TAKKEN
YAMANASHI
November 2022
Vol.185

# 宅建やまなし

REAL PARTNER

東沢大橋と八ヶ岳

尾白川

八ヶ岳と星空

http://yamanashi-takken.or.jp

空き家バンク担当職員に聞く！
北杜暮らしのススメ

TAKKEN
YAMANASHI
第185号

1 消費者誌上セミナー
シリーズ 住まいの売却ガイド－マイホームを初めて売却する方へ
ステップ7「残代金を受領し、物件を引き渡す」

3 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 ― 融資特約解除の有効性 ―

6 シリーズ 「ほがらか不動産相談所」
最新ルールから見る不動産取引の留意点 ❷
人の死の告知に関するガイドライン
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！
北杜暮らしのススメ

10 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか？

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

11 宅建開業支援セミナー＆個別相談会
12 不動産キャリアパーソンについて
13 応急仮設住宅として借上げ可能な
民間賃貸住宅を募集中！！
山梨県居住支援協議会からのお知らせ
14 令和４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 令和４年10月より開始
WEB講習を開始しました！
16 東京国税局からのお知らせ
宅建親睦ゴルフ大会 開催報告
17 不動産実務セミナー『不動産広告の表示規約
改正と最近の違反事例・相談事例について』
動画配信開始のお知らせ
甲府警察署から自転車のチェーンロックが寄贈
されました！！
18 大丈夫でしょうか？
今一度確認してみてください。
19 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
20 ハトサポサインがリリースされます！
22 各種消費者セミナー 開催報告
23 「トラブル事例から学ぶ！消費者契約法・宅建
業法と不動産取引の留意点」開催報告
令和４年度賃貸不動産経営管理士講習 開催報告
令和４年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告
25 年末・年始休暇について
ハトマーク宅建協会ステッカーについて
26 広報「宅建やまなし」バックナンバーのご案内

表紙の写真について

北杜市
併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く！
北杜暮らしのススメ」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

# 住まいの売却ガイド
## ―マイホームを初めて売却する方へ―

## ステップ7 残代金を受領し、物件を引き渡す

引越しに向けてすべての準備が整ったら、買主から受け取った手付金を差し引いた残代金を受領すると共に、住まいの引渡しを行います。残金決済当日までに引越しを済ませ、家の中の掃除なども済ませておきましょう。

### 残代金の受領と物件を引き渡します

現地での最終確認が終わり、物件の引渡しに向けたすべての準備が整ったら、残代金の受領と物件の引渡し（これを「残金決済及び引渡し」と言います）をすることになります。買主は売買代金から手付金の額を除いた残代金すべてを支払い、売主は所有権移転登記の申請と、物件の引渡しを行います。

なお、通常、契約時点では重要な書類（実測図や建築確認通知書、管理規約など買主へ引継ぐべき書類）については、その写しを買主へ引き渡している場合が多いと思われますが、取引の完了にあたっては、それら写しの原本を買主へ引き渡すことになります。

### 所有権移転などの登記手続きは、司法書士にお願いします

残金決済と同時に行われるのが、売主から買主への所有権移転登記や、抵当権等の抹消登記などです。これらの登記申請は、司法書士が、あなたから必要書類一式を預かり、代理人として法務局へ提出し、行うことになります。

CHECK!

### 登記手続き後の“権利書”どうすればいいの…

**●保管するか処分するかは自己判断**

売主が登記手続きの際に提出した登記済証（権利証）は、所有権が移転された後、単なる「紙」となります（これを俗に「空（から）権利証」と呼んでいます）。

この空権利証は、何ら効力のないものですから、その取扱いは、売主自身で決めればよいことになります。記念にとっておきたいと申し出る人もいますし、登記申請の代理人（司法書士）に処分してほしいと申し出る人もいます。

## 「残金決済及び引渡し」手続きの流れ

**登記記録の確認**

司法書士が決済当日の登記事項を確認し、契約時と異なる権利変動がないかどうかを確認します。

**登記申請手続き**

司法書士が必要書類を確認します。また、売主・買主は司法書士へ登記申請にかかる委任状を提出します。

**融資実行**

登記の関係書類がすべて整ったことを確認してから、住宅ローンの融資の実行をします。

**残代金の授受**

買主が残代金を支払います（通常は振込み）。売主は入金を確認した後、領収書を買主へ渡します。

**諸費用等の精算**

固定資産税等の精算金や、マンションの場合には、管理費・修繕積立金等の精算を行います。司法書士へは登記費用を支払います。

**書類等の引渡し**

建築確認通知書や検査済証、マンションの場合、管理規約など関係書類の原本を買主へ引き渡します。

**物件の引渡し**

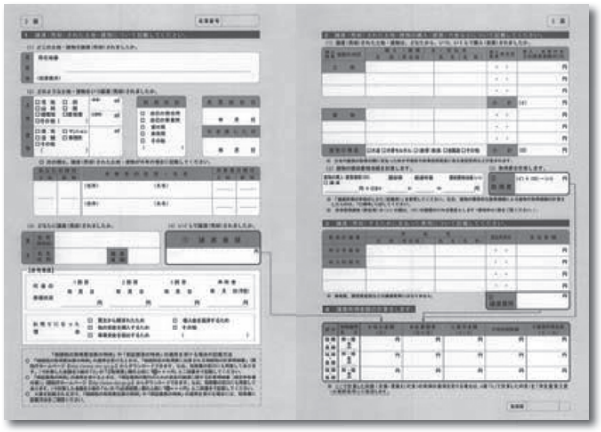
鍵の引渡しをした後、「売買物件引渡し確認書」に署名・押印します。

**仲介手数料の支払い**

最後に、宅建業者へ仲介手数料（残額）を支払えば、決済は無事終了です。

## マイホームを売却したら、確定申告？

住まいを売却したことで譲渡所得税が生じた場合には、譲渡した翌年の２月16日から３月15日までの間に、確定申告を行いましょう。なお、「3,000万円の特別控除」など居住用財産の譲渡に係る特例措置を利用する場合にも、譲渡所得税額が生じるかどうかにかかわらず確定申告が必要になります。



譲渡所得の内訳書

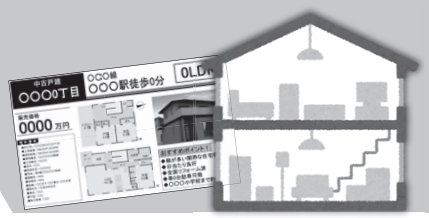
### 確定申告に必要な添付書類

●「3,000万円の特別控除」に必要なもの

- □ 譲渡所得の内訳書
- □ 売買契約書（売却したときのもの）
- □ 売却した土地・建物の登記事項証明書（所有期間を計算するため）
- □ 売却した土地・建物の売買契約書（購入したときのもの）
- □ 建築請負契約書や購入時に受領した領収書（取得費の計算のため、概算取得費として売却代金の５％とすることも可能です）
- □ 売却したときの仲介手数料、印紙代など譲渡費用の領収書（譲渡費用の計算のため）
- □ 住民票の除票

●申告にあたっては、事前に必要書類等を税務署に確認しておきましょう。

（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
「住まいの売却ガイド」より



# よくわかる不動産広告Q＆A

**Q 新規約では、予告広告を行った媒体を問わず、本広告はインターネットのみでも可能となると聞きましたが、この場合に、何か注意すべきことはありますか？**

**A** 2022年９月１日に、新しい表示規約と施行規則が施行され、予告広告後に行う本広告については、インターネット広告のみでも実施できるようになります。

この場合には、予告広告において、本広告を行うインターネットサイト名（アドレスを含む。）及び掲載予定時期を明示する必要がありますので、ご注意ください。

**【表示例】**
※本広告は､当物件のホームページで行う予定です。
掲載予定時期／ 2022 年 12 月中旬
ホームページアドレス／ https:// ○○～
または「ABC マンション」で検索
○○○（サイト名）　検　索

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第327号】より引用」

**Q 新たに「１棟リノベーションマンション」が物件の種別として追加され、予告広告ができるようになると聞きました。当社では、元々社宅だった建物の外装工事をしたあとに、１戸ずつリノベーション工事をして順次販売していく予定ですが、この場合でも１棟リノベーションマンションとして予告広告はできるのでしょうか？**

