

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

# ながの 宅建



2022.5.15

no. 115

## 令和4年度 税制改正の ポイント



ハトマークはおかげさまで  
**三冠達成!**



日本マーケティングリサーチ機構調べ 調査概要:2021年4月期 ブランドのイメージ調査

花桃の里 鯉のぼり(阿智村)

### CONTENTS

02 令和4年度税制改正のポイント

05 広報ながの宅建に関する  
アンケート結果

06 ハトマークDX化推進への対応について

08 信州人に聞く

10 Free Talk Time!

子どもを守る安心の家

11 事例研究

12 ハトチャン

14 支部だより

15 長野県警察本部からのお知らせ

16 2年間の委員会活動を振り返って

18 会員の動き

19 事務局からのお知らせ

20 観光スポット・編集後記

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



(公社)長野県宅地建物取引業協会





## 1 住宅ローン減税の制度見直し及び適用期限の延長

以下とおり各種見直しを講じたうえで、適用期限が4年間延長（令和7年12月31日まで）されます。

- ▶ **控除率** 一律0.7%に引き下げ
- ▶ **床面積要件** 50㎡（新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡（所得要件1,000万円以下））
- ▶ **所得要件** 合計所得金額2,000万円以下に引き下げ
- ▶ **控除期間** 新築住宅・買取再販\*においては、原則13年（既存住宅は10年）
- ▶ **借入限度額** 入居年や住宅の環境性能等に応じて段階的に設定（下図参照）
- ▶ **築年数要件** **既存住宅の築年数要件が、昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）に緩和**  
※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

[令和4年1月以降]

	入居年					
	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年		
新築住宅・買取再販	長期優良住宅 低炭素住宅	5,000万円		4,500万円		【控除期間】13年間（「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年） 【借入限度額】左記のとおり入居年や住宅の環境性能等による 【所得要件】合計所得金額2,000万円以下 【面積要件】50㎡以上（2023年までに建築確認：40㎡（所得要件1,000万円以下、新等住宅に限る））
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円		
	省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円		
	その他の住宅	3,000万円		0円 <small>2023年までに新築の建築確認:2,000万円</small>		
	長期優良住宅 低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円				
既存住宅	2,000万円				【控除期間】10年間 【借入限度額】左記のとおり住宅の環境性能等による 【所得要件】合計所得金額2,000万円以下 【面積要件】50㎡以上 【築年数要件】昭和57年以降に建築した住宅（新耐震基準に適合） ※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要	
	その他の住宅	2,000万円				

\*買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。  
詳しくは国土交通省HPをご参照ください。(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\_house\_tk2\_000024.html)

## 2 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長

直系尊属から住宅取得資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、以下のとおり措置されます。

- ▶ **適用期限** 令和5年12月31日まで2年延長
- ▶ **非課税限度額** 【良質な住宅】1,000万円 【その他の住宅】500万円
- ▶ **築年数要件** **既存住宅の築年数要件が、昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）に緩和**  
※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要
- ▶ **年齢要件** 受贈者の年齢要件を18歳以上（現行：20歳以上）に引き下げ  
※上記年齢要件の引き下げは、令和4年4月1日以降の贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用

## 3 土地に係る固定資産税の税負担の軽減措置

地価上昇で負担増となる場合の負担調整措置について、令和4年度の商業地等に限り、以下のとおり税負担を緩和する措置が講じられます。

## 現行制度

土地の固定資産税に係る評価額は3年ごとに見直され、令和3～5年度までは令和2年1月1日の地価をベースに評価額が算定\*1されるが、地価上昇の際、納税者の税負担に配慮し、課税標準額は評価額の5%ずつ増加する等の負担調整措置\*2が講じられている。

※1 下落修正あり

※2 令和3年度は、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置

土地の固定資産税額＝課税標準額×税率（1.4%）

商業地等	負担水準20～60%未満（地価が上昇）
	課税標準額＝前年度課税標準額＋評価額×5%
	負担水準60～70%以下（地価がほぼ横ばい）
	課税標準額＝前年度課税標準額（据置特例）

## 税負担を緩和する措置

令和4年度に限り、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制（税額上昇分を半減）

現行

評価額の5%を加算

改正案

評価額の2.5%を加算

※都市計画税についても、同様の措置が講じられます。

※住宅用地、農地等については、据置き措置終了。

## 4 所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の拡充

所有者不明土地法の改正による地域福利増進事業の対象事業の追加に伴い、特例措置の対象事業が拡充されました。

### 現行の措置の内容

- ▶ **所得税・法人税・個人住民税・法人住民税**  
一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を軽減する（適用期限：令和4年12月31日）。
- ▶ **固定資産税・都市計画税**  
地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3等に軽減する（適用期限：令和5年3月31日）。

### 拡充の内容

- ▶ **地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充**
  - 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
  - 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等



## 5 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税を軽減する特例措置の適用期限が2年間（令和6年3月31日まで）延長されます。また、**築年数要件が緩和され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなされます**（それ以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要）。

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率

- ▶ **所有権の保存登記** 0.4% → **0.15%**
- ▶ **所有権の移転登記** 2% → **0.3%**
- ▶ **抵当権の設定登記** 0.4% → **0.1%**

## 6 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間（令和6年3月31日まで）延長されます。

※土砂災害特別警戒区域等の区域内で一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅は適用対象から除外されます。

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

- ▶ **戸建て** 3年間 **税額1/2減額**
- ▶ **マンション** 5年間 **税額1/2減額**

## 7 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限が2年間（令和6年3月31日まで）延長されます。

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築から1年（本則6ヶ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置

適用期限が  
令和6年3月31日まで延長

新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置

適用期限が  
令和6年3月31日まで延長

## 8 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が2年間（令和6年3月31日まで）延長されます。

リフォーム工事（一定の質の向上）※



・ 不動産取得税  
・ 登録免許税

・ 不動産取得税  
・ 登録免許税

- 住宅: 築年月日に応じ、一定額を減額（最大36万円）
- 敷地: 一定の場合に一定額を減額（～R5.3.31）

- 住宅: 所有権移転登記 0.1%（本則2%、一般住宅特例 0.3%）（～ R6.3.31）【延長】

※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

※築年数要件については、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和

## 9 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の買換え等に係る特例措置について、譲渡益が生じた場合の要件が追加されたうえで、適用期限が2年間（令和5年12月31日まで）延長されます。

譲渡  
損  
が生じた  
場合



### ▶ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換え資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

→ 適用期限が令和5年12月31日まで延長

### ▶ 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

→ 適用期限が令和5年12月31日まで延長

譲渡  
益  
が生じた  
場合



### ▶ 居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換え資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換え資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税する制度

→ 以下の要件を加えたうえで、適用期限が令和5年12月31日まで延長

- 買換え資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く。）又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものである場合の要件にその住宅が一定の省エネ基準を満たすものであること

※令和4年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換え資産について適用されます。

## 10 既存住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る特例措置の延長

耐震・バリアフリー・省エネ改修工事を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置が2年間（令和6年3月31日まで）延長されるとともに、省エネ改修工事の築年数等の要件が見直されます。

▶ 耐震改修、バリアフリー改修を行った住宅 → 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 省エネ改修を行った住宅 → 以下の措置を講じたうえで令和6年3月31日まで2年間延長

- 築年数要件：適用対象となる住宅を、平成26年4月1日に存していた住宅（現行：平成20年1月1日に存していた住宅）とする
- 工事費要件：50万円超から60万円超（断熱改修に係る工事費が60万円超、又は断熱改修に係る工事費が50万円超であって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器若しくは太陽熱利用システムの設置に係る工事費と合わせて60万円超）に引き上げるほか、これに伴う所要の措置を講ずる

## 11 その他不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

▶ 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置（印紙税）

→ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 認定長期優良住宅に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）

→ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に係る軽減措置（登録免許税）

→ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置（登録免許税、不動産取得税）

→ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等）

→ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税）

築年数要件については、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされ、受贈者の年齢要件が18歳以上（現行：20歳以上）に引き下げられたうえで、令和5年12月31日まで2年間延長

※築年数要件について、上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

※上記年齢要件の引き下げは、令和4年4月1日以後の贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用

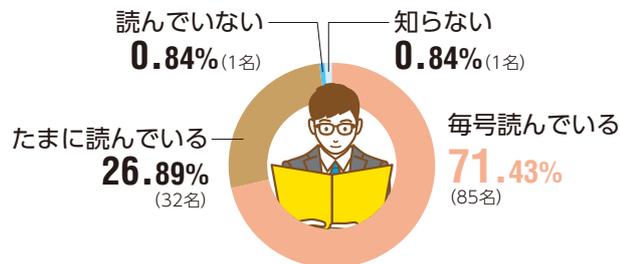


# 広報「ながの宅建」に関するアンケート 結果発表

実施期間：令和4年1月21日～令和4年2月8日 回答者：119名 (WEB：74名 FAX：45名) 回答率：8.44%



## Q1. 広報「ながの宅建」の購読状況を教えてください。



## Q2. 広報「ながの宅建」の中で好きな記事を教えてください。(複数選択可)

1 事例研究	20.00% (62名)
2 支部だより	19.68% (61名)
3 ためになる最新情報	16.77% (52名)
信州人に聞く (移住関連記事)	13.23% (41名)
観光スポット紹介 (裏表紙)	10.97% (34名)
フリー記事 (会員の趣味紹介など)	9.03% (28名)
ハトちゃん (協会行事の紹介)	9.03% (28名)
特に無し	1.29% (4名)

## Q3. 今後の広報「ながの宅建」で取り上げて欲しい記事はありますか？(複数選択可)

1 行政等からのお知らせ	31.49% (74名)
2 先進不動産の紹介	28.51% (67名)
3 ローカル情報の充実	15.32% (36名)
ハトマーク支援機構提携業者の紹介	8.51% (20名)
会員の紹介	7.23% (17名)
理事会の報告	6.38% (15名)
その他	2.55% (6名)

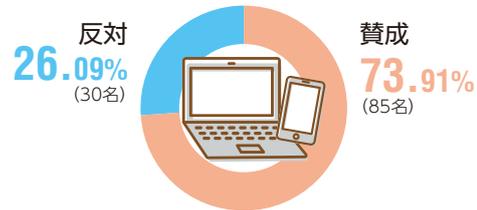
## Q4. 広報「ながの宅建」の発行回数は適切ですか？(現在1月・5月・9月の年3回発行)



### Q4-1. 上記Q4で「適切ではない」と回答された方 のみに質問。発行回数について

増やして欲しい	71.43% (5名)
減らして欲しい	28.57% (2名)

## Q5. 広報「ながの宅建」について、メール発送(ペーパーレス化)には賛成ですか？



### Q5-1. 上記Q5の回答の理由を教えてください。

#### 賛成の理由 (一部)

- ・内容が問題なので、PCで読めるから賛成です。
- ・インターネット上に全て集約が今後は理想。保管場所が不要になる。環境保護 (SDGs) ・作業効率の向上。
- ・メール (PDF) のほうが、社員全員に配信すれば平等に見ることが出来る。どこでも閲覧出来るから。
- ・ペーパーレス時代に順応してネットで閲覧した方が良い。紙面は読み終わったら処分する手間がかかってしまう。
- ・さまざまな団体からの会報が大量に届くので、紙だと積んだままになってしまう。
- ・毎回、まとめて保管してしまして荷物になる。データで預けると保存が楽で、気になる号を見返すのも楽。

#### 反対の理由 (一部)

- ・結局、印刷しないと読みづらいから、併用とかなら良いと思う。現状維持が望ましい。
- ・おそらくメール配信になると読む回数が減ると思われる。頭に入らない。
- ・これまで以上に閲覧しなくなる。(いつでも見れる=後回しにして結局見ない)
- ・PDF媒体は紙媒体をそのまま掲載しているので見開きページ等の記事が読み難い。
- ・身近に置いてあるだけで誰でも気軽に読むことができるから。
- ・紙の方が見やすいし、いつでも気軽に開いて読めるから。

## Q6. その他に広報「ながの宅建」に関するご意見等ございましたら、ご記入下さい。

- ・自粛ばかりで記事も大変かと思いますが、ご苦労様です。今後も良い記事をお願いいたします。
- ・会員の親睦の面と業務に役立つ内容の両立は難しいと思いますが、広報啓発委員会の皆さんに期待しています。
- ・地域のボランティア活動やサークル活動なども掲載して欲しい。
- ・取引事例で、参考になる記事を期待いたします。支部だよりを増やして欲しい。
- ・枚数の割りには記事が充実している。写真も多く読みやすい。
- ・ペーパーレス化による費用削減分を、Q3で答えたような記事の充実で反映させて下さい。

皆様、広報「ながの宅建」に関するアンケート調査に御協力いただきまして厚く御礼申し上げます。





# ハトマーク DX化推進への対応について

## 不動産業界の動向

### ①2022年5月施行見込・改正宅建業法

**デジタル社会整備法** デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律

- ①個人情報保護制度の見直し
- ②マイナンバー法等の改正
- ③マイナンバーカードの利便性の抜本的向上、発行・運営体制の抜本的強化
- ④押印・書面の交付等を求める手続の見直し（48法律の改正）

書面の見直し 押印の見直し

**宅建業法の改正内容**

**宅建業法**

- 媒介契約書
- 重説
- 契約書（37条書面）

2022年5月頃施行見込

- 宅建士の押印義務見直し
- 書面の見直し（電磁的方法での提供が可能）

### ②宅建業法におけるデジタル社会への対応の変遷

書面	従来の運用	《IT重説解禁》 賃貸：平成29年10月～売買：令和3年3月～	《押印義務見直し+書面交付見直し=電子契約解禁》 令和4年5月～
媒介契約書	〔宅建士〕 記名押印 + 紙書面の交付	〔宅建士〕 記名押印 + 紙書面の交付	〔宅建士〕 記名押印 + 紙書面の交付 ※2 or 〔宅建士〕 記名押印 + 電磁的方法による書面交付 ※3
重要事項説明書	〔宅建士〕 記名押印 + 紙書面の交付 対面説明	〔宅建士〕 記名押印 + 紙書面の交付 対面説明 or IT重説 ※1	〔宅建士〕 記名 + 紙書面の交付 ※2 or 〔宅建士〕 記名 + 電磁的方法による書面交付 ※3 対面説明 or IT重説
契約書 (37条書面)	〔宅建士〕 記名押印 + 紙書面の交付	〔宅建士〕 記名押印 + 紙書面の交付	〔宅建士〕 記名 + 紙書面の交付 ※2 or 〔宅建士〕 記名 + 電磁的方法による書面交付 ※3

#### ※1 IT重説

- IT重説とはテレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明を指し、本来対面での説明が求められる重要事項説明をパソコンやテレビスマホ、タブレット等の端末の画像を利用して行うもの。
- ただし書面交付についてはメール送信や画面上の表示等電磁的方法は認められず従来通り紙での運用となる。

#### ※2 宅建士の押印義務見直し

- 業法35条、37条の宅建士による記名押印義務に関わる規定が改正され、「宅建士による**記名押印**」が「宅建士による**記名**」となる。
- 一方、業法34条の2は改正されないため、媒介契約書への**宅建業者による記名押印は継続**する。

