

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建



2023.9.15

no. 119



第57回 通常総会開催！

「美ヶ原高原」撮影者：土田めぐみ

長野県宅建協会では令和6年4月にペーパーレス化へ移行致します

CONTENTS

02 第57回通常総会開催!!

03 Free Talk Time!

04 楽園信州空き家バンク

06 信州人に聞く

08 事例研究

10 ハトちゃん

12 こどもを守る安心の家

13 ためになる最新情報

16 不動産業界ニュース

17 支部だより

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

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





通常総会開催!!

公益社団法人長野県宅地建物取引業協会の第57回通常総会が令和5年5月29日、長野市の長野県不動産会館で開催された。



会長あいさつ

本年の通常総会は新型コロナウイルスが5類感染症に移行されたことに伴い、個々の判断において感染対策を講じながら4年ぶりに制限のない中で実施した。

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。

午後1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、長年にわたり協会事務局の職務に尽力し、今年度定年となった足立 俊一 事務局長があいさつをした。

その後、議長が選出され、報告事項として令和4年度事業報告、令和5年度事業計画・収支予算に関する件、決議事項として令和4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。



表彰を受ける足立氏

なお、今年度の事業計画は次のとおり

1 公益目的事業（公1）

- ①不動産取引啓発事業
- ②人材育成事業
- ③社会貢献活動
- ④地域社会活性化に向けた支援と情報提供

2 収益事業（収1）

- ①書籍等の販売
- ②保険等の斡旋
- ③会館賃貸

3 共益事業（共1）

- ①会員業務支援
- ②福利厚生及び相互扶助
- ③その他

4 会務の総合管理（法人管理業務）

- ①会務運営の円滑な推進
- ②ハトマーク等PR活動
- ③財務運営と経理処理
- ④関係団体との強化
- ⑤長野アルプスビジョンの評価等
等である。



おらの故郷 青森県

中信支部 (株)ライフワン 秋濱 周一

今回は私の故郷『青森県』をご紹介します。
私は青森県上北郡野辺地町（のへじまち）出身です。
今でも年3回は青森県へ帰省致します。現在は子供と車でのドライブを楽しみながら、約850Kmの道のりを車で帰省しております。（運転手の私はシンドイですが…）
そんな青森県の『遊ぶ』『見る』『食べる』の一部をご紹介します。会員の皆様、もし機会があれば青森県へ遊びに来て下さい！

青森県の 遊ぶ

青森県を代表するお祭り『青森ねぶた』。大迫力のねぶたの山車とハネトの『ラセラー！』の掛け声と共に青森市街地を練り歩きます。ハネトとして参加も可能です。夜観覧するのがおすすめです♪（毎年8月上旬頃）



五所川原立佞武多

最近、巷では青森ねぶたを凌ぐ人気となっている『五所川原立佞武多』。高さ20m超え、重さ約16トンの巨大な山車が五所川原市街地を運行致します。祭り囃子とハネトの「ヤッテマレ」の掛け声とともに、跳ね続けます。たまに演歌歌手の吉幾三さんも参加致して持ち歌「立佞武多」を歌って頂き、より一層盛り上がるそうです♪（毎年8月上旬頃）



ハネト



青森県の 見る



▲豪雪地として有名な湯治場『酸ヶ湯温泉』



▲日本海の絶景を楽しむ『黄金崎不老死温泉』



▲観光物産館『アスパム』夜の夜景が最高です♪



▲縄文時代にタイムスリップ『三内丸山遺跡』



▲青森県を代表する景勝地『仙ヶ浦』



▲四季折々の変化を感じられる『奥入瀬溪流』と『十和田湖』



▲桜祭り有名な『弘前城』



▲津軽平野にそびえ立つ『岩木山』

青森県の 食べる



▲お酒のつまみや御飯がすすむ『味噌貝焼き』 ▲青森県に来たならぜひ食べて欲しい『のっけ丼』



▲寒い日に体を温める『鰯のじゃっぱ汁』



▲八戸市周辺の郷土料理『いちご煮』

ふるさとに逢える 楽園信州空き家バンクに 心が澄む・信州に住む

空き地
(売土地)

を **公開できる** ようになりました！

2023年9月6日スタート!!

売土地を 公開する利点

宅建事業者・市町村が扱う売土地・
空き地をより広く公開できる

古家解体予定・解体推奨の物件を
売土地として公開することで、
より正確な情報提供ができる

新築を視野に入れるユーザーが、
同時に土地情報も探せるようになる

web サイト変更イメージ

The screenshot shows the website interface with a new section for 'Land for sale' (土地を売りたい) added to the search filters. A callout box highlights that the website name has changed to '楽園信州空き家バンク・空き地バンク'.

新たに「売土地」を公開・検索
できるようになります

「空き家をさがす」ページ <https://rakuen-akiya.jp/housesearch/>

⚠️ 注意 点 売土地を公開するには以下の条件があります。

「空き家バンク・空き地バンク」の主旨と一致しない物件が多数公開されることを避けるため、下記の表で登録項目が「公開○」の物件を公開対象とします。条件に合う売土地を取り扱っている場合は、今後ぜひ「楽園信州空き家・空き地バンク」への登録・公開をお願い致します。

公開可否 登録項目	公開 ○	公開 ×
物件種別 (売土地の詳細な区分)	- 住宅用土地 - 店舗用土地	- 別荘用土地 - 自然林等 - 営業用土地 - 農地 - リゾート事業用 - 資材置き場
取引態様	- 専任媒介 - 専属専任	- 売主 - 代理 - 一般媒介