**A** 新規約では、「共同住宅等の１棟の建物全体（内装・外装を含む。）を改装又は改修し、マンションとして住戸ごとに取引するものであって、当該工事完了前のもの、若しくは当該工事完了後１年未満のもので、かつ、当該工事完了後居住の用に供されていないもの」を１棟リノベーションマンションと規定しています。

ご質問のように、１戸ずつ改装して販売していくものは、新規約で規定する「１棟リノベーションマンション」とはいえない（小出しで順次、改装・販売するものを想定していません。）ため、予告広告をすることはできません。

**Q 新築物件や中古住宅について、インターネット広告に引渡し可能年月や入居可能時期が必要な表示事項として追加されるとの事ですが、具体的な年月が確定していないため、「引渡し可能年月／相談」と記載しても問題ないでしょうか？**

**A** 新規約では、インターネット・パンフレット等の広告に引渡し可能年月（賃貸物件は入居可能時期）が必要な表示事項として追加されます。

すでに多くの広告で「相談」と表示がされていますが、買い換え等の理由により、具体的な時期が確定していなければ、従来どおり「相談」の表示で構いません。

また、通常予期されるよりも大幅に長引く場合は、その理由や内容を、例えば「売主の引越し予定が６か月後なので、それ以降となります。」等と記載すべきでしょう。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第328号】より引用」

**Q 当社が仲介で取り扱う新築住宅の広告に「仲介手数料無料　更にキャッシュバック一律75万円」と表示して、当社から契約書に現金75万円を提供したいと考えていますが、問題はありますか？**

**A** 契約者から受け取る仲介手数料の中から割り戻して現金の提供をする場合は、本来、値引きに該当し、値引き額の上限はありませんが、今回の場合は、仲介手数料を無料にしているため、割り戻すための原資がなく、正常な商慣習に照らして値引きとは認められず、景品類に該当します。

従って、景品規約第３条の上限金額範囲内で実施してください。

例：媒介報酬限度額（仲介手数料の法定上限額）が1,716,000円の場合、提供できる現金の上限額は、取引価格（仲介手数料）の10分の１なので171,600円までです。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第329号】より引用」

**Q 過去の販売価格を比較する二重価格表示の要件が変わると聞きました。変更内容を具体的に教えてください。**

**A** 過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示については、現行の表示規約施行規則では、過去の販売価格で「３か月以上」にわたり広告・販売した実績がないと実施できないこととしていましたが、2022年９月１日施行の新施行規則では、この期間を「２か月以上」に短縮することとしました。また、過去の販売価格の意義についても、「値下げの直前の価格」と規定し、明確化しました。なお、このほかの要件については、次のとおりですが、基本的には大きな変更はありません。

①過去の販売価格の公表日と値下げした日を明示すること、②過去の販売価格の公表日から二重価格表示を実施するまで物件の価値に同一性が認められること、③値下げの日から６か月以内に実施すること、④現況有姿分譲地（山林、原野等の非宅地分譲地）や共有制リゾートクラブ会員権は対象外であること（実施できない）。

**【表示例】**
販売価格　~~4,000万円~~→3,500万円
（旧価格公表日：2022年７月１日
値下げ日：2022年９月４日）

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第330号】より引用」

# 宅地建物取引の判例

（融資特約解除の有効性）

## 融資特約期限および売買代金支払期限延期の合意は認められないとして、買主の融資特約解除を否定した事例

（東京地判 令3・3・15 ウエストロー・ジャパン）

買主が、売買契約書に定める融資特約解除期限および残代金支払期限延期について売主と合意し、その後、融資特約により契約を解除したとして、手付金の返還を求める訴えを起こしたのに対し、売主が、期限の延期の合意を否定し、買主に対して売買代金不払いによる売買契約解除に伴う違約金請求を求め反訴した事案において、期限延期の合意は認められないとして、買主の請求を棄却し、売主の違約金請求を認めた事例（東京地裁　令和３年３月15日判決ウエストロー・ジャパン）

### 1　事案の概要

令和元年７月26日、本件土地について、買主Ｘ（原告、事業者）はホテル建設を目的として、売主Ｙ（被告、宅建業者）と、媒介業者Ａの媒介により以下内容の売買契約（本件売買契約）を締結した。

（本件売買契約の概要）

・売買代金：１億9,600万円（手付金500万円）
・借入額：４億5,560万円（建物建設資金含む）
・融資特約期限：令和元年８月26日
・違約金：売買代金の10％相当額
・残代金支払日：令和元年10月18日
・特約事項：売主は引渡日までに、本土地上にある一切の建物等を解体撤去し、滅失登記を完了する

同年８月23日、融資申し込みをした金融機関より、融資は可能だが建築をする建物について建築確認を取得した後でなければ、金融はできない旨を告げられたＸは、代金支払期限の延期が不可能であれば契約を解除する意向をＡに伝えた。ＡはＹに連絡し、代金支払期限を令和２年１月まで延期するか、不可能なら契約を解除したい旨を伝えた。

Ｙは、代金支払い延期について検討するので、本件売買契約の解除は待ってほしいと回答。そこでＡは、Ｙが代金支払期限の延期に応ずる意向であることをＸに伝え、代金支払期限の延期を前提に本件売買契約を維持することのＸの了承を得た。

しかし、その２時間後、ＡはＹから、つなぎ融資利用の検討を求められ、Ａは、つなぎ融資利用の検討を求めるのであれば、本件融資特約に基づく融資の承認期限等の延期をするようＹに申し入れ、融資承認の取得期限を令和元年８月23日から９月17日に、解除権の行使期限を同年８月26日から９月19日に変更するとした融資承認期限等の延期に係る合意書案を作成し、電子メールにてＹに送信した。

同月26日、ＡはＹとの打合せにおいて、Ｙから、金融機関への実行日の前倒しを再度交渉して欲しいと求められた。Ａは、Ｙに、本件融資に基づく融資承認期限等の延期に係る合意書の取り交わしを求め

たが、Ｙは、条件付きではあるが既に承認は得られたのだから必要ないとしてこれに応じなかった。

Ａは金融機関との間で、融資実行日の前倒しについて交渉したが、金融機関側の条件は変わらず、他の銀行、計５行につなぎ融資の打診をしたが、いずれも合意には至らなかった。

Ａはその後もＹと打合せを行ったが、Ｙは同年９月18日には、代金支払期限の延期を明確に拒否するようになり、ノンバンクでのつなぎ融資の利用を積極的に求めた。しかし、Ｘは、このつなぎ融資の利用を了承せず、Ｙから合意解除の提案がされるに至ったが、合意解除の条件も調わなかった。

同年10月18日、Ｙは、Ｘに対し、同月25日までに残代金の支払いを催告し、支払いが無い場合は、本件売買契約をＸの違約により解除すると通知した。同月24日、Ｘは、Ｙに対し、本件売買契約を融資特約により解除する通知をし、その後、融資特約解除による手付金の返還を求める訴え（本訴）を提起した。これに対し、Ｙは、本件売買契約を違約解除したとして、反訴した。

## ２判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Ｘの本訴請求を棄却し、Ｙの反訴請求を認めた。

認定事実等から、ＸとＹとの間で本件延期合意が成立したとは認められず、融資特約に基づく解除権の行使期限についての延期も認められないから、Ｘの融資特約に基づく解除権の当初の行使期間より後にされた原告解除は、無効と言わざるを得ない。

他方で、Ｙは本件土地上の建物解体工事に着手しており、代金支払期限までに引渡しの準備を整えて履行の提供をしていたものと推認できることから、Ｙの契約解除は、Ｘの債務不履行に基づく解除として有効と認められる。

Ｘは、Ｙが代金支払期限を令和２年１月末日まで延期することに応じたと主張し、Ａも同旨の証言をする。しかし、そのような合意書案は書証としてＸから提出されておらず、そうすると、ＡとＹとのやり取りの中で、代金支払期限延期に応じる可能性を示唆する発言がされた可能性は否定し得ないものの、延期合意があったとする適確な証拠は無いと言わざる得ない。

