TAKKEN
YAMANASHI
November 2023
Vol.188

宅建やまなし

REAL PARTNER

猿橋

おつけだんご

岩殿山

http://yamanashi-takken.or.jp

空き家バンク担当職員に聞く！
大月暮らしのススメ

TAKKEN YAMANASHI 第188号

消費者誌上セミナー

1 改訂版 はじめての一人暮らしガイドブック
～部屋探しと生活のルールとマナー～
●部屋探しの流れ STEP2「宅建業者のお店へ行こう（相談しよう）」

宅建業者誌上セミナー

3 ●よくわかる不動産広告Q&A
●宅地建物取引の判例

6 シリーズ 「ほがらか不動産相談所」
不動産にまつわる各種法令の見直し ❷
民法改正による共有制度の変更点
弁護士法人中村綜合法律事務所 弁護士
ほがらか信託株式会社 代表取締役 中村 雅男

8 空き家バンク担当職員に聞く！
大月暮らしのススメ

10 会員さんに聞きました！私の趣味は○○です！
㈱BLOOM 石井 啓喜様

11 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』しませんか？

25 しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

26 理事会だより

27 こんにちは 新顔です

28 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

12 宅建開業支援セミナー＆個別相談会
13 不動産キャリアパーソンについて
14 紙上研修動画 視聴キャンペーン実施中！
ハトマーク宅建協会ステッカーについて
広告には所属団体と不動産公正取引協議会加盟の表示をお願いします
15 不動産取引に係る国税について
山梨県居住支援協議会からのお知らせ
16 既存住宅状況調査費用の1/2を助成！
18 令和5年度 宅地建物取引士 法定講習会 ご案内と受講のお願い
19 いつでも、どこでも受講できます！ WEB法定講習 実施中！
「全宅管理」入会のご案内
20 各種消費者セミナー・合同相談会 開催報告
21 令和5年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告
「判例で学ぶ！契約不適合担保責任と仲介業者の責任」開催報告
「賃貸住宅トラブル相談Q&A」開催報告
22 大丈夫でしょうか？ 今一度確認してみてください。
23 宅建業者免許の有効期間を確認しましょう！
会費納入のお願い
24 宅建親睦ゴルフ大会 開催報告
令和5年度 賃貸不動産経営管理士講習 開催報告
会報誌「宅建やまなし」バックナンバーのご案内
26 企業誘致・代替地斡旋に係る土地等情報の提供にご協力ください
28 協会からのお知らせをメールで受け取りませんか？
年末年始休暇について

表紙の写真について

大月市
併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く！大月暮らしのススメ」もご覧ください。

山梨県収入証紙を販売しています。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、山梨県収入証紙を販売しています。宅地建物取引士証の交付申請や宅建業免許の更新時には、是非宅建協会窓口にて「山梨県収入証紙」をお買い求めください。

宅建業免許更新はお済みですか!?

提出期間は、免許満了日の90日前から30日前まで
申請書類はHPよりダウンロードできます。

山梨県宅建協会HPのトップページにアクセス!
書式ダウンロード→宅地建物取引業者免許申請からダウンロード!
http://yamanashi-takken.or.jp/

消費者誌上セミナー

部屋探しの流れ

STEP 2 宅建業者のお店へ行こう（相談しよう）

☑探してもらう（部屋探し）

住むエリアや予算、間取り、設備など、ある程度の希望条件が決まったら、宅建業者に実際に足を運び、部屋を探してもらいましょう。最適な物件を紹介してもらうために、希望条件をできるだけ詳しく伝えることが大切です。

☑相談する（不安・不明点を解消）

部屋の賃貸情報は専門用語も多く、自分で情報収集していて、わからないことや、自分に合うのはどういう部屋なのか迷うこともあると思います。そんなときは専門家の宅建業者に聞くのが一番。わからないことや不安に思うことがあったら先延ばしせず、その場で質問して解決しておきましょう。事前に電話やメールで来店の予約をしてから足を運べば、時間をとって相談にのってくれるはずです。また、その町の周辺環境などについても質問するとよいでしょう。

宅建業者とは

宅地建物取引業者の略称です。宅地建物取引業法に規定された一定の資格条件を有する者が、国土交通大臣や都道府県知事から免許を受けて不動産の取引業を営んでいます。宅建業者の約８割が47都道府県にある宅地建物取引業協会（宅建協会）に加盟しています。（ハトマークが会員の目印です）

部屋探しの情報について、詳しくは「ハトマークサイト」で検索してください。

ハトマークサイト　検索

https://www.hatomarksite.com/

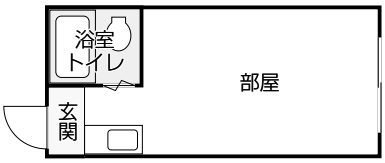
あるいは、都道府県宅地建物取引業協会物件検索サイトへ

https://www.zentaku.or.jp/takken/

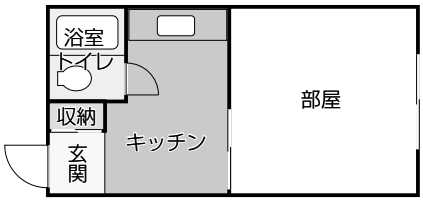
スマホサイトはこちらから

間取り図の見方

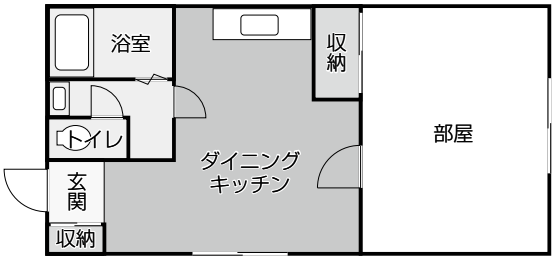
▶1R（ワンルーム）
部屋とキッチンが仕切られていないタイプ



▶1K（ワンケー）
部屋とキッチンが仕切られているタイプ



▶1DK（ワンディーケー）
部屋とダイニングキッチンが仕切られているタイプ



▶1LDK（ワンエルディーケー）
部屋とリビングダイニングキッチンが仕切られているタイプ

☑賃貸住宅における「人気設備」

はじめての一人暮らしだからこそ、部屋にはこだわりたいもの。最近は、さまざまな便利な設備を完備した物件も増えています。ここでは人気の設備を紹介します！

■ オートロック
とくに女性には人気の設備ですが、過信は禁物です。マンションの入り口は、ロックされていますが、部屋の窓の戸締まりなど普段からの防犯対策もお忘れなく！

■ テレビモニター付きインターフォン
来訪者を目と耳で確認してからロックを解除できるので安心です。とくに一人暮らしの女性には人気のセキュリティシステムのひとつです。

■ ブロードバンド（光）インターネット対応
いまやインターネットなしの生活は考えられません。最近は入居したその日から接続可能な物件もあります。

■ 宅配ボックス
配達時間を気にすることなく、宅配業者と対面せずに荷物を受け取ることができるため便利です。

■ 防犯カメラ
建物への侵入者を録画することで住民を守ってくれる安心な設備です。さらに防犯カメラが設置されていることで防犯対策にも役立ちます。

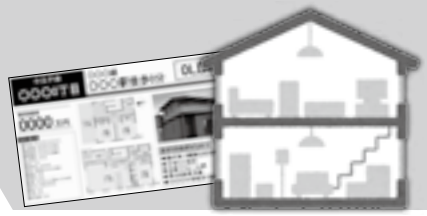
■ 追い炊き機能
お風呂のお湯が冷めた時に沸かし直せる便利な機能。水道水やガスの節約になります。

■ 浴室乾燥機
ユニットバスを丸ごと乾燥機として使う浴室乾燥機付きバスなら、浴室のカビを抑え、雨の日に洗濯物を干したりできます。下着などの外に干したくない物を乾かすのにも便利です。

■ 洗浄機付き水洗トイレ
現在の人気は、清潔・健康志向を受けた洗浄機付きタイプです。

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会
（公社）全国宅地建物取引業保証協会
「はじめての一人暮らしガイドブック」より

次号予告「STEP 3　物件を見学しよう」
「STEP 4　契約し入居する」



よくわかる不動産広告Q＆A

Q　総区画数100区画（宅地部分の合計面積10,000㎡）の分譲宅地の販売を計画しております。開発許可を受けている面積は、このほかに公園、管理棟用地（1,000㎡）と道路（500㎡）があります。分譲宅地の必要な表示事項の一つである開発面積は、取引対象である宅地部分のみの合計面積（10,000㎡）だけの表示で足りるでしょうか？

A　開発面積とは、開発区域の総面積を意味しますから、宅地部分だけではなく、公園、管理棟用地、道路等を含んだ面積（開発許可面積）を記載する必要があります。

したがって、ご質問の物件の開発面積は、11,500㎡となります。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第338号】より引用」

Q　一定の期間を設けて、弊社の仲介で物件を購入いただいた方全員に、くじを引いていただき、当選した等級（１等から５等）に応じた家具や家電、商品券等をプレゼントする企画を考えています。はずれくじは用意していないことから、この企画は総付景品と考えていますが、問題ないでしょうか。

A　はずれくじを用意していないことから、全員が何かしらの景品をもらえるため、総付景品と思われたようですが、くじを引かせることは偶然性を利用しているということになりますので、懸賞の方法による景品提供に該当します。

したがって、ご質問の場合には、１等は取引価額（仲介会社が提供する場合は、媒介報酬限度額が取引価額となります。）の20倍又は10万円のいずれか低い価額の範囲内でなければなりません。

また、１等から末等までの総景品額は、この企画の実施期間における取引予定総額（媒介報酬）の２％以内に収める必要があります。例えば、１か月あたりに媒介報酬として1,000万円が見込める店舗で、１か月限定の懸賞による企画を実施する場合、景品類の総額は1,000万円の２％にあたる「20万円以内」に収めなくてはなりません。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第339号】より引用」

Q　物件からショッピングモールまで自転車を利用した所要時間を表示したいと考えています。

徒歩所要時間を計測する際の道路距離80ｍにつき１分というような基準が、自転車にはないようなので、分速300ｍで算出した旨を明示した上で、所要時間を表示したいと考えていますが、問題ないでしょうか？

A　表示規約では、自転車による所要時間は、道路距離を明示して、「走行に通常要する時間」を表示することと規定しています（表示規約施行規則第９条第11号）。

したがって、ショッピングモールまでの自転車の所要時間を表示する場合には、交通ルールを守り、実際に走行してその所要時間を表示し、道路距離を併記してください。

分速300ｍで算出した旨を表示したとしても、ルート上に坂道や踏切、信号機等があり、表示された所要時間では、実際にショッピングモールに到着することができない場合には、表示規約で禁止する不当表示（表示規約第23条）に該当することになります。

なお、走行時間の計測に当たり使用する自転車については、電動アシスト自転車やロードバイク、クロスバイク等ではなく、シティサイクル（いわゆる「ママチャリ」）等のスピードの出ない自転車が望ましいと考えます。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第340号】より引用」

Q　不動産の購入に際し、購入者自らが申請することで、減税や補助金を受けられる制度が多々ありますが、制度の適用を受ける条件として、物件に関する要件（床面積が○㎡以上の物件が対象 等）と人的要件（所得金額が○万円以下の方が対象 等）が設定されていることが多いです。

こういった制度に関する情報を物件広告に表示したい場合、物件に関する要件は満たしている前提だと思いますが、人的要件については、具体的に記載せず、「詳細はお問い合わせください」との表示でよいでしょうか？

