

TAKKEN
YAMANASHI

July 2024

Vol.190

宅建 やまなし



川中島合戦戦国絵巻



笛吹川石和鵜飼



シャインマスカット

消費者誌上セミナー

改訂版 はじめての一人暮らしガイドブック

1 ~部屋探しと生活のルールとマナー~

- 賃貸借契約の基礎知識 Check1 「部屋を借りるとはということか」
Check2 「家賃を払わないとどうなるのか」

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

シリーズ 「ほがらか不動産相談所」

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

- 6
- 注意すべき不動産のルールと対処法 ①
お忘れではないですか？相続登記

8 空き家バンク担当職員に聞く！
笛吹暮らしのススメ

- 10
- 会員さんに聞きました！私の趣味は○○です！
(有)アート 有泉 豊子様

- 12
- 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか？

- 25
- 会長あいさつ

- 26
- 新** 理事です。

- 30
- しっかりチェック！レイズルルール レイズ F&Q

- 31
- 理事会だより

- 32
- こんにちは 新顔です

- 32
- 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 11 消費者セミナー開催のご案内
- 13 不動産無料相談会開催のご案内
- 14 既存住宅状況調査費用の1/2を助成！
- 16 賃貸不動産経営管理士講習2024
宅地建物取引業者研修会
賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者 研修会
開催のお知らせ
- 17 相談員研修会の開催について
甲府市からのお願い—自治会の加入について—
重要土地等調査法に基づく4回目の区域指定について
- 18 宅地建物取引士法定講習会は山梨県宅建協会
での受講をお願いします！
- 19 《重要》空き家等に係る媒介報酬告示が改正されました
- 20 宅建開業支援セミナー&個別相談会
- 21 不動産キャリアパーソンについて
- 22 大丈夫でしょうか？
今一度確認してみてください。
- 23 宅建業者免許の有効期間を確認しましょう！
会費納入のお願い
- 24 令和6年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催
県内初！山梨市より「空き家等管理活用支援法人」に指定されました！
- 28 令和6・7年度 協会・保証 委員会等の構成
- 29 「空き家バンク」媒介業務に関する協定締結について
- 32 おめでとうございます！令和6年度 国土交通大臣表彰

表紙の写真について

笛吹市
併せてP8、9の「空き家バンク担当職員に聞く！
笛吹暮らしのススメ」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/>

ちんたいしゃく
賃貸借契約の基礎知識

部屋を借りて一人暮らしをスタートするときの大切な第一歩が、住宅の賃貸借契約です。ここでは、その契約の際に覚えておきたい基本的な知識をまとめて紹介します。

「契約」とは社会的な約束です

部屋を借りるときには、部屋を借りたいあなたと部屋を貸したい貸主が「約束」を交わします。これが住宅の賃貸借契約です。契約で定められた内容はお互いに守らなければなりませんし、いったん成立した契約は、あなたの都合で勝手に取り消したりすると、様々な問題が生じる場合もあります。契約のときにはその内容をよく確認しましょう。

まず大切なのは リーガルマインドの自覚

リーガルマインドとは、「法的思考力」のこと。問題を的確に把握して筋道を立てながらよく考え、最善の解決策を見つけ出す力のことをいいます。一人暮らしでは、このリーガルマインドを自覚しながら生活することが大切です。



Check 1 部屋を借りるとはどういうことか

一人暮らしを始める場合、たいていはアパートやマンションの部屋を家賃を払って「借りる」ことになります。

あなたが借りる部屋は個人（大家さん）や会社が所有していますから、部屋をどんな期間、いくらの家賃で、どう使うのかなどをあらかじめ決めることになります。この取り決めを「賃貸借契約」といいます。



あなたが未成年の場合は、親が借主となる場合もありますが、成人（2022年4月1からは18歳以上）となったり、社会人になったときは、本人が借主として契約するのが普通です。

「契約」とは人と人が物を売ったり買ったりするときに結ぶ約束のことですが、その約束が守られなかった場合は、法律によって約束の実行を求められたり、損害を賠償したり、契約そのものが破棄されてしまうことがあります。

ですから、部屋を借りるときは、あらかじめ「賃貸借契約書」の内容を確認して理解しておくことが大切です。

Check 2 家賃を払わないとどうなるのか

家賃は、毎月支払うことが契約で決められています。家賃を払わなければ借主としての「義務」に違反したことになります。あなたが借主になったときは、自分自身でその義務を守り、家賃を払わなければなりません。

家賃の支払いを忘れた場合には、大家さんや管理業者から連絡がありますので、すみやかに支払しましょう。

何の連絡もせず、そのまま払わないでいると、裁判所から家賃を支払うよう命じられることがありますし、「契約は終わりにしますので出ていってください」ということにもなりかねません。また、親などが「連帯保証人」となっている場合には、あなたに代わって家賃の支払いをしなければならないことにもなります。そうならないよう、支払いをしっかりと行うことが、一人暮らしをする際の基本中の基本です。



ご 注 意

宅建業者と管理業者はイコールではありません

入居後に発生する様々なトラブルへの相談、契約の更新手続き、退去する場合の立ち会いや確認、敷金の精算などについて、あなたに対応する窓口となるのは、お部屋探しや契約のときに対応した“宅建業者”とは限りません。

入居後のこれらの対応窓口となる場所は、“管理業者”と呼ばれています。

宅建業者が、この管理業者となる場合もありますが、宅建業者と管理業者が異なる場合があります。このため、入居後の管理窓口はどこになるのか、あらかじめ確認しておく必要があります。

(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
「はじめての一人暮らしガイドブック」より

次号予告「Check 3 大声で騒いだり、ルールを守らないとどうなるのか」
「Check 4 そのまま部屋を借り続けたいときはどうするのか」



よくわかる不動産広告Q & A

Q 当社が販売予定の新築分譲住宅について、建設住宅性能評価書を取得する予定ですが、広告の段階では建物が未完成のため、評価書を取得できていません。

そこで、建物が完成するまでの期間においては、「建設住宅性能評価書 取得予定」と表示したいのですが、問題ないでしょうか？

A これから取得予定の評価書について、予定である旨を表示することは問題ありません。

しかし、最終的に取得できなかった場合には、不当表示に該当しますので、ご注意ください。

また、環境性能評価やZEHの認定制度等、住宅性能評価制度以外の評価制度や認定制度においても、取り扱いと同様です。

〔首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第345号】より引用〕

Q 賃貸住宅を取引するに当たり、家賃保証会社と家賃保証委託契約を締結することを条件としますが、家賃保証会社が2社あり、それぞれ保証料が異なります。

この場合、広告には、保証料の安い方を記載したいと考えていますが、問題ないでしょうか？

A 家賃保証会社と契約することが取引の条件の場合、その旨とその額を記載する必要がありますが、ご質問の場合のように複数の家賃保証会社がある場合には、任意に1社を選んでその保証料等を記載しても問題ありません。

〔首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第346号】より引用〕

Q 建築基準法等の改正に伴い、居室の要件である「居室の床面積に対する採光に有効な窓その他の面積の割合」が7分の1以上から、「床面において50ルクス以上の照度を確保することができるよう照明設備を設置」した場合には、10分の1以上に緩和されたと聞きました。

現在、納戸のある中古住宅の広告を行っていますが、納戸の窓は床面積の10分の1以上の大きさがあり、照明器具は取り外していますが、天井には設置する金具もあります。この場合に、この部屋を居室と表示しても問題ないでしょうか。

A まず、「居室」に該当するか否かは、建築士等の専門家に確認する必要があると考えます。

照明器具を吊るす金具があり、購入者が要件を

満たす照明器具さえ用意すれば、「居室」になることが事実であれば、「但し、床面において50ルクス以上の照度を確保することができる照明器具を設置して下さい。」等と記載したうえで、「居室」と表示しても問題ないと考えます。

但し、照明器具を吊るす金具もなく、電気の配線工事も行っていない場合には、「納戸」と表示してください。

〔首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第347号】より引用〕

Q 新築分譲マンションの広告をホームページに掲載する予定ですが、建物が未完成のため、完成予想図を掲載しようと思っています。敷地に開花期が異なる花が一斉に咲いている絵を描きたいのですが、問題ないでしょうか？

なお、注釈として「この完成予想図は特定の季節を描いたものではありません。」と記載します。



A 表示規約施行規則第9条第23号では「宅地又は建物のコンピュータグラフィックス、見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。」と規定しております。

このような完成予想図は、例え注釈を記載していたとしても、表示規約に違反する不当表示となるおそれがありますので、掲載すべきではありません。

敷地に多種多様な花が植えてあることを強調したいのであれば、四季ごとに開花予想図を描くべきだと考えます。

〔首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第348号】より引用〕



宅地建物取引の判例

(自動車通行に関する説明義務)

私道についての一般車両が通行可能と買主に誤信させた媒介業者及びその担当者に損害賠償責任を認めた事例

(東京高判 令5・2・14 判例集未登載)



住宅建築販売を目的とする買主業者が、私道について自動車通行可能と説明を受けて土地を購入したところ、私道所有者から一般車両の通行は承諾していないとされたことから、売主並びに私道所有者と私道通行に関する承諾書のやり取りをしていた媒介業者、その担当者に損害賠償を求めた事案において、売主の責任は否定し、媒介業者らの賠償責任を認めた事例。