以上により、Ｘの手付金等返還請求を棄却し、Ｙの違約金等請求を認容する

## ３　まとめ

本件は、融資特約による解除期限の延長及び残代金支払期限の延長が、売主、買主の間で、明確に合意されたか否かが争点となっている。

買主側は、融資承認期限、代金支払期限の延期について申し入れを行っているものの、売主と明確に合意した証跡が無く、当初の解除期限を過ぎてしまったことから違約金の支払いを求められる結果となった。

取引実務においては、支払期限延期等、契約内容の変更については、当初に定めた解除期限迄に合意書を結んでおくこと、もしくは、特約解除期限までに特約による解除を申し入れ、解除合意書を取得した後に、新たな条件交渉をおこなうことが、トラブル防止のためには良いと思われるので、参考にされたい。

一般財団法人不動産適正取引推進機構「REITO」より

# ほがらか不動産相談所

## 最新ルールから見る不動産取引の留意点 ❷

# 人の死の告知に関するガイドライン

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１　B氏が所有する賃貸物件において、２年前に入居者が自殺してしまった。同物件について宅地建物取引業者が賃貸借取引を仲介する場合、同物件で起こった死について告知を要するか。
設例２　B氏が所有する賃貸物件において、２年前に入居者が自然死し、その後すぐに発覚し特殊清掃とリフォーム工事が行われた。同物件について宅地建物取引業者が賃貸借取引を仲介する場合、同物件で起こった死について告知を要するか。
設例３　オフィス等の事業用不動産の取引において、人の死の告知につきどのように対応すべきか。

**今回は、取引対象の不動産において過去に生じた人の死の告知に関するガイドラインが定められたことから、その概要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、宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン（以下、「ガイドライン」といいます。）が定められたようですね。「人の死の告知」とか聞くと、少し驚いてしまいますが、どのような内容なのですか。

**N弁護士（以下「N」）**：これは取引対象の不動産における、人の死という心理的瑕疵についてのガイドラインです。「心理的瑕疵」とは、不動産の買主・借主の心理的な抵抗により、不動産の通常の用途に照らし十全な使用が妨げられる欠陥のことをいいます。
ガイドラインでは、心理的瑕疵のうち、人の死が特に大きな影響を及ぼすとされている居住用不動産において、過去に生じた人の死について、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」といいます。）がとるべき対応が整理されました。
ガイドラインが「売主・貸主」の対応ではなく、「宅建業者」の対応を定めた理由は、実際の不動産取引において宅建業者が売主もしくは仲介をするケースが多数であり、宅建業者が極めて大きな役割を果たしているからとされています。
ガイドラインの概要を一緒に確認していきましょう。

**Q**：よろしくお願いします。

### ２　ガイドライン策定の背景

**N**：不動産取引における取引対象の不動産で生じた人の死（自殺・他殺・事故死・孤独死）について、これまでは適切な調査や告知に係る判断基準が存在しませんでした。

**Q**：たとえ自然死であったとしても、所有する物件がいわゆる事故物件になってしまうのか、家主や管理会社は不安ですよね。

**N**：Q子さんご指摘の不安等から、家主や管理会社は、単身高齢者の入居に難色を示す等、特に高齢者に対する賃貸借取引が阻害されていました。
また、心理的瑕疵について、そもそも人の死が心理的瑕疵に該当するのか、またいつまで心理的瑕疵に該当するのかなどは、時代や社会の変化により変わる可能性があります。また、その影響が時間の経過と共に薄まると指摘した裁判例もあり、もたらす影響の程度も当事者ごとに異なるといえます。
以上のことから、個々の不動産取引の際に、告知の要否や告知内容について判断することが困難なケースがあり、宅建業者によって対応が異なる場合も生じていました。
こうした背景から、取引対象となる不動産で過去に人の死が発生した場合に、宅建業者がなすべき対応の判断のために、２０２１年１０月８日、国土交通省が「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました。

### ３　ガイドラインの概要

**N**：一部これまでの説明と重なりますが、ガイドラインでは、居住用不動産において、過去に人の死が生じた物件の取引の場合に、宅建業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、宅建業者がとるべき対応として一般的に妥当と考えられるものが整理されています。
内容としては、【調査】の側面と、調査により判明した内容の【告知】の側面という二つに分けることができるかと思います。
そこで、これから⑴宅建業者の調査義務の範囲について、⑵告知を要しない場合、⑶告知を要する場合、⑷告知する場合の告知の内容や留意点についてご説明した後、⑸冒頭の説明について一緒に検討しましょう。

**Q**：よろしくお願いします。

### ４　⑴：宅建業者の調査義務の範囲について

**N**：宅建業者が媒介を行う場合は、売主・貸主に対して、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることにより、通常の情報収集としての調査義務を果

たしたものとされます。
したがって、宅建業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットで調べるなどの調査義務はありません。

Q：自発的な調査を行う義務はないのですね。

## 5　⑵：告知を要しない場合

N：宅建業者は、原則として、人の死に関する事案が、取引相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、告知を要するとされています。
一方で、以下の場合には、告知しなくてもよいとされました。

> ①：賃貸借及び売買取引の対象不動産において発生した自然死又は日常生活の中での不慮の死（転落事故、誤嚥、入浴中の溺死など）
> ②：賃貸借取引の対象不動産において発生した①以外の死、又は特殊清掃等が行われた①の死が発生（発覚）し、事案発生から概ね３年間が経過した場合
> 　なお、日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分については、賃貸借取引の対象不動産と同様に扱う
> ③：賃貸借及び売買取引の対象不動産において、隣接住戸又は日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した①以外の死、または特殊清掃等が行われた①の死が発生した場合

①については、自然死等は居住用不動産において発生することが当然に予想されているといえ、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性が低いと考えられているようです。
②については、時間希釈の考え方、すなわち、時間的経過により心理的瑕疵が希釈されるという考えが採用されているようです。なお、②はあくまで「賃貸借取引」の場合に限られます。「売買取引」の場合には、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、告知を要するとされています。

## 6　⑶：告知を要する場合

N：告知を要する場合は、次の場合とされました。

> ④：告知義務がないとした①～③以外の場合でも、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合
> ⑤：告知義務がないとした②・③以外の場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高いと考えられる場合
> ⑥：人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合
> ⑦：期間や死因に関わらず、社会的影響の大きさから、宅建業者が、買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等

## 7　⑷：告知の内容や留意点について

Q：告知する場合、具体的にどのような内容を告知すればよいのでしょうか。

N：告知する内容は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）・場所・死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨です。

Q：告知する場合の留意点がありましたら教えてください。

N：告知する場合であっても、亡くなった方やご遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮をし、これらを不当に侵害することのないようにする必要があるといえます。
ですので、氏名や年齢、住所、家族構成等を告げる必要はありません。

## 8　⑸：冒頭の説例について

N：冒頭の設例について一緒に検討しましょう。

Q：お願いします。
まず設例１ですが、告知を要すると思います。

N：そうですね。自殺や他殺は、前述の①～③に該当しないことから、告知を要しない場合には該当せず、告知を要するとされるでしょう。

Q：続いて設例２ですが、これも告知を要すると思います。

N：そうですね。自然死ですので、一見前述①に該当し、原則告知を要しないとも思えます。しかし、設例１では、特殊清掃とリフォーム工事が行われていますので、②を検討する必要があります。そして、時系列的に、発覚時期も３年が経過していないことから、結論としては、告知を要するということになるかと思います。

Q：設問３ですが、事業用不動産についてはどのように考えたらよいのでしょうか。

N：オフィス等の事業用不動産については、取引当事者の意向を踏まえつつ、個別的に対応していく他ないかと思われます。
ガイドラインの対象は、あくまで居住用不動産に限られています。これは、居住用不動産は、人が継続的に生活する場であることから、人の死が取引の判断に及ぼす影響が大きいと考えられるからとされています。
また、事業用不動産については、人の死が取引の判断に及ぼす影響が一様ではないことから、統一的な基準を設けることが難しいというのも、実質的な理由なのかもしれません。