#### ※3 電磁的方法による書面交付

- 相手方の承諾を得たうえで従来の紙書面による交付に替えて、電子契約システムやメールなどのデジタル技術を活用して相手方へ書面交付を行うもの。
- 令和4年11月に全宅連がハトサポ上で提供する電子契約システム「ハトサポサイン」はこの電磁的方法による書面交付を可能とする業務支援コンテンツである。

## 全宅連の取組みの方向性

### ①国、不動産業界の動向を踏まえた、全宅連のDXに向けた取組みの方向性

#### (1)国の動向

- デジタル社会の実現に向けた重点計画に基づき、2025年までにデジタル社会実現を目指す。
- デジタル原則「一貫してデジタル完結+ワンスオンリー+ワンストップ」を提起。
- 令和4年春までに全省庁の規律がデジタル原則に適合しているかの洗い出し→見直し概要のプラン公表→3年後までには是正を目指す。
- 業界問わず、企業規模問わずデジタル化による業務変革(DX化)を求めている。

#### (2)不動産業界の動向

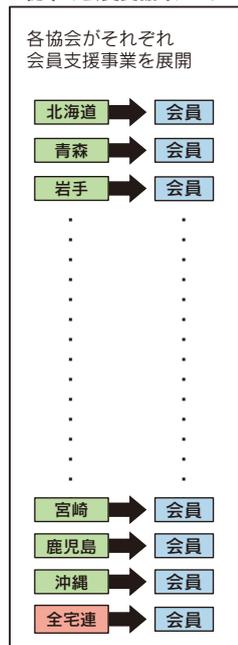
- 不動産取引のデジタル化（非対面化）実現に向け、既にIT重説が解禁されている。
- さらに2022年5月宅建業法改正で、書面交付義務、押印義務が見直しされ、業務のデジタル化（非対面化）が可能となる。
- 民間各社が、不動産会社の業務デジタル化・ワンストップ化を実現するサービスを提供している。

#### (3)全宅連の、DX化に向けた取組みの方向性

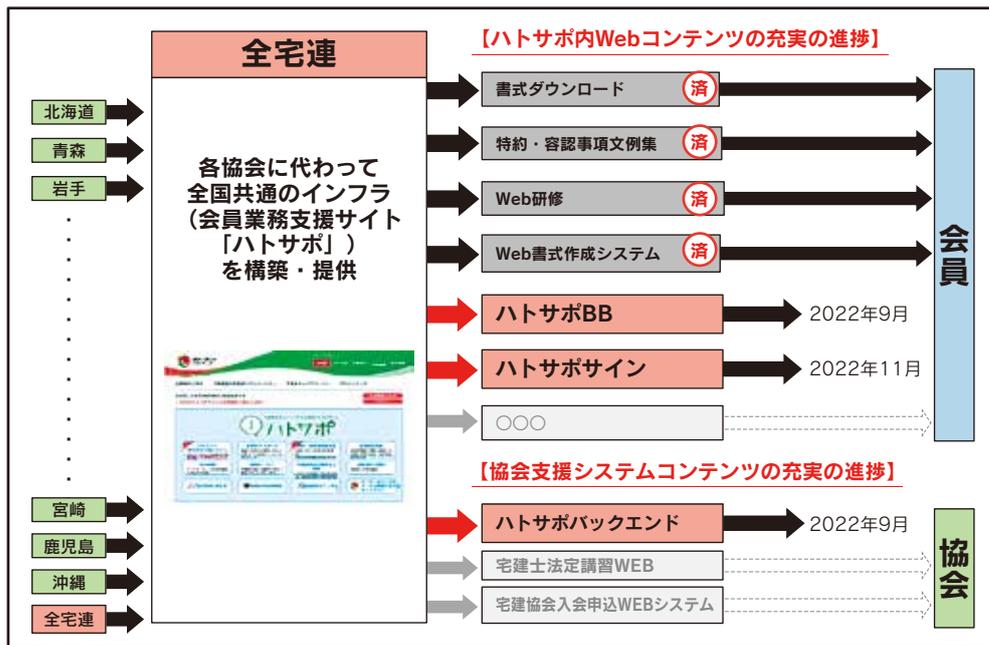
会員業務支援サイト「ハトサポ」をプラットフォームに位置づけ、「デジタル3原則」に則り、ワンストップ(一気通貫)で業務支援コンテンツを提供する。

## ②ハトマークグループによる会員支援のイメージとコンテンツ充実の進捗

《従来の会員支援イメージ》



《ハトマークグループによる会員支援のイメージ》



DX化に向けて不安を感じる方もいらっしゃるかもしれませんが、長野県宅建協会では令和4年度リリースされる「ハトサポBB」や「ハトサポサイン」等への周知や研修を積極的に推進していく予定です。現在消費者はどのような業種に対してもIT化対応への要望が増加しており、IT重説や電子契約など、不動産業界も例外ではありません。また、DX化することで業務の効率化もすることもできます。この多くのメリットを1人でも多くの会員の皆さんに享受することができ、DX化も希望する方が1人も取り残されないよう研修活動やサポート体制を目指して参ります。



## ■DX化に向けて「ハトサポ」への登録をお願いします

1. ハトサポを登録することで、今後のリリースされるハトサポBBやハトサポサインを利用することができます。また、豊富なカリキュラムのWEB研修動画やWEB契約書式を利用することができます。
2. ハトサポを利用していない方は、最新の契約書式でない可能性があります。宅建業法やその他法令改正の都度対応している最新の契約書式をしていない場合、宅建業法違反や不動産トラブルに発展してしまいます。必ず最新契約書式を使用して不動産取引して下さい。
3. 長野県宅建協会では、今後協会運営のペーパーレス化を推進して参ります。これまで郵送やFAXにて送っていたお知らせ等をハトサポに登録されておりメールアドレスに送付して行く予定です。メールアドレスがない方はメールアドレス取得をお願い致します。



ハトサポへの登録方法やメールの登録が分からない方は、お気軽に宅建協会事務局又は所属支部事務局にお問い合わせ下さい。

# 信州人に聞く



奥さまと息子さんが手に持つのは、野沢温泉スキー場のゆるキャラ「ナスキー」。移住準備住宅にて

## 北信地区 野沢温泉村

### 移住体験談

### 塚越様



国内で唯一、村の名前に温泉がついている野沢温泉村。13の外湯は村民の共有財産として暮らしの一部になっています。村の人口は3400人余り。長野市から北に50キロほどの北信に位置する豪雪地で、国内トップクラスの広さを誇る「野沢温泉スキー場」や、日本三大火祭りの一つ「道祖神祭り」は、国内外の観光客でとてもにぎわいます。

また、信州郷土食の定番・野沢菜発祥の地としても知られています。近年は移住定住に向けた支援も充実し、空き家バンク制度に登録された中古住宅を購入・リフォームされる移住者を対象とした中古住宅購入補助金が整備されています。今回は、おためし住宅での暮らしを経て、東京より移住された塚越さんにZOOMでお話を伺いました。



#### はじめに、移住された経緯からお伺いできますでしょうか？

**奥さま** 移住する前は東京に住んでいましたが、信州には月に2回ほど遊びに来ていました。子どもに雪景色を見せてやりたいと思って連れてきたのがきっかけです。

私も主人もスキーは趣味程度のレジャー感覚でしたので、子どもをスキースクールに入れたんです。そこで友達ができたり、温泉や温泉街の雰囲気が好きになり、「野沢温泉いいね！」とずっと話していました。

たまたま役場のホームページを見たところ、「おためし住宅」の募集があったので、子どもに話したところ「転校してでも行きたい」と言い出したので、応募して2020年の12月に来ました。



塚越さん家族、野沢温泉スキー場にて

#### 大きな決断でしたか？

**奥さま** 実は野沢温泉以外に別の地域へ移る予定で仕事をやめた後だったので、動きやすかったというのがありますね。

「野沢温泉もいいんじゃないの」という話もしていましたが、ただ、豪雪地帯なので「冬を体験してみないと家は買えないよね」と話し合い「だったら1回行ってみるか」と、ちょうどいいチャンスだなというのもありました。