1 事案の概要

買主X（原告、宅建業者）と売主Y1（被告、個人）は、平成30年8月、Y2（被告会社）を売主側仲介業者、Aを買主側仲介業者として、代金8800万円で購入契約を締結した。なお、本件売買契約には、売主は、本件物件の隠れた瑕疵について一切の担保責任を負わない旨の瑕疵担保責任免除特約が付されていた。

Xは、平成31年4月、本件建物の解体工事に着手した後、私道所有者であるBから、一般車両の本件私道通行は認められない旨告げられた。

Xは令和元年7月、Y1及びY2に対し、Yらが、本件私道について一般車両の通行が可能であるとの虚偽の説明をしたとして、瑕疵担保責任及び説明義務

違反に基づき、本件売買契約を解除し、損害賠償を請求する旨通知した。

Xは、その後、上記解除の意思表示を撤回し、令和元年10月、Cとの間で、売買代金を8980万円として、本件土地の売買契約及び請負代金を4000万円とする本件土地上の建物建築工事請負契約を締結し、Bから、本件土地売買代金及び上記建物工事請負代金合計1億2980万円の支払を受けた。

Xは、本件私道について、自動車通行をしない旨の私道所有者間の取決めがあることについて、Y1、Y2および営業担当者であったY3（被告）は、説明すべき信義則上の義務を負っていたのに、故意又は過失により説明をしなかったと主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償金等の連帯支払を求め、Y1に対しては、予備的に、本件私道の自動車通行が事実上不可能であることは本件物件の瑕疵に当たると主張して、売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償金等の支払を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。



(1) 説明義務および説明義務違反の有無

私道所有者間で合意された本件私道における一般車両の通行不可という取決めの存在は、土地の減価要因であり、積極的な売買交渉を妨げる阻害要因であったことは明らかであるにもかかわらず、XとY1との間で本件売買契約が平成30年8月に締結されるに至ったのは、X側で、Aを通じてY2から交付された本件私道の一般車両の通行を承諾する旨の本件承諾書により上記減価要因が解消されたと判断したためであったと考えられる。ところが、本件承諾書は、Y3が本件私道の無償通行が認められる車両を工事車両に限定した書面と後日差し替える旨約束したことを前提に作成されたものであって、本件私道の一般車両の通行を認めるという部分はBらの真意に基づかない無効なものであった。

そして、Y3は、本件承諾書がXに交付され、Xにおいて本件取決めが撤回されたと誤信するであろうことを容易に認識することができたのに、本件売買契約の締結に当たって、Xに対し、本件取決めが実際には撤回されていないことを口頭によっても書面によっても説明しなかった。

以上の事情に照らせば、Y3が、本件承諾書により誤信に陥っていたXに対し、信義則上の説明義務に違反して、本件売買契約の締結に先立ち、本件取決めが撤回されていないことを説明しなかったことは、Xがその購入金額の適否を十分に検討した上で同金額により本件売買契約を締結するか否かを決定する機会を奪った違法行為であったと評価することができるから、Y3の不法行為が成立するというべきであり、この不法行為は、使用者であるY2の事業の執行についてされたものであったから、Y2は使用者責任を負うというべきである。

これに対し、Y1は、Xと同様に、本件承諾書によって本件取決めが撤回されたものと誤信しており、Y3の故意の不法行為により上記のように誤信

したY1に故意はもとより過失があるともいえないから、Y1の不法行為は成立しないというべきである。

(2) Xの損害について

Y3の不法行為は、Xがその購入希望金額の適否を十分に検討した上で、同金額により本件売買契約を締結するか否かを決定する機会を奪ったということにあり、不動産売買契約における購入金額の適否という財産的利益に関する意思決定権を侵害したにとどまるのであって、本件私道の一般車両の通行不可という条件を前提としながら買付証明書を発行し、本件物件の購入後比較的短期間のうちに、しかも、購入価格を上回る価格で本件土地を転売することができたXにおいて、上記不法行為がなければ本件物件を購入しなかったとまでは認めるに足りないから、X主張の本件物件取得費用等は上記不法行為と相当因果関係のある損害とはいえない。よって、上記意思決定権の侵害についての慰謝料としては100万円をもって相当と認める。また、その弁護士費用としては10万円をもって相当と認める。

(3) 結論

以上によれば、XのY2及びY3に対する不法行為を理由とする損害賠償請求は、上記の限度で認容すべきであり、Xのその余の請求はいずれも理由が無いから、これを棄却する。

3 まとめ

私道利用の紛争は多く、取引上注意すべきポイントである。本件私道は建築基準法42条2項所定の道路で現実に開設されている道路であるが、通行者には当然に同道路を自動車で通行する権利が認められるものではない（最高裁H12.1.27第一小法廷参照）。

仲介会社としては、私道所有者間の取決めの有無、取決め内容について、売主へのヒアリングを行い、状況に応じて私道所有者への確認を行うことも必要と思われる。

ほがらか不動産相談所



注意すべき不動産のルールと対処法 ①

お忘れではないですか？相続登記

中村 雅男

弁護士法人中村総合法律事務所 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4月1日、被相続人Aが亡くなり、Aの不動産を相続人Bが単独で相続した。登記せずに1年が経過したが、Bがなすべき対応はあるか。
- 設例2 令和3年4月1日、被相続人Aが亡くなり、Aの不動産を相続人Bが単独で相続した。Bは未だ相続登記をしていないが、相続登記を申請する義務を負うか。また、義務を負う場合、申請期限はいつか。

今回は令和6年4月1日から義務化されました相続登記について取り扱います。

今までは相続登記に期限があるわけでもなく、相続して名義をそのままにしても罰則等も無かったことから、登記手続を行わず、登記されていない土地の増加が問題視されていました。

これにより、所有者不明土地の増加という社会問題が生じたことから、令和6年4月1日より相続登記が義務化されました。

制度の概要や注意点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 相続登記とは

N弁護士（以下「N」）：まず、相続登記とは何か確認しましょう。

相続登記とは、土地・家屋・マンションなど不動産の所有者が亡くなった場合に、不動産の名義を相続人の名義へ変更する手続のことを言います。

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ています。ところが、所有者が亡くなった後に記録が適切に反映されなければ、現在の不動産の所有者が誰なのか分からなくなってしまう。

そこで、不動産を相続した人は、相続を原因とする所有権移転登記（相続登記）を申請する必要があります。これに関する法政策として、令和3年に不動産登記法が改正され、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

2 改正の背景

Q子（以下「Q」）：不動産の相続登記が義務化されたのは、なぜですか。

N：大きな理由が所有者不明土地問題を解消・防止するためです。

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等が原因であるとされています。

Q：相続や転居をきっかけに、不動産の所有者が分からなくなることが主な原因とされているのですね。

所有者不明土地の増加によりどんな問題が生じるのですか。

N：土地の適切な管理がなされず周辺環境が悪化したり、公共工事の妨げになったり、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。

3 不動産登記法の改正について

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、(1)これまで任意であった相続登記の申請の義務化、(2)住所等の変更登記の申請の義務化、(3)相続登記の手続の簡易化・合理化、という3点です。

4 (1)相続登記の義務化

Q：相続登記の義務化とは、具体的にどのような内容でしょうか。

N：相続（遺言も含まれます。）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（不動産登記法第76条の2第1項）。

これまで任意であった相続登記を義務化することで、所有者不明土地の問題解消・発生防止を目指しています。

Q：義務化が始まったのはいつからですか。

N：令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されています。

Q：申請義務に違反した場合、罰則等がありますか。

N：正当な理由なく相続登記をしない場合、10万円以下

の過料が課される可能性があります。

- Q：例えば、亡くなってしまった親が不動産を所有していたかもしれないのですが、よく分からないとします。このような場合でも、相続登記をしなければならない義務があるのでしょうか。
- N：相続登記の義務は、特定の不動産を相続で取得したことを「知った日」からスタートしますので、取得した不動産を知るまでは相続登記の義務は生じないと言えます。

5 相続登記の義務化の注意点

- Q：相続登記の義務化について、注意点があれば教えてください。
- N：相続登記の義務化といっても、これから相続する人のみが対象ではとお考えの方もいるかもしれません。注意しなければならないのは、今回の改正法は遡って適用されることです。つまり、令和6年4月1日以降の相続は当然のことながら、令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象となります。
- Q：これから相続する人のみが対象かと思いました。そうすると、令和6年4月1日より前に不動産を相続した人で、相続登記が未了の人は、どのように対応すればよいのですか。
- N：相続登記未了の不動産をお持ちの方の中には、施行後すぐに過料の対象になってしまうのではと心配になった方もいるかもしれません。しかし、3年間の猶予期間がありますのでご安心ください。つまり、令和6年4月1日より前に相続した不動産は、令和9年3月31日までに相続登記を申請する必要があります。ただし、必要資料の収集に時間がかかったりしますので、お早めに対応された方がよいと思います。

