

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建



2020.1.1

no. 108

鷺ヶ峰霧氷(諏訪郡下諏訪町)



CONTENTS

- | | |
|-------------|-------------------------|
| 02－新年のごあいさつ | 12－特集 令和元年台風19号を振り返る |
| 05－臨時総会開催 | 15－子どもを守る安心の家 |
| 06－支部だより | 16－長野県警察本部からのお知らせ |
| 07－事例研究 | 18－会員の動き |
| 08－信州人に聞く | 19－事務局からのおしらせ |
| 10－ハトチャン | 20－Free Talk Time!・編集後記 |



撮影者／スカイホーム宮坂 宮坂 忠彦

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 SUMUZ



(一社)長野県宅地建物取引業協会





新年のごあいさつ

(一社) 長野県宅地建物取引業協会 会長 長 澤 一 喜

明けましておめでとうございます。

皆様におかれましては、つつがなく健やかな新春を迎えられましたこととお慶び申し上げます。平素は本会の会務運営に際しまして、格別なるご支援ご協力を賜り、心から御礼申し上げます。

また、昨年甚大な被害をもたらした「令和元年台風19号」により、お亡くなりになられた方とご遺族に対し改めて深く哀悼の意を示すとともに、被災された皆様におかれましては心からお見舞い申し上げます。台風の被災から2ヵ月半となりましたが、未だ長野県内の被災地では被害の爪痕が見受けられ、被災された方々の復興もようやく本格化されたかと存じます。そのような中、当協会は台風19号被災者への対応として平成28年6月に長野県と締結した「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定書」に基づき、空き部屋となっている民間賃貸住宅情報を長野県に提供致しました。県からは台風が通過した翌々日早速にこの協定に基づく要請があり、迅速に会員皆様への情報提供の依頼を行い、数多くの物件情報が寄せられました。ご協力いただいた皆様にはこの場をお借りして御礼申し上げます。これにより避難所生活を余儀なくされた被災者へ当面の仮住まいを提供でき、微力ではありますが、復興に向けてのお手伝いのできたのではないかと思います。しかしながら、今回は甚大な被害のため一朝一夕での復興は困難を極めます。今後も被災者に寄り添いながら復興に協力していくとともに、被災された皆様が一日も早く平穏な生活に戻れますようお祈り申し上げます。

さて、協会運営についてですが、昨年の通常総会と臨時総会で会員各位の賛成多数により決議していただいた公益社団法人への移行は、令和2年4月1日よりの予定です。思い起こせば平成20年の公益法人制度改革関連法の施行に伴い、平成25年4月1日に社団法人から一般社団法人に移行してから7年弱になります。当初、公益社団法人か一般社団法人のどちらに移行するかという岐路の中、当協会はまずはより自由度が高く、規制の少ない一般社団法人を選択し、将来的に体制が整い次第、信頼度が高い公益社団法人に移行するという結論で決着しました。この7年間、どのような体制・運営方法で公益社団法人に移行することが消費者や会員、ひいては不動産を通して地域社会活性化に繋がるのかを会員各位に広く意見を募りながら、執行部一丸で慎重に検討・研究して参りました。その過程において、規制の多くなる公益社団法人で各地域の特色がある自由度の高い事業を行えるよう「地区会」を創設し、また10年後の協会の目指すべき姿を「長野アルプスビジョン」で示すことにより、ついに公益社団法人に移行できる体制が整いました。ここまでの道筋を築き上げていただいた先輩諸兄を始め、共に移行に向けた難題解決に尽力した執行部一同、そしてご理解とご協力をいただいた会員皆様並びに関係機関各位には改めて御礼申し上げます。

いよいよ本年7月より東京オリンピック・パラリンピックが開催されます。この大きな一大イベントがここまで首都圏を中心に不動産価格を押し上げた一つの要因であったため、開催後のその価格動向に注視する必要があると、また、4月には約120年ぶりの民法改正が迫っており、不動産を取り扱う宅建業者として適切に対応しなければなりません。このような不動産業界にとって大きな転換期の中で、奇しくも我々も公益社団法人に移行という大きな舵を切ることになりますが、これまで培ってきたハトマークのブランド力、業界最大のスケールメリットを存分に活かしながら、より国民生活及び経済活動の基盤となる不動産が公正で健全に取引されるよう、融和と団結の礎を以って公益社団法人の名に恥じぬ協会運営を目指して参ります。

結びに、本年が皆様にとりまして、益々のご健康と輝かしいご多幸をご祈念申し上げまして、新年の挨拶とさせていただきます。



新春を迎えて

長野県知事 阿部 守 一

新年明けましておめでとうございます。謹んで新春のお慶びを申し上げます。県民の皆様には、旧年中、県政の推進に対して格別の御支援、御協力を賜り、誠にありがとうございます。

県内に甚大な被害をもたらした台風第19号災害から2か月半が経ちました。お亡くなりになられた方々に改めて哀悼の意を表しますとともに、被災された皆様に心より御見舞いを申し上げます。被災された皆様の思いに寄り添い、希望と安心を一日も早く取り戻していただけるよう、“ONE NAGANO”の合言葉の下、多くの皆様と力を合わせ、最善最速で復旧・復興を進めてまいります。

今年の県政運営に当たっては、次の3つの視点を踏まえて取り組む考えです。

まずは、今回の災害も踏まえ、命の尊さに改めて思いを致し、『命を守る県づくり』を推進します。

被災した道路・河川や各種施設の本格復旧については、「より良い復興」、すなわち災害に対してより強靱な地域をつくるという視点も持ちながら取り組みます。また、防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策等による重要インフラ整備や、「災害時住民支え合いマップ」の策定支援、浸水想定区域図の作成などのソフト対策により、災害に強い県土づくりを進めます。

我が国はもとより世界で頻発する豪雨災害等の大きな要因は気候変動と言われています。昨年12月に、2050年に二酸化炭素排出量を実質ゼロとすることを目指して「気候非常事態宣言」を行いました。将来世代の命を守るため、国際社会と歩調を合わせ、再生可能エネルギーの普及拡大や省エネルギーの推進、「信州花フェスタ2019」の成果を継承した都市緑化の推進などに徹底して取り組んでまいります。

この他、持続可能な地域医療提供体制の構築、高齢ドライバーの交通事故対策、未成年者等の自殺対策などにも力を入れてまいります。

二つ目に、本県に暮らす若い世代が、個性を活かし、希望を持って暮らすことができるよう『将来世代を応援する県づくり』を推進します。

幼稚園・保育所から高校まで各段階での学びの質を高める「学びの改革」、県立学校におけるICT環境の整備、高校生の海外留学支援などを積極的に進めます。また、貧困等困難を抱える子どもやその家庭への支援が重要であることから、安心できる居場所づくりや学習機会の確保、社会的自立の支援などにも取り組みます。

障がいの有無にかかわらずお互いを理解し尊重する「共生社会」や、外国人を地域の一員として温かく迎え入れる「多文化共生社会」を目指した取組を推進し、SDGsが掲げる「誰一人取り残さない」社会の実現を図ってまいります。