A　ご質問のような制度を受けるにあたり、人的要件について、「詳細はお問い合わせください」とのみ表示することは、違反ではありませんが、望ましい表示とはいえません。

以下の表示例のように、主な要件を記載したほうがよいと考えます。

なお、制度の公式ホームページがある場合には、そのリンク先を表示してもよいでしょう。

【表示例】

○○制度を利用できる主な条件

① 住宅の引渡し日から６か月以内に自ら居住すること

② 本制度を受ける年の合計所得金額が2,000万円以下であること

※ 他、詳細はお問い合わせください

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第341号】より引用」

宅地建物取引の判例

（無免許営業幇助）

営利法人の６件の転売取引に関与した買主側媒介業者代表者に無免許営業幇助を認定し罰金刑を言い渡した事例

（名古屋高判 令4・9・15 ウエストロー・ジャパン）

関係会社２社において、宅建業免許を受けずに、土地区画整理事業地内の土地を転売目的で購入し、約３年の間に計６件の売却を行った行為について無免許営業に該当するとし、その媒介を行った買主側媒介業者の代表者に、無免許営業幇助を認定して罰金刑を言い渡した事例（名古屋高裁　令和４年９月15日判決　ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

宅建業免許を有していない、ａ社（日用雑貨品卸売業等･代表者Ａ）及びその実質的な子会社ｂ社（不動産賃貸業等･実質的経営者Ａ）、（以下、本件各社）は、Ａが副組合長であるＰ土地区画整理事業の区域内の土地について、Ｙ（被告・宅建業者ｙ社の代表者）や第三者から、土地の所有者が売却を希望しているので購入してもらえないかと言われて購入し、その取得から数年の間である平成30年５月から約２年の間にａ社は４物件の売却を、ｂ社は平成29年６月及び平成30年６月に２物件の売却を行い、各取引についてｙ社は媒介業者として関与して買主より媒介手数料を受領した。

Ｙは、この一連の取引に関し、Ａによる本件各社の本件各取引は宅建業法12条１項の無免許営業に該当し、Ｙには無免許営業罪の共同正犯が成立すると して起訴された。

原審（名古屋地判　令４・３・10）は、本件各社による無免許営業を認定し、ＹはＡと意思を通じて自己の犯罪として本件無免許営業に関与したもので､無免許営業罪の共謀共同正犯が成立するとして、Ｙに罰金50万円を言い渡した。

Ｙは、原審判断について、訴の受理に関する違法、事実誤認、法令適用の誤り、量刑不当等を主張し控訴した。

2　判決の要旨

裁判所は、原審の無免許営業罪の共謀共同正犯の認定を破棄し、無免許営業幇助を認定して、Ｙに罰金25万円を言い渡した。

⑴　公訴権濫用の主張について

Ｙは、ａ社がＹ以外の業者を仲介入として宅地等を売却した事案は立件されていないことから、Ｙが関与した事案だけが立件された本件は、公訴権を濫用した不平等起訴で、公訴は棄却されるべきと主張する。

しかし、検察官の裁量権の逸脱が公訴提起を無効ならしめる場合は、公訴の提起自体が検察官の職務犯罪を構成するような極限的な場合に限られ、本件はそのような場合に当たらない。審判の対象になっ

ていない他事件は犯罪の情状等の事情が明らかでなく、他事件の公訴権の発動の状況と対比することのみによって本件公訴提起が検察官の裁量権を逸脱したということはできない。

⑵　本件各社の無免許営業の該当性について

Ｙは、本件各社が行った本件各取引は無免許営業に該当しないと主張する。

そこで検討すると、転売された各土地は、Ａが、Ｙ又は第三者から土地の所有者が売却を希望しているので購入してもらえないかと言われ、本件各社が購入したもので、本件各取引がされた当時は遊休不動産と指摘されていたこと、本件各土地の購入時期はいずれも仮換地指定の後であり、いずれ宅地として整備され、値段が上がる可能性が高かったといえること、Ａにおいては、本件各社が利用しないままこれらを所有し続けるつもりはなく、住宅や商業施設等を建築したい者が現れれば売却することを想定していたことなど、いずれも、購入時において、本件各社に本件各土地を事業に利用する具体的な予定、計画があったとは認められない。

そして、本件各取引の相手方は、本件各会社の業務とは関連なく、その土地の取得を希望した個人や会社であり、本件各取引の売買代金は、購入した金額より高くなっていること、本件各社は、他にも本件各取引と同様の所有地の売却や、土地の購入をしていたことが認められる。

以上によれば、本件各社は、事業に利用する予定や計画がないまま、仮換地の指定がされていて、いずれ宅地化されて価格が上がる可能性が高い本件各土地を購入したが、いずれ転売する予定であって、実際にも、購入時よりも高く本件各土地を売却し、ほかにも同様の土地売買をしていたのであるから、積極的に土地を買い求め、転売を図ったものではなくとも、営利目的で宅建業をしたことになるというべきであり、原判決の本件各取引が宅建業法12条１項所定の無免許営業に該当するとした結論に誤りがあるとはいえない。

⑶　Ｙの正犯性について

Ｙは、本件各土地の売却の意思決定そのものに関与していないし、売主から媒介手数料や売主が転売により得た利益の分け前を受けてもいない。

Ｙの行為は、宅建業法上の媒介をする行為に当たるもので、本件各取引を容易ならしめるものではあるが、Ｙが自分たちの犯罪としてＡらと一緒になって本件各取引をしたとまでは言えないことから、Ｙについては無免許営業幇助の事実を認定すべきであり、無免許営業罪の共同正犯とは認められない

⑷　判決

Ａが行った宅地建物取引業の無免許営業は、期間の長さ、取引物件の個数、売買代金の額などからすると、必ずしも軽微とはいえない。Ｙは、その事情を知った上で媒介業者としてこれを幇助したもので、その刑事責任は軽視できない。そうすると、Ｙに対しては、主文の罰金刑が相当である。

3　まとめ

無免許者の宅建業取引に、宅建業者が媒介等により関与することは、宅建業法が目的とする「不動産取引の公正の確保・悪質な不動産業者の排除」を脅かす、無免許営業という犯罪行為を、免許を持つ宅建業者が手助けすることであり、宅建業法においては、宅建業法12条１項の違反行為に不当に関与した（同65条２項５号）等として行政処分の、刑法においては幇助犯（刑法62条の１）として刑事罰の対象となる。本件では、売主の無免許営業を知りながら、取引の幇助を行った刑事責任は軽視できないとして、宅建業者代表者に、罰金刑が言い渡されている。

無免許営業を知りながらの幇助は論外であるが、売主・買主が、無免許営業の認識なく転売等の取引を行おうとする場合があるので、媒介業者においては、取引に際して、買主には購入目的の確認を、売主には不動産の取得経緯と売却事由の確認を行うことが重要であり、無免許営業が疑われる場合には、より慎重な対応を行う必要がある。

不動産にまつわる各種法令の見直し ❷

民法改正による共有制度の変更点

中村 雅男
弁護士法人中村綜合法律事務所　弁護士
ほがらか信託株式会社　代表取締役

設例　建物甲は共有不動産であり、共有者A・B・Cが持分をそれぞれ1/3ずつ有している。同建物は老朽化により外壁にひび割れが生じていることから、A・Bは外壁の修繕工事をしたいと考えているが、Cが反対している。
この場合、A・Bは修繕工事をすることができるか、またその費用負担はどうなるか。

今回は民法が改正され、令和５年４月１日から施行された新しい共有制度について取り扱います。弁護士のNと、管理会社勤務のQ子の対話が始まります。

1　はじめに

Q子（以下「Q」）：先生、改正された共有制度についての規定が施行（適用開始）されたのですね。

N弁護士（以下「N」）：そうですね。所有者不明土地の利用・管理の円滑化を図る方策として、令和５年４月１日より改正民法が施行され、見直された共有制度も始まりました。今回の改正の目的は、共有物の利用促進と共有関係の円滑な解消という大きく２つといえます。共有物の利用促進のための主な変更点は、①軽微変更についての規律の整備、②短期賃貸借権等の設定範囲の明確化、③共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化、④所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更・管理、また、共有関係を円滑に解消するために、⑤所在等不明共有者の不動産の持分を取得したり譲渡できる制度も創設されました。
変更点を一緒に確認し、設例について検討しましょう。

Q：よろしくお願いします。

2　共有制度の問題点

N：そもそも共有とは、不動産などを複数人で共同所有することです。相続により共有者が多数いる場合や行方不明の共有者がいる場合、共有化された所有者不明土地が発生してしまいます。そうすると、共有化された土地を円滑に利用することができないことから、共有物の利用を促進したり、共有関係を円滑に解消するために、今回の見直しがなされたことは先ほども触れました。
まず、民法は共有物の管理に関して、変更・管理・保存という３つの行為類型を前提としたルールを定めています。そして、⑴変更行為は共有者全員の同意、⑵管理行為は共有者の持分の過半数の同意を必要としており、⑶保存行為のみ単独で行えるものとしています。

Q：全員の同意が求められる変更行為はとてもハードルが高いように思います。

N：ご指摘のとおり、共有者が多い場合や遠方在住の共有者がいる場合、あるいは行方不明の共有者がいる場合などには、共有者間の意思決定ができず、共有物の「変更」「管理」ができないといった問題が生じ得ます。
また、これまで実務上、共有者がこれから行いたい行為が「変更」行為（全員一致）か「管理」行為（持分過半数）のいずれに該当するかが明確ではない場面が少なくありませんでした。
そこで、今回の改正では、これまで取り扱いに疑義があった①軽微変更、②短期使用権の設定について、管理行為として持分の過半数で実施できることが明確化されました。

3　変更点①：軽微変更は持分の過半数で決定可能に

N：旧民法では、共有物に軽微な変更を加える場合であっても、共有者全員の同意を得なければならないなど、共有物の円滑な利用・管理が阻害されていました。改正民法では、共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（≒軽微変更）については、持分の過半数で決定できることが定められました（２５１条１項、２５２条１項）。

Q：形状や効用の変更とはどのような場合ですか。

N：「形状の変更」とは、その外観・構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいいます。具体的事情にもよりますが、例えば砂利道にアスファルト舗装したり、建物の外壁塗装・屋上を防水するなどの大規模修繕工事等は、「軽微変更」に該当すると考えられています。

4　変更点②：短期使用権の設定について明確化されたこと

N：改正民法では、短期賃借権の設定について、次の存続期間を超えない短期の賃借権などの使用・収益権につ

いては、持分の過半数で決定できるようになりました（２５２条４項）。
⑴樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等（１０年）、⑵⑴に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等（５年）、⑶建物の賃借権等（３年）、⑷動産の賃借権等（６か月）。
以上の各期間を超える賃借権の設定は、その用途が長期間にわたって限定され、共有者に多大な影響を与えることから、効用の著しい変更を伴うものとして共有者全員の同意が必要となります。
なお、借地借家法が適用される賃借権の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、原則として共有者全員の同意が必要となりますので注意してください。

5　変更点③：共有物を使用する共有者がいる場合のルール

N：まず、共有者の誰が共有物を使用するかや、共有物の使用方法を定めることは、共有物の管理に関する事項として、持分の過半数で決定できます。
旧民法では、共有物を使用する共有者がいる場合に、その共有者の同意が無くても、持分の過半数で共有物の管理に関する事項を決定できるか不明確でした。

Q：共有物を利用している共有者の同意なく利用者の利益を奪うことになりかねませんしね。

N：ご指摘のとおりと思われます。
改正民法では、共有物を使用する共有者がいても、持分の過半数で管理に関する事項を決定できることが明記されました（２５２条１項後段）。他方、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすときは、その決定を変更する決定をすることについて、その共有者の承諾を得なければならないとされました（２５２条３項）。「特別の影響」とは、決定を変更する必要性と、変更によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益を比較し、共有物を使用する共有者に受忍すべき限度を超えて不利益が生じる場合をいうとされています。

