TAKKEN YAMANASHI July 2023 Vol. 187

程建一等表別











消費者誌上セミナー

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~
 - ●一人暮らしの心構え
 - ●部屋探しの流れ STEP1 「情報を収集して予算を立てよう」

宅建業者誌上セミナー

- ●よくわかる不動産広告Q&A
- ●宅地建物取引の判例

シリーズ 「ほがらか不動産相談所」

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

- 不動産にまつわる各種法令の見直し
 相隣関係規定の見直し
- 8 空き家バンク担当職員に聞く! 中央暮らしのススメ
- **全員さんに聞きました!私の趣味は○○です!** (株)リビングサーチ 市川三千雄様
- 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』 ■■ しませんか?
- **23** 会長あいさつ
- 24 しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q
- **25** 理事会だより
- **26** こんにちは 新顔です
- 26 組織替入会者、廃業·退会者

INFORMATION

- 12 消費者セミナー開催のご案内
- 13 専門家による合同相談会
- 14 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
- 15 いつでも、どこでも受講できます! WEB法定講習 実施中! 令和5年度 宅地建物取引士資格試験のご案内
- 16 賃貸不動産経営管理士講習2023
 - 宅地建物取引業者 研修会 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者 研修会 開催のお知らせ
- 17 相談員研修会の開催について Web研修動画のご案内
- 18 宅建開業支援セミナー&個別相談会
- 19 不動産キャリアパーソンについて
- 20 大丈夫でしょうか? 今一度確認してみてください。
- 21 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
- 22 令和5年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催 甲府市からのお願い―自治会の加入について―

表紙の写真について

中央市

併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く! 中央暮らしのススメ」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

一人暮らしになって何が変わるの?

一人暮らしの心構え

はじめての一人暮らしは「誰からも干渉されずに自由を手に入れられる!」 と解放感や希望でいっぱい。でも、本当にそうなのでしょうか? 実家と一人 暮らしの違いを具体的な例を挙げて比較してみましょう。

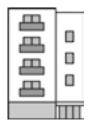
実家暮らし

法律や契約などを 意識せずに暮らしていた



自分で 契約(約束)を守る 義務を負う



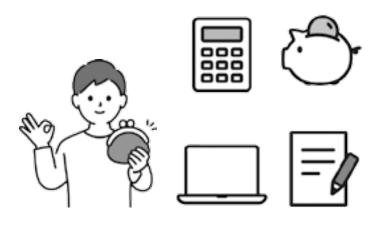


実家暮らし

食費や光熱費などの生活費は 家族任せ



自分で支払いを 管理しなければ ならない



実家暮らし

部屋で少々騒いでも わがままが許された



迷惑な行為は 近隣との関係を 損ねることにも

つまり、一人暮らしをするには、

「社会人としての責任感」が必要なのです。

そのためには「リーガル(法律)」「金銭」「マナー」 の基本を知ることが大切です。

この消費者誌上セミナーでは「賃貸借契約」「金銭管理」「生活のマナー」というテーマをはじめて一人暮らしを始めるみなさんにわかりやすく解説していきます。

一人暮らしを始める前に読んで、自らの生活設計をたてられる「自立した社会人」を目指 しましょう!

部屋探しの流れ

STEP 1 情報を収集して予算を立てよう

新生活をスタートさせる前に入居をすませておくためには、どのようなことをする必要があるでしょうか。しっかりとした計画を立てましょう。



✓ いつから始める? (スケジュールを組む)

まず、入居の予定日を決めて、情報収集や部 屋探しにどのくらい時間をかけられるかを逆算 し、スケジュールを組みましょう。部屋探しは 意外に時間がかかる上に、春先は引っ越しのシー ズンです。余裕のあるスケジュールを心がけま しょう。

✓ どこに住む? (場所を選ぶ)

住みたい町の希望がある人もいると思いますが、交通費の負担や通学や通勤に便利な所を選ぶようにしましょう。

▼家賃はいくらかかる? (予算を立てる)

自分の収入から、「月々いくらまでなら無理なく家賃を払えるか」を考え、家賃の目安を決めましょう。また、入居時には敷金(保証金)などの一時金や宅建業者への仲介手数料のほか、引っ越し費用、新生活のための家具や家電の購入費も必要です。しっかりと資金計画を立てましょう。

→調べる (情報収集)

インターネットや住宅情報誌、チラシや広告、 宅建業者の物件情報などを活用して、できるだ け広く情報を集めましょう。集めていくうちに、 最近の傾向、地域・沿線ごとの家賃相場、宅建 業者の特徴や違いが見えてきます。

→ 優先順位を決める (希望条件の整理)

情報を収集する際に、「静かな環境が良い」とか「日当たりの良い部屋」「オートロックは必備」といった希望があるでしょう。希望条件に優先順位をつけておきましょう。

(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

部屋を借りるときに決めておくべき 主な条件チェックリスト ☑

□ 家賃	(自分が継続的に無理なく払える金額かどうか	など)
------	-----------------------	-----

	٦	居希望日	(٦	学士の	○□前	たどり
		应带	1 /	- 		1201

	甬勤、	通学時間	(○分、	○時間以内	など
	ロモハヽ		1()))		, 6 -

□ 希望する沿線、	馬尺
(学校や勤め先までの)乗り換えが○回まで など)

□ 最寄り駅からの距離	(徒歩○分以内 など)
-------------	-------------

□ 周辺環境 (静かな	環境、商店街が近くにある など
-------------	-----------------

□ 建物の種類	(アパート、	マンション	など)

□ 住民の問取り	. ++	/ ○■	Om² \ L +\ \\
1+圧(/)間取り	• 1/. 7	(() 帯.	()mily F など

□ 住居の設備

(オートロック付きか、トイレ・バス、駐車場の有無など)

□ 住居の階数	(1階でも可か、	2階以上かなど)
		と地外上の ゆし

□ 住居の位置、	日当たり	(角部屋、	方角、	風通し	など)
----------	------	-------	-----	-----	-----

□ その他 (ペット可、楽器演奏可、遮音性はどうか など)

あなたは何を優先する?

優先順位を決めよう!

1	
2	
3	
4	
5	

みんなは 何を優先しているのかな?

都内在住Oさん(女性)の場合

- 1 住居の設備 (オートロック など)
- 2 住居の階数(2階以上)
- 3 周辺環境

一人暮らしは不安がいっぱい! 家賃も大事だけど、 防犯設備の充実は必須です。

都内在住Sくん(男性)の場合

- 1 通学時間 (大学まで)
- 2 住居の位置、日当たり(角部屋)
- 3 その他 (立地条件)

コンビニが近くにあれば買い物が 便利です。

また、食堂や病院が近くにあるのか なども条件の1つにしました。

次号予告「STEP 2 宅建業者のお店へ行こう(相談しよう)」

よくわかる不動産広告Q&A



- ・調査会社から、「当社の実施した調査結果に基づいて、ホームページに『○○県不動産業者顧客満足度No.1』と表示しませんか?」と提案を受けました。調査内容を確認すると、○○県内の不動産事業者のうち、任意で選んだ10社のホームページを100名のモニターに閲覧させ、イメージの良い順に順位付けをしたものとのことでした。このような表示をしても問題ないでしょうか?
- ▲ 昨今、お尋ねのケースと同様の表示をしている 事例が散見されていますが、このような表示は、 表示規約に違反するものです。

「○○県不動産業者顧客満足度No.1」と表示していれば、一般消費者は、○○県内全ての不動産事業者の顧客を対象に調査を行い、その結果、貴社と取引した顧客の満足度が最も高かったと認識します。ところが、この調査は、○○県内のわずか10社の不動産事業者を対象に、顧客ではない者100名に各社のホームページを閲覧させ、その印象のみで判断しているにすぎないものです。

したがって、このような調査に基づいて、「○○ 県不動産業者顧客満足度No.1」と表示した場合に は、顧客満足度について、実際のものよりも優良 であると誤認されるおそれのある表示となり、表 示規約第23条第66号で規定する事業者の信用に関 する事項の不当表示に該当します。

