

TAKKEN
YAMANASHI
March 2026
Vol.195

宅建 やまなし



第17回フォトグランプリ
審査委員長賞「 Morgenrot」 齋藤儀憲様



第15回フォトグランプリ
山梨日日新聞社賞「きららかな水辺」 渡辺蕙子様



第13回フォトグランプリ
入賞「湖畔の朝」 井沢雄治様

<https://yamanashi-takken.or.jp>

空き家バンク担当職員に聞く！
山中湖暮らしのススメ

消費者誌上セミナー

改訂版 はじめての一人暮らしガイドブック

～部屋探しと生活のルールとマナー～

1 金銭管理の基礎知識

- Check1 「新生活準備にかかる費用を知る」
- Check2 「月々の生活費の目安を知る」

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

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
- 不動産トラブルを防ぐための法律と実務対応 ③
相隣関係規定の民法改正：
隣地トラブルを未然に防ぐために

- 8
- 空き家バンク担当職員に聞く！
山中湖暮らしのススメ

- 10
- 会員さんに聞きました！私の趣味は○○です！
Pentas不動産 高部 栄子様

- 16
- 空き家バンクで『空き家の活用・田舎暮らし』
しませんか？

- 26
- 理事会だより

- 27
- しっかりチェック！レインズルール レインズ F&Q

- 28
- こんにちは 新顔です

- 28
- 組織替入会者、廃業・退会者

INFORMATION

- 12 令和7年秋の叙勲・褒章受章
令和7年度 空き家・空き店舗バンク事業
意見交換会 報告
- 13 知って得する支援制度
- 15 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
- 17 宅地建物取引士法定講習会は、
山梨県宅建協会です！
- 18 人材育成流通委員会 所管
各種研修会 開催報告
令和8年度 定時総会・山梨本部総会開催のお知らせ
山梨県内の最低賃金が改正されました
- 19 弁護士による法律相談会
「中古住宅取引におけるリスクとインスペクション・
瑕疵保険の有効活用」開催報告
- 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 全宅住宅ローン(株)をご利用ください！！
宅地建物取引業者票の規定サイズが変更されました。
- 24 令和8年1月以降の宅地建物取引業及び
宅地建物取引士に係る各種申請手数料の
納付方法について
令和7年度 会費納入のお願い
- 25 宅地建物取引業者、宅地建物取引士の電子
(オンライン) 申請について
宅建業者免許の有効期間を確認しましょう！
免許申請等における「専任の宅地建物取引士に
係る身分証明書等の取扱い」について
- 26 山梨県立白根高校主催「高校訪問授業 (3年
生 築立ち教室)」に講師を派遣しました

表紙の写真について

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

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!
<https://yamanashi-takken.or.jp/>

金銭管理の基礎知識

一人暮らしは自立への第一歩。お金もしっかり管理しなければなりません。ここでは、新生活の金銭管理にあたって覚えておきたい基本的な知識をまとめて紹介します。

金銭管理は社会人への第一歩です

一人暮らしでは、家賃のほかにも水道、電気、ガス、携帯電話などの利用料金が必要です。そして、たとえ仕送りや給料日の直前であっても、支払いは期日までに済ませなければなりません。約束を守ることが、あなたの社会的な信用となります。一人暮らしを機に計画的なバランスのよい金銭管理の能力を身につけましょう。

まず大切なのは

収支のバランスへの意識

収支とは、「収入（入ってくるお金）」と「支出（出ていくお金）」のことです。無計画にお金を使っていると、支出が収入を上回ってしまいます。予算内で生活できるよう金銭を管理し、「収支のバランス」を心がけることが大切です。

Check 1 新生活準備にかかる費用を知る

計画的に資金を準備

入居時には家賃や敷金（保証金）などのほか、引っ越し代や家具・家電製品の購入費が必要になってきます。まずは相場を知ってから準備をはじめましょう。

アパート・マンションの契約に必要な費用

地域によって異なりますが、家賃の5～7カ月分の費用は用意しておく必要があります。例えば、家賃6万円の物件なら約30～42万円（6万円×5～7カ月）です。

敷金（保証金）	家賃1～3カ月分
仲介手数料	家賃の0.5～1カ月分
その他一時金	家賃の0～2カ月分
前家賃	共益費・管理費+家賃1カ月分
家賃保証料	家賃の0.5～1カ月分
火災保険料	1～2万円程度
合計	家賃5～7カ月分

引っ越し代

荷物の量や引っ越しの距離などによって大きく異なり、一概に言えませんが、引っ越し業者に頼んだ場合、3～10万円程度です。

家具・電化製品・雑貨購入費

必要最低限のものを新品で購入した場合、一つの目安として20万円程度かかると考えておけばいいでしょう。

洗濯機	3万円	ベッド(ふとん)	4万円
テレビ	3万円	その他(雑貨)	5万円
冷蔵庫	3万円		
電子レンジ	1万円		
テーブル	1万円	合計	20万円

一人暮らしの先輩からのアドバイス

地方出身なので、最初は大都市の家賃の高さに驚きました。でも住めば都。今は、狭いワンルームにも慣れました。



Check 2 月々の生活費の目安を知る

将来の夢をかなえる生活費の目安

新生活を始める準備ができれば、今度は将来の夢を描きながら月々の生活費がどれくらいかかるのかを試算してみましょ。

※学生の収入：仕送り+アルバイト代+奨学金などの総額

学生は、下記の生活費のほかに授業料などの学費が必要になります。あなた自身で負担する場合は、その金額も考慮した管理を心がけましょ。親に払ってもら場合は、当たり前のことと思わず、感謝の気持ちを大切に。



家賃	60,000円	
食費	20,000円	
水道光熱費	8,000円	
通信費	10,000円	
交通費	8,000円	
教養費	10,000円	
娯楽費	8,000円	
その他	4,000円	
生活費計	128,000円	合計 128,000円

支出の目安



これも知っておこう

■ 寒冷地と温暖地で変わる光熱費

寒冷地は冬に暖房設備がフル稼働するため、光熱費がかさみますが、温暖地は夏に冷房設備がフル稼働するため、光熱費がかさみます。

■ 生活圏の立地で変わる交通費

都市部では、地下鉄などの交通網が発達しているため交通費は安くすみますが、郊外などで自動車の所有が前提の地域では、車の維持費や駐車場料金が必要になります。

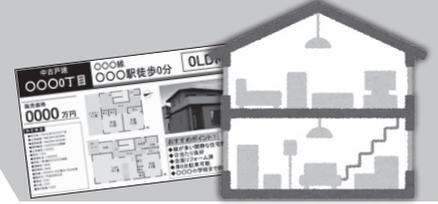
■ 自炊か外食かで変わる食費

自炊派の人にとっては、食費は材料費ですむうえ、作り置きや冷凍保存など工夫次第で大幅に食費を節約できますが、外食派の人には、手間いらずでおいしいものが食べられる反面、食費は割高になります。

健康管理の面からもできるだけ自炊を心がけましょ。

(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 生活費をシミュレーションしてみる」
「Check 4 賢い“家計管理術” 4つのポイント」



よくわかる不動産広告Q&A

Q 当社が提案するリフォームをアピールするため、中古マンションの広告に間取図を元にCGで作製したリフォーム後の室内パースを掲載したいと考えています。下図のように「リフォームイメージ」と表示すれば、問題ないでしょうか？

なお、取引は現況での取引となります。

【表示案】
A マンション
価格：4,500 万円
現況：居住中




リフォームイメージ 外観写真

A ご質問の様に「リフォームイメージ」と表示するのみでは、表示の価格にリフォーム費用やイメージに描かれた家具等の費用が含まれており、リフォームをした状態で取引する物件と誤認するおそれがあり、表示規約第23条で規定する不当表示に該当するおそれがあります。

現況のまま取引するものについてリフォームした場合の画像等を掲載する場合には、少なくとも以下の①から④の事項を明瞭に表示するとともに、⑤及び⑥の内容に留意してください。

- ① 現況での取引である旨
- ② 現況写真や間取り図等を元に、CGで作成したリフォーム画像である旨
- ③ リフォーム費用は価格に含まれていない旨
- ④ 家具等の調度品、カーテン、照明等を配置した場合には、これらは価格に含まれていない旨
- ⑤ 配置する家具等は当該住戸に設置できるものに限る
- ⑥ インターネット広告の場合は、リフォーム画像を当該物件広告の詳細を開いた際に一番最初に表示しないこと（リフォーム済物件であるとの誤認を防ぐため）

【正しい表示例】

A マンション
価格：4,500 万円
現況：居住中
現況でのお引渡しになります。*

外観写真



【リフォームイメージ】
このイメージは間取図を元に、CGで作成したリフォームイメージで、リフォーム工事費用及び家具は価格に含まれていません。



Q 太陽光パネルについて、リース方式、PPA方式、債権譲渡方式等で設置しているケースがありますが、このような方式で太陽光パネルが設置された物件を広告する際に、必ず記載しなければいけない内容はありますか？

A 「リース方式」、「PPA方式」及び「債権譲渡方式」で設置された物件は、太陽光パネルの設置費用が不要である一方、毎月必要な費用が発生する、売電できない等、自らが設置（所有）した太陽光パネル付き住宅と比較すると購入者にデメリットが発生します。したがって、優良又は有利誤認の排除の観点からリース方式等で設置された太陽光パネルについては、以下の内容を広告に記載してください。