最後に、長野県の活力を高めるため、『時代の変化にも即応した産業政策・地域政策』に注力します。

農林業や商工業の台風第19号災害からの復旧・復興については、国や市町村と連携して引き続き最大限の支援を行います。その上で、産業・地域の振興に先端技術を活かすため、産学官の力を結集し、多様なIT人材の育成・誘致、革新的なITビジネスの創出・誘発など、「信州ITバレー構想」の具体化を進めます。また、スマート農林業の普及促進や、市町村とのデジタルインフラ共同化に向けた研究などによる自治体のスマート化にも取り組んでまいります。

この夏には、いよいよ東京オリンピック・パラリンピックが開催されます。新たに完成する県立武道館での海外チームの事前合宿の誘致、県内各地を巡る聖火リレー開催のほか、大会を契機とした海外からの一層の誘客促進等を通じ、国際交流の推進や観光の振興、ブランド力の向上などに努めてまいります。

今年は、私にとりまして知事就任10年という大きな節目の年となります。県民の皆様からこれまでに賜りました温かな御支援、御協力に、改めて心より感謝を申し上げます。今後とも初心を忘れず、県民の皆様の確かな暮らし実現のため、全力を尽くしてまいります。

結びに、今年一年の皆様の御健康と御多幸をお祈り申し上げ、新年の御挨拶といたします。



年頭の挨拶

長野県警察本部 生活安全部部長 山口 一平

令和2年の新春を迎えるにあたり、(一社)長野県宅地建物取引業協会の皆様に、謹んで年頭の御挨拶を申し上げますとともに、日頃から警察行政各般にわたり御理解と御協力を賜っておりますことに対しまして、衷心より感謝を申し上げます。

また、貴協会の皆様には、平成19年から子供の安全を確保する目的の「こどもを守る安心の家」の活動に参画いただき、さらには、平成26年の県警察本部との地域安全活動に関する協定に基づき、地域を守る各種活動に御協力いただくなど、県民の安全と安心の確保に大きく貢献されていることに対しまして、重ねて感謝を申し上げます。

昨年は、10月に襲来した台風第19号の大雨の影響により、県内では千曲川等の河川が氾濫するなど、各所において大規模な洪水被害が発生し、多くの方々が被災されました。

災害でお亡くなりになられた方と御遺族に対して謹んで哀悼の意を表しますとともに、被害に遭われた皆様に心よりお見舞い申し上げます。

さて、昨今の犯罪情勢を顧みますと、平成13年に戦後最多となる3万件にまで達しました刑法犯認知件数は大幅に減少してきているものの、全国的には日々凶悪事件に関するニュース等の報道がなされ、高齢者や子供・女性等の社会的弱者が被害に遭う犯罪も後を絶ちません。

県内におきましても、昨年は高齢者等を対象とするオレオレ詐欺や架空請求詐欺等の特殊詐欺被害が依然として高水準で発生しているほか、子供・女性に対する犯罪や、一般住宅や店舗等への侵入窃盗、さらにはコンビニエンスストアを対象とした強盗事件等が発生するなど、県民の皆様が真に安全・安心を実感できる、いわゆる体感治安の向上には至っておらず、治安情勢も決して予断を許さない状況にあるものと認識しております。

このような情勢の中、県警察といたしましては、県民の皆様が真に安全・安心を実感していただくことができるよう「日本一安全・安心な長野県」の実現に向け、本年も引き続き総力を挙げて取り組んでまいり所存であります。

貴協会の皆様方におかれましては、引き続き、協定に基づきまして、地域での各種事件・事故等の発生や不審者情報等の通報、子供を犯罪等の被害から守るための安全確保、特殊詐欺を始めとする各種犯罪被害を防止するための広報啓発等の取組に御配慮いただき、安全で安心して暮らせる地域社会の実現のため、一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

今年はいよいよ東京オリンピック・パラリンピックが開催され、県内でも聖火リレーなどのオリンピック関連行事が予定されています。

大規模な国際会議や国際スポーツ大会等は、世界的に大きな注目を集めることから、テロの攻撃対象となることが懸念されます。

警察では、テロ等の不法行為を未然に防止するため、官民一体となった様々な対策を推進しています。

賃貸物件は、日本に入学するテロリストやその支援者等が利用する可能性も十分に考えられることから、皆様方には日々の業務を通し、「いつもと違う」「何かおかしい」といった不審情報等を認知した場合には、警察への情報提供に御協力をいただきたく、重ねてお願い申し上げます。

結びに、本年が皆様にとりましてより佳き年となりますとともに、(一社)長野県宅地建物取引業協会のますますの御隆盛を心から御祈念申し上げまして、年頭の御挨拶といたします。

臨時総会開催!!

長野県宅建協会の公益社団法人への移行に伴う定款変更等について、臨時総会が令和元年10月24日、長野市の長野県不動産会館で開催された。

午後1時30分に開会した臨時総会では、会長あいさつ等
に続いて、議長が選出され、
公益社団法人長野県宅地建物
取引業協会 定款の変更案に
ついて、役員報酬規程の変更
案について停止条件付で可決
承認された。



会長あいさつ

公益社団法人の移行に向けたスケジュールは右の通りです。



会場風景

■ 移行スケジュール

- 5月29日 通常総会にて公益社団法人への移行
↓ 可決承認
- 9月25日 理事会にて定款の変更案(停止条件付)
並びに臨時総会開催等について
↓ 可決承認
- 10月24日 臨時総会にて定款の変更案並びに
役員報酬規程の変更案(停止条件付)^{※1}
について
↓ 可決承認
- 10月28日 公益認定委員会へ申請
↓
- 11月22日 公益認定委員会の答申
↓
- 3月中旬 公益認定の処分書(認定書)交付
↓
- 3月中旬 名称変更の登記
↓
- 3月下旬 理事会にて令和2年度事業計画・
収支予算の承認
↓
- 4月1日 公益社団法人
長野県宅地建物取引業協会 スタート**

※1 4月23日理事会にて可決承認済み

一般社団法人と公益社団法人の比較

項 目	一 般 社 団 法 人	公 益 社 団 法 人
設 立 方 法	設立登記のみ	公益認定申請後設立登記
理 事 の 数	1人以上	3人以上
理 事 会	設置可能	必ず設置
監 事 数	1人以上(理事会設置の場合)	1人以上
会 計 監 査 人 数	原則不要	場合により1人以上必要
監 督	無し	都道府県庁又は内閣府
許 認 可	一定の基準はあるが容易	公益性の認定
社 会 的 信 用	低い	高い
法人税法上の扱い	全所得課税と収益事業課税に区分	原則非課税・公益目的以外課税
寄 附 金 優 遇	非営利型の場合のみあり	有り
報 告	無し	行政庁に提出
公益目的事業比率 ^{※2}	制限無し	比率50%以上

※2 公益目的事業とは？

学術、技芸、慈善その他の公益に関する種類の事業であって、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するものとされています。

支部だより



こちら中信支部です。

中信支部 マルヤマ不動産 土 田 淳 一

令和としては初めての新年を迎えまして、その第一弾の支部だよりが中信支部というのは、縁起が良いことと信じて、改めて中信支部のご紹介をさせていただきます。



中信支部には、現在約260社が会員として所属しております。会員の拠りどころとなる支部会館は、松本駅より徒歩13分、松本城と松本市役所からは徒歩6分の市街地にあります。

