TAKKEN
YAMANASHI
March 2024
Vol.189

宅建やまなし

桜満開のドラゴンパーク

竜王駅前キャンドルナイト

日本遺産　御嶽昇仙峡

空き家バンク担当職員に聞く！
甲斐暮らしのススメ

http://yamanashi-takken.or.jp

TAKKEN YAMANASHI 第189号

消費者誌上セミナー

1 改訂版 はじめての一人暮らしガイドブック
～部屋探しと生活のルールとマナー～
●部屋探しの流れ STEP3「物件を見学しよう」STEP4「契約し入居する」

宅建業者誌上セミナー

3 ●よくわかる不動産広告Q&A
●宅地建物取引の判例

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

8 空き家バンク担当職員に聞く！
甲斐暮らしのススメ

10 会員さんに聞きました！私の趣味は○○です！
㈲大泉高原土地 秋山 純一様

15 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 こんにちは 新顔です

26 組織替入会者、廃業・退会者

26 理事会だより

INFORMATION

11 令和5年度 空き家・空き店舗バンク事業意見交換会 報告
ハトマークが新しくなりました！
12 知って得する支援制度
14 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 宅地建物取引士法定講習会は、山梨県宅建協会で！ハトマークを必ずご確認ください！
17 令和6年度宅地建物取引士資格試験の申込期間が変更となります
Web研修システムを活用した宅地建物取引業者研修会「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～」開催報告
令和6年度 定時総会・山梨本部総会開催のお知らせ
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。
22 全宅住宅ローン㈱をご利用ください！
23 弁護士による法律相談会
「反社会的勢力データベース照会システム」について
26 不動産実務セミナー 動画配信開始のお知らせ

表紙の写真について

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

山梨県収入証紙を販売しています。

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

宅建業免許更新はお済みですか!?

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

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

消費者誌上セミナー

部屋探しの流れ

STEP 3 物件を見学しよう

☑歩く（周辺環境をチェック）

気に入った部屋を絞り込んだら、物件に実際に足を運んでみましょう。駅からの距離や近所に何があるか、夜道も安全かなど、住むときをイメージしながら周辺環境もチェックしてください。

☑見る（希望する部屋の内部確認）

間取り、広さ、設備、日当たりなどを確認し、その部屋での生活を具体的にイメージすることが大切です。一度の見学だけですませないで、複数回、それも時間帯を変えて足を運ぶことをおすすめします。思わぬ見落としや時間帯によって日当たりや騒音状況が異なる場合があるからです。

物件下見時のチェックリスト☑

- □ 収納スペースの確認（広さや使い勝手 など）
- □ コンセントの確認（配置位置は適切か、数は十分か など）
- □ 水回りの確認（水漏れしていないか、水の流れがスムースか など）
- □ 室内外の設備（配置位置、未設置の場合設置が可能か など）
  （例：エアコン、室外機、住宅用火災警報器等）
- □ 壁の確認（汚れやキズがないか など）
- □ 窓の確認（開閉がスムースか、窓の外には何があるか など）
- □ 携帯電話の電波確認（圏外でないか など）

STEP 4　契約し入居する

☑契約内容を確認（契約前に「重要事項の説明」を受ける）

部屋が決まったら「入居申込書」を宅建業者等に提出し、貸主から賃貸借契約の事前の承諾を得ます。その上で、宅建業者（宅地建物取引士）から重要事項の説明を受け、内容を確認して、賃貸借契約を結ぶことになります。

☑入居する（部屋の現状確認）

部屋のカギを受け取る際には、貸主等の立ち会いのもとで部屋の現状確認を行います。退去時のトラブル防止のため、しっかり確認しましょう。

契約時の基本的な必要書類（例）

必要書類の提示については、宅建業者の指示に従ってください。

●契約者が用意する書類

☐ 住民票（「発行から 3 カ月以内のもの」など条件がある場合あり）

☐ 本人確認書類（運転免許証、パスポート、社員証、学生証、保険証 など）

☐ 印鑑（実印または認印、スタンプタイプは不可の場合が多い）

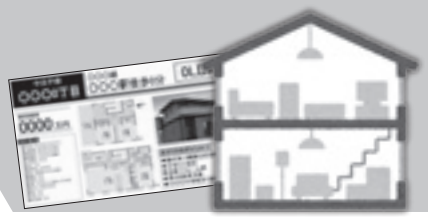
※社会人の場合、収入証明書を求められる場合もあります。

●連帯保証人に用意してもらう書類

☐ 印鑑証明書　☐ 連帯保証承諾書　☐ 収入証明書

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

次号予告「賃貸借契約の基礎知識」



よくわかる不動産広告Q＆A

Q　賃貸アパートの広告に、2年前に撮影した部屋（クリーニング済み）の内部写真を掲載したいと考えていますが、気をつける点はありますか？

A　今回の取引においても2年前と同様のクリーニング等を実施して、同じ程度にした状態で取引するのであれば、利用しても差し支えないと考えられますが、仕様が変わっていたり、壁紙等の色が変わっていたりした場合には、不当表示となるおそれがあります。

写真やパースは、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もののほか、事実に相違する表示も不当表示とな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342号】より引用」

Q　当社は、大規模分譲マンションの用地を取得し、開発許可や建築確認を受けていませんが、ホームページのトップ画面にある「お知らせ」欄に「報道関係者各位 いよいよ○○マンションのプロジェクトが始まります」等と記載したニュースリリースを掲載する予定です。

報道関係者向けのニュースリリースは販売を目的とした広告ではないので、建築確認等の許認可を受ける前であっても問題はないと考えていますが、いかがでしょうか？

A　特定の物件情報であっても、報道関係者向けのニュースリリースは、表示規約の規制対象外としています。

しかしながら、ホームページに掲載するなど、一般消費者も見ることが可能な場合には、表示規約の規制対象となる物件広告に該当します。

よって、ご質問のニュースリリース案は、開発許可や建築確認を受けていないことから第5条（広告開始時期の制限）の規定に違反するものとなります。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第343号】より引用」

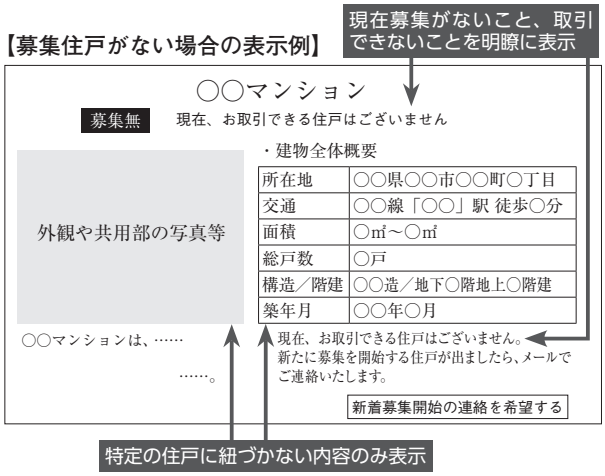
Q　当社が管理している全ての賃貸マンションについて紹介するWebサイトを作ろうと考えています。賃借人を募集している物件もあれば、募集していない物件もあります。この場合、どのようなことに気を付ければいいですか？

A　貴社が管理する賃貸マンションを紹介するサイトということですから、当然、賃借人を募集していない（満室）物件も掲載されると考えますが、この場合、最も気を付けていただきたい点は、賃借人を募集している物件であると誤認されるおそれがないようにするということです。そのためには、募集住戸がない旨を目立つ位置に明瞭に表示し、建物情報については、特定の住戸の内容や賃料等の表示は避けるべきと考えます。