6 (2)住所等変更登記の義務化

- N：今回の改正で、登記されている住所・氏名に変更があった場合に、変更登記の申請も義務化されたので注意が必要です。先ほども触れましたが、登記簿には、不動産ごとの所有者の氏名や住所が記録されています。今回の改正により、登記簿上の所有者は、住所を変更した場合には「住所変更の登記」を、氏名が変わった場合には「氏名変更の登記」を申請しなければなりません。相続登記の義務化と同様、所有者不明土地の発生を防止しようとするのが目的といえます。
- Q：変更登記の申請の義務化はいつからでしょうか。
- N：令和8年4月1日から、住所等の変更登記の申請が義務化されます。不動産の所有者は、住所や氏名に変更があった日から2年以内にその変更の登記を申請しなければならないとされました。
- Q：その他、注意点があれば教えてください。
- N：施行日より前の変更についても、未登記であれば義務化の対象となります（2年間の猶予期間あり）。すなわち、令和8年4月1日より前の住所等の変更についても、変更の登記をしていない場合には、令和10年3月31日までに変更の登記を申請しなければなりません。
- Q：相続登記と同様注意が必要ですね。申請義務に違反した場合、罰則等がありますか。
- 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ので、注意が必要です。

7 (3)相続登記手続の簡易化・合理化

- N：これまでご説明しましたように、今後登記申請が義務化されることから、申請義務を簡単に履行できるように、(3)相続登記の手続が簡易化・合理化されました。具体的には、(a)相続人申告登記、(b)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。(a)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、相続登記の申請義務を履行したのものとして取り扱われます。この制度も令和6年4月1日からスタートしています。ただし、あくまで相続登記の義務を履行するための簡易な方法であり、不動産についての権利関係を公示するものではないことに注意が必要です。(b)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（不動産登記法第119条の2）。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。所有不動産記録証明制度の施行日は令和8年2月2日とされています。

8 設例について

- N：設例を一緒に検討しましょう。まず設例1ですが、Bはどのような義務を負いますか。
- Q：Bは相続によって不動産を取得した相続人ですので、相続登記を申請する義務を負います。Bが不動産を相続により取得した日を知った日が、Aが亡くなった日（令和6年4月1日）であれば、Bは令和9年3月31日までに相続登記の申請をする必要があります。
- N：そうですね。正当な理由なく相続登記の申請をしない場合、過料が課される可能性があるため注意が必要です。設例2はどうでしょうか。
- Q：今回の相続登記の申請の義務化の対象は、義務化が開始される前の相続も対象となっています。そこで、令和3年4月1日に相続で不動産を取得したBも、相続登記をしていなければ相続登記の申請義務を負います。
- N：そうですね。5に記載のとおり、義務化が開始された後の相続、義務化が開始される前の相続、どちらも相続登記義務化の対象ですので注意してください。設例の後半ですが、Bはいつまでに相続登記の申請をする必要がありますか。
- Q：令和6年4月1日より前に相続した不動産については、3年間の猶予期間がありますので、令和9年3月31日までに申請をする必要があります。

9 おわりに

- N：不動産登記法の改正により、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。本コラムをお読みの方は、是非ご家族・ご友人に概要をご紹介ください。また、相続登記についてご不明な点があれば、お近くの法務局や登記の専門家である司法書士・司法書士会等にご相談ください。
- 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！

笛吹暮らしのススメ

FUEFUKI-CITY

●人口:67,105人
(2024.6未現在)

●面積:201.92km²



笛吹市の特徴

東京(新宿)から90分とアクセスが良く、桃とブドウ生産量日本一の豊かな自然が魅力です。

市の北側(石和・春日居)は温泉街エリアとして足湯スポットや飲食店、温泉街などがあります。中央(一宮、御坂、八代、境川)の果樹園エリアは果樹栽培が盛んで、まさに日本一の桃源郷にふさわしい果樹地帯です。南側(芦川)の里山エリアは標高600m~1,000mに位置しており、昔ながらの日本の暮らしが残っています。このような豊かな土地でそれぞれのライフスタイルに合った移住生活を見つけることができます。

移住・定住、空き家対策に係る市の取り組み

《移住パンフレット「^{いじゅう}ちょうど良い良自由」・笛吹市メタバース・VR映像》

笛吹市では、対面、電話、オンラインなどで移住相談を随時受け付けています。芦川エリアに1泊2,400円で宿泊可能なお試し住宅もあります。また、地元の高校生と連携して作成したパンフレットやメタバース上で笛吹市を再現したVR映像などを活用することで、これまでとは違った形での笛吹市の魅力を発信しています。



移住パンフレット
「ちょうど良い良自由(いじゅう)」



メタバース空間

空き家バンク担当者、移住コーディネーターがオススメする市の魅力

東京から90分とアクセスが良く、JR中央線・中央自動車道の2つが市内を通っているため、電車・車と移動手段を問わず県外へ外出が可能です。桃とブドウが有名ですがそれ以外にも「すもも」や「いちご」「柿」など1年間を通して果物を楽しめ、四季折々各地域で特徴のあるお祭りが開催されます。

また、市内には石和温泉郷をはじめとした公共・民間の温泉施設が豊富にあり、山梨県の中央に位置しているため、富士山をはじめ八ヶ岳や南アルプスといった山々が望めます。

笛吹市の移住支援・補助金など



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。

【支援額：単身の場合 **60万円**／世帯の場合 **100万円**
さらに、18歳以下の子1人あたり**100万円**を加算】



空き家バンク登録物件に係る改修補助金

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の一部を補助します。

【補助額：物件の改修や家財処理などに係る費用のうち2分の1以内で上限**20万円**】



子育て世帯住宅取得補助金

子育て世帯の方が新たに住宅を取得する際に補助金を交付します。

【補助額：新築住宅 **30万円**／中古住宅 **25万円**】



奨学金返還補助金

奨学金を返還している30歳未満の方に対して、補助金を交付します。

【補助額：年間上限**20万円**
(繰上償還額及び返還に係る利子相当額は含みません)】



遠距離通学定期券購入費補助制度

市内から県外への大学等に鉄道を利用して通学する方に対し、その通学用定期券購入費用の一部を補助します。

【補助額：通学定期券の購入費の2分の1(月額上限**1万円**)】

REAL Interview 移住者の声

前中さん

2022年9月
東京都杉並区より移住



Q1 笛吹市に移住を決めたきっかけを教えてください。

杉並区の賃貸マンションで暮らしていましたが、都内での引っ越しがままならない中、以前からよく遊びに来ていた山梨で暮らすという選択肢が浮上しました。色々探していく中で、JR春日居町駅から徒歩5分の好立地の土地が見つかったので移住を決意しました。

Q2 笛吹市に移住してみていかがですか？

引っ越してすぐに近所の方が訪ねて来て地域のことを丁寧に教えてくれて歓迎されていると感じました。その後も野菜や果物を頂いたり、頂き物があったらおすそ分けしたりと程よい距離感でご近所づきあいが続いており、心強く楽しいです。

Q3 今のお仕事は？

移住前から設計事務所を自営しており、オフィスのある世田谷区との2拠点生活を行っております。自宅にワークスペースを設け、必要があればモートでも業務を行っております。

Q4 移住後の生活について教えてください。

今のところは2拠点生活をしております。都内での仕事を終えて笛吹に帰ってきた瞬間にオフになります。まずは散歩にでかけて地域の人と立ち話などをして、家に戻ってきたら薪割りやプランターの野菜の世話をしたり、そんなことをやっているとおつという間に1日が終わってしまいます。山梨は仕事もライフスタイルも変えることなく心地よい暮らしができる場所だと思います。



担当者からのメッセージ

笛吹市は山梨県の中央に位置していることもあり都内へのアクセスも便利のため、2拠点生活をしている方もいます。ほどほど田舎でほどほど都会なまさに「ちょうど良い笛吹生活」をぜひ体感してみてください。移住相談から移住後の定住に関するご相談もいつでもお待ちしております。ご相談はオンラインでも可能ですのでまずはお気軽にお問い合わせください。

問合せ先

空き家バンクに関する問い合わせ先

笛吹市役所 建設部 まちづくり整備課:055-261-3334

移住に関するお問い合わせ

笛吹市役所 総合政策部 企画課:055-261-2032





平野真理子さん(左)と有泉豊子さん(右)

会員さんに聞きました!

私の趣味は○○です!

(有)アート 有泉 豊子 様

こんにちは、私は中央市で不動産業を営んでいます。以前はアパートの斡旋、不動産の媒介等全般を扱っていましたが、今は、自社物件のみを扱っています。

私の趣味は卓球と社交ダンスです。

社交ダンスは60歳を過ぎた頃、友達に誘われ始めました。始めてから10年ほど経ちます。

卓球は平野卓球センターに通っています。若いころは地域のママさんソフトボールやソフトバレーなどのスポーツをしてきましたが年齢を重ねるにつれだんだんと運動から遠ざかってしまいました。

何か運動をしたいなと思っていたところ、平野卓球センターの窓ガラスに「おとなも子どもも初心者も歓迎します」の張り紙を見つけ思い切って門をたたきました。

卓球の経験も無くラケットの持ち方もわかりませんでしたが、先生の指導のもと、少しずつ上達し、大会デビューを果たし、昨年は公認審判員の資格も取りました。

卓球を始めてから6年ほ



ダンスパーティー(アgeoにて)



平野卓球センター



速報(パリ五輪)

ど経ちますが、今では「卓球優先、仕事は二の次」の生活を送っています。

先生は東京オリンピック・パリオリンピック代表に選ばれた平野美宇選手のお母さまで平野真理子さんです。

気さくな方で卓球をしたいという方はどなたでも受け入れてくださいます。素敵な魅力ある先生です。卓球は何歳になっても楽しめるスポーツです。

私たち一般スクールの中で一番上手で研究熱心な方は85歳の男性です。この方は、今年、全国大会に県代表で出場致しました。

皆様、若さと健康維持のために卓球を始めませんか。真理子先生はどなたでも快く受け入れてくださいます。楽しい仲間も待っていますよ。一日体験もOKです。今が一番若い!是非お待ちしております。



練習



試合風景(笛吹オープン)



楽しい仲間たち

皆さんに教えます! 私のおすすめする飲食店!