Q：具体的事情に応じて個別的に判断されるのですね。

N：その他にも、共有物を使用する共有者は、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負うことや、善管注意義務を負うことが明文化されています（２４９条２項・３項）。

6　変更点④：所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更・管理

N：所在等不明共有者（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいる場合には、当該共有者の同意が得られず変更行為をすることができません。また、所在等不明共有者の持分によっては、持分の過半数による決定もできない事態が生じ得ます。
そこで改正民法では、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者以外の共有者のうち、全員の同意があれば変更行為、持分の過半数の同意があれば管理行為をすることができるようになりました（２５１条２項、２５２条２項１号）。

Q：所在等不明共有者といえるためには、必要な調査を尽くす必要はあるのですね。

7　変更点⑤：所在等不明所有者の不動産の持分取得・譲渡

N：これまで共有者が他の共有者の持分を取得する方法は、共有者全員の協議による共有物分割を行う、もしくは他の共有者から任意で持分の譲渡を受ける等の必要がありました。このように、従来の方法では、所在等不明共有者がいる場合に対応が困難でした。
改正民法では、共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者の不動産の持分を取得することができるようになりました（２６２条の２）。

Q：不動産の共有関係を円滑に解消し、共有不動産を有効活用したい人には便利な制度ですね。
共有不動産を売りたい人は何か良い方法はありますか。

N：共有不動産について、共有持分のみを売却することも可能ですが、一般的に他の共有者と協力して不動産全体を売却し、持分に応じて売却代金を按分した方が、得られる売却代金は高額になります。
改正民法では、共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者の不動産の持分を、第三者に譲渡する権限を得ることができるようになりました（２６２条の３）。

Q：２つの新しい制度を利用することで、共有関係の円滑な解消ができそうですね。

8　設例について

N：設例について検討しましょう。設例は、共有者の一部に反対者がいる場合の対応についてです。

Q：改正民法では、軽微変更について、持分の過半数の同意があれば可能になったのですよね。
本件の場合、外壁のひび割れ工事ですので、建物の形状に著しい変更を伴うものとはいえません。したがって、軽微変更に該当し、持分の過半数の同意で工事が可能になると思います。

N：そうですね。設例でいえば、３人のうち２人が同意した場合修繕工事をすることができます。
そして、その場合に生じた費用は、３人がそれぞれの持分に応じて負担することになります（２５３条１項）。

Q：反対していたＣも加えて、共有者全員でその持分に応じて等分に費用を負担することになるのですね。

9　おわりに

Q：先生、今日は民法改正による共有制度の変更点についてのご説明ありがとうございました。

N：主な変更点について、共有物の利用促進と共有関係の円滑な解消という２つの視点から整理させていただきました。
共有不動産について、共有状態のまま利用することも可能ですが、共有は権利関係が複雑であることから、共有関係を解消することも大事かもしれません。
その際には、専門家に相談してみるのが良いと思われます。

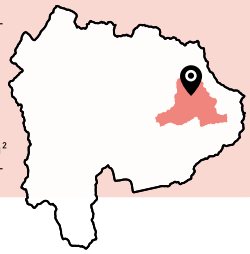
Q：アドバイスを頂きながら、適切な対応を検討したいと思います。
先生、本日はありがとうございました。

N：こちらこそ、ありがとうございました。

空き家バンク担当職員に聞く！

大月暮らしのススメ

OTSUKI-CITY
●人口：21,835人
（2023.10.1現在）
●面積：280.25km²



大月市の特徴

POINT 1 「富士山の眺めが日本一美しいまち」

大月市では市内のあらゆる場所から富士山の景観を楽しむことができます。中でも、大月市のシンボルである岩殿山の頂上から見る大月の街並みと富士山は絶景です。

POINT 2 「首都圏へのアクセスが良いまち」

JR中央線大月駅から特急に乗れば、乗り換えをせずに約1時間で新宿に行くことができます。また、リモートワークに適した環境なので、普段は自然に囲まれながらゆったりと働き、必要に応じて都心にある会社へ出社するという働き方も可能です。

POINT 3 「結婚・子育ての支援制度が充実しているまち」

結婚に関する支援制度 SUPPORT 1

《大月市新婚世帯家賃助成金制度》

市内の民間賃貸住宅を利用する新婚世帯に対し、月1万円、最長24カ月間を限度に家賃助成金を交付します。

《大月市結婚新生活支援事業》

市内で結婚生活をはじめる新婚世帯に、世帯あたり最大60万円を限度に住居費や引越し費用などを助成します。
（年齢要件・所得要件等あり）

子育てに関する支援制度 SUPPORT 2

《大月市転入子育て世帯家賃助成金制度》

市内の民間賃貸住宅を利用する市外から転入してきた子育て世帯に対し、月1万円、最長24カ月間を限度に家賃の助成金を交付します。

《子育て支援医療費助成金支給事業》

0歳から18歳（高校3年生）までの子どもを持つ保護者を対象に、子どもが病気やけがで通院・入院した場合の医療費、歯科診察料及び薬剤費等、保険診療による窓口での自己負担が無料となります。

空き家バンク制度に関すること SUPPORT 3

大月市では、空き家の有効活用を通して、市民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、空き家バンク制度を設けています。また、定住促進助成金制度も充実しているので、併せてチェックしてみてください。

大月市空き家バンク成約物件リフォーム助成金制度

大月市空き家バンクに利用登録し、売買の成約に至った場合、空き家の購入者に対し、リフォーム工事費用の一部を10万円を上限に交付します。

その他の子育て・教育・定住促進等に関する支援施策はこちら⇒

空き家バンク制度の詳細はこちら⇒

大月市定住促進助成金制度の詳細はこちら⇒

REAL Interview

移住者の声

多村 隆伸さん　まりんちゃん
真菜さん　かえでちゃん
えいとくん

2021年3月移住

Q1 大月市に移住を決めた理由を教えてください。

以前からもっと自然豊かな場所で暮らしたい、自給自足していける力をつけたいといった思いがあり、大月市出身の友人と一緒に家族で遊びにいきました。

そこで農作業中のおじいさんに出会い、なんと両手で抱えきれないほどのお野菜をいただいてしまったのです。

スーパーでしか野菜を買った事がなかった私たちは、この出来事に驚愕し、半年で大月市へ移住を完了させてしまいました。

Q2 大月市に移住したからこそ得られたこと（価値）はありますか。

今までの都市部での暮らしは、夫婦二人では正直キャパオーバーをしていて、金銭的にも精神的にもとても余裕のない暮らしでした。

しかし大月市へ越してきてからは、地域の人々や友人たちが子供を一日中見てくれたり、みんなでご飯を食べたり、野菜を届けてくれたり、車のバッテリーが上がったらすぐ駆けつけて直してくれたり（笑）、みんなで協力して生活を成り立たせていることを知りました。

都市部のように徒歩圏内になんでもある環境ではないので、不便な部分は確かにありますが、私はそれよりも、お金では買えない人との繋がりや助け合いの精神が溢れているこの街の価値はとても大きなものだと感じています。

Q3 自分たちで空き家をリノベーションしてみて気づいたことはありますか。

なんといっても、『空き家の状態にしておくのは本当にもったいない！』ということです。時間も労力もかかり大変なので、誰にでもできることではないのはわかるのですが、ちゃんと手を加えれば十分快適なお家に生まれ変わるということも知りました。

古くても使えるものは沢山あるので、壊して建て直すよりも、あるものを活かしてもう一度生まれ変わらせてあげる方が、環境にも暮らしにも地域にもプラスになります。

ずっと空き家のままだと建物も劣化してきますし、直すのも困難になってきてしまいます。

様々な事情もあると思うので一概には言えないですが、求めている人にバトンタッチしていく動きが活性していくといいなと思っています。

空き家改装の様子

Q4 オープンした古民家美容室を地域にとってどのような場所にしていきたいですか。

鳥沢には昔からある美容室がいくつもあります。

しかし高齢化等で継続していく事が難しい現状もあると聞きました。地域のインフラが減っていくと、暮らしが不便になっていくので離れていってしまう人も増えてしまいます。

この地域が衰退していってしまうのを避ける為にも、鳥沢の美容室の歴史を繋げていける場所にしていきたいと思っています。

Q5 美容室のPRをお願いします。

自宅併設の美容室なので、とてもアットホームな環境です。お子様連れでも気兼ねなくお越しください。

只今オープンキャンペーン中です！詳しくはお店のLINEからご覧ください。

担当者からのメッセージ

大月市では「おおつき体感萬（よろず）ツアー」という移住希望者のニーズに合わせた内容で市内を巡るツアーを行っています。空き家や市営住宅などの住まいの見学、公共施設や観光スポットなどを見て回ることができるため、大月市での暮らしが想像しやすいと好評をいただいています。また、市の担当者と気兼ねなく移住相談ができるのも魅力の1つ！移住相談はオンラインでも可能なのでお気軽にお問い合わせください。

地域活性化担当
福嶋 美友さん

問合せ先
［大月市役所 企画財政課 地域活性化担当］
〒401-8601 大月市大月二丁目6-20　TEL.0554-23-5011

雨でも元気に！

会員さんに聞きました！

私の趣味は〇〇です！

㈱BLOOM　石井 啓喜 様

仲良し同い年でゴルフ！

こんにちは。
私は甲府市北口にて不動産業を営んでおります。
私の趣味ですが、「ゴルフ」「登山」「料理」「バイク」です！
特に最近のマイブームは「登山」です。以前は“何が楽しくてあんなつらいことをするんだろう”と思っていたことは事実です。しかしながら今年、とあるご縁があり、近場の山を登りました。すると……今までにない感動を覚えてしまったのです !!!
低い山でしたが、しっかりときつく感じ、呼吸も落ち着かず、“戻ろうかなー”とも思ってしまいましたが、なんとか頑張って登頂すると……その時の解放感と爽快感は、これを上回るものは無いと思うくらいの感動でした！今までなぜ登らなかったのだろうと、後悔さえしました。同時に、“登山って人生みたいだなー”とも感じました。
登りあり下りあり平坦ありと、この“起伏”があるから人生って楽しいんだなーと。
それからというものの、登山の先輩、妻たちとともに定期的に登っております。最近、かなり“しびれた”山は、山梨市の「乾徳山（けんとくさん）」でした。
登山と同じくらい好きな趣味は「ゴルフ」です！春・夏・秋・冬と、季節の移ろいも感じながら、気心の知れた友人とゴルフをすることが大好きです。朝から美味しい空気を吸いながら、汗をかきながら、笑いながら、そんな中で“ナイスショット”をしたときの嬉しさといったらありません。登山同様、最近では“脚力を鍛える”意味でも楽しんでます。末永く続けていきたいスポーツです！
登山、ゴルフに次いで「料理」も大好きです。食べることもそうですが、作ることも大好きです。料理は本当に奥が深く、そして結果が正直に出ます !!!　入れすぎ、足りなさすぎ等、料理はある意味“子育て”に通じるものも感じます！もっともっと作っていきたいと思います！
そして最後に、最近遠のいている「バイク」です。これまた季節を感じるアイテム、特に“風”を感じる素晴らしさは最高です。久しぶりにこの趣味を復活させたいと思ってます！安全運転で !!!