#### おためし住宅での4カ月間の暮らしはいかがでしたか？

**奥さま** 子どもの学校のことがあったので、どのくらいなじめるのかを気にしていましたが、**小学校ではスキー**

**の授業がたくさんあります**し、学校から帰ってからも雪の中で楽しそうに遊んでいました。

豪雪地でも1カ月くらいなら耐えられるかなと思いますけど、雪の降り初めから雪解けまでの4カ月間、住んでみて本当に雪の暮らしになじめるかということは考えていませんでした。

「おためし住宅」で暮らして、村の人とのコミュニケーションがたくさんとれたのと、村の独特の習慣があり、それも知った上でどうしたいのかを判断できたので良かったです。



おためし住宅。12月～翌年3月までの入居が可能。家賃は月々4万円、光熱費込み

<http://www.vill.nozawaonsen.nagano.jp/living/otamesichirasiannai.pdf>



#### 4カ月間の体験暮らしのあとはどうされましたか？

**奥さま** 「おためし住宅」で暮らして子どもたちも気に入ったので、残りたいという話になり今、住んでいる豊郷地区の「移住準備住宅」を役場の方に紹介していただき、2年間、お借りすることができました。

#### 生活コストなどはいかがですか？

**奥さま** 以前の「おためし住宅」の光熱費は使用量のみ（基本料は村負担）でしたが、今の「移住準備住宅」は光熱費と家賃を支払っています。

備え付けでガスファンヒーターが付いていて、換気口が外に出ているので換気しなくていいので楽ですけど、プロパンガスなので都市ガスに比べるとガス代は掛かますよね。あとは、灯油の石油ファンヒーターも使用しています。

他にも、野沢温泉ならではの「湯仲間」という制度が昔からあり、それぞれの外湯を周辺住民で管理・維持していて、区費のようなかたちで水道代や電気代を納めています。建物の広さや世帯人数で区費は変わります



中尾の湯へ向かう息子さん

が、わが家は月に換算すると、数百円です。家のお風呂を使わないのでその分、**ガス代と水道代が安くてびっくり**しました。

子どもがスキーや遊びから汗や泥まみれで帰ってきて、そのまま「外湯にいったらっしょい」みたいな感じです。

**窓は二重サッシにするのがお勧めです。**風が強いと窓の

隙間から鍵をかけていても雪が入ってくることもあります。水道管や給湯器が凍結しないように対策する費用も必要です。やはり冬の備えには一定の費用がかかります。

### 1年暮らされて豪雪地の冬はいかがですか？

**奥さま** シーズンにもよりますが、今年はほぼ毎日、朝夕方と雪かきをしています。朝、スキー場行って帰ってくると除雪しないと、家に入れないみたいな…。

雪かきについても、それぞれの家で雪の処理の仕方が異なります。融雪用の池や川があって雪を流せる所は比較的、楽な気がします。

また、家の前が融雪道路かそうでないかも違います。



融雪道路

以前の「おためし住宅」のときは融雪道路だったので雪が解けやすく、除雪用ブルドーザーが入らないので自分の好きな時間帯に除雪ができました。

今の所は前が融雪道路じゃないので、ブルドーザーが来た後に押し分けた雪が家の敷地にこんもり入ってきちゃうんです。それをかき出さなきゃいけないので、ブルドーザーに合わせた雪かきの時間帯があります。

この家の1階は車を止められる車庫になっていて、その上に2階建ての住居があり3階建ての造りになっているので

高さがありますが、雪ですごいことになっていて、雪山が3階を超えているんですよ。見えます？この雪山、2階から見てこんな風景で、電線を超えています。



塚越さん家族が住む移住準備住宅

### 村の雰囲気はいかがですか？

**奥さま** 夏と冬では雰囲気は違うと思います。冬は季節労働者も多いですしにぎやかな感じです。コロナ前はオーストラリアなどからのインバウンドの方も多く英語が飛び交っていましたし、野沢に住んでいる外国の方もいます。

夏は、標高が高いので涼しいです。最近ではスキー場の夏利用でマウンテンバイクに力を入れているので、自転車をやっている方が多いです。



グリーンシーズンの野沢温泉村

### 子育て環境はいかがですか？

**奥さま** 幼保連携型の子ども園や小学校低学年の間は、すごくいいと思います。地域が密なのでいろんな方が顔を覚えてくれて、声をかけていただけます。**村全体で子どもを育てている雰囲気**がすごくあるし、何かあればちゃんと注意もしていただきます。外湯でも村のおじいちゃんたちが「ちゃんと体洗えよ」とか面倒を見てくれます。

イベントやお祭りなどいろいろあり、**子どもを遊ばす場所もたくさんあります。**



「上ノ平」で開かれたマルシェにて

### さいごに、家探しをする際のアドバイスなどはありますか？

**奥さま** 村内は広いので、温泉やスキー場近辺の豊郷・前坂地区と、他の地区とではだいぶ雰囲気も違います。野沢に住むなら何をしたいのかを考え地区を選ぶのが良いと思います。田舎暮らしでのんびりしたいのなら、中心部から離れた市川地区とかは広いので静かにゆったり過ごせるだろうし。

物件は不動産店がないので村の人のつてをたよって探すか、**村の空き家バンクで探すか**ですね。中心部以外では、たまに賃貸や売買用の空き家バンク物件が出たりします。

野沢温泉村移住・定住対象空き家情報

<http://www.vill.nozawaonsen.nagano.jp/living/W003H0000016.html>



私たちもいろんな方に聞いて探している途中です。

わが家の場合は平日、子どもたちがスキークラブのナイター練習があるので、豊郷地区で探しています。

そして大切なのは、冬を必ず体験することですね。やっぱり独特の雪、豪雪地なので「こんなはずじゃなかった」と思う人もいると思います。

大変なこともありますけど、**温泉があるから雪かきもスキーも筋肉痛にならずにできていますし**、野沢の人はとても温かいので暮らしはとても楽しいですよ。



美しい雪景色。野沢温泉スキー場にて

写真提供:野沢温泉村役場、塚越さん

（ 南信支部 JAみなみ信州 リニア総合対策室 吉沢 尚広 ）



天竜川架橋

リニア中央新幹線のルートは、平成25年・2013に駅の位置とともに正式に発表されました。私の勤務するJAも「リニア総合対策室」を設置し、開通までの取組みと開通後の地域づくりのための活動、農地を所有する組合員の相談窓口として事業を開始しました。

今迄に、リニアの開通と駅周辺整備に合わせ、SIC（スマートインターチェンジ）設置と結節道路・国道拡幅と複数の事業が纏めて計画され、移転を余儀なくされる多くの住宅・事業所が判明してきました。現在は用地買収も着々と進み、問題も顕在化しつつ一部工事に着手され始めているところです。



松川トンネル工事

しかし、当初の開通予定は令和9年・2027でしたが、コロナ感染症拡大、静岡県との水問題の交渉、地下トンネルの陥没事故等で完成時期が見えなくなり困惑しているところです。我家の接する県道もトンネル残土の大型車両運行ルートで、今年か

ら5年間1日450台が休日を除き運行を開始し、日々圧迫感を受け始めました。

リニア駅を整備する飯田市は、前例の無い73区画もの住宅用の代替地を農業振興地域内に取得・造成・分譲まで準備し、一部の移転が進んでいます。



移転先造成分譲地

用地買収では、自身が仲介した住宅用地の価格が半額までに評価され、土地価格下落の激しさを痛感したところです。この価格が地域

の中で代替地の評価として認知され、宅建業界としても無視することのできない状況となりました。

日常の業務では、農地を所有する方々から、後継者未定により将来の維持が困難になる不安を多く耳にします。人口減少という大きな課題を抱え、この関連事業の完了後、陸の孤島と呼ばれた南信地域に明るい未来が訪れることを強く願っています。