- ① 契約する事業者名、契約方式及び契約期間
- ② 売電できない（収入が得られない）場合はその旨
- ③ 月額利用料（リース料、サービス利用料等）
- ④ 上記以外にかかる費用がある場合はその額（初期費用（工事費用等）やメンテナンス費用等）
- ⑤ PPA従量課金制の場合、電力単価

【リース方式の表示例】

〈太陽光発電システムについて〉

- ◆ (株)〇〇とのリース契約方式
- ◆ 契約期間：10年
- ◆ 月額利用料：〇〇円
- ※ その他詳細はお問い合わせください。

【PPA方式（従量課金制）の表示例】

〈太陽光発電システムについて〉

- ◆ (株)〇〇との電気購入契約（PPA）
- ◆ 契約期間：20年（契約期間中は余剰電力が発生した場合でも売電はできません。）
- ◆ サービス利用料：〇〇円/月
- ◆ 電力単価：〇〇円/kWh
- ※ その他詳細はお問い合わせください。

【債権譲渡方式の表示例】

〈太陽光発電システムについて〉

- ◆ (株)〇〇と売電債権譲渡契約を締結いただきます。
- ◆ 契約期間：10年（契約期間中は余剰電力が発生した場合でも売電はできません。）
- ◆ サービス利用料：〇〇円/月
- ◆ 設置工事費用：〇万円
- ※ その他詳細はお問い合わせください。

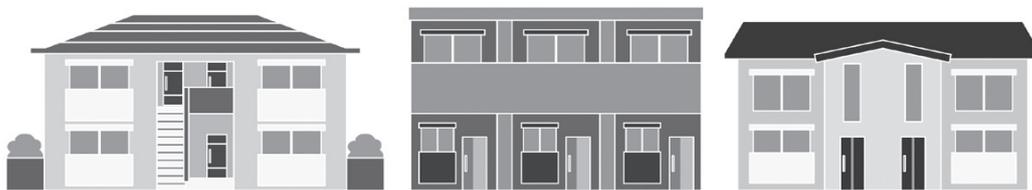
「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第358号】より引用」

宅地建物取引の判例

反社勢力に関する調査説明義務

賃借人が反社会的勢力であるかどうかを媒介業者が調査すべき特段の事情はなかったと判断された事例

(東京高判 令6・10・23 2024WLJPCA 10236009)



投資目的でマンション1棟を購入した買主が媒介業者に対して、入居中の賃借人が反社会的勢力であるかどうかを調査・説明すべき義務を怠ったとして損害賠償請求した事案において、当該居室に関する捜査関係事項照会書が送付されたという事実だけでは当該居室の賃借人が反社会的勢力であるかどうかを調査すべき特段の事情があったとは認められないとして棄却した事例

1 事案の概要

買主 X (法人) は、平成29年11月28日、宅建業者 Y の媒介により、売主 A (訴外・宅建業者) との間で、収益物件として8階建てマンション1棟 (以下、「本件不動産」という。) を3億6500万円で購入する売買契約を締結し、平成30年1月末に引渡しを受けた。

A は、本件不動産を売却するに先立ち、Y に、①平成27年10月、本件不動産の603号室に係る賃貸借契約書の写しの提出を要請する旨の捜査関係事項照会書を警察署から受けたが、その後2年間、警察から連絡等はないこと、②603号室の賃借人 B が近隣とトラブルを起こしたことはないこと、③本件賃借人の入居時、家賃の保証会社や保険会社の審査を

経て、それぞれと契約できていることを告知した。しかし、Y は、X に捜査関係事項照会書の件を重要事項として説明しなかった。

その後、X から委託を受けて本件不動産を管理していた Y は、平成30年5月、前所有者の A より、「603号室の賃借人 B と火災保険契約を締結していた保険会社から、B が反社会的勢力に該当する疑いがあることを理由に同人との火災保険契約を解除したと連絡があった」旨の報告を受けた。

これを機に、Y は、賃借人 B が指定暴力団 K 会の構成員で、平成16年2月に盗品等有償譲受容疑で逮捕されたとする新聞記事入手したため、所属団体や行政庁に本件賃借人への対応を相談したところ、既に反社会的勢力が入居している状態で不動産を引き受けた場合には、現状で特段の問題がない場合は様子見すべきとの助言を受けたことから、X にも報告しなかった。

令和4年4月、X は、本件不動産を売却しようと商談を進めていた買受け候補者から、本件不動産に反社会的勢力の人物が居住していることが判明したと告げられ、この商談は破談となった。X が Y に説明を求めたところ、Y は、本件捜査関係事項照会書の存在は認識していたものの、A の説明を受け



て問題ないと判断した旨をXに回答した。

Xは、このままでは本物件を売却できないと考え、弁護士に依頼してBと退去交渉を行い、Bは令和5年8月、本件居室を退去した。

Xは、本件不動産の媒介業者かつ管理業者であったYに対して、媒介業務上及び管理業務上の調査・報告義務違反があったとして、本件不動産の逸失転売利益やBの退去に要した弁護士費用等、4億円余りの損害賠償請求訴訟を提起した。

原審（東京地判令和6年1月31日）は、Yの媒介業務において、本件捜査関係事項照会書の存在を買主に報告しなかったことについて媒介業務上の義務違反を認定し、因果関係のある損害として、Bを退去させるための費用等376万円を限度にXの請求を認容した。

この一部認容判決を不服として、Xが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のように判示して、原審のXの勝訴部分を取消し、Xの請求を全て棄却した。

本件捜査関係事項照会書は、照会の根拠として刑事訴訟法197条2項を挙げるとともに、照会事項として、本件不動産の603号室に係る賃貸借契約書の写しの交付を依頼する内容が記載されているにとどまり、本件賃借人の氏名が記載されているわけでもなく、上記603号室の賃借人が何らかの犯罪行為に関わったことをうかがわせる内容や、同賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる内容が記載されているわけでもなかった。

このような事情を考慮すれば、本件売買契約の時点において、本件捜査関係事項照会書の存在は、本件賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる具体的証拠とはいえず、これをもってXに不利益をもたらすおそれがあり、Xによる本件売買契約締結の是非の判断に影響を及ぼすことが予想される事項であったとは認めることはできないというべきで

あり、その後、本件賃借人が反社会的勢力であることが判明したとしても、そのことから遡って、上記時点における本件捜査関係事項照会書の位置づけを判断すべきものではない。

また、東京都内で300～500件程度の物件を管理しているYに、警察から捜査関係事項照会書が送付されることは珍しいことではなく（平成28年の1年間では9件）、同照会書の対象物件の賃借人ないし居住者が当然に犯罪者であったり反社会的勢力であったりするものではないことが認められる。

したがって、Yには、本件売買契約の時点において、本件捜査関係事項照会書について、本件賃借人が反社会的勢力であるか否かの調査や説明をする義務があったとは認められないことはもとより、その存在をXに報告する義務があったとも認めることもできない。

3 まとめ

本事案は、収益物件における特定の居室の賃貸借契約書の提出を要請する捜査関係事項照会書の存在を媒介業者が買主に説明せず、後に当該入居者が反社会的勢力の構成員だったことが判明したというケースにおいて、警察から捜査関係事項照会書が送付されることは珍しいことではなく、それがただちに当該賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる具体的証拠にはならず、結果論で判断すべきものでもないとして買主の請求が棄却されたものである。

もっとも、原審と控訴審で判断が分かれたように個別状況によっては判断が悩ましい場合もあると思われる。媒介業者としては、売買対象物件に入居中の賃借人が反社会的勢力ではないかとの情報やそれを疑うべき情報に接した場合には、具体的な状況を弁護士に相談したうえで対応方針を策定する方がよいであろう。

一般財団法人不動産適正取引推進機構「RETIO」より

ほがらか不動産相談所



不動産トラブルを防ぐための法律と実務対応 ③

相隣関係規定の民法改正： 隣地トラブルを未然に防ぐために

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 隣地使用权について、隣地の所有者に使用を拒まれた場合でも、この権利を根拠に勝手に使用して構わないか。

今回は隣地トラブルについて取り扱います。

不動産を所有し、あるいは居住する上で、避けて通れないのが隣人との関係です。

民法には「相隣関係」に関する規定が設けられています。「相隣関係」というのは耳慣れないかもしれませんが、簡単に言えば、隣り合った土地所有者同士のトラブル・法律問題を規律する定めのことです。いわば、「お隣さん」との関係を調整する規定です。

本コラムでも何度か取り上げているように、特に近年空き家問題が深刻化しており、隣地の所有者が不明であるとか、所有者と連絡が取れないといったケースが増加しております。このような問題に対応するため、令和5年4月1日に改正民法が施行され、相隣関係のルールが大きく変わりました。本コラムでは、隣地トラブル回避のために知っておくべきポイントを解説いたします。