※市町村が公開する場合、取引態様による制限はありません。

楽園信州空き家バンクって？

長野県への移住定住を促進するために長野県宅建協会と長野県が協定を結び、2015年に開設したwebサイトです。宅建事業者の不動産情報と各市町村の空き家情報を一元化して公開・検索できることが最大の特徴で、開設以来多くの情報が公開され、移住定住を希望するユーザーに利用されています。

利用状況 2023年度4～6月（3ヵ月間）

訪問者の数：のべ **16,273** 人 公開された物件数：のべ **1,115** 物件
物件閲覧数：合計 **93,763** 回 メールお問合せ数：合計 **324** 通



Q. 売土地を公開するために、申込みは必要ですか？

既に「楽園信州空き家バンク」に加盟している方

…新たに申込みをする必要はありません。これまでの建物物件と同じ操作で公開可能です。

まだ「楽園信州空き家バンク」に加盟していない方

…（公社）長野県宅地建物取引業協会 事務局までお問合せ・お申込みください。

Q. どのように公開操作をすればよいですか？

「楽園信州空き家バンク」の物件管理画面（JOHO不動産DBシステム）にログインしてください。「売土地」の物件情報を登録すると、公開先として「楽園信州空き家バンク」の選択肢が表示されます。これを選択・保存すると「売土地」が即時公開されます。
※前ページに記載した公開条件を満たしている必要があります。

JOHO 不動産 DB システム <https://admin.cocosma.net/vendor/>



今後とも移住希望者への情報提供にご協力をお願い致します

ふるさとに逢える
楽園信州空き家バンク・空き地バンク
心が澄む・信州に住む

新規加盟（無料）のお申込みはこちら

公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会



026-226-5454

操作方法のご不明点はこちら

株式会社 **JOHO**（運営協力）



0263-35-9800

信州人に聞く

駒ヶ根市へ移住をお考えの方へ

駒ヶ根市は、長野県の南部・伊那谷のほぼ中央に位置し、伊那市を含め7市町村に隣接し、南アルプスと中央アルプスをまちから望むことができる自然豊かな環境です。

交通は伊那谷を南北に走るJR飯田線と国道153号線(旧 三州街道)が従来からの幹線となっており、中央自動車道の駒ヶ根ICが首都圏や中京圏、北信越地域を結ぶ窓口となっています。

子育て環境は妊娠期から青少年期まで、切れ目ない子育て支援策を進めていて、医療面でも伊南地区の基幹病院である昭和伊南総合病院のほか、多くの一般診療所や福祉施設があり、安心した生活が送れます。



中央アルプスと駒ヶ根市

移住支援としては「お試し滞在事業」や「こまがねリアル体験住宅」、「空き家バンク」、各種補助金などさまざまなサポートがあります。

近年は移住と婚活を合わせた「移住婚」の受け入れ先にもなっています。

今回は駒ヶ根市役所企画振興課の伊藤さんと商工観光課の松崎さんにお話を伺いました。



右から伊藤さん、駒ヶ根市PRキャラクターの「こまかつぱ」、松崎さん



はじめに、近年の移住者の傾向について教えてくださいませんか？

商工観光課・松崎さん 近年は30～40代の家族連れもいますが、60代以上の方も多いと思います。

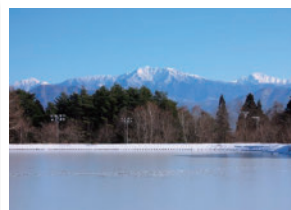
移住された理由としては「自然環境が良かった」「生活するのに不便がない」「仕事があった」などでしょうか。



花桃の里



中央アルプスの千畳敷カール。四季折々の雄大な景色に多くの観光客が訪れる。写真左は夏/右は秋



大沼池と南アルプス



水田に映える中央アルプス

身近にあり、遊べる場所が多い」「人が穏やかで、田舎のわりには干渉されず適度な距離感がある」「通勤時間が大幅に減ったおかげで平日の余暇が増え、暮らしが充実した」というお声をいただいています。

移住支援はどのようなものがありますでしょうか？

松崎さん 移住定住に向けた活動の際の宿泊費の一部を補助する「お試し滞在事業」を行っています。体験会への参加や、移住の相談、住居・仕事探しなどの際にご利用いただけます。

また、「こまがねリアル体験住宅」として実際の駒ヶ根の暮らしを体験していただける住宅をご用意していますので、1週間



こまがねリアル体験住宅

移住者にとって駒ヶ根市の魅力はどのような点でしょうか？

松崎さん ふたつのアルプスに囲まれた自然豊かなところや、市街地から市内のどこに行くにも車なら15分以内で行けるコンパクトな街というのが大きいと思います。

実際に移住された方からは、「山や観光地などが

から1カ月まで利用可能です。

また、不動産業や建設業、金融業者などからなる「信州駒ヶ根暮らし推進協議会」が移住者の支援を行っています。セミナーへの参加や空き家の紹介など、多方面から移住者をサポートしています。

空き家バンク物件では どのような物件が人気でしょうか？

松崎さん 300～400万円が中心で、コンパクトな平屋が人気です。ただ、広い2階建ての空き家が多く、人気の平屋はなかなか出てこない状況でもあります。

移住者が使える補助金はどのようなものがありますでしょうか？

松崎さん 「子育て＆移住・マイホーム支援事業」として、子育て世代への市内定住支援、住宅購入者に補助金を交付しております。

「空き家改修等補助金」では、空き家の改修工事にかかる費用で、経費の総額が20万円以上のもの（※国県市の他の制度の補助等の対象となる経費を除く）につき、経費の2分の1以内（上限50万円で、1物件1回に限る）の補助があります。

