自然と暮らす 豊かな住まい
広報
ながの宅建
2024.5.15
no.121

令和6年度 税制改正のポイント

豊科南部総合公園（安曇野市）
撮影者：㈱ライフワン　荒木香織

CONTENTS

02 令和６年度税制改正のポイント
05 支部だより／こどもを守る安心の家
06 信州人に聞く
08 事例研究
10 ハトチャン
12 Free Talk Time!
13 不動産業界ニュース
14 ためになる最新情報
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
公益社団法人
長野県宅建協会
人と住まいを、笑顔でつなぐ。

令和6年度

税制改正のポイント

1 住宅ローン控除の借入限度額及び床面積要件の緩和特例の維持

◆借入限度額◆

新築住宅・買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置について、令和6年1月1日から同年12月31日までの入居に限り、以下のいずれかに該当する場合、下記の措置が講じられます。

- 子育て世帯：19歳未満の子を有する世帯　又は
- 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

◆床面積要件◆

床面積要件の40㎡緩和特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長されます。

控除率：0.7%　〈入居年〉

			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販※1	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯：5,000万円【今回改正内容】	4,500万円※4
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯：4,500万円【今回改正内容】	3,500万円※4
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯：4,000万円【今回改正内容】	3,000万円※4
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)※2	
	既存住宅※3	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			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024(R6)年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】※4(所得要件：1,000万円))			

※1 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。
（参考 国土交通省HP）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html

※2 住宅ローン減税の税務署への申請時、確認済証の写しを提出し、2023（令和5）年12月末までに建築確認を受けた住宅であることを証する必要があります。
2024（令和6）年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

※3 既存住宅は昭和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。

※4 与党税制改正大綱では、令和7年度税制改正にて令和6年と同様の方向性で検討するとされております。

2 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長

▶令和9年3月31日まで3年間延長

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%

3 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

▶令和9年3月31日まで3年間延長

土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限が3年間（令和9年3月31日まで）延長されます。

4 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

▶令和8年3月31日まで2年間延長

- 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

5 不動産取得税に係る各特例措置の延長

1 宅地建物取引業者等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	▶令和8年3月31日まで2年間延長
2 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4% → 3%）	▶令和9年3月31日まで3年間延長
3 宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置	▶令和9年3月31日まで3年間延長

6 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）

▶令和8年12月31日まで3年間延長　以下の見直しが講じられた上、令和8年12月31日まで3年間延長されます。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件　50㎡以上　※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件　以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	既存住宅・増改築
①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

7 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（登録免許税）

▶令和9年3月31日まで3年間延長

宅地建物取引業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合に、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3年間（令和9年3月31日まで）延長されます。

8 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長（所得税・個人住民税）

▶令和7年12月31日まで2年間延長

【譲渡損が生じた場合】

- 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅の住替え（買換え）にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、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

- 特定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ときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却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

【譲渡益が生じた場合】

- 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

住宅の住替え（買換え）にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ(※)する制度　※譲渡資産の売却額が買換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

9 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置の拡充・延長

① 現行の措置を2年間（令和6年1月1日～令和7年12月31日）延長する。
② 子育て世帯等※1が子育てに対応した住宅へのリフォーム※2を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等※3を所得税から控除する。(適用期限：令和6年12月31日)※5

対象工事		対象工事限度額	最大控除額（対象工事）
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円（350万円）※4	25万円（35万円）※4
三世代同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性	500万円（600万円）※4	50万円（60万円）※4
	耐震or省エネ＋耐久性	250万円（350万円）※4	25万円（35万円）※4
子育て［拡充］		250万円	25万円

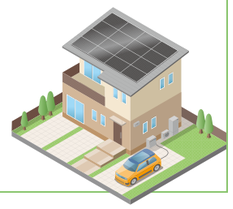
※1「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」　※2 ①住宅内における子供の事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事（一定のものに限る。）　※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除　※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合　※5 与党税制改正大綱では、令和7年度税制改正にて令和6年と同様の方向性で検討するとされております。