Q：トラブル防止のためにも、契約当事者の意向を確認する必要がありますね。

## 9　おわりに

Q：先生今日はガイドラインの説明ありがとうございました。

N：ガイドラインを公表した国土交通省も、ガイドラインはあくまで現時点で妥当と考えられる一般的な基準であり、将来において基準が妥当しなくなる可能性も想定される、と述べているとおり、完成形とはいえないようです。
また、例えば、人の死が生じた建物が取り壊された場合等の取扱いも定められていません。
結局のところ、買主・借主のご意向を把握したうえで、個別具体的な検討が必要になるかと思います。
一方で、特に賃貸借取引における取扱いが定められたことで、単身高齢者の賃貸問題が是正される可能性があるかもしれません。

Q：ガイドラインの策定により、単身のご高齢者の方の賃貸契約が増えると、社会にとってもプラスですね。
先生、今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！

# 北杜暮らしのススメ

HOKUTO CITY

- 人口:46,033人（2022.11.1現在）
- 面積:602.48km²

## 北杜市の移住定住相談について

北杜市では、対面・電話・オンラインでの移住相談を土日も受け付けています（2022年11月現在、事前予約制）。北杜市での暮らしの様子や、住まいの探し方、空き家バンクといった各種制度について移住経験者である相談員が丁寧に説明し、移住希望者に寄り添ったサポートを行っています。

## 田舎体験ツアー

北杜市では年に数回、移住定住を促進するため、公共施設や企業、空き家バンク物件の見学、先輩移住者との交流会等の体験ツアーを開催しています。

### これまでのツアー内容

#### 1 暮らし体験ツアー《農業編》

- 市内の有機農家2組の仕事の様子を動画で紹介。
- 農業支援や研修制度についての説明。など

※オンライン（Zoom） 2021年10月16日 開催

#### 2 暮らし体験ツアー《仕事編》

- 市内企業4社による北杜市で働くことの魅力を紹介。
- バスにて生活関連施設の見学。など

2021年12月10日 開催

#### 3 田舎体験ツアー《子育て編》

- 市内の子育て関連施設の見学。
- 先輩移住者との交流会。など

2022年9月10日 開催

## 住まいに関する支援制度

Support 1

### 子育て世代マイホーム補助金

《中学生以下の子供がいる50歳未満の夫婦を対象に》

新築・建売住宅の購入：**最大150万円**
中古住宅の購入・増築・リフォーム：**最大100万円**
**を、支給します。**

※諸条件あり

Support 2

### 空き家バンク登録物件 リフォーム費等補助金

《空き家バンクに登録した物件の所有者と借受者または購入者を対象に》

家財道具の処分、リフォームに係る経費：**最大150万円**
**を、補助します。**

※対象者や用途により条件が異なります。

REAL Interview

### 移住者の声

山下さん ファミリー

2021年12月
神奈川県横浜市より移住

**Q1 移住のきっかけを教えてください。**

妻が妊娠したことが居住地を見直すきっかけとなりました。神奈川県横浜市に住んでいましたが、横浜で子どもが育っていくことに違和感を覚えました。もっと生き生きと子どもが過ごせる環境があるはずだと感じ、兵庫県淡路島にあるフリースクールや高知等にも足を運ぶ中、偶然『空き家バンク』でこの物件を見つけて、内覧後即決で移住することにしました。

**Q2 空き家バンク物件の中で、現在お住まいの物件にきめた決め手は？**

空き家バンクHPに掲載されていた写真を見た時点で、気になっていました。
一軒家で賃貸物件、さらに子どもと移動するのに駐車場があり、前に住んでいたところと比較して良いと思えたことが決め手でした。また、タイミングや勢いもありました。

**Q3 空き家バンク制度を利用してみてよかったと思える点は？**

空き家バンクでは、ほとんどの大家さんが個人の方です。それによって、業者ではなく、大家さん個人と、より親密なコミュニケーションが出来ることはメリットになると思います。
住宅設備のトラブルがあった際にも親身になって対応してくださいました。また、デメリットになり得る契約内容等の交渉時は、不動産会社が間に入り対応いただいたため、スムーズでした。

**Q4 北杜市に移住してみてよかったと思える点は？**

子どもが五感を使った体験をしやすい環境にあることです。
また、水が綺麗なので、全ての農産物がおいしいことに幸せを感じています。農薬もほとんど必要ないようです。
木々に囲まれた環境で視力も改善し、高地での生活で心肺機能も向上したように思います。便利さと引き換えに失っていた『生きる力』に気付けたことは大きなインパクトがありました。

**Q5 これからの楽しみは？**

子どもが歩けるようになったら、やりたいことがたくさんあり、楽しみです。
また、現在ペンション開業に向けて準備しています。

## 一流の田舎まち北杜市で、自然に囲まれた暮らしをはじめてみませんか？

北杜市の担当職員

《左から》
シティプロモーション担当　清水蓉子さん
地域おこし協力隊　市川航さん
地方創生推進官　藤田恭子さん

北杜市は首都圏から約2時間30分ほどの場所にあり、雄大な山々に囲まれた自然豊かな田舎まちです。加えて日照時間日本一を誇る太陽の恵みと名水百選に認定された清らかな水はおいしい農作物を育んでいます。
また北杜市では子育て支援住宅の設備や妊娠から子育てに関する悩みをワンストップで支援する窓口の設置など、「子育てするなら北杜」をキャッチフレーズに子育て世代をサポートしています。
自然の中で子育てしたい方、ゆっくり田舎暮らしがしたい方など、興味がある方はぜひ一度お気軽にご相談ください。

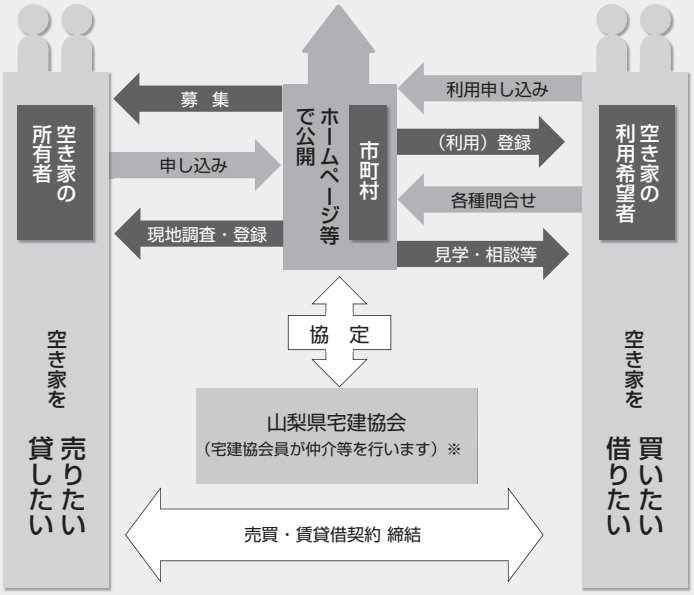
問合せ先
**北杜市企画部ふるさと納税課 シティプロモーション担当**
〒408-0188 山梨県北杜市須玉町大豆生田961-1
TEL.0551-42-1324（直通）　FAX.0551-42-1127
E-mail／hokuto.iju@city.hokuto.yamanashi.jp

# 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。

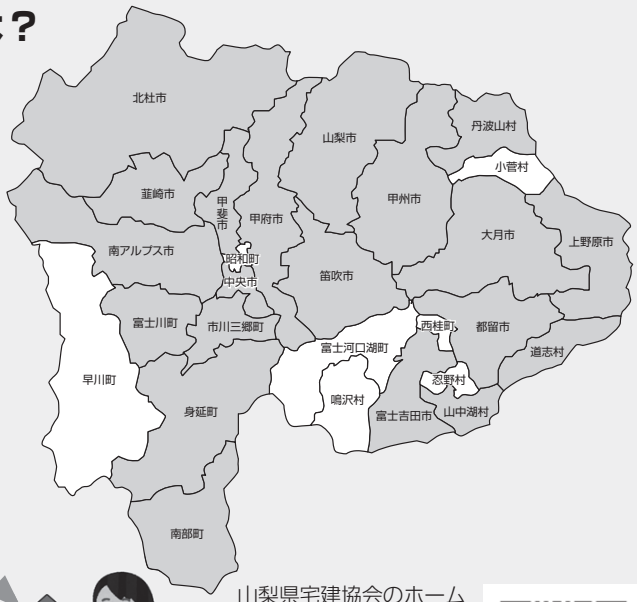
※市町村により、売主（貸主）と買主（借主）が直接契約交渉する方法「直接型」があるので、詳しくは、各市町村にお問い合わせください。




