TAKKEN
YAMANASHI
February 2023
Vol.186

宅建やまなし

REAL PARTNER

南部三郎光行公騎馬像

南部の火祭り

茶摘み

http://yamanashi-takken.or.jp

空き家バンク担当職員に聞く！
南部暮らしのススメ

TAKKEN
YAMANASHI
第186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
Q&A編「スムーズな買換えをするために」

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 ― 融資特約による解除の通知 ―

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 ❸
所有者不明土地の解消
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！
南部暮らしのススメ

13 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』しませんか？

22 しっかりチェック!レインズルール レインズ F&Q

23 理事会だより

24 こんにちは 新顔です

24 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

10 知って得する支援制度
12 令和4年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告
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 宅建士の皆様に朗報です WEB法定講習 実施中！
不動産に関するお悩みをご相談できます 消費者のための不動産無料相談所
16 宅建開業支援セミナー＆個別相談会
17 安心と信頼の証 不動産キャリアパーソン
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 弁護士による法律相談会
ハトサポBB講義動画 公開中！
21 「立ち退き奮闘！正当事由と立退料～『できる・できない』自力救済の限界とは？～」開催報告
令和5年度 定時総会・山梨本部総会開催
甲府警察署より感謝状が贈呈されました！
23 全宅住宅ローン株式会社をご利用ください！！

表紙の写真について

南部町
併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く！南部暮らしのススメ」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。

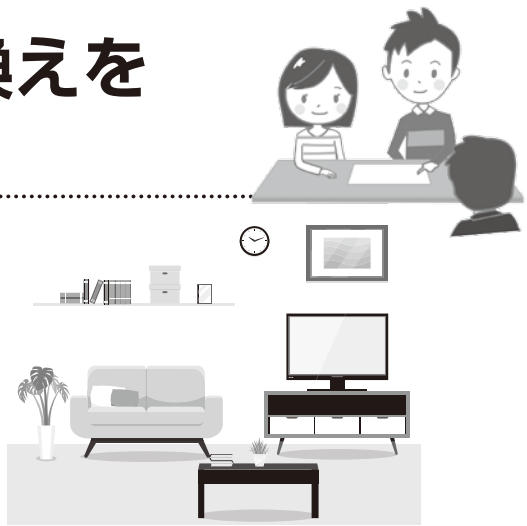
山梨県宅建協会HPのトップページにアクセス!
書式ダウンロード→宅地建物取引業者免許申請からダウンロード!
http://yamanashi-takken.or.jp/

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―

Q&A編

スムーズな買換えをするために



売却が先か？それとも購入が先か？

住まいを買換えるとき、売却と購入を同時に行えることが理想なのですが、取引き条件や契約のタイミングなどを調整することは意外と難しいものです。そこで、まずは全体の流れを把握した上で、無理のない買換えの計画を立ててみましょう。なお、その時々の市場動向にあった方法を選択すると、買換えがスムーズに行えるものです。

例えば、景気が低迷し中古市場があまり活発でないような時期は、まず売却を先行させるほうが仮住まいなどのリスクを軽減できます。逆に、景気が良く売買取引が活発に行われているような時期や、人気の高い地域や物件などへの買換えを希望している場合には、購入を先行させるほうが希望条件に近い形での住み替えを実現できるでしょう。

ただ、それぞれには以下のメリット・デメリットがありますので、依頼する宅建業者に相談して十分検討しましょう。

売却が先のとき（売り先行）

メリット

・売却価格が確定するので、買換えに向けた資金計画が立てやすい。
・焦らずに売却活動ができる（売り急ぐ必要がない）。

デメリット

・住まいを引き渡すまでに買換え先が決まらなければ、**仮住まいになってしまう。**
・仮住まいになると、引越しの回数も増え、**余分な費用がかかってしまう。**

購入が先のとき（買い先行）

メリット

・時間をかけてじっくりと購入物件を探すことができる。
・新居へ引っ越すことで空き家にすれば、家の印象を良くしてから売却できる。

デメリット

・売却のめどが立たないと、新居購入の分と合わせた**二重ローンになる可能性がある。**
・売却価格や時期が未定なため、**資金計画が狂ってしまう可能性がある。**

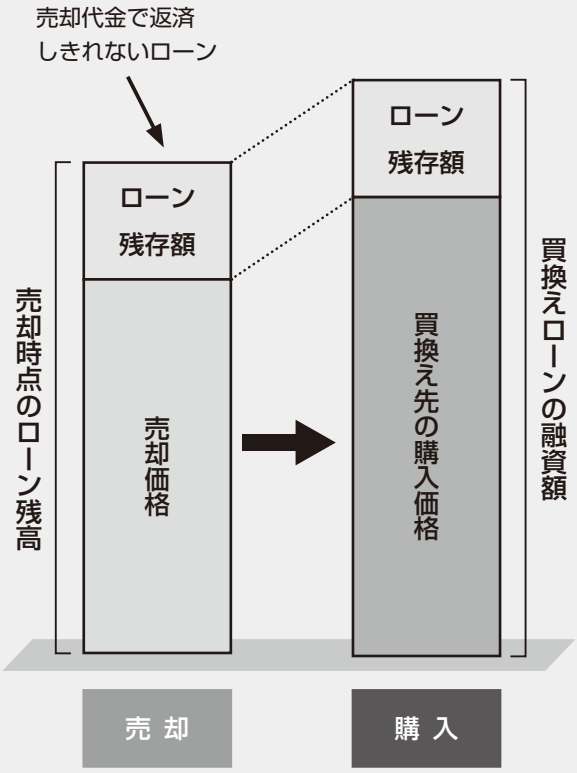
資金繰りの問題を解決する方法は？

住まいの買換えを行う場合、問題となるのは、資金繰りです。特に、今の住まいで住宅ローンを返済中の場合には、買換えをサポートする「買換えローン」や「つなぎ融資」の活用なども検討しながら、資金繰りについて事前にしっかりと計画を立てておく必要があります。なお、金融機関によって貸付条件などが異なりますから、事前に確認をしておくようにしましょう。

買換えローン

今の住まいを売却しても、現在返済中の住宅ローンの一部が残ってしまう場合、新しく購入する物件の費用と合わせて、今の住宅ローン残存額も融資してくれるローンです。

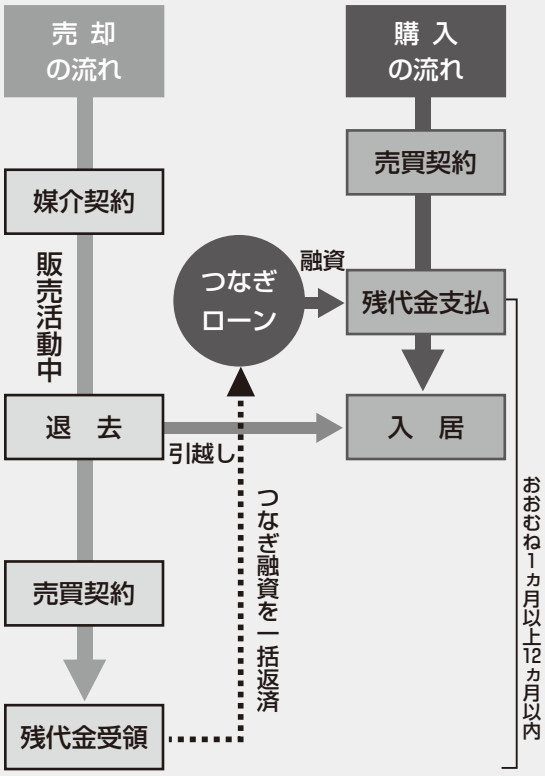
買換えローンのイメージ



つなぎ融資

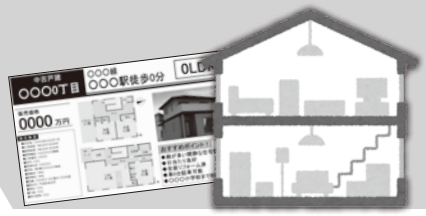
買い換える物件の残代金支払いが、今の住まいを売却したときの代金受領よりも先に来てしまう場合など、一時的な資金不足を解消するために利用するローンです。

つなぎ融資のイメージ



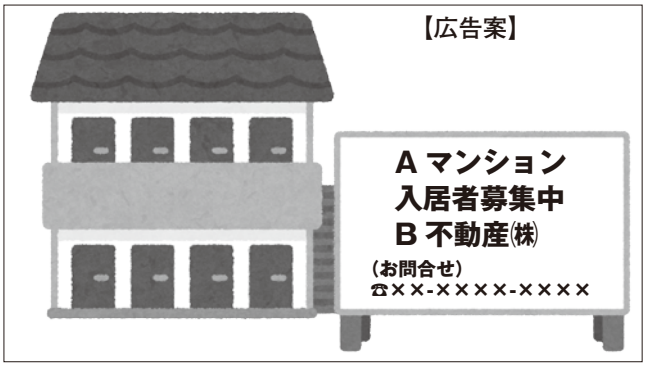
●金融機関等によって、つなぎ融資の期間や条件が異なります。

（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
「住まいの売却ガイド」より



よくわかる不動産広告Q＆A

Q 当社が管理している賃貸マンションの現地に以下の看板（広告案）を掲出したいと考えています。満室で募集住戸がない状態でも「入居者募集中」と記載したままで問題ないでしょうか？

