自然と暮らす 豊かな住まい

広報

ながの宅建

2023.5.15

no.118

令和5年度 税制改正のポイント

CONTENTS

02 令和5年度税制改正のポイント
05 支部だより
06 ハトサポのススメ
08 信州人に聞く
10 事例研究
12 ハトチャン
14 Free Talk Time!
15 「全宅管理」入会のご案内
16 長野県警察からのお知らせ
18 会員の動き
19 事務局からのおしらせ
20 観光スポット・編集後記

竜ヶ沢ダム（上田市）

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「住ーむず」へ。
https://sumuz.jp

信州住まい探しのポータルサイト
信州に 住ーむず SUMUZ

(公社)長野県宅地建物取引業協会

令和5年度

税制改正のポイント

1 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の延長・拡充

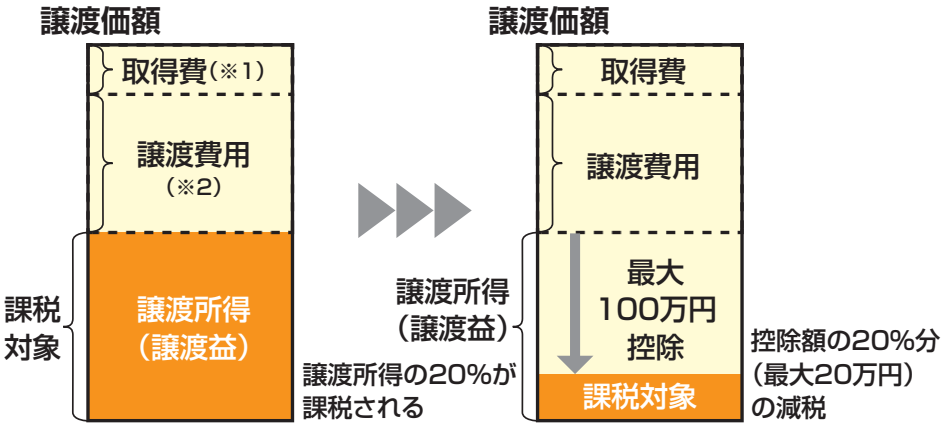
人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理の確保と、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が以下のとおり延長・拡充されます。

現行の特例措置の概要

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置

◆譲渡前に低未利用地であること及び譲渡後に買主により当該物件を利用する意向があることについて、市区町村の確認が必要。

◆更地のみではなく空き家等の建物を有する場合についても対象



（※1）取得費が解らない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
（※2）宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

改正内容

1. 現行の措置を３年間（令和５年１月１日～令和７年12月31日）延長
2. 以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ
   ① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
   ② 所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地
3. 適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途からコインパーキングを除外

※上記の改正は、令和５年１月１日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。

2 空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の延長・拡充

空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除去後の敷地を含む。）の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が、以下の通り延長・拡充されます。

現行の特例措置の概要

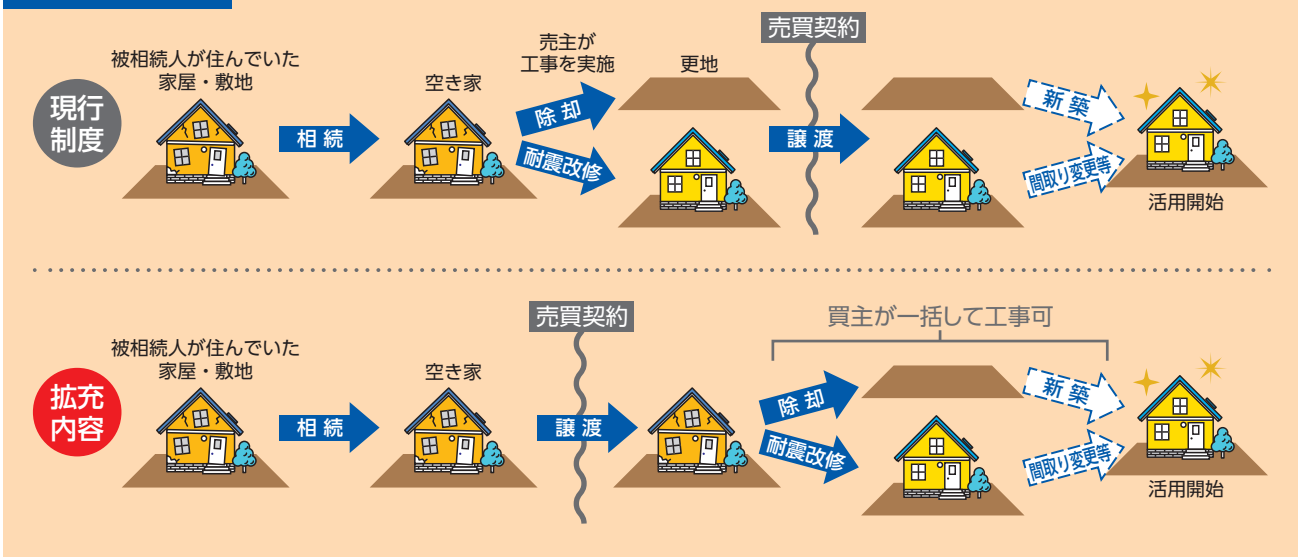
相続日から起算して３年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋（※1）を相続した相続人は、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。）又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除

（※１）昭和56年５月31日以前に建築され、相続の開始の直前（※2）において被相続人の居住の用に供されていたもの
（※２）被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

改正内容

1. 現行の措置を４年間（令和６年１月１日～令和９年12月31日）延長
2. 売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年２月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。
3. 相続人の数が３人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。
4. その他所要の措置

制度イメージ



※上記の改正は、令和６年１月１日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

3 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長

…令和８年３月31日まで３年間延長

（土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率）

所有権の移転登記　２％ ➡ **1.5**％

4 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

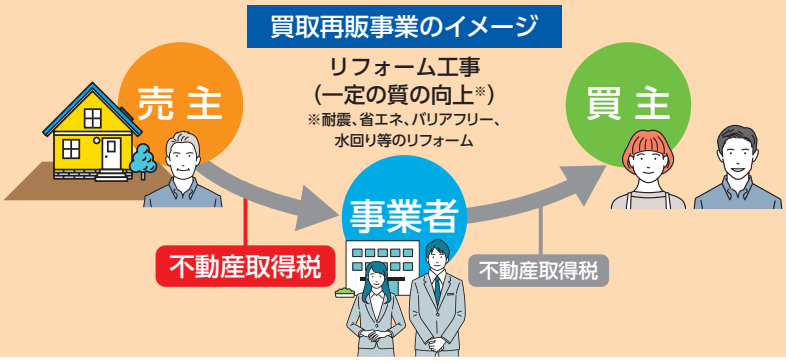
…令和７年３月31日まで２年間延長

現行の特例措置の概要

買取再販で扱われる住宅・敷地のうち、一定の質の向上を図るリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡するものについて、不動産取得税（宅地建物取引業者の取得に係るもの）を以下の通り減額

住宅部分

築年月日に応じ、一定額を減額（最大36万円）



敷地部分

一定の場合(※1)に、
税額から一定額(※2)を減額

〈要　　件〉

（※1）対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

〈減額内容〉

（※2）150万円又は家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

5 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、原則80%（一部75%・70%）の課税繰延べを認める措置が以下のとおり見直しを行ったうえで、延長されます。