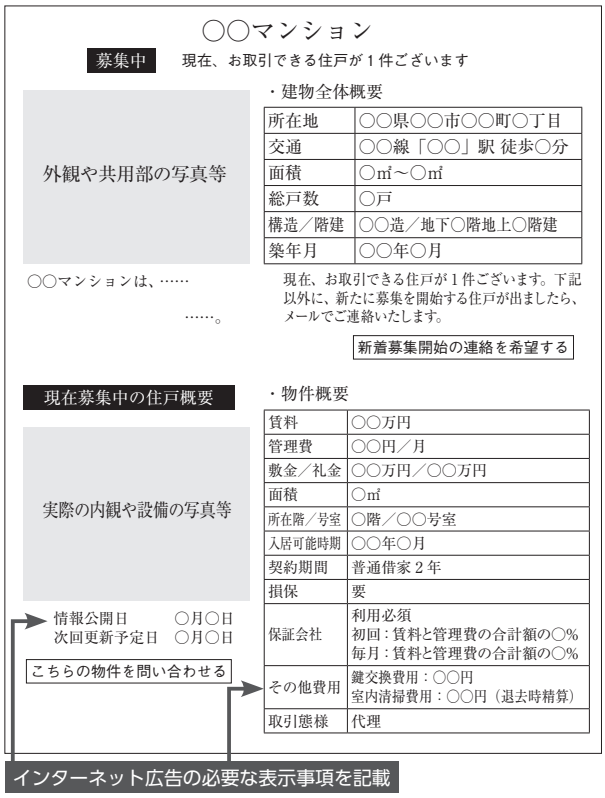
また、賃借人を募集している場合には、インターネット広告の必要な表示事項を記載し、募集が終了した場合には、募集住戸がない旨を明瞭に表示する等情報更新を速やかに行う必要があります。

参考として、表示例を掲載します。

【募集住戸がない場合の表示例】



【募集住戸がある場合の表示例】



「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第344号】より引用」

宅地建物取引の判例

（履行の着手の判断）

司法書士への登記書類の預け入れ等は履行の着手にあたらないとして決済日前日の買主の手付解除を認めた事例

（東京高判 令3・10・27 判例集未登載）

区分所有建物の売買契約について、決済日前日に買主が手付解除を申し入れたところ、売主が登記手続きを司法書士に委任し登記書類の準備を完了して、既に履行に着手しているとして、その申し入れを拒絶し、買主の債務不履行によりこれを解除したとして、売買契約に基づく違約金を買主に請求した事案において、売主が主張する当該行為は、債務の履行の提供のための単なる準備行為に過ぎず履行の着手には当たらないとして、その請求を棄却した事例

1　事案の概要

X（売主・原告：宅建業者）は、Y（買主・被告：法人）との間で、区分所有建物（本件不動産）の売買契約を以下のとおり締結した。

（売買契約概要）

・契約日　　平成31年２月19日
・売買代金　１億990万円
・手付金　　300万円
・残代金支払い及び引渡　同年３月28日

Yは、平成31年３月27日、Xに対し、「手付解除の申入書」と題する書面をFAXで送信し、本件契約について手付金の放棄による解除を申し入れた。

これに対し、Xは、Yによる上記解除は認められない旨回答し、平成31年３月28日付け「催告書」をもって、Yに対し、本件契約に基づく残代金の支払を催告し、同年４月５日までに残代金の支払がされない場合は本件契約の定めに基づき本件契約を解除して違約金を請求する旨通知し、同通知書は、同年３月29日Yに到達した。

Yは、催告書に定める期日までに残代金の支払をしなかったため、Xは、本件契約の解除および違約金等の支払を求める訴訟を提起した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1)　Xの各行為が履行の着手に当たるか

Xは、平成31年３月13日、本件不動産についての所有権移転登記手続及び担保権等の抹消登記手続きを司法書士に行わせるため、司法書士事務所に対し、これらの登記手続に必要となる書類一式（登記識別情報通知、登記原因証明情報、委任状、被控訴人の印鑑証明書、固定資産評価証明書及び抹消書類代理

受領委任状）を交付した。また、Xは、平成31年３月23日、本件契約の仲介会社に対し、本件物件の固定資産税、管理修繕費等の負担割合を記載した精算書を送信した。Xは、これらの行為について、客観的に外部から認識し得るような形で本件契約の履行行為の一部をなし、またはその履行行為の提供をするために欠くことのできない前提行為に当たるものであるとし、Xが本件各行為を行ったことは履行の着手に当たり、その後に行われたYによる手付解除の意思表示はその効力を生じない旨主張する。しかしながら、本件各行為は、いずれも、それ自体は書類の交付又は書類データの送信という全くの事実行為にとどまり、何らかの法的効果を生じさせるものではなく、また、本件契約がYによって手付解除された場合にXに不測の損害をもたらし得るような内容の物でもないということができるところであって、このような行為の性質及び態様その他の事情を総合判断すれば、本件各行為については、債務の履行の提供のための単なる準備行為とみるべきであるにすぎず、これらをもって「履行の提供をするために欠くことのできない前提行為」に当たるものと解することもできないというべきである。よって、Xが本件各行為を行ったことが、本件手付解除約定に定める履行の着手に当たる旨のXの主張は失当であり、採用することができない。

⑵　Yの残代金支払日前日における手付解除の申し入れは、信義誠実に違反するか

Xは、本件契約の締結日から履行期まで40日弱もの期間があったにもかかわらず、Yが履行期の前日になって初めて手付解除の申し入れをしたことは信義誠実に反するかそれに極めて近い性質を有するものであり、解除権の行使は制限されるべきである旨主張するが、民法557条１項（手付）がいわゆる任意規定であり、本件契約においては、その適用を排除、あるいは、制限することを約定することも可能であったところ、そのような約定がされることはなく、かえって買主であるYによる手付解除に係る本件手付解除約定が、手付解除の時期等に係る制約を付すことなく、敢えて設けられたことに照らせば、本件におけるYによる手付解除の意思表示が履行期の前日に行われたことは、本件契約において想定外の事柄であるとはいえず、直ちにXとの関係で、信義則に反するなどとみることはできないものであるから、Xの上記主張は採用することができない。

⑶　結論

したがって、本件契約については、平成31年３月27日のYの手付解除の意思表示により有効に解除されたものと認められるから、その余の点について検討をくわえるまでもなく、Xの請求は理由が無い。

よって、Xの請求を認容した原判決は失当であり、本件控訴は理由があるから、原判決を取り消したうえ、Xの請求を棄却する。

3　まとめ

司法書士への登記の委任、登記書類の預け入れ等の行為は、履行の提供のための単なる準備行為とみるべきであり、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為には当たらないとした本判決は、履行の着手を主張する売主への説明において明確な判断基準として参考になると思われる。

本件同様に、登記の委任（残金３日前）は準備行為に過ぎないとして、手付解除を認めている事案（東京地裁判決　平成17年１月27日）も参照されたい。

なお、売主が宅建業者である場合は業務に関する禁止事項として、宅地建物取引業法施行規則第16条の11第３項に「宅地建物取引業者の相手方等が手付けを放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。」と銘記されているので、本事案のようなケースでは、媒介業者としても適切なアドバイスを行い、紛争防止に努めていただきたい。

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 ❸

民法改正による相続制度の変更点

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

設例１　父親が死亡した。相続財産は現金2000万円である。相続人は長男Ａと長女Ｂの２人であるが、長男Ａは生前父親から住宅購入資金として1000万円の贈与を受けている。これが特別受益に該当する場合、Ａ・Ｂの具体的相続分はどうなるか。

設例２　設例１の場合において、父親の死亡が平成24年1月1日であり、現在は令和10年４月１日とする。この場合、Ａ・Ｂの相続分はどうなるか。

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

１　はじめに

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

Ｎ弁護士（以下「Ｎ」）：そうですね。令和５年４月１日より改正民法が施行され、見直された相続制度、特に遺産分割制度が始まりました。今回の改正の主な目的は、所有者不明土地問題に対処するためです。近年、相続が発生しても不動産の遺産分割協議や土地の名義を変更せずに放置してしまうケースが増加し、これにより所有者不明土地が発生し社会問題化していました。そこで、早期の遺産分割を促進するため、今回の法改正が行われました。