私のおすすめは蕎麦処「やまだ亭」です。「やまだ亭」は常永団地南側の住宅街にあり、自宅を改装して作られたテーブルが5席だけの落ち着いた雰囲気のあるお店です。住宅街なので隠れ家的な雰囲気があり、蕎麦好きの方には隠れ人気スポットとなっています。



「やまだ亭」

- ・住所: 中巨摩郡昭和町上河東543-5
- ・TEL: 055-275-2136
- ・営業時間: 11:30~14:00 17:30~20:00
- ・定休日: 毎週水曜日、第1木曜日



消費者セミナー開催のご案内

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

共通事項

対象：一般消費者、宅建協会会員

参加費：無料

受講方法：■会場で受講する場合

不動産会館 3階会議室

※会館の場所は、本誌の裏表紙に記載しております。

※お車でお越しの方は、会館隣の駐車場をご利用ください。

※会場での受講は原則、消費者様のみとさせていただきます。

■WEB（Zoomウェビナー）で受講する場合

お申し込み後、受講方法をメールにてご案内いたします。

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

(TEL：055-243-4300)

■会員各位には事前に開催通知を送付いたします。

○相続セミナー

開催日時 令和6年9月25日（水）
午後1時30分～午後3時30分（午後1時より受付）

定員 先着48名（WEB受講あり）

研修事項 「不動産の法改正と知っておくべき相続の最新知識」

・相続登記の申請義務化 ・相続土地の国庫帰属制度 ・遺産分割の新ルール

講師 深沢総合法律事務所 弁護士

○不動産取引セミナー

開催日時 令和6年10月23日（水）
午後1時30分～午後4時10分（午後1時より受付）

定員 先着48名（WEB受講あり）

演題 ①「知って得する不動産取引の知識 ～売買、賃貸借のあれこれ～」

・トラブル防止に役立つ宅地建物取引の最新知識

・契約・重要事項説明の要点解説

②「インスペクションと既存住宅売買かし保険の活用のススメ

～安心して中古住宅を売買する為に～」

・建物状況調査と既存住宅売買かし保険の概要 ・売り主、買い主のメリット

講師 ①（一財）不動産適正取引推進機構 ②（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会

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



事務局からのお知らせ

●●夏期（お盆）休暇のお知らせ●●

令和6年8月13日（火）～8月16日（金）は、夏期（お盆）休暇とさせていただきます。
ご不便をお掛けいたしますが、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。

●●クールビズの実施について●●

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

また、本会にご来館される方も、軽装にてお越しください。

クールビズ期間：令和6年5月1日（水）～9月30日（月） 10月は各自の判断で軽装をさせていただきます。
公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会 事務局

司法書士・宅地建物取引士が対応します！

専門家による

先着12組

不動産無料相談会



不動産の専門家に

無料で相談できるチャンスです！

お悩みごとや気になること、お気軽にご相談ください！



放置すると罰則あり！

不動産の売却・賃貸

相続登記の義務化

不動産の相続

空き家に関する問題

開催日時

9月10日(火) 13:30 ~ 16:25

① 13:30 ~ 14:10 ② 14:15 ~ 14:55

③ 15:00 ~ 15:40 ④ 15:45 ~ 16:25

予約制・1枠の相談時間40分 お好きな時間帯をお選び下さい

会場

山梨県不動産会館 3階 会議室

山梨県甲府市下小河原町237-5

HPはこちら



お問合せ
予約

TEL : 055-243-4300

お電話 または HP掲載の申込用紙よりご予約下さい

主催



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

共催

山梨県司法書士会



公益社団法人 成年後見センター

リーガルサポート 山梨

既存住宅状況調査 (インスペクション)



既存住宅の売買をお考えの方へ

調査費用の 1/2 を助成!

先着100名 上限5万円

インスペクションとは?

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

調査を行うと… 売主・仲介業者には、こんなメリット!

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

調査を行うと… 買主には、こんなメリット!

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

調査と申請手続きの流れ

インスペクションの流れ

調査者⇄申請者（売主・買主）



申請手続き

申請者（売主・買主）⇄申込窓口



【注意】

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

助成制度の概要

申請できる方

既存住宅状況調査を実施した売主又は買主（ただし、売主は個人（個人事業者を除く。）又は宅地建物取引業者（同一年度内において2回までとする。）に限るものとし、買主は個人（個人事業者を除く。）に限る）

助成対象となる
既存住宅

既存住宅状況調査技術者による既存住宅状況調査を実施したもののうち、次のいずれにも該当するもの（ただし、宅地建物取引業者が所有するものにあつては、自ら建設したものを除く）

1. 山梨県内に所在する既存の住宅
2. 居住を目的とする売買に供する一戸建ての住宅（店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のもの）を含む）

助成対象となる
調査

既存住宅状況調査及び必要に応じてこれに付随して行う給排水管路の調査で、令和6年4月15日以降に行ったもの（ただし、一の既存住宅につき1回とする。）

※既存住宅状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として宅地建物取引業法施行規則第15条の7各項に規定するものの状況の調査であつて、既存住宅状況調査方法基準に従い既存住宅状況調査技術者が行うもの

調査を実施する
人

既存住宅状況調査技術者

（経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として、宅地建物取引業法施行規則第15条の8第1項に規定する者）

助成金額

調査費用の1/2（上限5万円）

予定戸数

100戸

申請・報告期間

令和6年4月15日～令和7年3月7日 必着

（ただし、予定戸数に達した時点で終了）

※詳しくは（公社）山梨県宅地建物取引業協会にお問い合わせください。

申込窓口



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



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



令和6年4月現在の情報です。

賃貸不動産経営管理士講習とは・・・

本講習は「国家資格」である、賃貸管理のプロフェッショナル「賃貸不動産経営管理士」資格の取得に向けた学習の場であり、賃貸住宅管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高める講習です。

なお、資格試験の日時は、11月17日（日）となります。試験に関する詳細は（一社）賃貸不動産経営管理士協議会のホームページをご確認ください。

受講のメリット	5問免除 1日の講習で合格率が6.9%アップ！ 誰でも受講可能、全ての方に開かれた試験合格への近道！
申込方法	インターネットによる申込み 講習の詳細、申込は全宅管理ホームページを参照願います。 全宅管理 で検索
受講料	22,198円（税込）※テキスト代が含まれています。 テキストは申込みから、2週間程度で発送されます。
日時	令和6年9月3日（火） 午前9時～午後5時30分（受付開始：午前8時50分）
定員	52名
締切	令和6年8月13日（火）（ただし、定員になり次第締切）
場所	山梨県不動産会館 3階 会議室 甲府市下小河原町237-5
お問い合わせ先	賃貸不動産経営管理士講習お問い合わせセンター TEL：0120-243-229 メール：cfkzt@nkg88.co.jp

人材育成流通委員会 所管

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

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

なお、日程・内容等の変更を行う場合がございますので、予めご了承ください。

【宅地建物取引業者研修会】

- 日 時：令和6年11月7日（木）
13時30分～15時30分（13時より受付）
- 場 所：不動産会館 3階 会議室
- 対 象：宅地建物取引業者（協会員以外でも受講可能）
- 演 題：不動産物件調査の取引直前対策
～宅建業者が行う調査トラブル発見と説明方法基準～
- 講 師：有限会社エスクローツムラ 津村 重行 氏
- 受講料：無料
- 受講方法：①WEBで受講
②会場で受講（定員48名）

【賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会】

- 日 時：令和6年11月15日（金）
13時30分～15時30分（13時より受付）
- 場 所：不動産会館 3階 会議室
- 対 象：賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者（協会員以外でも受講可能）
- 演 題：「現場実務者」が教えるトラブル・クレーム対応法
- 講 師：ベルデホーム株式会社 熊切 伸英 氏
- 受講料：無料
- 受講方法：①WEBで受講
②会場で受講（定員48名）

相談員研修会の開催について (相談員 募集のお願い)

会員限定

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

今般、会員の皆様から新たな相談員を募集致しますので、相談業務にご協力頂ける方は、相談員研修会を受講下さいますようお願い致します。詳しい概要については、8月頃発送予定の案内通知をご確認ください。