支部の年間事業としては、毎年支部総会から始まり、1年を通しての無料相談のほか消費者セミナーや研修会事業を行っており、今年度の消費者セミナーについては、全宅連顧問弁護士事務所である深澤綜合法律事務所代表の柴田龍太郎弁護士をお迎えして、本年7月1日施行の改正相続法についての講義をしていただき、会員のみならず一般の方も多数ご来場いただきました。その他本年度は、青年部設立準備会や女性会員交流会なども事業として行いました。



消費者セミナー

親睦事業は、中信地区会主催でビアガーデンでの納涼会をはじめ、日帰り旅行や忘年会などを行っております。今期の親睦日帰り旅行は、新潟県寺泊を目的



つり橋を渡る支部長

地として、あの有名な日本酒『久保田』で有名な朝日酒造や、通称『魚のアメ横』の寺泊魚の市場通りでの買い物などに行ってまいりました。



朝日酒造にて



昼食風景

今年度もあと数ヶ月となりました。これから新年会・業者研修会・各委員会・理事会等々続いていきます。そして今期は役員改選もあります！毎度のことながら慌ただしい季節を迎えますが、春は異動の時期でもありますので、仕事も頑張りましょう。

と、とりとめのない支部だよりですが、これからも消費者のため、地域のため、そして会員のために頑張る中信支部をよろしくお願いいたします。松本におみえの際は、お気軽に中信支部にもお立ち寄りください。駐車場は狭いですが・・・



最近の判例から

—不実告知—

● (一財) 不動産適正取引推進機構発行「RETIO」第113号より



売買契約締結に際し不実の告知などがあったとして、 契約解除と手付金返還を求めた買主の請求が棄却された事例



東京地判 平28・1・22 ウエストロー・ジャパン

新築マンションを購入した買主が、売主が売買契約の締結について勧誘するに際し、不実の告知などがあったとして、契約の解除と支払済みの手付金の返還を求めた事案において、売主に不実告知等があったとはいえないとして、買主の請求が棄却された事例

(東京地裁 平成28年1月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告、個人)は、売主Y(被告、不動産会社)との間で、平成26年4月、新築マンション一室(本件不動産)について、売買代金7090万円とする不動産売買契約を締結し、手付金350万円を支払った。また、Yは、Xの提携金融機関に対して、本件不動産の購入資金として住宅ローンを申し込んだ。

Xは、同年10月、Yが本件契約の締結について勧誘するに際し、消費者契約法の不実告知、断定的判断の提供及び不利益事実の不告知があり、かつ債務不履行(説明義務違反)があるとして、契約解除と手付金返還を求める本件訴訟を提起した。

Xの主張は以下のとおり。

- ① Xが、契約締結に際し、本件不動産を賃貸に出した場合について質問をしたにもかかわらず、Yの従業員であるBが、住宅借入金等特別控除(ローン控除)の適用が受けられなくなること及びローン金利が変動する可能性があることを説明しなかったことは、不実告知及び不利益事実の不告知である。
- ② Bの「将来的にも資産価値が上がっていく」などとの説明は、断定的判断の提供である。
- ③ Bは、Xが賃貸に出したいという考えを十分認識していたにもかかわらず、Bが賃貸に出した場合の金利が変動する可能性やローン控除の適否について説明しなかったことは、説明義務違反である。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

(1) Xが、「子供ができて手狭になった場合、引っ越して賃貸に出したら、どうなるか」と質問したところ、Bは、「借り手はすぐにつき、賃料でローン返済できる」などと回答したが、Xは、Bが、金利変動の可能性やローン控除の適否について言及しなかったことは、不実告知及び不利益事実の不告知であると主張する。

しかし、Bは、具体的に賃貸に出す可能性があるといった話は特に聞いておらず、上記のような回答もしていないと証言する。また、本件契約締結に先立って、Xが記載したアンケートにおいても、購入目的に自己居住用と申告しており、BにおいてもXが自己居住用として購入するという前提で、勧誘ないし説明を行ったことが認められる。以上からすると、Xが、Bとの会話の中で、将来、本件不動産を賃貸することについて触れた可能性は否定できないが、Xが、将来、賃貸に出すことを検討していることを、Bが明確に把握できるような発言をXがしたとまでは認め難い。そのような状況を前提にすると、金利が変動する可能性があることを説明しなかったことは、法4条1項1号の不実の告知に該当するということとはできない。

Xは、自己居住用として不動産を購入する場合であっても、将来的に賃貸に出すことはよくあることであり、その場合に、

金利が変動するか否かは極めて重要な要素であり、買主から質問があるか否かにかかわらず、法4条2項所定の重要事項に該当するところ、Bは不利益事実を故意に告げなかった旨主張する。しかし、前記判示に加え、買主からの質問の有無にかかわらず、賃貸に出した場合に、金利が変更される可能性があることについては、前記重要事項に該当するということとはできず、不利益事実の不告知に該当するということとはできない。

また、契約締結前にBからXに渡された「住宅ローン控除の適用要件」と題された書面には、適用要件が記されており、賃貸に出した場合には適用が受けられないことは明確である。このような状況において、Bが、口頭で、賃貸に出した場合にローン控除の適用が受けられない旨を説明しなかったからといって、不実の告知及び不利益事実の不告知に該当するということとはできない。

(2) Xは、Bから、「右肩上がりという言葉は使ったかは覚えていないが、上がっていくような表現を受けた記憶がある」、「正確な言葉は覚えていないが、再開発エリアであることから人气が上がって、将来的な資産も上がっていくような説明を受けた記憶がある」など、断定的判断の提供をされ、本件不動産を所有していれば資産として損をすることはないと誤認した旨主張する。

これに対し、Bは、「近隣の中古マンション事例を示して説明した」、「本件マンションの所在する地域の地価上昇率や、大規模再開発エリアでは一般的に公示地価が上がる傾向があることを説明した」、「個人的な見解として、資産性が高いと思うと説明した」と証言する。

Xの前記主張を前提としても、Xが、「損をすることはない」などと誤認したとは容易に認め難く、法4条1項2号所定の取消事由があるとは認められない。

(3) Xは、BはXが将来的に賃貸に出したいという考えを持っていることを十分に認識していたにもかかわらず、賃貸に出した場合の金利変動の可能性やローン控除の適否について説明していないことは、説明義務違反に当たる旨主張する。しかし、前記(1)判示のとおり、説明すべき義務を負っていたということとはできず、Yに説明義務違反があったということとはできない。

(4) 以上によれば、本件請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

不動産取引実務においては、「不実告知があった」、「断定的判断の提供があった」などのトラブルは珍しくない。本事案はローン控除やローン金利の変動、将来の資産価値に関する説明について争われたものであり、それらに関する説明の法的な取扱いについて参考になる事案である。なお、原告は判決を不服として控訴したが、棄却されている。