## 『こ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「こ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431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。

『こどもを守る安心の家』参加協力会員数  
(令和4年3月31日現在)

新支部	旧支部名	申込数	小計
長野	旧北信支部	11	119
	旧須高支部	17	
	旧長野支部	91	
上田	旧更埴支部	25	53
	旧上小支部	28	
佐久	旧佐久支部	44	44
中信	旧中信支部	47	51
	旧大北支部	4	
諏訪	旧諏訪支部	36	75
	旧茅野支部	39	
南信	旧上伊那支部	45	89
	旧飯田支部	44	
合計			431

### 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

右下のQRコードから参加申込書をダウンロードの上、必要事項を記入し、**本会宛メール taku.ken@nagano-takken.or.jp** 又は **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。

『こどもを守る安心の家』協力会員 参加申込書のダウンロードはこちらから！ →





## 購入した別荘に瑕疵があったとした買主の損害賠償請求について説明済・瑕疵に該当しない等として棄却された事例

東京地判 令2・1・9 ウエストロー・ジャパン



別荘を購入した買主が、その建物に瑕疵があったにもかかわらずこれを秘して売却したとして、媒介業者及び売主に対し、売買代金相当額及び慰謝料等の損害賠償を求めた事案において、買主の主張する瑕疵は、いずれも説明済、あるいは瑕疵に該当しないとして、請求が棄却された事例 (東京地裁 令和2年1月9日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

買主X(原告)は、かねてより別荘購入を検討していた、媒介業者Y1(被告)に依頼し平成26年10月22日、本件不動産を1時間程度内見した。同年11月15日、Y1の店舗に赴き、売主Y2(被告)の本件売買契約に係る売買契約書(売買代金1200万円)、物件状況確認書、付帯設備表、重要事項説明書及び媒介契約書(媒介報酬45万3600円)に関する説明をY1から受け、これらの書面に署名・押印をして、平成27年1月15日、本件不動産の引渡しを受けた。

その後、Xは、建物に複数の瑕疵が存在するが、特に①1階床下の不良について、適切な下水管・下水層の設備が十分に存在しないため、雨水が床下に流入し、滞留する欠陥がある。また、床下コンクリートに防水性がなく、少量の降雨でも床下浸水する構造で、建築基準法に反する状態であるため、1階リビングにカビが発生し、健康被害ひいては死の危険もある。②2階への浸水について、雨水がバルコニー外部に排水されない構造であり、その雨水が2階床に浸水し、木腐れ、モルタル部分のひび割れ、鉄部の錆等の症状が生じている。また、本件売買契約に際して、Xの意思表示の要素に錯誤があり、Y1及びY2の告知義務違反もあったため、売買契約及び媒介契約は無効であるなどと主張し、主位的請求として、Y1及びY2に対し、売買代金相当額及び慰謝料等2051万円余、予備的請求として、Y1に対し、媒介手数料相当額の45万円余、Y2に対し、売買代金相当額の1200万円余を請求する訴訟を提起した。

これに対し、Y1及びY2は、本件不動産の1階部分及び2階部分に瑕疵は存在しない、建築基準法が定める施設も設置されていることから問題はないなどと主張した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。(瑕疵の存在について)

① Xは、1階床下浸水及びカビの大量発生について、竣工時から床下浸水する物件であり、建築基準法を満たさない物件で、床下浸水が原因となってカビが発生するなど主張するが、Xがカビを確認したという機序は、本件不動産を購入した後である平成27年3月にXが自ら家具を入れ替えて別荘として使用を開始し、同年7月に宿泊した際には、カビの発生は確認できず、同年10月に利用しようとしたところ、カビが大量に発生しているのを確認したものである。そして、カビの発生原因は、1階床下に雨水がたまり、それが湿気を生み出すというものである。

しかし、同年3月以降降雨があったことは明白であり、同年7月にはカビが発生せず、同年10月にカビが発生したという機序を説明することは極めて困難であり、証拠によれば、Y2が本件不動産を引き渡す直前の平成26年11月時点で、

本件不動産内部の家具等にカビ等が大景に発生した様子は全くうかがわれない点からも、Xの主張する機序を認めるに足りない。よって、Xの主張する機序によりカビが発生したとは到底いえず、これを覆すに足りる客観証拠も何ら存在しないのであるから、Xの主張は理由がない。なお、床下の構造が建築基準法に反していると主張するが、X提出の証拠によっても、規定に違反していると認めるに足りない。

② Xは、2階バルコニーにたまった雨水がバルコニー外部に排水されない構造であったため、周辺部に木部腐れが生じ、2階床にも浸水したと主張するが、2階バルコニーにたまった雨水が外部に排水されない構造であることを認めるに足りる客観証拠はなく、証拠によれば、バルコニーの床面は複数枚の床材が張られており、そこに隙間が見られることからすれば、バルコニーに降った雨水の排水先が存在していたことがうかがわれるので、Xの主張は前提を欠く。また、バルコニー周辺の木部が腐り、又は塗装がはがれていると主張するが、内見の際にY1が当該部分の内見を妨害し、Xがこれらの状況を見ていなかったとは認め難く、Xは、主張するようなバルコニーの状況であることを前提として本件売買契約を締結したのであるから、瑕疵であるということはできない。

その他の瑕疵についても、Xは、本件不動産を内見し、認識していたものの、これを許容して引き渡しを受けたべきであり、築年数に照らしても瑕疵と評価することはできず、本件契約締結時に説明されていたものであって、理由がない。(錯誤及び告知義務違反の有無について)

本件不動産にXが主張するような瑕疵はなく、本件不動産の性状に錯誤がないため、Y1及びY2に告知義務違反もない。(結論)

したがって、Xの請求はいずれも理由がないことから棄却する。

### 3 まとめ

本事例は、別荘の購入者がその建物に瑕疵があったと主張して、損害賠償を求めたが、契約の締結前、締結時、締結後の状況から、説明済、あるいは瑕疵には該当しないとして、棄却されたものである。

不動産の取引において、売主は、情報の公平性の観点から、売主が知る買主の購入に影響する事項について告知義務があり、また、媒介業者は、業者としてできる限りの調査をし、その内容について説明する義務があると考えられる。しかし、売主及び媒介業者は、建物全体の品質・性能の保証までできず、購入する物件の情報収集は、原則買主の責任であると考えられる。

本件のように、買主が売主及び媒介業者の告知(説明)義務を超えた建物全体の保証を求めるような場合は、買主自ら専門家による調査(例えばインスペクションなど)を行い、不良箇所を明らかにして、その費用の負担について明確にしておくことが重要である。



## 1/12～9日間 業者研修会開催!!

人材育成委員会（伊藤 一人委員長）では、本年度の業者研修会を、9日間に渡り、県下7会場で開催した。本年度は新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、研修時間を2時間30分のみとし、午前・午後と分かれて受講していただいたほか、新たな試みとして集会形式・web形式にて同時開催した。本年度の受講者は集会方式561名、web方式327組となり、多くの会員・従業者の方に受講していただいた。