相談員研修会 日時：令和6年9月17日（火）午後1時30分～午後3時30分（午後1時より受付）

甲府市からのお願い ー自治会の加入についてー

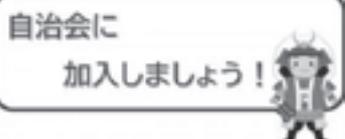
（公社）山梨県宅地建物取引業協会では、誰もが安全で安心して暮らすことができる、明るく住みよいまちづくりを目指して、甲府市並びに甲府市自治会連合会と協定を締結し自治会への加入を促進しております。

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

●甲府市自治会に関する問い合わせ先●

甲府市自治会連合会事務局：TEL / FAX 055-235-1168

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



甲府市自治会に関するHPはこちら➔

●チラシ等も是非ご活用下さい！●



内閣府からのお知らせ 重要土地等調査法に基づく4回目の区域指定について

「重要土地等調査法」に基づき、防衛関係施設等の周囲おおむね1,000m及び国境離島等の区域内を「注視区域」・「特別注視区域」として指定することとされていますが、4回目の指定として、4月12日に山梨県内の一部の区域を含む区域を指定し、5月15日に施行しました。施行日後においては、指定された区域内の土地・建物で防衛関係施設等の機能を阻害する行為が行われていないか内閣府が調査を行うほか、「特別注視区域」内において面積が200㎡以上の土地・建物を売買等する際には、あらかじめ内閣府に届出をすることが必要になります。

今回の指定では山梨県内の該当はないところですが、宅地建物取引業者の皆様におかれましては、「特別注視区域」内における土地・建物の売買等の仲介等を行う際に、重要土地等調査法に基づく届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要となりますので、適切にご対応いただけますようお願いいたします。

詳しくは内閣府のホームページをご参照いただくか、下記の内閣府のコールセンターまでお問い合わせ下さい。

【注視区域】北富士駐屯地（忍野村、山中湖村）を中心とした周囲おおむね1,000メートルの区域

内閣府ホームページ URL <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>
または「内閣府 重要土地」で検索



問い合わせ先 内閣府重要土地等調査法コールセンター 電話番号 0570-001-125（平日9:30～17:30）



宅地建物取引士 法定講習会(更新講習会)は、
山梨県宅建協会での受講をお願いします！

どちらかをお選び頂き、受講することができます！



WEB 講習



座学 講習

好きな時に
好きな場所で
受講可能です

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

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

原則、毎週対応しています

特徴

内容

申込
方法

講習日

受講から
宅建士証の受取まで
1日で完結します

下記講習日に、
会場（山梨県自治会館）で
講習映像を視聴する形式です

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

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）



更新の時期には、ご案内をお送りしますが、

他団体からのご案内も届きます。

何卒、宅建協会での受講をお願いします。





空き家等に係る媒介報酬告示が改正されました。

国土交通省で策定する「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家等の流通のビジネス化を支援するため、令和6年7月1日から、昭和45年建設省告示第1552号の一部を改正する告示（令和6年国土交通省告示第949号）による改正後の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が施行されております。

本改正では、低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例の対象となる物件価額が「800万円以下」に拡充され、媒介報酬の上限額が30万円の1.1倍まで引き上げられたほか、賃貸借についても長期の空家等の貸借の媒介・代理における特例が創設されており、空き家問題解決の一助になることが期待されます。

概要につきましては、国土交通省により各種資料が提供されておりますので、ご確認ください。

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

国土交通省

令和6年6月公布、7月1日施行予定

報酬規制の現状と課題

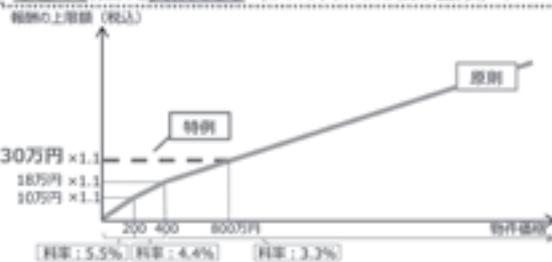
- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示）
- ⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、報酬の上限について見直し

売買取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。



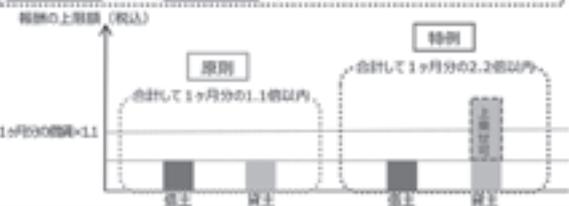
賃貸借取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に長期間使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）。



報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

▲国土交通省の資料より (https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749923.pdf)

なお、協会各位にはこの度の改正に対応した「報酬額告示表」を、7月12日付でお送りしております。

今一度「報酬額告示表」に記載の最終改正日（「令和六年六月二十一日国土交通省告示第九百四十九号」と記載のあるものが最新です）をご確認の上、事務所には必ず最新の「報酬額告示表」を掲示してください。

また、「報酬額告示表」は協会限定で無償配布しておりますので、ご入用の際は山梨県不動産会館までお越しください。

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のでしょうか？

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、ハトマークの宅建協会が開業
までの流れや、本会でやっている業務支援の内容についてご案内させていただきます。
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 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します！

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」をご紹介します。

- ✓ 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■
■ホームページ■

TEL 055-243-4300 FAX 055-243-4301
<http://yamanashi-takken.or.jp/>



「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、基本的な人権の尊重等、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、基礎知識を身に付けたい方は、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ください。

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.zentakku.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、ぜひご利用下さい。

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

<p>特典 1</p> <p>写真裏付き資格登録カード</p>	<p>特典 2</p> <p>資格登録者登録ステッカー</p>	<p>特典 3</p> <p>資格登録者専用サイト 資格取得後も、スキルアップを支援します。</p>
---------------------------------	---------------------------------	--

※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！

(株)加取 白壁 竜次 様



今回は白壁様に感想を
お聞きしました！

「不動産キャリアパーソン」を受講するきっかけは他業種からの転職ということもあり、基本的な知識から実務にわたる実践的なものまで丁寧に、しかもWEBなのでいつでも気軽に受講できるからでした。自己のスキルアップが信頼や満足アップにつながると思いますので自己投資をしていきましょう。



**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	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
この申請書に置かれている 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6年7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6年6月21日 国土交通省告示第949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、名簿記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記載事項変更届出書」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

変更事項 \ 届出先	山梨県へ 提出	宅建協会へ 提出
商号又は名称	○	○
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、韭崎市、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6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。

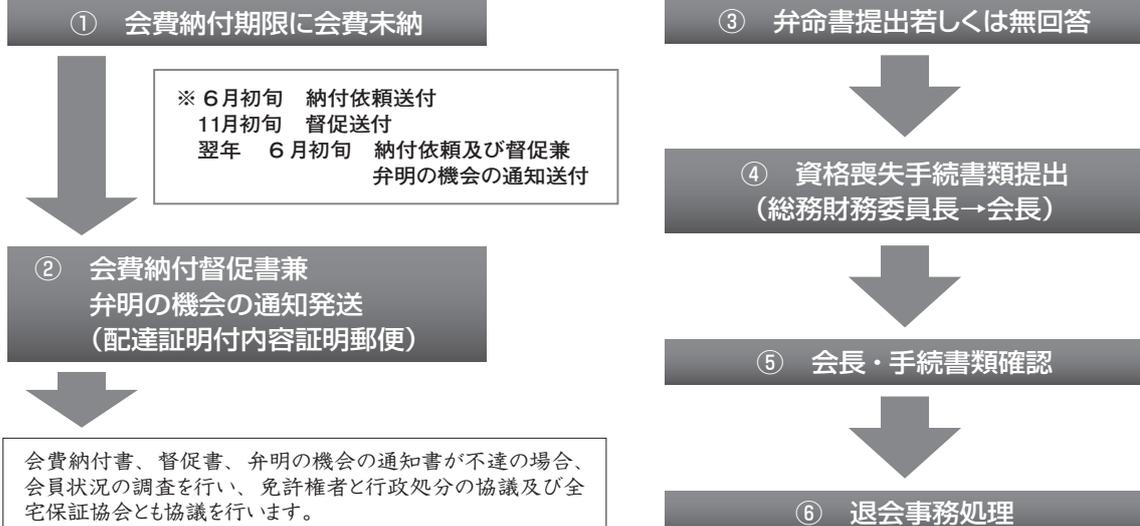
注意!