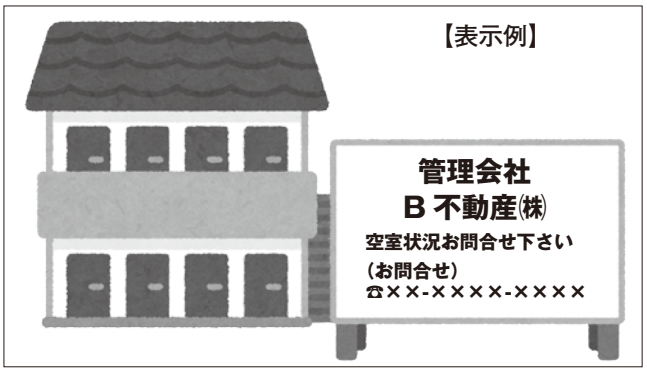


A 表示規約で規定する「広告表示」とは、「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。）に関する事項について行う広告その他の表示」をいい、物件現地に掲出する看板も表示規約の適用を受ける広告表示に該当します。

満室で募集住戸がないのに、「入居者募集中」等と表示したまま掲出し続けますと、取引できない物件を広告していることと同じこととなり、表示規約第21条に違反するおとり広告となります。

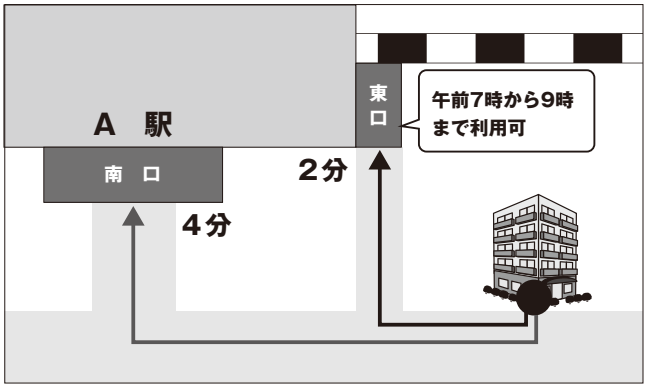
したがって、募集中の住戸の有無によって表示を変更せず、継続して掲出したいのであれば、以下の表示例を参考にしていただき、空き状況の確認を促す等の表示に変更してください。

なお、現地看板は、物件概要（賃料等）の記載義務はありませんので、インターネット広告のような物件概要を記載していなくても表示規約には違反しません。



「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第331号】より引用」

Q 最寄駅であるA駅には下図のとおり2つの出入口があります。このうち南口は始発から終電まで開いていますが、東口は午前7時から9時までの2時間しか開いていません。物件からA駅までの徒歩所要時間を算出する際に、東口を着点としても問題ないでしょうか？



A 表示規約では、「…駅その他施設の着点は、その施設の出入口（施設の利用時間内において常時利用できるものに限る。）とする。」と同施行規則第9条第7号で規定しています。

したがいまして、A駅までの徒歩所要時間は、始発から終電まで利用できる南口を着点として算出する必要があります。

なお、下記表示例のように、南口を着点として算出した徒歩所要時間を表示したうえで、東口までの徒歩所要時間について、利用できる時間帯を併記して表示することは問題ありません。

【表示例】○○線A駅南口まで徒歩4分
※なお、東口（午前7時から9時まで利用可）まで徒歩2分

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第333号】より引用」

Q 総戸数100戸の新築分譲マンションにおいて、第一期として20戸販売し、その10戸が契約となりました。第二期の予告広告をしたいのですが、販売戸数は決まっておりません。その際、予告広告に表示する概要は、第一期の残戸数10戸を含めて販売戸数90戸で表示してよいのでしょうか？

A 第二期の予告広告に第一期の未成約住戸数（10戸）を含めることはできません。予告広告とは、価格や賃料が確定していないため、直ちに取引できない物件（販売戸数等が2以上）について行う広告表示です。既に価格が確定し販売した第一期の残住戸については、予告広告を実施することはできません。

したがって、第二期の予告広告に記載する物件概要は、販売戸数が決まっていない場合には、第一期で販売した20戸を除いた80戸を基に作成する必要があります。

この場合、「販売戸数が未定である旨」、「物件の取引内容や条件は第一期販売済みの20戸を除く80戸を基にしている旨」、「第二期の販売戸数は本広告においてお知らせする旨」等を表示する必要があります。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第334号】より引用」

宅地建物取引の判例

（融資特約による解除の通知）

買主が融資特約による解除通知をしたにもかかわらず、売主に伝達をしなかった媒介業者の損害賠償責任が認められた事例

（東京地判 令3・10・22 ウェストロー・ジャパン）

売主側媒介業者が、買主より依頼された融資特約による解除通知を、解除期限までに売主に通知しなかったため、契約を解除できなかった買主が、既払の手付金等相当額の賠償を売主側媒介業者に求めた事案において、媒介業者に信義則上の義務違反があるとしてその請求を認めた事例。（東京地裁　令和３年10月22日判決　ウェストロー・ジャパン）

1　事案の概要

買主：X（原告・飲食業）は、売主：A（不動産管理業）と都内所在の土地（本物件）に関して、売主側媒介業者：Y（被告）、買主側媒介業者：Bが介在する売買契約（本契約）を令和２年８月27日に締結した。

＜本契約の概要等＞

・売買代金：9000万円

・手付金：450万円

・融資特約事項：Xの融資の全部又は一部が否認された場合には、令和２年９月19日までであれば解除でき、AはXから受領した金員を返還する。

同年９月28日、XとAは、Xが９月30日までにAに対し、更に内金を450万円支払う一方、融資特約の契約解除日を10月６日までに変更することなどに合意し、９月28日にXは450万円の内金をAに払った。

Xは同年10月５日、融資申込の金融機関より融資が否認されたため、変更後の融資特約に基づき、本契約を解除することなどが記載された「融資の解除に関する覚書（本件覚書）」に記名押印し、Bへ交付した。Bは、Yに対し、融資が否認されたこと、Bにおいて本物件の購入が可能かを検討している内容を記載し、本件覚書のデータを添付したメールを送信した。

Yは、同年10月10日に初めて、Aに対し、Xから同月５日に本件覚書を受領したという連絡をした。Yが、Aに本件意思表示の内容を伝達しなかったのは、Aが本件融資特約の解除期日を延長したにもかかわらず、本契約が解除されることに納得しないと考えたため、Bが本物件を購入することが決定してから、Aに伝えようとしていた。

Xは、同年12月22日、Aに対し、内容証明郵便により、本件手付金及び内金の返還を求めたが、Aは、令和３年１月11日、Xに対し、内容証明郵便により、Xから変更後の融資特約の解除期日である令和２年10月６日までに、融資特約に基づく本契約を解除するという連絡又は通知を受けていないとし、手付金及び内金を返還しない回答をした。

Ｘは、Ｙが融資特約の解除期日である令和２年10月６日までに、Ａに対して意思表示の内容を伝達しなかったため、本契約を解除することができず、Ｘには既払の手付金及び内金合計900万円の損害が生じたと主張して不法行為に基づく損害賠償請求権に基づき900万円の支払いを求めた。

2　判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Ｘの請求を許容した。

Ｙは宅地建物取引業者であり、本契約に売主媒介の立場で関与したものであって、本契約の成立やその後の履行に密接に関与すべき立場にあったことが認められるところ、このようなＹの立場に照らすと、Ｙは、売主であるＡのみならず、買主であるＸに対しても、Ｘが売主媒介であるＹに対して本契約に関する意思表示をした場合、その内容を了知したときには遅滞なくＡに対してその内容を伝達すべき信義則上の義務を負っていたというべきである。

しかるに、Ｙは、買主媒介であるＢから変更後の融資特約の契約解除期日以前にＸが意思表示をした旨の連絡を受けたにもかかわらず、Ａに対してその内容を伝達せず、あえて秘匿したのであるから、信義則上の義務に違反したものと認められる。

そして、Ｙは、独断で上記の行動をしたものであるから、Ｙに上記信義則上の義務違反について故意が認められることも明らかである。

すると、Ｙが変更後の融資利用特約の契約解除期日以前に、Ａに意思表示の内容を伝達しなかったことは、Ｘに対する不法行為に当たるものと認められる。

Ｘは、Ｙが前記、信義則上の義務に違反して変更後の本件融資特約の契約解除期日以前にＡに本件意思表示の内容を伝達しなかった結果、本件融資利用特約に基づく解除ができず、Ａから手付金及び内金の返還を受けることができなくなったと認められるから、Ｘには、Ｙの不法行為により、本件手付金及び内金各相当額である900万円の損害が生じたものと認められる。