重要な変更点は、具体的相続分による遺産分割に期間制限が設けられた点です。

変更点を一緒に確認し、設例についても検討しましょう。

Ｑ：よろしくお願いします。

２　遺産分割とは

Ｎ：遺産分割とは何か簡単にご説明します。

まず、相続は被相続人の死亡によって開始します（民法８８２条）。そして、被相続人の遺産は、複数の相続人がいる場合、相続人全員の共有財産となります（８９８条）。遺産分割とは、相続人が全員参加して、相続財産の分け方を決定する手続をいいます。

分割方法は大きく指定相続分・法定相続分・具体的相続分という３つに分類できます。

まず、指定相続分とは、遺言書によって指定された分割割合のことです（９０２条参照）。

次に、法定相続分とは、民法で定められた各相続人の分割割合のことです（９００条参照）。

そして、具体的相続分とは、特別受益や寄与分といった個別具体的事情を考慮した分割割合のことです（９０３条・９０４条の２参照）。

具体的相続分による遺産分割には、「遺産分割協議」と「家庭裁判所による遺産分割調停」の２種類があります（９０７条参照）。

実際の遺産分割では、法定相続分を基礎にしつつ、特別受益や寄与分を考慮した具体的相続分を算出するのが一般的といえます。

３　特別受益・寄与分について

Ｎ：今回の改正のポイントをより理解するためには、特別受益や寄与分という仕組みを理解する必要があります。

特別受益とは、一部の相続人が被相続人からの生前贈与や遺贈により得ていた特別な利益のことをいいます。一部の相続人だけが生前に財産をもらっているのに、特別受益を無視して遺産分割を行うと、他の相続人との間に不公平が生じ得ます。そこで、特別受益を考慮することで、遺産の公平な分割を図ることができます。具体的な調整方法は設例１で解説します。

そして、寄与分とは、被相続人の財産の維持・増加に特別な貢献をした相続人の相続分を増加させる仕組みです。例えば、被相続人が亡くなる前に療養看護したり、事業を手伝った相続人がいる場合、寄与分が認められると、他の相続人よりも多くの相続財産を得ることができます。

Ｑ：どちらも遺産の公平な分割のために重要な仕組みですね。

４　民法改正の背景

Ｎ：遺産分割には期限が設けられておらず、長期間放置をしても、具体的相続分による遺産分割を希望する相続人に不利益はありません。他方、遺産分割されないまま長期間経過すると、数次相続（相続が発生し遺産分割協議等が終わらないうちに、相続人の1人が亡くなり次の相続が発生してしまうこと。）が発生したり、特別受益や寄与分に関する証拠等が散逸し、遺産分割に支障が生じ得ます。

そこで、民法を改正することで、早期の遺産分割を促進することになりました。

5　ポイント1：具体的相続分による遺産分割の時的限界

N：民法改正により、相続開始（被相続人の死亡）から１０年経過した後の遺産分割は、原則として、特別受益や寄与分を考慮した具体的相続分ではなく、法定相続分又は指定相続分によって分割することとなりました（９０４条の３）。つまり、相続開始から１０年を経過した時点で、具体的相続分における特別受益及び寄与分の規定は適用されなくなるので注意が必要です。

Q：特別受益や寄与分を主張したい相続人にとっては期間制限に注意が必要ですね。

6　ポイント2：例外について

Q：相続開始から１０年経過後は特別受益や寄与分の主張が原則できなくなるというのはわかりましたが、例外はありますか。

N：まず、相続開始から１０年経過後であっても、特別受益や寄与分を反映した遺産分割に相続人全員が同意する場合は、引き続き具体的相続分での遺産分割が可能となります。

しかし、遺産分割協議がまとまらない場合には、次の手続をしなければ特別受益や寄与分の主張ができなくなります（９０４条の３但し書）。

> ①相続開始から１０年経過前に、相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をする。
> ②１０年の期間満了前６か月以内に、遺産分割請求をすることができないやむを得ない事由が相続人にあった場合において、当該事由消滅時から６か月経過前に、当該相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をする。

Q：②の具体例を教えてください。

N：例えば、被相続人が遭難して死亡していたが（死亡により相続は開始）、その事実が確認できず、遺産分割請求をすることができなかった場合などが考えられます。

7　ポイント3：改正法の適用範囲について

Q：改正民法が適用される範囲についても教えてください。

N：改正民法は、令和５年４月１日までに開始した相続についても、それが何年前に開始したかにかかわらず適用されますので、注意が必要です。つまり、令和５年４月１日の施行時において、既に相続開始から１０年経過しているケースも、改正民法が適用されるということです。

ただし、経過措置により施行日から５年間の猶予期間が設けられています。

以上を特別受益・寄与分の主張可能な期間ごとに整理しますと、以下のようになります。

> ①令和５年４月１日時点で相続開始から５年以内：猶予期間の適用はなく、相続開始から１０年間
> ②令和５年４月１日時点で既に相続開始から５年が経過しているが１０年未満：５年間の猶予期間の適用があり、令和１０年３月３１日まで
> ③令和５年４月１日時点で既に相続開始から１０年以上経過：５年間の猶予期間の適用があり、令和１０年３月３１日まで

このように、令和５年４月１日までに相続が開始した場合には、具体的相続分による遺産分割が可能な期間が限られますので、注意が必要です。

8　設例について

N：まず設例１を検討しましょう。特別受益が認められる場合、遺産分割の際に、特別受益の額と相続開始の際に実際に残されていた相続財産とを合算したみなし相続財産の額に基づき、各相続人の相続分を決めることになります。これを特別受益の持ち戻しといいます。

Q：設例１ですと、特別受益の額１０００万円と相続開始時の財産２０００万円とを合算し、みなし相続財産は３０００万円になるのですかね。

N：そうですね。具体的相続分はどうなりますか。

Q：Ａ・Ｂの法定相続分は等しい割合（１／２ずつ）ですので、みなし相続財産を2分割し、それぞれ１５００万円になると思います。

N：Ａはすでに特別受益として１０００万円取得済みですので、今回実際に取得できるのは５００万円のみとなります。これが特別受益の処理の考え方（特別受益の持ち戻し）です。

続いて、設例２を検討しましょう。

Q：設例２の場合、７で説明があったケースのうち③に該当します。この場合、５年間の猶予期間の適用がありますが、令和１０年３月３１日までしか、原則特別受益の主張ができないことになると思います。

N：原則そのような結論になります（例外については６参照）。設例２の設定時は令和１０年４月１日ですので、特別受益が主張できないことにより、法定相続分に従った分割になります。Ａ・Ｂは２０００万円を法定相続分に従い等分し、それぞれ１０００万円ずつ取得することになります。

Q：特別受益を受けていないＢさんは結果的に損をする可能性があることから、注意が必要ですね。

9　補足

N：令和６年４月１日から相続登記等の申請が義務化され、遺産分割により不動産の所有権を取得した方は、遺産分割をした日から３年以内に、遺産分割の内容に応じた所有権の移転の登記の申請をすることが義務付けられます。

また、令和６年４月１日より前に遺産分割をされた場合でも、令和９年３月３１日までに登記の申請をすることが義務付けられます。

お早めに登記をされることをおすすめします。

10　おわりに

Q：先生、今日は新しい相続制度についての解説ありがとうございました。

N：繰り返しになりますが、令和５年４月１日より、相続開始から１０年経過後の遺産未分割においては、原則として特別受益や寄与分の主張ができなくなるので、注意が必要です。