これは手強い！

結構きつい ^^;

納車直後！

いいじゃん♪

美味しそう♪

謹賀新年♪

皆さんに教えます！　私のおすすめする飲食店！

いい門構え♪

素敵です！

私のおすすめは甲府駅北口から徒歩５分ほどのところにある「こい季」というお店です。創作料理が楽しめ、そして毎月２回、おすすめメニューが新しくなります。とにかく何を食べても美味しく、女性同士でも気軽に楽しめるお店です。ぜひお試しください♪

「和食　海鮮　こい季」

・住　所：甲府市北口３－４－１４
・ＴＥＬ：０５５－２３６－８７４８
・営業時間：16：00～24：00
・定休日：日曜日（たまに臨時定休日があるので、お店にお問い合わせください）

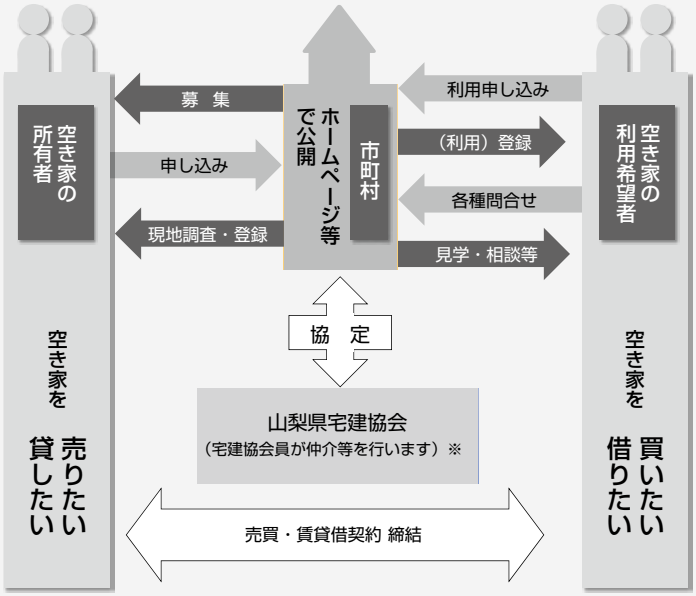
酔います！

空き家バンクで 空き家の活用 田舎暮らし しませんか?

1 そもそも空き家バンクって?

地方公共団体（市町村）が空き家の有効活用を通じて、人口増のための定住・移住促進及び地域の活性化を図るため立ち上げた制度です。
（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、土地及び土地建物の売買・賃貸借契約などの媒介業務に関する部分について、安全・安心な宅地建物取引を提供するため協力をしています。

※市町村により、売主（貸主）と買主（借主）が直接契約交渉する方法「直接型」があるので、詳しくは、各市町村にお問い合わせください。



2 空き家バンクを実施する市町村は?

現在、当協会が空き家バンクに関する協定を締結している市町村は20市町村あります。
※当協会と協定をせず、空き家バンクを実施している市町村は含まれていません。

○甲府市	○富士吉田市	○都留市	○山梨市
○大月市	○韮崎市	○南アルプス市	○北杜市
○甲斐市	○笛吹市	○上野原市	○甲州市
○中央市	○市川三郷町	○身延町	○南部町
○富士川町	○道志村	○山中湖村	○丹波山村

富士川町においては、空き家バンクの他、空き店舗等を扱う、「富士川町空き店舗バンク」も実施しています。

売りたい！ 貸したい！

空き家バンクに登録しよう！

①登録したい物件が所在する市町村に連絡
・物件登録申込書等の提出

②市町村職員と宅建協会員（宅建業者）による物件確認

③審査・登録
・登録できる物件であれば、市町村から所有者に登録完了書を通知し、空き家バンクに物件を登録。

④インターネット等による情報発信
・物件情報を市町村ホームページで公開。

買いたい！ 借りたい！

空き家バンクを利用しよう！

①市町村ホームページ等で空き家バンク登録物件の検索

②利用したい物件が所在する市町村に連絡
・利用登録申込書等の提出

③希望する物件の見学
・宅建協会員（宅建業者）と見学する日程を調整。

④契約

山梨県宅建協会のホームページには、各市町村の空き家バンクページへのリンクがあります。
（http://yamanashi-takken.or.jp/inaka/）

※市町村によって、異なる場合があります。詳しくは、各市町村にお問い合わせください。
※媒介業務を宅建協会員に依頼する「間接型」の場合になります。

宅建業を開業したい・・・　宅建業に興味がある・・・
様々なお悩みがあるのではないでしょうか？

宅建 開業支援セミナー ＆個別相談会

参加費無料

（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、宅建開業支援セミナーを開催しております。
山梨県内の宅建業者の約80%が加盟している、ハトのマークの宅建協会が開業までの流れや、本会で行っている業務支援の内容についてご案内させて頂きます。
現役の宅建業者に業界を取り巻く環境や体験談を聞いたり、開業や実務に関する不安や疑問点などを相談したりする絶好のチャンスです！

開催日	令和5年 12/13㈬ 令和6年 1/20㈯・2/14㈬・3/9㈯
時間	13時30分～
場所	甲府市下小河原町237-5（山梨県不動産会館）
内容	① 開業までの流れ　② 宅建協会とは　③ 個別相談会
申込	**予約制** お電話（055－243－4300）でお申込みください。 申込締切　偶数月：開催日前週の火曜日　奇数月：開催日前週の金曜日 ※該当日が祝祭日の場合は、その前日

会員の皆様へ

～開業するなら「ハトマークの宅建協会」～

宅建業を開業される方をご紹介ください！

お知り合いの方で宅建業を始める方がいらっしゃいましたら、
開業から入会まで様々なお手伝いをさせていただきますので
「（公社）山梨県宅地建物取引業協会」をご紹介ください。

- ✔ 開業から入会までの流れを丁寧に、わかりやすくご説明します。
- ✔ 免許申請書や入会申込書の作成をお手伝いいたします。
- ✔ 開業の不明点、疑問点の解決に、全力でサポートさせていただきます。

開業の相談をうけた場合は・・・

（公社）山梨県宅地建物取引業協会をご案内してください。

■お問い合わせ■　TEL 055-243-4300　FAX 055-243-4301
■ホームページ■　http://yamanashi-takken.or.jp/

宅建協会だより
お知らせ

不動産取引の基礎知識を学びませんか？

安心と信頼の証　不動産キャリアパーソン

「不動産キャリアパーソン」は「不動産取引実務」に関する基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育資格講座です。不動産取引実務の基本知識はもちろん、ビジネスマナー、コンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前の心構えも網羅されています。宅建業従業者、経営者、宅建士、消費者問わず、基礎知識を身に着けたい方は、是非ご利用ください。

■受講料

おひとり8,800円（税込）

※上記受講料には、通信教育費用、終了試験受験料（１回分）、資格登録料が含まれます。

※終了試験の再受験については、その都度再受験料（3,850円：税込）が発生します。

■申込み方法

①全宅連ホームページからインターネット申込み

②山梨県宅建協会で申込書による申込み

詳しくは山梨県宅建協会まで　　TEL：055-243-4300

■注意事項

不動産キャリアパーソンの受講期間は修了試験の合格まで含め、お申込み日から12か月です。（再試験含む。）受講期間を過ぎますと、修了試験が受けられず、再度受講申込みとなりますのでご注意をお願いいたします。

合格者の方へお知らせです

不動産キャリアパーソン講座修了試験に合格すると、資格登録や資格登録証の発行ができます。

①合格日が令和３年４月１日以降の方

合格と同時に不動産キャリアパーソン資格者として登録（申請不要）されます。申請により『不動産キャリアパーソン資格登録証』が交付されます。

②合格日が令和３年３月31日以前の方

全宅連へ資格登録の申請をされますと、不動産キャリアパーソン資格者として登録され、全宅連より『不動産キャリアパーソン資格登録証』が交付されます。

詳しくは全宅連のＨＰをご確認ください【https://www.zentaku.or.jp/about/career/】

資格登録者専用のフォローアップサイトをご活用ください！

不動産キャリアパーソン講座修了試験に合格し、資格登録を行って頂いた皆様のスキルアップやさらなる取引知識向上を支援するため、資格登録者専用のフォローアップサイトをご用意致しました。

不動産キャリアパーソン資格登録者の方は無料で利用できますので、ぜひご活用下さい。

なお、サイトのご利用には資格登録番号が必要となりますので、『不動産キャリアパーソン資格登録証』をご用意ください。

資格登録申請・資格登録証発行申請をされた方への３つの特典

特典１：顔写真付資格登録証カード

特典２：資格登録者在籍店ステッカー

特典３：資格登録者専用サイト

※新規資格登録証発行費用は受講料に含まれます。

受講者に感想を聞きました！

山一商店　渡邊　剛志 様

今回は渡邊様に感想をお聞きしました！

私自身、他業種からの転身と言う事もあり、宅建業務経験に不安が有りました。

講座の中では売主、買主等の設定が出来ていて、その設定に対しての業務を動画で見るのでとても分り易く、特に抵抗感無く受講できました。

試験日自体も自分で設定するので自分のペースで学習できるのも良いと思います。

額に飾ると、より目立ちます！

宅建協会だより
お知らせ

紙上研修動画 視聴キャンペーン実施中！

会員業務支援コンテンツとして、会員限定サイト「ハトサポ」で配信しているＷｅｂ研修動画につきまして、動画を視聴して条件を達成した方の中から抽選で50名様に3,000円分のクオカードをプレゼントするキャンペーンを実施しております。

この機会に、ぜひスキマ時間等を活用して、研修を取り入れてみませんか。

◆キャンペーン詳細
- 対 象 者：ハトサポに登録をされている会員
- 応募方法：視聴条件を満たした時点で自動応募となります。
- 視聴期間：令和５年７月10日～令和６年４月30日
- 対象動画：カテゴリー「紙上研修動画・トピックス・シンポジウム等」内の紙上研修動画　６本

◆視聴条件

以下の条件を全て達成した方
- 令和５年度紙上研修動画（計６本）の動画を最後まで完全視聴していること
  （「100％視聴済み」となっていること）
- eラーニング（計３回）を全問正解していること
  （eラーニングは何回でも回答できます。最終的に合格点100％となれば対象となります。）

◆当選について
- 応募の条件を満たした会員の中から抽選のうえ、当選者を決定いたします。
- 当選連絡は令和６年６月上旬ごろにハトサポご登録のメールアドレス宛にお送りいたします。
  （ハトサポの各種設定からメール登録ができます。視聴期間内にご登録をお願いします。）

キャンペーンの詳細、研修動画の視聴につきましては、全宅保証HPをご確認ください。
（https://www.hosyo.or.jp/lp/kensyu/）

宅建協会だより
お知らせ

ハトマーク宅建協会ステッカーについて

～認知度の高いハトマークを掲示して安心感をプラス～

山梨県宅建協会では、宅建協会のシンボルマーク「ハトマーク」を PR するため、ステッカーを作成しております。会員各位におかれましては、ステッカーを店頭に掲示していただき、「ハトマーク」の PR にご協力をお願い致します。

※経年等によりステッカーが劣化してしまっている場合は、協会にて無料で配布しておりますので、お気軽にお問い合わせ又はご来館ください。

お問い合わせ先：(公社)山梨県宅地建物取引業協会　電話：055-243-4300

宅建協会だより
お知らせ

広告には所属団体名と不動産公正取引協議会加盟の表示をお願いします

（公社）山梨県宅建協会は、（公社）首都圏不動産公正取引協議会に加盟しており、本会所属の会員各位は同協議会の加盟事業者となります。

チラシ・インターネット広告など、一般消費者を対象とした物件広告を行う際は、広告主の所属団体名「（公社）山梨県宅地建物取引業協会会員」の表示に加え、「（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟」との表示が必要になりますのでご注意をお願い致します。（不動産の表示に関する公正競争規約第８条）