以上により、Ｙは、Ｘに対し、900万円の支払義務を負う。

3　まとめ

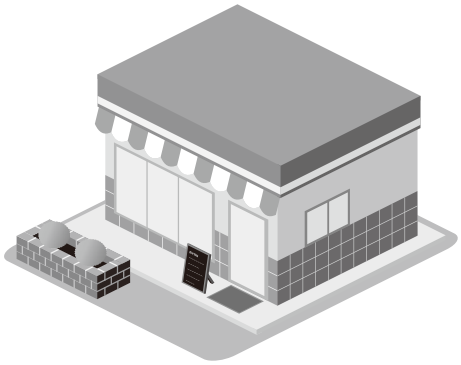
媒介業者が、融資特約による契約解除の通知を、売主へ伝達しなかったことが信義則上の義務違反として認められた本件の判示は、不動産取引における媒介業者の「通知を伝達する」ことの参考になるものと思われる。

買主は、本件とは別に売主に対して、本契約を解除する意思表示をしたにもかかわらず、売主が既払の手付金及び内金合計900万円を返還しないとして、不当利得返還請求権に基づき、900万円の支払いを求める裁判を行っているが、こちらは、買主の意思表示が媒介業者を介して売主へ到達したとは認められないとして、その請求は棄却されている。（東京地判　令３・10・22　ウェストロー・ジャパン）

意思表示の通知は、相手側に到達したときから効力が生じる（民法第97条１項）とされており、判例では「到達したとは、意思表示がその相手方にとって了知可能の状態に置かれたことを意味し、意思表示の受領権限を付与されていたものによって受領されあるいは了知されることを要するのではない」（最一判　昭36・４・20　民集15・４・774）等があり参考にされたい。

最近、メールやインターネット等の普及により、相手方に意思表示を通知した、受けていないといった内容でトラブルに発展するケースが見られる。媒介業者におかれては、トラブル回避の観点から、通知後に相手方へ確認をとるなどの確実な対応が必要と思われる。

一般財団法人不動産適正取引推進機構「REITO」



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 ❸

所有者不明土地の解消

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　令和６年５月１日、被相続人Ａが亡くなり、Ａの遺言により、相続人Ｂが山林を単独で相続した。Ｂとしては、山林を使用する予定が無いことから、登記せずに１年が経過した。Ｂがなすべき対応はあるか。

設例２　設例１の場合において、Ｂは不要な山林を処分したいが、買い手が中々見つからない。何か処分する方法はないか。

今、全国で誰のものかわからない所有者不明の土地が増加し、深刻な社会問題となっています。令和２年の国土交通省の調査では、所有者不明土地の総面積は、国土の約24%にもなり、九州本島の大きさに匹敵するともいわれています。今後、高齢化が進むことによる死亡者数の増加等により、所有者不明土地はさらに増えていき、問題はますます深刻化するという予想もされています。

このような所有者不明土地の解消のため、不動産に関するルール・制度が大きく変わろうとしており、令和５年４月から段階的に施行されます。そこで今回は、各ルール・制度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　所有者不明土地の定義・背景・問題点

Ｎ弁護士（以下「Ｎ」）：まず、所有者不明土地とは何か、定義から確認しましょう。

所有者不明土地とは、相続登記がされないこと等により、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、又は所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地を指します。

所有者不明土地が増加している背景としては、主に土地の所有者が死亡し、その相続が発生した場面において、相続登記がされないこと、また、所有者が転居した場合に、住所変更の登記がされないことなどが原因であるといわれています。

Ｑ子（以下「Ｑ」）：日本では登記簿という公的な記録に、土地・建物ごとの所有者の氏名や住所が記録されますが、相続や転居をきっかけに記録されないことが主な原因といわれているのですね。

所有者不明土地によりどんな問題が生じるのですか。

Ｎ：まず、土地の適切な管理がなされず、景観や治安に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、土砂崩れ防止工事などの復興事業の妨げになったり、開発予定地に所有者不明土地が含まれていると、買取交渉ができないことにより開発が進まず、土地の有効活用が阻害されてしまいます。

Ｑ：速やかに解消されることが望ましいですね。

Ｎ：ところが、所有者不明土地の所有者・共有者の探索には多大な時間と費用が必要であり、また、土地の管理等についての共有者間の合意形成を行うことも困難であるという問題があります。

このような状況の解消に向けて、令和３年４月21日、「民法等の一部を改正する法律」（令和３年法律第24号）及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和３年法律第25号）が成立し、同月28日に公布されました。

両法律は、将来の所有者不明土地の「発生予防」と、既に生じている所有者不明土地の「利用円滑化」を目的として、①不動産登記制度の見直し、②相続土地国庫帰属制度の創設、③土地利用に関連する民法の規定の見直し（特に、所有者が不明な土地・建物の管理に特化した制度の新設等）の３つのポイントから、所有者不明土地問題を解消しようとするものです。

各ポイント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　①不動産登記制度の見直し

Ｎ：不動産登記法の改正により、主に３つの変更点があります。それは、⑴これまで任意であった相続登記の申請の義務化、⑵住所等の変更登記の申請の義務化、⑶相続登記・住所等の変更登記の手続の簡易化・合理化、という３点です。

まず⑴ですが、相続（遺言も含みます。）又は遺産分割によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から３年以内にその旨の登記を申請しなければならないこととされました（令和６年４月１日施行）。

所有者不明土地増加の主な原因が、相続発生時に相続登記がされないことを説明しましたが、この理由としては、これまで相続登記の申請は任意であったこと、また、価値が乏しい土地等については、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲が湧きにくいことが

指摘されていました。
そこで、相続登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

Q：そうすると、設例１のＢさんも、山林を取得したことを知った日である令和６年５月１日から３年以内に、相続登記の申請をする必要があるのですね。
もしＢさんが登記申請をしないままでいると、どうなりますか。

N：正当な理由がないのに申請義務に違反（申告漏れ）した場合、10万円以下の過料の適用対象となりますので、注意が必要です。

Q：罰則があるのですね。注意します。

N：また、⑵ですが、登記簿上の所有者は、住所等を変更した場合、その住所等を変更した日から２年以内に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました（令和８年４月までに施行）。
⑵についても⑴同様、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

Q：変更登記をしなかった場合どうなりますか。

N：正当な理由がないのに申請義務に違反した場合、５万円以下の過料の適用対象となります。

Q：⑴・⑵共に注意が必要ですね。

N：説明しました⑴・⑵のように、今後登記申請が義務化されることから、義務を簡単に履行できるように、⑶変更登記の手続が簡易化・合理化されました。具体的には、ⓘ相続人申告登記、ⓘⓘ所有不動産記録証明制度といったものが新設されました。
ⓘについては、相続登記について、相続人は、登記名義人の法定相続人であることを戸籍等の資料と共に申し出ることで、相続登記の申請義務を履行したものとして取り扱われます。
ⓘⓘについては、登記官が特定の被相続人（例えば親）が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度です。これにより、相続人は、相続登記が必要な不動産の把握を容易にすることができます。

３　②相続土地国庫帰属制度の創設

N：相続等によって土地を取得したけれど、使い道もない・処分に困っている、あるいは、管理費用の負担回避のため、土地を手放したい。
そのような考えをお持ちの方がいらっしゃるのも事実です。
そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新設されました。それが相続土地国庫帰属制度です（令和５年４月27日施行）。

Q：新しい制度が始まるのですね。
誰が申請できるのですか。

N：基本的に相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば申請可能です。売買等によって任意で土地を取得した方や法人は申請できません。

Q：どんな土地でも申請できますか。

N：一定の要件が課されており、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は対象外となります。
例えば、建物や工作物がある土地、土壌汚染がある土地、担保権などが設定されている土地等は対象外です。

Q：手続には費用がかかりますか。

N：申請時に手数料が必要であることに加え、国庫帰属の承認を受けた場合には、負担金（10年分の土地管理費相当額）を納付する必要があります。
負担金の具体的な金額や算定方法は今後定められる予定です。

Q：設例２のＢさんも、建物が建っていないとか担保が設定されていない等の山林の状況によっては、手数料や負担金の納付により、山林を国庫に帰属させることができるかもしれないということですね。