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 相隣関係規定の見直し

N弁護士（以下「N」）：民法には、隣地の使用・通行・排水・境界・竹木の切除など、隣地の権利調整についての規定が設けられています（相隣関係規定）。

もっとも、近年、所有者不明土地問題の深刻化等を理由に、これまでの法律では対応が難しい場面も増えていました。例えば、所有者不明土地が増えたことで、隣地の使用や枝の切り取り等に関する同意を得ることができず、土地の利用が困難となる場面も見受けられます。

そこで、隣地を円滑・適性で使用できるようにすることを目的に、民法の相隣関係規定が改正され、既に令和5年4月1日から施行されています（民法第209条から第238条）。

Q子（以下「Q」）：先生、どのような点が改正されたか教えてください。

N：(1)隣地使用权、(2)ライフライン設備の設置権・使用权、(3)越境した枝の切除権です。一緒にポイントを確認しましょう。

2 (1) 隣地使用权

N：改正前の民法では、「土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる」と定められていました（改正前民法第209条第1項本文）。しかし、「隣地の使用を請求することができる」としか規定されていないので、文言があいまいで解釈に争いもありました。例えば、お隣さんが所在不明の場合に、裁判を起こさずに隣地を使えるのかどうか等が不明確でした。また、「障壁又は建物を築造」「修繕」する以外の場合に隣地を使用できるかも不明確で、隣地使用に支障が生じていました。

そこで、①土地使用权を明確化、②隣地所有者への配慮を目的に民法が改正されました。

①については、「土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。」としたうえで、その目的として

- (1) 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕
- (2) 境界標の調査又は境界に関する測量
- (3) 越境した竹木の枝の切り取り

が明文化されました（民法第209条第1項）。

これにより、土地所有者は、隣地について、上述の3つの目的のためであれば、隣地を使用する権利が明確に定められたことになります。

Q：隣地使用权が明確になったんですね。②についても教えてください。

N：隣地使用が認められる場合にも、隣地所有者及び隣地使用者（以下、「隣地使用者等」といいます。）の利益が尊重されなければならないという観点から、次の2点が定められました。

まず、隣地を使用する場合であっても、隣地使用の日時・場所・方法は、隣地所有者等のために損害が最も

少ないものを選択しなければならないとされています(同条第2項)。また、隣地を使用する場合には、あらかじめ、日時・場所・方法を隣地使用者等に通知しなければならないとされました(同条第3項)。

Q：あらかじめとはどのくらいですか。

N：あらかじめとは、通知された相手が準備するのに足りる合理的期間と考えられており、合理的期間としては、事案によるものの通常2週間程度と解されています。

ただし、例外として、事前通知が不要な場合も規定されています。同条第3項ただし書きでは、あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後に通知すれば足りると規定されています。

3 (2) ライフライン設備の設置権・使用権

N：電気・ガス・水道等のライフライン設備を引き込みたいが、そのためには隣地を使用する必要があるとしても、改正前の民法では明文の規定が無かったことから、特に隣地所有者が不明である場合等には、ライフライン設備を引き込めないという問題が生じていました。

そこで、新民法では、他の土地にライフラインの設備を設置する権利、及び他人が所有するライフラインの設備を使用する権利が明確化されました(ライフライン設備の設置権・使用権の明確化)(民法第213条の2第1項)。

ただし、設置の場所、使用の場所・方法は、他の土地や他人の設備のために損害が最も少ないものにする必要があります(場所・方法の限定)(同条第2項)。

また、ここでも隣地所有者等の利益を保護するため、設備の設置や使用をする者は、あらかじめその目的や場所等を隣地所有者等に通知しなければなりません(事前通知のルール)(同条第3項)。

なお、ライフラインについて、明文で規定されている電気・ガス・水道だけではなく、電話・インターネット回線などの電気通信についても「その他これらに類する継続的給付」として、権利の対象となります。

4 (3) 越境した枝の切除権

N：改正前の民法では、簡単にいえば「根」はOK、「枝」はNGというものでした。すなわち、隣地から竹木の根や枝が越境してきている場合、土地の所有者は、根については、自分で切り取ることができますが、枝については、その所有者に切除を請求することができるにとどまり、枝を越境された土地の所有者が勝手に切り取ることはできませんでした。

しかし、枝を切るよう請求しても応じてもらえない場合には、裁判を起こして判決を取得したうえで強制執行等の手続をとらなければならない、大きな負担となります。また、枝が伸び越境する度に、そのような法的手続をとらなければならないのは現実的ではありません。

さらに、隣地の竹木が共有林の場合には、越境した枝を切るためには、竹木の共有者全員の同意が必要と考えられており、反対する人がいるとどうすることも出来ない他、そもそも共有者が不明であった場合には切り取るのが困難な事態が生じてしまいます。

そこで、①越境された土地所有者による、越境した枝を切除する権利の明確化、②竹木共有者各自による枝の切除を目的に民法が改正されました。

①については、改正前の民法の原則を維持しつつも、以下の場合には、例外的に越境した枝を自ら切除できるとされました(民法第233条第3項)。

- (1) 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、相当期間内に切除されないとき
- (2) 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- (3) 急迫の事情があるとき

このうち、(1)の相当期間とは、通常2週間程度と解されています。

また、②について、越境している竹木が複数人の共有物である場合、その切除については各共有者が単独で行うことができると明文化されました(同条第2項)。すなわち、越境された土地の所有者は、竹木の共有者全員の同意が無くても、共有者のうちの1人から承諾を得れば、その共有者に代わって枝を切り取ることができます。

Q：竹木の根についてはどうですか。

N：改正前民法と同様、隣地の竹木の根が越境してきている場合、土地の所有者は、その根を切り取ることができます(同条第4項)。

5 注意点と設例解説

N：以上のとおり、隣地使用権やライフラインの設置権が民法改正により明確化されました。

もっとも、隣地使用権にせよライフライン設備の設置権にせよ、隣地所有者等が拒否する意思を示している場合にまで、自力で使用しないし設置を強行できるというものは無いので注意が必要です(自力救済の禁止)。

Q：そうすると、設例のようなケースはどうしたら良いのですか。

N：設例のケースのように、隣地の所有者が拒絶もしくは回答をしない場合は、まずは重ねて話し合いを試みるべきです。それでもなお、隣地の所有者による明示的な同意が得られないときは、隣地の所有者に対して、隣地使用権の確認請求や妨害行為の差し止め請求等あくまで裁判手続によって権利を実現する必要がありますので、注意が必要です。

6 おわりに

N：本日は令和5年4月1日から施行されている、民法の相隣関係規定について解説いたしました。

(1)隣地使用権、(2)ライフライン設備の設置権・使用権、(3)越境した竹木の枝の切除権について、改正前の民法ではあいまいだった部分が明確化されました。また、新たなルールが整備されたことで、これまで対応が困難であった所有者不明土地問題についても対応できるようになりました。

もっとも、トラブル発生の危険や自力救済の禁止との関係で、問題となり得る場合も考えられます。お困りのときは、専門家に相談されることをおすすめいたします。

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。



● 第12回山中湖フォトグランプリTIC賞 「静寂」 小山幹男様

空き家バンク担当職員に聞く！

山中湖暮らしのススメ

YAMANAKAKO-VILLAGE

● 人口: 5,757人
(2026年1月31日時点)
● 面積: 53.05km²



山中湖村は山梨県の東南部に位置し、神奈川県と静岡県の県境に接しています。世界遺産の富士山に一番近い湖、山中湖を中心に、明るく豊かな山々が囲む、豊かな自然環境に恵まれています。標高1,000mの高原地帯で、富士山と湖を望む美しい景観から、県内有数の観光地として多くの方に訪問されています。

穏やかで落ち着いた暮らしを求めている方におすすめの場所です。

移住・定住に関する支援制度



移住支援金

東京圏から市内に移住し、就業等の要件を満たす方に移住支援金を交付。

- 交付金額: 単身**60万円**、世帯**100万円**、18歳未満の子1人当たり**100万円加算**



定住化促進 新築等補助金

5年以内に村外から転入し、同居する配偶者を有する方、又は配偶者と離別又は死別し、現に18歳未満の子を養育する方(転出してから5年未満の転入者は対象外)で、住宅を新築または購入した方に**50万円**交付



Q1 移住のきっかけは？

山中湖村がお花を通じて観光や産業を盛り上げている取り組みを知り、移住を決めました。もともと花が好きで花業界で働いていたこともあり、自然のきれいな場所で、好きな仕事をしながら暮らしたいと思ったことが大きなきっかけです。

Q2 山中湖村の好きなところは？

とにかく自然が豊かで、毎朝富士山を眺められることに日々幸せを感じています。季節ごとに表情を変える景色も魅力ですし、村の方々が優しく、温かい人のつながりを感じられるところも大好きです。

Q3 山中湖村に移住してよかったことはありますか？

好きな花の仕事を続けながら、人との関わりや地域の温かさを感じられることです。ダリアを育てる栽培場から富士山を眺められ、観光客の方が花を見て喜んでくださる姿に、やりがいを感じています。

Q4 山中湖村での生活の様子はいかがですか？

自然に囲まれた静かな環境で、ゆったりとした時間を過ごしています。村内で日常の買い物もできますし、少し車を走らせれば富士吉田市や御殿場市にも行けるなど、選択肢をさらに広げられるのはありがたいです。