- 合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）の場合に引き下げ

10 その他の特例措置の期限延長

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置
  - ▶令和9年3月31日まで3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、相続税）
  - ▶令和8年12月31日まで3年間延長
- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置
  - ▶令和8年3月31日まで2年間延長
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（登録免許税）
  - ▶令和9年3月31日まで3年間延長
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（不動産取得税、固定資産税）
  - ▶令和8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特例措置（登録免許税、不動産取得税）
  - ▶令和8年3月31日まで2年間延長



その他

●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（※令和5年度改正）

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・拡充されました。

特例措置制度の概要

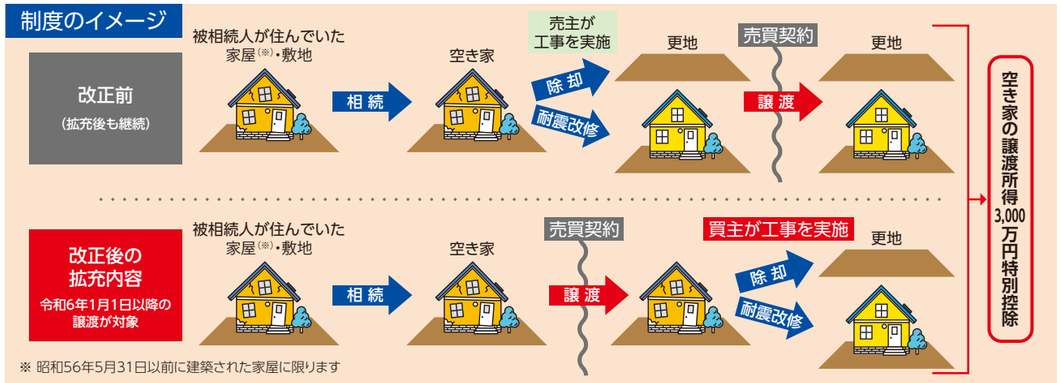
相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋（※1）を相続した相続人は、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。）又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度

（※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

❶ 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
❷ 従前は売主が譲渡の時までに耐震改修（既に耐震性がある場合は不要）又は除却を行った場合のみが対象とされていたが、令和6年1月1日以降の譲渡については、買主が譲渡の時からその翌年2月15日までに耐震改修又は除却を行った場合も対象
❸ 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。
❹ その他所要の措置

制度のイメージ



その他詳細につきましては、国土交通省HPをご参照ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

東京へ出向いての

空き家・空き地活用相談会

諏訪支部　みらい不動産　豐島　健之

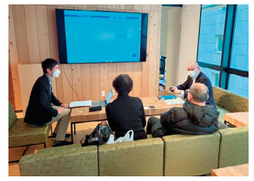
長野県宅建業協会諏訪支部情報提供委員会は、月1ペースで諏訪地域にある遊休不動産の所有者に対する利活用促進の相談会を東京銀座で行っています。

会場となる銀座NAGANOには、信州への移住や2拠点生活、U・Iターン、長野県内の仕事の相談等をワンストップで対応する相談窓口があります。５階の移住交流・相談コーナーでは、移住セミナーや相談会が開催されていますが、私達もそこで相談会を行っています。

来場者は、概ね２対１の比率で、諏訪地域への移住に関心がある方と、遺産相続等で同地域に不動産を所有している方に分かれます。移住を検討されている方には、諏訪地域の魅力をお伝えしつつ、移住先の紹介を行い、所有者の方には、地域の現状や物件の状況に応じた個別具体的な助言を行っています。特に空き家状態の不動産をどうしたらよいか悩んで来られた所有者は、私達の話に熱心に耳を傾けてくださいます。

所有者の中には、諏訪地域に居住したこともなく、相続不動産を利用する予定の無いという方もいらっしゃって、土地勘も無く、地元に頼れる親戚も無く、地元業者に相談するには敷居が高いと感じていた所、「諏訪地域の業者が東京にまで出向いて相談に乗ってくれるのは大変有り難い」と喜んでくださり、私達も頼りにされることを嬉しく思っています。

空き家解消に向けての国や自治体の様々な支援策が講じられる昨今ですが、我々情報提供委員は、公益社団法人の名に恥じないよう、今後も行政と連携して空き家問題に取り組むと共に、不動産流通にかかわる専門家団体の一員として、地域の空き家の流通や有効活用を促進し、諏訪地域の活性化に今後も取り組んで参ります。