## 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4年 12/14㈬　令和5年 1/14㈯・2/8㈬・3/11㈯ |
| 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。<br>申込締切　偶数月：開催日前週の火曜日<br>奇数月：開催日前週の金曜日 |

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（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

## 受講者に感想を聞きました！

### ㈱ＲＥＣプラス　桐山　明美 様

今回は桐山様に感想をお聞きしました！

開業後、慌ただしく時間が過ぎる中での受講。不安がありましたが取引の流れに沿った学習内容で実務に必要な基礎知識から契約動画までに進められており、わかりやすく学ぶ事ができ、スキルアップできたと思います。協会からの受講義務に納得でした！これからの取引業務に役立てるよう努めます。

街行く人々が注目！

宅建協会だより
募 集

会員の皆様へお願い

# 応急仮設住宅として借上げ可能な民間賃貸住宅を募集中!!

山梨県では、大規模災害が発生した際に、災害救助法に基づき、民間賃貸住宅を借上げ、被災された方に応急仮設住宅として提供することとしています。
被災された方が、できるだけ早く応急仮設住宅へ入居できるよう、民間賃貸住宅借上げの事前登録にご協力ください。（入居を制限するものではありません）

**住宅要件**

①原則として昭和56年６月以降に建設されたもの

②家賃（月額）：９万円以内

※その他の費用の金額：災害時の国との協議等により決定します

**契約の主な基本事項**

①県、被災者、貸主による定期建物賃貸借契約
②契約期間：２年以内
③費用負担
　県　⇒　家賃、共益費、敷金、礼金、火災保険料、仲介手数料、その他の契約に不可欠な費用
　被 災 者⇒　電気・水道・ガス代、家賃に含まれない駐車場料金　等

【注意】
・被災者が選定し、県に対し借上げの申請をした住宅について、県が入居者要件、住宅要件等を審査の上、借り上げます。
・敷金は修繕に要した費用を退去後に負担します。
・仲介手数料は家賃0.5か月分＋税です。
・記載の内容は、今後の国との協議等により変更となる場合があります。

**事前登録の方法**

①宅建協会員の方
ハトサポ BB より物件を登録して頂き、「被災者支援物件」の欄に、☑（チェック）を入れてください。

※ご不明な点がありましたら、協会事務局までお問い合わせください。

②不動産団体に所属しない方（賃貸オーナー・大家・貸主など）
物件情報等を記載する「届出書」を下記まで郵送、ＦＡＸ又はメールをしてください。

山梨県 県土整備部 建築住宅課 企画担当
住　所：〒400-8501　甲府市丸の内１-６-１
ＴＥＬ：０５５-２２３-１７３０
ＦＡＸ：０５５-２２３-１７３６
メール：kenchikujutaku@pref.yamanashi.lg.jp

※「届出書」は建築住宅課のホームページからダウンロードができます。

**URL:https://www.pref.yamanashi.jp/kenchikujutaku/minkanchintaitouroku.html**

宅建協会だより
お知らせ

会員の皆様へ

# 山梨県居住支援協議会からのお知らせ

## ◎外国人を拒まない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、外国人や外国人材の受入企業が円滑に住まい探しを出来るよう、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。
外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる会員各位におかれましては、下記まで、お問い合わせ頂け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、お問い合わせ頂けますようお願いいたします。（「申込書」を送付いたします。）

【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

# 令和４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することとなりました。

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、今後は「他団体の実施する法定講習の受講案内」が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４年度の開催日程について

**第４回**

受　付：令和５年１月13日（金）まで
講習日：令和５年２月７日（火）

**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。

令和４年10月より開始

# WEB講習を開始しました！

オンデマンド配信により、ＷＥＢ上で法定講習を受講することができます。

## 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。

## WEBによる申し込みの流れ

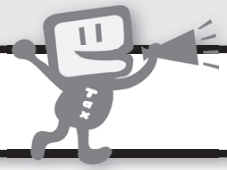
① ＷＥＢ法定講習会　申込ページ（協会ＨＰ）にアクセス
▶
② 受講者資格確認・メールアドレス登録
▶
③ 個人情報（登録事項）入力
▶
④ 「クレジットカード決済」又は「コンビニ決済」を選択
▶
⑤ 受講申込確認票の印刷・必要書類郵送

**※より具体的な流れは、当協会ホームページで掲載しております**

## WEB講習受講の注意事項

- Web講習申込み後のキャンセルは、理由の如何を問わずキャンセル料（2,000円～6,000円）が発生します。キャンセル料との差引額をご返金いたしますのでご注意ください。なお、動画視聴開始指定日以降はキャンセルができません。
- **法定講習動画の視聴（５時間30分）と効果測定（確認テスト）の解答は、動画視聴開始指定日より必ず28日以内に行ってください。指定期間経過後の未修了による責任は当協会では一切負いません。指定期間経過後の再受講は、理由の如何を問わず、再度お申込みと受講料支払いが必要です。**

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



# 東京国税局からのお知らせ

**○土地や建物をお売りになり、値上がりによる譲渡益が生じている場合は、原則として所得税の確定申告が必要になります。**

なお、マイホームをお売りになったときの3,000万円の特別控除などの特例を受けようとする場合は、確定申告書の提出が要件となりますので、ご注意ください。

**○個人から土地や建物、現金等の贈与を受けた場合は、贈与税の課税対象となり、原則として贈与税の申告が必要となります。**

※所得税の確定申告書及び贈与税の申告書は、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」を御利用いただくと簡単に作成することができ、マイナンバーカード又はＩＤ・パスワード方式によりe−Taxで申告書を提出することができます。

## 申告書の作成方法は動画でチェック！

動画で見る確定申告

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。

## 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
報　告

## 宅建親睦ゴルフ大会開催報告

令和４年11月８日（火）「レイクウッドゴルフクラブ サンパーク明野」に於いて「第41回 宅建親睦ゴルフ大会」が開催され、当日は12組43名が参加致しました。

南アルプスと茅ヶ岳南麓が一望できる恵まれたロケーションと広々としたコースの中で、参加者たちはそれぞれ自然との一体感を高めながらプレイを楽しみました。

優勝者は、甲府ブロック 新山梨陸送㈱　滝田 将広 氏となり、ゲーム終了後に表彰式が行われました。また、恒例となっている懇親会を通じて、会員間の親睦を一層深めることができました。

成績上位者については、以下の通りです。

なお、今年度もチャリティーホールが設けられ、集まった27,000円は、山梨放送24時間テレビに全額寄付致しましたのでご報告致します。

優勝者：滝田　将広 氏

| | | | |
|---|---|---|---|
| 優　勝 | 甲府ブロック | 新山梨陸送㈱ | 滝田　将広 氏 |
| 準優勝 | 甲府ブロック | ㈲ニューライフサービス | 大森　雄一 氏 |
| 3　位 | 峡東ブロック | ㈱ベリタス | 大久保康二 氏 |

宅建協会だより
お知らせ

不動産実務セミナー

# 『不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について』動画配信開始のお知らせ

Web動画配信方式にて開催の、本年度の不動産実務セミナー 2022につきまして、第１弾のセミナー動画配信として、下記のテーマの研修映像の配信を開始致しました。

**テーマ：「不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について」**

不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）及び表示規約施行規則が令和４年９月１日に改正・施行されました。本セミナー動画では、不動産広告の表示規約の改正によって、新設・強化された規定、反対に緩和された規定に分けてわかりやすく改正内容を解説します。

また、実際の違反事例・よくある相談事例についても紹介します。今回の改正規約に沿った不動産広告を行わない場合、規約違反となり不動産公正取引協議会より警告や違約金が課される等、処分を受ける場合がございます。「不動産広告」は、実務において必須となる業務ですので、本セミナーを是非ともご視聴頂き、適正な業務の遂行にお役立て下さい。