また、「UIターン就業・創業移住支援事業」では、東京圏、愛知県、大阪府からの移住で、県内で一定の企業に就業または創業する方に支援金を支給しております。

結婚相談所でも移住のサポートを されているようですが？

企画振興課・伊藤さん

市役所が所管する結婚相談所「縁結びさわやか相談室」では一般社団法人日本婚活支援協会様の運営する自治体向け結婚支援サービス「移住婚」に昨年から参加しています。

「移住婚」とは、移住に合わせて結婚のお相手を見つけない方、お相手を見つけるのに居住地にこだわらない方などに向け、移住と婚活を合わせてサポートする取り組みで、自治体がその窓口となっていて現在、長野県では駒ヶ根市のほか、朝日村さん、山ノ内町さん、宮田村さんも受け入れ自治体となっています。

さらに市の移住交流促進室と連携しながら移住や就労のご相談、婚活イベントのご案内もしておりますし、交流会、セミナーの開催、NAGANO ai MATCHシステムなど長野県の婚活支援制度のご案内、駒ヶ根市のさまざまな支援制度の情報提供、県内の他市町村とのお見合い連携等も行っています。



縁結びさわやか相談室

移住婚を利用する際、費用はかかりますか？

伊藤さん 「移住婚」の申し込みや市の結婚相談所への登録には費用は発生しません。

ただ、出会い支援イベントなどに参加する折に参加料がかかる場合があります。

また長野県将来世代応援県民会議が運営する「ながの結婚マッチングシステム ながの結婚相談所」へ登録後、「NAGANO ai MATCH」への登録には、費用がかかります。（2年間の登録料：10,000円）

現在、駒ヶ根市の移住婚の登録者、利用者の 人数や男女比などを教えてください

伊藤さん 駒ヶ根市への移住婚応募者数は95名（R4.1.1～R5.4.11の間）となっています。

【内訳】

女性 20代：15人、30代：41人、40代：13人、50代：3人

男性 20代：2人、30代：9人、40代：10人、50代：2人

【割合】

女性：75.8% 男性：24.2%

女性 20代：15.8%、30代：43.2%、40代：13.7%、50代：3.2%

男性 20代：2.1%、30代：9.5%、40代：10.5%、50代：2.1%

移住婚に登録された方は どのような理由が多いのでしょうか？

伊藤さん これまで、「長野県を訪れ、住んでみたいと思った」「自然のある環境で暮らしたい」「コロナで今までのライフスタイルに疑問を感じた」「婚活するにあたり、地方在住の方との出会いを考えるようになった」などのお声をいただいています。



駒ヶ池と中央アルプス／駒ヶ池のハートベンチ

最後に、縁結びさわやか相談室の 婚活イベントにはどのようなものがありますか？

伊藤さん 出会いイベントでは、「体験型マッチングイベント」としてブルーベリーやいちご狩りなど数時間程度のイベントから、陶芸体験のように4回連続の体験イベントなどを行っています。

県外でも「銀座NAGANO」で開催された移住と婚活をテーマにした長野県主催の「長野ローカルマッチ」にも参加しました。当日会場に会場された方は、男性3名、女性8名、計11名でしたが、そのうちの5名の方から駒ヶ根市からの情報提供希望があり、結婚相談所や移住担当部門とつながりました。



縁結びさわやか相談室の
スタッフの方々

写真：全て駒ヶ根市役所提供



最近の裁判例から

— 告知義務違反 —

築42年の戸建て住宅の売買において、故意に雨漏りがあること等の告知をしなかった売主に対し、売主は契約前にその事実等を知っていたことから、買主の不法行為を理由とする損害賠償請求が認められた事例

(東京地裁 令和4年2月17日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和元年9月18日、買主X（原告）は、不動産投資用の戸建て物件を探していたところ、売主Y（被告）からZが賃借している本件物件を紹介された。そこでXは、媒介業者Aを通じて、Y側媒介業者Bに雨漏り等がないかYに確認を依頼した。するとBは、「雨漏り、シロアリ、水害、躯体の傾きはないようです。内装はよくできていますが、あくまでもDIYでの修復ですのでご承知おきください。」とAに回答した。令和元年9月27日、Xは、代金350万円でYとの間で本件物件の売買契約を締結し、代金及び媒介手数料等を支払った。本件契約の契約書及び本件契約に先立ち行われた重要事項説明書には、いずれも、①契約違反による契約解除に関すること、②「本物件は築42年経過しており建物及び付属設備等は耐用年数を過ぎていて、屋根、躯体、建物構造部分、水道管、排水管、ガス管、電気配線等について相当自然損耗、経年劣化が確認され、いつ壊れてもおかしくない状態であります。」、③「本物件は中古の為、現状有姿でのお引き渡しとなり瑕疵担保責任及び付帯設備保証は免責とします。」及び④「売主は対象不動産の隠れたる瑕疵について一切の責任を負わないものとします。」等の記載があった。また、同日付の物件状況確認書には、「本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。」との文言の下に項目ごとのチェック欄があり、

「雨漏り」の項目には「現在まで雨漏りは発見していない。」の欄にチェックが付されていた。しかし、Xは購入後間もなく、Zから雨漏り等の原因で退去することを知らされ、その内容をYが承知していたことが判明したことから、主位的に、不法行為（詐欺）による損害507万円余、予備的に、債務不履行解除、錯誤無効等による損害441万円余を求める、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を認めた。
(欺罔行為について)