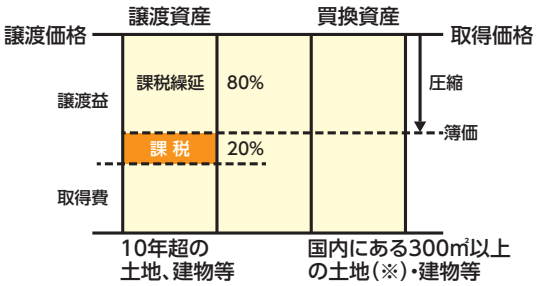
改正内容

1 現行の措置を３年間
（令和５年４月１日～令和８年３月31日）延長

2 圧縮率の見直し　本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えの課税の繰延べ割合について以下のとおり

① 東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域へ買換えの課税の繰延べ割合を90%（現行：80%）に引き上げ

② 同法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への買換えの課税の繰延べ割合を60%（現行：70%）に引き下げ



※資材置場等は除く。

6 その他の特例措置の期限の延長

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

●**災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置**（登録免許税・不動産取得税）
…登録免許税：令和８年３月31日まで３年間延長、不動産取得税：令和７年３月31日まで２年間延長

●**地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置**（固定資産税等）
…令和７年３月31日まで２年間延長

●**法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置**（所得税・法人税等）
…適用除外措置を一部見直しの上、令和８年３月31日まで３年間延長

●**優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例**（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）
…対象事業を一部見直しの上、令和７年12月31日まで３年間延長

その他

（１）相続時精算課税制度の一部見直しについて

【相続時精算課税制度とは】

原則として60歳以上の父母または祖父母（※1）などから、18歳以上の子または孫などに対し、財産を贈与した場合において、2,500万円までは課税されず、これを超える部分は20%の税率で課し、相続が生じたときに精算して課税する制度ですが、以下のとおり見直しが行われました。

（※１）住宅取得等の資金の贈与で一定の要件を満たす場合は、60歳未満の父母または祖父母でも適用できます。

改正内容

1 相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、現行の基礎控除とは別途、課税価格から基礎控除110万円を控除できることとするとともに、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算等をされる当該特定贈与者から贈与により取得した財産の価額は、上記の控除をした後の残額とする
（注）上記の改正は、令和６年１月１日以後に贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用する

2 相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した一定の土地又は建物が当該贈与の日から当該特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に災害によって一定の被害を受けた場合には、当該相続税の課税価格への加算等の基礎となる当該土地又は建物の価額は、当該贈与の時における価額から当該価額のうち当該災害によって被害をうけた部分に相当する額を控除した残額とする
（注）上記の改正は、令和６年１月１日以後に生ずる災害により被害を受ける場合について適用する

3 その他所要の措置

（２）相続開始前に贈与があった場合の相続税の課税価格への加算期間等の見直しについて

改正内容

1 相続又は遺贈により財産を取得した者が、当該相続の開始前７年以内（現行：３年以内）に当該相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産の価額（当該財産のうち当該相続の開始前３年以内に贈与により取得した財産以外の財産については、当該財産の価額の合計額から100万円を控除した残額）を相続税の課税価格に加算する。
（注）上記の改正は、令和６年１月１日以後に贈与により取得する財産に係る相続税について適用する

2 その他所要の整備

上田支部

女性部・青年部の活動

上田支部　石井工務店㈱　宮嶋　絵美子

令和５年２月22日、上田支部 女性部・青年部の合同研修会を開催致しました。テーマは「失敗から学ぶ不動産実務 ～事例を交えて～」。専門家をお招きしての業務研修とは少し趣向を変え、今回は身近な先輩方に講師になって頂き、よりリアルな実務の経験談を聞く企画としました。講師は２名、日頃から女性部青年部の活動にもお力添えを頂いている㈲高栄開発の大谷副支部長と青年部責任者のカントリーハウス21石井氏。自己紹介から始まり、失敗やトラブル等いわゆる“しくじり”な話、またそこからの学びや解決策、現在実務に活かしていることを、当時を思い出しながらリアルな声としてわかりやすくお話頂きました。16名の参加者からも非常に勉強になったとの声も多く、今後も別の先輩方をお招きし開催したいと考えております。

またこのような形で業界の先輩方のお話を聞くことは親睦を深める面でも非常に良い機会となりました。今回の講師は宅建業以外にも大谷副支部長は兼業でりんご農家、趣味のヨガ歴は20年になるとのこと。また石井氏は少年サッカーの指導者としてもご活躍されています。お二人の新たな一面が垣間見えたことも良い刺激となりました。

上田支部では令和４年度に女性部会・青年部会が発足し、これまで数回研修会・懇親会を開催しました。活動目的は会員のスキルアップや交流ですが、実務に限らず多方面の知識を備えたり、気軽に情報交換を行える横のつながりを作る場、女性や青年ならではの感性を活かし支部や協会の活動にも役立つような会にしていければと考えております。今後はさらに会員も募り、他支部や異業種の方との交流も積極的に行い活発な会にしていければと思います。

宅建協会会員限定の

無料電話相談

全宅連では以下のような業務支援の
無料相談電話を実施しております。
不動産業務でお困りの際はぜひご活用下さい。

弁護士による無料電話法律相談

●開催日時／毎週金曜日(休日の場合は実施いたしません)【午後1時30分～午後4時30分】
●ご利用対象者／宅地建物取引業協会会員に限定させていただきます。
※ご予約に当たり、宅地建物取引業協会会員かどうかを確認させていただきます。
●ご相談いただける内容等／宅地建物取引及びそれに付随する法律事項となります。不動産法務に造詣の深い弁護士が対応いたします。
※相談回数は1日1回、相談時間は1回15分以内、相談内容は1回につき1件とさせていただきます。
※弁護士の体調不良等やむを得ない事情により、急きょ中止となる場合があることをご了承ください。

【重要!】無料電話法律相談ご予約方法の変更について(Webへの変更)
これまで、ファックスでお申込みいただいておりました無料電話法律相談は、令和5年5月12日(金)開催分以降は、Webでの申込に変更となります。Web申込は開催日の30日前から可能となります。同日以降は、ファックス申込は原則できなくなりますのでご留意ください。

不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料電話相談

●開催日時／毎週月、火、木、金曜日　【午後1時～午後4時30分】
※祝日･年末年始･その他全宅連が定める日を除く
※相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合があることをご了承ください。
●ご相談いただける内容／不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について、実務に精通した相談員が対応いたします。
※取引上のトラブル等については、お受けできませんのでご了承ください。
●相談方法／03-5821-8118までお電話ください。(予約不要)

全宅連顧問税理士による不動産税務に関する無料電話相談

●開催日時／毎月第3月曜日(※)【午後1時30分～午後3時】　※7･8月を除く　※月曜日祝日の場合は翌週月曜日
●相談方法／03-5821-8181までお電話ください。(予約不要)

詳細や注意事項については全宅連ホームページの「ハトサポ」より各種無料相談ページにてご確認下さい。
※ご覧になるにはハトサポへの登録が必要になりますので、ご注意下さい。

宅建協会会員業務支援サイト

ハトサポのススメ

昨年9月にリリースされた「ハトサポBB」は、宅建協会会員だけが利用できる新たな不動産情報流通システムの総称です。

ハトサポBBは、会員間で不動産情報を共有する「ハトサポBBサイト」や、一般公開サイト「ハトマークサイト」などで構成されています。

システムの中心をなす「ハトサポBBサイト」では、会員間で物件情報を共有するための便利な機能を備える他、不動産業務の入口から出口までを一気通貫でサポートする多彩な機能をご用意しています！実はそんな便利な機能を知らない会員の方もいらっしゃるというご意見をいただきました。今回はそんな多彩な便利機能の一部について紹介させていただきます。