〇セミナーの詳細や視聴方法については、下記、全宅連HPよりご確認下さい。
宅建協会会員（従事者）であれば、無料で視聴できます！（※ハトサポ用のＩＤ・パスワードが必要となります）
【https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2022/】

| 配信開始時期 | テーマ・タイトル |
|---|---|
| 令和４年９月26日 | テーマ１：不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について |
| 令和４年11月15日 | テーマ２：デジタル社会のIT重説と電子契約～便利に活用 ハトサポサイン～ |
| 令和５年１月（予定） | テーマ３：消費税の適格請求書保存方式（インボイス制度）の施行について |
| 令和５年３月（予定） | テーマ４：所有者不明土地問題解決のための関係法令改正のポイント |

宅建協会だより
お知らせ

# 甲府警察署から自転車のチェーンロックが寄贈されました!!

甲府市内で自転車の盗難被害が多発していることに伴い、盗難防止対策として、甲府警察署（天野英知署長）より自転車のチェーンロックが寄贈されました。

盗難は駅や学校だけでなく、マンション・アパート及び集合住宅においても被害が発生しており、施錠をしていない自転車が大部分を占めております。

寄贈に対し、長田満会長から謝辞が述べられました。また、寄贈されたチェーンロックは、甲府市所在会員に数量限定で無償配布致しました。

寄贈の様子

自転車の
チェーンロック

# ！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、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 ■

## ◆ 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<br>令和 6 年 11月 27日まで |
| 商号又は名称 | 株式会社 ○○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○○△-□-××<br>電話番号（ 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 ■

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

○ （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 | ○ | ○ |
| 事務所所在地 | ○ | ○ |
| 代表者（支店長） | ○ | ○ |
| 役　員 | ○ | × |
| 専任の宅地建物取引士 | ○ | TEL・FAXで連絡 |
| 従業者 | ○ | × |

※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４年度 会費納入のお願い

会員各位におかれましては、新型コロナウィルス感染症による影響が続く中、本会の会務運営に際し、ご尽力賜り感謝申し上げます。
このような厳しい情勢の中、誠に恐縮ではございますが本会の事業の基盤となる令和４年度の会費納入につきまして、ご理解頂き、何卒、ご納入頂けますようお願い申し上げます。
また、本会では、令和４年度も会員皆様の業務に役立つ情報提供等に取り組んでまいります。

（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
**※会費請求は、４月１日現在の会員に対して行われますが、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・督促送付

↓

② 会費納付督促書の発送

↓

③ 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。

↓

④ 弁命書提出若しくは無回答

↓

⑤ 資格喪失手続書類提出（総務財務委員長→会長）

↓

⑥ 会長・手続書類確認

↓

⑦ 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。

# 宅建業法が改正され不動産取引で電子契約が解禁！
# ハトサポサインが賃貸借・売買などの電子契約をサポート

安い　簡単　安心

電子契約システム

REAL PARTNER

# ハトサポサイン

## 2022年11月リリース！

**「ハトサポサイン」は、全宅連が会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する電子契約システムで、賃貸借や売買などの契約書類のやり取りを電子化するサービスです。**

## 安い　利用料が圧倒的に安い！

月額基本料金ゼロ！
使った分だけ利用料を
支払う従量課金制！

宅建協会会員限定の特別価格で利用可能

## 簡単　操作が簡単！

直感的な操作で簡単！使いやすい！

## 安心　導入企業数 No.1 の GMO サインとシステム連携！
## 安心して利用できる電子契約システム

REAL PARTNER × 電子印鑑なら GMOサイン

**ハトサポサインは会員業務支援サイト「ハトサポ」からご利用いただけます。**

検索または QR コードを読み込んで
アクセスしてください

ハトサポ　検索

詳しくは右面へ

REAL PARTNER

**公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会**

# ハトサポサインで契約書類の脱ハンコ・ペーパーレス化を実現

## ハトサポサインとは

「ハトサポサイン」は
会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供！

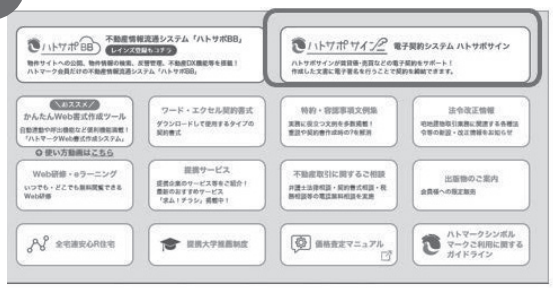
ハトサポサインとは、全宅連が、会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する電子契約システムです。
2022 年 5 月に宅建業法が改正され、不動産取引でも電子契約が解禁されましたが、全宅連が、GMO グローバルサイン・ホールディングス株式会社の電子契約システム「GMO サイン」とシステム連携し、宅建協会会員限定でご提供するのがハトサポサインです。
ハトサポサインなら、これまで紙で行ってきた重説や契約書をはじめとした契約書類のやり取りを、簡単・安価に電子化することができます。

**■宅建業法の改正について**

2022 年 5 月 18 日に宅建業法が改正され、これまで紙の書面の交付が必須だった重要事項説明や契約書が電子書面でも可能となりました。これにより、宅建業者が関与する不動産取引における電子契約が解禁され、脱ハンコ・ペーパーレス化の要件が整備されたことになります。
※宅建業法の改正にともなう書面の電子化につき、国土交通省では「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びＩＴを活用した重要事項説明　実施マニュアル」を公表していますので、電子契約を行う際には、必ず同マニュアルや関係法令等をご確認ください。

## ハトサポサイン　ご利用までの流れ

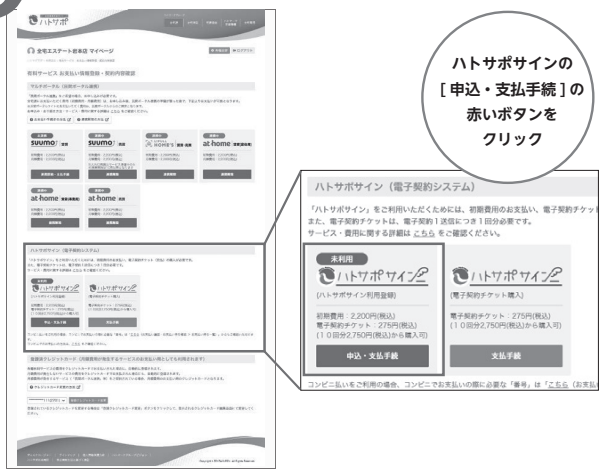
### 1 ハトサポ TOP 内 [ ハトサポサイン ] バナーをクリック



### 2 サービス・費用の説明画面から、費用支払い画面へ

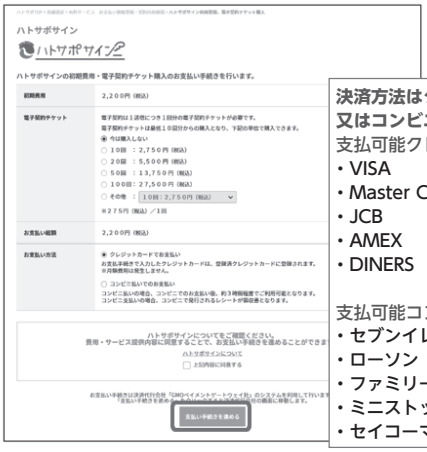
内容を確認したら
下の青いボタン
[ お支払いはこちら ]
をクリック

### 3 ハトサポサイン支払手続き画面へ



ハトサポサインの
[ 申込・支払手続 ] の
赤いボタンを
クリック

### 4 初期費用支払い・チケットを購入



**決済方法はクレジット払い**
**又はコンビニ払いが選べます**

支払可能クレジットカード会社
- VISA
- Master Card
- JCB
- AMEX
- DINERS

支払可能コンビニ
- セブンイレブン
- ローソン
- ファミリーマート
- ミニストップ
- セイコーマート

### 5 決済が完了すれば利用開始

[ 電子契約を新規作成 ]
の赤いボタンを
クリックして開始

Web書式作成システム　または、
ご自身で作成した契約書の PDF データをアップロードして利用！
※詳しくは使い方ガイドをご覧ください。

## 利用料について

月額基本料金はなし。
電子契約の利用数に応じて課金される従量課金のため、
費用を抑えて始めることができます。

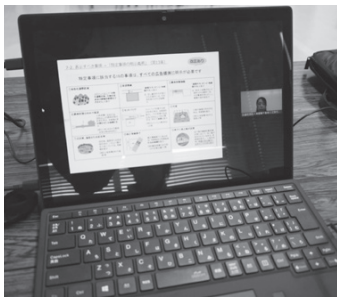
| | | | |
|---|---|---|---|
| 初期費用 | 2,000 円（税込 2,200 円） | 月額基本料 | なし |
| 利用料 | 事前購入型チケット方式<br>1 枚 250 円（税込 275 円）<br>※最低購入数は 10 枚以上（有効期限なし） | | |