ただ、消費者が不動産取引をめぐる後々のトラブルを未然に防止する観点から、求める情報の水準は高まってきており、宅建業者の勧誘時等における発言は、不動産取引の素人である者にも誤解を生じさせないものであることが求められよう。

信州人に聞く

長和町へ移住をお考えの方へ

長和町は東に蓼科山、西に美ヶ原高原、南にハケ岳、北に浅間山を望み、「黒耀の水」、「権現の水」という名水にも恵まれた自然豊かな町です。また、中山道の宿場が2つ（長久保宿と和田宿）存在することや主要国道が3本走っていることから、近隣の市や主要駅、高速IC、観光地へのアクセスがとても良いです。子育て支援も充実し、近年は「田舎暮らし体験住宅」が人気のようです。

今回は長和町移住・交流コンシェルジュの長谷さん（写真右）と地域おこし協力隊の佐藤さん（写真左）にお話を伺いました。



縄文時代より黒耀石の産地として知られる長和町

はじめに、長和町の魅力を教えてください

長谷さん 春は桜もきれいですし、夏は美ヶ原高原やピーナスライン、冬は町内に2カ所のスキー場があります。夜は星が綺麗です。その昔、鷹山からは黒耀石が採れて、日本中に広がったという歴史があり、黒耀石体験ミュージアムもあります。

個人的には建物ばかりのところより、こういう自然の変化が分かるところに住んでいたほうが良いですね。

佐藤さん 僕は京都から移住しましたが、移住する以前も長野県には余暇で良く来ていました。**長和町には優しく、オープンに接してくださる方が多いように思います。**また、長和町は静かで星も良く見え、水が美味しいです。黒耀石でろ過された水はすごい軟らかく、町内の名水広場に湧き出る「黒耀の水」は有名です。



長和町を代表する天然の湧き水「黒耀の水」

個人的には住まいの近くから見える浅間山や、名前は分かりませんが、家から見える山を眺めている時間が好きです。長和町田舎暮らし体験住宅をご利用の方からは、上田方面から和田の方に行くと山が開けている所があり、その景色等も喜ばれています。夏は本沢渓谷と不動滝で川遊びを楽しんでいます。



左上：美ヶ原高原に建つ「美しの塔」、右上：エコーパレースキー場、左下：プランシュタかやまスキーリゾート、右下：黒耀石体験ミュージアム

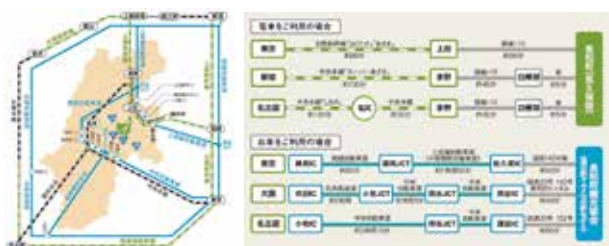


左：佐藤さんの家の近くから、奥に見える浅間山 右：不動滝

移住の状況はいかがですか？

長谷さん 上田市と佐久市に近いので東京方面からの移住者が多く、**若い方からシニアの方まで**いらっしゃいます。

住まいについては、**空き家バンクの物件を紹介**させていたでいてますし、町内には「学者村」や「姫木平」などの別荘地が7カ所あるので、そちらもご案内させていただいています。



地図及び移動時間

佐藤さん 移住されてお店を開業する方、親戚がこちらにいて何回か町へ訪れたことをきっかけに移住される方、あとは上市市や佐久市、松本市へもアクセスは良いので、色んなところに行きやすいのを理由に移住される方もいらっしゃるようです。

長谷さん 峠は越えるようになりますんですが、諏訪市とか茅野市へも行けますし。

空き家バンクの状況はいかがですか？

佐藤さん 2016年に空き家バンクがスタートして現在では28件ほど登録されています。町民の関心も段々と高まっているかなと思います。



長和町空き家バンク

<http://town.nagawa.nagano.jp/docs/2016031800098/>

長谷さん 物件の選択肢としては色々あります。きれいな物件を求める方もいれば、あえて古民家的な物件を購入して自分で改修するのを好む方もいます。

また、空き家改修費等補助金というのがあります。空き家バンクに登録されている物件を、購入または賃借して町内に移住された方が、その物件を改修したり不要な家財道具等を処分した費用に対し、**最高で110万円を補助**いたします。



空き家バンクの物件

体験住宅が人気のようですか？

長谷さん 移住を希望される方で1週間～最長1ヶ月間の宿泊が可能です。とても人気があり、おかげさまで6月下旬～9月中旬は予約でうまっています。

佐藤さん 空き家バンク登録物件や別荘の内覧の他、ご要望があれば役場の担当者が町を案内させていただきます。



田舎暮らし体験住宅

子育て支援にも力を入れているそうですね

長谷さん 長和町では妊娠・出産・子育て等を切れ目なく総合的に支援するため、平成28年4月1日より新たに「**こども・健康推進課**」を設置いたしました。**18歳までの子どもの医療費が無料で出生祝金や児童手当もあります。**

佐藤さん 子育て支援センターという施設があり、お母さん方にとっても人気です。センターではお母さんと子どもと一緒に遊んで過ごせて、お母さん同士の交流の場にもなっています。「相談にのってくれるので楽になった」、「センターのスタッフがやさしくて安心する」との利用者の声も多いです。



子育て支援センター

生活面はいかがですか？

長谷さん 病院は総合病院の依田窪病院があります。買い物は旧丸子町、蓼科町に大きなスーパーがあり、町内にはコンビニが4件、道の駅などに直売所があります。生活する上では、基本的に車が無いと不便かもしれません。

佐藤さん 僕は和田に住んでいるので、近くの和田宿ステーションの直売所で野菜等を、日用品はスーパーで買い物します。

冬の除雪状況はいかがですか？

佐藤さん 国道（142号、152号、254号）の**除雪は早い**ですね。

長谷さん 10cm以上降ると除雪車が出るようになっていました。また、家庭の凍結防止帯の管理を忘れると水道管が破裂することもあります。12月に入ったらコンセントに差すだけですので、忘れずにお願いしています。

佐藤さん 2、3日家を開ける時は、お風呂に水をはってシャワーヘッドを下に置き、水道管の水抜きをする事を教わりました。

最後に移住後のサポートはいかがですか？

長谷さん お話があれば随時サポートをさせていただきます。

佐藤さん 僕自身も移住者なので、お見かけしたらお声がけしたり、なるべくお会いするようにしています。



写真・図：長和町役場提供



10/20(日) 宅地建物取引士資格試験実施

令和元年度宅地建物取引士試験が、去る10月20日(日)、全国で一斉に実施された。

長野県では5会場で2,127名(申込者数2,641名)が受験した。

今年の出題内訳については、権利関係14問、法令上の制限8問、税・価格3問、宅建業法20問、その他(免除科目)5問と例年どおりであった。

内容としては、権利関係は昨年と同様で比較的平易な問題が出題されたものの、宅建業法の個数問題の昨年3問から6問に増加した。また、昨年と同様に各法における近年の改正点を多く出題されたほか、「三大書面」関連の問題が6問出題されたことが特徴的であり、「三大書面」における宅建士の責務が重くなっていることを示す内容の試験であった。