◆表示規約の詳細を調べる◆

不動産公正取引協議会連合会「公正競争規約の紹介」を参照

URL：「https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/」

QRコードはこちら➡

不動産取引に係る国税に関するご質問・ご相談は……

インターネットでのご相談は早くて便利!!国税庁ホームページ（タックスアンサー）

不動産等の取引に係る国税（譲渡所得・住宅借入金等特別控除等）や不動産等の相続・贈与に係る国税（相続税・贈与税）など、よくあるご質問に対する回答を掲載しています。

詳しくは　タックスアンサー

スマートフォン等で２次元バーコードを読み取るとアクセスできます。

宅建協会だより
お知らせ

山梨県居住支援協議会からのお知らせ

会員の皆様へ

○セーフティネット住宅に登録可能な物件を募集しております

○賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、山梨県に登録をすることが可能です。
○登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることが可能です。（ただし、不当に制限することはできません。）
○規模、構造、設備等について一定の基準に適合する住宅を登録することができます。

セーフティネット住宅（情報提供システム）のサイト

登録した物件は専用ホームページに掲載され、広く周知できます。
【https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php】

お問合せ先

登録基準、手続き、その他詳細につきましては、下記までお問い合わせください。

甲府市以外の住宅　▶ 山梨県 県土整備部 建築住宅課　☎ 055-223-1730
HP：https://www.pref.yamanashi.jp/kenchikujutaku/newsafetynet.html
甲府市の住宅　▶ 甲府市役所 まちづくり部 住宅課　☎ 055-273-5812
HP：https://www.city.kofu.yamanashi.jp/jutaku/jutakukakuhoyouhaisyosya.html

○賃貸住宅を仲介できる宅建業者を募集しております

当協議会では、外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅地建物取引業者や同性パートナー等の入居を拒まず、家族として取扱いが可能な賃貸住宅を仲介できる宅地建物取引業者をリスト化し、県及び不動産関係団体の事務局窓口に備え置くこととしております。

上記、賃貸住宅の仲介に御協力頂ける会員各位におかれましては、下記まで、お問い合わせ頂きますようお願いいたします。（「届出書」を送付いたします。）

○「災害時 住まいの確保協力店」ステッカーを配布しております

当協議会では、宅建業者が被災者の住まい探しについて協力を表示する「災害時 住まいの確保協力店」ステッカーを作成しております。このステッカーを入口等に表示していただくことにより、協力店であることを周知し、被災者の円滑な住まい探しに役立てることを目的としております。

同ステッカーは無料で配布しておりますので、ご活用頂ける会員各位につきましては、下記まで、お問い合わせ頂きますようお願いいたします。（「申込書」を送付いたします。）

協力店様には、入口等で利用できるステッカーをプレゼント!

【お問合せ先】
山梨県居住支援協議会〔（公社）山梨県宅地建物取引業協会内〕
TEL：055-243-4300

既存住宅状況調査（インスペクション）

既存住宅の売買をお考えの方へ

調査費用の1/2を助成！

先着100名　上限5万円

インスペクションとは？

・既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。
・既存住宅状況調査は国の登録を受けた建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。

調査を行うと… 売主・仲介業者 には、こんな メリット ！

・売買する住宅の状態を明らかにして提供できます。
・売買後のトラブルを未然に防止できます。

調査を行うと… 買主 には、こんな メリット ！

・事前に住宅の状況などを把握できます。
・購入前にメンテナンスの見通しが立てられます。
・有資格者の客観的な調査のため安心できます。

調査と申請手続きの流れ

インスペクションの流れ
調査者⇔申請者（売主・買主）

1. 調査依頼
2. 調査実施
3. 調査結果報告
4. 調査費用支払

申請手続き
申請者（売主・買主）⇔申込窓口

5. 交付申請 兼 実績報告
6. 交付決定・額の確定
7. 助成金の振込み

【注意】
※　調査を実施する前に、必ず助成要綱をご確認ください。
※　交付申請には次の書類が必要です。
①交付申請書兼実績報告書（様式第１号）　②口座振替申込書
③調査報告書の写し、④調査費領収書の写し
⑤調査した者の既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書の写し
⑥アンケート調査への協力に関する同意書　⑦その他必要とされる書類

助成制度の概要

申請できる方	既存住宅状況調査を実施した売主又は買主（ただし、売主は個人（個人事業者を除く。）又は宅地建物取引業者（同一年度内において２回までとする。）に限るものとし、買主は個人（個人事業者を除く。）に限る）
助成対象となる既存住宅	既存住宅状況調査技術者による既存住宅状況調査を実施したもののうち、次のいずれにも該当するもの（ただし、宅地建物取引業者が所有するものにあっては、自ら建設したものを除く） １．山梨県内に所在する既存の住宅 ２．居住を目的とする売買に供する一戸建ての住宅（店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の２分の１未満のもの）を含む）
助成対象となる調査	既存住宅状況調査及び必要に応じてこれに付随して行う給排水管路の調査で、令和５年４月１日以降に行ったもの（ただし、一の既存住宅につき１回とする。） ※既存住宅状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として宅地建物取引業法施行規則第１５条の７各項に規定するものの状況の調査であって、既存住宅状況調査方法基準に従い既存住宅状況調査技術者が行うもの
調査を実施する人	既存住宅状況調査技術者 （経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として、宅地建物取引業法施行規則第１５条の８第１項に規定する者）
助成金額	調査費用の１/２（上限５万円）
予定戸数	１００戸
申請・報告期間	令和５年７月６日～令和６年３月８日 必着 （ただし、予定戸数に達した時点で終了） ※詳しくは（公社）山梨県宅地建物取引業協会にお問い合せください。

申込窓口

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
〒400-0853 甲府市下小河原町237-5（山梨県不動産会館）
電話：055-243-4300
ホームページ：http://yamanashi-takken.or.jp/

本助成事業は、山梨県の補助を受けて
（公社）山梨県宅地建物取引業協会が実施するものです。

令和５年度 宅地建物取引士 法定講習会
ご案内と受講のお願い

法定講習会の受講は、実績の「山梨県宅建協会」で！
「団体名」と「ハトのマーク」を必ずご確認ください！

山梨県宅建協会は、これまで県内で唯一の宅地建物取引士法定講習の指定団体として法定講習会を実施して参りましたが、令和２年度より他団体も指定団体となり法定講習を実施しています。

宅建協会では有効期限が近付いた宅建士の皆様には必ず受講のご案内を送付しておりますが、「他団体の実施する法定講習の受講案内」も送付される場合がありますので、受講を申し込まれる際はお間違えのないようにご注意ください。

宅建士各位におかれましては、これまで通り宅建協会が実施する法定講習会を受講してくださいますよう、お願い申し上げます。

「緑色の封筒・ハトマーク」が宅建協会のご案内の目印です

【お問合せ先】（公社）山梨県宅地建物取引業協会　☎055-243-4300

令和５年度の開催日程について

第４回

講習日：令和６年２月５日（月）

受　付：令和６年１月19日（金）まで

提出書類

（１）宅地建物取引士証交付申請書

（２）同一のカラー写真３枚　縦３cm×横2.4cm（正面上半身・無帽・無背景）

＊１枚は（１）に貼付し、残りの２枚は裏面に氏名を必ず記入して下さい。

（３）受講希望日調書（対象の講習が複数ある場合のみ）

（４）受講料・手数料　16,500円

申込方法

●持参による申込み

提出書類（１）～（４）を期間内に本会までお持ち下さい。

なお、（１）交付申請書は、あらかじめご記入の上ご持参いただけますようお願い致します。

●郵送による申込み

提出書類（１）～（３）を期間内に郵送にて本会宛ご送付下さい。

受講料・手数料はあらかじめ指定の口座にお振込み下さい。

＊詳細については、協会HP（http://yamanashi-takken.or.jp/manager/course/）をご確認下さい。

REAL PARTNER

いつでも、
どこでも
受講できます!

WEB法定講習 実施中!

従来のように決められた日時に講習会場にお越しいただく必要はなく、WEB環境があれば、お好きな時にお好きな場所で法定講習会を受講できます。

講習方法

WEB法定講習は、オンデマンド配信により、一定期間内（28日以内）にオンライン上で講習動画（５時間30分）を視聴していただき、効果測定（７割以上の正答が必要）を修了された方に新取引士証を交付する講習になります。

申込要件

▶WEBによる申込み（すべて満たす方）

1．宅地建物取引士証の有効期限内の更新の受講（新規の方は対象となりません）
2．宅地建物取引士証に記載の登録事項（氏名・住所など）と現在の情報に相違がないこと
3．申込時点で有効期限まで６ヶ月未満で２ヶ月以上の期間があること
4．山梨県登録の宅地建物取引士証を持っていること
5．申込手続き時に書類のプリンター印刷が可能なこと

▶郵送または窓口による申込み

有効期限切れの方、新規の方、有効期限まで２ヶ月以上の期間が無い方は、WEB申込みではなく、郵送もしくは窓口で申込みとなります。当協会へお問い合わせください。

申込方法等、詳しくは山梨県宅建協会HPをご確認ください！
◆法定講習会ページ：http://yamanashi-takken.or.jp/manager/course

「全宅管理」　入会のご案内

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業 **弁護士による電話法律相談**	情報配信事業 **会報誌・メールマガジン・オーナー通信等による情報提供**
業務支援事業 **250種以上! 賃貸管理関係書式ダウンロード**	知識啓発事業 **会員研修インターネットセミナー（500タイトル以上視聴可能）**
業務支援事業 **クラウド型賃貸管理ソフト（提携商品の為有料）**	その他の事業 **賃貸管理業賠償責任保険**

入会特典　全５種プレゼント中！　2024年３月31日入会受付分まで

「全宅管理フラッグ」贈呈中！

特典１：「賃貸不動産管理業務マニュアル」
特典２：「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
特典３：「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)
特典４：「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

宅建協会新入会員　**応援プロジェクト！**
2023年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から１年以内に本会に入会すると入会金が無料となります。

宅建協会現会員　**全宅管理サポーター制度！**
2023年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると入会金が無料となります。

◆入会金：20,000円、年会費：24,000円（2,000円（月額）×12ヶ月分）
◆入会手続きの詳細は、下記「全国賃貸不動産管理業協会」までお問い合わせください。

一般社団法人　全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032　東京都千代田区岩本町２－６－３　全宅連会館５階
TEL：03-3865-7031　FAX：03-5821-7330　HP：https://chinkan.jp/

消費者支援業務委員会 所管　　消費者支援業務委員長　北村 公一

各種消費者セミナー・合同相談会 開催報告

消費者支援業務委員会では、下記の通り、各種消費者セミナー、合同相談会を開催しました。開催日時等については、山梨日日新聞、協会ホームページ並びに広報誌等を通じて広く周知し、参加募集を行いました。

○税金セミナー

開催日時　令和５年９月12日（火）午後１時30分～

演　　題　ⅰ「相続と不動産に役立つ税務のはなし」
・相続財産における不動産の特徴や優位性について
・財産規模や家族形態に応じた対応方法
ⅱ「インボイス制度の概要について」
・適格請求書等保存方式の概要
・インボイス制度の理解のために

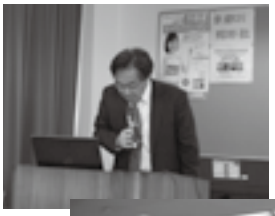
講　　師　ⅰ　フジ相続税理士法人　税理士　髙原　誠 氏
ⅱ　甲府税務署　記帳指導推進官　根木　隆之 氏

受講方法　・会場受講（定員：24名 一般消費者限定）山梨県不動産会館 ３階 会議室
・WEBによる受講（定員なし）

出 席 者　一般消費者　９名
協会員　　88名

前半のセミナーは、土地所有者の相続税評価額の特徴や見直し事例、家族形態に応じた相続対策について解説されました。また、後半のセミナーは、消費税の基本的な仕組みや適格請求書の記載事項、留意点について解説されました。

