

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建



2018.8.25

no. 104



澗沢 朝のヘッドライト

CONTENTS

- 02－第52回通常総会開催
- 03－全宅連ホームページからのお知らせ
- 04－新役員紹介
- 06－ホームページ活用術・支部だより
- 07－子どもを守る安心の家
- 08－信州人に聞く
- 10－事例研究
- 12－ハトちゃん
- 13－Internet 四方山話
- 14－ためになる最新情報
- 16－長野県警察本部からのお知らせ
- 18－会員の動き・事務局からのおしらせ
- 20－観光スポット・編集後記

撮影者／スカイホーム宮坂 宮坂忠彦



第52回 通常総会開催！

槍ヶ岳山頂

住まいをお探しの方は、県内最大の業者団体が運営する物件検索サイト「住－むず」へ。

<https://sumuz.jp>

信州住まい探しのポータルサイト

信州に 住－むず
S U M U Z



(一社)長野県宅地建物取引業協会

第52回 通常総会開催!!



長澤会長再任

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会の第52回通常総会が平成30年5月24日、長野市の長野県不動産会館で開催された。

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。

午後2時に開会した通常総会では、会長あいさつ等につき、各種表彰が行われ、業歴20年以上表彰の代表者として平林一男氏（長野支部）、役員歴6年以上表彰の代表者として橋口充志氏（中信支部）、事務局職員歴10年以上として宮島清恵氏（本会事務局職員）に長澤会長から表彰状が授与され、受賞者を代表して橋口充志（中信支部）よりあいさつがあった。

その後、議長が選出され、報告事項として平成29年度事業報告、平成30年度事業計画・収支予算に関する件、決議事項として平成30年度収支決算（監査報告）について、賛成多数で可決承認された。

また同総会において新正副会長・理事・監事も承認され、新体制も固まった。

なお、今年度の事業計画は次のとおり

1. 不動産情報提供事業（継続事業1）

①不動産に関する情報提供活動

2. 不動産取引啓発・人材育成事業（継続事業2）

①不動産取引等啓発事業

②不動産に係る人材育成事業

3. 地域社会への貢献活動（継続事業3）

①社会貢献活動

②地方創生(地域活性化)活動

4. 会員等への業務支援事業（共益事業等）

①会員支援

②協会組織整備

③関係団体の行う諸事業への協力

④不動産に関する調査研究政策提言活動

5. 会務の総管理（法人業務）

①円滑な会務運営

②健全・円滑な財務運営と適正な経理処理

等である。



長澤会長より橋口充志氏に表彰状の授与



今回就任した新正副会長



表彰される皆さん



副会長退任式



会員認証システム導入にともなうID・パスワードの登録手続きについて

全宅連ホームページの「ハトサポ」では、充実した業務支援サービスを提供しております。各種書式の無料ダウンロードなど、会員様限定のコンテンツをご利用いただくにはID・パスワードの入力が必要です。

平成30年6月13日より新たな会員認証システムを導入し、会員本店・支店ごとにID・パスワードが発行されるようになりました。これまでのID・パスワードは平成30年8月6日以降使用できなくなりましたので、新しいID・パスワードをまだお持ちでない方は、新規登録より登録手続きをお願いいたします。

ご登録方法

- ① ハトサポトップページの「新規登録はこちら」をクリック



または、「会員様限定」メニューをクリックするとログイン画面が立ち上がるので、「新規登録」をクリック



- ② 登録フォームに以下の情報をご入力いただき、「上記利用目的に同意する」にチェックを入れ、「登録内容を確認」をクリック
内容を確認して送信

新規登録でご入力いただく項目

- | | |
|-------------|--|
| ① 都道府県名 | ⑧ ID管理者名
※店毎にID管理者1名をフルネームでご登録ください。 |
| ② 免許種別 | ⑨ メールアドレス
※ID管理者のメールアドレスを登録してください。登録後のID・パスワードのご連絡先となります。 |
| ③ 免許番号 | ⑩ パスワード登録
※任意の半角英数字8桁を登録してください。 |
| ④ 所在地住所 | |
| ⑤ 会員名 ※自動表示 | |
| ⑥ 電話番号 | |
| ⑦ ファックス番号 | |

- ③ 登録メールアドレスに登録完了メールとID・パスワードを自動配信



(一社)長野県宅地建物取引業協会

新役員紹介

会長 (長野支部)

長澤 一喜

S28.10.15

- ① 4月に二人目の孫が生まれたこと
- ② ゴルフの後の一杯
- ③ 一志一道
- ④ 融和と団結を礎に
会員支援と公益準備を進め
協会の社会的地位向上を目指します。
- ⑤ 会長二期目となりますがよろしくお願いします。



副会長 (中信支部長)

清澤 進

S34.1.31

- ① 松本山雅が首位になった事
- ② 音楽
- ③ いつか来た道、いつか行く道
- ④ 協会と会員の発展のために取り組みたい。
- ⑤ 皆様のご協力をお願い致します。



副会長 (長野支部長)

市川 昇

S39.12.25

- ① 特になし
- ② 飲酒
- ③ 正々堂々
- ④ 空き家の流通、有効活用
- ⑤ 宜しくお願いします。



副会長 (諏訪支部長)

茅野 昭一

S33.1.12

- ① 特になし
- ② ゴルフ・ボクシング観戦・祭り
- ③ 積水成淵
- ④ 次世代への継承と新入会員の
入会促進
- ⑤ 不動産業界発展のため、移住交流事業を広く周知
していくとともにしっかり取り組んでいきますので、
ご協力をお願い致します。



副会長 (上田支部長)

小林 弘行

S30.2.20

- ① 娘家族とのハワイ旅行
- ② 釣り・きのこ狩り・謡曲・
農作業
- ③ 謙虚さを忘れずに
- ④ 与えられた職務を全うすることに専念し、その中で気づいたことがあれば提言して
いきたい
- ⑤ 二年間よろしくお願いします



専務理事 (長野支部)