Q5 今後の展望やチャレンジしたいことは何ですか？

去年は花の栽培を通して、難しさ楽しさの両方を学ぶ一年でした。今年は、山中湖村の気候が育むダリアの美しさをより多くの方に知っていただき「山中湖ダリア」の名前がもっと認知されるように活動をしていきたいです。



担当者からのメッセージ

山中湖村から都心へは2時間ほどかかりますが、高速バスも充実していて新宿駅行は1時間に1本走っています。夏でも平均気温20度前後と冷涼な気候で、二拠点生活やテレワークをされる方にも最適で、「週末だけ自然の中で過ごす」というスタイルも人気があります。皆さまも富士山の麓で自然と調和した暮らしをいかがでしょうか。ぜひ山中湖村にお越しください。お待ちしております！

問い合わせ先

移住・補助金に関するお問い合わせ

- ホームページURL: <https://www.vill.yamanakako.lg.jp/info/1192>
- 移住・補助金に関するお問い合わせ
山中湖村役場 村未来政策課 0555-62-9971



担当職員に聞く！

山中湖村のおすすめスポット

【山中湖花の都公園】

標高1,000mの高原に広がる30万平方メートルの花畑。雄大な富士山を背景に、四季折々の花々がどこまでも続きます。園内にも景観が楽しめるスポットがたくさんあり、散策をしながらゆったりと自然を満喫できます。鮮やかな色彩と豊かな自然をお楽しみください。



● 第14回山中湖フォトグランプリ銀賞「鴉色に染まる」 渡辺守様

【山中湖明神山パノラマ台】

山中湖から三国峠へ向う途中の高台にあり、眼下に山中湖、その左に富士山を一望できる絶景のスポットです。秋には黄金色のすすき原が風に揺れ、冬には凜とした空気の中に浮かぶ白雪の富士が見られ、季節ごとに表情を変えるその姿は、何度訪れても新しい感動を届けてくれます。





会員さんに聞きました!



私の趣味は〇〇です!

Pentas 不動産 高部 栄子 様

こんにちは、私は都留市で事務所を運営しております。

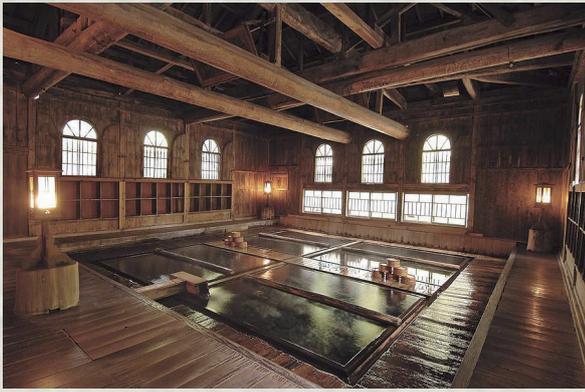
個人事務所で自宅をリフォームして自宅兼事務所でひっそり営業をしています。趣味としてご紹介出来るような特別なものは無いのですが、強いて言えば温泉旅行に主人と行く事です。

長男の嫁としての責任も果たし子供達もそれぞれ世帯を持って巣立ち夫婦二人で気ままに生活してい



る中、互いの仕事の合間で休める時に、1泊で温泉宿を検索して小旅行を楽しんでいます。そんな中、福島県高湯温泉で日本秘湯を守る会の提灯がある宿に宿泊しフロントでお聞きすると、日本秘湯を守る会について教えて頂きました。(詳しくは検索してみてください。)昭和50年4月に創立され限りある資源である温泉に感謝し、その利用と管理に充分配慮をし、枯渇させることなく守り続けるために自然環境の保持・保全に真摯に取り組んで行く宿の集団であり秘湯は人なりを理念とし愛される宿の集まりという事です。その会員宿に宿泊するとフロントでスタンプ帳を発行して頂き宿のスタンプを1個押印してもらい3年間の間に10軒の宿に宿泊してスタンプ10個を集めると押印してもらった宿の中からもう一度宿泊してみたい宿を選んで申請すると、1泊無料ご招待を受けられるサービスがあるそうです。

早速集めようと思いましたが、予約の仕方があり秘湯公式WEBサイトからの予約・直接宿へ電話予約・るるぶトラベルからの予約が対象でその他のネットエージェント(じゃらん・楽天トラベル等)からの予約は押印出来ないという事で今回はじゃらんネットからの予約だったので押印出来ませんでした。残



念ではありましたが、スタンプを集めたくになりました。その旅を期に押印してもらえる宿で計画をし2軒ほど行ってみました。1軒目は長野県上田市にある霊泉寺温泉 和泉屋旅館。9月に行くと松茸料理が出るそうでリピーターの方が多いそうです。館内は綺麗にリフォームされていたり古い時代の素朴さが味わえたり若い女将が一生懸命取組されていて応援したくなる宿でした。2件目は群馬県みなかみ町にある法師温泉長寿館です。この温泉宿で行き止まりになっていて2月だったので道路が心配でしたが、除雪をしっかりとっていて困ることは無かったです。お陰様で雪景色を楽しむ事ができ素敵な時を過ごしました。この法師乃湯の特徴は、川底から湧き出す温泉を湯ぶねにし、その上に丸太を組み、杉皮ぶきの屋根をのせた炭焼き小屋を大きくしたような建物で四つの湯ぶねを太い丸太が仕切り、これを枕にゆっくり地面からポコポコ湧き出す湯を楽しむそんな湯で建物も私達夫婦は建築士でもありますので、昔ながらの構造を楽しんだり関心したり美味しいお料理を頂いたりとても有意義な時間を送ることが出来た



宿でした。もう少し今年スタンプを集めたかったのですが、2人旅ばかりでは無く孫と一緒にいく旅もありますので、なかなか3年間で10軒はハードルが高いと思いますが、楽しみながら湯めぐり出来ればと思っています。いつかは宿に泊まるのではなくキャンピングカーで日本中を旅してみたいと夢がありますが、夢で終わりそうですので、まずはスタンプ10個満タンにして無料宿泊招待を受けたいと思います。秘湯の宿といっても、お湯はもちろんの事、素敵な宿が沢山あります。皆様もスタンプ集めをしてみたらいかがでしょうか。

皆さんに教えます！ 私のおすすめする和菓子屋さん！

都留市中央3-4-3にある「御菓子司—すがや—」明治25年創業歴史ある和菓子のお店です。都留市の四季折々の和菓子作りで地元で100年以上営業しています。厳選された良質の小豆を使用して作る手作りのあんこがとても美味しく最中とかりんとう饅頭が看板商品です。是非、都留市にお越しの際にはご賞味下さい。

「御菓子司—すがや—」

- ・住 所：山梨県都留市中央3-4-3
- ・TEL：0554-43-2673
- ・営業時間：9：00～18：00（火曜日定休日）



令和7年秋の叙勲・褒章受章

長田 満 会 長 が 旭日双光章
市川三千雄 名誉会長 が 黄綬褒章 を受章されました。

令和7年秋の叙勲・褒章受章者の発表に際し、長田満会長が旭日双光章を、市川三千雄名誉会長が黄綬褒章を、それぞれ受章されました。

両氏におかれましては、多年にわたる宅地建物取引業への精励と、協会役員として業界及び地域社会の発展に尽力された功績が高く評価され、この度の栄えある受章となりました。

長田会長並びに市川名誉会長の受章を心よりお慶び申し上げますとともに、両氏のますますのご健勝とご活躍を祈念いたします。



長田 満 会長
(旭日双光章)



市川 三千雄 名誉会長
(黄綬褒章)

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 石井 啓喜

令和7年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会 報告

令和8年1月23日(金)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7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14市町村の担当職員、13市町村の協会事務取扱責任者、山梨県 住宅対策室、人口減少危機対策企画グループの職員、消費者支援業務委員、常務理事の計55名が出席・参加しました。

はじめに、韮崎市商工会 会長 岩下和彦氏が講師となり、「空き店舗(空き家)は地域資源ーリノベタウン韮崎の駅前通り活性化ー」のテーマで講演がなされました。

起業を目指す人を対象に、リノベーションで活性化した駅前商店街や空き店舗を巡るツアーを行っていることや、地域をブランド化してまちの良さを発信し、移住や起業の希望者を増やしていく好循環を生み出すことが重要であると解説されました。

講演会終了後は意見交換会・グループワークに移り、最初に座長より事前アンケートによる現況報告、事前質問に対する回答等がなされました。その後、7つのグループに分かれ、「空き家・空き店舗バンク物件の掘り起こしと物件調査の方法について」のテーマで議論・情報交換されました。

最後に、協会からの情報提供として、他県の空家等管理活用支援法人の指定状況、各種法令改正情報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。