『こどもを守る安心の家』参加協力会員に是非ご協力下さい

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493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６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	17	148
	旧須高支部	19	
	旧長野支部	112	
上　田	旧更埴支部	24	59
	旧上小支部	35	
佐　久	旧佐久支部	54	54
中　信	旧中信支部	56	61
	旧大北支部	5	
諏　訪	旧諏訪支部	38	78
	旧茅野支部	40	
南　信	旧上伊那支部	47	93
	旧飯田支部	46	
合　計			493

＼参加申込書はこちら！／

既存会員の方でまだ参加されていない方も是非ご参加下さい。
また、新しいハトマークロゴが入ったステッカーと差替えたい方は
事務局までお問い合わせ下さい。
https://www.nagano-takken.or.jp/wp-content/uploads/2020/05/7a9cd8be414a150a1f210b385bb3ff15.pdf

信州人に聞く

長野市へ移住をお考えの方へ

長野市移住推進課の皆さん

長野県北部に位置し県庁所在地でもある長野市には、人口約36万6000人余りが暮らしています。インフラが整備され都市的な利便性を享受できる市街地と、程よく便利で程よく自然な郊外の住宅地、そして自然豊かな中山間地と、さまざまなニーズに合った暮らし方が可能です。

長野市の眺望

移住定住支援も充実し、空き家バンク制度や移住お試し住宅、オンライン相談や移住セミナー、また子育て支援や各種補助金などで移住者をサポートしています。

今回は、長野市役所移住推進課の割田さんにお話を伺いました。

はじめに、近年の移住者の傾向などをお伺いできますか？

割田さん　コロナ禍を経て、地方移住への関心の高まりや、テレワークなど場所を選ばない働き方が増えてきたことに伴い、主に東京圏から移住される方や働き盛り（30代～40代の子育て世帯など）の方の移住が増えています。

移住者にとって長野市に暮らす魅力・メリットはどのようなことがありますか？

割田さん　長野市は広く、都市機能を備えた中心市街地から自然いっぱいの中山間地域までを選択できるため、ご希望のライフスタイルを実現することができます。

車で約30分の距離に登山口がある飯縄山

また、街と自然が近接しており、中心市街地から車で30分程度足を延ばせば大自然に触れることができるので、休日にアウトドアを楽しめます。

さらに、東京都へのアクセスがとても良く、東京駅から長野駅までは北陸新幹線を利用して約90分で行くことができます。市内の移動手段としては、長野駅を中心にJR、私鉄、バスなどの交通機関があり、郊外などから市街地に通勤される方も多くいらっしゃいます。

車で約30分の距離にある長野フォレストヴィレッジ（飯綱高原キャンプ場）

実際に長野市に移住された方の感想はどのようなお声がありますか？

割田さん　「長野市ライフを満喫しています！」「移住前に相談をしていたのでスムーズに移住ができました。」「賃貸物件に住んでいましたが、気に入ったエリアの物件を購入しました。」「テレワークをしています。駅近に住んでいますが週1の東京への勤務も不便はありません。」などの感想やご報告をいただいています。

市街地から車で30分ほどの大座法師池から眺める飯縄山

冬の長野市戸隠の鏡池

空き家で移住お試し住宅について教えてください

割田さん　中山間地域（戸隠地区）にある空き家2棟を、移住を検討する方が長野市に滞在する際にご利用いただける施設として開設しました。

1カ月からご利用可能で、1カ月ごとの利用料金は、それぞれ50,000円と62,000円（その他、光熱費・水道費の実費がかかります）です。敷金・礼金はございません。どちらの物件もリノベーション可能な部分もあります。

長野市戸隠にある移住お試し住宅

また、単に施設を利用するだけではなく、地域が実施する空き家見学会や地域行事などに参加してもらうなど、地域の方々と交流いただく機会をご用意しております。

家探しをする際に何かサポートなどはありますか？

割田さん　ご希望のお住まいの形態にあわせて、主に、戸建てや購入物件を希望される場合は「長野市空き家バンク」、賃貸物件を希望される場合は「信州に住ーむず」をご紹介しております。