小野 仁

S37.4.25

- ① 会社の前の花壇に移植した
瀕死の植木に2年ぶりの花が
咲いた事
- ② 30周年のフルマラソン・朝のレ
コード鑑賞
- ③ 聞慧・思慧・修慧
- ④ 協会のあり方・役割を深化・進化・
新化させていきたい。
その為に必要な課題解決をはかり、バランスをとりつつ微力
ながら使命を担えればと思います。
- ⑤ 2期目入り、多くの会員の方々と交流を重ね、一つ一つ成功
事例を積み重ねたいと思います。宜しくお願い申し上げます。



役員改選により新役員が誕生しました。
紹介をかねて、
皆さんにちょっと伺ってみました。

総務財政委員長（長野支部）

小山 浩太郎

S39.11.6

- ① 長男の就職が決まったこと
- ② ・B級グルメの食べ歩き
・映画鑑賞
・ゴルフ
- ③ 知行合一
- ④ 公益法人化に向けて頑張ります
適正な会務運営に努めます
- ⑤ 2年間よろしくお願いいたします



情報提供委員長（長野支部）

小池 一夫

S38.1.20

- ① 孫誕生
- ② 歴史的建造物探訪
- ③ 下学上達
- ④ 関連他団体との連携
- ⑤ 業界発展のため
頑張ります



広報啓発委員長（中信支部）

永森 幸繁

S20.6.5

- ① 特になし
- ② ゴルフ（体調が良ければ）
- ③ 和と決断の融合
- ④ 会員から協会・新中長期ビジョン委員会等に望む事について
投稿頂ければ、できるだけ扱っていきたい。
- ⑤ 表紙の写真の投稿など、会員の皆様の御協力をお願いいたします。



中長期ビジョン委員長（南信支部長）

檀原 隆宣

S30.1.4

- ① 母親の米寿のお祝いができたこと
- ② ポケ防止の為、クラシックギターの演奏を再開したこと
- ③ いつかできることはすべて今日でもできる
- ④ 新しい委員会であり、将来の協会の「めざす姿」をしっかりと整備できる様に邁進します。
- ⑤ 多くの会員の方々の意見を反映したいと思います。
会員の皆様の、ご協力をよろしくお願い致します。



人材育成委員長（佐久支部長）

嶋崎 誠

S29.3.30

- ① 特になし
- ② ゴルフ・ドライブ・プラ
模型作り・読書
- ③ 初心忘るべからず・一期一会
- ④ 風通しの良い、解りやすい組織
運営
不動産業の為になる講習会の実施（トラブル防止）
- ⑤ これから行ってほしい研修会・講習会の提案等をしてほしい



役職名（支部）

氏 名

生年月日

- ① 最近嬉しかった事
- ② 趣味・特技・好きな事
- ③ 自分の心情
- ④ これからどう協会をまとめたいか 又は、自分の委員会
で今後力を入れたい事
- ⑤ 会員の方々へ一言





宅建協会ホームページ お知らせ機能



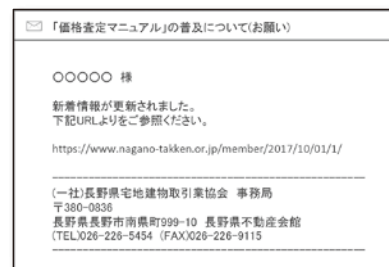
会員の皆様に、協会ホームページの最新情報や会員専用情報等をメールで配信する機能です。会員の皆様に更なる情報提供サービスの向上に繋がる機能となりますので、是非ご利用下さい。利用の方は、下記のメールアドレスにタイトルに「**お知らせ機能申込み**」と入れて、本文中に「**免許番号**」と「**商号又は名称**」を記入して送信して下さい。送付いただいたメールアドレスに配信致します。

【配信イメージ・例】



●「お知らせ機能」登録
(メールアドレス・業者名等)

- 新着ニュース情報
- 会員専用情報



メール申込先アドレス：taku.ken@nagano-takken.or.jp

- タイトルに「**お知らせ機能申込み**」、本文に「**免許番号**」と「**商号又は名称**」を入力して送信して下さい。申込みを送付いただいたメールアドレスにお知らせ通知を配信致します。

各支部の動きをラッピング

支部だより

リニア中央新幹線計画進行状況

藤井興業株式会社 片桐 巨巳

2027年開業を目指すリニア中央新幹線計画がゆっくりと進んでいる。飯田市で2018年7月にリニア駅乗換と交流を両立した、駅周辺デザインが説明された。リニアアクセス道路の4車線環状線形成設計が固まり、都市計画見直しの素案閲覧が開始された。県としては、伊那谷人口の85%が東京まで90分圏内となるよう関連道路の整備を進め、伊那谷自治体会議が掲げるリニアバレー構想の実現に向け取り組みと知事は発言している。

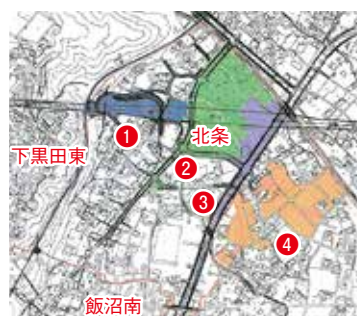
経済界においては、リニア中央新幹線伊那谷・木曽谷経済活性化協議会の総会が開催され、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、人や物が賑やかに行き交う高度なトランジットハブとなるよう、産業・観光のイノベーション創出など先を見据えたまちづくりが実現できるよう、行政など関係機関との連携を図りながら具体的な取り組みを進める方針が総会で示されている。



リニア駅建設予定地付近

一方、地元市議会リニア推進特別委員会では、リニア関連事業に伴う移転対象者らの不安払拭に向けた丁寧な対応や確実な取り組みを求める要望書を市に提出している。地元説明会では、移転補償額は平成30年末くらいから提示。契約は翌年以降。用地の引き渡し時期は未定。用地買収時期も未定。現在地権者準備組合を設立準備がされ、用地価格交渉は地区の地権者組合と協議されると思われる。

宅建協会としても、市の代替地の公表が8月1日から開始されるも具体的な対応については未定である。JR東海との三者契約協定も具体的な対応は、これからであり、リニア関連に関する不動産市場の動きはまだ様子見である。地価動向も上郷飯沼地区は政治価格で変動率ゼロであるも飯田下伊那すべての地区で下落している。(参考資料：南信州新聞社)