合格発表は県庁はじめ各建設事務所、協会・支部(不動産会館含む)に合格者名簿を掲示した他、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページにも合格者の受験番号を提示した。(長野県宅建協会ホームページからも閲覧可能〔令和2年7月31日(金)の17:00まで掲載〕)

なお、本年度の合格基準点は35点。県内の合格者数は298名(うち講習終了者73名)、合格率14.0%であった。

また合格者の平均年齢は37.3歳(男性38.7歳、女性34.4歳)合格最高齢者72歳、最年少者20歳であった。



長野県宅建協会HP <http://www.nagano-takken.or.jp>

■令和元年度会場別実施状況

試験会場	受験申込者数	受験者数	欠席者数	受験率%	合格者数	合格率%
信州大学教育部	754	582	172	77.2	84	14.4
松本大学	798	642	156	80.5	74	11.5
上田東高等学校	411	317	94	77.1	40	12.6
アイパル	283	225	58	79.5	27	12.0
松本大学(登録講習修了者)	395	361	34	91.4	73	20.2
合計	2,641	2,127	514	80.5	298	14.0



「一般消費者のための不動産セミナー」開催

県人材育成委員会(嶋崎誠委員長)では、8月~11月に掛けて「一般消費者のための不動産セミナー」を開催した。本年度は、より地域の実情や消費者志向に対応したセミナーにすべく各支部主催の県下6会場で開催するという新しい試みを実施した。

一般消費者等への周知方法として開催日約2週間前より、新聞・ホームページ等に行い、広く一般消費者の参加を募集した。

講義内容としては「知っておきたい改正相続法」と題し、講師に深沢綜合法律事務所所属弁護士を各会場に招聘し講演が行われた。相続に関わる不動産取引は、超高齢化を迎える中において増加しているが、複雑化に伴いトラブルの原因になりやすく、又約40年ぶりの相続法改正ということもあり、各会場の受講者は熱心に耳を傾けていた。

なお、各支部の一般消費者セミナー実施概要は以下の通りです。



諏訪会場



長野会場

支部名	日付	会場	参加人数
長野	8月23日	メトロポリタン長野	106名
上田	11月8日	グランドティアラ高砂	63名
佐久	9月13日	佐久市佐久平交流センター	39名
中信	10月28日	中信支部会館	32名
諏訪	11月13日	諏訪市駅前交流テラスすわっチャオ	47名
南信	12月6日	さんとお飯田	32名



長野県警察本部との行政懇談会

去る11月14日に長野県警察本部との行政懇談会が開催された。
主な内容としては以下の通りである。

日にち 11月14日 場所 長野県不動産会館

行政側出席 長野県警察本部

提出議題

- ①警察による宅建業法違反の取締りや宅建業や建設業の犯罪の現状について
- ②不動産会社等における事務所荒らし・空き巣の実態と被害防止策について
- ③県内における特殊詐欺の現状・実態について
- ④県内における暴力団等の反社会的勢力の動向について
- ⑤県内におけるアレフ（宗教団体）等の動向、並びにそれに準するような団体の動向について
- ⑥「民泊」による犯罪の現状とテロ・極左暴力集団等の関連について



行政懇談会の様子



ご出席いただいた県警本部の皆様

それぞれの回答等の詳細については、総会資料等にて掲載予定です。



令和元年度不動産開業支援セミナー

去る12月11日（水）佐久市佐久支部会館と伊那市南信支部にて開業支援セミナーが同日開催された。このセミナーは主に宅建業の開業を今後予定している方や開業に興味がある方を対象にしたセミナーであり、本年は県下4会場で実施範囲を広げ、より地域に密着した開業セミナーの実施計画を立てた。

セミナーの講義内容は以下の通りである。

- ①宅建協会への入会について～10万社に選ばれる理由～（DVD）
- ②入会について補足説明
- ③不動産業開業者の体験談（2名）

セミナーには10名以上の参加があった。また、セミナー終了後の個別相談会には、相談員に開業に向けての質問・疑問が積極的に出された。約2時間に渡る今回の開業支援セミナーは参加者にとって宅建業の開業や当協会入会の良い検討材料になるなど、有意義なセミナーとなった。



会場風景



個別相談会

NEXT

令和2年

2/8

不動産開業セミナー 長野・松本会場開催!!

長野会場

長野県不動産会館
(長野市南県町999-10)

松本会場

中信支部会館
(松本市大手4-7-2)

時間

13:30～15:30

※両会場とも駐車場有り

お申込は



長野県宅建協会ホームページ

https://www.nagano-takken.or.jp/guide/workshop_02/

または



お電話

026-226-5454



令和元年 台風19号を振り返る

その時、宅建協会は…

この度は、令和元年10月12日に上陸した「令和元年度19号台風」
(以下「台風19号」)に際し、お亡くなりになれた方々に謹んでお悔やみを申し上げます。
また、被災された地域の方々におかれましても、心よりお見舞い申し上げます。
そして、一日も早いご復興を心よりお祈り申し上げます。



会員被災状況

さて、今回台風19号に際しては、当協会会員の事務所も4社被災しました。被災状況については、以下の通りです。
(令和元年11月29日現在)

支 部	市 町 村	被災件数
長 野	長 野 市	1 件
	飯 山 市	2 件
上 田	千 曲 市	1 件

※被災件数は「事務所」が被災した件数のみです



別所線鉄橋崩落

今回の台風19号の経過については以下の通りです。

日 付	時 刻	状 況
10月6日		南鳥島付近で台風19号発生。 アジア名は「ハギナス」。
10月9日		早期警戒を呼び掛ける第1報を発出。 通常は、台風接近の前日に行う記者会見を 異例にこの日に行う。
10月10日		非常に強い勢力を伴って小笠原諸島に接近。
10月12日	15時半	気象庁が長野県に大雨特別警報を発表し、 最大級の警戒を促す。
//	19時	強い勢力も伴って伊豆半島に上陸。
//	20時頃	台風19号が長野県に最も接近。 長野市篠ノ井並びに上田市国分等で氾濫。それ に伴い、各地区において避難指示が発令される。
10月13日	未明	長野市穂保で氾濫、その後千曲川の堤防が決壊。 その他東北信の各地域においても氾濫。
//	朝方	自衛隊・警察・消防等による救助活動が始まる。