なお、「○○県不動産業者顧客満足度No.1」と表示したうえで、調査内容を具体的に表示した場合であっても、直ちに消費者の誤認が排除されるとはいえず、不当表示となるおそれがありますのでご注意ください。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第335号】より引用」

- 昨年9月の表示規約の改正以降、分譲物件における駅や周辺施設までの徒歩所要時間や距離を記載する場合は、一番近い区画からのものに加え、一番遠い区画からのものも記載するよう変更されていますが、出入口が複数あるマンションの場合も、駅や施設までに一番近い出入口と遠い出入口を起点とした所要時間等の記載が必要なのでしょうか?
- ▲ 新築分譲住宅のように取引する建物が複数ある場合には、最も近い住戸を起点として算出した所要時間等を表示するとともに、最も遠い住戸を起点として算出したものも表示することとしています。今回お尋ねのケースは、住戸は複数あったとしても、建物が1棟のみであれば、その棟の一番近い出入口からの表示のみで構いません。

なお、マンションにおいて、取引対象となる棟が複数ある場合については、最も近い棟からの所 要時間等に加え、最も遠い棟からのものも記載が 必要になります。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第336号】より引用」

- インターネットに広告する賃貸アパートについて、定額のルームクリーニング費用が必要となるのですが、退去時に支払ってもらうため、契約時に費用は発生しません。重要事項説明の際には説明しますが、契約時には発生しないので、広告には表示しなくてもよいでしょうか?
- A 退去時に支払うことが決まっているのであれば、 広告においても、ルームクリーニング費用が必要 な旨及びその額を表示する必要があります。

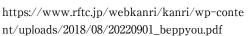
賃貸アパート等の広告をするにあたり、最低限記載しなければいけない項目を示した「別表8」及び「別表9」において、当初の契約時からその期間満了時までに必要とする費用があるときは、その費目及びその額を記載することとしています。

したがって、ご質問のルームクリーニング費用のように、契約時に支払いが発生しない場合であっても、退去時に支払う必要があるものについては、その費目及びその額の記載が必要になります。

なお、ルームクリーニング費用は必ず発生する ものの、定額ではなく、退去時の汚れ具合によっ て金額が変わる場合には、退去時にルームクリー ニング費用が発生する旨及びその額については退 去時に確定する旨を記載したほうが望ましいで しょう。

【参考】

表示規約第8条に規定する必要な表示事項の一覧表(別表)



「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第336号】より引用」

- 弊社の営業担当が個人で開設しているSNSを使い、募集中の物件を投稿しようと検討しています。個人用のアカウントにおいての投稿(広告)であっても、規約の規制を受けるのでしょうか?
- SNSを利用した物件の販売や賃借人の募集を目的とした「投稿」は、個人用アカウントであっても、表示規約第4条第5項で規定する「表示」に該当し、ポータルサイトやホームページ等と同様、表示規約第8条(必要な表示事項)の規制を受けるインターネット広告(同施行規則第2条第1号)に該当します。

したがって、SNSであっても、必要な表示事項(物件概要)を記載する必要がありますが、物件概要が表示されている他のサイトへリンクを設定していただいても構いません。

また、未完成の新築住宅や一定規模の開発分譲地などは、これらの工事に必要な建築確認や開発許可が取れていないと、SNSであっても表示できませんので、こちらも覚えておいてください(表示規約第5条)。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第337号】より引用」

宅地建物取引の判例

(専任媒介契約の自動更新条項)

専任媒介契約の自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定の潜脱であり無効とされた事例

(東京地判 令3・3・29 ウエストロー・ジャパン)



専属専任媒介契約において設けられた自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定に抵触し無効であるとして、媒介業者による売主への媒介報酬請求を棄却した事例(東京地裁 令和3年3月29日判決ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

都内の借地権付き建物を相続したA(長男)・Y1(長女)・Y2(次女)は、平成20年7月、家庭裁判所の遺産分割調停において、

- ①本件借地権及び建物(以下、「本物件」という。) を各3分の1の持ち分で共有取得する。
- ②土地所有者(地主)のBと共に本物件を速やか に第三者に売却する。
- ③売却に当たり、Bが土地を売却する際に設定した売買価格を含めた売却条件について異議を述べず、その売却条件に基づいて建物及び借地権を売却する。
- ④当事者全員は、本物件を売却することを撤回できず、Bと協議の上、売却に努力する。

ことなどを合意した。

平成20年10月、A・Y1・Y2は、Bとの間で本件 土地の売却に関して、借地権割合を62.5%、売却希 望価格を坪当たり270万円とする旨を合意すると共に、媒介業者X(原告)との間で、平成21年1月まで3か月間の専属専任媒介契約(以下、「本件媒介契約」という。)をそれぞれ締結した。

平成21年1月、A・Y1・Y2は、Xが作成した「覚書」と題する書面をXに提出し、同年4月16日まで本件媒介契約を3か月間更新した。

更に同年4月、Xは再びA・Y1・Y2に本件媒介契約に係る「覚書」と題する書面を提示した。本覚書には「今後有効期間の更新にあたり、どちらからも解約の申し出が無い場合は、従前の条件にて更新していきます。」(以下、「自動更新条項」という。)と記載されており、AとY2はXに提出したが、Y1はこれを提出しなかった。

約5年後の平成26年5月頃、Xが探索したC(訴外)より、本物件を坪当たり190万円で買い受けたい旨の申し出があったが、Y1・Y2(以下「Y6」という。)が価格条件等に不満をもち反対したため、売却を進めたいAがYらに対し、調停条項に基づいて本物件をCに売却する売買契約を締結する旨の意思表示をすることを求める訴えを提起した。

裁判所は、Yらが調停条項に基づいて売買契約を 締結する旨の意思表示をする義務を負うべきと設定 するとともに、坪当たり190万円という価格も相場



に照らして不当に低廉とはいえないとしてAの請求 を認容し、平成28年3月、最高裁上告不受理により 判決が確定した。

この間、Aは既に平成27年11月8日付で本物件を Cに売却する売買契約を締結しており、上記訴訟の 確定(以下、「別件判決」という。)により、Yらに ついても本件売買契約締結の意思表示をしたものと みなされ(民事執行法177条1項)、本件売買契約が 有効に成立することとなった。

これに基づきXは、Yらに対して各239万円余の媒介報酬を請求したが、Yらが支払いを拒否したため、Xが本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却 した。

[自動更新条項の効力]

宅建業法第34条の2第3項の趣旨は、専任媒介契約が当該宅建業者に媒介受託の地位を排他的、独占的に確保させるという点において当該依頼者を強く拘束するものであることに鑑み、当該依頼者の契約締結の自由を確保する観点から専任媒介契約の有効期間を3か月に限定したものと解され、同第4項は、一方当事者である依頼者の申出があったときのみ更新できることとし、更新後の有効期間を3か月に限定したものと解される。

同項の上記趣旨に加え、同第10項が同第3項、4項の規定に反する特約は無効と明確に規定しており、専任媒介契約において自動更新条項を設けることは、宅建業法34条の2第3項が定める有効期間の規制の潜脱といえ、完全に無効であると解すべきである。

したがって、本件媒介契約は、Y2及びAについては、平成21年7月16日の経過をもって終了し、Y1については、同年4月16日の経過をもって終了したと認められる。

Xは、本件自動更新条項は、平成21年4月17日締結の専属専任媒介契約が有効期間の3か月経過後に一般媒介契約として更新されるという限度において有効と解すべきである旨主張するが、前記の説示に

照らし、X主張に係る解釈をとることはできない。
[XのYらに対する媒介報酬請求権の有無]

Xは、Yらに対して本件売買契約を締結する旨の 意思表示をすることを命じた別件判決は、上記媒介 契約の存在を認めていたということができると主張 する。

しかし、別件判決は、本件借地権付建物の売買の 媒介について媒介契約の存在を前提としてYらに上 記意思表示を命じたものとは解し難く、上記の本件 専任媒介契約の終了後、Xとの間で新たに本件借地 権付建物の売買に係る媒介契約を締結した事実もう かがわれない。