岩下 和彦 氏による講演



グループワークの様子



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	甲府市空き家バンク制度に登録されている物件を売買契約した売主及び買主	【甲府市空き家バンク活用促進助成金】 売主：売買契約にかかる各種費用 買主：自身が居住するための改修工事費用 (※上限加算あり) ・子育て世帯・新婚世帯・移住世帯の場合(上限40万円) ・助成対象空き家の所在地が居住誘導区域内の場合(上限40万円) ・子育て世帯等で助成対象空き家の所在地が居住誘導区域内の場合(上限50万円) ・助成対象空き家の所在地がまちなかエリア内の場合(上限50万円)	売主：1/2 補助上限額：10万円 買主：1/3 補助上限額：30万円
	令和7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	【甲府市結婚新生活支援事業補助金】 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)、引越費用を補助する。	夫婦ともに29歳以下 →60万円 それ以外 →30万円
	令和2年4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歳以下の子育て世帯	【甲府市子育て世帯住宅取得支援事業補助金】 一定の条件(世帯の合計所得が500万円未満、甲府市に10年以上住む意思があること等)を満たした子育て世帯の住居費(住宅の購入費、リフォーム費用)、引越費用を補助する。	住宅の種類と年齢により 補助上限額が異なる (最大90万円)
富 士 吉 田 市	40歳未満の新婚世帯	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
	バンク利用者(住居借主)	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)
	転入もしくは結婚5年以内で住宅を取得した世帯	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日未満の出勤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)
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 補助上限額：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 補助上限額：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・買主・借主)	空き家利活用事業奨励金	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 補助上限額：10万円
大 月 市	定住目的で新築住宅を取得した者	新築住宅を取得した場合、助成金を最高200万円交付	補助上限額：最高200万円
	定住目的で中古住宅を取得した者	中古住宅を取得した場合、助成金を最高150万円交付	補助上限額：最高150万円
韮 崎 市	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修繕などに関わる工事に対し補助	経費の1/2 補助上限額：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期間廃棄物は対象外)、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 補助上限額：10万円
	バンク物件登録者・利用者(売主・貸主・買主・借主)	居住用家屋の解体および撤去を行う工事費用に対する補助	経費の1/2 補助上限額：100万円
	バンク物件登録者(売主・貸主)	登記関係経費を補助	経費の1/2 補助上限額：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	経費の1/2 補助上限額：10万円
	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
	2025年1月1日以降に婚姻届が受理された、夫婦ともに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、本市に住所を有している等)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)、引越し費用を補助する。	30万円~90万円
婚姻後1年3ヶ月以降10年以内の夫婦ともに39歳以下の世帯	一定の条件(夫婦の合計所得が500万円未満、高校生までの子を養育している等)を満たした世帯の住宅取得(リフォーム)を補助する。	30万円~90万円	
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 補助上限額：100万円
		空き家片付け事業	経費の1/2 補助上限額：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	補助上限額：最大50万円
北 杜 市	子育て世帯もしくは若者世帯ほか、要件有	【北杜市子育て応援マイホーム補助金】 住宅及び当該住宅に係る土地購入費に対する補助金	住宅の建築費または購入費及び当該住宅に係る土地購入費の10%とし、新築・建売150万円、中古住宅100万円が限度額となります。中学生以下の子供がいる場合は、加算あり。

※支援制度の情報は令和8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。必ず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
北 杜 市	北杜市空き家バンク制度に登録された物件の所有者（その他条件あり）	空き家バンク登録物件の家財処分費（売買・賃貸）・リフォーム費（賃貸のみ）の補助	補助率 2/3 賃貸：上限150万 売買：上限100万
	北杜市空き家バンク制度に登録された物件の購入・借受者（その他条件あり）	空き家バンク登録物件のリフォーム費の補助	補助率 2/3 上限100万
甲 斐 市	空き家バンク登録物件の所有者、利用者	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 補助上限額：100万円
	住宅地区改良法施行規則に基づく住宅の不良度評点が100点以上である市内の住宅を売却する所有者	老朽化が激しい空き家等の除却工事費用の一部を補助	対象経費の 1/2 補助上限額：50万円
	双方の年齢が39歳以下、合計所得が500万円未満、市内に居住する令和7年1月～令和8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、リフォーム費用などの一部を助成	30万円（39歳以下） 29歳以下（60万円）
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 補助上限額：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30万円 中古30万円
	18歳以下の子どもを養育しており、婚姻日において夫婦ともに39歳以下の世帯（その他条件あり）	新築・中古物件購入に対する補助	30万円～120万円
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 補助上限額： 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年間で1,000万円以上の借入れをした場合）	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）	空き家情報バンクに登録した物件を売却（解体）した場合の補助金※家財処分の補助金を利用した場合はその分を減額	経費の 1/2 補助上限額：100万
	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 補助上限額：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 補助上限額：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 補助上限額：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」
	令和7年1月～令和8年3月に婚姻した夫婦で、双方の年齢が39歳以下（婚姻日時点）、夫婦の合計所得500万円未満	中央市で新生活を始める新婚世帯に対して、住居費（取得費用、家賃、リフォーム費用）や引っ越し費用の一部を補助「中央市結婚新生活支援事業補助金」	補助上限額： 60万円（29歳以下） 30万円（39歳以下）
市川三郷町	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」登録・利用促進事業補助金	経費の 1/2 リフォーム補助上限額：100万円 家財処分：補助上限額：10万円
	定住を希望する若者世帯に対し、住宅取得（新築もしくは建売、中古住宅）に係る補助金。	若者定住促進住宅補助金	補助上限額：50万円
	新婚生活を賃貸住宅で始める世帯	新婚新生活支援事業補助金	1世帯あたり上限30万円 夫婦ともに29歳以下の場合、 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（町内に建築した新築住宅に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
南 部 町	南部町に所在のある住居用の家屋所有者	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 補助上限額：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、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10万円 リフォーム費用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）

※支援制度の情報は令和8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。必ず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
昭 和 町	住宅地区改良法施行規則に基づく住宅の不良度評点が100点以上である町内の住宅を除却する所有者	老朽化が激しい空き家等の除却工事費用の一部を補助	対象経費の1/2 補助上限額：50万円
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人につき1万円加算）
	バンク物件登録者（売主・貸主）	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（空き家バンク登録促進報奨金制度）	3万円
	住宅購入者、住宅改築者	住宅の購入費、改築費を補助（年齢制限等の条件あり） 住宅購入費、改築費の借入利子補給	最大200万円 上限30万円
西 桂 町	バンク登録物件の所有者又は賃借人	住宅リフォーム補助金	対象経費の1/2 補助上限額：10万円
	バンク登録登録者・利用者（売主・貸主・買主・借主） ただし、売買契約又は賃貸借契約を行った相手が、補助対象者の配偶者若しくは2親等以内の親族でないこと。	ごみ処理、家財移動等の費用に対する補助	対象経費の10/10 補助上限額：10万円
山 中 湖 村	5年以内に転入した者、40歳以下の者等	住民票を本村に移し、5年以上住む意思のある者に対し交付	単身：60万円、世帯100万円 （+18歳未満の者一人につき100万円）
丹 波 山 村	空き家の所有者または借入者	リフォーム補助	補助率1/2 補助上限額：100万円
	空き家の所有者またはその相続人	解体補助	定額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8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。必ず各市町村にお問い合わせ下さい。

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）までお問い合わせください。

常設無料相談所

不動産会館相談所	開催場所	日時	電話番号（相談所専用）
	甲府市下小川原町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（原則第3木曜日）												
市役所 本庁舎 4階 市民相談室 午後1時30分～午後4時	16日(木)	21日(木)	18日(木)	16日(木)	20日(木)	17日(木)	15日(木)	19日(木)	17日(木)	21日(木)	18日(木)	18日(木)
富士吉田市（原則毎月20日）												
市役所 東庁舎 2階 会議室 または 市役所 本庁舎 2階 東会議室 午後1時～午後4時	20日(月) 東庁舎	20日(水) 本庁舎	19日(金) 東庁舎	21日(火) 本庁舎	20日(木) 東庁舎	※弁護士 18日(金) 東庁舎	20日(火) 本庁舎	20日(金) 東庁舎	21日(月) 東庁舎	20日(水) 本庁舎	19日(金) 東庁舎	19日(金) 東庁舎
南アルプス市（原則第3水曜日）												
白根生涯学習センター 小研修室1 午後1時30分～午後4時	15日(水)	20日(水)	17日(水)	15日(水)	19日(水)	16日(水)	21日(水)	18日(水)	16日(水)	20日(水)	17日(水)	17日(水)
山梨市（原則毎月20日）												
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(月)	20日(水)	19日(金)	21日(火)	20日(木)	18日(金)	20日(火)	20日(金)	21日(月)	20日(水)	19日(金)	19日(金)
甲州市（原則第3木曜日）												
甲州市民文化会館 2階 第1会議室 午後1時～午後3時	16日(木)	21日(木)	18日(木)	16日(木)	20日(木)	17日(木)	15日(木)	19日(木)	17日(木)	21日(木)	18日(木)	18日(木)
笛吹市（偶数月・原則第3水曜日）												
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	15日(水)		17日(水)		19日(水)		21日(水)		16日(水)		17日(水)	
市川三郷町（原則第3木曜日）												
町役場 本庁舎 2階 会議室2 ※9/17のみ会議室1 午後1時～午後4時	16日(木)	21日(木)	18日(木)	16日(木)	20日(木)	17日(木) 会議室1	15日(木)	19日(木)	17日(木)	21日(木)	18日(木)	18日(木)