Xは、本件契約後、直ちにZに挨拶したところ、1階和室のカーテンが濡れており、壁にも染みがある上、部屋もかび臭いので住める状態ではなく、近く退去する旨告げられた。驚いたXは同日中に媒介業者を通じ、Yに契約解除の意向を伝えたが、Yから即日解除は応じない旨の回答を得た。Zは、平成31年4月に入居し、同年（令和元年）6月ごろには上記の状態になり、管理会社に苦情の連絡をし管理会社はYにもその状況を伝え、その修繕の予定であったが、日数がかかるなどから調整がついていなかった。また、Yは、本件物件を購入し、内部を見分した時までには、雨染みがあることを確認し、玄関部分の屋根の補修等は業者に依頼し、その他の部分については工事関係の資格は有していないが、日曜

建物価値を超える補修費用が掛かる雨漏りを故意に告知しなかった売主の損害賠償責任が認められた事例

東京地判 令4・2・17 ウエストロー・ジャパン



大工的に種々修理した。

これらの事実から、Yは、本件契約に先立ち、本件物件の1階和室に本件物件の価値を大きく減ずる規模の雨漏りが生じており、Zがこれを理由として退去する意向であることを知っていながら、この事実を告げず、かえって「現在まで雨漏りを発見していない。」とする物件状況確認書をXに交付し、かつ、事前のXからの雨漏りの有無に係る問い合わせに対し、その存在を否定する返答をしていたことになる。Yは、本件物件に係る相当大規模な雨漏りの有無という、投資用物件としての本件物件の資産価値を決定的に左右する点について、故意にXに対して虚偽の事実を告知したものと看做ざるを得ず、これは欺罔行為に当たり、これにより本件契約に至ったといふべきである。

したがって、Yが、本件物件の資産価値についてXに対する欺罔行為を行い、それによる錯誤に陥せた上で本件契約を締結させ、代金を交付させたことで損害を被ったことを理由として、Xは、Yに対し、不法行為に基づく損害賠償請求権を有するものといふべきである。

(損害額について)

Xは、本件物件代金として345万円余、司法書士代9万円余、媒介手数料17万円余、計371万円余を支払ったほか、弁護士費用(着手金)33万円の合計404万円余はYの欺罔行為と相当因果関係のあるXの損害といふべきである。

(契約解除について)

以上によれば、Xの主位的請求は認定されることから予備的請求について、判断する必要はないことになるが、念のため、その帰すうについても判断を

しておくとする、Xは、雨漏りによって本件契約の目的(投資用不動産物件の取得)を達することができず、民法566条1項前段の規定及びこれを本件契約において具体化したものと解される13条の規定により、本件契約を解除することができるものといふべきである。

(結論)

以上のとおり、請求のうち404万円余は理由があるので認容し、その余は理由がないので棄却する。

3 まとめ

本事案は、売主が故意に雨漏りについて告知義務を怠ったことから、買主の損害賠償請求が認められたものである。

不動産取引では、売主は買主に対し、取引する物件状況について、事実を告知する義務がある。また、媒介業者は、売主による告知害等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主に対し、故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任が問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。



※写真はイメージです



令和5年度 宅建試験申込み数は2,876名(昨年度比34名増)

本年度の宅地建物取引士資格試験の申込みは、郵送7月3日(月)～7月31日(月)、インターネット受付7月3日(月)～7月19日(水)の日程で行われた。本年度も昨年度に引き続き、案内書の配布について各建設事務所や書店等に置かず、宅建協会各支部のみとしたほか、返信用封筒を宅建協会に郵送していただき、案内書を返信するという方法で行われた。

全体の受験者数は2,876名で、昨年度より34名増という結果となった。

会場別では以下の通りの申込みがあった。

試験会場	申込者数
ホテルメトロポリタン長野	494名
長野ターミナル会館(長野会場)	304名
長野県立上田東高等学校(上田会場)	286名
佐久一萬里温泉ホテル(佐久会場)	245名
JA松本ハイランド松本市会館(松本会場)	162名
松本市勤労者福祉センター(松本会場)	478名
テクノプラザおかや(岡谷会場)	198名
アイパル(駒ヶ根会場)	280名
松代ロイヤルホテル長野(登録講習修了者)	429名
申込総数	2,876名



女性部会・青年部会3県合同研修会

去る7月20・21日、新潟市 ホテルイタリア軒において甲信越地区による女性部会・青年部会合同研修会が行われた。この研修会は近隣地域と連携して宅建業界における女性活躍の促進と次世代育成を目的とし、今年度より初めて実施された。



合同研修会の様子

合同研修会では、まず他都道府県の先進部会の紹介ということで徳島県宅建協会女性部会と滋賀県宅建協会青年部会より、Zoomを利用したオンラインにて講演いただき、それぞれの部会の組織概要やこれまでの活動内容、今後の部会の展望について説明いただいた。次いで全宅連事務局 木幡 剛 事務局長より不動産政策の動向についてご説明いただき、参加者も熱心にメモを取る姿が見られた。

また、合同研修会後には同会場にて懇親会も行われ、同じ甲信越地区の会員同士で活発的に地域の不動産事情や部会活動の情報交換するなど、懇親を深めている様子であった。

女性部・青年部員

大募集!!



女性部・青年部では研修会や意見交換など、今後も各支部にて女性部・青年部の活動を積極的に行っていく予定です。参加も強制ではなく、時間が空いている時だけの参加でも構いません。活動にご興味ある方は、是非所属の支部にお問い合わせ下さい!