ハトサポBB ハトサポ内見予約

登録 ご利用 **0円**

ハトサポ内見予約は、無料でご利用いただけます

24時間365日
いつでも内見予約

内見業務が
Web上で完結！
電話・FAXのやり取りから解放されます

元付側業者の受付設定も簡単！
内見自動承認も可能です

元付側業と客付側業者の対話も
チャット機能がサポート！
カギ情報の伝達もスムーズです

ハトサポ内見予約とは？

「ハトサポ内見予約」は、内見申込（客付側業者）や内見受付（元付側業者）の双方の業務を、Web上で行うことができる便利な機能です（利用料は無料です）。

客付側の業者は、内見希望の物件から希望日時、希望者属性、担当者等を入力して、Webで申込むだけ。内見申込を受けた元付側の業者は、Web上で内見承諾すれば、内見受付が完了（内見予約が入るとメールでお知らせ）。

客付側と元付側の業者間での、内見予約に関する紙や電話による煩雑なやり取りから解放されます！

客付側の業者さま 内見申込の手続きをより便利に！

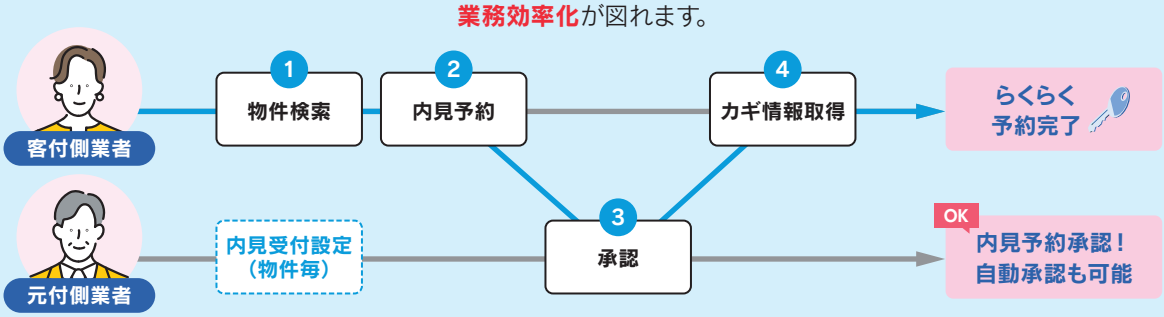
- お客さまの都合にあわせてすぐ内見予約がしたい
- 元付側業者との営業時間等に拘束されず予約したい
- 元付側の業者との対話記録を残しておきたい
- 簡単・無料で使いやすい内見予約機能がほしい

元付側の業者さま 内見受付の業務の手間を解消！

- 客付側業者さまからの内見受付の業務が大変
- カギ情報のやり取りが手間
- 営業時間外や定休日にも内見を受け付けたい
- 客付側の業者との対話記録を残しておきたい
- 簡単・無料で使いやすい内見受付機能がほしい

業務の流れイメージ

「ハトサポBBサイト」上で、客付側業者さまと元付側業者さまの内見申込・受付の手続きが完了することで**業務効率化**が図れます。



Caution!!

ここまで紹介したハトサポBBの他、ハトサポサインや全宅連顧問弁護士が監修した最新の契約書式や重要事項説明書等の契約関連書式は全宅連「ハトサポ」に登録していないと利用することができません。

また、長野県宅建協会では、令和6年4月にペーパーレス化へ完全移行することが役員会等で決定されております。ペーパーレス化へ完全移行後は、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ますメールアドレスに送付する予定です。メールアドレスがない方はこういったお知らせが届かなくなりますので、メールアドレス取得していただき、ハトサポへの登録をお願い致します。

ペーパーレス化への完全移行まで、あと1年

長野県宅建協会
ハトサポ加入率
約85%
（令和5年4月1日現在）

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。

＼ハトサポ キャンペーン 実施中／

ハトサポBB マルチポータル

データ連携月額費用
半額
キャンペーン実施中!!

全宅連が提供するハトサポBBから民間ポータルサイトへ物件情報を連携できる有料オプション「マルチポータル（民間ポータル連携）機能」について、この度マルチポータル機能利用者の費用負担軽減とハトサポBBの利用促進の観点から、マルチポータル機能のデータ連携月額費用（全宅連へのお支払い分）を一定期間半額でご利用いただけるお得なキャンペーンを下記の通り実施致します。是非この機会に大手民間ポータルサイトにワンストップに出稿できる「マルチポータル」をご利用下さい。

■キャンペーン概要／マルチポータル機能のデータ連携月額費用（全宅連へのお支払い分*）の単価「2,200円（税込）」がキャンペーン期間中は半額となります。**【現在の月額価格】2,200円（税込）×連携種類数 ⇒【キャンペーン価格】1,100円（税込）×連携種類数**　※データ連携先ポータルサイトへお支払分の月額費用は本キャンペーンの適用対象外となりますのでご注意ください。 **■キャンペーンのお申込について**／本キャンペーンへのお申込みは不要です。ハトサポBBマルチポータル機能の利用会員様は自動的にキャンペーン価格が適用されます。

キャンペーン期間　2023年4月分～2024年3月分の月額費用が対象

期間限定 電子契約システム ハトサポサイン

「はじめて」
キャンペーン実施中!!

全宅連が提供する電子契約システム「ハトサポサイン」について、利用促進を目的とした期間限定の「はじめて」キャンペーンを2024年3月31日までの期間限定で実施しております。まだ、電子契約をご利用されたことがない方はこの機会に是非導入をご検討下さい。

安い　利用料が圧倒的に安い！
- ☑月額基本料金ゼロ！
- ☑使った分だけ利用料を支払う従量課金制！

宅建協会会員限定の特別価格で利用可能

簡単　操作が簡単！

直感的な操作で、簡単！使いやすい！

安心　導入企業数No.1のGMOサインとシステム連携！
安心して利用できる電子契約システム

× 電子印鑑なら GMOサイン

■キャンペーン概要／①キャンペーン期間中に電子契約システム「ハトサポサイン」の電子契約チケット（10回分以上）を**「はじめて」**ご購入いただいた会員に、電子契約チケット5回分を無料で付与します。②既にキャンペーン開始前に電子契約チケット（10回分以上）の初回購入をされた会員に対しても本キャンペーンが自動的に適用され、電子契約チケット5回分が無料で付与されます。　※本キャンペーンはハトサポID1つにつき1回だけ適用となります。
■キャンペーンの詳細ページまでの導線／①ハトサポTOPの「ハトサポサイン」をクリック②「よくわかる 電子契約とハトサポサイン」ページが表示されます。③「ハトサポサインご利用はこちら」をクリック④「サービス・費用について」ページが表示され、キャンペーンの内容をご覧いただけます。

キャンペーン期間　2024年3月31日(日) 23:59まで

信州人に聞く

増富さま夫妻

北アルプス地区 小谷村
移住体験談 増富様ご夫妻

北アルプスの麓、小谷村

長野県の北西の端、北アルプスの麓に位置し、大自然に囲まれる小谷村。人口約3,000人が暮らしています。豪雪地としても知られる村内には3つのスキー場があり、県内外のほか、海外からも多くのスキーヤーが訪れます。