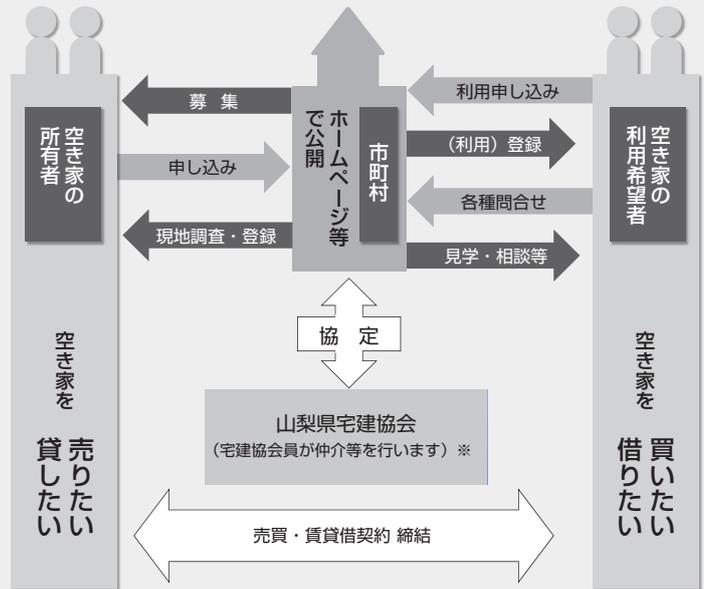
※ 富士吉田市 9/18 弁護士による相談 午前10時～正午 / 午後1時～午後4時

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23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
- 昭和町
- 道志村
- 西桂町
- 山中湖村
- 鳴沢村
- 丹波山村

富士川町・大月市においては、空き家バンクの他、空き店舗等を扱う、「空き店舗バンク」も実施しています。



空き家バンクに登録しよう!



空き家バンクを利用しよう!

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。
 (<https://yamanashi-takken.or.jp/inaka/>)



- 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。

- ①市町村ホームページ等で空き家バンク登録物件の検索
- ②利用したい物件が所在する市町村に連絡
・利用登録申込書等の提出
- ③希望する物件の見学
・宅建協会員（宅建業者）と見学する日程を調整。
- ④契約



※市町村によって、異なる場合があります。詳しくは、各市町村にお問い合わせください。
 ※媒介業務を宅建協会に依頼する「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！

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

<p>好きな時に 好きな場所で 受講可能です</p>	<p>特徴</p>	<p>受講から 宅建士証の受取まで 1日で完結します</p>
<p>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</p>	<p>内容</p>	<p>下記講習日に、 会場（自治会館 or 不動産会館） で講習映像を視聴する形式です</p>
<p>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</p>	<p>申込 方法</p>	<p>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</p>
<p>原則、毎週対応しています</p>	<p>講習日</p>	<p>第1回：令和8年 4月21日(火) 第2回：令和8年 9月11日(金) 第3回：令和8年11月26日(木) 第4回：令和9年 2月 5日(金)</p>



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。



各種研修会 開催報告

人材育成流通委員会では、下記の通り、各種研修会を開催しました。

●賃貸オーナー・大家・貸主・宅建業者研修会

日時：令和7年11月18日（火）午後1時30分～
場所：山梨県不動産会館 3階 会議室（WEB併用）
演題：本当に起きた大変な入居者トラブルを未然に防止する方法
講師：南青山法律事務所 青木 龍一 弁護士
対象：賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者
出席：52名（会場13名 WEB 39名）

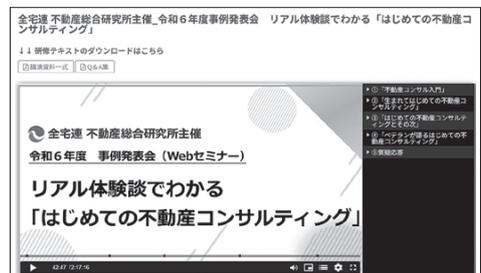


研修会に先立ち、山梨県警察本部 警備部 警備第一課 事件係の警部補より、不審者情報の提供に関する協力依頼がなされました。

その後、講師の南青山法律事務所 青木 龍一 弁護士より、家賃滞納、原状回復、敷金精算、単身者の残置物処理等に関するトラブルについて、実際の事案を基に対応策等の解説が行われました。

●Web研修システムを活用した宅地建物取引業者研修会

方法：ハトサポWEB研修システムによる動画視聴
期間：令和7年12月1日（月）～12月19日（金）
演題：リアル体験談でわかるはじめての不動産コンサルティング
講師：全国不動産コンサルティング協会 米田 淳 会長 他
対象：宅建協会会員
受講：20会員



講師の全国不動産コンサルティング協会 米田 淳 会長より、不動産コンサルティングの基礎やポイントについて解説がなされた後、有限会社ニシダハウジング 西田 純 氏、有限会社西都ハウジング 松尾 重信 氏、株式会社プロプレーン 芳本 雄介 氏よりそれぞれ、はじめての不動産コンサルティングを行った際の体験記について発表がなされました。

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て開催しました。

令和8年度 定時総会・山梨本部総会開催のお知らせ

(公社) 山梨県宅地建物取引業協会 定時総会 (第61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53回 総会)

標記について、5月26日（火）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11日（月）を予定しております）

山梨県内の最低賃金が改正されました

令和7年12月1日から山梨県の最低賃金が改正されています。

改正後の金額は、時間額1,052円です。

詳しくは、山梨労働局賃金室（Tel 055-225-2854）又は最寄りの労働基準監督署にお問い合わせください。

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、法律の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
- 農地問題
- 賃料未払い問題
- 相続人不明土地の売買方法
- 媒介業者の責任
- 地中埋設物の瑕疵
等々・・・
- 天災による責任
- 位置指定道路の取り扱い

- 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の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。



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

会員向け研修会 「中古住宅取引におけるリスクと インスペクション・瑕疵保険の有効活用」開催報告

総務財務委員会では、令和8年1月27日（火）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、協会員を対象に「中古住宅取引におけるリスクとインスペクション・瑕疵保険の有効活用」と題した研修会を開催いたしました。

協会員には文書により案内を行い、より多くの会員に参加を促すため、会場参加とオンライン参加を併用したハイブリッド方式により実施しました。

講師には（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会より中村 達人 講習センター長を招聘し、中古住宅取引における実際のトラブル事例やインスペクションの活用方途、瑕疵保険による売買リスクの低減といった事項について、専門的かつ実務に即した講義が行われました。

当日の出席状況は会場での受講が9名、WEBでの受講が48名、計57名となりましたことをご報告いたします。



会場の様子



講師：中村 達人
講習センター長

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8年 4/8・5/16・6/10・7/11・8/5・9/12・10/14・11/14・12/9
令和9年 1/16・2/10・3/13

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■ TEL 055-243-4300 FAX 055-243-4301
■ホームページ■ <https://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、基礎知識を身につけたい方は、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山梨県宅建協会にて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.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

特典
1



顔写真付き資格登録証カード

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
資格取得後も、スキルアップを支援します。

※新規資格登録証発行費用は受講料に含まれます。



**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【最新版への差替】

令和7年12月1日から宅地建物取引業者票の規定サイズが変更となりました。

宅地建物取引業者票			
免許証番号	国土交通大臣()第	号	
免許有効期間	年 月 日から	年 月 日まで	
商号又は名称			
代表者氏名			
この事務所の代表者氏名			
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	人	(宅地建物取引業に従事する者の数)	人
主たる事務所の所在地	電話番号()		

■ 注意点 ■

①「この事務所の代表者氏名」

・支店の場合は政令で定める使用人の氏名を記載してください。

②「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の人数および宅地建物取引業に従事する者の数」

・「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」欄の「宅地建物取引業に従事する者の数」は「事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」について変更があった場合のみ変更してください。

また、業者票(様式第9号)を独自に作成する場合はタテ25cm以上×ヨコ35cm以上のサイズであることが定められています。

※業者票及び従業者名簿の様式は「ハトサポ」の「ワード・エクセル契約書式」からダウンロードできます。

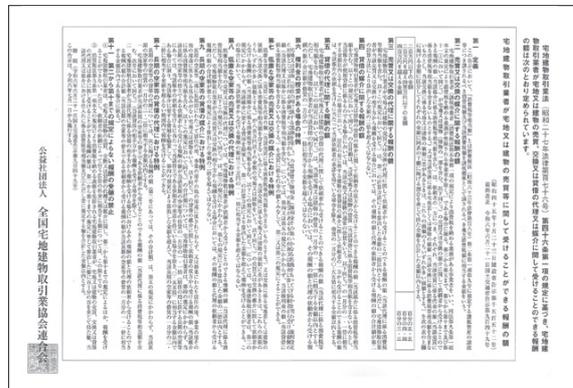
「国土交通大臣」(大臣免許業者の場合は「山梨県知事」)を打消線で消してください。

◆ 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

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。

全宅住宅ローン株式会社をご利用ください!!