該当される方は、猶予期間も含め再確認し、期限までに家庭裁判所に遺産分割請求されることをおすすめします。

Q：公平な遺産分割のためにも再度期間制限を確認する必要がありますね。

N：遺産分割のケースによっては、法務・税務の専門的知識が必要となりますので、お困りの際にはお近くの専門家にご相談頂くことが望ましいかもしれません。

Q：先生、本日はありがとうございました。

N：こちらこそ、ありがとうございました。

空き家バンク担当職員に聞く！

甲斐暮らしのススメ

KAI-CITY

- 人口：76,511人（2024.1.1現在）
- 面積：71.95km²

甲斐市には、日本遺産に認定された御嶽昇仙峡や、武田信玄が治水のために築いた信玄堤があります。人口は約7万6千人と山梨県内では2番目に多く、市内には多くの小売店舗や診療所があり、安心して暮らすことができます。また、特急電車の発着があるJR中央線竜王駅や、中央道や中部横断道を利用するための双葉スマートICがあり、都心までは90分でアクセスできます。加えて、全国各地への高速バス乗り場が駅前にあり、とても便利です。

移住、空き家に関連する支援制度

Point 1 移住支援金

東京圏から市内に移住し、要件を満たす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】

Point 2 空き家バンクリフォーム補助金

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対象経費の2分の1（最大100万円）を補助します。

Point 3 空家等除却費用補助金

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に、工事費用の2分の1（最大50万円）を補助します。

Point 4 甲斐市結婚新生活支援事業

市内で新生活をはじめる新婚世帯に、世帯あたり最大30万円を限度に住居費や引っ越し費用などを助成します。（年齢要件・所得要件等あり）

REAL Interview

移住者の声

寺沼 健斗さん

2021年4月移住

【甲斐市】
地域おこし協力隊として活動中

Q1 移住前のお仕事について、教えてください。

移住前は千葉県で、太陽光発電と農業を組み合わせた「ソーラーシェアリング」と呼ばれる事業に関わる仕事をしていました。

主に太陽光パネルの下にある畑の作業が中心で、様々な野菜を栽培していました。その中で、植え付けから収穫まで一通りの作業を経験し、農業の面白さに気づくことができました。

この経験から、「自分自身で農業をやってみたい！」と思い、現在につながっています。

Q2 甲斐市に移住を決めたきっかけを教えてください。

元々、前職の経験から農業を自分で行いたいと思い、様々な地域を探している中、自分の出身地の東京から比較的近く、そこまで田舎すぎない地域がいいなと思っていました。

そこで、地域を関東近辺に絞り探していた時、地域おこし協力隊という制度の、農業分野で募集があったのが甲斐市でした。

実際に訪れてみて、住みやすい環境だなぁと感じたため、移住を決めました。

Q3 甲斐市での生活はいかがですか？

とても住みやすいと感じています！スーパーや薬局などは、今の家から徒歩圏内にあり、数分車で移動すれば、ショッピングモールなどにも行く事ができるので、基本的に生活する上では不自由はないと感じます。

私自身、登山やキャンプといったアウトドアアクティビティが好きなこともあり、家の近くから富士山や八ヶ岳、南アルプスが綺麗に見えるのは嬉しいポイントです。

Q4 今後の展望を教えてください。

地域おこし協力隊の任期終了後、令和6年4月からは農家として新規就農する予定です。

現在も研修を受けており、まだまだわからない事が多いですが、就農に向けて勉強中です。

将来は、果樹を中心に農業を営んでいきたいと思っているので、美味しい果物を作れるようにがんばります！

担当者からのメッセージ

近年では、勤務をテレワークで続けながら移住される子育て世帯の方が増えています。

休みの日には、車で気軽にデイキャンプをしたり、地元産のワインを味わってみたり、低山ハイキングの後に温泉へ行ったりと、色々な楽しみがありますよ。

問合せ先

空き家バンク・移住に関する問合わせ先

甲斐市商工観光課　〒400-0192　山梨県甲斐市篠原2610番地　TEL.055-278-1708

甲斐市の担当職員

林野 早紀さん

甲斐市移住定住ポータルサイト ちゃばるかい

子育て応援サイト かいキッズ

担当職員に聞く！
甲斐市のおすすめスポット！

【御嶽古道】

歌川広重が歩き、描いた御嶽古道。
上道と外道という2つのルートがあります。
歴史を感じながら、気持ちの良いハイキングやトレイルランニングができます。

御嶽古道トレッキングの様子

会員さんに聞きました!

私の趣味は〇〇です！

㈲大泉高原土地　秋山 純一 様

こんにちは。私は北杜市大泉町にて不動産業を営んでおります。

私の趣味は、スポーツを観たり、小説を読むことです。小さい頃から色々とかじっては飽きての繰り返しで、渓流釣りや切手収集、車やレコードなどマイブームはいくつもありましたが、結局今もずっと続いているのはその二つだけです。

やっぱり球場はイイ！

チケットは捨てられないタイプ

スポーツは何でも観ますが、特に好きなのは野球とプロレスです。小学生の頃からライオンズファンで、多い年には15試合ほど西武ドームへ通いました。若い頃は外野席に陣取って結果だけが全て、負けると折角の楽しみがストレスに変わるという本末転倒ぶり。でも、内野席の後ろからのんびり観ることを覚えてからというもの、勝敗は二の次となり、今ではもう球場で飲んだり食べたりすることが一番の楽しみになってしまいました（笑）

娘と凧あげ

プロレス観戦は、このごろすっかり疎遠なのですが、野球と並んで青春時代の全てです。中学生の時にジャイアント馬場さんを初めて見た時の大きさと、サインをいただけた時のことは忘れられません。「闘魂三銃士」や「四天王」と聞いてピンと来る方、今度ぜひ語り合いましょう！

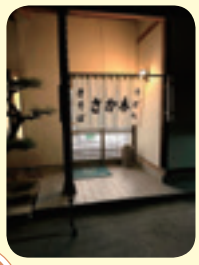
今では懐かしいゴルフ

ちなみにスポーツは観るのが専門の私ですが、父から「不動産屋は取りあえずゴルフを覚えた方がいい」と良く分からない！？ことを言われて唯一始めたゴルフも、子育てが忙しくなってからは行けずにいます…。

もうひとつの趣味である読書は、嫌なことを忘れて没頭でき気分転換には持って来い。完全に心をオフに出来る貴重な時間です。カバンに一冊入れておけば、移動や待ち時間が全く気にならなくなるのも意外な魅力で、甲府－新宿間の特急電車なら所要時間の体感は15分くらいですね！！私はミステリーや企業小説をよく読みますが、寝る前に少しだけと読み始め、先が気になって止められず一気に読破して次の日は寝不足、懲りずにその繰り返しです…。最近は纏まった時間をあまり取れずに、いわゆる“積ん読”の状態になりつつもありますが、また少しずつ読み進めていきたいと思います！

「積ん読・・・」

皆さんに教えます！　私のおすすめする飲食店！



私のおすすめは北杜市長坂町にある「さか本」というお蕎麦屋さんです。
モチモチした独特の食感のお蕎麦が美味しく、うどんや丼物などのメニューも色々！家庭的な雰囲気のお店でお値段もとてもリーズナブル。ぜひお寄りください！

「さか本」

・住　所：北杜市長坂町白井沢 1136
・ＴＥＬ：０５５１－３２－７２７２
・営業時間：11：00～20：00　　・定休日：金曜日

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５年度　空き家・空き店舗バンク事業　意見交換会 報告

令和６年１月22日（月）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５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の協定を締結している17市町村の担当職員、協定締結予定である西桂町の担当職員、12市町村の協会事務取扱責任者、山梨県 住宅対策室の職員、消費者支援業務委員、常務理事の計47名が出席・参加しました。