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



※ (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年以上履行しなかつたときは、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。

令和6年度 業協会 定時総会・保証協会山梨本部 総会 開催

令和6年5月29日（水）昭和町アピオにおいて、（公社）山梨県宅地建物取引業協会 定時総会（通算第59回）を開催しました。

まず、古屋英幸専務理事の司会のもと開会し、川口修時副会長の開会のことば、物故会員への黙祷、長田満会長の挨拶と続きました。

また、新型コロナウイルス感染症の5類移行などを受け、今年度は5年ぶりに来賓各位をお招きし、ご臨席の方々からご祝辞を賜りました。来賓各位の退席後、議長に衣川常弘氏と横内孝文氏が選出され、白壁竜次資格審査委員より、正会員総数536会員のうち、本人出席79名、代理委任出席318名、合計397名の出席により本総会が有効に成立している旨が報告されました。

続いて議事に移り、審議事項である第1号議案「令和5年度収支決算承認の件」は、原案通り可決承認されました。

また、協会・保証協会の共通議案である「役員改選承認の件」では、理事定数の拡充と若年層及び女性を対象とする特別選出枠の導入により、総勢31名となる理事・幹事候補者が提案され、3名の監事・監査候補者とあわせて全員が承認を受けました。

総会の終了後、直ちに新理事による理事会が開催され、会長に長田満氏、副会長に川口修時氏、古屋秀樹氏が選任され即時就任となりました。

なお、同日開催の（公社）全国宅地建物取引業保証協会山梨本部の総会（通算第51回）も、滞りなく終了いたしましたことを合わせてご報告します。



会場の様子



資格審査委員



議長団

県内初！ 山梨市より「空家等管理活用支援法人」に指定されました！

人口減少や少子高齢化を背景として、近年、利用目的のない空き家の数が大きく増加しており、都市部・地方部を問わず、今後も増加が見込まれる状況にあります。

これに対し、周囲に悪影響を及ぼす前の早い段階からの「活用」や適切な「管理」を総合的に強化するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が改正され、令和5年12月に施行されました。

改正空家法では、市町村が指定した「空家等管理活用支援法人」（以下「支援法人」）が、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくこととしており、今後、官民の連携により、空き家の相談対応や、適切な管理、活用・流通等の取り組みを強化することが、喫緊の課題となっております。

こうした問題を解決していくため、山梨市では、増え続ける空き家への対策強化として、（公社）山梨県宅地建物取引業協会を支援法人に指定し、7月12日の指定書交付式において、当協会の長田満会長に対し、指定書が交付されました。

改正空家法に基づく支援法人として指定を受けるのは、県内では当協会が初の事例であり、全国においても先進事例となります。今後は、山梨市と連携して、空き家の利用希望者への情報提供や相談などを進めて参ります。



指定書交付式の様子

会長 あいさつ

長田 満



令和6年5月29日開催の第3回理事会において、この度、4期目となる公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会の会長に就任いたしました長田満です。当協会の会長として、その責務を痛感しながらも、会員皆様のご理解とご協力により、滞りなく協会運営を執り行うことが出来ました。改めて厚く感謝申し上げます。

初めに、「令和6年 能登半島地震」により亡くなられた方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。また、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

さて、新型コロナウイルス感染症が5類に移行し、インバウンド需要など経済活動が正常化しつつある一方で、イスラエル・ハマス紛争の勃発、民主主義と専制主義の対立等、内外の情勢が激動する1年となりました。また、生成AI等の新たな技術の台頭によって、大きな変革を迎えつつあり、不動産業界においても、不動産DXの普及促進、業務のデジタル化、多様化する消費者ニーズへの対応など、様々な課題に直面しております。

我が国最大の課題である空き家問題については、総務省が発表した住宅・土地統計調査によると、昨年10月時点での空き家総件数は5年で50万戸増の899万戸であり、国内住宅総戸数の13.8%になりました。こうした状況を受け、国では空き家解消を目的とした各種施策を推進しており、令和6年4月1日より相続登記が義務化となったほか、7月1日には媒介報酬告示における低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例の対象となる物件価額が800万円以下に拡充され、媒介報酬の上限額が30万円の1.1倍まで引き上げられるなど、画期的な改正が行われたところで。

他方で、山梨の空き家は87,300戸と5年前の調査より2,700戸減少し、ワースト1位を25年ぶりに脱し3位になりました。当協会では、「空き家バンク事業」などを通じて空き家問題への対応を図っておりますところ、こうした事業を中心とする様々な取り組みが本県のワースト脱却に微力ながら貢献できたと考えております。

加えて、昨年12月に「空き家対策推進に関する特別措置法」の改正法が施行され、新たに『空家等管理活用支援法人』に係る制度が創設されました。

この支援法人は、各市町村が空き家対策の補完的な役割を果たすものとして民間法人を指定するものであり、当協会では先般山梨市に対して申請書を提出し、無事指定を受けました。空き家対策は新たなステージを迎えていることから、行政等を通じて引き続き積極的に対応して参ります。

令和5年度も当協会は、公益社団法人として消費者・会員業者・行政から信頼関係される団体を目指し、以下を重点事項として活動して参りました。

新体制下での新たな戦略

協会運営につきましては、「未来志向の協会のあり方」を考え、実行していくため『未来創造特別委員会』を創設し、この2年間議論を重ね提案・実践してきました。これからの協会の活性

化には、若者や女性の運営への参画を促し、新しい発想や考え方で活動し、次世代に繋げていくことが重要であるとの認識のもと、若者と女性を対象とする特別枠を設置することを決め、令和5年度定時総会において、理事定数を拡充する定款一部変更を行うとともに、若者と女性を対象とする特別枠選出枠を新たに設置し、令和6年度定時総会では特別選出枠の理事として若者4名と女性4名が承認を受けました。

また、各事業はコロナ禍以前の水準を回復しておりますが、感染対策を契機に導入したWEB併用によるセミナー・研修会は引き続き実施して参りますほか、今後は更なる協会運営のDX化を図る為、同委員会からの提案に基づき、ペーパーレス化としてタブレット端末を会議等に導入し、電子データによる会議資料の提供等を行って参ります。

空き家・中古住宅流通促進

地方への移住移住や二地域居住、シーズステイを検討している方々を対象にした空き家バンク事業につきましては、22市町村と空き家・空き店舗バンクの協定を締結し、行政と連携を図りました。市町村担当職員と協会の事務取扱責任者が一堂に会し、情報交換できる、協会主催「空き家バンク事業に関する意見交換会」は、意見交換の方式を前回より変更し、新たにグループワークを取り入れたほか、令和5年度は、当協会 消費者支援業務委員会 委員より空き店舗を活用した市街地の再生についてご講演頂きました。

また、平成20年より甲府市と協定を締結している空き家バンク制度について、制度体系を見直し、新たに「甲府市空き家バンク制度に関する協定書」を再締結致しました。

更に、山梨県からの補助を得て、5年間実施している既存住宅状況調査への補助金交付事業について、昨年度の交付実績は78件と過去最多となり、令和6年度も継続して実施することが決定しております。

消費者が安心して空き家・中古住宅を取引することができるよう、当協会独自のネットワークを活かし、県内の空き家・中古住宅の流通を促進して参ります。

関係団体との連携活動

関係団体である山梨県居住支援協議会においては、これまでも住宅確保要配慮者を拒まない賃貸住宅の登録の促進に取り組んでいるところであります。山梨県では、昨年11月に「山梨県多様性を認め合う共生社会づくり条例」が公布・施行されたことに伴い、協議会では、同性パートナー等が円滑に住まい探しを出来るよう、同性パートナー等の入居を拒まず、家族として取扱いが可能な賃貸住宅を仲介できる宅地建物取引業者をリスト化することと致しました。また、空き家所有者が抱える課題解決に繋げる為、当協会主催、山梨県司法書士会及び（公社）成年後見センター・リーガルサポートと合同相談会を開催致しました。消費者向けの定例相談会については定期的に開催しておりますが、通常の相談では対応できない士業間の連携した総合的な相談業務を行うことが出来ました。

今後の山梨県宅建協会

人口減少に伴う所有者不明土地・空き家の増加、生成AIに代表されるようなデジタル革命、多様性を認め合う共生社会づくりなど、不動産業界は大きな転換期を迎えており複雑となっている一方で、多種多様な可能性を秘めております。当協会の新体制下における様々な取り組みを遂行していくためには、これからの担う若者や女性をはじめ、役職員が一丸となって、持っている力を最大限に発揮して頂くことが重要です。情勢を見極め、新しい技術やトレンドに目を向けつつ、スピード感を持って会員支援、協会運営を推進して参りますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

新

理事です。

よろしくお願ひします！



会 長
長田 満
(富士・東部)



副会長
川口修時
(甲府)



副会長
古屋秀樹
(峡東)



専務理事
北村公一
(巨摩・峡北)



常務理事
石井啓喜
(甲府)



常務理事
小宮山剛司
(巨摩・峡北ブロック長)



常務理事
島田明人
(巨摩・峡北)



常務理事
古屋英幸
(富士・東部)



常務理事
廣瀬良太
(甲府)



理 事
手塚英樹
(甲府ブロック長)



理 事
片川 学
(甲府)



理 事
青山秀人
(甲府)



理 事
加藤晶子
(甲府)



理 事
武井教子
(甲府)



理 事
内藤正俊
(甲府)



理 事
長沼智加
(甲府)



理 事
細田健二
(甲府)



理事
龍本兼一
(富士・東部ブロック長)



理事
三枝康秀
(富士・東部)



理事
高部栄子
(富士・東部)



理事
渡邊圭介
(富士・東部)



理事
秋山純一
(巨摩・峡北)



理事
有泉豊子
(巨摩・峡北)



理事
小久江良平
(巨摩・峡北)



理事
小泉 茂
(巨摩・峡北)



理事
田中玉男
(巨摩・峡北)



理事
藤本直樹
(巨摩・峡北)



理事
菊池健児
(峡東ブロック長)



理事
平良 謙
(峡東)



理事
重廣みどり
(峡東)



理事
山下 伊
(峡東)



監事
高添富士雄
(巨摩・峡北)