【金利のある時代へのシフト】

令和7年12月に日銀はマイナス金利時代から3回目の政策金利引上げを決定しました。政策金利は企業融資や住宅ローンの金利に直接影響を及ぼし、もはや低金利の時代は終焉したと考えられます。全宅住宅ローンが取扱うフラット35は住宅購入者の方々に「安心してご返済いただける」長期・固定型を提案しており、国の政策で子育て世帯への手厚い金利優遇を受けることが出来ます。

全宅住宅ローン(株)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。

※フラット35『子育てプラス』取扱い中 最大金利引下げ1% セカンドハウスも取扱可能
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。

※リ・バース60【輝き】取扱い中

満50歳以上の安定した収入のある方 資金用途 住宅の購入、建て替え、リフォーム、借換等
融資額8,000万まで【担保評価による】返済は利息のみ 元本は死亡時に一括返済

※会員様向けの買取再販ローン 取扱い中

年利2.8%(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能
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/>」



宅地建物取引業者票の規定サイズが変更されました。

宅建業法第50条第1項の規定に基づき、宅建業者が事務所等に掲げる標識の大きさを「縦25cm×横35cm以上」(従前は「縦30cm×横35cm以上」)とする改正が、令和7年12月1日より施行されています。

従前の宅地建物取引業者票は新规定サイズを上回っているため、差し替えの必要はございませんが、今後記載内容に変更が生じた際にはA3サイズでの掲示が可能となります。

あわせて、宅地建物取引業者票のひな形がハトサポ内からダウンロード可能となっておりますので、ご案内申し上げます。
なお、当該ひな形をご利用の場合は、サイズ規定を満たすため、必ず「A3サイズ以上」で印刷してご利用ください。

●ハトサポ ⇒ ワード・エクセル契約書式 ⇒ 取引台帳・従業者証明書・宅地建物取引業者票等 ⇒ 宅地建物取引業者票

令和8年1月以降の宅地建物取引業及び 宅地建物取引士に係る各種申請手数料の納付方法について

当協会では山梨県証紙の廃止に伴い、令和7年12月末日をもって山梨県収入証紙の販売を終了いたしました（既に購入された収入証紙は令和8年3月末日まで使用可能です）。

令和8年1月1日以降、宅地建物取引業法に基づく各種申請手続きに係る手数料の納付方法は、以下のとおりとなります。

令和8年1月1日以降の新たな納付方法

(1) 宅地建物取引士証の交付手数料の納付方法

(公社)山梨県宅地建物取引業協会の窓口等で納付してください。法定講習を受講される場合も同様です。
(ただし、宅地建物取引士資格登録の移転に伴う交付申請については、県建築住宅課にお問い合わせください。)

(2) その他の申請手数料の納付方法

以下の申請手数料については、POSレジ（現金・キャッシュレスレジ）による窓口収納となります。
POSレジの設置場所等は、山梨県ホームページでご確認ください。

- ①宅地建物取引業の免許申請又は更新（書面/電子）
- ②宅地建物取引士資格登録（書面/電子）
- ③宅地建物取引士資格登録の移転申請（移転に伴う宅建士証交付申請を含む）

申請に当たっては、山梨県ホームページから各申請に対応した「手数料納付連絡票」を事前にダウンロードし、紙に印刷して申請時にお持ちください。国土交通省手続業務一貫処理システム「eMLIT」で電子申請される場合はお手元にご用意下さい。

また、いずれの申請の場合も、県担当者が申請書類の内容を確認した後、POSレジでの支払いをご案内しますので、申請受付前に支払いを行わないでください。

令和7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。

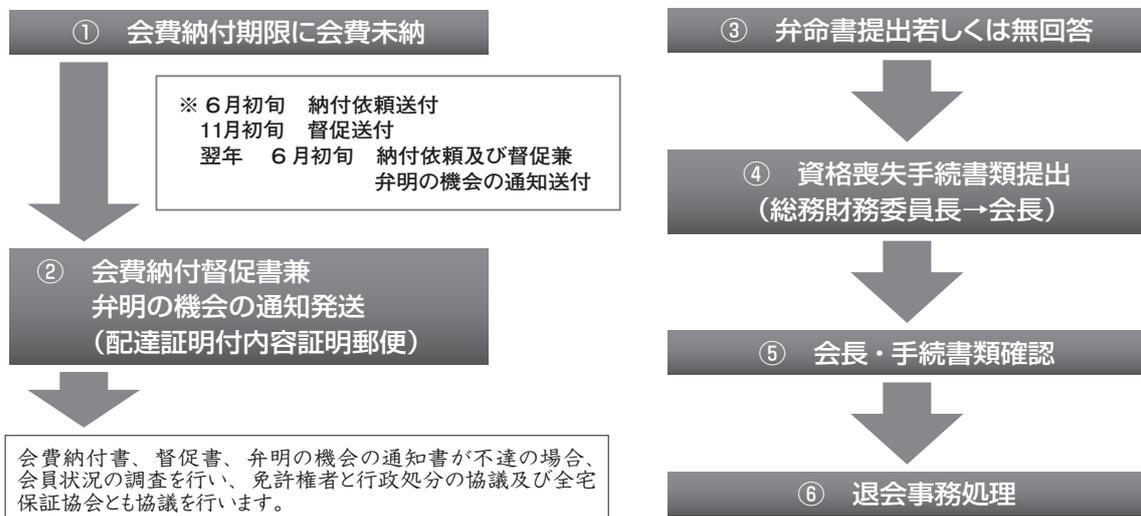
注意！

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。

宅地建物取引業者、宅地建物取引士の電子（オンライン）申請について

～宅建業免許申請等の電子申請が一部可能となりました～

令和7年2月17日から、一部の手続きについて、国土交通省手続業務一環処理システム（eMLIT）により電子（オンライン）申請が可能になりました。なお、従来どおり書類（紙）による申請も届出も可能です。

※電子申請は本庁（山梨県県土整備部建築住宅課）のみの対応となります。各建設事務所では対応しておりませんのでご注意ください。

※宅建業免許の新規・更新申請の手引についても、電子申請開始にあわせて改訂されました。

電子申請ができる手続

《宅地建物取引業者者免許関係》

- ①宅地建物取引業者免許申請（新規・更新）
- ②宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出
- ③宅地建物取引業者免許証書換え交付申請
- ④業務を行う場所の届出（法50条2項）
- ⑤従業者変更届

《宅地建物取引士関係》

- ①宅地建物取引士登録申請
- ②宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請

※提出期限を超過した手続きについてはオンラインによる申請はできませんので、県担当者に連絡の上、書面により速やかに申請を行ってください。

詳しくは、山梨県ホームページ「まちづくり・環境 > 建築・住宅 > 宅建関係 > 様式ダウンロード > 宅地建物取引業者、宅地建物取引士の電子（オンライン）申請について」をご覧ください。

お問い合わせ先：山梨県県土整備部建築住宅課 企画担当 TEL：055（223）1730

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** 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。**

免許申請等における

「専任の宅地建物取引士に係る身分証明書等の取扱い」について

専任の宅地建物取引士の「身分証明書」、「登記されていないことの証明書」が **提出不要** となっています。

宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）の改正に伴い、「宅地建物取引業免許申請（新規申請・免許換え申請・更新申請）」、「宅地建物取引業者名簿登載事項変更届（専任の宅地建物取引士の就任・交代の場合）」において以下の書類の提出が不要となっています。

【不要となる書類】

- ・専任の宅地建物取引士の「身分証明書」
- ・専任の宅地建物取引士の「登記されていないことの証明書」

※上記が不要となるのは「**宅建業**」に係る申請のみです。宅地建物取引士の新規登録申請など「**宅建士**」の資格に関する申請や届出については従来どおりですのでご注意ください。

※不要となるのは専任の宅地建物取引士に関する書類のみです。**役員や政令第2条の2で定める使用人（政令使用人）については、引き続き上記の書類が必要**です（専任の宅地建物取引士を兼ねている場合であっても必要です）。



【審議事項】

- (1) 入会者等について
- (2) 全宅管理 支部設立について
- (3) 施行規則一部改正について（第10条、第11条、第12条）
- (4) 役員賠償責任保険の加入（更新）について
- (5) 会館給湯室（1階・2階）の改修工事について
- (6) 協会 令和8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
- (7) 保証 令和8年度 事業計画（案）・収支予算（案）について
- (8) 定時総会・本部総会までに日程について
- (9) 役員候補者の推薦について
- (10) 選挙管理委員会の設置について

【業務執行報告事項】

- (1) 協会 会費の未収金計上について
- (2) 令和8年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望活動
報告について
- (3) 山梨県収入証紙の廃止に伴う宅地建物取引士証交付事務の
取扱い変更について
- (4) 令和7年秋の叙勲・褒章受章の報告について
- (5) 山梨市空家等対策審議会 委員の推薦について
- (6) 山梨県地価調査委員会 委員候補者の推薦について
- (7) 令和8年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰の推薦に
ついて

【報告書による業務執行報告事項】

- (1) 第2回 総務財務委員会報告
- (2) 消費者支援業務委員会所管 不動産取引セミナー報告
- (3) 令和7年度 宅地建物取引士資格試験 報告
- (4) 令和7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
- (5) 人材育成流通委員会所管 宅地建物取引業者研修会 報告
- (6) 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
- (7) 第3回 総務財務委員会 報告
- (8) 第3回 消費者支援業務委員会報告
- (9) 第2回 人材育成流通委委員会報告
- (10) 第1回 未来創造特別委員会 第2小委員会報告
- (11) 第1回 未来創造特別委員会 第1小委員会報告
- (12) 令和7年度 空き家・空き店舗バンク事業 意見交換会報告
- (13) 第4回 総務財務委員会報告
- (14) 総務財務委員会所管 会員向け研修会 報告