なお、本件借地権付建物の売買に係る仲介は、商 法502条11号所定の仲立ちに関する行為に当たるも のの、同行為に係る報酬(商法512条)は、その性 質上、同行為をする者の媒介により契約成立に至っ た場合のみ請求することができるものと解される。

YらとCとの本件借地権付建物の売買契約は、本件遺産分割調停の内容を主な根拠とする別件判決によって成立したものであるから、Xの媒介によるものということはできず、Xは、商法512条に基づく報酬請求権も有しないものと考えられる。

3 まとめ

本事例は、専属専任媒介契約における自動更新条項は、宅建業法34条の2第3項、第4項の規定を潜脱する特約であって同条10項により完全に無効と判示したものである。

このような自動更新条項を設けることは民事上無効となるだけでなく、宅建業法違反として行政処分の対象となり得るものであり、媒介業者としてはよく注意しておきたい。



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 ①

相隣関係規定の見直し

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 土地甲の所有者Aは、Bが所有する隣地乙を、改正民法209条1項で定められた目的で使用するための事前の通知を行った。通知に対し、Bからは乙の使用自体を認めないという回答があった。 この場合、Aには隣地使用権が認められているので、隣地乙に損害を与えないよう十分に注意さえすれば、隣地乙を使用することができる。

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、新しい相隣関係規定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、新しい相隣関係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。令和5年4月1日より改正民法が施行され、隣接する不動産の所有者間における利用調整関係、すなわち相隣関係に関する規定が見直され、隣家との付き合い方が大きく変わることになりました。

主な変更点は、①隣地使用権の整備、②ライフラインの設備設置権・設備使用権の整備、③越境した竹木の枝の切除に関する整備の3点です。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 相隣関係規定の見直し

N: 先ほども少し触れましたが、相隣関係とは、「隣接する不動産の所有者間において、通行・流水・排水・境界などの問題に関して相互の土地利用を円滑にするために、各自の不動産の機能を制限し調整し合う関係」のことをいいます。

身近な具体例を挙げますと、「お隣さんの木の枝が伸びてきたけど、切ってしまってよいのだろうか」といった問題があると思われます。

近年では人口減少や高齢化などの影響から、所有者不明土地の増加が深刻な社会問題になっていることは前回のほがらか不動産相談所(令和5年3月発行第186号)でも指摘させていただきましたが、このような背景も踏まえ、民法の相隣関係規定も見直されました。

3 変更①:隣地使用権について

N:建物の修繕工事の際の重機の運び入れや足場の組み立

て等、隣の土地に入らざるを得ない場合があるかと思います。そのような場合、一定の条件で隣地を使用できることを定めたものが隣地使用権です。

改正前旧民法では「土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる」と規定されていました(改正前旧民法209条1項)。ところが、「請求することができる」という請求権に過ぎないことから、隣地の所有者と争いがある場合や、そもそも所有者やその所在が不明な場合に、隣地を使用できるかは明確ではありませんでした。また、規定された以外の目的で隣地を使用できるかどうかも不明確でした。

そこで改正民法では、土地の所有者は所定の目的のために必要な範囲内で「隣地を使用することができる」 旨明確化し、隣地の所有者の承諾がなくても隣地を使用できるようになりました(改正民法(以下省略) 209条参照)。

- Q:「請求することができる」という請求権から、「使用することができる」という使用権へ変更されたのですね。 所定の目的とはどのような目的ですか。
- N:前述のとおり、改正前旧民法では、「障壁・建物の築造・修繕」しか規定されていませんでした。 改正民法では、(1)境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕、(2)境界標の調査又は境界に関する測量、(3)竹木の枝の切り取り、という3つの目的が規定されています(同条第1項各号)。
- **Q**:実際に隣地を使用するにはどのような流れになるのでしょうか。
- N: 隣地を使用する場合、使用者は、隣地の所有者及び隣地使用者に、あらかじめ目的・日時・場所及び方法を通知しなければなりません(同条第3項)。あらかじめとは、ケースバイケースですが、2週間程度前に行うべきと思われます。

ただし、あらかじめの通知が困難なときは、使用後の 通知でもよいとされています。 Q:隣地使用権の注意点があれば教えてください。

N: 隣地を使用する場合の日時・場所・方法は、隣地の所有者及び隣地使用者にとって、損害が最も少ないものを選ばなければなりません(同条第2項)。使用により損害が発生した場合、その損害に応じて償金を支払わなければならないので、注意が必要です。

4 変更②: ライフラインの設備設置権・設備使用権について

N: 改正前旧民法では、電気・ガス・水道などのライフライン設備の設置等に関する明文の規定はありませんでした。今回の改正により、民法に初めてライフラインに関する規定が設けられました。

具体的には、電気・ガス・水道・電話・インターネット等の継続的給付(ライフライン)設備の設置権・設備使用権が新たに定められました(213条の2)。 改正民法では、(1)他の土地にライフライン設備を設置する権利、(2)他人が所有するライフライン設備を使用する権利、が規定されています。

Q: これまでの民法と大きく変わったのですね。設置権・ 使用権の注意点を教えてください。

N:3点注意が必要です。

まず1つ目の注意点は、事前通知が必要な点です。すなわち、他の土地にライフライン設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する際には、あらかじめ、その目的・場所及び方法を、土地の所有者及び使用者に通知しなければなりません(同条第3項)。

2つ目の注意点は、設備の設置又は使用の場所・方法は、他人の土地や設備にとって「最も損害が少ないもの」にしなければならない点です(同条第2項)。

さらに、3つ目の注意点は、他の土地に設備を設置する際や、他人が所有する設備を使用する際に損害が生じた場合の償金や費用負担について規定が設けられた点です(同条第5項~7項)。償金を支払う義務があるとされたのは、(1)設備を設置したり使用するために行う工事のため、一時的に土地を使用する際に生じた損害、(2)設備の設置によって土地が継続的に使用することができなくなることによる損害についてです。

5 変更③:越境した竹木の枝の切除について

N: 改正前旧民法では、隣地の竹木の根や枝が越境してきている場合、土地所有者は、越境している根の部分は自分で切り取ることができましたが、枝葉の切り取りは、竹木の所有者に対し切除を請求することができるにとどまり、越境された土地の所有者が勝手に切除することはできませんでした(改正前旧民法233条参昭)。

このため、請求しても応じてもらえない場合、訴訟を経て強制執行などの手続によらなければならず、大きな負担となっていました。特に、竹木の枝はいずれまた伸びることから、枝が越境する度に訴訟を提起する必要があり、煩雑であるとの問題がありました。

そこで、改正民法では、越境された土地の所有者が竹木の所有者に枝を切除させるという原則を維持しつつ、一定の場合には、越境された土地の所有者自らが枝を切り取ることができるようになりました(233条1項・3項)。

Q:一定の場合はどのような場合ですか。

N: (1)竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しない場合、(2)竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、(3)急迫の事情がある場合です(同条第3項各号)。

また、越境している竹木が複数人の共有物である場合、切除については各共有者が単独で行うことができます(同条第2項)。つまり、越境された土地の所有者は、竹木の共有者全員の同意が無くても、一人から承諾を得れば枝を切り取ることができます。

6 設例について

N:設例について検討しましょう。設例は、隣地使用権について、改正民法に従ってお隣さんに通知したが、お隣さんが使用を拒否したという事例です。

Q: A さんには隣地使用権が認められていることから、B さんに拒否されても隣地使用権が行使できるのではないですか。

N:いいえ、設例の場合隣地使用権を行使することはできません。いくら権利があるとはいえ、自力救済(法律の手続きによらず実力行使すること)は一般的に禁止されているので、事前通知を受けた隣地所有者が使用を拒絶しているような設例の場合には、従来どおり裁判手続きを経る必要があります。

7 おわりに

Q:先生、今日は改正民法による相隣関係の変更点についてのご説明ありがとうございました。

改正前旧民法では不明確・不十分であった隣地使用権、 ライフライン設備の設置権・使用権、越境した竹木の 枝の切除について、明確になり、土地の円滑な利用や 適性な管理が可能になりますね。