移住定住支援については、移住お試し住宅の利用や村の空き家バンク制度で物件を探すことができ、定住住宅取得支援補助金を活用することも可能です。

また村内で新たな事業や新分野の事業を始める方には、起業支援事業補助金のサポートもあります。

今回は、東京よりUターン移住され、中土の石原地区で日用品と暮らしの道具の店「紡ぎ舎（つむぎや）」を開業した増富さま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　もともと小谷村出身で、高校を卒業するまで小谷に住んでいましたが、大学進学で関東に出て、東京の会社に就職して普通のサラリーマンを15年間やっていました。海外勤務もあって、東京と海外を行ったり来たりの暮らしを15年間していました。

直近はオーストラリアに住んでいたのですが、当時は40歳になるのが見えてきたタイミングだったので、どうしようかいろいろ考えていて、小谷村に住んでいる両親がだんだん年を取ってくることもあり、私が長男でもあるので「戻ろうかな」と。それで妻に相談して戻ってきました。

オーストラリア時代の増富さま夫妻

小谷村の印象はいかがでしたか？

奥さま　自然が豊かで美しいところなので、結婚してから小谷村に遊びに行くのが大好きでした。住んでからは、今まで住んでいた埼玉や東京での生活とはまったく違うなと感じましたし、改めて自然豊かなところだなと思います。

小谷村の栂池自然園、紅葉の時季

家探しについてはどのようにされましたか？

ご主人　実家があるので、ひとまず実家を拠点に仮住まいをしてそれから探そうと思っていました。戻ってからは役場の移住者支援担当の方とかに相談して「空き家バンクもありますので登録してみたらいかがですか」などいろいろアドバイスもいただきました。

よさそうな空き家バンク物件が出てきたら役場の方が情報をくださって、4軒ほど見ましたかね。それで1年半くらいかけて賃貸で良い物件が見つかりました。

小谷村空き家バンク
https://otarigurashi.com/property/#bank

住み心地はいかがですか？

ご主人　今、住んでいる北小谷の下寺地区は、道の駅「小谷」がある場所で、その近くの一軒家を借りているのですが、こぢんまりとした地区です。でも昔は北小谷の国道沿いの場所なので郵便局もあるし、交番もあるし、温水プール等も徒歩1分以内にあって、ハード面でも充実しています。

ソフト面でも周りのご近所さんが本当にいい方々で助けられていますし、地区の行事も和気あいあいとしていて程よい感じです。

春、下寺地区の桜

奥さま　一般的に地方では、地区によってはつながりが強すぎて大変なところもあるようなのですが、この地区はちょうどいい感じだったので、なじむのも早かったです。ストレスなく皆さんに助けていただきながらなじむことができて、本当に良い場所を紹介してもらえたなと思います。

ご主人　石原地区にある築150年近い蔵を改装してお店を始めたのですが、この物件を見つけてくださったのも周辺の地区の方でした。もともとは解体される直前だったのですが、お店の物件を探しているのを覚えてくださっていて「実はこういう蔵があるんだけど、どうですか？」とお声掛けしてくださり、そういった村の方の気遣いがお店という形になってつながっています。

小谷村中土の石原地区に開業した「紡ぎ舎」

お店の改修についてはいかがでしたか？

築150年ほどの蔵を改修し店舗に

ご主人　地元の大工さんにお願いして、それなりに手を入れました。

奥さま　自分たちで直せない屋根だったり、外側の補強だったり、そういう面は地元の業者さんにやっていただいて、店内に関してはもともとの雰囲気を残すようにしました。

補助金についてはいかがですか？

ご主人　蔵の改装にあたっては、起業支援事業補助金という制度があって、村内で新しいビジネスを始めると補助を出していただけるのですが、空き家など遊休資産を有効活用してビジネスを始める場合は通常より多くの補助がでるので、その仕組みを使いました。その他にも移住に関する補助制度があるようです。

起業支援事業補助金
https://www.vill.otari.nagano.jp/www/contents/1638928551062/index.html）

移住に関する補助制度
https://www.vill.otari.nagano.jp/www/sp/contents/1647505519339/index.html）

普段の生活で都会との大きな違いはありますか？

奥さま　小谷村は小さい商店やコンビニはあるのですが大きなスーパーがないので、買い物は隣村の白馬に行くか、自宅のある場所は小谷村の北限なので（新潟県）糸魚川に行きます。

　都心に住んでいると、きょう食べる分はきょうスーパーに行って買えばいい環境ですけど、買い物に行こうとすると車で30分くらいかかるので、買い物は1週間分まとめて買ってその中でまかなうとか、そのペースが慣れるまでは東京にいた頃とは違うなと思いました。

冬の暮らしについてはいかがですか？

ご主人　小谷村は除雪のレベルがものすごく高いので国道や県道、村道などの公道沿いに住む場合は、除雪車で除雪されます。なので、私道から広い道路に出るまでをどう頑張るかになり、車は4駆のスタッドレスであることは大前提です。

公道はきれいに除雪される

　一軒家に住むなら屋根雪を下ろさないといけない場合もあるので、大変は大変です。

奥さま　不慣れであれば徐々に慣れていけるよう、長期なら村営住宅を役場の方に相談しながら紹介してもらったり、短期の住まいなら「おためし住宅」もあるようです。

　村営住宅の場合は、駐車場の除雪に関しては役場の方にやっていただけるようですので、一軒家に比べると雪かきは少なくなると思います。

お店のコンセプトについて教えてください

ご主人　日用品と暮らしの道具のお店です。器や生活用品全般、一部食品も扱っていますが全部、日本国内で作られたものにこだわっています。われわれが海外に住んでいたときに日本のことを客観的に見るようになり、特に「ものづくり」と「食」を中心とした日本の良さを改めて痛感したことがお店づくりの原点になりました。

さまざまな産地に通い、
集められた日用品と暮らしの道具

　そういった日本のいいものを国内外問わずに広めていけたら良いのではないかということは、会社勤めをしていたときから考えていたことなんです。そこで、会社を辞めて日本に帰国してから半年くらいかけて、青森から九州までとにかく自分たちの車で作り手さんやいろんな産地を訪れました。皆さんにお話を伺ったり、ものづくりの現場を見させていただく中で、ますます日本のものづくりに引き込まれました。

福島県にある、しょうゆ蔵へ。
造り手さんを訪ねて

お客さんの感想などはいかがですか？

ご主人　皆さんおっしゃるのはこの建物、蔵のすごさ。かなりしっかりした蔵なので「こんな蔵よく見つけたね」という感想を持たれる方が多いですね。「いやー、小谷村にこんなお店ができたの」とおっしゃる方も多いです。近くにおしゃれなカフェなどもここ1、2年でできて、そこにわれわれのようなお店もできたので相乗効果も期待できると思います。

今後、やっていきたいことはありますか？

ご主人　今後は小谷村だからこそ、みたいなこともやっていきたいという思いはあります。例えば、小谷村は「キハダ」という木が昔から有名です。「キハダ」は、皮を剥いでそれがお薬の原料になるんです。長野県の方であれば「御岳百草丸」の主要な成分であるオウバクの原料と言えばわかりやすいと思います。

キハダの木

　そういう小谷村ならではのものを使い、小谷村の産業の一助になれば新たな可能性もあると思うのでやっていければと思います。

【ホームページ】
https://tsumugiya.jp/

【インスタグラム】
@tsumugiya_official

写真提供：小谷村役場、増富様

最近の裁判例から

― 媒介業者の調査説明義務 ―

内見をせずに分譲マンション一室の賃貸借契約を締結した借主が、隣室がゴミ屋敷状態であったことなどから入居することなく契約を解約し、媒介業者に対して契約に要した費用等の損害賠償を求めた事案において、現地調査を行うことなく媒介を行った媒介業者に不法行為責任があるとして、その請求を認めた事例