- ① 駅西
- ② 駅部
- ③ 国道153号北
- ④ 代替地

リニア駅建設予定地

『子どもを守る安心の家』 参加協力会員を 引き続き募集しております！

当協会が推進しております「安全・安心で住みよい街づくり」の一環として、県警事業である「子どもを守る安心の家」活動に参加協力し、現在当協会会員の397社の皆様が協力会員として登録されております。

つきましては、下記のとおり参加会員を引き続き募集しておりますので、主旨等ご理解のうえ、是非ご協力を賜りたくお願い申し上げます。

1 参加協力会員の活動

子供が助けを求めてきた際に、犯罪等から子供を保護するとともに、警察等への連絡をしていただきます。

2 参加方法

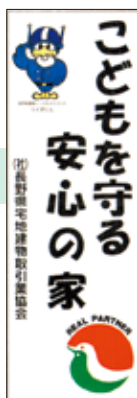
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

本会宛FAX 026-226-9115

まで、ご送付ください。

3 その他

- (1) 協力会員名簿を作成し、県警本部・各警察署・最寄りの小学校に提出します。
- (2) 協力会員には、ステッカー・マニュアルを送付いたします。
- (3) 2階の店舗でも可能です。



「子どもを守る安心の家」参加協力会員数

(平成30年 7月31日現在)

新 支 部	旧支部名	申込数	小 計
長 野	旧北信支部	12	102
	旧須高支部	19	
	旧長野支部	71	
上 田	旧更埴支部	25	53
	旧上小支部	28	
佐 久	旧佐久支部	29	29
中 信	旧中信支部	46	51
	旧大北支部	5	
諏 訪	旧諏訪支部	36	78
	旧茅野支部	42	
南 信	旧上伊那支部	41	84
	旧飯田支部	43	
合 計			397



子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

平成30年 月 日

商 号 又 は 名 称			
所属支部名・免許番号	支部	大臣・知事 () 第	号
(フ リ ガ ナ)			
代 表 者 氏 名			
事 務 所 所 在 地	〒		
電 話 ・ F A X 番 号	電話 ()	—	FAX () —

信州人に聞く

小諸市移住体験談 石井さん御夫妻と 黒柴のサスケ君



石井さん夫妻と黒柴のサスケ君

小諸市は長野県の東部に位置し、北に浅間山、南西部に千曲川が流れる自然豊かなまちです。市内の標高は600m～2000mと高地に位置しているため、冬の寒さは厳しく、早朝はマイナス10℃を下回る日もあります。一方で、夏は湿気が少なく過ごしやすい日が多いです。国内でも屈指の晴天率を誇ります。長野県は雪国というイメージをお持ちの方もいらっしゃると思いますが、県内では雪の降る日、降る量ともに少ない地域です。

その中でも土壌が粘土質で味が濃く質の良い農産物が育つ、御牧ヶ原（標高800m）で農業を営む、東京から移住された石井賢さん、恭子さん御夫妻にお話を伺いました。

はじめに、移住された経緯をお伺いできますか？

ご主人 平成24年に長野に来たので、今年で移住して7年目になります。もともと色んな場所に旅するのが好きで、長野は長く旅行などで来ていました。特に東信地区は上信越自動車道が出来てからは東京からも近く、長野オリンピックもカーリングを見に軽井沢までは来ていました。20代後半～30代の頃は、移

住するならこんな所が良いなと、おぼろげに思っていました。そして、何かのきっかけで移住してみたいと思ったんですが、移住するにあたり仕事をどうするか考えました。そうしているうちに、おぼろげにですが、農業をやりたいと思うようになりました。実際に都内の農業フェアに行ったり、赤坂にある長野県の出先機関に行ったり相談してみたりしているうち



写真：小諸市役所提供

に、小諸市の長野県農業大学で研修制度があることを知りました。そして、長野県内への移住希望者を対象にする「**農ある暮らし入門研修**」という一泊二日の体験型研修を受けました。その後、平成24年の4月に「新規就農里親前基礎研修」で農大の研修生になり、この御牧ヶ原の農大の宿舎に二人で住み始めました。



石井さん夫妻が栽培するお米の田園風景

奥様 私仕事も忙しかったんですが、けっこうやりきった感があったので別のことをやっても良いかなと思ったのと、あと黒柴（柴犬）と暮らしたかったというもあり（東京のマンション暮らしだとなかなか厳しいので）気軽な感じで長野に来ることをOKしました。主人の農業が軌道に乗ってから来た方が良いのかなとも思いましたが、**同時に始めた方が温度差が出ないんじゃないかと思い一緒に来ました。**

農大での生活はいかがでしたか？

ご主人 研修生でしたので年齢もキャリアも全く違う人たちが僕らの代はそろっていて、和気あいあいと、久しぶりに楽しい時間を過ごせました。地方から色々集まって来た人たちと座学を受け実習をして同じ宿舎に住み込みで研修するので、同じ釜の飯を食べた仲間みたいな感じです。

奥様 普通に暮らしていたら接点が無いだろうなという方達とも接点が出て、今でも交流があるのでその点では良かったです。

ご主人 **先生も親身になって色々相談に乗ってくださいし、**本当に右も左も分からない人の入門編として、研修制度を利用するのはとても良いことだと思います。例えば経験とか勘、以外にも肥料とかをちゃんと計算するベースになるものを学べたり、農業機械の操作をはじめ安全管理も教えていただき、座学で幅広く学べたのでそれはすごい今も役立っています。

奥様 農業の色々な方向性を見ることが出来たことも良かったです。地元の農家さんや新規就農でやられて形になっている農家さん、法人でやっている農家さんをそれぞれ見学させていただいたり、研修の中で自分なりに方向性を考える余裕があるのでお勧めです。

今はどんな農作物をお作りですか？

ご主人 お米とスナップエンドウ、じゃがいも、ズッキーニ、施設でのミニトマトを複合でやっています。色々と御縁があって農業の関係の方に今住んでいるこの家を紹介してもらったんですが、家の前に3反（30アール）の田んぼがついていたので、まずはお米から始めました。