N：手続の流れを整理すると、承認申請→法務大臣による要件審査→承認→負担金納付というような流れになります。

４　③民法の規定の見直し

N：民法の規定の見直しについては、財産管理制度の見直し、共有制度の見直し、相続制度の見直し、相隣関係規定の見直しという大きく４つの点が変わりました。
その中で、今回は財産管理制度について紹介いたします。新たにⓘ所有者不明土地・建物の管理制度、ⓘⓘ管理不全状態にある土地・建物の管理制度、という２つの制度が創設されました。
従来の財産管理制度（不在者財産管理人・相続財産管理人）は、人単位でその者の財産全般を管理する発想で制度が設計されており、非効率になりがちという指摘がありました。
そこで、この度の法整備では、裁判所が管理命令を発して、個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した管理人を選任するという新たな管理制度が創設されます。管理人には、事案に応じて、弁護士や司法書士等のふさわしい者が選任される予定です。これにより、所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化することが狙いです。
また、所有者は判明しているものの、その者が所有不動産を管理せずに放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合（すなわち、管理不全状態にある土地・建物）についても、管理に特化した管理人の選任が可能になります。これにより、例えば補修工事や、ごみの撤去・害虫の駆除等も、管理人に対応をお願いすることができるとされています。
他の３つの変更点については、例えば共有制度の見直しについては、不動産の共有者の所在が不明な場合には、他の共有者が裁判所に申し立てることで、持分を取得したり他者に譲渡したりすることもできるようになります。

５　おわりに

N：不動産登記法・土地利用に関する民法の改正、相続土地国庫帰属制度の創設によって、不動産に関するルールが大幅に変更されます。
本コラムをお読みの方は、是非ご家族・ご友人にルールの概要をご紹介ください。

Q：先生、今日はありがとうございました。

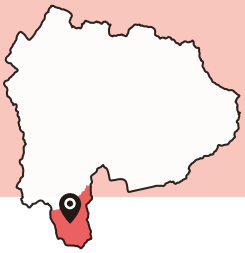
N：こちらこそ、ありがとうございました。

空き家バンク担当職員に聞く！

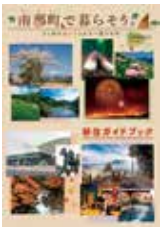
南部暮らしのススメ

NANBU TOWN

- 人口：7,060人（2023.2.1現在）
- 面積：200.87km²



移住定住、空き家対策に係る町の取り組み



《 移住支援情報冊子「南部町で暮らそう。移住ガイドブック」》

南部町に移住を考えていらっしゃる方、または移住されたばかりの方に嬉しい情報が盛りだくさんのガイドブックを、南部町役場の窓口等で無料配布しています。おすすめスポット入りの町内マップや、各種支援制度一覧、移住者へのインタビュー記事等、情報満載です。

《「お試し住宅」制度 》

南部町への移住を考えている方向けの、町内の風土や日常の暮らしを直接感じていただけるお試し移住のための住宅です。

借上料

- 1週間：　7,000円
- 1ヵ月：　28,000円
- 光熱水費：1日500円（定額）

※新型コロナウイルス感染防止のため、受付を休止している場合があります。詳しくは企画課までお問い合わせ下さい。

空き家バンク担当者がオススメする町の魅力

南部町は、山梨県の最南端、駿河湾から直線距離でわずか十数kmに位置しているため、温暖な海洋性気候を受け、県内でも最も温かく過ごしやすい地域です。中部横断自動車道の開通によりアクセスも大変良く、また近年、キャンプや登山・ロードバイク等、アウトドア人気を受け、自転車安全走行帯「ブルーライン」の整備や、広大な芝生広場やアスファルト敷きのフラットエリアを備えた「多目的広場」の設置等、様々な整備が急速に進んでいる「これからの町」です。

町の移住支援（補助金等）

Support 1

南部町移住支援交付金

山梨県と連携し、南部町に転入する前に「5年以上、東京都23区内に住んでいた」又は「東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県（それぞれの都県の条件不利地域を除く）に住んでいて、5年以上23区内に通勤していた」方が、本町へ移住し、"山梨県移住支援・就業マッチングサイト"に掲載した中小企業の求人に応募し就職した場合

世帯あたり 100万円
単身の場合60万円

Support 2

空き家バンク利用促進事業補助金

増加する空き家を有効活用していただくため、空き家バンクへ登録し、空き家が賃貸借・売買契約成立した場合に、住宅の取得者、または所有者等が支払う、リフォームや家財処分の費用に対して補助金を交付。

リフォームの場合：工事費用の2分の1
上限50万円
家財道具を処分する場合：処分に要した費用
上限10万円

Support 3

若者世帯定住支援奨励金

南部町が提供する宅地分譲地を取得し、本町に定住する意思を有する若者世帯に、分譲地取得額の50%を町で支給。
※支給タイミングは3段階となります。

①居住後：分譲地取得額の30%
＋
②5年定住後：10%
＋
③10年定住後：10% **＝合計50%**

REAL Interview

移住者の声

志村 雅芳さん

2019年3月頃
神奈川県・静岡県より移住

Q1 元のお仕事は？

書道家をしています。オーケストラとのコラボレーションによる日本初のコンサートを開催。現在は町内のアトリエ「花ことば工房」にて、全国の様々な企業や芸能人、行政組織からの依頼に応え、「花ことば」や「笑い竹」をはじめとする諸作品を制作しています。

Q2 南部町への移住を決めたきっかけは？

各地を回る中で、静岡県に似た温暖な気候や、きさくな人柄にひかれ、静岡県よりも少し涼しくフレッシュな場所であると感じたからです。

Q3 実際に住んでみて南部町はいかがですか？

今は空き家を借りて住んでいますが、南部町の人は、皆おおらかでおもてなしの気持ちを強く持っていると感じました。
また、私が移住した時、娘は小学校6年生でした。以前住んでいた市に比べ、南部町は人口が少ないのですが、その分子ども一人一人に焦点を当てた教育が充実していると感じました。元々、引っ込み思案であった娘が、南部町に来てからは自ら地域の伝統芸能「白鳥太鼓」へ参加するようになり、人前で堂々とパフォーマンスをする姿を見て、「やはり南部町へ移住してよかった」と感じました。

Q4 移住希望者へメッセージをお願いします。

中部横断道の開通に伴い交通の便が良くなり、東海道新幹線の発着駅にも1時間ほどで、どこへ行くにもアクセスが非常に良い立地です。そんな便利な立地でも、とても静かで「ここだけの空間を味わえる場所」。
「便利さ」と「自分らしさ」の両立を求める、創作活動を行う人には大変おすすめです。

担当者からのメッセージ

南部町への移住をご検討されている皆様！
南部町では、小さな町の良さを活かし、町民一人一人に対してきめ細やかな町づくりを推進しております。子育て支援から高齢者支援まで、多岐にわたる支援制度の充実等、住んでみて確かに実感できる「住みやすさ」を、是非感じてください。お問い合わせ、お待ちしております！

問合せ先 **南部町役場 企画課** 〒409-2192 山梨県南巨摩郡南部町福士28505番地2 TEL.0556-66-2111

南部町の担当職員

佐野 良輔さん（内船歌舞伎）

担当職員に聞く！

おすすめの南部町のスポット

南部町は温泉も有名です！
車窓から見えるいくつもの小滝を通って山道を登り辿り着く秘境「奥山温泉」に、JR内船駅から徒歩3分の最新施設の美肌の湯「森の中の温泉 なんぶの湯」など、ここにしかない個性的な名湯揃い。「町民割引」で、日ごろから銭湯感覚でご利用いただける点も魅力のひとつです。