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　開催報告

消費者支援業務委員会では、山梨県不動産会館３階会議室並びにＺｏｏｍウェビナーにおいて、一般消費者並びに当協会員を対象に各種消費者セミナーを開催しました。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。

## ○不動産広告セミナー



**開催日時**　令和４年８月25日（木）
午後１時30分～

**演　　題**　「公正競争規約の基礎知識」
「おとり広告の措置事例と注意点」

**講　　師**　（公社）首都圏不動産公正取引協議会　齋藤 芳恵 氏

**受講方法**　ＷＥＢによる受講のみ（定員なし）

**出 席 者**　一般消費者　　０名
協　会　員　　23名

令和４年９月に改正される公正競争規約・同施行規則の概要や規約違反の処理状況、注意すべき不当表示の事例等について解説されました。また、近年、賃貸物件の広告において、諸費用等の記載漏れの不備が特に多いことから、広告の表示内容について、今一度確認をして欲しいと注意喚起がありました。

## ○相続セミナー

**開催日時**　令和４年９月29日（木）
午後１時30分～

**演　　題**　「わかりやすい不動産の税金～相続・贈与の大事な話～」
・税制改正の概要　・相続・贈与対策の基礎

**講　　師**　税理士事務所ファインワークス　税理士 小林 正幸 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　　２名
協　会　員　　57名

相続税の算出に必要な不動産の評価方式、ライフイベントにおける贈与税の非課税制度、賃貸物件の建築や資産管理会社を活用した相続対策等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４年10月21日（金）
午後１時30分～

**演　　題**　「イチから学べる、かしこい不動産の買い方・売り方」
・不動産売買取引における基礎知識
・重要事項説明書のチェックポイント

**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　　９名
空き家バンク担当者　　３名
協　会　員　　61名

不動産を売却・購入する際の注意点や、契約不適合に関する売主・買主のリスク分担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。

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「トラブル事例から学ぶ！消費者契約法・宅建業法と不動産取引の留意点」開催報告

人材育成流通委員会では、令和４年11月11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、宅地建物取引業者を対象に「トラブル事例から学ぶ！消費者契約法・宅建業法と不動産取引の留意点」と題し、研修会を開催致しました。

この研修会は新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、会場での受講については定員を24名と制限したほか、研修会場以外でも広く受講できるよう「Zoomウェビナー」を利用したWEBによる受講方法を導入し研修を実施しました。

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、山下・渡辺法律事務所　渡辺 晋 弁護士を招聘し、不利益事実の不告知により売買契約が取り消しになったトラブル事例や、消費者契約法第10条違反に関する更新料特約の有効性等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10名、WEBでの受講が60名、計70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。

講師：渡辺 晋 弁護士

会場の様子

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４年度 賃貸不動産経営管理士講習 開催報告

令和４年９月７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年度より業務委託契約を締結し、講習当日の運営を行っています。

講習修了者については、賃貸不動産経営管理士試験（試験日：令和４年11月20日）に於いて試験の一部（５問）が免除となります。

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25名に修了証が交付されました。

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４年度 宅地建物取引士資格試験 実施状況報告

令和４年度 宅地建物取引士資格試験を10月16日（日）山梨学院大学において行いましたのでご報告致します。

新型コロナウイルス感染症の終息が見えていないことから、今年度も同感染症対策を行う中で試験を実施しました。なお、受験手数料について、人件費単価及び物価水準の変動に伴い、本年度より7,000円から8,200円に改定されました。

山梨県における受験申込者の総数は1,197名であるところ、試験当日には957名が受験し、受験率は79.9％となりました。詳細については下記の表をご覧ください。

また（一財）不動産適正取引推進機構が公表している速報値によれば、全国の受験者数は総計22万6,022名であり、うち一般受験者17万9,022名、登録講習修了者（５問免除）４万7,000名となりました。

なお、今年度の合格発表は11月22日（火）となっております。

| 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 |
| 1,197 | 957 | 79.9 | 1,040 | 820 | 78.8 | 157 | 137 | 87.3 |

# 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答えします。**
(https://system.reins.jp/main/public/GKG000120.htmlより抜粋)

## 質問①　賃貸アパートの登録をするにはどこから入れば良いですか。

賃貸アパートを登録する場合は、「賃貸物件管理」から物件登録へ進み、物件種別:「賃貸マンション」、物件種目:「アパート」の順に選択し、登録して下さい

## 質問②　物件の登録期間を教えてほしい。

全国どこの圏域に物件を登録しても、登録期間は92日です。 期間満了前に「物件更新」を行うことで登録期間が延長されます。

## 質問③　売買居住用の物件をリフォームした場合、どのように登録すれば良いですか。

「売買物件管理」→「物件登録」→ 物件種別一覧から「売一戸建」または「売マンション」を選択 →「次へ」をクリック。物件入力画面の「増改築年月」と「増改築履歴」にリフォームの詳細情報を入力してください。また、「設備・条件・住宅性能等」の「入力ガイド」を開き、「住宅性能等」の「５年以内に水回り設備交換」、「５年以内に内装リフォーム 」、「５年以内にその他リフォーム（戸建てのみ）」項目のいずれかにチェックを入れて下さい。

## レインズの利用に供するソフト（ツール）利用の禁止について

**会員はレインズの通常の利用を逸脱し、レインズの安定稼働の妨げとなる行為をしてはいけません。**

①レインズの利用において、「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とは、特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害又はシステム停止、およびそのおそれを生じさせる行為を言います。
②①の「特殊なプログラム等」とは自社開発・他社開発、無償・有償（市販、委託開発を含む）、サーバー・パソコン・携帯端末の区別なく、レインズにアクセスするすべてのツールが該当し、システム会社等が提供するレインズの利用に供するソフトについても、機構では一切許容していません。
③業務方法書第14条では、レインズの安定的な稼働を妨げるおそれがある行為を行った会員に対しては是正勧告を行うこととなっています。

是正勧告に従わない場合、あるいは安定稼働に支障が出るような緊急の場合は予告なくレインズの利用の制限、停止の措置を講ずることがあります。

一部では、「補助金制度」の利用が可能とうたうなど、あたかも当機構が利用を容認したかのように広告しているソフト（ツール）もありますが、当機構で利用を承諾しているソフト（ツール）はありません。また、「当機構が利用を容認している」、「規程には抵触しない」など虚偽の内容を広告しているものもありますが、これらソフト（ツール）を利用している会員に対しては、予告なくレインズの利用の制限や停止などの措置を講ずることがありますので、十分ご注意ください。

**関連規定**
業務方法書第14条（安定的な稼働を妨げるおそれがある行為に対する是正勧告等）
レインズ利用ガイドライン２－２レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

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５回二団体合同理事会・幹事会　令和４年７月15日**

**【審議事項】**
⑴ 入会者等について
⑵ 特別委員会の設置について
⑶ 自民党 令和５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

**【業務執行報告事項】**
⑴「韮崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定審議会」委員の推薦について
⑵ 山梨県司法書士会 相続登記相談会への協力について
⑶ 令和４年（ネ）第135号 損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）控訴事件について