農大の研修生用の畑
晴れていれば奥に浅間山が見える



水田のはぜ掛け風景

奥様 トマトは美味しいし最初からやろうとしていました。それと、新人だと農地を集めるのも大変ですが、狭い面積でもそれなりに収量も上がって収益になるというところで、初心者には向いている作物として、先生からのお勧めもありました。じゃがいもは、白土馬鈴薯（はくどばれいしょ）と言ってこの辺の御牧ヶ原が産地で、地元で支持されているので作ろうと思いました。また、長野県は冬場も長く春先も少し寒いので関東に比べ農作物がしぼられる、ここに適した作物を考えたらス

ナップエンドウとか、品目が増えていきました。



石井さん夫妻が栽培するミニトマト



農業関係の補助金は利用されましたか？

ご主人 小諸市の新規就農者就農準備支援金を受けました。貯金0で来たら出来ないと思います。各自治体で色々補助はあるので調べてみると良いと思います。

奥様 農業に必要な物を購入した時などに支給していただきました。何も無いところから会社を起こすのと一緒に、設備投資というか先行投資がかなり掛かるのでとても助かりました。

農業を考えている方にアドバイスは？

ご主人 農家になる方法はいくつかあるので、最初は入門編で体験してみるのが良いと思います。それぞれ向き不向き、得手不得手があるので、インターネットで調べて自分で体験するのが大切だと思います。ぼくらは初めから絶対に農家になるんだという意識ではなかったの、いまだに信じられないと言う友達も多いです。

奥様 やっていくなかで色々なことに直面するので臨機応変に修正していかなくちゃいけないこともあり、フレキシブルに自分の考えを変えることも必要です。

ご主人 ただ、ポイントは仕事として商売になるかどうか。会社員だというのが自営は大変です。

奥様 昔、アパレル業界の会社員だった頃は、人にモノを作ってもらってましたけど、今度は自分たちで作らなくちゃいけない。全部自分たちの責任です。経費も会社だったら、これ回しというってなるが、今は全部自腹がいたむ。そういうのが会社員時代と違う一番の変化です。

地域に馴染んでいくには？

ご主人 僕は移住するにあたり農業が入り口でした。そこを通じて農家の方と交流していくうちに「うちの畑をやってくれ」とか、「田んぼをやってくれ」とかお声をかけていただきました。農業は大変だけど農業に助けられた部分も多いです。

奥様 あとは犬と暮らしたのも大きいですね。犬を連れて散歩をしていると近所の人と世間話をして顔見知りになったり、サスケに助けられている部分もあります。東京で人付き合いが嫌でエスケーパな気持ちで田舎来るとつらいかもしれないですね。こちらでは村の仕事とかもあるので、そういう時に皆さんと仲良くさせていただいたりして何となく私たちも村の人になってきたかなと思います。

リフォーム等はいかがでしたか？

ご主人 壁を白く塗ったのは奥さんです。

奥様 台所の劣化がひどく、大家さんからも何しても良いと言われたので壁を塗るのとキッチンの床タイルを貼るのは自分達で行いました。



リフォームされたキッチン

ご主人 都会にしていると何か直すとなると大工

さんや業者さんと呼んだりしますが、こちらの人は何でも自分達で直したりします。古い家なので故障もあり、その度に自分達で直します。別荘に遊びに来るのとは違い生活をするとなると、自分達で何でもやらなくちゃいけないので、意外に急がしいです。最近不便だったのは、長野は台風があまり来ないんですが、去年はハウスに台風が直撃して3棟飛びました。さらに3日間自宅も停電して自宅がランプの宿になりました。

暮らしの中で不便な事がありますか？

ご主人 やっぱり冬の寒さは都会とは違いますね。ですので灯油代がかさむというのがあります。買い物はインターネットwifi環境さえ整ってれば、ネットで足りるので欲しい物が分かっていればあまり不便はないです。

奥様 以前は外に飲みにも行っていましたが、今は代行タクシーの料金が飲み代より高くなるのでみんなで集まって我が家で飲むようになりました。

最後に、今後の目標はありますか？

奥様 農家になり今年で5年目なのでなんとなく形にはなってきましたが、投資したものに對し回収が難しいので、経営としてちゃんと成り立つようにやっていきたいというのはあります。

ご主人 ですが、二人なのであんまり大規模にはできないので、やれる範囲でめいっぱいやる、がんばるだけが**がんばる、どこまでがんばるか見極めるのも大切**だと思います。



石井さん夫妻が販売するお米

石井さん御夫妻 ありがとうございます



最近の判例から

—建築条件付土地売買契約—

締結した建築条件付土地売買契約につき、請負契約を締結しないことが確定したとして買主が売主業者に手付金の返還を求めた事案において、買主は売主に対する不信感・不安感から請負契約の締結を取りやめたと考えられ、買主の故意の妨げにより本件停止条件は成就したとみなすべきとの売主の主張には理由がないとして、手付金の返還、年6分の割合による金員の支払い及び訴訟費用の負担を売主に命じた事例

(東京地裁 平成28年11月25日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成27年10月、買主X（原告・個人）と売主Y（被告・不動産業者）は、本件土地につき、売買代金6180万円、手付金300万円、契約締結後3か月以内に一戸建住宅（本件建物）の建築工事請負契約（本件請負契約）を締結することを停止条件（本件停止条件）とする不動産売買契約（本件契約）を締結した。

XとYは、本件契約締結後、本件建物について、複数回にわたりメールや面談にて打合せを行ったが、同年12月11日にXはYに対して、本件請負契約を締結しないこと、及び、本件停止条件の不成就が確定したので手付金の返還を請求する旨を通知した。

しかし、Yは同月18日付にて手付金の返還を拒否する旨をXに通知、また、再度のXの催促に対し翌年2月1日付にて、Xが故意に停止条件の成就を妨げたから、Yは条件が成就したものとみなすことができ、Yには手付金返還義務はない旨を通知してきたことから、Xは本件訴訟を提起した。

Xは、請負契約を締結しないとした理由について、「①方位の変更、地形が変わり間取りが希望どおりにならなかったこと、②買主が指定した設備・仕様の別途費用の見積りが本件売買契約締結前と大幅に違う見積りが提出されたこと、③本件売買契約締結