知って得する支援制度

市町村	対象者	内　　容	交付金額
甲　府　市	令和４年４月以降に、居住誘導区域内の５年以上居住されていない空き家を取得した、登記簿上の所有者（所有者が居住する場合に限る）	空き家の改修工事に要する経費 （甲府市空き家改修助成金）	改修費用の１/３ 上限30万円（ただし、新婚・子育て世帯、または、まちなかエリア居住世帯のいずれかの場合は上限50万円）
	令和４年１月１日以降に入籍した、夫婦ともに婚姻日における年齢が39歳以下の新婚世帯	一定の条件（夫婦の合計所得が400万円未満、甲府市に５年以上住む意思があること等）を満たした新婚世帯の住居費（①家賃、敷金、礼金、共益費、仲介手数料、②新居の購入費、③リフォーム費用）引越費用を補助（甲府市結婚新生活支援事業補助金）	夫婦ともに29歳以下：上限60万円 それ以外：上限30万円
富士吉田市	新婚世帯	市内賃貸住宅に入居する新婚世帯への奨励金支給	20万円
	中古住宅に入居する転入世帯	空き家バンクの住宅物件に入居する転入世帯への奨励金支給	20万円
	バンク利用者 （店舗借主）	空き家バンク物件利用に対する家賃補助（店舗）	２万円/月 (最長24カ月)
	転入もしくは以前に市が規定する奨励金を受けており住宅を取得した者	新築/中古住宅購入に対する補助	取得価額の１/10以下 (50万円～110万円)
	転入し月10日以上遠距離通勤をしている者	遠距離通勤に対する補助	１万円/月 (最長24カ月)
	転入し月10日未満の出社でテレワークをしている者	テレワーク勤務に対する補助	１万円/月 (最長24カ月)
	バンク利用者 （買主・借主）	バンク登録物件改修費に対する補助	経費の１/２ (上限50万円)
都　留　市	バンク物件登録者 （貸主）	賃貸借契約の締結をした空き家の所有者が当該空き家のリフォームを行う場合の補助金	経費の１/２ (上限50万円)
	バンク利用者 （買主）	都留市に５年以上定住する意思のある者が自ら居住する目的で空き家を購入する場合の補助金	経費の１/２ (上限30万円)
山　梨　市	バンク利用者 （買主・借主）	空き家バンクでの成約者を対象に交付、市内業者利用など条件あり（住宅リフォーム補助金）	経費の１/10 （上限10万円）
	バンク物件登録者 （売主・貸主）	空き家バンクでの成約時に奨励金を交付・物件に対して１回の奨励金のみ（空き家提供奨励金）	一律10万円
大　月　市	バンク物件登録者 （売主）	空き家バンクにて契約が成立した物件登録者に３万円を交付（大月市空き家バンク登録促進報奨金制度）	３万円
	バンク物件登録者 （所有者）	空き家バンクに賃貸物件を登録した所有者に３万円を交付（大月市空き家バンク登録推進奨励金制度）	３万円
韮　崎　市	バンク物件登録者 （売主・貸主）	空き家バンク物件成約に対する奨励金	10万円
	バンク物件登録者・利用者 （売主・貸主・買主・借主）	安全性、居住性、機能性等の維持または向上のために行う修繕などに関わるリフォーム工事に対し補助	経費の１/２ （上限100万円）
	バンク物件登録者・利用者 （売主・貸主・買主・借主）	使用されず残置された状態の電化製品（家電リサイクル法の特定家庭用廃棄物は対象外）、家具、食器、その他の家財道具の処分費に対する補助	経費の１/２ （上限10万円）
	定住目的で住居の取得をした者	本市へ定住を目的として住宅を取得した場合の助成金	20万～60万 （子ども加算あり）
	定住促進住宅入居者	市外に１年以上居住されていた方が定住促進住宅に入居する場合、入居日より２年間の家賃を助成	上限１万円/月
	バンク物件登録者 （売主・貸主）	登記関係経費を補助	上限10万円
	バンク利用者 （買主・借主）	仲介手数料・引越し費用を補助	上限10万円
南アルプス市	バンク物件登録者・利用者 （売主・貸主・買主・借主）	空き家改修補助	経費の１/２ （上限100万円）
	夫婦の合計年齢が70歳以下の若者世帯	土地・建物を購入した際の奨励金	20万円～50万円
北　杜　市	バンク物件登録者 （売主・貸主）	空き家バンク登録物件の家財処分費・リフォーム費の補助	経費の２/３ （上限150万円）
	バンク利用者 （買主・借主）	空き家バンク登録物件の家財処分費・リフォーム費の補助	経費の１/２ （家財処分費：上限50万円） （リフォーム費：上限100万円）

市町村	対象者	内　　容	交付金額
甲　斐　市	バンク物件登録者・利用者 （所有者・買主・借主）	空き家バンクに登録された物件の所有者もしくは利用者が居住部分のリフォームを行う際に補助	対象経費の１/２ （上限100万円）
	住宅地区改良法施行規則に基づく住宅の不良度の評点が100点以上である市内の住宅を防除する所有者	老朽化が激しい空き家等の除却工事費用の一部を補助	工事費用の１/２ （上限50万円）
	市内に居住する令和４年１月～令和５年３月に婚姻した夫婦	新生活を始める新婚世帯に対して、新居の購入費、家賃、引っ越し費用などの一部を助成	30万円
笛　吹　市	バンク物件登録者（売主･貸主）又は県外からの利用者	空き家バンク登録物件の家財処理、改修等についてかかる費用を補助する	経費の１/２ (上限20万円)
	新たに住宅を取得する子育て世代	新築・中古物件購入に対する補助	新築物件：30万円 中古物件：25万円
上野原市	バンク物件登録者・利用者 （貸主・借主）	空き家・空き店舗バンクに登録されている賃貸物件をリフォーム又は残置物処分する場合、所有者又は賃借者に補助金を交付	経費の１/２ （残置物処分：上限10万円） （リフォーム工事：上限40万円）
	新たに住宅を取得等して移住する者	新築､中古物件購入､大幅な増改築等に対する補助（10年間以上1,000万円以上の借り入れをした場合）	基本額：50万円 加算額最大：50万円
甲　州　市	バンク物件登録者 （売主・貸主）	空き家情報バンク登録物件に残置する家財道具の処分や住宅の清掃に要した費用の一部を補助（作業内容によっては業者の指定あり）	経費の１/２ （上限20万）
中　央　市	空き家バンク物件を購入後、解体して新築する人	購入した空き家バンク物件の解体に係る費用の一部を補助（中央市空き家バンク物件解体工事補助金）	解体工事費の１/２ （上限100万円）
	バンク物件登録者・利用者 （売主・貸主・買主・借主）	空き家バンクに登録された物件のリフォーム工事または家財等の処分費用を補助 （中央市空き家バンク物件リフォーム等補助金）	経費の１/２ （リフォーム：上限20万円） （家財処分：上限５万円）
	夫および妻のいずれも満40歳未満の夫婦又は満40歳未満である親が世帯主であって、中学３年生以下の子と同居しているひとり親家庭	住宅（新築・建売・中古）を購入する費用を補助 （中央市若者世帯定住促進・子育て応援補助金）	購入して転居 「基本額25万円」＋ 「10万円×子どもの数」 購入して転入 「基本額50万円」＋ 「10万円×子どもの数」
市川三郷町	バンク物件登録者・利用者 （売主・貸主・買主・借主）	契約成立した物件に対し、改修工事や家財道具等処分を行う（行った）場合、補助金を交付	改修工事：経費の１/２(上限100万円) 家財処分：上限10万円
	夫婦いずれかが満40歳以下の世帯で、町内に住宅を取得した者	定住を希望する若者に対し、住宅取得に係る補助金を交付	住宅取得50万円(上限50万円)
	令和４年１月１日以降に婚姻届を提出し受理された夫婦で、婚姻日に年齢が夫婦ともに39歳以下、夫婦の合計所得が400万円未満の世帯※令和５年度から条件が変更になります。	新婚生活を町内の賃貸住宅で始める世帯の住居費及び引越費用を補助（住居費と引越費用を合計した額）	１世帯当たり上限30万円 （夫婦ともに29歳以下の世帯は上限60万円）
身　延　町	移住者	新築住宅祝金 （町内に建築した新築住宅に定住する移住者への祝金）	50万円（子ども加算あり）
	移住者	新築住宅祝金 （町の分譲地に新築住宅を建築し定住する移住者への祝金）	100万円（子ども加算あり）
	身延町民	新築住宅祝金 （町の分譲地に新築住宅を建築し定住する身延町民への祝金）	50万円
	バンク利用者（買主）	住宅購入祝金 （空き家バンクを利用して中古住宅を購入して定住する移住者への祝金）	20万円(子ども加算あり)
	バンク利用者（借主）	引越祝金 （空き家バンクを利用して中古住宅を賃貸して定住する移住者への祝金）	10万円
南　部　町	南部町に所在のある居住用の家屋の所有者	町内住宅関連事業者により自己の居住するための家屋を新築及びリフォームを行う場合に要する費用及び建築資材等購入費に対して、商品券を補助金として交付	補助対象経費の１/５ （リフォーム：上限10万円） （新築：上限20万円）

※支援制度の情報は令和５年１月１日現在の情報になります。
※支援を受けるには条件が定められております。詳細は各市町村にお問い合わせ下さい。

市町村	対象者	内　　容	交付金額
南　部　町	町の「空き家バンク」に登録された物件の取得者、または所有者等で片付け及びリフォームを行う者	空き家バンクへ登録し、空き家が賃貸・売買契約成立した場合に、住宅の取得者、または所有者等が支払う、リフォームや家財処分の費用に対して補助金を交付	家財道具の処分に要した費用、リフォーム工事費用の１/２ （片付け費用：上限10万円） （リフォーム費用：上限50万円）
富士川町	住宅建築主	住宅用地を購入し、住宅を建築した方、既存住宅を購入した方に対する補助	固定資産税相当額５年間
	住宅建築主	町で定める中山間地域等に住宅用地を購入し、住宅を建築した方、既存住宅を購入した方に対する補助	住宅用地取得費用の１/３ (上限80万円)
	バンク利用者 （買主・借主）	空き家バンク物件への入居者に物件の改修費補助	経費の１/２ (上限25万円)
道　志　村	移住者（５年以上居住を予定している40歳未満の者）	住民票を本村に移し、生活の拠点を置いた移住者に交付（移住定住奨励助成金）	５万円 (15歳未満の子供１人つき１万円加算)
	移住者（40歳未満の者）	村外通勤の移住者に対して、通勤補助金を交付 (移住者通勤支援補助金、片道10ｋｍ以上、月の勤務日数10日以上)	月／5,000円
丹波山村	バンク物件登録者 （売主・貸主）	空き家バンク登録物件のリフォームへの補助	補助率50% （上限100万円）
山　中　湖	定住を目的として住宅を新築または購入した者（年齢40歳以下の者）	新築又は建売物件に対する補助	50万円
昭和町を除く市　町　村	東京23区在住者または通勤者で県のマッチングサイト経由で就業等した移住者	一定の条件の下、東京圏から移住された方への補助	単身：上限60万円 世帯：上限100万円