○不動産取引セミナー



開催日時　令和５年10月23日（月）午後１時30分～

演　　題　「プロが解説！もう迷わない不動産取引の基礎知識」
・不動産取引で知っておきたいこと
・契約書・重要事項説明書と色々な特約・覚書

講　　師　（一財）不動産適正取引推進機構　調査研究部 上席研究員 中戸 康文 氏

受講方法　・会場受講（定員：24名 一般消費者限定）山梨県不動産会館 ３階 会議室
・WEBによる受講（定員なし）

出 席 者　一般消費者　　８名
空き家バンク担当者　７名
協会員　　82名

契約交渉に関する諸原則や、物件を購入・売却する場合のトラブル対策、契約書・重要事項説明書の確認ポイント、契約不適合責任の注意点等について解説されました。また、会場で受講者された一般消費者全員に、同機構が発行する「不動産売買の手引き」と「住宅賃貸借（借家）契約の手引き」を贈呈しました。

○山梨県宅建協会・山梨県司法書士会 合同相談会

開催日時　令和５年９月５日（火）

時　　間　第１部　13：30～14：15　　第２部　14：15～15：00
第３部　15：00～15：45　　第４部　15：45～16：30

内　　容　・空き家の売却、賃貸、活用、不動産相続や成年後見制度に関する相談対応
・相談には、司法書士並びに宅地建物取引士が応対
・３ブース設置し、ブースごとに司法書士・宅地建物取引士を各１名配置
・先着12組（３ブース×４）・相談時間45分（延長不可）

来場者数　予約相談者：２名　　飛込相談者：０名

「空き家」に関する売却、賃貸、活用、相続など空き家所有者が抱える課題解決に繋げる為、山梨県司法書士会・（公社）成年後見センター・リーガルサポート山梨の共催により、当相談会を実施しました。

宅建協会だより
報　告

人材育成流通委員会 所管　　人材育成流通委員長　小宮山 剛司

令和５年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

令和５年度 宅地建物取引士資格試験を10月15日（日）に実施したのでご報告いたします。会場については、これまで山梨学院大学を利用しておりましたが、本年は、山梨大学　甲府キャンパスで開催いたしました。

山梨県における受験申込者の総数は１，110名であるところ、試験当日には881名が受験し、受験率は79.　４％となりました。

また、合格発表が11月21日（火）に行われ、146名が合格し、合格率は16.6％となりました。詳細については下記の表をご覧ください。

■申込・受験者数

全体			一般			登録講習修了者		
申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率
1,110	881	79.4	957	741	77.4	153	140	91.5

■合格者数

全体		一般		登録講習修了者	
合格者	合格率	合格者	合格率	合格者	合格率
146	16.6	119	16.1	27	19.3

宅建協会だより
報　告

人材育成流通委員会 所管　　人材育成流通委員長　小宮山 剛司

宅地建物取引業者研修会「判例で学ぶ！契約不適合担保責任と仲介業者の責任」開催報告

人材育成流通委員会では、令和５年11月14日（火）午後１時30分より、山梨県不動産会館　３階 会議室において、宅地建物取引業者を対象に「判例で学ぶ！契約不適合担保責任と仲介業者の責任」と題し、研修会を開催致しました。

この研修会は、多くの方が受講出来るよう、来場及びオンラインで受講できるハイブリッド形式で実施しました。

また、協会員だけでなく全ての宅地建物取引業者を対象としており、協会員には文書による通知、その他の宅地建物取引業者に対しては協会HPを通じて広く周知を図りました。

講師については、涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士を招聘し、講師については、涼風法律事務所 熊谷 則一 弁護士を招聘し、契約不適合責任と瑕疵担保責任の違い、契約不適合責任を制限する特約条項の記載例、売主の瑕疵担保責任に関する裁判例について解説がなされました。

当日の出席状況は会場での受講が19名、WEBでの受講が87名、計106名となり、会員外の宅地建物取引業者による参加はございませんでした。

会場の様子

講師：熊谷則一 弁護士

宅建協会だより
報　告

人材育成流通委員会 所管　　人材育成流通委員長　小宮山 剛司

賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者研修会「賃貸住宅トラブル相談Ｑ＆Ａ」開催報告

人材育成流通委員会では、令和５年11月17日（金）午後１時30分より、山梨県不動産会館　３階 会議室において、賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者を対象に「賃貸住宅トラブル相談Ｑ＆Ａ」と題した研修会を開催致しました。

周知については、協会員にはメール・ファックス等により開催通知を送信し、賃貸オーナー・大家・貸主及び会員外の宅地建物取引業者に対しては、協会HPへの案内掲載や山梨日日新聞への広告掲載等を通じて行い、広く参加を募りました。

また、この研修会は、多くの方が受講出来るよう、来場及びオンラインで受講できるハイブリッド形式で実施しました。

講師については、日管協総合研究所 鈴木一男 主任相談員・研究所員を招聘し、日管協が作成した「賃室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」の説明や、賃料減額・現状回復・サブリース契約等のトラブル相談事例について解説がなされました。

当日の出席状況は会場での受講が12名、WEBでの受講が31名、計43名（うち賃貸オーナー・大家・貸主は３名）となりました。なお、会員外の宅地建物取引業者による参加はございませんでした。

会場の様子

講師：鈴木一男 先生

！山梨県宅建協会からのお願い

大丈夫でしょうか？ 今一度確認してみてください。

最新の「報酬額表」「業者票」は会員限定で無料配布しています！

協会事務局（TEL：055-243-4300）までお問い合わせください 。

◆ 業者票【様式の変更】

宅地建物取引業者票	
免許証番号	~~国土交通大臣~~ 山梨県知事（ 1 ）第 9876 号
免許有効期間	令和 元年 11月 28日から 令和 6 年 11月 27日まで
商号又は名称	株式会社 〇〇不動産
代表者氏名	山梨 宅男
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名	山梨 建子
主たる事務所の所在地	甲府市〇〇△-□-×× 電話番号（ 055 ）×××-△△△

■ 注意 ■

- 免許証番号欄の「国土交通大臣」（大臣免許業者の場合は「山梨県知事」）の記載を、打消線で消してください。変更届や免許更新書類にて写真を提出する際には修正したうえで提出してください。
- 記載内容に変更が生じた場合は、行政及び協会への変更届提出の際に業者票も修正し、最新の情報を提示してください。
- 専任の宅地建物取引士は全員記載してください。

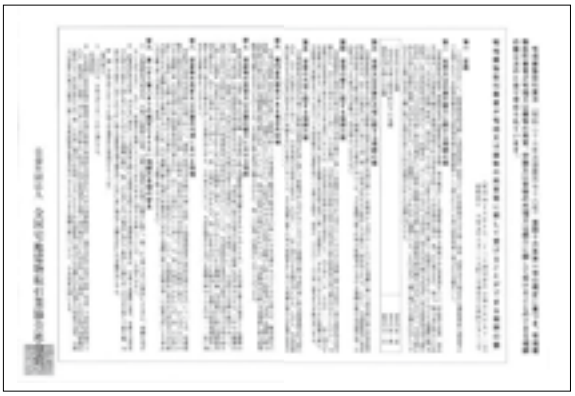
「国土交通大臣」（大臣免許業者の場合は「山梨県知事」）を打消線で消してください。

◆ 報酬額表【最新版への差替】

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額を定めた告示が改正され、令和元年10月1日より施行されています。

最新の報酬額表は、最終改正「令和元年8月30日 国土交通省告示第493号」となっております。

■ 必ず最新の報酬額表を掲示してください ■



◆ 変更届の提出【30日以内に提出】

宅地建物取引業法 第9条に基づき、名簿登載事項の変更が発生した場合、30日以内に国土交通大臣または都道府県知事に「宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書」の提出が必要です。また、協会には「会員名簿登録事項変更届」の提出が必要です。右図を参照していただき、提出をお願いします。

変更事項＼届出先	山梨県へ提出	宅建協会へ提出
商号又は名称	〇	〇
事務所所在地	〇	〇
代表者（支店長）	〇	〇
役　員	〇	×
専任の宅地建物取引士	〇	TEL・FAXで連絡
従業者	〇	×

※変更届は各ホームページからダウンロードできます。

■ 書類作成に関するお問い合わせ ■

〇 山梨県庁 県土整備部 建築住宅課 企画担当
TEL：055-223-1730

〇 （公社）山梨県宅地建物取引業協会
TEL：055-243-4300

宅建業者免許の有効期間を確認しましょう！

宅建業者免許の 更新忘れ に ご注意 ください!!

更新手続きを忘れ、免許失効となった場合、**新規に免許を申請することとなります**。本会にも再入会となり、**入会金等が必要になる場合がございますので**、必ず期間内に手続きを行って下さい。

更新手続きが出来る期間

免許有効期間満了日の**90日前**から**30日前**までの間　※免許失効防止の為、更新手続きはお早めに！

免許更新書類について

本会において免許申請書を無料配布しています。
又は、協会ホームページからダウンロード（Word / PDF）したものをお使いください。

更新書類提出先

（提出先）　　（主たる事務所所在地）
○中北建設事務所……甲府市、韮崎市、南アルプス市、北杜市、甲斐市、中央市、昭和町
○富士・東部建設事務所……富士吉田市、都留市、大月市、上野原市、南都留郡、北都留郡
○峡南建設事務所……西八代郡、南巨摩郡
○峡東建設事務所……山梨市、笛吹市、甲州市

注意点

宅地建物取引業法施行規則の一部改正が実施され、令和３年１月１日以降より宅地建物取引業等に係る
行政庁への申請・届出について、押印が廃止となりました。
更新手続き、その他変更の届出の際は、押印欄がない改訂後の書式を使用してください。

令和５年度 会費納入のお願い

会員各位におかれましては、平素、本会の会務運営に際し、格別のご尽力を賜り、感謝申し上げます。

本会では業務に関連する有用な研修会等の開催、ホームページや広報誌を通じた情報提供、不動産無料相談所の開設など、様々な公益事業を通じて社会貢献に努めております。

これらの公益事業は、会員各位の会費を財源として行われております。会費納入につき、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会　　年会費　54,000円　　（公社）全国宅地建物取引業保証協会　年会費　　6,000円
※会費の納付義務は４月１日現在の会員に対して発生しますが、原則として変更届・廃業届とも協会への提出日が基準となります。

重要！ 会費未納は、会員資格の喪失になります!!