前にモデルルームで説明された標準仕様と、打合せ時に説明された標準仕様のグレードが違っていたこと、④打合せ時の図面のミス（道路幅・斜線等）が多いこと、上記①～④より、安心して建築を任せられないこと。」を列举した。

一方Yは、「方位等に誤りがあったことは認めるが、磁北と真北の違いは建築自体に何ら影響せず、面積の減少も1㎡以下で精算義務はない程度で建築自体には何ら影響はしないし、建築費用の増額分183万円余はXがグレードを上げた部分であり、それ以外の増額分323万円は当初見込んだ概算金額から差異が生じたものであり、最終的にYが負担することを提案しており、Yは誠実に対応・交渉してきたが、Xは本件請負契約に向けて努力する信義則上の義務を怠り、故意に本件停止条件の成就を妨げたものであるから、Yは本件契約の効力が発生したとみなすことができ（民法130条）、手付金を返還する義務を負わない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全部認容した。

(1) Yが本件契約締結後に示したプラン図は、契約締結時に示していたプラン図と比較して、方位等が異なっていたところ、Yは当該差異について説明

建築条件付土地売買契約において、停止条件の不成就が確定したとする、買主の手付金返還請求が認容された事例

東京地判 平28・11・25 ウエストロー・ジャパン



した事実はいかかえぬ。プラン図について、実際の建築に影響を及ぼすほど重要なものか否かにかかわらず、方位など通常不変であると考えられる点について、変更の理由も特段説明されないままに以前と異なった図面を提示されれば、Xが不安を抱くのは当然である。

また、費用の点についても、突然見積りが数百万円も増額され、またそのうち大部分がYの見込み違い等に起因するとなると、XがYに対し不信感・不安感を抱くのも当然であって、当該部分をYが負担を申し出たとして直ちに払拭されるものではない。

Xは、このようなYに対する不信感・不安感から、本件請負契約を取りやめたと考えられるのであって、そこに不合理・不当な理由はなく、信義則に反すると認められる事情もいかならない。したがって、Xが、故意に本件停止条件の成就を妨げたものと解することはできない。

(2) 以上によれば、Xが本件停止条件の成就を故意に妨げたから本停止条件が成就したものとみなすべきであるとするYの主張には理由がない。

したがって、Xが平成27年12月11日に本件請負契約を締結しない旨意思表示したことにより、本件停止条件は不成就となったのであるから、YはXに対し、手付金300万円及びXが支払を求めた日の後日から支払済みまで商事法定利率による年6分の割合による金員を支払う義務を負い、訴訟費用はYの負担とする。

3 まとめ

建築条件付き土地の広告において建物の参考プランを掲載する場合、当該プランに係る建築価格を表

示することとなっているが、これはあくまで参考のプラン・価格である。実際の建物プランは、買主の意向に沿って決めていくフリープランであることから、広告上の参考プラン・価格との間で乖離が生じることは少なくないようである。

また、注文住宅においては、建築プラン決定までに3か月以上を要することが多いが、建築条件付き土地売買契約の停止条件期限の多くは3か月以内となっている。期限が迫るなか、比較的短期間でのプラン決定が、買主の真の意向との間に齟齬を生じさせる要因になることもあると思われる。

本件は、このような乖離・齟齬が生じ易い状況の中、売主業者がミスが多発し、それらについて買主の納得のいく十分な説明を行わなかったことで、買主は売主業者に対して不信感を抱き、請負契約を締結しないことを決めている。プロである売主業者が、自ら信頼を失墜させたにもかかわらず、一般消費者である買主に対して、本件請負契約の成就に向けて真摯に努力するという信義則上の義務を怠ったとする主張が認められなかったことは当然のことであろう。

宅建業法令においては、宅建業者の取引の相手方が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、宅建業者が正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、または妨げる行為を禁止している。本件は手付解除ではないが、停止条件の不成就が確定し、買主が手付金返還請求を申し出たのに対し、正当な理由なく手付金を返還しなかった売主の行為は、前記禁止行為と類似していると思われる。





平成30年度 宅建試験申込み数は2,548名 (昨年度比4名減)

本年度の宅地建物取引士資格試験の申込みは、郵送7月2日(月)～7月31日(火)、インターネット受付7月2日(月)～7月17日(火)の日程で行われた。

試験会場	申込者数
信州大学教育学部(長野会場)	774
松本大学(松本会場)	710
長野県立上田東高等学校(上田会場)	447
アイパル(駒ヶ根会場)	255
松本大学(登録講習修了者)	362
申込総数	2,548

全体の受験者数は2,548名で、昨年度より4名減少した。
会場別では、長野会場774名で昨年度比74名増、上田会場447名で昨年度比16名増、松本会場710名で昨年度比30名減、駒ヶ根会場255名で昨年度比47名減の申込があった。



事務局職員研修会

去る6月22日、長野県不動産会館において、事務局職員研修会が行われた。

この研修会では、宅地建物取引士資格試験の願書配布・受付等の事務処理確認を図る目的で、毎年試験案内書の配布が始まる直前に開催されている。

前段の試験事務説明会では、試験実施の概要、案内書・申込書の配布について本会事務局職員より説明があった。

また研修会では、日信電子サービス(株)様より、AED講習が行われた。講習は実際にAEDを手に取り、ダミー人形を使用した実践的な講習となっており、会館等において万が一の場合の備えになるなど事務局職員にとって有意義な研修会となった。



事務局職員研修会 風景



AED講習風景



小野専務も実践



長澤 一喜 会長 長野県知事表彰受賞!