※支援制度の情報は令和５年１月１日現在の情報になります。
※支援を受けるには条件が定められております。詳細は各市町村にお問い合わせ下さい。

宅建協会だより
報 告

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

令和４年度　空き家・空き店舗バンク事業　意見交換会 報告

令和５年１月19日（木）午後１時30分より、山梨県自治会館１階講堂において、令和４年度　空き家・空き店舗バンク事業意見交換会を開催致しました。

当日は、空き家・空き店舗バンク事業を実施する19市町村の担当職員と12市町村の協会事務取扱責任者、山梨県 二拠点居住推進課及び住宅対策室の職員、消費者支援業務委員の計47名が出席・参加しました。

意見交換会の様子

はじめに、座長より事前アンケートによる現況報告ののち、市町村より今年度の空き家バンク事業について、①取組んで良かった事、②改善を要した事、③これからやりたい事の発表のほか、新たな補助金制度の概要・実績等についても説明がなされました。また、県外の法人向けに開催しているお試しテレワークやワーケーションツアーについて山梨県二拠点居住推進課職員より概要の説明がなされました。

続いて、協会からの情報提供として、他県の空き家対策事例や、宅地建物取引業に関連した法令改正等について周知を図りました。

斎藤和真氏による講演

意見交換終了後には、富士吉田市の地域活性化に実績がある特定非営利活動法人かえる舎 代表理事 斎藤 和真 氏を講師に迎え、「富士吉田市の未来にむけた郷土愛醸成事業について」のテーマで講演がなされました。空き家解消のポイントとして、外部から人材を呼び込むほか、地域の内部から、地元の未来に関わり続けたいと思わせるような教育・環境作りが重要であると解説されました。質疑応答では、新しく事業を立ち上げる際に重要な点や、地域住民の理解と協力等に関する質問がありました。

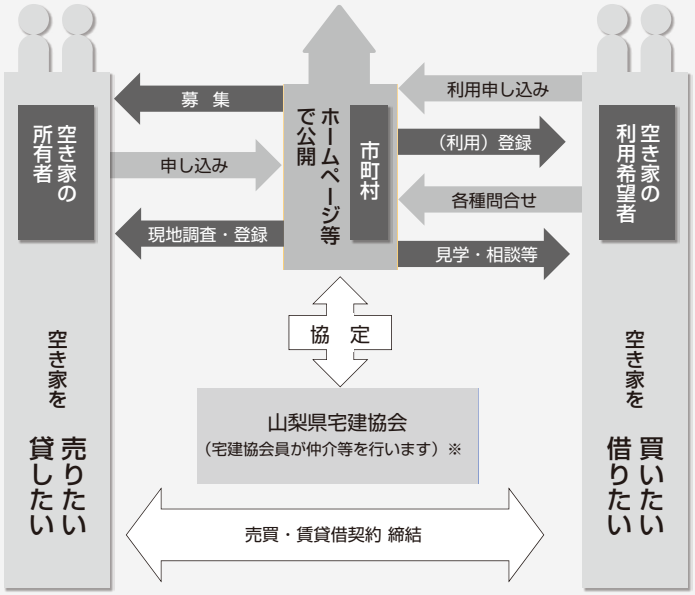
本意見交換会は、市町村職員と宅建業者が一堂に会する貴重な場であることから、多くの質問・意見が活発に交わされ、大変有意義なものとなりました。

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。

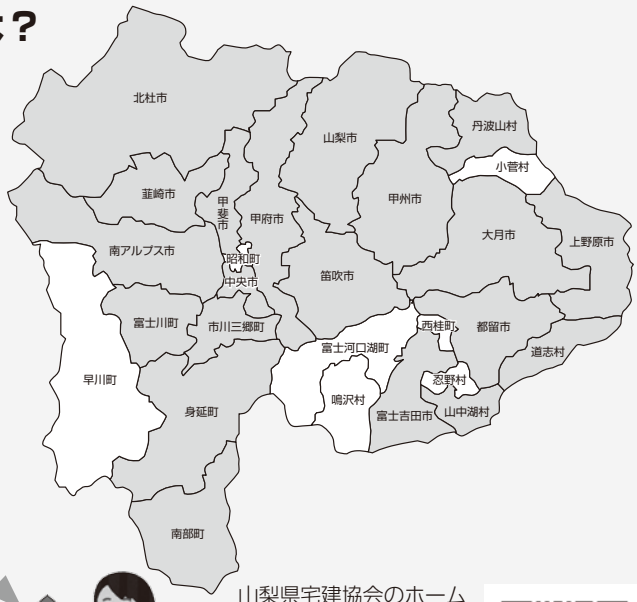
※市町村により、売主（貸主）と買主（借主）が直接契約交渉する方法「直接型」があるので、詳しくは、各市町村にお問い合わせください。



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。

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５年度の開催日程について

第１回
講習日：令和５年４月24日（月）
受　付：令和５年４月７日（金）まで

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 PARTNERS

宅建士の皆様に朗報です

WEB法定講習　実施中！

WEB法定講習は、オンデマンド配信により、一定期間内（４週間）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。**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、受講期間内のお好きな時にお好きな場所で法定講習動画の視聴ができます。**

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。

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

不動産に関するお悩みをご相談できます

消費者のための不動産無料相談所

予約不要
無　　料

当協会では、以下の日時・会場において、消費者のための不動産無料相談所を開設しております。
不動産全般の疑問、不安や悩みについて、お気軽にご相談ください！
※新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、中止または会場変更をすることがあります。
　正確な開催情報は、当協会ホームページをご確認頂くか、事務局（055-243-4300）までお問い合せください。

常設無料相談所

	開催場所	日　　時	電話番号（相談所専用）
山梨県不動産会館 相談所	甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館２階　相談室	毎週 火・金曜日 午前10時～正午 / 午後１時～午後４時	055-243-4304

地域無料相談所

	４月	５月	６月	７月	８月	９月	10月	11月	12月	１月	２月	３月
甲府市 市役所 本庁舎 ４階 市民相談室 午後１時30分～午後４時	20日(木)	18日(木)	15日(木)	20日(木)	17日(木)	21日(木)	19日(木)	16日(木)	21日(木)	18日(木)	15日(木)	21日(木)
富士吉田市 市役所 本庁舎 ２階 東会議室 午後１時～午後４時	20日(木)	19日(金)	20日(火)	20日(木)	21日(月)	※ 20日(水)	20日(金)	20日(月)	20日(水)	19日(金)	20日(火)	19日(火)
南アルプス市 市役所 白根支所 ２階 Ａ・Ｂ会議室 午後１時30分～午後４時	19日(水)	17日(水)	21日(水)	19日(水)	23日(水) ※第４水曜日	20日(水)	18日(水)	15日(水)	20日(水)	17日(水)	21日(水)	27日(水) ※第４水曜日
山梨市 市役所 西館 ２階 会議室 午前10時～正午 / 午後１時～午後３時	20日(木)	19日(金)	20日(火)	20日(木)	21日(月)	20日(水)	20日(金)	20日(月)	20日(水)	19日(金)	20日(火)	19日(火)
甲州市 甲州市民文化会館 ２階 第１会議室 午後１時～午後３時	20日(木)	18日(木)	15日(木)	20日(木)	17日(木)	21日(木)	19日(木)	16日(木)	21日(木)	18日(木)	15日(木)	21日(木)
笛吹市 市役所 本庁舎 ２階 201会議室 午前10時～正午 / 午後１時～午後３時	19日(水)		21日(水)		23日(水) ※第４水曜日		18日(水)		20日(水)		21日(水)	

※ 富士吉田市 9/20 弁護士による相談　午前10時～正午 / 午後１時～午後４時

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 4/12㈬・5/20㈯・6/14㈬・7/8㈯・8/9㈬・9/9㈯・10/11㈬・11/11㈯・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（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！

㈱セレクト　小林　正道 様

不動産キャリアパーソン資格取得者の小林正道様、有紗様、紗花様

私は平成３年から不動産業に従事しており、既に宅地建物取引士、不動産コンサルティングマスターの資格は得ていましたが、協会の理事を務めさせていただいているときに事務局の勧めもあり、基礎を再認識する意味で受講させていただき大変勉強になりました。この勉強は新入社員や営業以外の社員にもお勧めですので是非受講してください。先日、娘２人も受験し無事合格しました。目標はスタッフ全員取得です。

素敵な出入口と在籍店ステッカーがベストマッチ！

！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 ■

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

◆ 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 ○○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○○△-□-×× 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
お知らせ