はじめに、前半は当協会 消費者支援業務委員会 委員・㈱ＢＬＯＯＭ 代表取締役 石井 啓喜 氏が講師となり、「空き店舗を活用した市街地の再生について～新しいものと古いものの共生～」のテーマで講演がなされました。後半は同委員会 委員長・Ｋ.クローバー㈱ 代表取締役 北村 公一 氏より、業務に役立つアイデア・考え方について講演がなされました。

石井啓喜氏による講演

講演会終了後は意見交換会・グループワークに移り、最初に同委員会 秋山委員より事前アンケートによる現況報告がなされました。その後、７つのグループに分かれ、空き家バンクへの登録・成約促進に関する課題や、各々の市町村が今年度実施した空き家対策・移住定住促進事業について情報交換されました。

今年度から取り入れたグループワークの様子

最後に、協会からの情報提供として、改正空き家特措法や、所有者不明土地、インスペクション関係事業等について周知を図りました。

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、意見交換が活発に交わされ、大変有意義なものとなりました。

ハトマークが新しくなりました！

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（以下：全宅連）は、「ハトマークグループ（全宅連、全宅保証、47都道府県宅建協会、会員店）」としての価値観や信条、目的などの信念を明確に打ち立て、そのブランドイメージを効率的に浸透させることを目的に、令和６年１月１日よりハトマークロゴをリニューアルしました。

ロゴマークについて

正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。

タグラインについて

ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し広くそれを伝える役割として設定しました。

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

ブランドカラーについて

太陽を象徴する赤、大地を表す緑、そして取引の公正を意味する白。これまでも、これからも、変わらないハトマークグループの歴史や伝統や想いをこれからの未来へと繋ぐため､配色は｢日本の伝統色｣を基調として再設定しました。

新しくなった「ハトマーク」や「宅建協会会員バナー」、「ハトマークサイトバナー」は、会員業務支援サイト「ハトサポ」よりダウンロードできます。また、名刺、封筒などのステーショナリーのデザインサンプルも示しています。広告・販促・告知物など、ぜひ幅広くご活用ください。

※宅建協会会員であれば、ハトマークは手続き不要でご利用いただけます。

≪既存ハトマークの取扱い≫

既存の旧ハトマークは、これまで通り使用可能ですが、今後、新しく作成する物につきましては新ハトマークを使用くださいますようお願いいたします。

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３分の１ 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５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500万円未満、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：60万円 それ以外：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） 条件により加算あり
山　梨　市	バンク物件登録者 （売主・貸主）	空き家提供奨励金	一律10万円
	バンク利用者 （買主・借主）	住宅リフォーム補助金	経費の１/10 （上限10万円）
大　月　市	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
	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	空き家所有者・購入者	空き家改修補助	経費の１/２ （限度額100万円）
		空き家片付け事業	経費の１/２ （限度額10万円）
	夫婦のそれぞれの年齢が満39歳以下（申請時点）である若者世帯、または年齢が満39歳以下（申請時点）であるひとり親と同居する子で構成された若者世帯	土地・建物を新規購入した際の奨励金	【奨励金額】 基本20万円 １子又は２子で30万円、３子以上で50万円

市町村	対象者	内　　容	交付金額
北　杜　市	所有者	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）
	購入者・借受者	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：50万円） （リフォーム費：100万円）
甲　斐　市	バンク物件所有者、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２分の１ （50万円）
笛　吹　市	対象物件の所有者もしくは物件の利用希望者（１物件につき１度のみ利用可能）	空き家バンクに登録された物件を対象とし、改修や家財処理などに係る費用に対して補助 改修は市内施工業者、家財処理は廃棄物処理業者による経費とする	経費の１/２ （上限20万円）
	新たに住宅を取得しようとしている中学生以下の子ども（胎児を含む）がいる世帯（その他条件あり）	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 （上限：残置物処分10万円、 リフォーム工事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） ※その他要件あり	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	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 （上限額：リフォーム20万円 家財処分５万円）
	新たに住宅を取得する若者世帯	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： 上限100万円 （改修工事費の１/２） 家財処分： 上限10万円（家財処分費） ※令和６年度から交付金額が変更になります。
	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５年３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500万円未満の世帯 ※令和６年度から条件が変更になります。	新婚生活を賃貸住宅で始める新婚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 上限１世帯当たり30万円 （夫婦ともに29歳以下の世帯は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 （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 （中古住宅を賃貸して定住する移住者への祝金）	10万円

※支援制度の情報は令和６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決められております。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	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 （上限額：リフォーム10万円、新築20万円）
	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た空き家が賃貸・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２分の１ （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	住宅建築者	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 （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 （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 村	移住者	家屋の新築・購入に対する経費の一部について補助金を交付	一律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６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ください。

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！
※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	18日(木)	16日(木)	20日(木)	18日(木)	22日(木) ※第４木曜日	19日(木)	17日(木)	21日(木)	19日(木)	16日(木)	20日(木)	18日(火) ※第３火曜日
富士吉田市 市役所 東庁舎 ２階 会議室 午後１時～午後４時	19日(金)	20日(月)	20日(木)	19日(金)	20日(火)	※弁護士 20日(金)	21日(月)	20日(水)	20日(金)	20日(月)	20日(木)	21日(金)
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	17日(水)	15日(水)	19日(水)	17日(水)	21日(水)	18日(水)	16日(水)	20日(水)	18日(水)	15日(水)	19日(水)	19日(水)
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	22日(月)	20日(月)	20日(木)	19日(金)	20日(火)	19日(木)	18日(金)	20日(水)	20日(金)	20日(月)	20日(木)	19日(水)
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	18日(木)	16日(木)	20日(木)	18日(木)	22日(木) ※第４木曜日	19日(木)	17日(木)	21日(木)	19日(木)	16日(木)	20日(木)	27日(木) ※第４木曜日
笛吹市 市役所 本庁舎 ３階 306会議室 午前10時～正午 / 午後１時～午後３時	17日(水)		19日(水)		21日(水)		16日(水)		18日(水)		19日(水)	

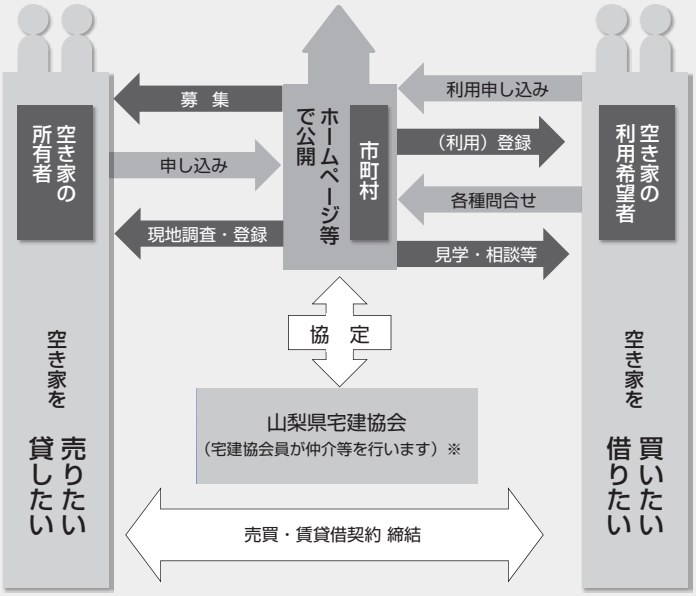
※ 富士吉田市 9/20 弁護士による相談　午前10時～正午 / 午後１時～午後４時