去る平成30年6月5日、犀北館ホテル(長野市)において県知事表彰式が行われ、長澤一喜会長が建設事業功労者として表彰された。





篠原 敏 元副会長 国土交通大臣表彰受賞！

去る平成30年7月10日、国土交通省内の大会議室において、国土交通大臣表彰式が行われ、篠原敏元副会長が不動産業功労者として表彰された。



INTERNET 四方山話

【ヨモヤマバナン】

皆さんのホームページは 「常時SSL化」していますか？

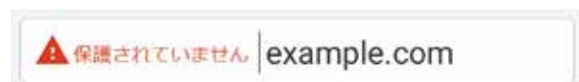
(長野支部) 支部理事・支部広報啓発委員長
株式会社中部エース 代表取締役 川端 明人

日本でのインターネットブラウザで断トツ1位(38.22%、2017年5月～2018年5月)のシェアを誇るGoogle Chrome。このGoogle Chromeでは、以前から常時SSL化がなされていないサイトに対して警告表示がなされていました。といっても、これまではURLの先頭に「!」と表記されるだけで、視覚的にはさほど気になるものではありませんでした。

ところが2018年7月にリリースされる最新版の「Chrome 68」のバージョンからは、URLの先頭に「保護されていません」と警告文が表示されることに。

さらに、2018年10月にリリース予定の「Chrome 70」では「保護されていません」の文字が赤く表示され、より一層サイトを閲覧する人の注意を引きつける表記になるそうです。

もし、お客様がこの警告を見たらどう思うでしょうか? 「これ以上見るのは、やめておこう…。」と考えるはず。当然集客には結びつきません。



では、先に触れた「常時SSL化」とは何でしょうか?
これは、SSLと呼ばれる技術で通信を暗号化し、データの盗聴・改ざんを防ぐこと。

SSL化されたホームページのURLは「http://〇〇〇」から「https://〇〇〇」になります。

常時SSL化がなされていれば、警告の表示はされません。新規のお客様を逃したり、既存のお客様の信頼を失ったりすることもないでしょう。加えて、Googleは「常時SSL化したサイトの検索順位を優遇する」と公表しています。SEOの面でも、メリットが大きいと言えます。



宅建協会の会員の皆様のホームページを拝見すると、残念ながら、まだ半数以上のホームページが「常時SSL化」できていないようです。お問い合わせフォームなどで、お客様の大切な個人情報をお預かりすることも多いと思います。安全性、信頼性が重要な不動産業者としては、実装必須と言えると思います。業者様に依頼すれば、さほど手間なく出来る場合もあります。ホームページの制作を依頼された業者様に、一度ご相談してみてもいいのではないでしょうか?



「民泊新法」



はじめに「民泊」とは？

「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、「民泊」ということが一般的です。ここ数年、インターネットを通じて空き室を短期で貸したい人と宿泊を希望する旅行者とをマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、急速に増加しています。また、日本においても、近年急増する訪日外国人観光客の多様な宿泊ニーズへの対応や、少子高齢化社会を背景に増加している空き家の有効活用といった地域活性化の観点から、いわゆる民泊に対する期待が高まっています。

一方で、いわゆる民泊については、感染症まん延防止等の公衆衛生の確保や、地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりはもとより、旅館業法の許可が必要な旅館業に該当するにもかかわらず、無許可で実施されているものもあることから、その対応の必要性が生じておりました。

宿泊事業法（民泊新法）とは？

住宅宿泊事業法は、急速に増加するいわゆる民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして、新たに制定された法律で、平成 29 年 6 月に成立し、平成 30 年 6 月に施行されました。今後、日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、

1. 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）の許可を得る
2. 国家戦略特区法（平成 25 年法律第 107 号）（特区民泊）の認定を得る
3. 住宅宿泊事業法の届出を行うなどの方法から選択することとなります。

民泊新法の対象は 3 種類の事業者

民泊新法では、制度の一体的かつ円滑な執行を確保するため、「住宅宿泊事業者」「住宅宿泊管理業者」「住宅宿泊仲介業者」という 3 つのプレーヤーが位置付けられており、それぞれに対して役割や義務等が決められています。

- ・「住宅宿泊事業者」⇒
住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出をして、住宅宿泊事業を営む者
- ・「住宅宿泊管理業者」⇒
住宅宿泊事業法第 22 条第 1 項の登録を受けて、住宅宿泊管理業を営む者
- ・「住宅宿泊仲介業者」⇒
住宅宿泊事業法第 46 条第 1 項の登録を受けて、住宅宿泊仲介業を営む者

【3 つの制度比較】

	旅館業法 (簡易宿所)	国家戦略特区法 (特区民泊に係る部分)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	内閣府 (厚生労働省)	国土交通省 厚生労働省 観光庁
許認可等	許可	認定	届出
住専地域での営業	不可	可能 (認定を行う自治体ごとに、制限している場合あり)	可能 条例により制限されている場合あり
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上の滞在が条件 (下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない)	年間提供日数 180日以内 (条例で実施期間の制限が可能)
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務 (構造基準)	なし	なし	なし
最低床面積、最低床面積 (3.3㎡/人)の確保	最低床面積あり (33㎡。ただし、 宿泊者数10人未満の場合は、 3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室	低床面積あり (3.3㎡/人)
衛生措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置、 使用の開始時に清潔な居室の提供	換気、除湿、清潔等の措置、定期的な清掃等
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり	あり (6泊7日以上滞期間の施設の場合は不要)	あり (家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要)
消防用設備等の設置	あり	あり	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要 (近隣住民への適切な説明、苦情及び問合せに適切に対応するための体制及び周知方法、その連絡先の確保)	必要 (宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への委託業務	規定なし	規定なし	規定あり



事業者に係る制度の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ①住宅宿泊事業を行おうとする者は、都道府県知事等^{※1}への届出が必要

年間提供日数の上限は180日（泊）とし、地域の実情を反映する仕組み^{※2}の創設

※1：都道府県知事に代わり、保健所設置市の長（政令市、中核市等）、特別区の長（東京23区）が届出の受理・監督・条例制定事務を処理できることとする

※2：条例による住宅宿泊事業の実施の制限

- ②家主居住型の場合は、住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置^{※3}を義務付け

※3：衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止の為の説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等

- ③家主不在型の場合は、住宅宿泊事業者に対し、上記措置（標識の掲示は除く）を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

- ④都道府県知事等は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ①住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録が必要

- ②住宅宿泊管理業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置^{※4}の代行と住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置^{※5}を義務付け

※4：衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止のための説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け等