監事
望月康浩
(峡東)



監事
浅川尚樹
(浅川尚樹税理士事務所)

令和6・7年度 協会・保証 委員会等の構成

() 内は所属ブロック

消費者支援業務委員会			人材育成 流通委員会	総務財務委員会	未来創造 特別委員会	入会審査会	苦情解決業務担当委員会 求償業務委員会
委員長(甲府) 石井 啓喜	空き家バンク 事務取扱責任者	富士吉田市 白壁 竜次	委員長(巨摩・峡北) 小宮山剛司	委員長(巨摩・峡北) 島田 明人	委員長(第1委員長兼務) (富士・東部) 古屋 英幸	委員長(甲府) 川口 修時	委員長(峡東) 古屋 秀樹
副委員長(巨摩・峡北) 有泉 豊子	山梨市 三枝 照二	丹波山村 梅原 颯大	副委員長(峡東) 菊池 健児	副委員長(甲府) 手塚 英樹	副委員長(第2委員長兼務) (甲府) 廣瀬 良太	副委員長(峡東) 古屋 秀樹	副委員長(甲府) 川口 修時
委員(甲府) 青山 秀人	甲州市 山本 輝幸	道志村 小林 正道	委員(甲府) 片川 学	委員(甲府) 加藤 晶子	第1委員会(名誉会長) (巨摩・峡北) 市川三千雄	委員(巨摩・峡北) 北村 公一	委員(巨摩・峡北) 北村 公一
委員(富士・東部) 高部 栄子	南アルプス市 有泉 正志	中央市 田中 玉男	委員(甲府) 武井 教子	委員(甲府) 内藤 正俊	第1委員会(甲府) 衣川 常弘	委員(甲府) 石井 啓喜	委員(甲府) 石井 啓喜
委員(富士・東部) 瀧本 兼一	北杜市 白倉 繁	山中湖村 西野 進	委員(甲府) 長沼 智加	委員(富士・東部) 三枝 康秀	第1委員会(富士・東部) 中野 清	委員(巨摩・峡北) 小宮山剛司	委員(巨摩・峡北) 小宮山剛司
委員(巨摩・峡北) 秋山 純一	韮崎市 小澤 一司	西桂町 高部 栄子	委員(甲府) 細田 健二	委員(巨摩・峡北) 田中 玉男	第1委員会(巨摩・峡北) 新谷 繁	委員(巨摩・峡北) 島田 明人	委員(巨摩・峡北) 島田 明人
委員(巨摩・峡北) 小久江良平	甲府市 衣川 常弘	昭和町 小宮山剛司	委員(富士・東部) 渡邊 圭介	委員(峡東) 重廣みどり	第1委員会(巨摩・峡北) 横内 孝文	委員(富士・東部) 古屋 英幸	委員(富士・東部) 古屋 英幸
委員(巨摩・峡北) 小泉 茂	南部町 仲亀 佳定	富士川町空き店舗 仙洞田 新	委員(巨摩・峡北) 藤本 直樹	オブザーバー(富士・東部) 長田 満	第1委員会(峡東) 三枝 照二	委員(甲府) 廣瀬 良太	委員(甲府) 廣瀬 良太
委員(峡東) 山下 伊	身延町 仲亀 佳定	大月市空き店舗 中島 辰也	委員(峡東) 平良 謙	オブザーバー(甲府) 川口 修時	第2委員会(甲府) 加藤 晶子	オブザーバー(富士・東部) 長田 満	オブザーバー(富士・東部) 長田 満
オブザーバー(富士・東部) 長田 満	大月市 中島 辰也		オブザーバー(富士・東部) 長田 満	オブザーバー(峡東) 古屋 秀樹	第2委員会(甲府) 長沼 智加		
オブザーバー(甲府) 川口 修時	都留市 中野 清	地域相談所 責任者	オブザーバー(甲府) 川口 修時	オブザーバー(巨摩・峡北) 北村 公一	第2委員会(富士・東部) 渡邊 圭介		
オブザーバー(峡東) 古屋 秀樹	市川三郷町 青沼 克久	甲府市 青山 秀人	オブザーバー(峡東) 古屋 秀樹		第2委員会(巨摩・峡北) 有泉 豊子		
オブザーバー(巨摩・峡北) 北村 公一	甲斐市 小久江良平	富士吉田市 川井 博祐	オブザーバー(巨摩・峡北) 北村 公一		第2委員会(巨摩・峡北) 藤本 直樹		
	上野原市 秦 孝延	南アルプス市 米山 正仁			第2委員会(峡東) 重廣みどり		
	富士川町 仙洞田 新	山梨市 三枝 照二			第2委員会(峡東) 山下 伊		
	笛吹市 岡 美千也	笛吹市 新谷 康晃			オブザーバー(富士・東部) 長田 満		
		甲州市 望月 康浩			オブザーバー(甲府) 川口 修時		
					オブザーバー(峡東) 古屋 秀樹		
					オブザーバー(巨摩・峡北) 北村 公一		
					オブザーバー(巨摩・峡北) 島田 明人		

Web研修動画のご案内

Web研修動画とは？

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

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

本研修動画を是非ともご利用頂き、適正な業務の遂行にお役立て下さい。

○研修動画の詳細や視聴方法については、下記、URLよりご確認ください。

URL：https://member.zentak.or.jp/video

○宅建協会会員(従事者)であれば、無料で視聴できます！

※視聴の際は、ハトサポ用のID・パスワードが必要となります。

※会員以外の方は有料となります。

Web研修動画 ラインナップ(2024年版)

実務に役立つ！

令和6年度土地・住宅税制改正のポイント

マンションの騒音問題の種類と対策

「空き家バンク」媒介業務に関する協定締結について

西桂町と「空家・空地バンク」の媒介業務に関する協定を締結！

西桂町からの要請により、令和6年3月1日付で「西桂町空家・空地バンク事業の媒介に関する協定」を締結致しました。

西桂町には協会員がいないことから、隣接する富士吉田市・都留市空き家バンク協力会員の中らご協力を頂くこととしており、3月18日開催の制度説明会では、山崎泰洋 町長より、「空き家・空き地バンクの開設にあたり、何よりも宅建協会との連携・協力が欠かせない。町の体制をみると経験不足な点も多いため、今回協定が締結できたことを大変心強く感じている。」と御挨拶がありました。



説明会（西桂町）の様子

昭和町と「空き家バンク」の媒介業務に関する協定を締結！

西桂町に続き、昭和町からの要請により、令和6年5月21日付で「昭和町空き家バンクの媒介に関する協定書」を締結致しました。空き家バンクの媒介に関する協定はこれまで20市町村と締結していましたが、今回の西桂町・昭和町との協定で22市町村と締結することとなりました。5月14日開催の制度説明会では、鷹野利仁課長より、「わが町においても、空き家が増加傾向になってきている。空き家バンクを活用し、空き家等の有効利用と定住促進による地域の活性化を図り、市場等の流通促進に繋がればと考えている。」と御挨拶がありました。



説明会（昭和町）の様子

大月市と「空き店舗バンク」の媒介業務に関する協定を締結！

大月市からの要請により、令和6年7月1日付で「大月市空き店舗バンク制度媒介に関する協定」を締結致しました。空き店舗バンク制度単独による協定は、平成28年に富士川町と締結して以来、2件目となります。大月市ではこれまで、空き家の有効活用を通じて地域活性化を図る空き家バンク制度を運用してきましたが、空き店舗バンクは、空き店舗の有効活用を通して産業振興を促進し、地域経済の活性化を図るもので、空き店舗の売却・賃貸を希望する所有者から申し込みを受けた情報を、出展希望者に対し情報提供する制度になります。

7月9日開催の制度説明会では、金畑忠彦課長より、「この事業を進めていくためには、皆様のご支援が必要不可欠である。制度が有効に機能し、空き店舗対策になるようご支援・ご協力を切に願っている。」とご挨拶がありました。



説明会（大月市）の様子

総務省が行った令和5年住宅・土地統計調査では、山梨県の空き家率は20.5%となり、25年ぶりにワースト1位を脱したものの、全国の空き家数は900万戸と過去最多を更新しました。

新しい働き方やライフスタイルを求める動きが広まる中、当協会では、引き続き行政と連携を図りながら、バンク事業の活性化を図り、利活用等を推進して参ります。

上記制度の活性化を図る為、富士吉田市・都留市空き家バンク協力協会員、昭和町所在会員各位、大月市所在会員各位におかれましては、是非御協力をお願い致します。

しっかりチェック！ レインズルール



～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 「取引状況」欄が変更できないが、なぜか。

取引状況の項目が入力できる物件は、「売買物件」の「専属専任媒介」または「専任媒介」のみです。

売買物件で取引態様が専属専任・専任媒介以外の物件、及び賃貸物件の場合取引状況の項目の入力は出来ない仕様です。

質問② 物件種別の変更はできるか。

「物件変更」の操作では、物件種別の変更はできません。登録済の物件を削除し、改めて新規登録をして下さい。

課金制度運用基準の一部改訂のお知らせ

1. 改訂内容

課金対象機能の内、検索機能の単価を改訂する

・【売買】【賃貸】共通

課金対象機能	現行		改定後		摘要
	単価 (円)	件数基準値 (月間)	単価 (円)	件数基準値 (月間)	
物件条件検索	5	5,000回	3	5,000回	物件の検索1回（最大500物件表示）につき
物件詳細検索	5	5,000件	3	5,000件	物件の詳細表示1件につき
物件図面検索	5	5,000件	3	5,000件	物件の図面検索1件につき
成約条件検索	5	500回	3	500回	成約物件の検索1回（最大500物件表示）につき
成約詳細検索	5	500件	3	500件	成約物件の詳細表示1件につき
成約図面検索	5	500件	3	500件	成約物件の図面検索1件につき
成約登録	-30	-	-30	-	物件の成約登録1件につき
図面登録	-30	-	-30	-	図面の登録1件につき（初回登録時のみ）