弁護士による法律相談会　会員限定

会員の皆様を対象に、毎月１回「弁護士による法律相談会」を開催しています。
日々行う業務の中で、法律的見解が必要な場合にご利用ください。

こんな お悩みに アドバイス します！

【過去の相談事例】
- ●賃貸物件の明け渡し方途
- ●相続人不明土地の売買方法
- ●天災による責任問題
- ●農地問題
- ●媒介業者の責任問題
- ●位置指定道路の取り扱い　など

■この相談会は、基本的な契約書の書き方などを相談するのではなく、取引の際などの法律的見解が必要な場合にご利用ください。
■原則無料ですが、同一事案の継続的なご相談、内容証明等の文書作成などは、個別相談として有料となる場合がありますので、弁護士にご相談ください。
■内容により、弁護士が関係者から既に相談を受けている場合等は、ご相談に応じていただけないこともございますのでご了承ください。

予約方法

① 協会に予約の申込（055-243-4300）　➡　② 相談日時の決定　➡　③ 相談日時に協会へ ※１階事務局にお声がけください

※ご予約をされなかった場合、当日２時３０分までにご来館頂ければ、予約状況によりご相談できます。

会場・開催日

■会　　場：山梨県不動産会館（甲府市下小河原町２３７－５）

■開催日時：毎月第3木曜日　午後1時30分～午後4時30分　お一人様30分（無料）

令和5年	4月20日	5月18日	6月15日	7月13日	8月17日
	9月21日	10月19日	11月16日	12月21日	
令和6年	1月18日	2月15日	3月21日	※7月は第2木曜日	

宅建協会だより
お知らせ

ハトサポＢＢ講義動画　公開中！

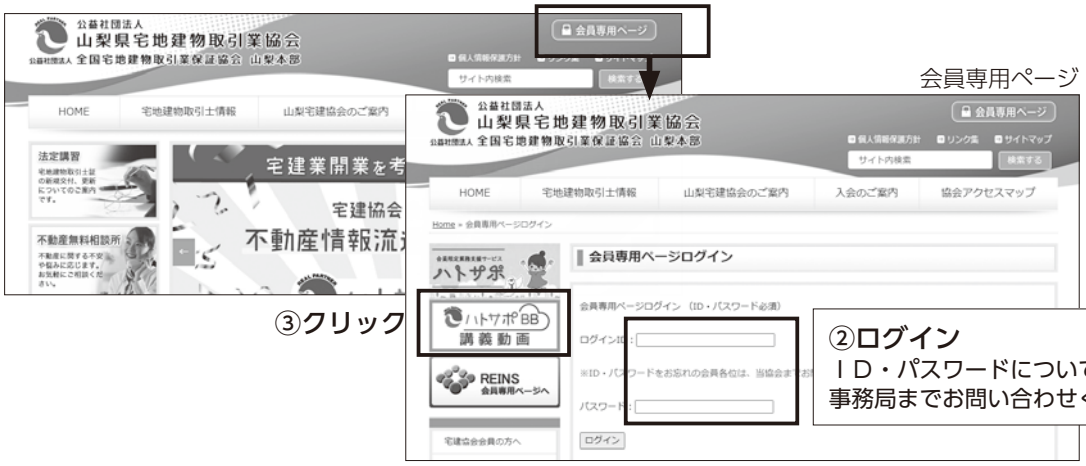
ハトサポＢＢの機能

同システム上で物件データを入力すると「ハトサポBBサイト」(会員間流通サイト）や「ハトマークサイト」(一般公開サイト）はもちろん、レインズや民間ポータル（SUUMO、HOME'S、athome）にもワンストップで出稿でき、物件出稿の手間を大幅に削減することができます。
その他、管理（元付）会社と仲介（客付）会社との間の内見予約をWeb上で行うことができる「ハトサポ内見予約」や、入居（買付）申込み、家賃保証会社の審査をWeb上で完結できる「ハトサポ申込」も利用できます。
また、クラウド型契約書作成ツール「Web書式作成システム」とデータ連携し、重要事項説明書や契約書の作成作業を大幅に軽減することができます。

ハトサポＢＢの使用方法について、協会ホームページの会員専用ページ（ハトサポＢＢ講義動画バナーをクリック）で、講義動画を公開しておりますので、是非ご視聴ください。

協会ホームページ　トップ画面

①クリック



会員専用ページ

③クリック

②ログイン
ＩＤ・パスワードについては、協会事務局までお問い合わせください。

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・宅建業者研修会

「立ち退き奮闘！正当事由と立退料
～『できる・できない』自力救済の限界とは？～」開催報告

会場の様子

人材育成流通委員会では、令和４年11月18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「立ち退き奮闘！正当事由と立退料～『できる・できない』自力救済の限界とは？～」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、本研修会は新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する観点から「Zoomウェビナー」を用いたWEBによる受講方法を導入し、会場での受講を定員24名と制限する中で実施しました。

講師：吉岡 裕貴 弁護士

冒頭において、山梨県防災局消防保安課消防指導担当より消防用設備等の定期点検について周知が行われたあと、講師のみらい総合法律事務所 吉岡 裕貴 弁護士により、裁判所による正当事由の有無の判断、立退料の算定方法、賃貸人側から見た立退き問題への対応策等について解説がなされました。

質疑応答では、建物滅失に伴い契約が終了した際の大家責任について質問がなされ、責めに帰すべき事由の有無がポイントとなると回答がなされました。

当日の出席状況は会場での受講が12名、ＷＥＢでの受講が42名、計54名（うち賃貸オーナー・大家・貸主は２名）となりました。

宅建協会だより
お知らせ

令和5年度　定時総会・山梨本部総会開催

（公社）山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（第58回 総会）
（公社）全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部総会（第50回 総会）

標記について、５月26日（金）午後１時30分（受付：午後１時～）より、昭和町 アピオ甲府にて開催致します。

ご多忙中とは存じますが、是非とも会員各位のご出席をお願い申し上げます。

なお、当日ご欠席される場合につきましては、お手数ですが総会資料に同封の委任状はがきを提出いただけますようお願い致します。（※総会資料及び委任状はがきの発送は、５月11日（木）を予定しております）

宅建協会だより
お知らせ

甲府警察署より感謝状が贈呈されました!

当協会がおこなってきた警察業務への協力と貢献が認められ、令和５年２月17日（金）、甲府警察署より感謝状が贈呈されました。

贈呈式は甲府市の常盤ホテルにて執り行われ、甲府警察署の天野英知署長から長田満会長へ感謝状が手渡されました。

山梨県宅建協会は今後も警察業務への一層の協力を通じて、安心安全な地域社会の実現に寄与して参りたいと思います。

感謝状

贈呈の様子

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　物件を一時的に非公開とすることは可能か。

一時非公開の機能はありません。専属専任・専任媒介契約の売却物件の場合、正当な事由なく物件を削除することはレインズ利用規程第５条４項により、認められていません。購入等の申し込みがあった場合は買い付け証明など書面を交わし、問い合わせがあった際に申し込みを受けている旨説明してください。売買契約が成立した場合は速やかに成約登録を行ってください。

質問②　物件種別の「売外全（住宅以外建物全部）」「売外一（住宅以外建物一部）」とは何ですか。

売物件は「土地」「一戸建」「マンション」「住宅以外の建物全部」「住宅以外の建物一部」の５物件種別に分かれています。「売外全」とは「売物件・住宅以外の建物全部」の略称です。事業用の建物一棟の売却物件などを登録する場合に選択して下さい。同様に「売外一」とは「売物件・住宅以外の建物一部」。事業用建物の区分所有物件（ワンフロア、一室）を売却する場合にはこちらを選択します。

「取引状況」及び「取引状況の補足」の登録について

売物件の専属専任・専任媒介契約物件において、入力項目である「取引状況」の変更および「取引状況の補足」欄への記載について、規程及び「レインズ利用ガイドライン」に則った適切な登録がなされず、苦情事案の起因となっています。
あらためて、「レインズに登録して広く契約の相手方を探索する」という専属専任・専任媒介契約の趣旨および規程・「レインズ利用ガイドライン」の内容を確認の上、適切に登録するようお願いいたします。
※規程及び「ガイドライン」に違背した場合、是正勧告や処分の対象となることがあります。

１.「取引状況」の登録
次のいずれかの取引状況を登録します。

（１）「公開中」
原則として紹介（物件詳細回答、現地案内の受諾）を行うものとします。ただし、売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない問い合わせに対し、紹介を行わないことが認められます。

（２）「書面による購入申込みあり」
購入申込み書面を受領したときは、速やかにその旨を売主に報告し、原則として売主に確認のうえで、受領した翌日から２営業日以内に、取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更してください。

（３）「売主都合で一時紹介停止中」
売主の意向により、「売主都合で一時紹介停止中」としている場合、紹介を一時停止します。

取引状況の変更は、「変更原因が発生した翌日から２営業日以内」に行ってください。
売主に連絡がつかなかった場合にも２営業日以内に取引状況を変更する必要があります。なお売主の不在等で連絡がつかなくなる場合に備え、取引状況の変更等の扱いについて、事前（媒介契約締結時等）に売主に説明しておくようにしてください。