【他団体報告】

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

【その他】

- (1) 行事予定について
- (2) その他

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 石井 啓喜

山梨県立白根高校主催「高校訪問授業（3年生巣立ち教室）」 に講師を派遣しました

令和8年1月28日（水）午前9時50分より、山梨県立白根高等学校文化創造館（白朋館）で開催された「高校訪問授業（3年生巣立ち教室）」において、当協会より講師を派遣し、講演を行いました。

本講演は、卒業を間近に控える高校生約120名を対象に、一人暮らしをする上での部屋探しのポイントや契約に関するルールなど、不動産に関する適正な知識の普及・啓発を目的としています。

当日は、参加生徒全員に『はじめての一人暮らしガイドブック』を配布するとともに、当協会専務理事 北村 公一 氏が講師を務め、「はじめての一人暮らし～部屋探しと生活のルールとマナー～」をテーマに講演を行いました。

住居探しにおける基本的なルールおよびマナーをはじめ、18歳から保護者の同意を要せず自ら契約を締結できることに伴う責任、連帯保証人を依頼された場合のリスク、適切な金銭感覚を養うことの重要性等について、具体例を交えながら分かりやすく解説しました。

多くの生徒が講演内容に熱心に耳を傾け、住居探しや契約に関する説明について理解を深めている様子がうかがえました。

なお、南アルプス市所在会員（株）アヤメ企画 代表取締役 青柳 伸彦 氏より、白根高等学校卒業生としての立場から、自身の経験談を交え、メッセージを送りました。



講師：北村 公一 専務理事



講演の様子

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 成約物件はどのように検索すればいいか。

検索条件の対象区分は「成約」を選択し、「その他検索項目（成約のみ）」の「成約年月日」で検索対象期間を設定してください。

※初期値は「1年以内」となっています。

質問② 検索結果一覧の商号を表示しない方法を教えてほしい。

検索結果一覧画面下部にある「商号表示切替」をクリックすると、表示・非表示の切り替えが可能です。

レインズの利用および ユーザID・パスワードの取り扱いについて

公益財団法人東日本不動産流通機構

最近、レインズの利用とそれに伴うユーザID・パスワードの取り扱いについて、各種規程・レインズ利用ガイドラインの規定に違反する事案が発生し、会員等からの苦情も増加しています。会員の皆様におかれましては、以下の内容についてご注意ください。レインズを適正に利用いただくようお願いいたします。

1. 「他の者」に対して、当機構から発行されたユーザID・パスワードを貸与すること及び何らかの方法でレインズを利用させることを行ってはなりません。
 - (1) 当機構は、会員である事業所ごとにユーザID・パスワードを発行しており、その事業所のみがレインズを利用できます。
 - (2) レインズで取り扱う情報の重要性等に鑑み、会員以外の者（「他の者」）にレインズを利用させることは厳に禁じられており、「他の者」に対して当機構から発行されたユーザID・パスワードを貸与すること及び何らかの方法でレインズを利用させることはできません。「他の者」には、顧客、業務委託先、関連会社や自社の他の事業所も原則として含まれますのでご注意ください。
 - (3) (2) の違反行為が確認された場合、業務方法書第14条第2項に基づき、レインズの利用を制限あるいは停止することがあるほか、処分規程に基づく、是正勧告や処分の対象となります。
2. 「他の会員」のユーザID・パスワードを使ってレインズを利用してはなりません。
 - (1) 「他の会員」には、関連会社のみならず、自社の他の事業所も含まれます。
 - (2) 不正行為によりシステム利用料の支払いを免れた場合、そのシステム利用料を請求するとともに、業務方法書第14条第2項に基づき、レインズの利用を制限あるいは停止することがあるほか、処分規程に基づく、是正勧告や処分の対象となります。
3. ユーザID・パスワードを適切に管理しなければなりません。
 - (1) 容易に推測できるパスワード設定、ユーザID・パスワードの事業所内の掲示はしないでください。
 - (2) パスワードは定期的に変更してください。
 - (3) レインズを利用していた従業員が退職した場合にはパスワードの速やかな変更等の措置を行ってください。退職した従業員が、在職中に使用していたユーザID・パスワードを使用してレインズを利用した場合、追加発生するシステム利用料は会員に課せられることになります。
 - (4) 「他の者」によりユーザID・パスワードの不正使用等があった場合、その会員が一切の責任を負うこととなります。

レインズ操作に関するお問い合わせ（レインズコールセンター）

（9：00～18：00 土日祝、レインズ休止日を除く）

■ナビダイヤル：0570-01-4506 ■IP電話ご利用の方：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) 2690
商号又は名称 (株)key 不動産
代表者 藤原 弘貴
宅地建物取引士 神田 昭夫
事務所所在地 山梨県甲斐市竜王1665-1F
電話番号 055-267-5808
FAX番号 055-267-5809

お客様の気持ちに寄り添い質の高い取引を提供します。
地域の皆様に喜んで頂けるように日々努力します。



免許番号 山梨県知事 (1) 2689
商号又は名称 SATO 国際(株)
代表者 佐藤 美蘭
宅地建物取引士 落合 茜
事務所所在地 山梨県甲府市和戸町108-1
電話番号 055-270-1881
FAX番号 055-270-1100

宜しくお願い致します。



免許番号 山梨県知事 (1) 2674
商号又は名称 (株)くらしあ イエステーション甲府店
代表者 上杉 菜都
宅地建物取引士 上杉 菜都
事務所所在地 山梨県甲府市丸の内3-33-5 エイトビル6階
電話番号 055-287-7112
FAX番号 055-287-7113

不動産売買専門店としての知識と見聞を活かし、信頼と行動力で、地域に選ばれる会社を目指します！



免許番号 山梨県知事 (1) 2691
商号又は名称 (同)ニラサキヤ
代表者 岩下 和彦
宅地建物取引士 村元 壮
事務所所在地 山梨県韮崎市中央町10-22
電話番号 0551-45-7556
FAX番号

韮崎駅西側商店街を中心に活動する合同会社ニラサキヤです。空き家・空き店舗を「空間資源」と捉え、リノベーションを通じた循環型のまちづくりを推進しています。地域の発展に貢献すべく精進いたしますので、ご指導のほど宜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
(株)ディー・プラン	石田 昭夫	甲斐市玉川37-1
LIBELUCK(株)	相原 佑斗	笛吹市東高橋99-4-3
(株)太田不動産	太田 勝也	甲府市堀之内町20-1
(株)河口湖オルゴールの森	堀内 貴丈	南都留郡富士河口湖町河口3077-20
ハウスプラン不動産	中込 雄治	甲斐市名取279-1
八ヶ岳観光(株)	平井万希子	北杜市大泉町谷戸1807

ご確認ください！

会費納付義務と年度末における退会手続について

宅建協会及び保証協会の年会費は、当該年度の4月1日現在に存在する会員に納付義務*があるものと定められております。

したがって、**退会手続が令和8年4月1日以降となる場合、原則として令和8年度の年会費（60,000円）の納付義務が発生致します**ので、ご留意ください。

*宅建協会：定款施行規則第5条第3項

保証協会：入会金・会費等に関する規則第4条第2項

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。

公益法人は、公益目的事業に係る収入をその実施に要する適正な費用に充てることにより、収支の均衡が図られるようにしなければなりません。また、その保有する資産は公益目的事業等への活用が期待されるため、使途不特定（遊休）財産の額が一定額を超えてはならないと規定されています。

山梨県宅地建物取引業協会は、これらの関係法令等を遵守し、公益目的事業や法人運営を行っています。

令和8年3月発行第195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

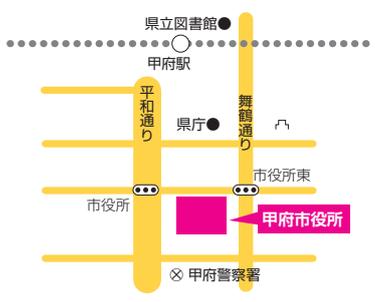
相談日 毎週火、金（祝日、その他特定日を除く）
 午前10時～正午 午後1時～午後4時
 甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館2階



●(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。

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
または本庁舎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

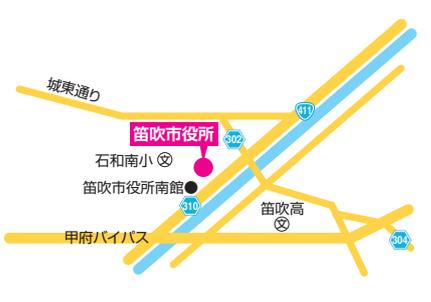
毎月第3水曜日
午後1時30分～午後4時



●白根生涯学習センター 小研修室1

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



●甲州市市民文化会館 2階第1会議室

市川三郷町

毎月第3木曜日
午後1時～午後4時



●市川三郷町役場本庁舎 2階会議室2

◎以上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。



山梨宅建協会

検索

URL <https://yamanashi-takken.or.jp>

地域の相談員は、(公社)山梨県宅建協会が委嘱した者です。