空き家バンクにつきまして、どのような物件が人気ですか？

割田さん　自然豊かな場所で適度な家庭菜園ができる物件を希望される方が多いです。人気のエリアは、観光地としても有名な「戸隠地区」や移住者の受け入れに積極的な「信更地区」などです。

移住者の受け入れに積極的な信更地区

また、物件の金額は約7割が600万円以下で、特に200万円～400万円の物件が人気です。

移住者に人気の戸隠

空き家バンクサイト
https://nagano-akiyabank.jp/

空き家バンク利用につきまして、どのような補助金がありますか？

割田さん　「移住者空き家改修等補助金」につきましては、県外からの移住者（20歳から60歳未満の方）が、空き家バンクで購入した物件の居住部分などを改修する場合には工事費の3分の2（上限100万円・市街化区域上限50万円）を、家財道具を処分・運搬する場合はその費用の10分の10（上限10万円）を補助します。

また、「売買成約促進事業」につきましては、県外から移住してきた方が空き家バンクの物件を購入した場合に、その不動産取引にかかる仲介手数料や不動産登記などの費用の2分の1（上限5万円）を補助します。

令和6年度長野市若者・子育て世帯等移住促進家賃支援事業補助金につきまして、どのような内容になりますか？

割田さん　県外から長野市に移住する「40歳未満の若者」「中学校卒業前のお子さんがいる子育て世帯」「テレワーカー」のいずれかに該当する方を対象として、賃貸住宅の月額家賃の2分の1、上限2万円を最大2年間補助する制度です。

長野市の子育て環境についてはいかがですか？

割田さん　長野市では、こども広場、地域子育て支援センター、保育園などの教育・保育施設、放課後子ども総合プラン施設等、乳幼児期から学齢期までですべての子どもの健やかな育ちを支える体制を整えています。

また、子どもに関わるあらゆる相談をワンストップでお受けし、関係機関との連携支援やつなぎ役を担う、長野市こども総合支援センター「あのえっと」を設置し、子育ち・子育てを支援しています。

長野市篠ノ井こども広場 このゆびとまれ

長野市役所内に設置された長野市こども総合支援センター「あのえっと」

長野市移住者起業支援金につきまして、どのような内容になりますか？

割田さん　長野市に移住して起業する50歳未満の方に対し、起業にかかる初期投資費用を上限100万円（補助率10分の10）で補助します。こちらの制度は移住前の相談は必須となりますので気になる方はぜひお問い合わせください。

オンライン相談や移住イベントなど移住相談の体制はどのようになっていますか？

割田さん　Zoomを使ったオンライン相談会を毎週木曜日、第2土曜日、第4日曜日に開催しております。

また、首都圏で開催される相談会やセミナーにもたくさん参加しており、専門の移住・定住相談員が対応しますのでお気軽にご相談ください。

※記事の内容は取材時のものです。最新の詳細については市町村や取材元にご確認ください。

写真全て：長野市役所提供

事例研究

最近の裁判例から

— 新規契約広告宣伝費 —

◉（一財）不動産適正取引推進機構発行「RETIO」第131号より

宅建業者が新規契約広告宣伝費名目で収受した媒介報酬の報酬制限超過部分や架空費用等の返還を認めた事例

（東京地判　令4・6・22　ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06228010）

賃貸建物の貸主が、建物管理を委託した宅建業者に対し、集金賃料等から新規契約広告宣伝費等の名目で費用を不当に利得したなどとしてその返還を求めた事案において、実質媒介報酬のうち宅建業法の報酬制限を超える部分や架空費用等の返還を認めた事例

① 事案の概要

貸主X（原告）は、所有する各賃貸建物（本件各物件）について、Y（被告・宅建業者）との間で、契約期間中に中途解約する場合は、相手方に満室時賃料３か月分の違約金を支払う旨の特約を付した各管理委託契約（本件各契約）を締結し、本件各物件の賃料の集金等の管理業務をYに委託した。