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。

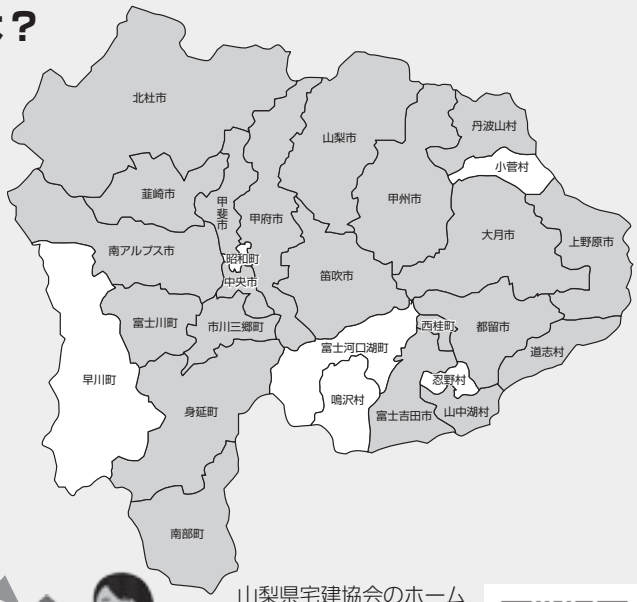
※市町村により、売主（貸主）と買主（借主）が直接契約交渉する方法「直接型」があるので、詳しくは、各市町村にお問い合わせください。



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21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
○西桂町（３月１日付協定締結）



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。

宅地建物取引士 法定講習会 は、山梨県宅建協会 で！ハトマーク を必ずご確認ください！

（他団体からのご案内も届くのでご注意ください）

どちらかをお選びいただき、お申し込みください

WEB 講習

座学 講習

お好きな時に お好きな場所で 受講可能です	特徴	受講から 宅建士証の受取まで １日で完結します
指定の期間内（28日間）に、 パソコン・スマホ等で 講習映像を視聴する形式です	内容	下記 講習日に、 会場で 講習映像を視聴する形式です
山梨県宅建協会の ホームページより お申し込みください	申込 方法	必要書類を山梨県宅建協会まで 持参又は郵送してください
原則、毎週対応しています	講習日	第１回：令和６年４月23日（火） 第２回：令和６年９月12日（木） 第３回：令和６年11月28日（木） 第４回：令和７年２月６日（木）

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６年度宅地建物取引士資格試験の申込期間が変更となります

令和６年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり**郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長**する予定です。

令和６年度に受験をお考えの方は、申込期間をお間違えのないようご注意ください。

インターネット申込みは、原則として24時間申込みが可能等便利で、送料等の付帯費用も郵送申込に比べて安価ですので、可能な方はご利用をお願いします。

郵送申込	インターネット申込
令和６年７月１日（月）～ 16日（火）	令和６年７月１日（月）～ 31日（水）

※予定

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

Ｗｅｂ研修システムを活用した宅地建物取引業者研修会「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～」開催報告

人材育成流通委員会では、令和５年12月１日(金)より12月22日（金）の期間において、宅地建物取引業者（協会員のみ）を対象に、ハトサポ Ｗｅｂ研修システムを活用した研修会を開催しました。

当研修会は、ハトサポ内で公開されているＷｅｂ研修動画「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～」を、期間内に100％視聴することで、受講完了と取り扱う形式で実施しました。

研修動画では、講師の深沢綜合法律事務所 大川 隆之 弁護士より、電子契約とＩＴ重説を適正に行うための留意事項について、国土交通省が公表する実施マニュアルや関係法令等をもとに解説がなされました。

また、全宅連が提供する電子契約システム「ハトサポサイン」により賃貸借契約を行う場面を想定した具体的な操作手順について解説がなされました。

なお、当研修会は、宅建業法第64条の６に定める研修会と位置づけ、受講された41会員に対し、「業務研修受講済証（ステッカー）」を郵送しました。

宅建協会だより
お知らせ

令和６年度　定時総会・山梨本部総会開催のお知らせ

標記について、５月29日（水）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ご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13日（月）を予定しております）

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6年 4/10㈬・5/18㈯・6/12㈬・7/13㈯・8/7㈬・9/14㈯・10/9㈬・11/9㈯・12/11㈬ 令和7年 1/18㈯・2/12㈬・3/8㈯
時間	13時30分～
場所	甲府市下小河原町237-5（山梨県不動産会館）
内容	① 開業までの流れ　② 宅建協会とは　③ 個別相談会
申込	**予約制** お電話（055－243－4300）でお申込みください。 申込締切　偶数月：開催日前週の火曜日　奇数月：開催日前週の金曜日 ※該当日が祝祭日の場合は、その前日

会員の皆様へ

～開業するなら「ハトマークの宅建協会」～

宅建業を開業される方をご紹介ください！

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

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

開業の相談をうけた場合は・・・

（公社）山梨県宅地建物取引業協会をご案内してください。

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

宅建協会だより
お知らせ

不動産取引の基礎知識を学びませんか？

安心と信頼の証　不動産キャリアパーソン

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

■受講料

おひとり8,800円（税込）

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

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

■申込み方法

①全宅連ホームページからインターネット申込み

②山梨県宅建協会で申込書による申込み

詳しくは山梨県宅建協会まで　　TEL：055-243-4300

■注意事項

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

合格者の方へお知らせです

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

①合格日が令和３年４月１日以降の方

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

②合格日が令和３年３月31日以前の方

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

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

資格登録者専用のフォローアップサイトをご活用ください！

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

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

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

※新規資格登録証発行費用は受講料に含まれます。

受講者に感想を聞きました！

小菅村唯一の不動産会社！

いなか暮らし応援隊　青柳万寿男 様

地方公務員退職を機に、公務員時代に取得した宅建士の資格を活かし、田舎への移住者確保による地方の活性化に寄与すべく、不動産業を開業しましたが、実務面で様々な不安がありこの度、「不動産キャリアパーソン」を受講しました。インターネット受講のため、空き時間を活用してマイペースで学習が出来大変便利でした。受講後は実務知識が身に付き大変勉強になりました。

青柳様、
合格おめでとうございます！

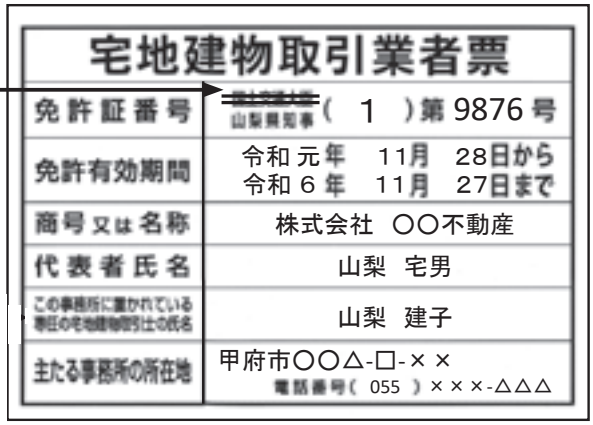
！山梨県宅建協会からのお願い

大丈夫でしょうか？ 今一度確認してみてください。

最新の「報酬額表」「業者票」は会員限定で無料配布しています！

協会事務局（TEL：055-243-4300）までお問い合わせください 。

◆ 業者票【様式の変更】



宅地建物取引業者票	
免許証番号	~~国土交通大臣~~ 山梨県知事（ 1 ）第 9876 号
免許有効期間	令和 元年 11月 28日から 令和 6 年 11月 27日まで
商号又は名称	株式会社 ○○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 ）×××-△△△

■ 注意 ■

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

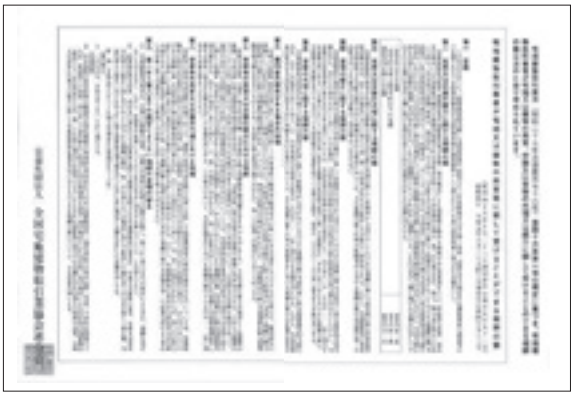
「国土交通大臣」（大臣免許業者の場合は「山梨県知事」）を打消線で消してください。

◆ 報酬額表【最新版への差替】

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

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

■ 必ず最新の報酬額表を掲示してください ■



◆ 変更届の提出【30日以内に提出】

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

■ 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５年度 会費納入のお願い

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

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

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

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

重要！ 会費未納は、会員資格の喪失になります!!