長野市豊野町

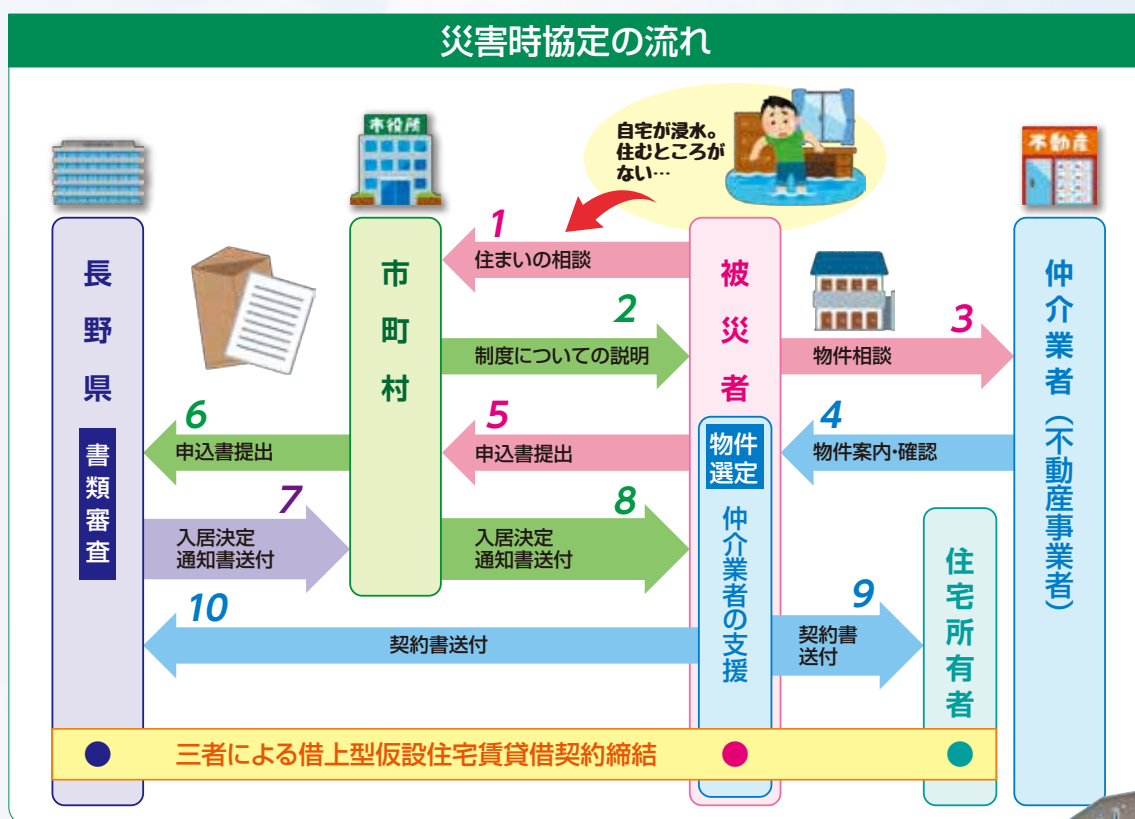


長野市豊野町



「災害時における民間賃貸住宅の被災者への情報に関する協定」 に基づく民間賃貸住宅の空き家情報の提供について

長野県宅建協会では、長野県との「災害時における民間賃貸住宅の被災者への情報に関する協定」(以下:「被災時協定」)に基づき、長野県が借り上げ、家賃等を県が負担し、申込みがあった被災者に転貸する賃貸住宅物件情報の提供を長野県に行いました。物件の募集については、台風が通過した翌週より甚大な被害があった長野・上田・佐久のそれぞれの支部の会員に行い、11月29日までに300件以上の提供がありました。この「被災時協定」により、自宅等が被災した方々に当面の住まいを提供することができました。物件情報をご提供いただきました会員の皆さま、ご協力いただきまして誠にありがとうございました。



借上型仮設住宅(みなし仮設住宅)について

1 対象になる方(次の①～④の全てに該当する方)

① 次の要件のいずれかを満たす者

- ア 住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者
- イ 「半壊」(「大規模半壊」を含む)であっても、水害により流入した土砂や流木等により住宅としての利用ができず、自らの住居に居住できない者
- ウ 二次災害等により住宅が被害を受ける恐れがある、ライフライン(水道、電気、ガス、道路等)が途絶している、地すべり等により避難指示等を受けているなど、長期にわたり自らの住居に居住できない者

② 自らの資力をもってしては、住家を確保することのできない者

③ 災害救助法に基づく住宅の応急修理制度又は障害物の除去制度を利用していない者

④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第六号に規定する暴力団員でない者

2 借上型仮設住宅の条件

(次の①～③の全てに該当する県内の住宅)

- ① 借上型仮設住宅として県が借り上げることに、貸主が同意する住宅
- ② 家賃が、1か月あたり次に定める額以下であること

2人以下の世帯	3～4人の世帯	5人以上の世帯
6万円	7万円	9.5万円

注：未就学児は人員に含みません

- ③ 原則として昭和56年6月1日以降に建築された住宅、若しくは耐震診断、耐震補強等により耐震性が確認できる住宅

3 経費の負担について

県の負担する経費	家賃、共益費、退去修繕負担金等、貸主又は仲介業者との契約に不可欠のもの
入居者の負担する経費	光熱費、自治会費等

4 入居期間

入居時から2年以内(定期賃貸借契約となりますので、期間が満了すると退去しなければなりません。)

令和元年台風19号における長野支部の活動

長野支部 (株)エル 平 林 雄 作

全国に大きな爪痕を残した台風19号からおよそ2か月半。被災した各地ではいまでも懸命な復旧作業が行われているなか、各方面で災害復興の難しさが見えてきました。

長野市では、大量に出た災害ごみの処理、施設の被災によって生じる下水処理など、生活インフラに関わる問題が山積している状況です。なかでも、長引く被災生活を送る方々の生活環境の改善は、冬が近づくこの時期にあって早急に手を打つ必要があります。

長野市によると、市内に14か所ある避難所で、255世帯572人（11月下旬）が今も生活を続けている模様。市は台風19号で自宅が全壊半壊した対象者に向けて最低500戸が必要だとして、建設型応急仮設住宅、市営などの公営住宅を用意。また民間アパートなどを借り上げて活用する「みなし仮設住宅」では宅建協会長野支部が支援に加わり、10月末から11月中旬にかけて協会員有志による窓口運営が各所で行われました。11月24日時点で、みなし仮設住宅はおおよそ450世帯の申し込みがあったほか、公営住宅は2回の公募で58世帯が入居。建設型仮設住宅は115戸が市内4か所に整備中で、11月中旬の入居募集では57世帯の申し込みがあり、51世帯の手続きが進められているそうです。



借上型仮設住宅物件紹介窓口

しかし、報道による市の発表をみると、みなし仮設住宅の入居や自宅の修繕が間に合わないなどの理由で、11月末までに避難所を出られない世帯は最大で85世帯あり、うち25世帯は行き先が未定とのこと。みなし仮設住宅に目を向けると、申し込み後契約手続きの完了までに至った世帯数はおおよそ20件（11月下旬）となっています。宅建協会長野支部は、続々と協会員から提供される物件情報を活用し、みなし仮設住宅の情報提供やあっせんにも今後も力を入れていく方針です。

復興まで長引くと予想される被災者生活。避難所の閉鎖時期も見え隠れするなか、人の生活で最も重要な衣食住に関わるこの業界において、情報提供などの直接的な支援に加え、被災者に寄り添った支援をさまざまな方向から検証して実践していくことが大事ではないでしょうか。



【10月14日】千曲川が決壊した穂保・長沼地区周辺（長野県警より写真提供）



『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408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

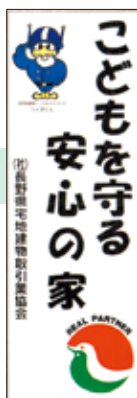
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