清澤 進 会長・ 小林 弘行 元副会長 国土交通大臣表彰受賞!



去る令和5年7月10日、国土交通省内の大会議室において、建設事業関係功労者及び優良団体に対し毎年表彰されている国土交通大臣表彰の受賞者が発表され、本年度は当協会から清澤 進 会長と小林 弘行 元副会長が不動産業功労者として表彰された。



清澤会長



小林元副会長

嶋崎 誠 前副会長 長野県知事表彰受賞!



去る令和5年6月15日、犀北館ホテル（長野市）において県知事表彰式が行われ、嶋崎 誠 前副会長が建設事業功労者として表彰された。



無料相談員研修会

去る8月4日、長野県不動産会館において人材育成委員会による無料相談員研修会が行われた。本年度は昨年度に引き続き、Zoomを利用したオンライン開催とした。

当日は、小林 聖志 人材育成委員長より無料相談所の苦情解決申出書受理時の注意点や近年の苦情弁済業務の事例をケーススタディに挙げながら解説をした。近年は無料相談所においての相談内容も多様化・複雑化していることや一般消費者の方も不動産リテラシーの向上やインターネットを通じて様々情報を得やすくなったことから、相談員も熱心に聞き入っている様子であった。



研修会の様子



長野会場



不動産開業支援セミナー 毎月開催中

長野県宅建協会では、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開業支援セミナーを「**よりスピーディーで地域密着した対応**」を目指して各支部ローテーションで毎月開催する計画を立て実施しております。

セミナーの講義内容は以下の通りです。

- 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長野県宅建協会の紹介 (1.宅建協会とは 2.宅建協会の強み 3.宅建協会入会の流れと手続き 4.宅建協会入会の費用 5.宅建業界の現状)

所有者不明土地に関連した 改正民法・不動産登記法

令和6年4月よりいよいよ所有者不明土地解消に向けた改正登記法が施行されます。政府の調査によると、現在日本国内における所有者不明土地の面積は九州の面積に相当すると言われており、深刻な問題となっております。



こういった問題解消に向けて令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立・公布されました。すでに本年4月に改正された制度も含め、来年より所有者不明土地解消のために改正された民法や不動産登記法等がどのように見直され、所有者不明土地の発生を予防したり、すでに発生している所有者不明土地を滞りなく利用したりするかにについてご紹介させていただきます。

制度の見直しと創設

- ①登記が適切に行われるようにするための不動産登記制度の見直し
- ②相続等により取得した土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設
- ③土地利用に関連する民法ルールの見直し



①登記が適切に行われるようにするための不動産登記制度の見直し

これまでは、相続登記や住所等の変更登記の申請は任意でした。申請をしなくてもただちに大きな問題が起きなかったので、相続した土地にあまり価値がなく、売却も難しいような場合には、費用や手間をかけてまで登記の申請をしない相続人がいました。

前述のとおり、所有者不明土地は、相続登記が行われないことや、住所等の変更登記が行われていないことが原因で発生します。

そこで、不動産登記の制度が見直され、その発生を防ぐため、**相続登記の申請が令和6年（2024年）4月から義務化**されることになりました。また、住所等の変更登記の申請は**令和8年（2026年）4月までに義務化**されることとなりました。

なお、現在、相続登記や住所等の変更登記がされずに放置されている土地も義務化の対象になりますので、注意が必要です。

相続登記の申請の義務化（令和6年（2024年）4月1日施行）

相続等により不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行う必要があります。また、遺産分割協議が行われた場合は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請する必要があります。

なお、上記のいずれの場合でも正当な理由がないのに申請をしなかった場合には、**10万円以下の過料の適用対象**となります。

「相続人申告登記」制度の創設（令和6年（2024年）4月1日施行）

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、法律上、全ての相続人がその不動産を共有している状態になります。その状態で相続登記を申請しようとすると、全ての相続人を把握するための資料（戸籍謄本など）が必要になってしまいます。

そこで、遺産分割がまとまらず、相続登記を申請することができない場合は、自分が相続人であることを法務局の登記官に申し出ること、より簡易に手続を行い相続登記の申請義務を果たすことができる「相続人申告登記」の制度が創設されました（令和6年（2024年）4月1日施行）。

住所等の変更登記の申請の義務化（令和8年（2026年）4月までに施行）

登記簿上の不動産の所有者は、所有者の氏名や住所を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請を行う必要があります。

なお、正当な理由がないのに申請をしなかった場合には、**5万円以下の過料の適用対象**となります。

その他の新たな制度

上記の制度のほか、（1）親の不動産がどこにあるか調べられる「所有不動産記録証明制度」（令和8年（2026年）4月までに施行）、（2）他の公的機関との情報連携により所有権の登記名義人の住所等が変わったら不動産登記にも反映されるようになる仕組み（令和8年（2026年）4月までに施行）、（3）DV被害者等を保護するため登記事項証明書等に現住所に代わる事項を記載する特例（令和6年（2024年）4月1日施行）などが新たに設けられました。



②土地を手放すための制度「相続土地国庫帰属制度」の創設

土地を相続したものの使い道がなく、手放したいけれど引き取り手もなく、処分に困っている…。そうした土地が所有者不明土地の予備軍になっていると言われています。

そこで、所有者不明土地の発生を予防するため、土地を相続した方が、不要な土地を手放して、国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」（令和5年（2023年）4月27日施行）が新たに設けられました。