**【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

**【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

**令和４年度**　　**第６回二団体合同理事会・幹事会　令和４年10月31日**

**【業務執行報告事項】**
⑴ 丹波山村 空き家バンク事務取扱責任者の変更について
⑵ 南アルプス市 無料相談所連絡責任者の変更について
⑶ 司法書士会 全国一斉相談会への参加協力の報告について
⑷ 甲斐市空家等対策協議会 委員の推薦について
⑸ 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
⑹ 宅地建物取引士 ＷＥＢ法定講習の開始について
⑺ 新不動産情報流通システム「ハトサポＢＢ」の提供開始について
⑻ 電子契約システム「ハトサポサイン」の提供開始について
⑼ 令和４年度 山梨県既存住宅状況調査普及促進事業 変更承認申請書の提出について
⑽ パート職員の退職 及び 採用について
⑾ 令和４年（ネ）第135号 損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）控訴事件について
⑿ 職務の執行状況について
⒀ 協会・保証 令和４年度 中間 業務・経理監査会について

**【審議事項】**
⑴ 入会者等について
⑵ 施行規則の一部改正について（ハトマークサイト山梨 関係：第３条第２項第５号・様式第６号）

**【報告書による業務執行報告事項】**
⑴ 第１回 総務財務委員会 報告
⑵ 消費者支援業務委員会所管 不動産広告セミナー 報告
⑶ 令和４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
⑷ 総務財務委員会所管 令和４年度 賃貸不動産経営管理士講習 報告
⑸ 第１回 未来創造特別委員会 報告
⑹ 消費者支援業務委員会所管 相続セミナー＆合同相談会 報告
⑺ 第２回 総務財務委員会 報告
⑻ 令和４年度 宅地建物取引士資格試験 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

## 年末年始休暇について

誠に勝手ながら、令和４年12月29日（木）～令和５年１月５日（木）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

## 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～**

全国10万社が加盟する業界NO.1の「ハトマーク宅建協会」メンバーの証として、店頭に掲げましょう。
※ステッカーが古く劣化してしまっている会員各位は協会にて無料（１枚）で配布していますので、お気軽にお問い合わせ又はご来館ください。

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

REAL PARTNER
宅建協会
公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会山梨本部

# 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、この度新たに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） 2577 |
| 商号又は名称 | （同）まるなか |
| 代表者 | 原　勇雄 |
| 宅地建物取引士 | 原　美奈子 |
| 事務所所在地 | 南アルプス市上今諏訪1695 |
| 電話番号 | 055-282-2529 |
| FAX番号 | 055-282-9529 |

この度、山梨県宅建協会に入会させて頂く運びになりました。地元、南アルプス市を中心に地域密着の不動産を軽いフットワークでお客様をサポートして行きたいと考えております。なにぶん、未熟な至らぬ点も多々あると思いますが、今後におきましては皆様方の御指導を仰ぐばかりかと存じます。何卒、宜しくお願い申し上げます。

| | |
|---|---|
| 免許番号 | 山梨県知事（1）2581 |
| 商号又は名称 | 梅鉢不動産㈱ |
| 代表者 | 梅原　颯大 |
| 宅地建物取引士 | 梅原　颯大 |
| 事務所所在地 | 北都留郡丹波山村中組2636 |
| 電話番号 | 0428-87-9077 |
| FAX番号 | 0428-87-9078 |

地域の皆さまに愛され、信頼されるよう精進して参ります。
ご指導の程、宜しくお願いいたします。

| | |
|---|---|
| 免許番号 | 山梨県知事（1）2589 |
| 商号又は名称 | ㈱３Ｐｉｅｃｅ |
| 代表者 | 深澤　創 |
| 宅地建物取引士 | 深澤　創 |
| 事務所所在地 | 甲府市後屋町737-3-2Ｆ |
| 電話番号 | 055-268-3710 |
| FAX番号 | 055-268-3715 |

志は高く、プライドは低く謙虚に邁進して参ります。
何卒宜しくお願い致します。

| | |
|---|---|
| 免許番号 | 山梨県知事（1）2591 |
| 商号又は名称 | ㈱ＮＥＸＴ　ＤＯＯＲ |
| 代表者 | 黒澤　紀仁 |
| 宅地建物取引士 | 黒澤　紀仁 |
| 事務所所在地 | 甲府市上阿原町453-1 |
| 電話番号 | 055-233-4196 |
| FAX番号 | 055-235-6329 |

地域の方に貢献出来るよう精進致します。よろしくお願い致します。

| | |
|---|---|
| 免許番号 | 山梨県知事（1）2590 |
| 商号又は名称 | ㈱小林工務店 |
| 代表者 | 野角　公一 |
| 宅地建物取引士 | 相川　和仁 |
| 事務所所在地 | 都留市田野倉838 |
| 電話番号 | 0554-43-8007 |
| FAX番号 | 0554-43-8038 |

この度入会させて頂くことになりました。皆様と共に協会及び地域の発展に貢献して参りたいと思います。よろしくお願い致します。

| | |
|---|---|
| 免許番号 | 山梨県知事（1）2592 |
| 商号又は名称 | ＥＡＲＴＨ－ＣＲＡＦＴ（同） |
| 代表者 | 藤田　純 |
| 宅地建物取引士 | 藤田　純 |
| 事務所所在地 | 甲府市塩部1-8-3 |
| 電話番号 | 055-254-0898 |
| FAX番号 | 055-254-0898 |

宜しくお願い致します。

| | |
|---|---|
| 免許番号 | 山梨県知事（1）2593 |
| 商号又は名称 | ㈲丸茂建築 |
| 代表者 | 渡邊　茂 |
| 宅地建物取引士 | 渡邊　美幸 |
| 事務所所在地 | 南都留郡忍野村内野206 |
| 電話番号 | 0555-72-9868 |
| FAX番号 | 0555-72-9822 |

この度、新規入会させて頂きました。地域社会の発展に貢献できるよう努めて参ります。よろしくお願いします。

**（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。

## 廃業者・退会者

| 商号又は名称 | 代表者 | 所在地 |
|---|---|---|
| ㈲山梨ハウス工業 | 保延　実 | 甲斐市篠原884－２ |
| ユーミーコーポレーション㈱　山梨支店 | 福地　正一 | 中巨摩郡昭和町押越98 |
| 古屋不動産 | 古屋　芳和 | 甲州市勝沼町勝沼3151 |

## 広報「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、広報「宅建やまなし」のバックナンバーを公開しております。

過去の広報はいつでもPDF版でダウンロードを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

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

令和４年 11 月発行第 185 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

宅建やまなし Vol.185

不動産に関するお悩みは

# 不動産無料相談所へ

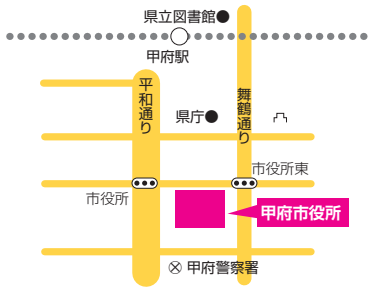
**TEL 055-243-4304**

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。

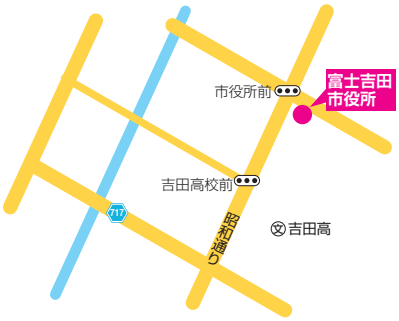
◉以下の地域でも相談を承っています。正確な開催情報はホームページ又は TEL055-243-4300 にお問い合わせください。

## 甲府市
毎月第3木曜日
午後1時30分～午後4時



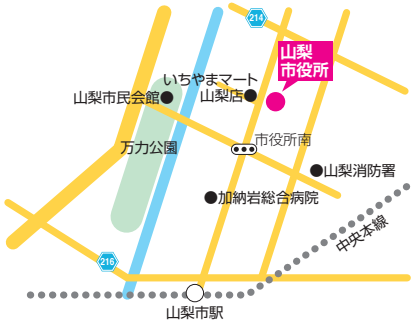

●甲府市役所本庁舎　4階市民相談室

## 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　2階A・B会議室
（健康福祉センター）

## 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

●甲州市役所本庁舎　1階市民会議室

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