※5：管理受託契約の内容の説明、契約書面の交付等

- ③国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

- ④都道府県知事等は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督を実施

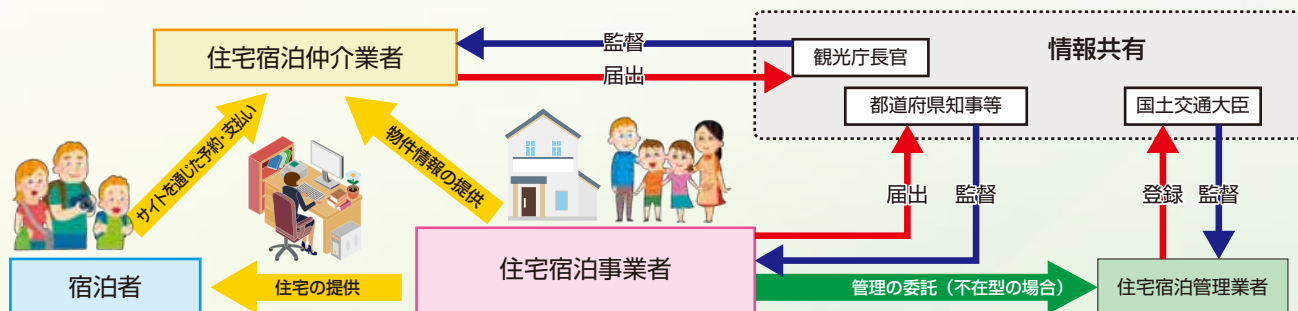
3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ①住宅宿泊仲介業を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要

- ②住宅宿泊仲介業者に対し、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置^{※6}を義務付け

※6：宿泊者への契約内容の説明等

- ③観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



住宅の定義等

宿泊営業の実施に当たっては、原則、旅館業法に基づく許可が必要となりますが、住宅宿泊事業法第3条第1項の届出をした者は、旅館業法第3条第1項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができます。「住宅宿泊事業」とは、旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が180日を超えないものとされています。

また、「住宅」とは次に掲げる設備要件と居住要件を満たしている必要があります。

○設備要件「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」

○居住要件「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」

「入居者の募集が行われている家屋」

「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」

なお、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定める180日の算定方法は以下のとおりとなり、届出住宅ごとに算定します。

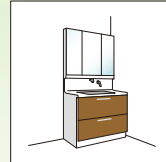
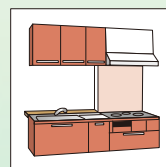
1年間 = 毎年4月1日正午から翌年4月1日正午まで

1日 = 正午から翌日の正午まで

出典：民泊制度ポータルサイト

詳細は、民泊制度ポータルサイト

(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>) よりご覧下さい。





詐欺メール



有料動画の**未納料金**があります。

連絡なき場合は法的手続きに移行します。

連絡先

03-●●●●-●●●●

犯人の狙い！

メールを受信した人を

- ・「アダルトサイトを見た時のことかな」
- ・「子供が携帯をいじった時につながつたのかな」

という気持ちにさせ、連絡先に電話をすると…

コンビニエンスストアで、電子マネーの購入や収納代行サービスを利用して支払う様に指示します

これは架空請求詐欺 無視する★連絡しない



このハガキは他に
「民事訴訟通告書」
「訴状通知書」
などと題するものも
あります！

総合消費料金未納分訴訟最終通知書

管理番号 (わ) 251

この度、貴方の未納されました総合消費料金について、契約会社及び、運営会社から、訴状申し入れされたことを本状にて報告いたします。

下記に設けられた、裁判取り下げ最終期日までにご連絡無き場合、管轄裁判所から裁判日程を決定する呼出状が発行され、記載期日に指定の裁判所へ出廷となります。

尚、裁判を欠席されると相手方の言い分通りの判決が出され、執行官立会いのもと、あなたの給料、財産の差し押さえ等の恐れがございますので十分ご注意ください。

～ 略 ～

取り下げ最終期日 平成30年●月●日

民事訴訟●●センター

東京都●●区●●●×丁目×番×号

消費者相談窓口 03-▲▲▲▲▲▲▲▲

詐欺ハガキ

相談は

最寄りの警察署又は#9110へ 長野県警察

イラスト/からけみ

しつこいようですが「オレオレ詐欺」です!



息子(孫)だと名乗る者

「風邪をひいた・携帯電話の番号変えた」
「現金や書類が入ったカバンを盗まれた」
「株で失敗した」
「現金を用意してほしい」

元から登録してある
番号にかけて確認!!

「詐欺グループを捕まえた」
「あなたの個人情報がもれている」
「キャッシュカードを預かる」

絶対に預かりません!



警察官だと名乗る者

簡単! 「2つだけ」防止対策

1. 留守番電話設定にする

犯人と直接会話をせずすみ、被害にあいません。

2. 現金・キャッシュカードは 何があっても渡さない

渡せば返ってきませんし、暗証番号を教えれば引き出されます。



イラスト/からけみ

息子(孫)・警察官等から「お金がほしい」「キャッシュカードを預かる」と言われたら相談

渡してからじゃ遅い!!

相談は

最寄りの警察署又は#9110

長野県警察

新入会員紹介

※顔写真2名以上掲載の場合、左側が代表者です。

長野支部

イコシア(株)



代表者 杉村 英一
専任取引士 畔上 久江
長野市大字大豆島1660
TEL 026-222-3852

長野支部

松代建設工業(株)



代表者 湯本 宜成
専任取引士 黒岩 卓郎
長野市青木島1-2-1
TEL 026-284-2318

長野支部

住建ホーム(株)



代表者 山口 修一
専任取引士 山口 町子
長野市大字栗田392-2
TEL 026-227-4177

上田支部

(株)リソイス



代表者 鈴木 俊郎
専任取引士 宮越 洋
上田市富士山2412-6
TEL 0268-39-9001

上田支部

価値住宅(株) 長野支店



代表者兼専任取引士 高橋 正典
東御市和1052-8
TEL 0268-71-7166

佐久支部

(株)ボーラーリゾート



代表者 齋藤 利彦
専任取引士 小島 絵未衣
北佐久郡軽井沢町大字長倉2438-1
TEL 0267-31-0639

佐久支部

(株)木下組



代表者 依田 幸光
専任取引士 三石 琢
佐久市中込308-5
TEL 0267-62-0343

佐久支部

(株)リグプラス



代表者兼専任取引士 荻原 哲也
北佐久郡軽井沢町大字長倉2617-14
TEL 0267-41-6841

佐久支部

藤企画(株)