だれでも申請できるの？

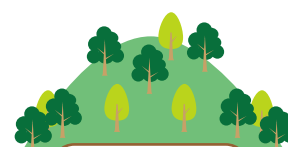
基本的には、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、どなたでも申請できます（売買等によって土地を取得した方や法人については対象外）。土地が共有地である場合には、共有者全員で申請していただく必要があります。

そして、国に引き渡すためには、法務大臣（窓口は法務局）の承認を得た上で、負担金（10年分の土地管理費相当額）を納付する必要があります。

費用はどれくらいかかるの？

申請する際には、1筆^{（※1）}の土地当たり1万4000円の審査手数料を納付する必要があります。さらに、法務局による審査を経て承認されると、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を納付します。同じ種目の土地が隣接していれば、負担金の合算の申出をすることができ、2筆以上でも負担金は原則20万円です。なお、一部の市街地の宅地、農用地区域の農用地、森林などについては、面積に応じて負担金を算定するものもあります（下図参照）。

※1：「筆」とは、登記上の土地の個数を表す単位

 宅地 面積にかかわらず、 20万円 ただし、一部の市街地 ^{（※2）} の宅地については、面積に応じ算定 ^{（※3）}	 田、畑 面積にかかわらず、 20万円 ただし、一部の市街地 ^{（※2）} 、農用地区域の田、畑については、面積に応じて算定 ^{（※3）}	 森林 面積に応じ算定^{（※3）}	 その他 ※雑種地、原野等 面積にかかわらず、 20万円
--	---	--	--

（※2）都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。

（※3）面積の単純比例ではなく、面積が多くなるにつれ、1㎡当たりの負担金額は低くなる。

資料：法務省「相続土地国庫帰属制度の負担金」



③土地利用に関連する民法のルールの見直しとは

既に発生している所有者不明土地を円滑に利用するために、次のような制度の見直しや創設が行われました。

土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5年（2023年）4月1日施行）

所有者不明土地・建物や管理不全状態にある土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させたりするなどの問題が起きるきっかけになります。

そこで、所有者が不明だったり、所有者が適切に管理していなかったりする土地や建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられました。

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない場合や、所有者による管理がされないことによって他人の権利・利益が侵害される場合（おそれがある場合を含み）に、その土地・建物について、地方裁判所に申し立てることで、管理を行う管理人を選任できるようになります。



共有制度の見直し（令和5年（2023年）4月1日施行）

共有状態にある不動産について、これまで所在が分からない共有者がいる場合は、その不動産の利用について共有者間の意思決定ができないといった問題が指摘されていました。そこで、共有物の利用や共有関係の解消をしやすくできるように共有制度全般について様々な見直しがされました。

■ 共有物を利用しやすくするための見直し

共有物に軽微な変更を加えるために必要な要件が緩和され、全員の同意は不要となり、持分の過半数で決定することが可能となります。

所在等が不明な共有者がいるときは、他の共有者は地方裁判所に申し立て、その決定を得て、残りの共有者による管理行為や変更行為が可能となります。

■ 共有関係の解消をしやすくするための仕組み

所在等が不明な共有者がいる場合は、他の共有者は地方裁判所に申し立て、その決定を得て、所在等が不明な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡したりすることが可能となります。

遺産分割に関する新たなルールの導入（令和5年（2023年）4月1日施行）

遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する新たなルールが設けられ、被相続人の死亡から10年を経過した後の遺産分割は、原則として具体的相続分を考慮せず、法定相続分（または指定相続分（遺言による相続））によって画一的に行うこととされました。

相隣関係の見直し（令和5年（2023年）4月1日施行）

隣地の所有者やその所在が分からない場合は、隣地の所有者から隣地の利用や伸びてきた枝の切取りなどに必要となる同意を得ることができず、土地を円滑に利活用することができません。

そこで、隣地を適正に使用できるように相隣関係に関するルールの様々な見直しがされました。

- ①隣地使用権のルールの見直し
- ②ライフラインの設備の設置・使用権のルールの整備
- ③越境した竹木の枝の切取りのルールの見直し



出典

政府広報
オンライン

なくそう、所有者不明土地！
所有者不明土地の解消に向けて、
不動産に関するルールが大きく変わります！

<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202203/2.html>





空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 成立・公布

令和5年6月の通常国会にて、今後更なる空き家の増加を見込み、空き家対策の強化を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が成立・公布しました。この法律は「空き家特措法」とも呼ばれ、空き家対策に関する法律として、2015年に施行されました。今回は改正法の概要とこれまでの「空き家特措法」とどのように変わったのか紹介させていただきます。



改正法の概要

所有者の責務強化

現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

改正内容

①空家等活用促進区域	(1)市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進 (2)市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請
②空家等管理活用支援法人	(1)市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定
③空家等の管理の確保	(1)市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告 (2)勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除
④特定空家等の除却等	(1)市区町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与 (2)特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設 (3)所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化 (4)市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与

改正法のポイント

今回の改正法でポイントは所有者の責務が非常に大きくなったことです。まずは、これまでの「適切な管理の努力義務」に「国、自治体の施策に協力する努力義務」が加えられました。また、特定空き家の未然防止のために放置すれば特定空き家になる恐れのある空き家（管理不全空き家）に対して、市区町村から管理指針に即した措置を指導・勧告することができます。勧告を受けた管理不全空き家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例（1/6減免）が解除されます。

その他に市区町村に「空家等活用促進区域」および「空家等活用促進指針」を定められるようになり、それらに沿って接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建て替え等が促進できるようになりました。