### 今年度の研修内容は

- 1 民法改正・不動産登記法の改正（所有者不明土地関係）
- 2 コロナ禍での不動産取引
- 3 IT重説と電子契約の留意点

講師：全宅連顧問弁護士事務所 深沢綜合法律事務所 所属弁護士

以上の3科目であった。

### 令和3年度 業者研修会 参加者内訳

会場	集会型	web(zoom)		会場合計	受講方法対比 (集会:web)
		午前	午後		
佐久平交流センター 1月12日	60		16	76	79:21
グランドティアラ高砂殿 1月13日	63	16	13	92	68:32
シルクプラザ 1月19日	53		30	83	64:36
伊那プリンスホテル 1月20日	64	23	9	96	67:33
長野県不動産会館 1月26日	50	19	20	89	56:44
長野県不動産会館 1月27日	63	30	23	116	54:46
長野県不動産会館 1月28日	34	11	21	66	51:49
すわっチャオ 2月3日	87	24	9	120	73:27
ホテルモンターニュ松本 2月4日	87	35	28	150	58:42
<b>合計</b>	<b>561</b>	<b>158</b>	<b>169</b>	<b>888</b>	<b>63:37</b>



### 業者研修会特別精励証 45年 受証者一覧

支部名	氏名	会社名
長野支部	柄澤 恵輔	中央地所(有)
上田支部	手塚 克巳	(株)ニッケン
//	小柳 宏	(有)大盛不動産
佐久支部	田嶋 史朗	(株)田島商会
諏訪支部	鎌倉 茂	(株)カマクラ
南信支部	木下 富夫	木下地所

### 業者研修会特別精励証 40年 受証者一覧

支部名	氏名	会社名
中信支部	上條 博昭	泰平不動産
南信支部	松村 良一	(株)倉田工務店

### 業者研修会特別精励証 35年 受証者一覧

支部名	氏名	会社名
上田支部	柳澤 善治	(株)セントラルハウジング
//	小林 正人	上田土地建物(株)
佐久支部	小林 政利	(株)信濃屋
諏訪支部	藤森 克彦	(有)諏訪住発

### 業者研修会特別精励証 30年 受証者一覧

支部名	氏名	会社名
長野支部	小林 直人	武広建設(株)
//	荒井 智和	(有)スーパーあらい
佐久支部	森泉 文一	(有)公陽ハウジング
諏訪支部	北原 桂	(有)井戸尻不動産
南信支部	工藤 健一	日商開発(株)
//	高橋 康治	小澤建設(株)
//	氣賀澤伸一	(株)氣賀澤不動産
//	片桐 巨巳	藤井興業(株)
//	伊東 俊彦	吉川建設(株)

(敬称略)



## 3/5 ～住まいのプロと解決～ 信州移住オンラインセミナー 長野県の物件探しのノウハウ×古民家リノベ 開催!

本年度も長野県と協力し当協会主催の移住セミナーを「住まいのプロと解決 信州移住オンラインセミナー 長野県の物件探しのノウハウ×古民家リノベ」と題して実施した。本年度は昨年引き続き、新型コロナウイルス感染拡大中であつたため、Zoomを利用したオンラインセミナーを3月5日(土)長野県不動産会館(長野市)・ふるさと回帰支援センター(東京都千代田区)・銀座NAGANO(東京都中央区)等を繋いで開催した。

また、本年度は「住まい」相談とともに昨今移住者に注目されている古民家リノベーションをメインテーマとしたプログラムとし、リノベーションする際のポイントや中古住宅購入の注意点などをプレゼンした。

当日は、オンラインで定員以上の21組23名の方が参加と大勢の方に参加していただき、コロナ禍の影響で首都圏から長野県への移住と古民家リノベーションの関心が極めて高いことを窺えた。また、プログラム後半ではブレイクアウトルームを利用した2地区と2テーマに分かれたグループトークでは、いくつものブースを回ったり、熱心に質問をするなど、充実あるオンラインセミナーとなった。

セミナー内容は下記のとおり・・・

- ① 長野県の移住事業の紹介～長野県の取組み・PRなど～  
ー長野県信州暮らし推進課 担当官
- ② 長野県での住まいの探し方・リノベーションのポイント解説  
ー大村情報提供委員
- ③ リアルタイム物件紹介～茅野市貸家物件～  
ー実物の物件を見ながら、長野県ならではの住まい探しポイントを解説
- ④ 先輩移住者のおはなし～築140年の古民家をリノベーションされた体験談～  
ー青木村に移住された 土屋 雅嗣 様
- ⑤ グループトーク  
～長野県2地区(東北信・中农信)・2テーマ(リノベーション・不動産全般)のブレイクアウトルーム～



移住オンラインセミナーの様子

## 令和3年度 開業セミナー実施の報告

広報啓発委員会(樋口 盛光委員長)は、昨年まで実施されていた不動産業開業支援セミナーを開業希望者等によりスピーディーで地域密着に対応できるよう令和3年6月より各支部ローテーションで毎月開催にて実施致しました。

セミナーの主なプログラムは全宅連作成の開業希望者向けの動画を視聴いただき、その後に長野県宅建協会の強みや入会方法、宅建業の現状等の説明を行いました。また、支部独自のカリキュラムとして日本政策金融公庫等による起業創業支援の講義や先輩開業者の方の体験談をお話いただくなど、宅建業の開業を今後予定している方や不動産業開業に興味がある方に向け、幅広く支援活動を実施しました。

なお、令和3年6月から令和4年3月までのべ58名の方にご参加いただき、うち5社の方がすでに本年度入会していただきました。また、その他にも多くの方が今年度の開業に向けて準備されております。

セミナー中に実施したアンケート調査によると、参加者の約50%が「不動産業者」並びに「建設業者」でした。また、セミナーに参加した動機のうち約42%が「開業予定」の方でありましたが、「不動産業に興味がある」方の参加者も約47%おりました。さらに参加者の約98%の方が有意義なセミナーになったと回答し、この回答をした全員がセミナーを通して今後も「前向きに開業検討したい」という回答結果となり、今後ますます開業予定者が増えていくことが予想されます。なお、今回のセミナーで最も好評であったプログラムは、約47%で「起業創業支援/開業体験談」の支部独自のカリキュラムであり、次いで約35%で「長野県宅建協会の説明」でした。

宅建協会では、今後も地域の不動産業界活性化のために開業支援を推進していくために今年度も毎月開業支援セミナーを毎月開催致します。日程や詳細等については、右記のQRコードよりご参照いただき、お気軽にご参加下さい。

[https://www.nagano-takken.or.jp/guide/workshop\\_02/](https://www.nagano-takken.or.jp/guide/workshop_02/)



佐久会場



上田会場



諏訪会場

# 支部だより



## 諏訪地域としての移住の取り組み

諏訪支部 矢崎 健太郎

宅建諏訪支部 情報提供委員会と諏訪地域振興局・諏訪6市町村（諏訪市、岡谷市、茅野市、下諏訪町、富士見町、原村）の移住促進を担当される行政の方と開催したWEBセミナーについてご紹介いたします。



セミナーの内容は「空き家」、「小商い」、「冬の暮らし」についてそれぞれ10分ほどで説明し、後半は各テーマに分かれ、ざっくばらんに移住に関する疑問などをグループトークするという内容で、2時間ほどのセミナーを行いました。

当初、会場として東京のふるさと回帰支援センターでの開催を予定していましたが、コロナ禍による影響により、オンラインに切り替え実

施しました。オンラインとなったことにより参加者が少なくなってしまうのではと不安もありましたが、逆にオンラインになったことにより東京のみでなく関西地方や東北地方からのご参加もいただき、40名超の参加申込みをいただきました。

後半のグループトークでは「車は2駆ではダメなの？」や「土地の相場はどれくらいなの？」といった、「電話して聞くほどではないけど気になること」を気軽に話せる機会でも、とても盛況でした。

私は情報提供委員長からの協力要請により茅野・原分会の石井企画の河西さんと共に協力させていただきましたが、こういった行政の枠を超え、地域として活動を行なっていくことは、移住者に対して幅広い情報を提供できることはもちろんのこと、運営をしている我々も横の繋がりができ、それぞれの市町村毎異なる移住についての情報を共有できる貴重な機会となっています。