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

(令和元年11月30日現在)

新 支 部	旧支部名	申込数	小 計
長 野	旧北信支部	12	106
	旧須高支部	18	
	旧長野支部	76	
上 田	旧更埴支部	24	52
	旧上小支部	28	
佐 久	旧佐久支部	39	39
中 信	旧中信支部	46	51
	旧大北支部	5	
諏 訪	旧諏訪支部	36	75
	旧茅野支部	39	
南 信	旧上伊那支部	42	85
	旧飯田支部	43	
合 計			408



子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

令和2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 () —



特殊詐欺に注意!! 「大切なことなので、何度でも言います」

「暗証番号は他人に教えない」「留

・実際に発生した手口です

手口1（オレオレ詐欺：キャッシュカードをだまし取られ、現金を引き下ろされたもの）

Aさん（80歳代・女性）宅に、金融機関の職員を装う男から、「あなたの口座から50万円が下ろされている。手元に通帳やキャッシュカードはありますか。」「これからキャッシュカードを取りに行きます。」などと電話があり、犯人からの電話が切れると同時に金融機関職員を名乗る男が訪問してきたことから、誰にも相談をすることができず、だまされてしまい、キャッシュカード1枚を手渡すとともに暗証番号を教えてしまい、ATMから多額の現金が引き出されてしまいました。

手口2（オレオレ詐欺：親族をかたる上京型）

Bさん（80歳代・女性）は、息子を名乗る男から「扁桃腺が腫れたから病院に行った。トイレに行っている間にカバンを盗まれた。」「カバンと一緒に書類をなくして、仲間に損をさせてしまった。」「損をさせた分のうち、上司に半分立て替えてもらった。お母さんも半分の420万円を用意してもらえないか。」などと電話で言われ、男に指示された埼玉県内の駅の近くの路上で、息子の代理を名乗る女に現金420万円を手渡し、だまし取られました。

災害に便乗した事案の発生も予想されます

台風19号の災害において、被災された方々には心からお見舞い申し上げるとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

ただ、被災から復旧作業をしている最中に、特殊詐欺に限らず、悪質商法、盗難等の被害にあう可能性がありますので、下記の点について、注意しましょう。

- ・家屋の修復作業等の契約に関する勧誘があった際は、急ぐことなく相手の身分を確認するとともに、家族や知り合いに相談してから決めましょう。
- ・自宅を離れる際は、少しの間でも家の施錠をする、貴重品は持ち出す等の防犯対策を行いましょう。
- ・公的機関が、電話や訪問により、直接義援金を求めることはありません。
- ・不審な電話や訪問者があった際は、警察に通報してください。

守番電話で犯人をシャットアウト」

特殊詐欺対策（気をつけて欲しいこと）

1 暗証番号は教えない、メモしない。

金融機関職員、警察官等があなたの暗証番号を電話で聞く（確認する）ことはありません。

他人に、暗証番号を教えないでください。

2 留守番電話を設定しましょう。

犯人にだまされない方法は、犯人からの電話に出ないことです。

犯人と話さなければだまされることはありません。

当たり前かも知れませんが、大切なことです。

3 現金はA T Mでは戻ってきません。

A T Mを操作しても還付金は戻ってきません。

「A T Mでお金を返す」は詐欺です。

4 心当たりがない手紙やメールは、連絡を取らない。

公的機関を装って、「未納料金がある」「民事裁判をおこす」などと不安をあおるはがきやメールが届いても、無視をしましょう。

電話をすると、電話番号が相手に知られ、個人情報流出のおそれがあります。

5 不安なことは、必ず家族、警察官などに相談をしましょう。

ひとりで悩まないでください。犯人は、「誰にも言わないで。」と言ってくるかも知れませんが、家族などに相談をしましょう。

普段から、離れた家族とも連絡を取り合い、何でも話せる関係が大切です。



困ったら、相談を。

連絡先：長野県警察本部生活安全企画課

（警察相談専用電話：# 9 1 1 0）

又は 最寄りの警察署まで



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

桜新町不動産(株)



代表者兼専任取引士
金子 徹
長野市桜新町792-14
TEL 026-400-0949

長野支部

(株)タウンぷらす

希望により
写真掲載なし

代表者兼専任取引士
水野 克紀
長野市栗田90-2
TEL 026-226-3946

長野支部

岩崎木材(株)



代表者兼専任取引士
岩崎 雄一
須坂市大字幸高216
TEL 026-245-0002

長野支部

Team SkiHolic® (株)



代表者兼専任取引士
神田 幸夫
上水内郡信濃町古海2469-32
TEL 050-3754-2019

長野支部

(同)長野地所



代表者兼専任取引士
小山 大輔
長野市若里4-15-23-201
TEL 026-225-9372

上田支部

住まいるエステイト



代表者兼専任取引士
松下 正
上田市古里1549-1
TEL 0268-75-2068

上田支部

NPGホールディングス(株)



代表者
長瀬 吉夫



専任取引士
三石 琢
上田市富士山2412-6
TEL 0268-39-8013

佐久支部

(株)佐久平開発



代表者
窪田 克彦



専任取引士
甘利 俊純
佐久市猿久保890-12
TEL 0267-78-5782

佐久支部

エイチアンドエムカンパニー(有)



代表者兼専任取引士
森田 均
北佐久郡軽井沢町発地1506-55
TEL 0267-31-5244

佐久支部

大進建設(株)



代表者
黒澤 和之



専任取引士
黒澤 敦史
佐久市中込3089-2
TEL 0267-62-1050

中信支部

(株)アーネストワン 松本営業所



代表者兼専任取引士
伊藤 一彦
松本市大字島立1073-2
TEL 0263-40-3870

中信支部

SUNRISE(株)



代表者兼専任取引士
田中 英光
松本市寿中1-9-25
TEL 0263-31-3650

中信支部

NPGホールディングス(株)松本店



代表者
長瀬 圭祐



専任取引士
百瀬 和明
松本市美須々7-1
TEL 0263-31-5330

諏訪支部

(株)井上興業



代表者
井上 明美



専任取引士
伊藤 勲夫
諏訪郡下諏訪町943-4
TEL 0266-28-0480

南信支部

ネクストスペース(株)



代表者兼専任取引士
甘利 正史
上伊那郡南箕輪村5271-1
TEL 0265-93-0184

南信支部

(株)チャタヌーガ・エステート



代表者
清水 伊久男



専任取引士
北川 高志
上伊那郡箕輪町大字中箕輪8643-1
TEL 0265-97-1220

免許換え・組織替え・会員権承継等

支部名	商号又は名称	代表者	住 所	電話番号	内 容
南 信	ミサワエステート(株)	三澤 泰彦	上伊那郡南箕輪村885-1	0265-98-0402	個人→法人