平成30年12月、XはYの債務不履行を理由に本件各契約を解除し、「Yは、集金賃料等から、支出を承諾していない『新規契約広告宣伝費・客付業者協力金』を控除していた。これらの費用は、賃貸借契約の媒介費用であり、Yには、宅建業法46条の規制を潜脱して報酬を受領した不当利得がある。」等として、当該費用や、Yが本件各物件の賃借人より預かっている敷金・賃料等の返還を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYは、債務不履行はないとして、本件各契約の特約に基づく違約金を求める反訴を行い、Xの不当利得の主張に対しては、「『新規契約広告宣伝費』は、Yが賃借人の新規募集業務の報酬として取得したもので、「客付業者協力金」は、Yが仲介業者に支払った実費である。Yは、通常の広告宣伝では賃借人の募集が困難な物件について、Xから賃借人募集の特別な依頼を受けていた。」などと主張した。

② 判決の要旨

裁判所は、Xの新規契約広告宣伝費等の主張に関し、下記の通り判示して、Yの不当利得48万円余等を認め、本件各契約はYの債務不履行により解除されたとして、Yの反訴を棄却した。

⑴　新規契約広告宣伝費について

Yは、本件各物件について新規賃貸借契約が成立したときは、本件各契約に基づき集金賃料等から、「新規契約広告宣伝費」等の名目で１か月分の賃料に相当する金員を報酬として取得していたが、証拠等によれば、Yは、本件各物件の賃貸借契約成立に向けた業務をしていたこと、新規契約が成立したときは、XはYに報酬として１か月分の賃料相当額を支払うことを承諾していたと認められる。

しかし、平成30年９月のY及び媒介業者Aが行った賃貸借契約（賃料月額12万円）の媒介において、YはXから「新規契約広告宣伝費」の名目で12万円を受領し、Aは仲介手数料として12万9600円を受領したことが認められる。当時の建物貸借の媒介報酬の限度額は、建物の借賃１月分の1.08倍であることから、Yは、少なくとも、12万円から、12万9600円の２分の１である６万4800円を控除した５万5200円について、法律上の原因なく利得してXに損失を及ぼしたと認められる。

⑵　客付業者協力金について

証拠等によれば、Yは、本件各物件について新規の賃貸借契約を成立させるため、いわゆる客付業者に対して協力金の支払を約束して賃借人を募集し、新規契約成立時には、Yが客付業者に協力金を支払い、集金賃料等から当該金員を控除していたこと、この点につきXは、Yから説明を受けて、協力金を支払うことを承諾していたことが認められる。

Xは、客付業者に対する協力金の支払は、宅建業法所定の上限を超える違法な行為であると主張するが、Yは、客付業者に協力金を支払っていたのであって、実質的にYが協力金に相当する金員を取得していたものではない。そして、X及びYは、賃借人を募集する手立てとして客付業者に対して協力金を支払うことを約束して、賃借人の募集を行っていたことからすると、本件において、Yが、集金した賃料等から協力金に相当する金員を控除していたことが、Yが法律上の原因なく利得していたと認めることはできない。

もっとも、平成30年10月分の賃料等から、客付業者協力金として、計92万円余が控除されているが、Yが客付業者協力金として振込送金されたのは49万円余にすぎず、この差額について、Yの回答に合理的な理由は見出し難いことから、Yは上記差額計42万円余を法律上の原因なく利得したと認められる。

③ まとめ

当機構が調査研究を委託した「不動産媒介契約研究委員会　代表稲本東京大学教授（当時）」による、「不動産媒介契約のあり方についての提言（平成６年１月）」では、「賃借に関する媒介報酬の上限額を賃料の１ヵ月分相当とする建設省告示の規定は、成約業務に要する労務・費用等の実態に照らして見直されるべきである。…（中略）…建設省告示を改め、賃借に関する媒介報酬の上限額を賃料の二ヵ月分相当額を超えない範囲で新たに定める水準に改め、媒介契約にあたってはそれを超えない範囲で媒介報酬の総額を定めるものとし、貸主はそのうち少なくとも新たな上限額の二分の一を負担すべきである。」との提言がされている。しかし、同提言から約30年を経過した現在に至っても、報酬の限度額は一ヵ月分相当額のままであり、そのことが、本件のような報酬規程の潜脱行為を招いているのではないかと思われる。