資格の喪失＝協会、保証協会の会員でなくなること。

注意！

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

資格喪失手続き手順

① 会費納付期限に会費未納

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

② 会費納付督促書兼弁明の機会の通知発送（配達証明付内容証明郵便）

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

③ 弁命書提出若しくは無回答

④ 資格喪失手続書類提出（総務財務委員長→会長）

⑤ 会長・手続書類確認

⑥ 退会事務処理

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

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㈱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。
全国宅建協会の一員として山梨県の会員様への案件の相談力・提案力を特色としております。

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　【長期優良住宅は最長50年まで】

☞　【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。
※令和６年２月13日から『子育てプラス』最大金利引下げ▲１％がスタートしました。

メリット２　建設費・購入額の100％融資＋諸費用融資

☞　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。
※諸費用には、仲介手数料・登記費用・火災保険料も含まれます。

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
※本申込（本審査）も最短２ ～ ３日で回答。

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。
※土地100％・請負金額80％（着工金40％・中間金40％）

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。

※新築住宅販売促進キャンペーン実施中
対象の内容　新築住宅　融資額3,500万以上　本申込受理分９月30日まで
実行１件当たり通常４万円をキャンペーン対象の場合８万円（税込）をお支払いいたします。

※フラット35　『子育てプラス』　取扱い中　最大金利引下げ１％
子どもの人数に応じて金利引下げ　（１人×0.25％＝１ポイント）
フラットSなど他の取得ポイントにプラスして優遇金利が利用出来ます。

※会員様向けの買取再販ローン取り扱い中
年利1.95％（６ ヶ月）　融資額１件8,000万　迅速な審査　競売物件の取扱いの可
仕入資金+リフォーム費用を合わせての利用が可能

【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/

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、ご相談に応じられ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：原則毎月第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6年	4月18日	5月16日	6月20日	7月18日	8月22日
	9月19日	10月17日	11月21日	12月19日	
令和7年	1月16日	2月20日	3月27日	※8月、3月は第4木曜日	

宅建協会だより
お知らせ

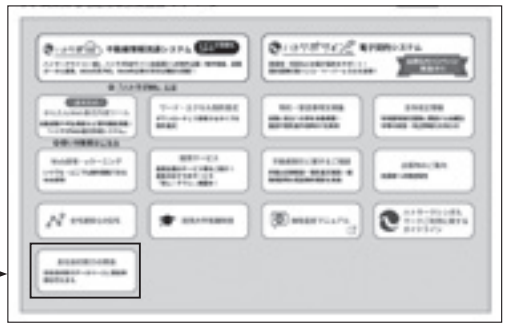
「反社会的勢力データベース照会システム」について

「反社会的勢力データベース照会システム」が全宅連ホームページの会員業務支援サイトハトサポ内で利用できるようになりました。

反社会的勢力データベース照会の流れ

①全宅連ホームページ内の「ハトサポ会員専用ログインはこちら」をクリックし、「ハトサポID・パスワード」を入力の上、ログインをクリック。
全宅連ホームページ【https://www.zentaku.or.jp/】

②ハトサポトップ画面の「反社会的勢力の照会」をクリックしてご利用ください。



「反社会的勢力データベース照会システム」とは
不動産業界５団体で構成される【不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会】が、契約前に取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして構築し運用しているシステムです。
警察機関若しくは暴力追放運動推進センターに確認および相談する必要があると認められる場合に、その前段階の補完確認手段としてご利用していただくものになります。

しっかりチェック！
レインズルール☑

レインズ F&Q

～よくある質問について～

レインズシステムの利用に当たり、よくある質問についてお知らせ致します

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

質問①　入力画面の「画像」と「図面」にある「クリア」ボタンは何か。

ファイル選択時にファイル形式エラーが発生した場合、クリアボタンをクリックするとエラーメッセージの表示がクリアされます。

質問②　納戸（サービスルーム）数を入力する項目はあるか。

納戸等は「S」で表します。間取りタイプは「S」が含まれているものを選択してください。入力画面の間取項目で、室タイプに「S」を選択し、室広さに畳数や室数を入力します。

物件登録機能等の適切な使用について

物件登録機能等の誤った使用に起因する苦情やお問い合わせが増えています。

「変更」と「更新」を混同して使用してしまっているケースや、正当な事由なく「登録」「削除」「変更」「更新」を繰り返し行っているケースなどが報告されています。

あらためて、「登録」「変更」「更新」「削除」の各機能の趣旨および規程・「レインズ利用ガイドライン」の内容を確認の上、適切に登録してください。

※規程及び「ガイドライン」に抵触した場合、是正勧告や処分の対象となることがあります。

1.「物件登録」について

新規に売買（賃貸）物件をレインズに登録する際に使用します。媒介物件については、売主（貸主）と締結した書面による媒介契約の内容に沿って適正適法に登録してください〔レインズ利用規程第６条（物件登録の要件）〕。

2.「物件変更」「物件更新」について

「物件変更」は、レインズに登録されている物件の価格・賃料、画像、図面、その他の登録事項を変更する際に使用します。

「物件更新」は、媒介契約を更新した場合など、継続してレインズへ登録する必要がある際に、登録機関を延長することを目的として使用します（レインズに登録した物件は登録日の翌日から起算し92日で自動削除されます）。

いずれの機能も前述した本来の利用目的を逸脱して使用することはできません〔レインズ利用規程第５条第５項（物件の登録）〕。

3.「物件削除」について

媒介契約を終了（中断）した場合など、レインズの登録を取り下げる必要がある際に使用します。

正当な事由なく「削除」することは禁止されています〔レインズ利用規程第５条第５項（物件の登録）〕。

4.「成約登録」について

登録した物件の売買・賃貸借契約を締結した場合には速やかにレインズに登録しなければなりません〔レインズ利用規程第10条（成約の報告）〕。

機能	内容・目的
物件登録	新規の登録 〔＊媒介種類変更時も含む〕
物件変更	物件情報の変更・追加・修正 （価格・賃料、図面等）
物件更新	登録期間延長 〔＊登録期間満了前もしくは媒介契約更新時〕
物件成約登録	売買・賃貸借契約締結
物件削除	媒介（代理）契約途中解約・期間満了、売却等中止

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：050-5538-0946
■MAIL：reins_c@aj.wakwak.com

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）2631
商号又は名称	富士ハウス工業㈱
代表者	渡邊　克夫
宅地建物取引士	渡邊　昭典
事務所所在地	富士吉田市上吉田1-6-18
電話番号	0555-23-2278
FAX番号	0555-24-3176

これまでの経験を生かし、地域の方々に貢献できるよう、努めて参ります。
どうぞよろしくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（4）2241
商号又は名称	スヴァーリエヒュース㈱　昭和店
代表者	鷹野　直樹
宅地建物取引士	鷹野　直樹
事務所所在地	中巨摩郡昭和町飯喰1558-3
電話番号	055-288-8277
FAX番号	055-274-4770