今後も移住希望者のお役に立てる活動を行なってまいりたいと思います。

PHOTO：WEBセミナーの様子



# 住宅を対象とした窃盗事件の発生が増えています!!

令和4年2月末現在、長野県内の空き巣の発生は19件（昨年同期比+10件）、忍込みの発生は5件（前年同期比+5件）、色情ねらいの発生は21件（昨年同期比

## 空き巣・忍込み



- ・「空き巣」は家人等が不在の住宅の屋内に侵入し、金品を窃取する手口です。
- ・「忍込み」は夜間、家人等の就寝時に住宅の屋内に侵入し、金品を窃取する手口です。
- ・どちらも、「鍵がかかっていない窓や扉」から侵入されたり、人目につかない場所の窓ガラスを破壊して侵入する傾向があります。

## 色情ねらい

- ・「色情ねらい」は、物干場、庭先等の下着類を窃取する手口です。
- ・時間帯や家人の在宅・留守を問わず、ベランダや庭先に干した下着類が狙われています。
- ・コインランドリーに置き去りにされた洗濯物から下着類だけ盗まれることもあります。



## 被害に遭わないための「ちょっとした心がけ」

★ドアや窓に「補助錠」を設置する

★外出時や就寝時は、風呂場やトイレ、階段等の小窓にも施錠をする

★下着類の外干しを避ける



窃盗犯人は「時間」と「手間」を嫌います。

ドアや窓に2個以上の鍵がついていると、侵入に時間を要するため、窃盗犯人は嫌がります。

窃盗犯人は、風呂場やトイレなどの小窓からも侵入します。

外出時や就寝時のほか、在宅時でも、必要な時以外は施錠をしましょう。

下着類は外に干さないようにしましょう。

コインランドリーではその場を離れず、洗濯が終わったらすぐに回収しましょう。

## 防犯情報で安全・安心

長野県警察では、「ライボくん安心メール」や「ヤフー防災速報」で、子供や女性の安全、防犯等の身近な情報をタイムリーに配信しています。ご自身や家族の安全のために登録し、注意を呼び掛けあいましょう。



ライボくん安心メール

- ① 左のQRコードから空メールを送信する。
- ② 返信メールが来たら、URLをクリックする。
- ③ 必要項目を入力する。



ヤフー防災速報

- ① 左のQRコードから「Yahoo!防災速報」のアプリをダウンロードする。
  - ② お住まいの地域を選択する。
- ※「Yahoo!防災速報」では地震情報や気象情報なども受信でき、いざというときに便利です。



# 2年間の委員会活動を振り返って

## 総務財政 委員会

委員長 小山 浩太郎



### Q1 委員会で一番力を入れてきた事

- ① 会員増強対策として入会促進策の検討をした。
- ② 「長野アルプスビジョン」に掲げた組織活性化及び次世代育成のための女性部・青年部の活動について検討した。
- ③ 公益社団法人としての会計基準の対応と会務運営の効率化及びペーパーレス化について検討した。

### Q2 その結果

- ① 入会促進策として入会金のクレジットカード決済の導入を決定した。これにより、入会金の分割払いが可能になり入会時費用の負担が減ることで、入会促進に繋がることを期待します。
- ② 支部ごとに女性部・青年部の活動を行っていただいた。コロナ禍もあって集まりにくい状況下ではあったが、勉強会や交流会などの活動を行っていただいた。
- ③ 会計ソフトをクラウド化することにより、会計事務の効率化と公益法人会計基準に対応した会計処理ができる体制を構築した。また、各委員会等はWeb会議を導入し、会議資料をペーパーレス化することにより会務運営の効率化と費用の軽減に努めた。

### Q3 次期の委員会へ望む事

公益社団法人としての協会組織の検討と事業内容及び会計処理の適正化について研究検討をしていただきたい。また、組織強化のための改革と本格的に導入が始まる不動産DXについても研究検討願いたい。

### その他

意識の高い委員会メンバーのおかげを持ちまして、2年間委員長を務めることができました。委員会メンバーの皆さん本当にありがとうございました。また、会務運営に対しまして、会員皆様のご理解とご協力に深く感謝申し上げます。

## 人材育成 委員会

委員長 伊藤 一人



### Q1 委員会で一番力を入れてきた事

一昨年コロナ禍の中で、業者研修会がテキスト配布の形式で、自宅学習になってしまったため、集会型の業者研修会を行うべく、研修時間の短縮や受講者を午前午後の2部に分けて、実施することができたこと。

### Q2 その結果

集会型とwebによるハイブリッドでの開催ができ、約4割の会員がwebにて受講された。今後、受講人数の多い研修会をハイブリッドにて行うことができると感じた。

### Q3 次期の委員会へ望む事

現在、宅地建物取引士法定講習会もテキスト形式の自宅学習となっておりますが、webや視聴覚教材の配布等を行うことで、会員の知識向上を推進していただくことを望みます。



# 情報提供

## 委員会

委員長 飯沼 由紀子



### Q1 委員会で一番力を入れてきた事

- ・長野県「楽園信州移住セミナー」や各市町村の空家対策・空き家バンク事業への参加協力。コロナウィルス感染防止の為、WEBでの移住セミナーがメインとなり行った。
- ・移住希望者の傾向の変化に対応し、新たな情報提供のあり方を検討した。

### Q2 その結果

- ・対面式のセミナーの回数が減る中で、WEBによるセミナーでしか出来ない、物件を現地から中継することを数回実施し、新しい情報提供の仕方を加える事が出来た。
- ・移住希望者の若年層増加や教育・防災など多様化する傾向に対応するよう、各行政と協力し、移住促進事業を行った。
- ・各支部ごとの空家対策事業が、コロナ禍において思うように行えず次年度への課題となってしまいました。

### Q3 次期の委員会へ望む事

- ・所有者不明土地などの対策で、相続登記の義務化が決定しています。これから、空き家空き地の相談が増えると思われます。各支部で宅建協会主催の相談会を行えるようにご協力をお願い致します。

### その他

二年間、スキルの高い委員会メンバーのご協力のもと、情報提供委員長を務めさせて頂きました。また事務局の手厚いフォローなど恵まれた環境で事業を行えたことに深く感謝いたします。今後も情報提供委員会だけでなく、女性の委員や理事の活躍を応援していきたいと思っております。



# 広報啓発

## 委員会

委員長 樋口 盛光



### Q1 委員会で一番力を入れてきた事

- 新しい情報の発信。
- 本会及び支部の動向発信。
- 各支部の事業等の情報発信。
- 会員にとって有意義な広報誌であること。

### Q2 その結果

概ね達成できた。

### Q3 次期の委員会へ望む事

- 広報誌のあり方を検討。
- 会員にとっての有意義な情報発信方法の検討。
- 他の委員会との連携。

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 (有)ふじせい  
 代表者兼専任取引士 清水 潤  
 長野市若里四丁目16番14号  
 TEL 026-227-7723

長野支部 (有)風間興業  
 希望により写真掲載なし  
 代表者兼専任取引士 風間 健一  
 長野市篠ノ井会567-3  
 TEL 026-214-8777

長野支部 (有)堀内建材  
 希望により写真掲載なし  
 代表者 堀内 一好 専任取引士 堀内 龍真  
 須坂市墨坂南1丁目14-17  
 TEL 026-246-1660

長野支部 (株)アークビルド  
 代表者 野口 秀美 専任取引士 山中 謙太郎  
 長野市大字西尾張部1003-1  
 TEL 026-217-7920

長野支部 空間工房(株)  
 代表者兼専任取引士 岡本 竜人  
 長野市大字高田654-1  
 TEL 026-219-9090

長野支部 (株)春原木材  
 専任取引士 中澤康雄 春原 明 春原 隆  
 代表者 春原 明  
 長野市松代町豊栄6414-5  
 TEL 026-278-0333