（東京地裁　令和４年２月１日判決　ウエストロー・ジャパン）

① 事案の概要

令和３年１月31日、借主Ｘ（原告）は、媒介業者Ｙ（被告）より、分譲マンションの一室である本物件（間取り１Ｋ）の紹介・説明を受け、賃貸借契約の申込みを行った。

この申込みにおいて、ＸはＹの求めにより、「①実際の賃借物件が賃貸募集図面と相違するある場合は現況優先となる事。② ①の事由やイメージとの相違を起因とする賃貸借契約の無効又は取消しを主張しない。」等を承諾する旨の本件承諾書を差し入れた。

その後、ＹはＸに対し、本物件居室のフローリングの色や状態について、本物件管理会社からの、本物件と同タイプとされる部屋の写真に基づきラインで説明した。

同年２月７日、ＸはＹの媒介により、貸主との間で、入居日を同年３月１日とする本物件の賃貸借契約（本件契約）を締結し、同年３月分の賃料、敷金、礼金、媒介手数料、火災保険料等の初期費用を支払った。

Ｘは、同年２月25日にＹより本物件の鍵を受け取り、同年３月１日に本物件に立ち入ったところ、Ｙの説明に反し、室内がフローリングではなくカーペット敷で、IHコンロがなく、また、隣室がゴミ屋敷状態になっていたことから、同月７日に本件契約を解約した。

その後、Ｙは受領した媒介手数料をＸに返金したが、ＸはＹに対し、Ｙの「本物件が内見可能なのに修繕中で内見ができない旨の虚偽の説明をした。設備について虚偽の説明を行った。隣室がごみ屋敷状態である告知をしなかった。」ことにより、全く居住することなく本件契約の解約を余儀なくされたとして、本物件の入退去に伴い支払った賃料等27万円余、慰謝料10万円、弁護士費用８万円、計45万円余の賠償を求める訴訟を提起した。

これに対してＹは、「内見できないと説明した事実はない。フローリングであるとの説明は、管理会社への確認に基づくものであるからＹに責任はない。隣室の状況は知らないが、本物件は分譲マンションであり、管理会社も隣室を管理していないため、介入はできない。Ｘは、実際の物件が賃貸募集図面と相違がある場合に現況優先となることに同意した上で、本件契約の申込みをしたから、本物件の現況に不満があり、本件契約を解約したからといって、これをＹの責任とすることはできない。」等と主張した。

② 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Ｘの請求を一部認容した。

(1)　内見できない説明をしたかについて

本件当時、客観的には内見が可能な状態であったところ、ＸはＹが修繕中を理由に内見できない旨を述べたと主張するが、本件全証拠によっても、Ｙが内見できないとする嘘をついてまで内見を避ける動

◉（一財）不動産適正取引推進機構発行「RETIO」第128号より

建物調査を行わず媒介を行い隣室がゴミ屋敷状態である説明をしなかった媒介業者に不法行為責任が認められた事例

東京地判　令４・２・１　ウエストロー・ジャパン

機があったとは認められないことなどから、Ｘが内見を希望したにもかかわらず、Ｙが虚偽の説明をしてこれを妨げたと認めることはできない。

⑵　調査・説明義務の有無について

Ｘが主張する問題点のうち「IHコンロがなかったこと」については、Ｙがあると説明していた事実は認められない。

次に、「カーペット敷きの誤った説明、隣室の状況に関する説明について」であるが、これらの事項は、宅地建物取引業法35条所定の「設備」の整備状況、あるいは同法47条所定の建物の「環境」に関する事項で、いずれも住環境を左右するもので、購入者等の判断に重要な影響を及ぼす事項である。

メインルームは日常生活において常に使用するものであるから、その素材・状態は、当該建物において生活する上で常時問題となるものであり、隣室がごみ屋敷であるという事情は、悪臭や害虫の発生といった衛生上の問題を生じさせ、また、火災等を生じる危険や災害時の避難経路を確保できない危険といった防災・防犯上の危険も増加し、生活環境を水準以下に低下させる事情である。

そして、これらの事項は、Ｙにおいて現況を調査しさえすれば容易に判明することであり、契約上の調査・説明義務を十分に履行せず、誤った情報を前提に、住環境を大きく左右する事項を看過したまま媒介業務を行ったＹには、Ｘに対する不法行為が成立する。

Ｙは、カーペット敷きに関する説明は、管理会社の誤った報告提供によるものと主張するが、これを鵜呑みにすることをもって当然にＹの責任か免責されるわけではない。

また、Ｙは、募集図面と現況が異なっていた場合、現況優先であることをＸは承諾していたとも主張するが、本件承諾書にいう「現況優先」は、募集図面の正確性に限界があることを前提として、枝葉末節にわたるような同図面との食い違いを問題としないことを約する趣旨のものであると解されることから、Ｙの主張は採用できない。

⑶　損害について

Ｙの不法行為により、Ｘは本件賃貸借契約の解約を余儀なくされたという相当因果関係が認められることから、Ｘが支出した、賃料、礼金等、火災保険料、鍵交換代、保証料、消毒作業費、退去時クリーニング代、冷蔵庫返品代の27万円余、弁護士費用２万円余、計30万円余を限度にＸの請求を認容する。

③ まとめ

賃貸住宅の媒介において、借主が内見を行わずに取引をしたときにトラブルが起きやすいことは、媒介業者の間ではよく知られているところであり、そのトラブル回避の観点から、媒介業者は、建物が内見可能な場合は内見を、内見ができない場合でも建物の外観や周辺環境の確認をしてから取引を行うよう、借主にアドバイスを行う必要がある。本件事案も、借主の内見さえ行われていれば、回避ができたトラブルと思われる。

なお、内見が可能なのに媒介業者が建物の内見調査を行わなかったことは、宅建業者が通常行うべき調査を行わなかったということであり、本件事案において、管理会社の報告や本件承諾書の授受を理由に媒介業者は責任を免れないとし、借主の請求を一部認めた本件裁判所の判断は、実務の参考になると思われる。

1/12～9日間 業者研修会開催!!

人材育成委員会（小林　聖志委員長）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。本年度は昨年に引き続き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、集会形式と長野会場のみweb形式にて開催した。本年度の受講者は集会方式597名、web方式313組となり、多くの会員・従業者の方に受講していただいた。

また、本年度宅建協会員のみに業者研修会の研修動画を配信し、都合で参加できなかった方や再度見返したい方へのフォローを行った。

諏訪会場

上田会場

今年度の研修内容は

1. インボイス制度についてのQ&A
2. 改正民法（債権法関係）施行後の相談事例
   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2科目であった。

業者研修会特別精励証　受証者一覧

（敬称略）

50年

支部名	氏　名	会　社　名
長　野	大磯　守昭	㈱住まいのセンター
南　信	清水　利治	信州不動産
〃	小松　献臣	小松商会
〃	市瀬　俊雄	まるいち不動産

45年

支部名	氏　名	会　社　名
長　野	佐藤　壽三郎	佐藤不動産
南　信	宮下　勝治	グリーン不動産

40年

支部名	氏　名	会　社　名
長　野	真山　稔	東洋不動産㈱
上　田	古田　静加	東信不動産
南　信	小林　和雄	小林商事㈱

35年

支部名	氏　名	会　社　名
長　野	水越　均	㈱水越不動産
〃	長峯　一雄	㈱日豊開発
中　信	土田　淳一	マルヤマ不動産
〃	青木　延幸	宅建プラン
〃	三石　武彦	三石不動産
諏　訪	矢﨑　智義	諏訪不動産㈱
南　信	吉澤　正敏	㈲ワイエム設計