もちろん、このような潜脱行為は、報酬限度額違反のほか、重要事項説明書・37条書面の不交付等々の重要な宅建業法違反もあることから、宅建業者として決して行ってはならない行為であることはいうまでもない。

しかし、報酬限度額が取引の実情に合わない状態なのにそれが放置されているとなると、法令を遵守する業者は賃貸媒介の市場から退場して行き、またその傾向は、賃料水準（宅建業者においては報酬水準）が低い地域において顕著となることから、当該地域で賃貸取引を行う者は、残った業法違反を厭わない業者に取引を委託するしかないという、不合理な状態になることが考えられる。

個人意見であるが、賃貸の現行報酬規程については、実務実態に合わせた引き上げを行い、一方、実質媒介報酬である「新規広告宣伝費」等の名目の収受は、宅建業法の報酬規程（業者免許を有しない管理業者は無免許営業）により厳しく規制することにより、宅建業者・管理業者の貸主・借主に対する不明瞭・不適切な請求の防止による取引者の保護が適切に行われるよう、行政・業界において報酬限度額の見直し検討を、行っていただきたいと思う次第である。

1/11～ 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。本年度も昨年に引き続き、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669名、web方式336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. トラブルを防ぐ宅建業者の業務姿勢
2. 業務姿勢の甘さと手抜きが重大なトラブルとなった事例
3. 宅建業法に関するトラブル事例
4. 相続登記の義務化の具体的な手続き
   －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4科目であった。

佐久会場

松本会場

業者研修会特別精励証　受証者一覧

45年

（敬称略）

支部名	氏　名	会　社　名
佐 久	茂木　正毅	西軽井沢開発㈱
南 信	松村　隆一	松村建築設計事務所

40年

支部名	氏　名	会　社　名
長 野	月原　博夫	シンエイ不動産
〃	古畑　修二	㈲信大開発
中 信	角田　輝久	松栄不動産

35年

支部名	氏　名	会　社　名
上 田	小平　祥壽	三和不動産
佐 久	内堀　　實	㈱成和
中 信	筒井　完次	㈲筒井不動産
〃	三代澤　滋人	三代澤不動産

30年

支部名	氏　名	会　社　名
長 野	長峯　章子	㈱日豊開発
〃	上野　直文	㈲ユーケーシー
上 田	佐々木　茂雄	太陽コンサル
〃	松澤　仁子	㈱エムケーディーコーポレーション
諏 訪	山岸　邦太郎	山岸建設㈱
南 信	野澤　吉治	㈱辰野不動産
〃	倉田　秀紀	㈱倉田工務店

2/10 住まいのプロが教える!信州住まいの大相談会 in 大阪 開催!

情報提供委員会（飯沼　由紀子委員長）では、本年度も長野県と協力し当協会主催の移住セミナーを「住まいのプロが教える！信州住まいの大相談会 in 大阪」と題して、2月10日（土）大阪府の大阪ふるさと暮らし情報センターにて開催した。

本年度は宅建協会の説明の中で宅建業と不動産業の違いについて説明したほか、移住体験談として京都から飯島町に移住された中村俊二さんに家庭菜園から薪ストーブやサウナルームをDIYにて作られるなど、充実した田舎暮らしの話をしていただいた。

当日は、13組18名の方が参加と大勢の方に参加していただき、各説明の途中では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、物件の相談等があったほか、能登半島地震があったため、地震や災害に関する相談等もあり、幅広い相談内容に情報提供委員会役員が対応した。

セミナー内容は以下のとおり・・・

1. 長野県の移住事業の紹介　～長野県の取組み・PRなど～
   －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・暮らし方のポイント、宅建業について解説
   －小澤情報提供副委員長
3. 先輩移住者のおはなし　～充実したスローライフを送る移住体験談～
   －飯島町に移住された　中村　俊二 様
4. 個別相談会＆座談会　～長野県4地区毎にて座談会～