長野支部 (株)クレス不動産 長野営業所  
 代表者兼専任取引士 畠山 徹之  
 長野市若里4-4-1ハウスバイン1階  
 TEL 026-262-1755

長野支部 (株)大日不動産 長野オフィス  
 代表者兼専任取引士 可児 猛  
 長野市南千歳2-15-3トミノビル202号  
 TEL 026-217-8919

上田支部 想建ホーム  
 代表者兼専任取引士 山崎 忠善  
 千曲市大字桜堂488-18  
 サンプラザビル2階203号  
 TEL 026-214-7405

上田支部 松本不動産  
 代表者兼専任取引士 松本 良一  
 上田市住吉651-2  
 サンライズコート103  
 TEL 0268-75-8403

中信支部 東海不動産(株)  
 希望により写真掲載なし  
 代表者 平林 啓子 専任取引士 平林 晃一  
 安曇野市豊科4740-3  
 TEL 0263-72-4521

諏訪支部 Y'sエステート(株)  
 代表者兼専任取引士 山本 祐正  
 諏訪部下諏訪町高浜6183-4  
 パッションビル101  
 TEL 0266-78-6411

南信支部 (株)スパーク  
 代表者 松澤 光政 専任取引士 森山 和幸  
 下伊那郡高森町下市田3111-1  
 TEL 0265-48-8866

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
佐久	(株)あいうえ不動産	小林 正博	小諸市新町1-5-11	0267-22-8820	個人→法人

退会された方

支部名	商号・名称
長野	(有)高橋住建
	伊東建設(株)
	丸貴瀧澤材木店(有)
	(株)東洋エンジニアリング
	金山宅建
	(株)丸大大島建設
	(株)Hello90

支部名	商号・名称
長野	(株)ダイユー
	(株)樋口建設
	(株)ケーエス
	日本住宅情報(株)
	サンポーホーム
佐久	宅越不動産
	(有)佐久平地所
	金龍
	横井興業
中信	(株)光和建設
	杉山建設(株)松本営業所

支部名	商号・名称
中信	三洋不動産
	(有)日新不動産
諏訪	湊建設(有)
	(株)エイホー
南信	(有)川上不動産
	(有)南信開発
	(株)クラタ開発
	(株)東登
	竜建ホミー(株)
(株)システム開発	
(株)グローイング	

建設部建築住宅課人事異動 (令和4年4月1日付け)

次のとおり人事異動がありましたので、お知らせいたします。なお、前任の方々は次の部門へ異動されました。

職	新	旧
建設部長	田中 衛 (建設次長より)	田下 昌志 (退職)
建設次長	小松 誠司 (建設部河川課長より)	田中 衛 (建設部長へ)
建築技監兼建設部建築住宅課長	塩入 一臣 (建設部施設課長より)	小林 弘幸 (退職)
建築住宅課 建築管理係	主事 笠原 大志 (南信州地域振興局総務管理課より)	主査 市川 伸一郎 (資源循環推進課へ)
	主事 塚原 裕樹 (新卒採用)	主事 山際 咲楽 (松本空港課へ)

## 写真を募集いたします！

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（5月・9月・1月）発行しており、表紙に使用する写真を募集したいと思っております。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：

9月号（9月中旬発行）・1月号（1月中旬発行）  
広報用表紙（季節にあった風景等）

#### 規 定：

**写真サイズは縦長**とし、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（公社）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  
（公社）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](mailto:taku.ken@nagano-takken.or.jp)

#### 締 め 切 り：

9月号（令和4年6月末日）

1月号（令和4年10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：

（公社）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著作権を有し、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。

## 第56回通常総会の日程について（お知らせ）

本会では、下記の日程により通常総会を開催します。委任状については、すでに個別に送付しております往復ハガキのご案内にございますので、必ずご返送下さい。

**日 時** 令和4年5月27日(金)

午後1時～4時までの予定

**場 所** 長野県不動産会館

長野市南県町999-10（JR長野駅より徒歩15分）

## 次回の取引士法定講習会

新型コロナウイルス感染拡大防止に伴う行政からの要請のため、6月の法定講習会は郵送で案内・教材等を講習会対象者にご郵送致します。ご自宅にて学習していただき、期間内に「効果測定」・「学習報告書」等の提出いただく方式に変更となりました。詳細等には6月の法定講習会の対象者各位に郵送にてご通知しておりますので、各位ご確認いただきますようお願い申し上げます。

#### 対象者

**有効期限 令和4年7月1日～11月30日までの方**

また、9月の法定講習会の開催方法については、今後の感染状況を鑑みて決定致しますので、決定次第宅建協会ホームページにてご案内させていただきます。

### 今後の講習予定

● **9月7日(水)** .....  
長野バスターミナル会館（予定）（長野）

● **9月9日(金)** .....  
松本商工会館（予定）（松本）



法定講習会の受講はハトマークの宅建協会です。

## 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

TEL 026(226)5454まで

### 現在の協会員数

（令和4年4月1日現在）

**1,399名** 内支店数 **89**



# 坂城町

さかきまち



開花を待つ千曲川さかき薔薇公園(3月末)

坂城町は、人口約14,000人の小さな町ですが、一部上場企業が2社あるなど工業の町として発展してきました。しかし、残念ながら観光スポットとして名高い名勝・旧跡はありませんが、「日本刀と薔薇の町さかき」についてご紹介します。

坂城町は、戦国時代に「たたら製鉄炉」があったほか、人間国宝の刀匠「宮入行平」が生まれ育ち活躍した土地で、鉄との関わりが深く、これらを後世に伝えるべく「鉄の展示館」が建設されました。しなの鉄道坂城駅から徒歩約3分にある館内には宮入刀匠一門の刀剣が常設展示されているほか、宮入刀匠と親交のあった俳優「故高倉健」が所蔵していた日本刀や各時代の名刀



鉄の展示館

等が所蔵され、企画展を通じ見ることができ、日本刀ファンにとっては聖地と言っても過言ではないと思います。



展示品

また、坂城町は戦前から「花卉栽培」が盛んだったこともあり、国道18号線から車で3分ほど入った千曲川のほとりに「千曲川さかき薔薇公園」が開設されました。最盛期の5月・6月頃には約330種類・2300株の薔薇が咲き誇り、苗木の即売会や栽培講習も行なわれています。こちら

も一見の価値があると思います。

これらを廻ったあとは、薔薇公園から車で5分ほどにある日帰り温泉施設「びんぐし湯さん館」でゆっくりと天然温泉につかり、日頃の疲れを癒して下さい。露天風呂から見る景色にも癒されます。



びんぐし湯さん館

## 編集後記

今回令和2年より2年間広報啓発委員会で開催支援セミナー等の広報活動や「ながの宅建」の編集に参加させて頂きました。しかし、任期初めの令和2年からコロナ感染症の自粛等が始まり様々な業務、行事が制限されるようになり各委員会も面談会議ではなくウェブ会議が行われるようになりました。ウェブ会議は画面上で顔を見ながら議題を検討して決議することはできません。ただ実際の会議では顔を見ながら面談や雑談することにより微妙なニュアンスなど感じる事ができお互いの意向がより理解できるのでやはり直接会うことは大切なことだと思いました。ワクチン、感染者数、変異株、テレワーク、新しい日常などの言葉を毎日約2年間聞いてきましたのでそろそろ終わりになるように切望していますがこれから先の暮らし方、経済状況がどのようになるかも気になります。様々な業種の事業で苦勞をされている方、生活に影響が出ている方もいるような時期ですが長野県宅建協会への新入会員の加入は少しずつではありますが毎年増加しています。不動産取引業は地元密着型の業務です。宅建協会員の皆様協力し合いこれからも地域の活性化にさらに貢献できることを期待したいと思います。(O.I)