さらに、特定空き家の除却等についても市区町村長に特定空き家等に対する報告徴収権（勧告等の円滑化）を与えられ、特定空き家等に対して緊急時の代執行制度を創設した他、所有者不明時の代執行・緊急代執行の費用は確定判決なしで徴収できるようになりました。



京都市「非居住住宅利活用促進税」(空き家税)の新設

京都市では、これまで市会での可決後に総務大臣との協議を行い、令和5年3月に総務大臣の同意が得られことにより、非居住住宅利活用促進税が新設されました。



非居住住宅利活用促進税の概要

空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅(=非居住住宅)の所有者に対して課税する法定外普通税(地方税法に定めない税で、用途が特定されていないもの)です。

非居住住宅の有効活用、住宅供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びこれらの施策に係る将来的な費用の低減を図ることにより、持続可能なまちづくりに資することを目的としています。

空き家対策が全国的に大きな社会問題となる中、空き家等の利活用を促す今回の新税は、全国初の画期的な取組であり、全国のモデルケースとなるものです。



トピックスの詳細はこちらよりご覧下さい

<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000296672.html>

出典：「京都市ホームページ」より引用



各支部の動きをラッピング

支部だより

軽井沢町自然保護対策優良事業認定制度

軽井沢 緑の景観賞

佐久支部 軽井沢地産(株) 監物 大吉



北佐久郡軽井沢町では、自然保護に対する理解を深め、町の伝統とすぐれた自然を保護し、国際親善文化観光都市としてのまちづくりを推進する

ため、平成20年度より軽井沢町自然保護対策優良事業認定制度『軽井沢 緑の景観賞』が制定されています。

『軽井沢 緑の景観賞』は「軽井沢町の自然保護のための土地利用行為の手続き等に関する条例」および「軽井沢町の自然保護対策要綱」に基づき、自然環境の保全や良好な景観の形成に特に寄与していると認められる事業を町が認定し、広く周知することによって、町民、別荘所有者、軽井沢を訪れる方々に自然保護や良好な景観形成について理解を深めて頂き、この町の素晴らしい自然環境を後世に伝えていくことを目的とした制度となっています。

対象となる事業は、自然環境の保全や良好な景観の形成に積極的に取り組んでいる建築物は素より、宅地・別荘地の造成事業なども含まれており、応募に関しては自薦他薦を問いません。



評価の視点としては

- ・敷地内において建物と自然環境の調和が図られているか
- ・道路から見える景観は魅力的か
- ・敷地周辺の景観形成に貢献しているか
- ・時間の経過と共に生まれる美しさを感じられるか
- ・関わる人々の愛情を感じられるか

などについて自然保護対策認定部会員が現地での審査を行い、その報告をもとに軽井沢町長が認定をします。

認定を受けた事業主および設計者には「認定証」が贈呈され、合わせて町の広報誌やホームページなどを通じて多方面に広く周知されることとなります。

『軽井沢 緑の景観賞』は、毎年度、春から夏にかけて募集を行っていますので、詳細につきましては軽井沢町のホームページをご覧ください。

新入会員紹介

長野支部 なのはな不動産 代表者 大塚 多恵 飯山市大字飯山 566番地50 TEL 0269-67-2409	長野支部 (株)ジャスト 代表者 中島 悠輔 長野市三輪7丁目4-11 TEL 026-217-6029	長野支部 矢嶋建築(株) 代表者 矢嶋 一也 中野市大字立ヶ花 221番地1 TEL 0269-26-2097	長野支部 (株)山根屋 代表者 長瀬 大樹 飯山市大字飯山145番地1 TEL 0269-62-3262
長野支部 (株)ベルエイト 代表者 鈴木 晴海 長野市大字鶴賀権堂町1437番地5 山京長野バレス208 TEL 026-219-1321	長野支部 (株)くらし信州 代表者 村山 真一 長野市大字鶴賀368番地1 南部ビル2D TEL 026-225-9380	長野支部 (有)ヤマワリビング 代表者 和田 裕次 長野市吉田五丁目24番11号 TEL 026-244-6707	佐久支部 (株)FROM 長野営業所 代表者 菊原 秋雄 佐久市岩村田5014-9 TEL 0267-88-8098
佐久支部 大井建設工業(株) 佐久平店 代表者 南澤 俊弘 佐久市佐久平駅南9-1 TEL 0267-77-7441	佐久支部 (有)軽井沢コンシェル 代表者 野中 邦朗 北佐久郡軽井沢町中軽井沢 24-11 TEL 0267-41-0707	佐久支部 (株)セカンドステージ 代表者 内堀 幸彦 北佐久郡御代田町大字馬瀬口 1860番地39内電ビル2階 TEL 0267-41-0731	中信支部 (株)宥意 代表者 小野澤 徹 安曇野市穂高柏原 3318番地5 TEL 0263-55-6882
中信支部 むすぶ不動産 代表者 望月 淳平 安曇野市豊科南穂高 785番地2 TEL 0263-74-3967	中信支部 日本不動産投資(株) 代表者 上嶋 徹 塩尻市宗賀5296番地13 TEL 0263-87-6533	諏訪支部 (株)アールベース 代表者 立木 亮太 茅野市玉川4181番地2 フォーブル広南102 TEL 0266-75-5464	諏訪支部 (有)バンダ 代表者 高橋 純 茅野市中沖7番地1 TEL 0266-24-1500
諏訪支部 (株)カチタス 諏訪店 代表者 小池 柊平 諏訪市沖田町 1丁目96番地2 TEL 0266-53-4775	諏訪支部 (株)令和エステート 代表者 宮坂 順子 諏訪市大字豊田115番地2 TEL 0266-57-4482	南信支部 KOBAアーキテクツ(株) 代表者 小林 大輔 飯田市東和町 3丁目5361番地6 TEL 0265-52-6810	