3/7 (公社)岡山県宅地建物取引業協会 長野県来訪 視察研修会 開催

岡山宅建協会の流通委員会が移住や空き家などの流通関連事業を先進に取り組んでいる協会として長野県宅建協会を選定していただき、長野県不動産会館にて視察研修会を開催した。

当日は流通事業を管轄する情報提供委員会の役員が出席し、長野県宅建協会が実施している移住促進・空き家関連事業の紹介を行った。また、各支部と市町村で実施している協定事業なども紹介して、岡山県との意見交換を図った。

地理的には離れているものの、人口動態や所属会員数など通じるところもあり、両県にとって有意義な意見交換を実施することができた。

令和5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、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。

なお、本年度はのべ**63名**の方にご参加いただき、参加者のうち**6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30%**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43%**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52%**いた。さらに参加者の**約90%**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75%**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35%**で「長野県宅建協会の説明」であった。

開業支援セミナー実施の成果もあり、令和5年度の会員数は**11社**の**純増**となった。

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!

今回は南信支部伊那地区会よりコロナ以降久しぶりに
実施できました **研修旅行** の模様をお届け致します。

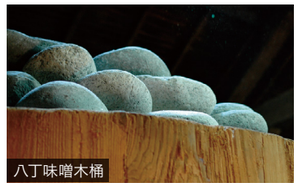
南信支部　大村　裕一

大樹寺山門

先ず最初に訪れたのは、岡崎市内に1457年に松平親忠公が建立し、徳川家康立志開運の地と言われている成道山松安院大樹寺です。この寺院には国県市より指定を受けた数多くの文化財が収蔵されております。その種類は建物・彫刻・絵画・工芸と多岐にわたり後世へと受け継がれています。中でも、山門や多宝塔、大方丈障壁画・如意輪観音図は目を引く凄さがあります。また、位牌堂には家康公ほか徳川家歴代の各将軍の等身大の位牌が祀られており、素朴ながらも堂々とした品位を感ぜられます。

徳川家康公霊夢像

徳川家の菩提寺を後に次に向かったのは同じ岡崎市八丁町にある、カクキュー八丁味噌の工場です。地名からもお判り頂けるかと思いますが、この地が八丁味噌の発祥地でその歴史は戦国時代まで遡ると言われております。工場の中に一歩足を踏入れますと八丁味噌の香ばしい香りに包まれ、構内の蔵には直径3mを超える大きな木桶に重石として天然の川石を職人の手で山の様に積上げ、二夏二冬の時間を掛け天然醸造で熟成させて味噌に仕上がります。好き嫌いは有るかも知れませんが、名古屋名物の一つとなっている様です。


八丁味噌木桶

昼食を済ませ次に向かったのは『どうする家康』でも取り上げられた岡崎市の名所、岡崎城です。天守閣の5階からは岡崎市内が一望でき360度のパノラマが楽しめます。場内には、3階まで伸びていたと言われる心柱の礎石、刀剣・出土品等が展示され当時の三河の様子が偲ばれます。

岡崎城天守閣

夜は名古屋飯の一つ『手羽先』のフルコースに舌鼓を叩いた後は各位思い想いに栄の夜を満喫した様です。

2日目は体育会系と文科系に分けれ、体育会系はウッドフレンズ森林公園GCで白球と自然に戯れ、文科系は名古屋城本丸御殿と徳川美術館を見学し見聞を深め、その後合流をして高速道路を伊那路へ向かい研修旅行を終えました。

また、機会があれば多くの組合員の方々に参加して頂き、見聞と懇親を深める研修旅行を行いたいと考えております。

名古屋城本丸御殿

相続登記義務化開始／改正空き家特措法

令和６年４月よりいよいよ相続登記の義務化が開始されました。広報や研修会等においてもすでにご案内しているところですが、一般消費者からのお問い合わせも増加する可能性もございますので、改めてご案内させていただきます。

■「所有者不明土地に関連した改正民法・不動産登記法」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

- 相続登記の申請の義務化（令和6年（2024年）4月1日施行）
- 「相続人申告登記」制度の創設（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）

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

- 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」を新設
  - ➡申請者：相続人（土地が共有地である場合には、共有者全員）
  - 費用：審査手数料（14,000円）・10年分の土地管理費相当額の負担金（土地の種目による）