N: 改正民法により、隣家との新たな付き合い方が法律上 規定されました。

以下、今回の変更点をまとめます。

①:隣地の使用が「請求できる」(請求権構成)から「使用することができる」(使用権構成)ように改正。使用目的も拡張された。

②:電気やガスなどのライフラインを設置・使用するための隣地等への設備の設置権、他人所有の設備の使用権が認められた。

③: 越境した枝について、催告しても相当期間内 に切らない、所有者不明、急迫の事情がある場合は、 自ら枝を切ることができるようになった。

しかしながら、事前通知義務や損害が最も少ない場所・ 方法を選ばなければならない等、隣地所有者の権利を 尊重しながら利害関係を調整するという基本的な姿勢 は変わっていないと指摘できます。

重要なことは、可能な範囲で日ごろからお隣さんとコミュニケーションを取り、良好なご近所付き合いを心掛けることかもしれません。

Q:持ちつ持たれつの関係ですかね。 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。



中央市は甲府盆地の南部に位置し、実り豊かな田園風景が広がり、四季折々の美しい景色が楽しめます。

市内の中心部には、イオンタウンなどの商業施設や山梨県最大の医療拠点「山梨大学医学部附属病院」があり、「田舎暮らしはしたいけど不便すぎるのはちょっと・・・」という方に最適な地域です。2027年に開通を予定しているリニア中央新幹線の新駅が、中央市と甲府市の市境に建設予定です。

移住支援制度



中央市若者世帯定住促進・ 子育で応援補助金

住宅を取得する若者世帯(40歳未満)に補助金を交付します。

【補助金額: 転入世帯 50万円/転居世帯 25万円 さらに、18歳以下の子1人あたり10万円を加算】



空き家バンク物件リフォーム等 補助金

空き家バンクの登録物件のリフォーム工事に補助金を交付します。

【補助金額:リフォーム工事費の1/2(上限額20万円)、

家財処分費の1/2(上限額5万円)】



奨学金返還支援事業助成金

奨学金を返還する者に対し、助成金を交付します。

【助成金額:年上限額20万円×5年間】



移住支援金

東京圏から市内に移住した方に移住支援金を交付します。

【支援金額:世帯の場合100万円/単身の場合60万円 さらに、18歳未満の子1人あたり100万円を加算】



空き家バンク登録物件 解体補助金

空き家バンクの登録物件の解体工事に補助金を交付します。

【補助金額:工事費の1/2(上限額100万円)】



通学者鉄道利用料金助成金

県外の大学等に鉄道を利用して通学する者の通学定期券の 購入費に助成金を交付します。

【助成金額:年上限額24万円】

REAL Interview

移住者の声

渡辺伯さん

2020年11月移住

礼実さん

2022年12月入籍·移住



Drofile

2020年 中央市出身の伯さんが石川県金沢市

からUターン。

観光農園&施設の立ち上げに着手。

2021年 「ベーストヨトミ」をオープン。

東京23区在住の彼女(礼実さん)が、

毎週末手伝いに来る。

2022年 入籍。礼実さんが移住し二人三脚

での経営がスタート。

◯◯ 元のお仕事は?

(伯) 金沢市で、古民家ゲストハウスの住み込みスタッフをしたり、 人力車夫として城下町を駆け巡っていました。

礼実) 23区内のIT企業に勤めていました。

Q2

移住のきっかけを教えてください

(4) 学生時代から観光農園やゲストハウスを経営することが将来の夢だったんです。観光地の金沢で経験を積んで、事業を始めるなら地元の中央市でって決めていました。愛着がある地元を盛り上げたいし、若い人が集まる場所を作りたいんです。

礼実) 23区内のIT企業に就職しましたが、コロナの影響もあって 入社3日目から自宅でテレワーク。平日は一歩も外に出ない 生活の中で、土日に彼(伯さん)のお手伝いをしに山梨に来 ているときだけが心が癒される瞬間でした。移住のきっかけ は彼からのプロポーズです。即決でしたね。彼の夢が一歩一 歩実現していくのを、一番近くで見ていたかったんです。

Q3

中央市での生活はいかがですか?

(伯) 直売所に出荷するための野菜を収穫したり、観光農園でお客さんと接したり、週末はマルシェに出店したり、ほとんど休みが無いですが、ホントに毎日充実しています。

礼実) 元々自然が好きで、野菜の栽培・収穫作業はとても楽しいです。慣れない土地での生活に最初は不安でしたが、意外と 周りに同年代の若い移住者がいて、知り合いも増えて今は 全然さみしくないです!!





お店の紹介



観光農園「ベーストヨトミ」は、旬の野菜の収穫体験のほか、収穫した野菜をその場でBBQにして楽しんでいただけます。ご家族やご友人、恋人との特別な時間を、心を込めてプロデュースさせていただきます。

ベーストヨトミ(中央市関原1285)

ご予約方法は公式インスタグラム(@BASE_TOYOTOMI)からご確認ください。







担当者からのメッセージ

私自身が関西地方からの移住者です。今ではすっかり地域に溶け込み、 妻と3人の娘達と楽しく過ごしています。「縁もゆかりもない地域でどう やって周りと付き合っていけばいいの?」「山梨の休日の楽しみ方は?」 「田舎での子育てってぶっちゃけどうなの?」など、実体験を交えたリアル な話をお伝えします!!



空き家バンク制度・移住定住支援制度に関する問合せ

[中央市 政策秘書課]

〒409-3892中央市臼井阿原301-1 市役所2階 TEL:055-274-8512





中央市役所

担当職員に聞く!

おすすめの中央市のスポット

【子育て支援センター】

令和4年4月、「親が子が笑顔でつなぐ」をコンセプトに、子育て支援センターがオープンしました。 屋内には大型遊具などがあり、子育て中のパパママの交流の場としても大好評です。





会員さんに聞きました!

私の趣味は〇〇です!

㈱リビングサーチ 市川三千雄 様

こんにちは。私は南アルプス市で建築・不動産の会社を営んでおります。私の趣味は、米づくり(農業)とゴルフです。「米づくり」は、たまたま事務所近くの田んぼについて売買の相談を受け、以前から米でこれを買取って始めてみた



ところ、今年で10年目を迎えました。そろそろ私も体力の限界を感じていることから、2023年は労力減少を見据え、農業用ドローンによる田植えや農薬の試験散布にも挑戦しております。やはり最新の技術は目を見張るものがあり、11,000平米ある田んぼも楽々作業がこなせ、秋には農薬をきるだけ少なく心掛けた「みちお米」の収穫が楽さるだけ少なく心掛けた「みちお米」の収穫が楽しみです。また、もう一つの趣味「ゴルフ」は、かれこれ30年くらい、月に2回のペースで仲間と楽しんでいます。最近では、スマホでスコア管理をしたり、プレー動画撮影し、自分のスイングとの違いに気づき改善点を見つける事が出来るので、益々



上達するような? 気がして楽しい一後の打ち上げは、 の日のプレーを飲むのり返りながら飲む お酒は格別です。 そんなこんなで、



私のゴルフ人生はまだまだ続きます。

さて、不動産業という仕事はとても面白いです。 衣食住の「住」の部分に働きかけるので、ある意味お客様の資産形成を図る仕事でもあり、これまで培ってきた経験と知識を生かし、お客様に喜んでもらえることが何より嬉しいです。不動産業界は、常にさまざまな変化が押し寄せており、決断

力が無いと厳しい仕事だと感じます。その反面、変化の中でチャンスが数多くある業界でもあり、チャンスを掴み取る為には連携が必須です。南アルプス市には宅建協力会があり、仲間で勉強会を開き、時にはそれぞれの困りごとに対し、協力やアドバイスをし合っております。力を合わせ地域に貢献する



スコア管理

という使命をモットーに仕事をしていることが、 もしか したら趣味の米づく りやゴルフもどこか 共通する部分がある のかもしれません。



皆さんに教えます! 私のおすすめする飲食店!