30年

支部名	氏　名	会　社　名
長　野	町田　小百合	㈱三栄開発
上　田	関　邦幸	㈲中央宅地建物
中　信	寺島　道男	㈱木族の家
〃	山中　正二	㈲松本住まいの情報センター
諏　訪	一色　直樹	㈱不動産の相談窓口

1/21 「空き家を考える1日」首都圏出張空き家相談会開催

情報提供委員会（飯沼　由紀子委員長）では、刻々と深刻化する空き家問題解消のため、令和4年度より首都圏に居住されており、長野県内に空き家を所有されている方向けの首都圏出張空き家相談会を長野県アンテナショップの「銀座NAGANO」にて4回開催した。

相談会の様子

その中でも1月21日（土）には「空き家を考える1日」と題して、本部と諏訪支部の合同による空き家の個別相談と長野県建設部建築住宅課による空き家オンラインセミナーを同時に開催した。当日は10組の空き家に関する個別相談に応対し、長野県内に所有されている空き家の処分方法や空き家の利活用のポイント、空き家バンクの制度等について説明した。

令和5年度よりさらに内容を充実させ、毎月銀座NAGANOにて首都圏出張空き家相談会を開催し、様々なアプローチで空き家問題解決を促進していく。

3/4 住まいのプロと考える！古民家セルフリノベセミナー開催！

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、3月4日（土）東京都有楽町ふるさと回帰支援センターにて開催した。この3年間はコロナ禍ということもあり、開催を中止したりオンライン開催にて実施していたが、本年度は新型コロナウイルスの行動制限が大幅に緩和されたこともあり、リアル開催にて実施した。

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、その中でも自分で住宅をリノベーションするセルフリノベーションの関心が高まっていることもあり、実際にセルフリノベーションを行った方をゲストとしてお招きしセルフリノベーションについて体験談をお話していただいた。また、宅建協会からは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。

移住セミナー会場風景

個別相談の様子

当日は、11組15名の方が参加と大勢の方に参加していただき、セルフリノベーションに関する質問を参加者より積極的に寄せられたり、熱心にメモを取る姿も見られ、ニーズに合った情報を提供することができた。また、プログラム後半の個別相談会では県内4地域などに分かれたブースを設け、移住希望地の相談、移住する際の注意点、物件の相談等、幅広い相談に情報提供委員会役員が対応した。

セミナー内容は右記のとおり・・・

❶ 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
❷ 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
ー飛田情報提供委員
❸ 先輩移住者のおはなし
～約70坪の古民家をセルフリノベーションされた体験談～
ー飯田市に移住された　渡邉　捷揮 様
❹ 個別相談会＆座談会　～長野県4地区毎にて座談会～

令和4年度 開業セミナー実施の報告

広報啓発委員会（檀原　隆宣委員長）は、昨年度に引き続き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不動産業開業支援セミナーを各支部ローテーションで毎月開催にて実施した。

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った。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た。

長野会場

松本会場

なお、本年度はのべ**59名**の方にご参加いただき、参加者のうち**8社**の方がすでに本年度開業した。また、その他にも多くの方が来年度の開業に向けて準備している模様である。

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36%**が「不動産業者」並びに「建設業者」であった。また、セミナーに参加した動機のうち**約42%**が「開業予定」の方であったが、「不動産業に興味がある」方の参加者も**約54%**いた。さらに参加者の**約80%**の方が「受講前より不動産業開業について前向きになった」と回答し、この回答をした**約93%**がセミナーを通して今後も「宅建協会へ入会したい」という回答結果となり、今後ますます新たな宅建協会の仲間が増えていくことが期待される。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42%**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30%**で「長野県宅建協会の説明」であった。

宅建協会では、地域の不動産業界活性化の一環として開業支援を推進していくために、今年度も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/

Free Talk Time!

佐久支部 ㈱雫田建設工業 雫田　直樹

皆さんこんにちは。佐久市で総合建設業・不動産業を経営する雫田建設工業の雫田と申します。

私の趣味の一つに、マラソンがあります。地元佐久に戻ってくる前は、東京の不動産会社に勤務していました。勤務地が霞が関でしたので、すぐ近くに皇居がありました。そこで会社の同僚や友人などと皇居の外周路を利用したランニング「皇居ラン」を楽しんでいました。

【皇居ラン】最高裁判所前

地元佐久に戻ってからは、東京の友人を招いて軽井沢ハーフマラソンに出場していましたが、コロナ禍となってしまい、大会も延期となっていました。しかし、今年、5月に軽井沢ハーフマラソンが4年ぶりに開催されることになり、東京の友人とも久々に会って走ることができるので楽しみにしています。

軽井沢ハーフマラソン

毎年、長野県建設部の皆さんと長野県建設業協会では、お互いの交流の場として、天龍村で開催されている天龍梅花駅伝大会に出場しています。この駅伝大会も、新型コロナの影響で2年延期になっていましたが、今年2月、私も、はじめて選手として参加してきました。少しずつ以前のようにマラソン大会も開催されてくるのではないでしょうか。

軽井沢ハーフマラソン

コロナ禍、ジョギングをする人は、1,055万人と過去最多（笹川スポーツ財団「スポーツライフに関する調査報告書」1998～2020）になっているとのことですが、マラソンブームによりマラソン大会の開催は、継続的な地域活性化への期待があるのかと思います。

ラン仲間

全国各地で市民マラソン大会が活発です。長野県内でも長野マラソンや松本マラソンなど大きな市民マラソン大会が開催されており、一般財団法人長野経済研究所の調査では、長野マラソン大会でも消費を促し経済波及効果に寄与したとのことです。

佐久平駅南周辺

佐久市でも、今年から3つのマラソン大会を一つにした「佐久平ハーフマラソン」が10月に開催されます。佐久平駅南にある市民交流ひろばからスタートし、五郎兵衛新田を駆け抜けます。途中、浅間山や八ヶ岳、蓼科山を観望しながら、新しく整備された佐久平駅南口地区内の公園がゴールとなるコースです。ハーフ以外にも5kmの種目、1.5kmの小中学生・ファミリーの種目があります。

皆さんも健康を目的に気軽にジョギングからはじめてみませんか。そして、佐久ハーフマラソンにもご参加いかがでしょうか。佐久で皆さんの出場をお待ちしています。

長野県宅建協会 公式LINE スタート!!

長野県宅建協会では、会員・一般消費者によりお手軽に情報提供を行えるよう令和5年度よりSNSシェア率国内最多である「LINE」を活用して参ります。公式LINEでは協会からのお知らせや協会の行事などをいち早く配信して参る予定です。宅建協会員の方や会員の従業員の方はもちろんですが、一般消費者の方も是非お友達登録していただきますようお願い致します。

長野県宅建協会
公式Facebookも
日々配信中

https://www.facebook.com/nagano.takken/

ぜひ「いいね！」を
チェックお願いします！

「住まう」に、
寄りそう

REAL PARTNER
全宅管理

業界最大の組織力!!

「賃貸住宅管理業法」の施行により期待度アップ!

『全宅管理』入会のご案内

入会特典 全5種プレゼント中!

2024年3月31日入会受付分まで

- 特典1「賃貸不動産管理業務マニュアル」
- 特典2「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
- 特典3「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)
- 特典4「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

さらに

「全宅管理フラッグ」贈呈中!