この度、新たに入会させていただきました。地域の皆さまのお役に立てるよう、日々精進しながら業務にあたらせていただきます。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）2632
商号又は名称	㈱アスティ
代表者	田邊　　茂
宅地建物取引士	田邊佳菜子
事務所所在地	富士吉田市下吉田2-3-3
電話番号	0555-24-5232
FAX番号	0555-24-5732

この度、新規入会させていただきました。ご指導のほどよろしくお願いします。

免許番号	山梨県知事（1）2633
商号又は名称	中部エステート
代表者	阿我妻浩行
宅地建物取引士	阿我妻浩行
事務所所在地	南アルプス市秋山633
電話番号	055-213-0666
FAX番号	

新たな気持ちで誠心誠意努める決意です。
どうか皆様の温かいご支援ご指導をよろしくお願い申し上げます。

免許番号	山梨県知事（1）2634
商号又は名称	㈱巧光建設
代表者	小石　雅之
宅地建物取引士	保坂　有樹
事務所所在地	北杜市長坂町長坂上条891-2
電話番号	0551-32-3043
FAX番号	0551-32-3715

地域、社会への貢献が出来るよう、社員一丸となって精進して参ります。
よろしくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2635
商号又は名称	㈱クレスト
代表者	加々美　守
宅地建物取引士	佐藤　眞司
事務所所在地	笛吹市石和町川中島23-4
電話番号	055-261-7237
FAX番号	055-261-7238

この度、新規入会させて頂きました。
地域に貢献できるように努力していきますので宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2636
商号又は名称	㈱てづか
代表者	手塚　康次
宅地建物取引士	手塚　年彦
事務所所在地	甲府市貢川2-17-12
電話番号	055-226-5908
FAX番号	055-226-1875

社寺建築、一般個人住宅、リフォーム工事の㈱てづかです。
後継者の息子と頑張って参りますので宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2637
商号又は名称	㈱ BRANDS
代表者	橘　　良平
宅地建物取引士	中島　佑騎
事務所所在地	北杜市小淵沢町2635-1
電話番号	055-288-0903
FAX番号	055-288-0903

不動産業はまだまだ経験は浅いですが、協会のセミナーや、諸先輩方との意見交換等を積極的に行っていき、盛り上げていきたいと考えております。皆様よろしくお願いいたします。

免許番号	山梨県知事（1）2638
商号又は名称	㈱五成
代表者	石垣　美菜子
宅地建物取引士	石垣　美菜子
事務所所在地	中巨摩郡昭和町飯喰1354-1　ウイングタウン3号室
電話番号	055-288-1610
FAX番号	055-288-1611

㈱五成 Link DooR リンクドアと申します。
ご指導の程宜しくお願い致します。

免許番号	山梨県知事（1）2640
商号又は名称	㈱インヘリット
代表者	梶原　和真
宅地建物取引士	梶原　和真
事務所所在地	南都留郡富士河口湖町船津1399-1
電話番号	050-8883-2103
FAX番号	050-8883-2108

この度、新規入会させて頂きました。山梨を盛り上げていけるようがんばります。
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。

廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
㈱アメニティー宮下建築設計	宮下　幸夫	笛吹市一宮町田中1248
甲南開発㈱	山本　善光	南巨摩郡南部町福士2700
㈱レコス	渡辺　康則	甲府市丸の内2-12-15
富士ハウス工業㈱	小山田　利男	富士吉田市上吉田1-6-18
㈲中部エステート	阿我妻　やえ子	甲府市北口1-9-2
山梨住販㈱	五味　正好	甲府市和戸町1014
西甲府住宅㈱　昭和支店	市川　裕之	中巨摩郡昭和町飯喰1505-1 イオンモール甲府昭和
㈱やの工務店	矢野　好久	笛吹市石和町広瀬1010-2
岡商ホーム	岡　政仁	甲府市古府中町950
㈲山の手不動産	赤池　美晴	甲府市千塚1-2-11

理事会だより

令和５年度　　**第５回　二団体合同理事会・幹事会　令和６年２月13日**

【審議事項】
⑴ 入会者等について
⑵ 地域不動産無料相談所 相談員の委嘱について
⑶ 西桂町 空家・空地バンク事業の媒介に関する協定について
⑷ 施行規則の一部改正について
⑸ 保証　地方本部規則の一部改正について
⑹ 役員賠償責任保険の加入（更新）について
⑺ 協会 令和６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
⑻ 保証 令和６年度事業計画（案）・収支予算（案）について
⑼ 定時総会・本部総会までの日程等について
⑽ 役員候補者の推薦等について
⑾ 選挙管理委員会の設置について
⑿ 事務局人事について

【業務執行報告事項】
⑴ 協会・保証 令和５年度中間業務・経理監査会について
⑵ 甲府市における行政手続きのオンライン化に関する要望について
⑶ 令和６年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望事項について
⑷ 協会 会費の未収金計上について
⑸ 令和６年能登半島地震災害の対応について
⑹ 令和６年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰について

【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５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 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 報告
⑸ 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
⑹ 令和５年度 宅地建物取引士資格試験 報告
⑺ 令和５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
⑻ 第２回 総務財務委員会 報告
⑼ 第２回 人材育成流通委員会 報告
⑽ 第３回 消費者支援業務委員会 報告
⑾ 人材育成流通委員会所管
Web研修システムを活用した宅地建物取引業者研修会 報告
⑿ 令和５年度 空き家・空き店舗バンク事業意見交換会 報告
⒀ 第２回 未来創造特別委員会 報告
⒁ 第３回 総務財務委員会 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

不動産実務セミナー　動画配信開始のお知らせ

Web動画配信方式にて開催の「不動産実務セミナー 2024」につきまして、下記のテーマの研修映像の配信を開始致しました。パソコンやスマートフォンで、お好きな時にお好きな場所で何回でもご覧いただけますので、是非ご活用ください。
○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。
【https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2024/】
○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）
○一般の方向けの配信は、令和６年３月を予定しております。（有料）

セミナーテーマ

配信開始時期	テーマ・タイトル
令和６年２月	テーマ１：改正建築物省エネ法について
令和６年３月	テーマ２：相続登記の義務化について

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６年３月発行第 189 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

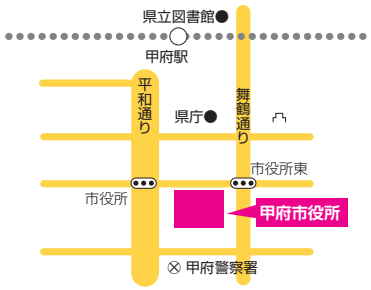
TEL 055-243-4304

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。

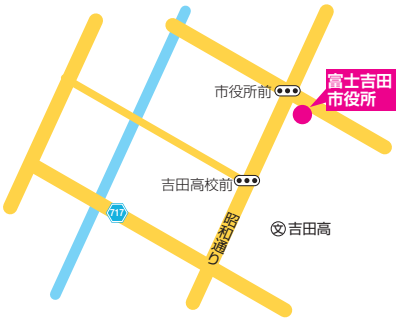
◎以下の地域でも相談を承っています。正確な開催情報はホームページ又は TEL055-243-4300 にお問い合わせください。

甲府市
毎月第3木曜日
午後1時30分～午後4時



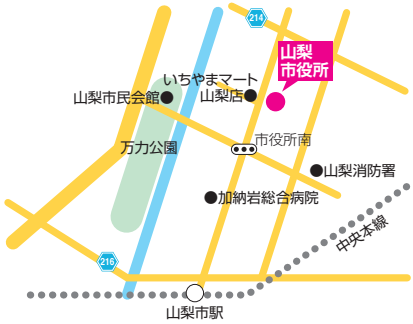
●甲府市役所本庁舎　4階市民相談室

富士吉田市
原則毎月20日
午後1時～午後4時



●富士吉田市役所東庁舎　2階会議室

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　3階306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