私のおすすめは南アルプス市役所の裏手にある「福保」というお店です。

お寿司がとても美味しくて価格もリーズナブル! 南アルプス市に来たときは是非立ち寄ってみてください!

「割烹 福保」

住 所:山梨県南アルプス市小笠原377 TEL:055-282-0219

· 営業時間: 11:00~13:30 16:30~19:00 (L.O.) 日曜営業

· 定休日: 不定休



空き家バンクで 空き家の活用 しませんか?



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。

利用申し込み ホームページ 所空き 有者家の 申し込み 協 定 空き家を 山梨県宅建協会 (宅建協会員が仲介等を行います) ※ 売買・賃貸借契約 締結

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。

○山梨市 ○甲府市 ○富士吉田市 ○都留市

○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 ○山中湖村 ○富士川町 ○道志村 ○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

※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。



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://yamanashitakken.or.jp/inaka/)



利 用 希 望 者

空き家を

借りたい



消費者セミナー開催のご案内

参加費無料 お気軽にご参加ください

消費者支援業務委員会では、安心・安全な取引を推進し、消費者の利益の擁護並びに増進のため、 一般消費者並びに宅建協会会員を対象に、消費者セミナーを開催致します。 多くの方々のご参加をお待ちしております。

対 象:一般消費者、宅建協会会員

参加費:無料

受講方法:■会場で受講する場合

不動産会館 3階会議室

※会館の場所は、本誌の裏表紙に記載してあります。 ※お車でお越しの方は、会館隣の駐車場をご利用ください。 ※会場での受講は原則、消費者様のみとさせて頂きます。

■WEBで受講する場合

お申し込み後、受講方法をメールにてご案内いたします。

申込方法:■一般消費者の皆様は宅建協会までお問い合わせください。なお、会場での受講は定員に達し次第、受付を終了する場合がございます。あらかじめ、ご了承ください。

(TEL: 055-243-4300)

■会員各位には事前に開催通知を送付いたします。

【○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~午後4時(午後1時より受付)

定 員 先着24名(WEB受講あり)

研修事項
①「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

講師のプラジ相続税理士法人

②甲府税務署 担当官

○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~午後3時(午後1時より受付)

定 員 先着24名(WEB受講あり)

研修事項 「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

会場受講者の皆様には(一財)不動産適正取引推進機構が発行する「不動産売買の手引き」、「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」を プレゼント!



②「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

事務局からのお知らせ

● 夏期(お盆)休暇のお知らせ ●

令和5年8月14日(月)~8月16日(水)は、夏期(お盆)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。

● クールビズの実施について ●

本会では、地球温暖化防止及び節電への取組が重要であることから、勤務中の服装に関して軽装(クールビズ)を実施させて頂きます。皆様のご理解をお願い致します。

また、本会にご来館される方も、軽装にてお越しください。

クールビズ期間: **令和5年5月1日(月)~9月29日(金)** 10月は各自の判断で軽装をさせて頂きます。

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会 事務局



(公社)山梨県宅地建物取引業協会 主催

専門家による7合同相談会



空き家に関する売却、賃貸、活用、相続などご相談下さい!

●宅地建物取引士が対応致します 司法書十

令和5年9月5日(火)

第1部:13:30~14:15 完全予約制

第2部:14:15~15:00 相談時間: 45分

第3部:15:00~15:45 延長不可

第4部:15:45~16:30



申込書送信先 ※締切8月30日(水) 必着

本申込書に必要事項をご記入の上、FAX又はメールにてお申し込み下さい。

FAX: 055-243-4301 メール: info@yamanashi-taken.or.jp

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会

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

合同相談会 申込書【完全予約制】

相談者	フリガナ	ご連絡:	先	
住所				
希望	↓いずれかにチェックしてください			
相談時間	□第1部	□第2部	□第3部	□第4部
相談 したい 内容			(「売却のこと」「ホ	目続のこと」など簡単で構いません)

- ・提供いただいた内容及び個人情報は、合同相談会(相談員(司法書士・宅地建物取引士)への情報提供等) でのみに利用し、弊協会にて適切に管理します。
 - ご提供いただいた個人情報をご本人様の同意なしに提供することはございません。
- ・権利関係書類、登記事項証明書などの書類は可能な限り持参するようお願い申し上げます。
- ・飛沫感染防止のため、マスクを必ず着用し、咳エチケット等の徹底をお願いします。
- ・会場内の換気を行いますので、寒暖の調整ができる服装でご来場ください。

問合せ先

(公社)山梨県宅地建物取引業協会 ・ (公社)全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部 甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館内 http://yamanashitakken.or.jp/

TEL: 0 5 5 - 2 4 3 - 4 3 0 0



山梨県司法書士会 https://www.yamanashi-shiho.or.jp/ (公社) 成年後見センターリーガルサポート山梨 http://www.ls-yamanashi.jp/

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2回

講習日:令和5年9月15日(金) 受 付:令和5年8月25日(金)まで (第3回)

講習日:令和5年11月28日(火) 受付:令和5年11月10日(金)まで

(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 3 cm×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。

2003, 650

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

宅建協会だより お知らせ

令和5年度 宅地建物取引士資格試験のご案内

令和5年度 宅地建物取引士資格試験について、下記の日程により実施致します。 受験申込みの受付期間は7月31日(月)までとなっておりますので、お早めにお申込み下さい。

試 験 日 10月15日(日)

- 甲府キャンパス (甲府市武田4-4-37) 試験会場│◇山梨大学
 - ◇山梨県立大学 池田キャンパス (甲府市池田1-6-1)
 - *試験会場は当方が指定します。
 - *申込者の希望により試験会場を指定することはできません。
 - *いったん申し込んだ試験地及び指定を受けた試験会場を受講者の都合で変更することはできません。

申込書の受付期間

- ◇インターネット 7月3日(月)9:30~7月19日(水)21:59まで
- 送 7月3日(月)~7月31日(月)(当日消印有効)

※持参による申込みは受付けておりません。

受験手数料 8,200円

合格発表 11月21日(火)

試験案内の配布期間及び配布場所

7月3日(月)~7月31日(月) ◇配布期間

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 ◇配布場所 未来屋書店 甲府昭和店

> 朗月堂書店 よむよむ フレスポ甲府東店

BOOKS·KATOH(富士吉田本店·都留店) 卓示書店 河口湖BELL店

天真堂書店(本店・塩山店) TSUTAYA 南アルプスガーデン店

宮脇書店 韮崎店 上野原市役所 建設課 くまざわ書店 双葉店 南部町役場 建設課

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

賃貸不動産経営管理士講習2023

賃貸不動産経営管理十講習とは・・・

本講習は「国家資格」である、賃貸管理のプロフェッショナル「賃貸不動産経営管理士」資格の取得に向けた学習の場であり、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講習です。

なお、資格試験の日時は、11月19日(日)となります。試験に関する詳細は(一社)賃貸不動産経営管理 士協議会のホームページをご確認ください。

受講のメリット

5 問免除 1日の講習で合格率が4.7%アップ!

誰でも受講可能、全ての方に開かれた試験合格への近道!