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業
弁護士による
電話法律相談

業務支援事業
250種以上!
賃貸管理関係書式
ダウンロード

業務支援事業
クラウド型
賃貸管理ソフト

情報配信事業
会報誌・メールマガジン
オーナー通信 等による
情報提供

知識啓発事業
会員研修
インターネットセミナー

その他の事業
「賃貸管理業賠償責任保険」
他にも募集提案、入居審査から退去時まで
実務で使えるサポート事業を
会員特別価格等でご用意しております。

賃貸管理業を強力にサポート!

宅建協会新入会員
応援プロジェクト!
2023年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると**入会金**が**無料**となります。

宅建協会現会員
全宅管理サポーター制度!
2023年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると**入会金**が**無料**となります。

■ ご入会の手続き

1) 右記QRコードの入会申込書に必要事項を記入いただき、全宅管理宛に郵送またはファックス(**FAX:03-5821-7330**)にてご送付ください。
2) 入会申込書の到着が全宅管理にて確認できましたら、全宅管理より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

申込書はこちら https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/apply_20220329.pdf

■ **入会金** 20,000円　**年会費** 24,000円(月額2,000円×12ヶ月分)

REAL PARTNER
ハトマークグループ
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

長野県警察からのお知らせ

住宅対象の窃盗・強盗被害にご注意!

令和５年２月末現在、長野県内の空き巣の発生は24件（昨年同期比＋５件）、忍込みの発生は７件（前年同期比＋２件）、居空きの発生は１件（昨年同期比＋１件）と、**住宅を対象とした犯罪が増加**しています。

空き巣：家人等が不在の住宅の屋内に侵入し、金品を窃取する犯罪
忍込み：夜間、家人等の就寝時に住宅の屋内に侵入し、金品を窃取する犯罪
居空き：家人等が在宅し、昼寝、食事等をしているすきに住宅の屋内に侵入し、金品を窃取する犯罪

被害に遭わないための「心がけ」

(1) まずは「鍵かけ」

住宅対象の窃盗・強盗事件の**約5割は「無施錠の玄関や窓」からの侵入**です。

在宅時のほか、ゴミ出しや買い物などの短時間の外出時にも鍵をかけましょう。

また、2階以上の部屋の窓やトイレ、浴室、階段などの小窓も換気など必要な時以外は鍵をかけるようにしましょう。

(2) 電話に出る前に

公的機関の職員などをかたり、アンケートや「確認したいことがある」などと言って、家族構成や資産状況などを聞き出そうとする電話は、窃盗や強盗、詐欺などの「探り」かもしれません。

ポロッと話した内容が、犯人にとって貴重な情報になることもあります。

このような電話には個人情報を答えないようにしましょう。

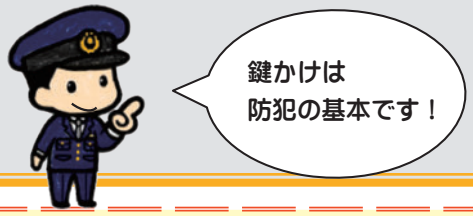
常時留守番電話に設定しておく、ナンバーディスプレイを活用して、登録した番号以外の電話には出ないといった心がけも有効です。

(3) 玄関に出る前に

窃盗や強盗の犯人は、宅配業者や点検業者を装って来ることもあります。

来訪者は、インターホンのカメラやドア越しに相手を確認してから応対するようにしましょう。

玄関に出る時も、ドアチェーンなどを活用しましょう。



防犯情報で安全・安心

長野県警察では、「ライポくん安心メール」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。

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。

ライポくん安心メール

※「ライポくん安心メール」では、お住まいの地域の犯罪発生情報や防犯情報、長野県警察からのお知らせなどを受信できます。

「闇バイト」は絶対にダメ！

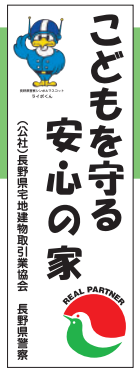
いわゆる「闇バイト」に加わったことで、窃盗や強盗、詐欺などの犯罪に加担させられてしまうおそれがあります。
一度加わると簡単に抜けられません。
簡単な気持ちで甘い言葉に乗らないように十分注意しましょう。

犯罪に加担しないための「心がけ」

★「簡単に稼げる」「高額収入」「受け」「運び」など、いわゆる「闇バイト」につながるおそれのある言葉で検索をかけたり、SNS上の募集に対して安易に応募しない。
★ 友人や知人からの紹介でも、「簡単」「高額」「誰でもできる」などの甘い言葉に惑わされない。
★ 安易に学生証や運転免許証の写真を送ったり、自宅の住所や電話番号、学校名などの個人情報を教えない。
★ もし「闇バイト」に加わってしまった場合や断れない場合は、一人で悩まず警察に相談を。

「割のいいバイト」「悪いこととは思わなかった」ではすまされません！

- 詐欺罪は「10年以下の懲役」
- 強盗罪は「5年以上の有期懲役」



『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460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

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」参加協力会員数
（令和５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	14	137
	旧須高支部	19	
	旧長野支部	104	
上　田	旧更埴支部	24	54
	旧上小支部	30	
佐　久	旧佐久支部	48	48
中　信	旧中信支部	51	55
	旧大北支部	4	
諏　訪	旧諏訪支部	35	73
	旧茅野支部	38	
南　信	旧上伊那支部	47	93
	旧飯田支部	46	
合　計			460

『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！ ➡

会員の動き

R4.12月～R5.3月末

新入会員紹介

長野支部
㈱MISUYA
代表者
武内　優

須坂市大字小河原
3954番地7
TEL 026-214-6795

長野支部
㈱サンロック不動産
代表者
岩崎　貴巳

長野市大字西尾張部
1112番地1
TEL 026-219-6126

長野支部
㈱くすぐる空間
代表者
山中 謙太郎

長野市大字柳原
2224番地9
TEL 026-217-4307

長野支部
㈱カズケン
代表者
高橋　和夫

長野市松岡1丁目12番8号
TEL 026-214-8771

長野支部
㈱ナカシン総業
代表者
中島　俊信

長野市篠ノ井塩崎
6836番地1
TEL 026-292-4883

長野支部
合同会社 レイ・クローバ
代表者
松倉　洋巳
長野市稲里町中央
3丁目3番43号
TEL 026-214-7933

上田支部
アールハウス㈱上田店
代表者
島田　嘉則

上田市中央5丁目1番5号
TEL 0268-29-3131

佐久支部
合同会社 Rainbow Dash
代表者
桑原 あやこ

佐久市野沢304-10
TEL 0267-88-8464

佐久支部
㈱TRK
代表者
伊藤　克弘

南佐久郡川上村大字居倉
1463番地
TEL 0267-74-0552

中信支部
㈱スカイG
代表者
曽根原 弘仁

松本市宮渕1丁目1番26号
TEL 0263-88-4066

中信支部
シナレッジ㈱
代表者
小池　英治

塩尻市広丘堅石
1190番地2
TEL 0263-31-3283

南信支部
㈲ミチヤ
代表者
長野　善光

飯田市松尾常盤台75番地2
TEL 0265-22-7026

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	㈱佐久ライフサービス	朝倉　正治	佐久市望月99-3	0267-53-8456	個人→法人
諏訪	㈱スカイホーム宮坂	宮坂　忠彦	諏訪市大字四賀668-2	0266-58-1603	個人→法人