資格の喪失＝協会、保証協会の会員でなくなること。

注意！

宅地建物取引業を営むとは
（１）宅地建物取引業免許
（２）供託　①宅地建物取引業保証協会へ加入
　　②最寄りの供託所（法務局）に供託
会員でなくなると、営業要件が欠けるため、再供託が必要となります。

資格喪失手続き手順

① 会費納付期限に会費未納

※６月初旬　納付依頼送付
　11月初旬　督促送付
　翌年　６月初旬　納付依頼及び督促兼弁明の機会の通知送付

② 会費納付督促書兼弁明の機会の通知発送（配達証明付内容証明郵便）

会費納付書、督促書、弁明の機会の通知書が不達の場合、会員状況の調査を行い、免許権者と行政処分の協議及び全宅保証協会とも協議を行います。

③ 弁命書提出若しくは無回答

④ 資格喪失手続書類提出（総務財務委員長→会長）

⑤ 会長・手続書類確認

⑥ 退会事務処理

※（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会ともに、会費の支払いを納期の翌日から１年以上履行しなかったときは、会員資格を喪失すると定款、施行規則にて、規定されています。

宅建協会だより
報　告

宅建親睦ゴルフ大会 開催報告

令和５年11月１日（水）「北の杜カントリー倶楽部」にて「第42回 宅建親睦ゴルフ大会」が開催されました。

当日は天候にも恵まれ爽やかな秋晴れのもと、北に八ヶ岳、西に南アルプス甲斐駒ケ岳、東に秩父連山、南に富士山を眺望する豊かな景観の中で、13組46名の参加者たちによる白熱したプレーが繰り広げられました。

優勝者：大森 雄一 氏

優勝者は、甲府ブロック㈲ニューライフサービス大森雄一 氏となりました。成績上位者は、以下の通りです。

終了後には表彰式とともに懇親会が催され、互いの健闘を称え合いながら親睦を深めました。

成績上位者			
優　勝	甲府ブロック	㈲ニューライフサービス	大森　雄一 氏
準優勝	巨摩・峡北ブロック	㈱ラックオリジナル	吉原　　良 氏
3　位	巨摩・峡北ブロック	㈱中込	内藤　博仁 氏

宅建協会だより
報　告

総務財務委員会 所管　　総務財務委員長　廣瀬 良太

令和５年度 賃貸不動産経営管理士講習 開催報告

令和５年８月30日（水）午前９時から午後５時30分まで、山梨県不動産会館 ３階 会議室において賃貸不動産経営管理士講習を開催しました。

（一社）全国賃貸不動産管理業協会（以下：全宅管理）が主体となって全国で実施する本講習は、国家資格となった「賃貸不動産経営管理士」の資格取得に向けて、賃貸住宅管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習であり、当協会では「その他（相互扶助事業）」の会員業務支援事業として、令和２年度より全宅管理との業務委託契約に基づき講習当日の運営を行っています。

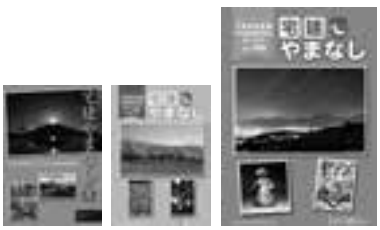
講習修了者は、賃貸不動産経営管理士試験（試験日：令和５年11月19日）に於いて試験の一部（５問）が免除されます。

講習はDVD放映による講義及び確認テストにより実施され、受講を修了した32名に修了証が交付されました。

会報誌「宅建やまなし」バックナンバーのご案内

山梨県宅建協会HPにて、会報誌「宅建やまなし」のバックナンバーを公開しております。
過去の会報誌はいつでもPDF版をダウンロードすることができますので是非、ご覧ください。

【http://yamanashi-takken.or.jp/magazines】



過去の広報

しっかりチェック！
レインズルール☑

レインズ F&Q

～よくある質問について～

レインズシステムの利用に当たり、よくある質問についてお知らせ致します

(https://system.reins.jp/main/public/GKG000121.htmlより抜粋)

質問①　オークション物件を登録したい。

オークション物件については通常の売買条件と異なることが多いため、他の売買物件と区別するために登録時に物件種目の隣にある「オークション」にチェックを入れて登録して下さい。

なお、登録時にチェックした「オークション」は物件変更では外すことができません。

質問②　解約引きを入力する項目はあるか。

解約引きの項目はありません。備考、図面で補足してください。

レインズ情報の利用について

レインズから取得した情報（物件情報・成約情報など）の不適切な利用についての苦情や問い合わせが多く寄せられています。レインズ情報は、個人情報等を含むことから、「レインズ利用規程」・「レインズ利用ガイドライン」等のルールで認められた限定的な方法でのみ利用が許容されているため、規程等のルールを再度確認し、レインズ情報を適正かつ慎重に利用してください。

１．レインズ情報の利用目的

会員事業者は、レインズ情報を、購入や売却等を検討する顧客への物件紹介、また取引価格を設定する根拠として明示すること等の不動産取引を成立させるため以外の目的で利用することはできません（レインズ利用ガイドライン ４－１．情報の利用目的）。レインズ情報を用いたデータベースや不動産検索サービス等を第三者に提供する行為や、レインズ情報を直接顧客に検索・閲覧等させるようなサービスを提供するような行為は目的外利用となり、違反となります。

また、レインズ情報を、媒介行為その他の宅地建物取引業の用に供する目的以外の目的で利用し、利潤を得ることはできません（レインズ利用規程第14条第３項）。利潤を得ていない場合も、不動産取引を成立させるため以外の目的でレインズ情報を外部に提供・開示すること自体が、レインズ利用規程第14 条第３項及びレインズ利用ガイドラインに違反します。

２．広告掲載・宣伝告知等

レインズに登録された物件情報を「広告掲載・宣伝告知等」に利用する場合、物件情報の広告転載区分が「可」である場合を除き、元付（登録）業者の書面による承諾を得る必要があります（レインズ利用規程第14条第２項第１号、レインズ利用規程細則第６条）。

レインズ利用規程が示す「広告掲載、宣伝告知等」とは、広告や宣伝を目的とした行為に限らず、会員による依頼者からの売却・購入・賃貸・賃借の依頼に基づくレインズ情報の提供以外によるレインズ情報の提供行為は広く「広告掲載、宣伝告知等」に該当することになりますのでご留意ください。

「広告掲載・宣伝告知」には、新聞やチラシ、インターネットなど不特定多数に対して行う場合に限らず、物件の近隣宅等の特定者へのダイレクトメールや「会員制」と名乗ってＩＤやパスワードを発行して特定者のみにログインさせるサイトで行う場合等も含まれます（レインズ利用ガイドライン ４－３．物件情報の広告・宣伝等）。

また、「会員制」サイトを運営し、会員登録時やサイトの利用時に、利用規約等により「会員に購入等を依頼する」ことを形式的に合意したとしても、同サイトを通じて利用者に物件情報を提供する行為は元付（登録）業者の承諾なく物件情報を提供した場合には規程等に違反することになります。

３．依頼者への物件紹介

会員がレインズ情報の利用を認められている「購入や売却等を検討する顧客への物件紹介」（レインズ利用ガイドライン ４－１．情報の利用目的）とは、会員が依頼者と双方向のコミュニケーションを取りながら、依頼者の意向を確認し、具体的な希望条件に沿って適切な情報を選択して、提供を行うことを指します。レインズ情報は、規程等の定める利用目的の範囲でのみ利用が許されるものですので、十分ご留意ください。

最後に、物件情報や成約情報といったレインズに掲載されている情報は売却依頼主をはじめ、様々な利害関係者の事情を含んでいる可能性があります。レインズ情報は会員業者間でのみ公開されている情報と再度認識し、慎重に取り扱ってください。

レインズ操作に関するお問い合わせ（レインズコールセンター）
(9：00～18：00 土日祝、レインズ休止日を除く)
■ナビダイヤル：0570-01-4506　■IP電話ご利用の方：045-330-0112
■MAIL：reins_c@aj.wakwak.com

理事会だより

令和５年度　　第４回　二団体合同理事会・幹事会　令和５年11月７日

【審議事項】

⑴ 入会者等について
⑵ 都留市 活用空き家調査等業務物件調査員（追加）について
⑶ 中古住宅状況調査普及事業に係る予算の補正について

【業務執行報告事項】

⑴ 笛吹市 無料相談所連絡責任者の変更について
⑵ 山梨市 空家等対策審議会 委員の推薦について
⑶ 宅地建物取引にかかる建議献策について
⑷ 令和５年度 既存住宅状況調査促進事業助成金交付要綱 及びアンケート調査業務委託契約書の締結について
⑸ 会員向け建物状況調査（既存住宅状況調査）の実施状況に関するアンケートの実施について
⑹ 協会・保証 会費未納による会員資格喪失について
⑺ 宅建開業支援セミナー＆個別相談会について
⑻ 自民党 令和６年度県施策及び予算編成に対する要望書の提出について
⑼ 自民党 令和６年度県施策及び予算編成に対する要望事項の提出に係る意見聴取会の報告について
⑽ 自民党 令和５年度 県施策及び予算編成に対する要望への回答について
⑾ 職務の執行状況について

【報告書による業務執行報告事項】

⑴ 第１回 消費者支援業務委員会 報告
⑵ 第１回 人材育成流通委員会 報告
⑶ 第１回 総務財務委員会 報告
⑷ 総務財務委員会所管 令和５年度 賃貸不動産経営管理士講習報告
⑸ 消費者支援業務委員会所管 山梨県宅建協会・山梨県司法書士会 合同相談会 報告
⑹ 消費者支援業務委員会所管 税金セミナー 報告
⑺ 令和５年度 第２回 宅地建物取引士証法定講習会（更新講習会）報告
⑻ 令和５年度 宅地建物取引士資格試験 報告
⑼ 第１回 未来創造特別委員会 報告

【他 団体 報告】

⑴ 山梨県居住支援協議会 報告
⑵（一社）山梨県宅建サポートセンター 報告

【その他】

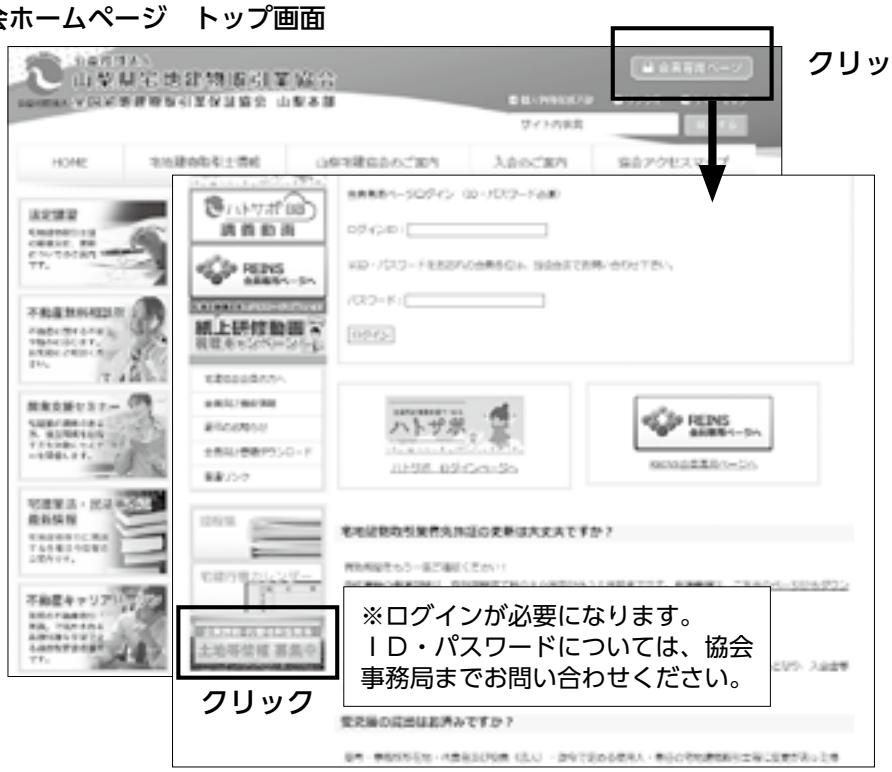
⑴ 行事予定について
⑵ その他

企業誘致・代替地斡旋に係る土地等情報の提供にご協力ください

当協会では、行政やＪＲ東海との協定に基づいて、土地等情報の提供依頼に対し、会員より収集した土地等情報を提供しております。

協定ごとの要綱や様式は、協会ホームページの会員専用ページ（土地等情報 募集中バナーをクリック）で取りまとめてありますので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。

協会ホームページ　トップ画面



こんにちは 新顔です よろしく

宅地建物取引業を営むためには、各都道府県知事または国土交通大臣の免許を取得し、営業保証金の供託若しくは保証協会への加入（弁済業務保証金の供託）を行う必要があります。

不動産の取引については、必ず上記の手続を経た正規の宅建業者と行ってください。

以下は、この度山梨県知事及び国土交通大臣による免許を取得し、（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会に入会した宅建業者です。