申 込 方 法

インターネットによる申込み

講習の詳細、申込は全宅管理ホームページを参照願います。 全宅管理 で検索

受 講 料

22,198円(税込) ※テキスト代が含まれています。

テキストは申込みから、2週間程度で発送されます。

日時

令和 5 年 8 月30日(水) 午前 9 時~午後 5 時30分(受付開始:午前 8 時50分)

定 昌

52名

締切

令和5年8月9日(水) (ただし、定員になり次第締切)

山梨県不動産会館 3階 会議室 甲府市下小河原町237-5

場 所 お問い合せ先

賃貸不動産経営管理士講習お問い合わせセンター

TEL: 0120-243-229

メール: cfkzt@nkg88.co.jp

宅建協会だよりお知らせ

人材育成流通委員会 所管

宅地建物取引業者 研修会 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者 研修会 開催のお知らせ

人材育成流通委員会では、優良な事業者の拡大による安心・安全な宅地建物取引の促進を通じ、消費者利益の保護に寄与することを目的として、宅地建物取引業者研修会及び賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会を開催いたします。お申込みにつきましては、当協会までお問合せください。

なお、日程・内容等の変更を行う場合がございますので、予めご了承ください。

【宅地建物取引業者研修会】

●日 時:令和5年11月14日(火) 13時30分~15時(13時より受付)

●場 所:不動産会館 3階 会議室

●対 象:宅地建物取引業者(協会員以外でも受講 可能です)

●演 題:判例で学ぶ!契約不適合担保責任と仲介 業者の責任

●講 師:涼風法律事務所 熊谷 則一 弁護士

●受 講 料:無料

●受講方法:①WEBで受講

②会場で受講(定員24名)

【賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会】

●日 時:令和5年11月17日(金) 13時30分~15時(13時より受付)

●場 所:不動産会館 3階 会議室

●対 象:賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者(協会員以外でも受講可能です)

●演 題:賃貸住宅トラブル相談Q&A

●講師:日管協総合研究所

●受 講 料:無料

●受講方法:①WEBで受講

②会場で受講(定員24名)

相談員研修会の開催について (相談員 募集のお願い)



当協会では、消費者保護事業の一環として不動産に関する無料相談所を6市(甲府市、富士吉田市、南アルプス市、山梨市、甲州市、笛吹市)において開設しており、協会施行規則第23条 相談員委嘱基準に規定された相談員が一般消費者からの相談に応じております。

この度、現在委嘱されている相談員の任期満了(令和6年3月31日)に伴い、会員の皆様から新たに相談員を募集致します。

相談業務にご協力頂ける方は、相談員研修会を受講下さいますようお願い致します。詳しい概要については、9月頃発送予定の案内通知をご確認ください。

※現在委嘱されている相談員各位につきましては、令和6年3月31日をもって任期満了となりますので、引き続き相談業務にご協力頂ける方は、本研修会の受講をお願い致します。

前年度からの変更点

- ▶ 相談員の任期が2年から5年に変更されました!
- ▶ 受講者様の利便性向上を図る為、WEB受講も可能としました!

宅建協会だより お知らせ

Web研修動画のご案内

Web研修動画とは?

会員業務支援コンテンツとして、会員限定サイト「ハトサポーで配信している研修動画です。

重要事項説明書等の書式に関する不動産実務に即した内容のほか、これから宅建業に従事される方に必要な基礎知識やトラブル事例の解説をはじめ、最新の法令の新設、改正等の様々な情報を動画で分かりやすく習得できる内容となっています。

会員以外の方も、ご利用登録(有料)をしていただくことで、会員に公開しているすべての動画を視聴 することが可能です。本研修動画を是非ともご利用頂き、適正な業務の遂行にお役立て下さい。

○研修動画の詳細や視聴方法については、下記、URLよりご確認下さい。

https://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php

○宅建協会会員(従事者)であれば、無料で視聴できます!

(視聴の際は、全宅連HP内の会員限定業務支援サイト「ハトサポ」にアクセスのうえ、ご利用ください。 ハトサポ用の ID・パスワードが必要となります。)

Web研修動画 ラインナップ (2023年版)

実務に役立つ!令和5年度土地・住宅税制改正のポイント

業法改正からもうすぐ1年!みんなが知りたい電子契約 〜全宅連顧問弁護士とGMOが解説〜

消費者向け

不動産詐欺に 気をつけましょう!

不動産投資詐欺

手付金詐欺

原野商法

地面師

サブリース契約に伴うトラブルにご注意!

※掲載タイトルは2023年7月1日時点のものです。

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



(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 8/9(水)・9/9(土)・10/11(水)・11/11(土)・12/13(水) 令和6年 1/20(土)・2/14(水)・3/9(土)

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

010

■ホームページ■

http://yamanashi-takken.or.jp/

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(ネット決済事務手数料が無料になりました)
- 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つの特曲



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-



特典3:資格登録者専用サイト

受講者に感想を 聞きました!

梅鉢不動産㈱ 梅原 颯大 様

丹波山村唯一の 不動産会社!



今回は梅原様に感想を お聞きしました!

不動産キャリアパーソン資格を通じて、実際の不動産取引で活かされる実務知識や物件調査などの基礎知識を体系的に身に付けることができました。自身の知識や実務の再確認として、また、会社の従業員教育としても役立つと思われます。



ホルダーに入れて さりげなくアピール!

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。

■◆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、**今和元年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 ■



◆ 業者票【様式の変更】

宅地建物取引業者票		
免許証番号	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	
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	
この単極所に置かれている 単位の宅地館物物別士の氏名	山梨 建子	
主たる事務所の所在地	甲府市○○△-□-×× • M • • (055)×××-△△△	

宅地建物取引主任者から宅地建物取引士の名称変更によって業者票の様式が変更されていますので、修正をお願いします。

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。

■ 注意 ■

- ・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、最新の情報を掲示してください。
- ・専任の宅地建物取引士は全員分記載してく ださい。

様式の「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に変更してください。

|◆ 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。

■ 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

届出先 変更事項	山梨県へ 提 出	宅建協会へ 提 出
商号又は名称	0	0
事務所所在地	0	0
代表者(支店長)	表者(支店長)	
役員	0	×
専任の宅地建物取引士	0	TEL・FAXで連絡
従業者	0	×

※変更届は各ホームページからダウンロードできます。

・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 : 電告になります!!

資格の喪失=協会、保証協会の会員でなくなること。



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。



※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

令和5年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催

令和5年5月26日(金)昭和町アピオにおいて、(公社)山梨県宅地建物取引業協会 定時総会(通算第58回)を開催しました。また新型コロナウイルス感染症の位置付けが5類感染症に移行されたことから、マスク着用については個人の判断に委ね、昨年に引き続き会場内の感染症拡大防止を徹底しました。

初めに、古屋英幸専務理事の司会により開会された後、川口修時副会長の開会のことば、物故会員への黙祷、長田満会長の 挨拶と続きました。

今年度は協会の発展に尽力された退任役員に対し感謝状贈呈があり、退任役員を代表して横内孝文前専務理事に感謝状及び記念品が贈呈されました。

続いて、議長として横内孝文氏、中野清氏の2名が選出され、秋山純一資格審査委員より正会員総数586会員、本人出席68名、代理委任出席379名、合計447名の出席となり、本総会が有効に成立している旨が宣言され議事に入りました。

審議事項のうち第1号議案「定款一部変更承認の件」は特別決議であり、正会員の3分の2以上に当たる賛成を得て原案通り可決承認されました。

続いて第2号議案「令和4年度収支決算承認 の件」についても、原案通り可決承認されました。

なお、同日開催の(公社)全国宅地建物取引業保証協会山梨本部の総会(通算第50回)も、滞りなく終了いたしましたことを合わせてご報告します。



会場の様子



資格審査委員



感謝状贈呈



議長団

^{宅建協会だより} お知らせ

甲府市からのおねがい -自治会の加入について-

(公社)山梨県宅地建物取引業協会では、よりよい地域社会の形成と住民の福祉の向上を図る為、甲府市並び に甲府市自治会連合会と協定を締結し自治会への加入を促進しております。

自治会では、誰もが安全で安心に暮らすことができる、明るく住みよいまちづくりを目指して、様々な活動に 取り組んでいます。

会員各位におかれましては、不動産取引において、自治会への加入や詳しい説明を希望される方がいた場合や、 自治会加入取次依頼書の提出を受けた際には、甲府市自治会連合会 事務局へお電話またはFAXをお願いいた します。



●甲府市自治会に関する問い合わせ先●

甲府市自治会連合会事務局: TEL / FAX 055-235-1168

甲府市市民部協働推進課:TEL 055-237-5298 FAX 055-237-1039



●自治会のご案内【甲府市HP】●

https://www.city.kofu.yamanashi.jp/shimintaiwa/kurashi/shimin/jichi.html

●甲府市自治会加入チラシも是非ご活用ください!●

https://www.city.kofu.yamanashi.jp/shimintaiwa/kurashi/shimin/documents/jitikaitirasi2021.pdf