退会された方

支部名	商号・名称
長野	日本電話電気長野㈱
	㈱アクシスプランニング
	㈱松山工務店
	今澤商事㈱
	㈱藤商事
	㈱丸大大島建設
	藤岡備建

支部名	商号・名称
上田	トレンドホーム
	㈱中央開発設計
	㈲シティプロジェクト
	大日向工務店
佐久	南ケ丘管理事務所
諏訪	ミクナスホールディングス㈱
	㈱パナホーム長野中央諏訪営業所

支部名	商号・名称
諏訪	㈱フォレストメンテナンス
	信州総合開発観光㈱
南信	カネタ竹村建設㈱
	ゑび沼工務店
	㈱丸滝

建設部建築住宅課人事異動

（令和５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
建築住宅課　建築管理係	係長　小林　碧 （資源循環推進課廃棄物審査係より）	主事等　中嶋　亜希乃 （南信州地域振興局林務課林務係へ）

事務局からのおしらせ

重要　長野・上田・南信支部　所属会員の皆様へ

この度、会費納入通知等の郵送費用削減・事務の効率化等のため、当協会年会費の徴収方法の変更について、令和5年3月24日開催の理事会にて審議し、承認されましたのでお知らせいたします。

令和5年度より、下記の方法により徴収させていただきますので、会員の皆様にはご理解ご協力いただきますとともに、金額等お間違えなさいませんようご対応よろしくお願いいたします。

なお、払い込みに関する詳細通知等につきましては、例年とおり各支部よりご送付いたします。

変更前　年2回で徴収　➡　変更後　年1回で徴収

※大変恐縮ですが、全期分を6月末日までにお支払いください。

第57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5年5月29日(月)**
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）

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5年4月1日現在）
1,405名　内支店数 91

次回の宅地建物取引士法定講習会

◉ **令和5年6月8日(木)**　長野ターミナル会館
◉ **令和5年6月9日(金)**　ホテルモンターニュ松本

今後の講習予定

◉ **令和5年9月11日(月)**　長野ターミナル会館
◉ **令和5年9月13日(水)**　松本市勤労者福祉センター

法定講習会の受講はハトマークの宅建協会で

本部事務局職員　退職

一由　徹（嘱託職員）　令和5年3月31日付

新入職員の自己紹介!!

令和5年4月より事務局職員として採用されました岡村と申します。不慣れな点もあると思いますが、一日でも早く仕事を覚え会員の皆様のお役に立てるよう努めて参ります。ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。

岡村　利紗

広報ながの宅建　表紙写真募集

採用された方に　商品券 10,000円分 進呈！

■**募集内容**／「広報ながの宅建」の表紙となる写真で、次の項目に当てはまるものを募集します。①長野県内で撮影されたもの、②未発表・未公開の応募者本人が撮影したオリジナル作品。①②を満たすものであればどなたでもご応募いただけます。**スマートフォン**で撮ったものでも構いません。1,200万画素以上（縦×ヨコのピクセル総数が1,200px以上）を推奨します。　■**応募方法**／氏名・住所・連絡先・職業・撮影場所・撮影日時等明記の上、次のいずれかの方法でご応募ください。　**郵送：**〒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　**メール：**taku.ken@nagano-takken.or.jp（件名に【広報誌表紙写真応募】と記入）　■**締め切り**／**9月号（令和5年6月末日）、1月号（令和5年10月末日）**　※広報啓発委員会にて選考のうえ、採用された方には事務局からご連絡いたします。　■**注意事項**／①応募にかかる費用はすべて応募者の負担とします。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応募作品は返却いたしません。④採用された写真は必要により、トリミング・明るさ調整等の加工を行う場合があります。　■**著作権**／採用された作品は当協会で使用権を有し、印刷・出版・ホームページ掲載等に無償で使用できるものといたします。ご不明な点がございましたら、事務局までご連絡ください。TEL：026-226-5454

おらが町の観光スポット

岡谷市

諏訪支部
㈲クリーンポンプ 武井　友則

諏訪湖周サイクリングロード

みなさん最近自転車に乗っていますか？自転車は気軽で適度な運動として健康づくりにもつながることや、環境負荷の少ないことから、改めて注目されています。

しかし普段の生活に取り入れるにはハードルが高い…ということで諏訪湖のほとり岡谷市でのサイクリング体験はいかがでしょうか。

岡谷市は県下19市の中で一番小さな市であり、山と湖に囲まれた豊かな自然と、かつて全国一の製糸業地として発展した「シルクの都」の面影を伝える近代化産業遺産群などを体験でき、自転車での散策にぴったりです。

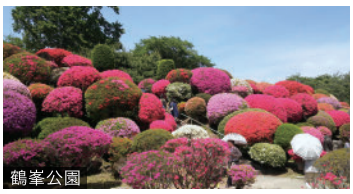
近代化産業遺産群を楽しむなら

【岡谷蚕糸博物館】愛称のシルクファクト岡谷には工場の（factory）のイメージとシルクの真実（fact）を伝えたいという意味が込められている。

【元金上繭倉庫】シルク岡谷を象徴する現存する希少な繭倉庫。現在はリノベーションされレコード店として活用されている。

元金上繭倉庫

自然を楽しむなら


鶴峯公園

小坂公園

出早公園

四季折々楽しめるスポットへ気持ちよい風を受けて自転車で向かってみてはいかがでしょうか。

春は横河川の桜、鶴峯公園のつつじ、梅雨が明ける頃には小坂公園のアジサイ、秋には出早公園のもみじ。

e-バイクがあれば鳥居平やまびこ公園もおすすめ。諏訪湖や八ヶ岳連峰を一望できる絶景スポット。

令和5年度には諏訪湖周サイクリングロードが完成しより快適に諏訪湖周の散策を楽しむことができるようになります。さらに、上級者向けには塩嶺王城サイクリングや高ボッチ高原ヒルクライムなどまだまだ魅力的なサイクルルートもありますので、ぜひ自転車での岡谷散策を楽しんでください。疲れた体には岡谷名物うなぎを味わうことをお忘れなく…。

鳥居平やまびこ公園

編集後記

新型コロナウイルス感染症が騒がれてから、早3年が過ぎようとしております。思い起こせば、令和2年、感染症が流行り始めて、国より不要不急の外出や、旅行等を控えるよう要請され、私の住む軽井沢も観光客が激減しました。主なホテルや観光施設は皆閉館となり、いつもは大変な賑わいを見せている歩行者天国の旧軽井沢銀座通り商店街も、ゴールデンウィーク中にもかかわらず、人影が見られないという光景を目にしました。この町は、この国はいったいどうなってしまうのだろうと、非常に不安になったのを覚えています。ここにきて、新型コロナウイルス感染症も落ち着きを見せてきており、国においても、昨年の秋ごろから感染予防対策の制限等を緩和し、経済活動の復活に力を入れ始めており当町でも外国人を含む観光客が多く見受けられるようになりましたが、まだ本来の賑わいはないと思います。新型コロナウイルス感染症も、5月頃からはインフルエンザと同等の扱いになるようですので、本年からはコロナ禍以前のような賑わいになってくれることを期待します。宅建業界の活性化の一助として、「ながの宅建」の編集にも力を入れていきたいと思います。（M・S）

■発行所／(公社)長野県宅地建物取引業協会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会長野本部〒三八〇－〇八三六 長野市南県町九九九－一〇 TEL〇二六－二二六－五四五四㈹ FAX〇二六－二二六－九一一五 https://www.nagano-takken.or.jp ■発行人／清澤 進 ■編集人／広報啓発委員会 ■印刷人／株式会社アイデスク