退会された方



支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長 野	(有)錦光	上 田	ヤマザキ商事 (同)
	ヨシノ・ジオネット		パナソニックホームズ東海(株)上田店
	特定非営利活動法人 タウンぷらす		(株)木下組
	西沢商会	佐 久	(有)勇進
	青沼建設(株)		(有)みのわ企画
	(株)矢島商会	中 信	寺島建築事務所
	(株)シナノ・グループ		(株)ひかりノベ
	荒木建築設計事務所	諏 訪	ホンダ自動車販売(株)松本事務所
	ホンダ自動車販売(株)		中央不動産(株)
	(有)イワサキホーム	南 信	(株)信州飯田エコビレッジ
	徳武建設(株)		(株)信州エンタープライズ
	(有)ヨシケン		パナソニックホームズ東海(株)伊那店
			天龍不動産商事



本年もよろしく お願いいたします

写真募集いたします！

県宅建協会広報啓発委員会では広報「ながの宅建」を年3回（4月・8月・1月）発行しており、表紙に使用する写真を募集しています。採用された方には商品券（5,000円分）を差し上げます。

募集要項

写真のテーマ：

4月号（4月下旬発行）・8月号（8月下旬発行）
広報用表紙（季節にあった風景等）

規定：

サイズはL判（89mm×127mm）以上4ツ切りワイド（254mm×365mm）以下。カラー写真・画像データのみ受付（ネガ・ポジフィルム不可）。デジタルカメラでの作品も可（800万画素以上）。応募作品は未発表・未公開で、応募者本人が撮影したオリジナル作品に限ります。

応募方法：

写真又は画像データとともに、ご自身の住所・氏名・連絡先・職業・撮影場所・撮影日時等明記の上（一社）長野県宅地建物取引業協会事務局へご送付ください。

作品の送付先：

〒380-0836 長野県長野市南県町999-10
長野県不動産会館3階
（一社）長野県宅地建物取引業協会 事務局
「広報誌表紙写真」係
E-mail : taku.ken@nagano-takken.or.jp

締め切り：

4月号（2020年2月末日）

8月号（2020年6月末日）

作品の取り扱い・注意：

- ①応募に伴い発生した費用はすべて応募者負担となります。
- ②被写体の肖像権等の権利は応募者が事前に使用許諾・承認を得た上で応募してください。
- ③応募作品の受領通知はいたしません。また、作品到着に関するお問い合わせにはお答えできません。
- ④応募作品は返却いたしません。
- ⑤作品に関するクレーム等には一切応じません。

作品の著作権：

（一社）長野県宅地建物取引業協会は、個人情報保護法に従って、適正な管理・運営を行い、また作品については使用権を有し、プリント・出版物などにおいて無償で使用できるものとします。

☎ ご不明な点等ございましたら、事務局まで（TEL:026-226-5454）ご連絡ください。

令和元年度宅地建物取引業者研修会開催日程

開催日	開催場所
1月16日	佐久市 一萬里温泉ホテルゴールデンセンチュリー
1月17日	上田市 グランドティアラ高砂殿
1月22日	飯田市 （公財）南信州・飯田産業センター
1月23日	駒ヶ根市 アイパル
1月28日	長野市 長野県不動産会館
1月29日	//
1月30日	//
2月5日	松本市 モンターニュ松本
2月6日	諏訪市 RAKO華乃井

※時間は9:30～15:30です。
※受講料は、会員は無料、非会員はお一人3,000円です
※受講手帳をお持ちの方は忘れずに持参下さい。
※受講の申込みはFAXにて行います。
※詳しくは同封の案内書をご覧ください。か、協会事務局までお問い合わせ下さい。

次回の取引士法定講習会

● 3月10日(火)
長野バスターミナル会館（長野）

● 3月11日(水)
松本勤労者福祉センター（松本）

今後の講習予定

● 6月8日(月)
長野バスターミナル会館（長野）

● 6月9日(火)
松本勤労者福祉センター（松本）

ご意見・ご感想をお寄せ下さい

会員の皆様の貴重なご意見は、明日の広報誌作りの励みとなりますので、下記まで宜しくお願いします。

〒380-0836 長野市南県町999-10

長野県宅建協会 広報啓発委員会

TEL026(226)5454まで

現在の協会員数

（令和元年11月30日現在）

1,409名 内支店数 83

不動産 × きこり

明治建設企画(有)の宮下将大です。

もともと我が社は不動産業ではじめて会社のかたわら社長の趣味がこうじてマキ作りをしていました。私が四年前に長野県へ帰ってきて、父の元で働かせてもらうときには既に会社にはチェーンソーだけではなく大小の重機や2tダンプなど本格的に伐採をできるまでになっていて驚いたのを覚えています。そして、私が入社してからはさらにダンプを増やし高所作業車やチップー車など入れ会社の柱の一つとして正式に伐採事業をする事になりました。

そのような経緯で不動産業ときこりの仕事をしていると、今まで魅力を感じなかった林が木を切ってみるととても良い景色が広がりお客様が喜んでくださったり、伐採で入った地主の方からその後土地の売買をお願いされたりと上手くまじわる事が面白くおもったものです。

私個人も不動産業では宅地建物取引士しか持っていないませんが、きこりとしてはチェーンソーや重機、高所作業車や職長など多くの資格を取得しました。

会社に入ってからまだ三年半とまだまだ未



諏訪支部

明治建設企画 有限会社

宮下 将大



熟な私ですが、父にはもちろん一年程前からお世話になっている同じ不動産業界の先輩方に教えていただきながら日々精進していきたいと思います。

最後になりますが、我が社では三年前より松茸を事業として取り入れました。まだ取れる本数も少なく安定してきませんが、年々山の敷地を増やし整備も松茸プロの方に教えていただきながらやっていますので、これから先ご期待ください!!是非とも大事な方への贈り物や家族での祝い事はもちろん普段用でも構いませんのでシーズン前にご連絡お待ちしております!

※今回「おらが町の観光スポット」はお休みです



編集後記

令和となって初めての新年を迎えることとなりました。ただ昨年の台風19号被害に遭われた方々の中には、まだまだ元の生活に戻ることも出来ず、新年どころではない方も多数いらっしゃると思います。改めて心よりお見舞い申し上げます。

さて、協会では台風被害も収まらぬ中でしたが、さる10月24日の臨時総会において、公益社団法人移行のための定款等が承認され、準備が着実に進んでおります。思えば私がこの業界に入った約40年前は、媒介制度が法制化されたころでした。パソコンはもちろんワープロもコピー機もほとんどない時代でしたから、契約書等は何もかもカーボン紙を挟み込んで手書き複写が当たり前でした。あれから幾星霜、手書き書類はほとんど無くなり、やり取りはFAXからメールの時代となりました。すべてが便利になり、その面では「あの頃は良かった」とは思えなくなっています。これからは、AI化導入などでもっともっと進化していくことと思います。長野県協会も一般から公益社団法人へと変わっていくこれからは、公益事業主体の予算により、より一層社会に寄与し、消費者に安心と信頼を持たれる業界最大団体として責任がますます増大していくことと思います。

広報啓発委員会では、この2年間新規入会者の確保のために、入会金の減額や分割払いの導入の提案、開業支援セミナーの開催方法の試行などに取り組んでまいりました。公益社団となる今こそ無駄な支出を抑え、会員数が減少したり入会金を減額しても、責任ある業界団体として維持発展していき、「あの頃は良かった」にならないようにと委員の一人として思っております。(J.T)