免許番号	山梨県知事（1）2616
商号又は名称	㈱ワークス
代表者	渡辺　晋吾
宅地建物取引士	渡辺　晋吾
事務所所在地	富士吉田市上吉田1-4-10
電話番号	0555-22-2103
FAX番号	0555-22-2108

この度、新規入会させて頂きました。
母体は飲食チェーンの展開をしており、それと並行する形で不動産開発を行っていきたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2613
商号又は名称	㈱イトウ建築工房
代表者	伊藤　哲
宅地建物取引士	跡部　涼
事務所所在地	中巨摩郡昭和町河西633-9
電話番号	055-270-1405
FAX番号	055-270-1405

お客様の想い描く生活を形にできるよう、サポートしてまいります。至らぬ点もあると思いますが、何卒、よろしくお願いいたします。

免許番号	山梨県知事（1）2615
商号又は名称	㈲住空間工房
代表者	小池　孝治
宅地建物取引士	武部　進
事務所所在地	南アルプス市下高砂519
電話番号	055-285-5679
FAX番号	055-285-7784

当社は、住宅の空気環境にこだわった部屋造りをしています。特に人生1/3居る寝室に力を入れています。私達の創る腐敗しづらい寝室に興味がありませんか？是非、お問い合わせください。

免許番号	山梨県知事（1）2617
商号又は名称	小淵沢不動産㈱
代表者	小林　光夫
宅地建物取引士	櫛原　織江
事務所所在地	北杜市小淵沢町1137
電話番号	0551-36-4955
FAX番号	0551-36-4955

この度、新規に入会させていただきました。
地域の発展に貢献できるよう精進したします。

免許番号	山梨県知事（1）2620
商号又は名称	テイト
代表者	南塚　健
宅地建物取引士	南塚　健
事務所所在地	北杜市長坂町中丸3742-1
電話番号	0551-30-4977
FAX番号	0551-30-4978

この度、新規入会させて頂きました。
北杜市よりお客様のお力になれるよう日々精進して参ります。

免許番号	山梨県知事（1）2621
商号又は名称	㈱八甲三貴元グラシアス
代表者	渡辺佑紀史
宅地建物取引士	坂本　良一
事務所所在地	甲府市中央2-4-2
電話番号	055-232-8800
FAX番号	055-237-1528

この度、山梨県宅建協会に新規入会させて頂きました。協会及び地域の発展に貢献して参りたいと思いますので、何卒宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2622
商号又は名称	㈱アルミッシュ
代表者	志村　佳紀
宅地建物取引士	志村　美波
事務所所在地	中巨摩郡昭和町河東中島1677
電話番号	055-244-2481
FAX番号	055-244-2482

お客様に信用・信頼していただけるよう努めていきたいと思っております。
不動産を通じて、地域貢献・社会貢献ができるよう頑張ります。

免許番号	山梨県知事（1）2623
商号又は名称	いなか暮らし応援隊
代表者	青柳万寿男
宅地建物取引士	青柳万寿男
事務所所在地	北都留郡小菅村4581
電話番号	0428-87-9302
FAX番号	0428-87-9302

「いなか暮らし応援隊」と申します。名前のとおり地元小菅村で行政と連携しながら移住者の獲得を目指してゆきます。よろしくお願いいたします。

免許番号	山梨県知事（1）2627
商号又は名称	Z. E. N ㈱
代表者	和光　美英
宅地建物取引士	和光　美英
事務所所在地	甲府市和戸町108-1
電話番号	055-207-3232
FAX番号	055-207-3232

地域の方々に信頼して頂けるよう、努めて参ります。
ご指導のほど宜しくお願いいたします。

免許番号	国土交通大臣（1）10420
商号又は名称	㈱ヒノキヤグループ パパまるハウスカンパニー甲府営業所
代表者	野田　洋史
宅地建物取引士	澤登美由起・藤田　真澄
事務所所在地	中巨摩郡昭和町西条155-1
電話番号	055-275-5880
FAX番号	055-275-5881

以前より(株)パパまるハウス甲府支店として入会させていただいておりましたが、会社合併により新規入会とさせていただきました。株式会社ヒノキヤグループ パパまるハウスカンパニー甲府支店と申します。今後ともよろしくお願いいたします。

免許番号	山梨県知事（1）2624
商号又は名称	㈲ベスラック
代表者	大井　和代
宅地建物取引士	佐藤江里子
事務所所在地	大月市駒橋1-6-16
電話番号	0554-21-9188
FAX番号	0554-21-9222

この度、新規入会させて頂くこととなりました。地域の方に貢献できるよう努めて参ります。何卒ご指導の程、宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2626
商号又は名称	FJ. 建設㈱
代表者	藤本　博之
宅地建物取引士	井尻　直樹
事務所所在地	富士吉田市中曽根4-5-15
電話番号	0555-73-8978
FAX番号	0555-24-7300

この度、入会させていただきました。地域の発展に貢献して参りたいと思います。宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（11）1037
商号又は名称	甲府住販㈱ リニア山梨県駅店
代表者	保坂　大
宅地建物取引士	土屋　勝彦
事務所所在地	甲府市堀之内町852
電話番号	055-298-6015
FAX番号	055-298-6016

これからも山梨県の発展に寄与していきたいです。
お客様に喜んで頂く店舗づくりを目指します。

（公社）山梨県宅地建物取引業協会について

当協会は県内の約80%の宅建業者が加盟し、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保するため、各種研修や指導等を通じて、会員の品位の保持と資質の向上に努めております。

入会に際しても厳正なる基準のもと審査会を行い、品位や資質について問題がないと認められた場合にのみ、入会が許可されております。

また当協会員は、（公社）全国宅地建物取引業保証協会へも同時に加入し、万一消費者が会員との取引により損害を被った時には、保証協会にて相互の事情を調査の上、弁済業務の対象になると判断された場合、保証協会が、限度額の範囲内で会員に代わって弁済を行う『弁済業務保証金制度』が適用されます。

組織替入会者

商号又は名称	代表者	所在地
石原建設不動産部	石原　薫	中央市布施2434

廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
グリーンボックス山梨	島津　愛美	甲府市武田2-10-20
アサカワ土地㈲	浅川清太朗	北杜市小淵沢町1870
㈲八ケ岳土地開発	油井　好富	北杜市高根町東井出246
㈲総合企画	伊藤　芳和	笛吹市石和町広瀬623-1
石原建設不動産部	石原　行次	中央市布施2434
㈱エスティケイ　甲府東店	雨宮　潤	甲府市向町290-3
㈱パパまるハウス　甲府支店	野田　洋史	中巨摩郡昭和町西条155-1

会員の皆さまへ

協会からのお知らせをメールで受け取りませんか？

メールアドレスを登録して

FAXで受信されている協会からのお知らせ（研修会の開催通知、情報提供依頼など）は、メールで受け取ることが出来ます。

複数枚に渡る通知については、FAX送信の時間が長くなり、夜遅くまで送信処理がかかることがあります。

利便性の向上、情報の迅速化を図ることが出来る「メールアドレスの登録」を、是非よろしくお願い致します！

メリット1 早い！　離れていても、早くて数秒と受信時間が短いため、すぐに受け取ることができます。

メリット2 便利！　ネット環境があれば、いつでも、どこでも、好きな時間帯にチェックできます。

メリット3 効率的！　インターネット上のやりとりなので、FAXにかかる紙代の削減につながります。

メールアドレス登録方法

メールでの受け取りを希望される方は、
「商号又は名称」「担当者名」「電話番号」「通知を希望するメールアドレス」
を記載し、下記FAX番号までお送りください。
■（公社）山梨県宅地建物取引業協会
TEL：055-243-4300　　FAX：055-243-4301

年末年始休暇のお知らせ

誠に勝手ながら、令和5年12月29日（金）～令和6年1月5日（金）まで年末年始休暇とさせて頂きます。
ご不便をお掛けいたしますが、何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会　事務局

倫　理　綱　領

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1．我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。

1．我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。

1．我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。

1．我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。

1．我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会

公益社団法人とは

公益法人とは、公益の増進を図ることを目的として法人の設立理念に則って活動する民間法人のことです。民間非営利部門の一翼として様々な民間公益活動を担っており、社会を支える重要な役割を果たしています。

－公益認定を受けると、守らなければならないことがあります－

遵守事項	監督措置
○公益目的事業比率は50/100以上 ○遊休財産額は一定額を超えないこと ○寄附金等の一定の財産を公益目的事業に使用・処分 ○理事等の報酬等の支給基準を公表 ○財産目録等を備置き・閲覧、行政庁へ提出　等	○報告徴収 ○立入検査 ○勧告・命令 ○認定の取消し

令和５年 11 月発行第 188 号
発 行 所／山梨県甲府市下小河原町 237-5　山梨県不動産会館　TEL.055-243-4300（代）
発行責任／公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会／公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山梨本部
発 行 人／長田　満　　編集／消費者支援業務委員会

不動産に関するお悩みは

不動産無料相談所へ

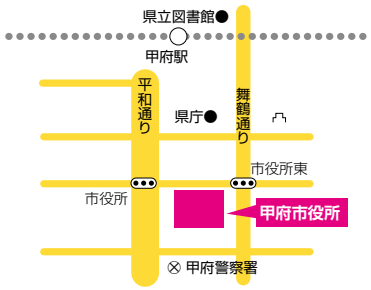
TEL 055-243-4304

相談日　毎週火、金（祝日、その他特定日を除く）
午前10時～正午　　午後1時～午後4時
甲府市下小河原町237-5　山梨県不動産会館2階

●（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び(公社)全国宅地建物取引業保証協会山梨本部は不動産無料相談所を開設しており、不動産全般の疑問、不安や悩みについて専門相談員が適切なアドバイスを致します。

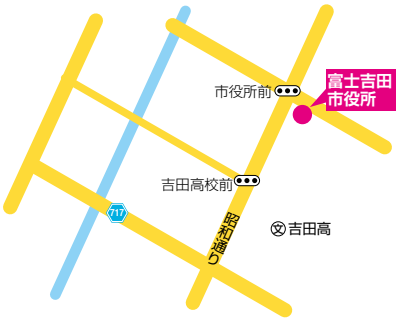
◉以下の地域でも相談を承っています。正確な開催情報はホームページ又は TEL055-243-4300 にお問い合わせください。

甲府市
毎月第3木曜日
午後1時30分～午後4時



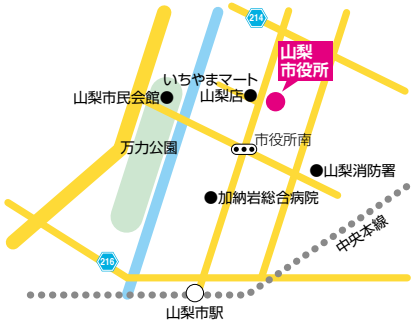
●甲府市役所本庁舎　4階市民相談室

富士吉田市
原則毎月20日
午後1時～午後4時



●富士吉田市役所本庁舎　2階東会議室

山梨市
原則毎月20日
午前10時～正午　午後1時～午後3時



●山梨市役所西館　2階会議室

南アルプス市
毎月第3水曜日
午後1時30分～午後4時

●南アルプス市役所白根支所（健康福祉センター）　2階A・B会議室

笛吹市
偶数月第3水曜日
午前10時～正午　午後1時～午後3時

●笛吹市役所本庁舎　2階201会議室

甲州市
毎月第3木曜日
午後1時～午後3時

●甲州市民文化会館　2階第1議室

地域の相談員は、（公社）山梨県宅建協会が委嘱した者です。

山梨宅建協会　検索　URL　http://yamanashi-takken.or.jp