※月毎に、各機能の件数基準値を超えた利用数が課金の対象となります。

※成約登録、図面登録は1件から対象となります。

※上記各基準については、(公財)東日本不動産流通機構理事会の決議により変更する場合があります。

【留意事項】

- ・レインズ利用にあたっては機構が定める「各規程」並びに「レインズ利用ガイドライン」を順守し、機構が実施している日々の稼働監視において「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とならないよう留意願います。

2. 改訂時期

2024年7月1日（月）オンライン開始時より

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



理事会だより

令和5年度

第6回 二団体合同理事会・幹事会 令和6年3月14日

【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 宅建ファミリー共済 TFBパートナー制度導入に伴う覚書の締結について
- (3) 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
- (4) 定時総会・本部総会の開催について

【業務執行報告事項】

- (1) 職務の執行状況について
- (2) 宅地建物取引に係る建議献策について
- (3) 会員向け 建物状況調査（既存住宅状況調査）の実施状況に関するアンケートの実施 結果について

- (4) 会議資料のペーパーレス化に伴うタブレットの購入について
- (5) 山梨県 公益認定等審議会による立入検査の結果報告について
- (6) 山梨県地価調査委員会委員候補者の推薦について

【他 団体 報告】

- (1) 令和5年度 第4回 宅地建物取引士証法定講習会（更新講習会）報告
- (2) (一社) 山梨県宅建サポートセンター 報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和6年度

第1回 二団体合同理事会・幹事会 令和6年4月25日

【業務執行報告事項】

- (1) 協会 令和5年度 業務・経理 監査会について
- (2) 保証 令和5年度 業務・経理 監査会について
- (3) 令和6年度 地域不動産無料相談所 担当者について
- (4) 韮崎市 空き家バンク事務取扱責任者の変更について
- (5) 令和5年度 都留市活用空き家調査等業務の実績報告について
- (6) 令和6年度 既存住宅状況調査促進事業助成金交付要綱 及びアンケート調査業務委託契約書の締結について
- (7) 令和5年度 既存住宅状況調査助成金交付申請者に対するアンケート調査業務の結果について
- (8) 山梨県 物流2024問題有識者会議委員の推薦について
- (9) 協会 理事資格審査会について
- (10) 令和6年度 定時総会・総会の当日役割について
- (11) 自民党 令和6年度 県施策及び予算編成に対する要望書への回答について

【審議事項】

- (1) 西桂町 活用空家調査等業務委託契約書の締結 及び 物件調査員の承認について
- (2) 都留市 活用空き家調査等業務委託契約書の締結について
- (3) 旅費に関する規程の一部改正について
- (4) 協会 令和5年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (5) 保証 令和5年度 事業報告書（案）・収支決算（案）について
- (6) 協会 令和6年度 事業計画・収支予算の一部補正について
- (7) 協会 定時総会・保証 本部総会への提出事項について
- (8) 選挙管理委員の委嘱について

【他 団体 報告】

- (1) (一社) 山梨県宅建サポートセンターからの報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和6年度

第2回 二団体合同理事会・幹事会 令和6年5月21日

【審議事項】

- (1) 昭和町 空き家バンクの媒介に関する協定の締結について
- (2) 大月市 空き家店舗バンクの媒介に関する協定の締結について
- (3) 山梨市 空家等管理活用支援法人の指定申請書の提出について
- (4) 協会 定時総会・保証 本部総会への対応について

【業務執行報告事項】

- (1) 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
- (2) 賃貸不動産経営管理士講習の運営（業務委託）に関する覚

書 締結について

- (3) 協会 定時総会・保証 本部総会への出欠席状況について

【報告書による業務執行報告事項】

- (1) 令和6年度 第1回 宅地建物取引士証法定講習会（更新講習会）報告

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

令和6年度

第3回 二団体合同理事会・幹事会 令和6年5月29日

【審議事項】

- (1) (代表理事) 会長・本部長の選定について
- (2) (代表理事) 副会長・副本部長の選定 及び 代行順位について

【その他】

- (1) その他

令和6年度

第4回 二団体合同理事会・幹事会 令和6年6月6日

【審議事項】

- (1) 協会の専務理事 及び 常務理事の承認について
- (2) 保証協会 山梨本部の専任幹事 及び 常任幹事の承認について
- (3) 協会の専門委員会等の承認について
- (4) 保証協会 山梨本部の委員会等の承認について
- (5) 協会の正副ブロック長の選任について
- (6) 全宅連・全宅保証の理事候補者の選出について
- (7) 全宅連 東日本地区 指定流通機構協議会への幹事・評議員候補者の派遣について

- (8) (一社) 全国賃貸不動産管理業協会への理事候補者の派遣について

- (9) (公社) 首都圏不動産公正取引協議会への理事・委員候補者の派遣について

- (10) 入会者等について

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

おめでとうございます！令和6年度国土交通大臣表彰

令和6年度の建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰（7月10日）において、宅地建物取引業の発展等に貢献した功績により、長田 満 氏（会長）、市川 三千雄 氏（名誉会長・相談役）、三枝 照二 氏（元副会長）が国土交通大臣表彰を受賞されました。

この度の受賞は、ご本人はもとより本会にとっても誠に名誉なことであり、心よりお祝い申し上げます。



左から市川 三千雄 氏、長田 満 氏、三枝 照二 氏

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、必ず上記の経路を経た正規の宅建業者と行ってください。以下は、この度山梨県知事及び国土交通大臣による免許を取得し、（公社）山梨県宅地建物取引業協会及び（公社）全国宅地建物取引業保証協会に入会した宅建業者です。



免許番号 国土交通大臣 (6) 5732
商号又は名称 トヨタホーム東京(株) 山梨事務所
代表者 柿本 直之
宅地建物取引士 内藤 俊治
事務所所在地 中巨摩郡昭和町河西1043
電話番号 055-275-7803
FAX番号 055-275-7806

地域、社会貢献が出来るよう、社員一丸となり精進致します。



免許番号 山梨県知事 (1) 2645
商号又は名称 (株) LeRoof
代表者 根津 拓也
宅地建物取引士 根津 拓也
事務所所在地 甲府市相生1-18-1-201
電話番号 055-298-4200
FAX番号 055-298-4201

この度新規入会させていただくことになりました。業界での経験は浅いですが、一生懸命がんばりたいと思います。



免許番号 山梨県知事 (1) 2646
商号又は名称 青沼不動産
代表者 前田 清
宅地建物取引士 前田 清
事務所所在地 甲府市青沼3-3-18
電話番号 055-233-6751
FAX番号 055-206-1872

この度、新規入会させて頂きました。ご指導のほど、宜しくお願い致します。

（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
名取建築設計事務所	名取 俊	甲府市勝沼町小佐手478-2

廃業者・退会者

商号又は名称	代表者	所在地
(有)ユニハウス	土屋 勝己	笛吹市石和町広瀬764番地 ニュー石和ハイツ1階
柳開発	柳本 嘉昭	甲斐市宇津谷4945
トヨタホームふじ(株) 山梨支社	内藤 俊治	中巨摩郡昭和町河西1043
(株)S & E	山内 祐輔	甲府市塩部3-1-30
(株)トップアシスト	松木 教郎	甲州市塩山上塩後399-9
(株)トップホームズ	外川 秀之	中巨摩郡昭和町西条102-1
東亜不動産	有泉 慶穂	南巨摩郡富士川町鯉沢1681
EARTH-CRAFT(同)	藤田 純	甲府市塩部1-8-3
(有)丸栄不動産	熊坂栄太郎	都留市田野倉448
名取建築設計事務所	名取 俊近	甲府市勝沼町小佐手494

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
<ul style="list-style-type: none">○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	<ul style="list-style-type: none">○報告徴収○立入検査○勧告・命令○認定の取消し

令和6年7月発行第190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



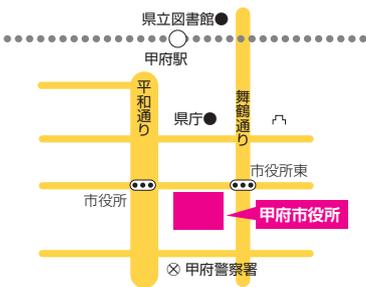
●(公社)山梨県宅建物取引業協会及び(公社)全国宅建物取引業保証協会山梨本部は不動産無料相談所を開設しており、不動産全般の疑問、不安や悩みについて専門相談員が適切なアドバイスを致します。



◎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