代表者兼専任取引士 工藤 勇二
佐久市新子田1973-2 新栄ビル203号室
TEL 0267-77-7711

中信支部

(有)たつみや



代表者兼専任取引士 塩原 孝信
松本市村井町南1-14-7
TEL 0263-50-8805

中信支部

(株)リソイス ハウスドゥ! 塩尻店



代表者兼専任取引士 松永 義雄
塩尻市広丘高出2143
TEL 0263-88-0072

中信支部

(有)宮下商店



代表者兼専任取引士 宮下 秀保
松本市大字新村941
TEL 0263-47-0034

諏訪支部

(株)不動産の相談窓口



代表者兼専任取引士 一色 直樹
岡谷市田中町2-1-2
TEL 0266-75-8822

諏訪支部

(株)ワークスゼロ



代表者 山崎 正之
専任取引士 山岡 としみ
諏訪郡下諏訪町東赤砂4644-2 Nビル2階
TEL 0266-26-0130

南信支部

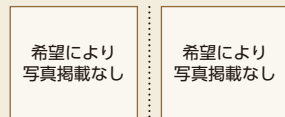
(株)原建築店



代表者兼専任取引士 原 友成
下伊那郡喬木村6889-10
TEL 0265-33-2762

南信支部

さくら管理(有)



代表者 牧内 元克
専任取引士 熊谷 成人
飯田市大瀬川3565-2
TEL 0265-49-0970

南信支部

(有)細田工務店



代表者 細田 勉
専任取引士 宮島 大助
下伊那郡松川町元大島3360
TEL 0265-36-2320

退会された方

支部名	商号・名称
長野	日之出(株)
	(株)全建企画
	(有)戸嶺商事
	(有)カイヌマ不動産
	(株)大興不動産
	西脇建設(株)
	倉重商事(有)
	荒井不動産

支部名	商号・名称
長野	(株)コヤマ不動産
上田	丸友不動産
佐久	飛鳥総合(有)
	(株)平和不動産
中信	(株)ラ・アトレ
諏訪	(有)夢科計画
南信	(有)フォーレストステージ
	(有)大澤商事





御代田町・軽井沢町

佐久支部
株永建 土屋 永幸

軽井沢町「龍神祭り」 御代田町「龍神祭り」 「発地市庭」

ほっちいちば



御代田町「龍神祭り」

毎年7月最終土曜日に開催。46回を迎える平成30年度は7月28日。

平成10年には、長野パラリンピック冬季大会閉会式で「龍神の舞」披露されました。

真楽寺に伝わる「甲賀三郎伝説」をモチーフに、男性が担ぐ全長45mの雄龍「甲賀三郎」・女性が担ぐ全長30mの雌龍「舞姫」が華麗に舞、勇壮に走る姿が観客の心躍らせます。

午後1時、古刹「真楽寺」で、開眼式と奉納の舞が披露され祭りが始まり、夕方御代田駅前では、子供たちが担ぐ「雪窓丸」・「龍神丸」も合流し共演します。

クライマックスの夜、「龍神の杜公園」に場所が移ります。「三郎」・「舞姫」の華麗な舞に、龍神太鼓保存会「鼓響」による力強い太鼓の演奏が加わり、花火・爆竹が龍神の舞を一層神秘的に演出し、見る者の心つかみまします。

軽井沢町「発地市庭（ほっちいちば）」

近年人気が高まっているカーリング施設のある「軽井沢アイスパーク」・観光スポットで有名な「塩沢湖」から車で5分ほど南に走ると、斬新な設計の大型店舗「発地市庭」があります。



直売所店内

軽井沢町農産物直売施設として、地元農家で収穫された新鮮な野菜等中心に豊富な品揃えで人気の場所となっています。

併設している飲食店は、チーズの名店「アトリエ・ド・フロマージュ」。国産大豆を100%使用しているお豆腐屋さん「白ほたるキッチン」には、飲む豆腐というメニューもあります。さらに蕎麦店とバイキングレストラン「大地の恵み」も。

イベントにも力を入れて、7月27・28・29日は「グランフェスタ夏」を開催。軽井沢町・熊野皇大社「太々神楽」・岩手県大槌町「白澤鹿子踊り」等各地の伝統芸能が披露されます。

「土の市（ひじのいち）」と銘打ち毎月第1土曜日（5月～11月）交流市場として、（フード）・（雑貨）等様々なワークショップ（約30店）が立ち並びます。

本格的にそば打ちができる施設で、軽井沢そば打ち愛好会指導の下「そば打ち体験」が第1・第3日曜日に開催されます。



写真提供：長野県観光機構



軽井沢農産物等直売施設 発地市庭
北佐久郡軽井沢町大字発地2564-I TEL.0267-45-0037

編集後記

西日本を中心に降り続いた記録的な大災害「平成30年7月豪雨」で大変な数の方々が犠牲になられました。被害に遭われた方に心よりご冥福とお悔やみを申し上げます。

事前に警戒していたにも関わらずあれだけの被害が出てしまった事に改めて自然の力を思い知らされました。

地球温暖化のせいでしょうか異常気象の為ここ数年日本中のあちこちで災害が起こっております。それもひとつひとつの災害の規模が年々大きくなってきているような気がします。

私たちの住む長野県も地震を含めいつ何時大災害に見舞われるかわかりません。

開発に携わる不動産業者として全てのリスクを排除するのは無理にせよ、お客様の財産を守るために、ハザードマップだけに頼るのではなく、よりきめ細かな情報提供をしなければならないと改めて感じました。

また、万が一災害に見舞われたとき、支え合い助け合いができる、人と人のつながりが強固な街づくりを住民の皆様と共に構築することで、少しでも地域の貢献につながればと今回の災害を通して感じ、また実践していければと思います。（S.H）