会長 あいさつ



長田満

日頃は、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会の会務運営 につきまして、会員皆様のご理解とご協力を賜り、御礼申し上 げます。

昨今の社会状況は、ロシアのウクライナ侵攻に伴う世界秩序の変化等、世界が混迷しており、我が国の経済も不透明感が強まっている一方で、新型コロナウイルス感染症による行動制限や水際措置の緩和・撤廃が進み、訪日外国人も増え、国内経済も明るさが見えつつあります。

不動産業を取り巻く社会状況も変化しており、今後、更に増加が見込まれる空き家対策が急務となっているところ、2015年に施行された「空き家対策特別措置法」について、空き家の対策強化等が盛り込まれた改正法が可決・成立されました。また、「相続登記の申請義務化」の施行まで残り1年となり、新制度の開始に向けた環境が整備されつつあります。所有者の責務強化・空き家の活用拡大に向けた基盤が確立し、その重要性と山梨県の将来について改めて認識させられた次第です。

一方で、新型コロナウイルス感染症拡大で注目を浴びた業務のデジタル化について、従来、利活用が十分でなかった分野でも進展しております。全宅連においては、各種契約書面などの電子化、『ハトサポBB』の提供開始、電子契約サービス『ハトサポサイン』が始動した他、本会では、昨年10月よりWebシステムによる宅地建物取引士法定講習を開始しました。デジタル化に伴い、新たな生活様式が誕生し地方移住も増加する中で、効率的に業務を遂行できるものと期待されます。

以上のような状況の下、新型コロナウイルス対策により、大変厳しい活動展開にならざるを得ませんでしたが、『未来志向の協会のあり方』、『空き家対策と行政及び地域社会との連携』を令和4年度の重点事項として活動して参りました。

『未来志向の協会のあり方』

山梨県宅建協会が公益社団法人に移行して10年が経過したこ とに伴い、令和元年に策定した「富士の国やまなしビジョン」 の実現に向けて、役員経験者から若年層のメンバーで構成され た『未来創造特別委員会』を令和4年度より創設し、長期的に 持続可能な組織づくりに向けて積極的な議論を重ねて参りまし た。不動産業界の発展を考える上では、次世代を担う人材の育 成が一番重要であることから、新しい発想や考え方で活動し、 次世代に繋げていきたいと考えております。『未来創造特別委 員会』の活動につきまして、「若年世代及び女性役員候補者の 育成・登用等」について協議・検討したところ、他県の宅建協 会に大変注目・賛同され、5月には甲信越地区懇話会・全宅連 関東地区連絡会で若年世代を中心とした交流会を開催し、大変 活況でした。組織体制におかれましては、今年度の定時総会に おいて定款・施行規則を一部改正し、各ブロックに2名ずつ特 別選出枠を設けたほか、ブロックの構成比率を勘案し、峡北ブ ロックと巨摩ブロックを統合し、4ブロック体制に移行するこ とが決定しております。以上のような取組みは山梨県宅建協会 の将来を見据えた重要事項であると考えております。今後は若 い力を活用し次世代の基盤づくりを実現して参ります。

『空き家対策と行政及び地域社会との連携』

○空き家対策

田舎暮らしを希望する人などを中心に定住促進を行う空き家バンク事業につきましては、現在20市町村と空き家・空き店舗バンクの協定を締結し、業務を推進して参りました。市町村担当職員と協会の事務取扱責任者が一堂に会し、情報交換できる「空き家バンク事業に関する意見交換会」は高い評価を頂いております。令和4年度は、特定非営利活動法人かえる舎の代表理事よりご講演頂き、地元に対する想いを持った人材を増やすためには、地域の内部から地元の未来に関わる教育・環境作りが重要であると解説され、空き家対策のみならず、今後の協会の在り方についても多くの学びを得ました。

また、当協会では、空き家の発生抑制・既存住宅の流通促進を図るため、県の補助を受け、建物状況調査実施者に対し調査費用の半額(上限5万円)を助成する事業を実施して参りました。令和4年度も申請件数が非常に多く、建物を安心して購入できる状況調査の必要性を改めて痛感しました。

更に、本年4月より「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」が施行され、農地の権利移動の許可に係る下限面積要件が廃止されたことから、農山漁村への潜在的な移住希望ニーズが更に高くなると思われます。山梨県の空き家は20年で1.72倍、9万戸に増加しております。空き家率全国1位の危機感をエンジンとして、行政、関係団体と連携し、地域の活性化と業界の発展に努めて参ります。

○行政及び地域社会との連携

空き家対策関連以外の協力連携としては、山梨県居住支援 協議会との活動がございます。住宅確保要配慮者の民間賃貸 住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関 係業者と連携し、住宅情報の提供等の支援を実施することを 目的とした協議会の構成団体として必要な施策を講じるた め、様々な協議・検討を行って参りました。令和4年度にお いては、新たに甲府保護観察所を仲間として迎え入れたほか、 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録増加を目指すべく、登 録促進チラシを全会員に発送する等、国民一人一人が安心し て適切・適時に住宅を選択できる市場の形成に向けて活動し て参りました。また、他団体との連携といたしまして、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 ト山梨と様々な活動を実施して参りました。司法書士による 全国一斉「遺言・相続」相談会に協力した他、山梨県宅建協 会主催で合同相談会を開催致しました。今年度においても合 同相談会を実施する予定でございますので、公益法人として の連携活動に是非ともご期待ください。

『山梨宅建の将来を見据えて』

新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行され、協会の事業も活動的な状況を取り戻しつつあります。また、山梨県は首都圏に隣接し、自然豊かな環境可能性を秘めているのみならず、高速道路等の整備による企業進出、リニア中央新幹線の開通等でも注目を集めていることから、これらをチャンスと捉え積極的に展開することが重要だと考えます。設立以来、会員各位や行政、関連団体と築かれてきた力を遺憾なく発揮し、当協会のアイデンティティーを生かしながら、経済・社会に貢献する公益法人として会務運営に取り組む所在でございますので、何卒、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

しっかりチェック!



~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/GKG000120.htmlより抜粋)

質問① 自社登録物件一覧に出る「物件引合」と「図面引合」とは何か。

他社が、「物件引合」は物件詳細を閲覧した件数、「図面引合」は図面を閲覧した件数で、一覧では前日/前々日/ 3 日前/ 累計に閲覧された数が確認できます。

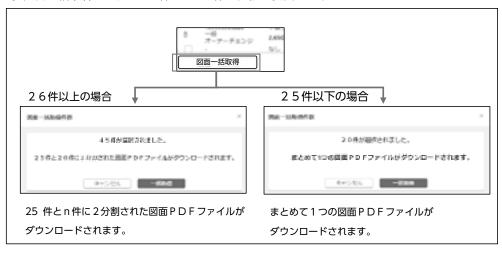
対象物件の【詳細】ボタンをクリックし、物件詳細画面の下にある【引合情報取得】ボタンをクリックすると、過去 2 週間分の反響のCSVファイルをダウンロードできます。

質問② 自社登録物件一覧に、「10日間以内に登録期間満了」の赤いマークが出ているが何か。

物件の登録期間は92日です。「10日以内に登録期間満了」により削除対象となる物件に赤いマークが付きます。 登録期間を延長したい場合には、物件更新を行って下さい。

レインズシステム改善のお知らせ

● 図面一括取得の上限を 20 件から 50 件に拡張し変更します。



※ 図面一括取得ボタン押下時に対象 件数が26件以上の場合、2分割さ れたPDFファイルがダウンロー ドされます。(ファイルの保存先 の指定はそれぞれ行う必要があり

● 検索結果一覧に「ページ内全選択」・「ページ内全解除」ボタンを配置します。



※ ボタン押下時には、表示中の一覧に対し て全選択状態または全解除状態へ変更さ れます。

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4年度

第8回 二団体合同理事会・幹事会 令和5年3月14日

【審議事項】

- (1) 契約職員 雇用契約について
- (2) 協会 令和5年度 事業計画 (案)・収支予算 (案) 資金調達 及び設備投資の見込について
- (3) 定時総会・本部総会の開催について