退会された方

支部名	商号・名称	支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長野	川浦土建(株)	上田	(有)上島不動産	諏訪	共立住販(株)
	養田設計建築事務所不動産部	中信	(株)イトウ	南信	(株)丸滝
	(有)山野井商事		(有)トーホー開発		(株)たまゆら
	(株)クレス不動産長野営業所		フィリックスハウス(株)		キノシタ開発(株) 支店
	(有)倉林商事		(有)APサービス信州		(有)あーすホーム駒ヶ根店

令和5年度

一般消費者セミナー開催

長野県宅建協会では一般消費者を対象とした消費者セミナーを11月に下記の県下2会場にて開催致します。

本年度は通商産業省（現経済産業省）出身で内閣官房参与などを経て、現在は学者・評論家としてTVや雑誌など多方面で活躍されている慶應義塾大学大学院教授 岸 博幸氏をお招きし、政治経済等についての話をわかりやすく講演いただきます。



講師
岸 博幸氏

開催日 令和5年11月14日(火) 15:00～16:00

先着
150名

開催場所 ホテルブエナビスタ（松本市）

開催日 令和5年11月21日(火) 15:00～16:00

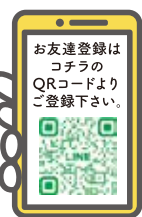
先着
120名

開催場所 ホテルメトロポリタン長野（長野市）

参加費は無料です。お申込方法・詳細については、今後長野県宅建協会ホームページにてお知らせ致します。

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。



次回の宅地建物取引士法定講習会

● 12月11日(月)
長野ターミナル会館

● 12月12日(火)
ホテルブエナビスタ

今後の講習予定

● 令和6年3月11日(月)
長野県不動産会館

● 令和6年3月13日(水)
ホテルブエナビスタ



法定講習会の受講はハトマークの宅建協会です

表紙写真「美ヶ原高原」



撮影者：土田めぐみ
松本市の美ヶ原高原から見た北アルプスです。駐車場から山頂に向かう途中で撮った風景です。この日は天気も良く富士山もきれいに見えました。

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7月31日現在)

1,413名 内支店数 91



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×横のピクセル総数が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：takuken@nagano-takken.or.jp（件名に「広報誌表紙写真応募」と記入）■締め切り／1月号（令和5年10月末日）、5月号（令和6年2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



今回は南信支部より、中央アルプスの麓にご案内
ます『駒ヶ根高原リゾート』をご紹介します。

中央道駒ヶ根ICより車で5分走ればベース基地的存在の建物が見えて来ます。ここには案内所、物産販売



店、地ビールレストラン等があります。この建物の奥
には太田切川に架かる全長146mの吊橋『こまくさ橋』
を渡り対岸の森と水の体験広場へと移動が出来ます。
この広場にはクライミングウォールやスライダー他各
種の遊具や親水公園が整備されており家族連れで賑
わっています。吊橋で戻る途中に見上げますと、千畳
敷カールの雄姿が目に入ります。ここには日本
一高所で営業しているホテルがあります。標高
2,500mを超える別世界へは麓の大駐車場より専用バ
スに乗り約30分でロープウェイ乗場がある『しらび平』
へ、そこから通年運行の駒ヶ岳ロープウェイに乗る事
約8分で別世界へ誘われます。冬季は-25℃以下になる
事もあり極寒の体験も出来ます。麓に戻りまして駐車

場の周辺の森の中には各種の飲食や
宿泊、日帰り温泉施設等が点在し、
各々の目的に応じた楽しみ方が出来
る様になっています。少し目先を変え
て車で約3分南へ森の中を走ります
と、貞観2(860)年に本聖上人によ
り開山された不動明王を御本尊と祀
る『光善寺』が現れて来ます。光善寺は『光苔』でも
有名で参道の石垣の隙間を覗き込むと妖艶に光る光
苔を見る事が出来ます。昔話好きには霊犬早太郎で
も有名なお寺です。また道中には、江戸中期に建てら
れ現存する東日本一古い民家として重要文化財に指
定されている旧竹村家住宅、近代ルネッサンス様式
の旧赤穂村役場等史跡も数多くあり歴史好きにも楽
しんで頂ける所です。同リゾートの南端に位置します
『家族旅行村』はオートキャンプ場、レクリエーション
広場、温泉施設等が完備され夏休みは予約待ちの状
態です。皆様、是非一度お越し下さい。



編集後記

長野県は、7月発表の路線価が28年ぶりに横ばいになり、経済の回復傾向を反映したものとの見方がある一方で、物価高で今後は消費が落ち込んで、回復は遅くなるとの声もあり、不確定要素も多い現状です。円安基調でのインバウンドは、外国人の爆買いが当たり前で、バブル期の日本人と重なる面がありますね。当時の日本はどちらかというと、円高でなおかつ株高基調で消費も拡大していました。今は資源の高騰からあらゆるコストが上昇し、果たしてどこまで消費が回復するかは不透明です。ただ、宅建業は住宅ローンの低金利環境は今後もしばらくは続く見通しなので、まだ需要は底堅いでしょうね。新型コロナの5類移行により、徐々に経済の回復は進むでしょうが、コロナが無くなったわけではないので、引き続き注意はしていきましょう。それにしてもマイナンバー関連のトラブルは、お粗末としか言いようがなく、どうにかならないものでしょうかねえ。(J・T)