２.「取引状況の補足」の登録
「取引状況の補足」欄には条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示することとなっています。「レインズ利用ガイドライン」に掲載されている入力例を確認の上、必要な事項を登録してください。

＊詳細はレインズＩＰ型メインメニュー右に掲載している「規程・ガイドライン」から「レインズ利用規程」「同細則」「レインズ利用ガイドライン」をご確認ください。

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４年度　　第７回　二団体合同理事会・幹事会　令和５年２月14日

【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（第６条、第８条第２項第１号①から同②、第23条第３項）
⑶ 定款の一部変更 及び 施行規則の一部改正について
⑷ 就業規則及び非正職員就業規則の一部改正について
⑸ 役員賠償責任保険の加入（更新）について
⑹ 都留市 活用空き家調査等業務 物件調査員（追加）について
⑺ 地域不動産無料相談所 相談員の委嘱について
⑻ 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みについて
⑼ 保証 令和５年度 事業計画（案）収支予算（案）について
⑽ 定時総会・本部総会までの日程について

【業務執行報告事項】

⑴ 山梨県国土利用計画審議会委員（第17期）の推薦について
⑵ 笛吹市 空家等対策協議会 委員の推薦について
⑶ 令和４年度「災害時の住まいの確保に係る訓練」への協力について
⑷ 令和５年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望活動について
⑸ 協会 会費の未収金計上について
⑹ 令和４年（オ）第1585号 上告申立事件
令和４年（受）第1980号 上告受理申立事件について
（原審：東京高等裁判所 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）

【報告書による業務執行報告事項】

⑴ 消費者支援業務委員会所管 不動産取引セミナー 報告
⑵ 令和４年度 相談員（候補者）研修会 報告
⑶ 第２回 消費者支援業務委員会 報告
⑷ 第２回 未来創造特別委員会 報告
⑸ 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 報告
⑹ 人材育成流通委員会所管 賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会 報告
⑺ 令和４年度 宅地建物取引士資格試験 報告
⑻ 令和４年度 第３回 宅地建物取引士証 法定講習会（更新講習会）報告
⑼ 第３回 総務財務委員会 報告
⑽ 第３回 消費者支援業務委員会 報告
⑾ 第２回 人材育成流通委員会 報告
⑿ 令和４年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告
⒀ 第４回 総務財務委員会 報告
⒁ 第３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

宅建協会だより
お知らせ

全宅住宅ローン株式会社をご利用ください!!

**全宅住宅ローン㈱は、20周年を迎えます!
お客様のご期待・ご要望に添えるよう、
一層の努力をしてまいりますので、
これまで同様のお引立てよろしく
お願い申し上げます。**

【全宅住宅ローン㈱とは？】

全宅住宅ローン㈱は、ハトマーク会員の皆様の不動産取引業務の迅速化・円滑化に貢献することそして住宅購入者の方々に「安心してご返済いただける」長期・固定・低金利の全宅住宅ローン【フラット３５】を提供することを主な目的として平成16年11月に設立された会社です。

全宅住宅ローン㈱（フラット35）の５つのメリット

メリット１　最長35年の長期固定金利
☞ 【全宅住宅ローンフラット35】は最長35年の長期固定金利住宅ローンです。

メリット２　建設費・購入額の100%融資
☞ 手元金ゼロ円でも建設費または購入金額の100%融資可能です。

メリット３　事前審査制度でスピーディー
☞ 事前審査は原則、当日または翌営業日には回答します。

メリット４　つなぎ融資の充実
☞ 土地取得資金・建物着工金・中間金支払いの融資ができます。

メリット５　事務取次手数料のお支払い
☞ 宅建協会会員の皆様に実行１件当たり４万円の事務取次手数料をお支払いいたします。
※ただし、地域や融資手数料率により金額が異なる場合があります。

【お問い合わせはこちら】
山梨県宅建協会会員様専任エリア担当　三科 裕道
山梨県全域にて、受付相談、借入申込等、サポートをさせていただきます。
TEL　055－269－5581　　携帯　080－5919－5835
HP　https://www.zentakuloan.co.jp/

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）2596
商号又は名称	㈱ミライエステート山梨
代表者	藤本　直樹
宅地建物取引士	藤本　直樹
事務所所在地	中巨摩郡昭和町西条新田213-6
電話番号	055-244-8636
FAX番号	055-244-8637

地元、山梨の発展に貢献できるようがんばります。
どうぞよろしくお願いいたします。

免許番号	山梨県知事（1）2598
商号又は名称	リベロホーム㈱
代表者	井出　千晴
宅地建物取引士	錦織　亮
事務所所在地	南都留郡富士河口湖町船津1475-1
電話番号	0555-20-9292
FAX番号	0555-20-9293

この度、新規に入会させて頂きました。
地域発展に貢献できますよう努めて参ります。宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2599
商号又は名称	㈱富士リアルエステート
代表者	湯山　正博
宅地建物取引士	遠山　康広
事務所所在地	南都留郡忍野村4857
電話番号	0555-28-4131
FAX番号	0555-28-4102

この度、協会に入会させていただきました。
皆様のお力添え、よろしくお願い申し上げます。

免許番号	国土交通大臣（16）245
商号又は名称	大和ハウス工業㈱　山梨支店
代表者	齊藤　貴之
宅地建物取引士	三浦　寛
事務所所在地	甲府市貢川本町4-19
電話番号	055-232-9511
FAX番号	055-232-9525

山梨県の皆様にお役に立つ事業を推進してまいりたいと思います。
何卒宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2601
商号又は名称	㈱キャップ
代表者	市川　広一郎
宅地建物取引士	市川　広基
事務所所在地	中巨摩郡昭和町飯喰855-1
電話番号	055-230-8600
FAX番号	055-230-8601

この度新規に入会させて頂きました。多様なスタイルに寄り添い皆様に信頼して頂けるよう努めて参ります。宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（3）2321
商号又は名称	㈱プライムホーム　甲府駅前店
代表者	前田　幸矢
宅地建物取引士	前田　幸矢・林野　正樹
事務所所在地	甲府市丸の内2-3-3タチバナビル1階
電話番号	055-269-7580
FAX番号	055-269-7581

一生に幾度とない住宅の購入、不動産の売却に関し、お客様のご意見をお伺いした中で最善のご提案をさせていただきます。

（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
㈱角屋ハウジング	秦　孝延	上野原市上野原26

廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
㈱ディー・プラン　甲府駅前不動産センター	望月　洋平	甲府市丸の内２－３－３
丸正ハウジング	野澤　正治	中巨摩郡昭和町西条232－16
㈱角屋ハウジング	秦　孝延	上野原市上野原26
アスモ・コンサルティング	内藤　一也	南アルプス市飯野2003
㈱ピカ	柴田　泰	南都留郡富士河口湖町西湖2068－１
㈱丸富	青沼　博	西八代郡市川三郷町市川大門191－１
㈱東菱不動産センター	井河ゑみ子	上野原市上野原2018－４
いちえ不動産㈱	渡邉　十	南都留郡西桂町小沼248－６
(同)まるなか	原　勇雄	南アルプス市上今諏訪1695
クリエイト不動産	河野　雄一	笛吹市石和町小石和164－２

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３月発行第 186 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

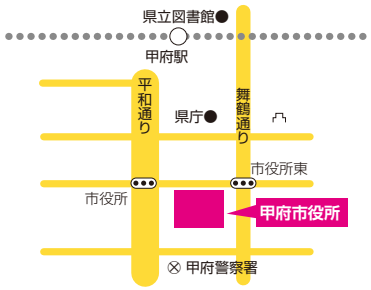
TEL 055-243-4304

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。

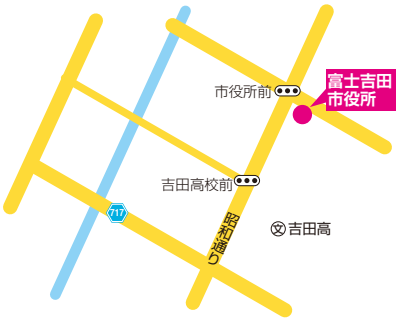
◎以下の地域でも相談を承っています。正確な開催情報はホームページ又は TEL055-243-4300 にお問い合わせください。

甲府市
毎月第3木曜日
午後1時30分～午後4時



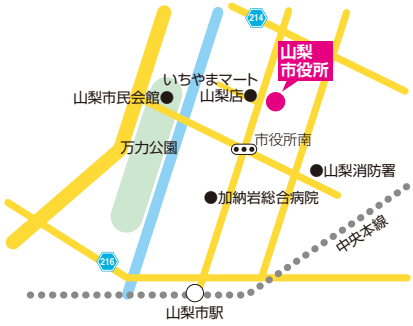
●甲府市役所本庁舎　4階市民相談室

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　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