【業務執行報告事項】

- (1) 協会・保証協会 職務の執行状況 報告について
- (2) 甲府市 空家等対策協議会委員の推薦について
- (3) 富士吉田市 特定空家等判定等審議会委員の推薦について
- (4) 市川三郷町 空家等対策協議会委員の推薦について
- (5) 宅地建物取引士賠償責任保険制度について
- (6) 会員資格喪失者について

(1) 令和 4 年度 第 4 回 宅地建物取引士証 法定講習会 (更新講習会) 報告

【他 団体 報告】

(1) 山梨県居住支援協議会 報告

【報告書による業務執行報告事項】

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和5年度

第1回 二団体合同理事会・幹事会 令和5年4月25日

【業務執行報告事項】

- (1) 協会 令和 4 年度 業務・経理 監査会について
- (2) 保証 令和 4 年度 業務・経理 監査会について
- (3) 令和5年度 地域不動産無料相談所 担当者について
- (4) 甲府市社会福祉協議会主催 研修会への講師派遣について
- (5) 令和4年度 都留市活用空き家調査等業務の実績報告について
- (6) 韮崎市 不動産所有者セミナー 及び 個別相談会への協力について
- (7) 定時総会・総会の当日役割について

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 協会 令和 4 年度 事業報告書 (案)・収支決算 (案) について
- (3) 保証 令和 4 年度 事業報告書(案)・収支決算(案) について
- (4) 協会 令和5年度 収支予算の一部補正について
- (5) 協会 定時総会・保証 本部総会への提出事項について

【他 団体 報告】

(1) (一社) 山梨県宅建サポートセンター 報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和5年度

第2回 二団体合同理事会・幹事会 令和5年5月19日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 都留市活用空き家調査等業務委託契約書の締結等について
- (3) 協会 定時総会・保証 本部総会への対応について

【報告書による業務執行報告事項】

(1) 令和5年度 第1回 宅地建物取引士証 法定講習会 (更新講習会) 報告

【業務執行報告事項】

- (1) 賃貸不動産経営管理士講習の運営 (業務委託) に関する覚書 締結について
- (2) 富士吉田市 富士の里市民大学への講師派遣について
- (3) 協会 定時総会・保証 本部総会への出欠席状況について

【他 団体 報告】

- (1) (一社) 山梨県宅建サポートセンター 報告
- (2) 山梨県居住支援協議会 報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和5年度

第3回 二団体合同理事会・幹事会 令和5年6月22日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 甲府市空き家バンク制度 協定書の再締結について
- (3) ブロック統合に伴う巨摩・峡北ブロックの正副ブロック長の選任について

【業務執行報告事項】

- (1) 北杜市空き家所有者セミナー 講師の派遣について
- (2) 山梨県知事室の訪問について

【他 団体 報告】

- (1) 山梨県居住支援協議会 報告
- (2) (一社) 山梨県宅建サポートセンター 報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

新顔です

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	国土交通大臣 (2) 9190
商号又は名称	ユーミーコーポレーション㈱山梨支店
代 表 者	福地正一
宅地建物取引士	松本 哲弥
事務所所在地	中巨摩郡昭和町押越98
電話番号	055-287-8797
FAX 番号	055-287-8796

ユーミーコーポレーション山梨支店と申します。再入会となります。よろしくお願いします。この協会への参加を通じて、業界の専門知識やネットワークを広げ、弊社の成長に繋げていければと思います。



免許番号	山梨県知事(1)2605
商号又は名称	(株)MIRAI
代 表 者	庄司 秀男
宅地建物取引士	庄司 秀男
事務所所在地	甲府市小瀬町68-6-5
電話番号	055-215-4385
FAX 番号	055-215-4385

この度、山梨県宅建協会に新規入会させていただきました。地域に貢献できるよう皆様と一緒に頑張っていきたいと考えております。ご指導のほど宜しくお願いいたします。



免 許 番 号 山梨県知事 (1) 2610
商号又は名称 Mプランニング
代 表 者 望月 雅晴
宅地建物取引士 望月 雅晴
事務所所在地 南巨摩郡南部町福士24166
電話番号 0556-66-2301
FAX 番号 0556-66-2301

この度、新規に入会させて頂きました。地域の発展に貢献できるよう頑張ります。 官しくお願い致します。



免 許 番 号	山梨県知事(1)2612			
商号又は名称	万事お助け㈱			
代 表 者	古明地 広挙			
宅地建物取引士	古明地 広挙			
事務所所在地	甲州市塩山赤尾539-1			
電話番号	0553-34-5210			
FAX 番号	0553-32-1713			
%				

お客様の幸せと故郷の発展に貢献できるよう、楽しく頑張ります。 ご支援をよろしくお願いいたします。



	免 許 番	号	山梨県知事(1)2604	
	商号又は名	ら称	(株) S & E	
	代 表	者	山内 祐輔	
	宅地建物取	引士	山内 祐輔	
	事務所所在	主地	甲府市塩部3-1-30	
	電話番	号	055-288-0115	
	FAX 番	号	055-288-0135	
活かり	まかし、 地域の方々のお役に立てるよう 日々精准致します。			

これまでの経験を活かし、地域の方々のお役に立てるよう、日々精進致します。



免許番号	山梨県知事(1)2608			
商号又は名称	山一商店			
代 表 者	渡邊剛志			
宅地建物取引士	渡邊剛志			
事務所所在地	南都留郡富士河口湖町小立2361			
電話番号	0555-72-1529			
FAX 番号	0555-72-1582			
っが、この度再入会させて頂く運びとなりました				

ー度廃業しておりましたが、この度再入会させて頂く運びとなりました。 宜しく願い致します。



免許番号	山梨県知事(1)2607				
商号又は名称	㈱不動産ラボ				
代 表 者	桑本 亘				
宅地建物取引士	桑本 亘				
事務所所在地	中巨摩郡昭和町上河東1302-10-B				
	055-225-3521				
FAX 番号	055-225-3521				
rTT++1+					

この度、新規入会させて頂きました。 よろしくお願いいたします。

(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
&Life	森田 一也	甲府市荒川2-6-3

廃業者・退会者

MAG EAG		
商号又は名称	代表者	所在地
(有)ヒューマンコーポレーション	五味佐和子	中巨摩郡昭和町河東中島750-6
(株)西甲府開発	中澤 幸雄	甲斐市中下条1658-2
(有)佐野工務所	佐野 勝也	中央市乙黒642-1
ビーチャム不動産	小俣 利明	都留市上谷4-7-11
愛宕不動産	石川 洋司	南巨摩郡富士川町鰍沢1796-1
(有)東雲	八巻 雅範	甲府市屋形1-1-2
日信建物(株)	八巻 俊道	甲府市下飯田2-11-21
(有)住まいの高野	高野 正実	笛吹市境川町石橋10-1
(株)スカイズ	森田 一也	甲府市荒川2-6-3
八光地産㈱	渡辺 恭久	中巨摩郡昭和町清水新居115-4
(株)けやき総合管理 甲府昭和店	古屋 真宏	中巨摩郡昭和町飯喰1519-1
(株)さくら土地センター	佐野 優	南都留郡富士河口湖町小立2585
(有)住建システム	佐野 肇	甲斐市富竹新田84
(有)堀内	堀内 康雄	南都留郡山中湖村山中300-31

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。

¥

¥

 $\frac{1}{2}$

- 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。

一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

- ○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

監督措置

H

H

- 〇報告徴収
- ○立入検査
- ○勧告・命令
- ○認定の取消し

(不動産に関するお悩みは)

相談日 毎週火、金(祝日、その他特定日を除く) 午前10時~正午 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 TEL**055-243-4300** 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 県立図書館● 甲府駅 県庁● ъ 市役所東 市役所 甲府市役所 ⊗ 甲府警察署 ●甲府市役所本庁舎 4階市民相談室













地域の相談員は、(公社)山梨県宅建協会が委嘱した者です。