③土地利用に関連する民法ルールの見直し

- 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- 共有制度の見直し
- 共有物を利用しやすくするための見直し
- 共有関係の解消をしやすくするための仕組み
- 遺産分割に関する新たなルールの導入
- 相隣関係の見直し

■関連トピックス：「改正空き家特措法」

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

上記の詳細等については広報「ながの宅建」119号掲載の「ためになる最新情報」 ▶▶▶
並びに「不動産業界ニュース」をご覧下さい。 https://www.nagano-takken.or.jp/wp-content/uploads/2023/09/ann2023_09.pdf

宅地建物取引士資格試験　郵送申込期間変更のお知らせ

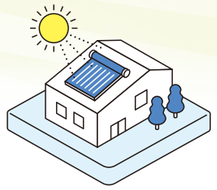
郵送申込期間　2024年7月1日(月)～**7月16日(火)消印**まで
インターネット申込は7月31日(水)まで可能です

※上記は予定となります。令和6年6月7日(予定)に官報公告を行い確定します。

⬆ 詳細は上記よりご覧下さい　(一財) 不動産適正取引推進機構ホームページ
https://www.retio.or.jp/exam/takken_shiken.html

ためになる最新情報

建築物の省エネ性能表示制度



2050年カーボンニュートラル達成に向けていよいよ2025年より建築物の省エネ基準義務化が開始される予定となっております。CO_2排出量全体の約３分の１を占める住宅・建築物について、エネルギー消費・CO_2排出のさらなる削減が求められています。そのための重要な一歩として、2024年４月より省エネ性能ラベルの表示が始まりました。今回は事業者や消費者だけではなく、これらの未来に向けた地球環境に関わる施策でもある建築物の省エネ性能表示制度について紹介させていただきます。

建築物の省エネ性能表示制度とは

販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。住まいやオフィス等の買い手・借り手の省エネ性能への関心を高めることで、省エネ性能が高い住宅・建築物の供給が促進される市場づくりを目的としています。2024年４月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等（※1）において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります（※2）。

（※1）新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告などが対象となります。
（※2）国土交通大臣が表示方法等を告示で定め、従わなかった場合は勧告等を行うことができます。新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

建築物の省エネ性能ラベル

ラベルにはエネルギー消費性能と断熱性能が★マークや数字で表示されます。建物の種類（住宅（住戸／住棟）、非住宅、複合建築物）および、評価方法（自己評価、第三者評価）、再エネ設備のあり／なしでラベルの種類が異なります。

住宅用はエネルギー消費性能と断熱性能の表示が大きな要素となる。エネルギー消費性能は、再生エネルギー設備（太陽光発電）がある住宅は最大６つ星、再エネなし住宅は最大４つ星。断熱性能は最大等級「７」までを家型のマークの数で示す。左下には、電気・ガスなどの年間消費量に一定の燃料単価を掛け合わせて算出した「目安光熱費」も任意で表示できる（算出方法はガイドライン参照）。右下は、エネルギー消費性能が★３、断熱性能５以上なら「ZEH水準」の達成チェックマークが付く。ZEH水準に加えて太陽光発電の売電分も含め、年間エネルギー収支がゼロ以下なら「ネット・ゼロ・エネルギー（ZEH）」のチェックマークも付く。

本制度に関わる事業者

建築・不動産	★販売・賃貸事業者※（売主、貸主、サブリース事業者含む） ●仲介事業者（不動産広告の広告主）　●賃貸管理事業者（入居者募集広告の委託先） ●設計者、設計者から委託を受けた事業者　●評価事業者 ※事業として行っているか否かは、反復継続的に建築物の販売を行っているか等を踏まえて判断されます。（住宅の所有者が、一度限り持ち家を売却する場合は努力義務の対象外）
情報伝達広告	●ポータルサイト事業者　●コンバーター事業者

★の事業者には、販売・賃貸する建築物の省エネ性能表示の努力義務が課せられています。
★以外の事業者については努力義務対象者ではありませんが、本制度の実現に向けて重要な関係者になります。

努力義務となる対象物件

2024年４月１日以降に建築確認申請を行う新築建築物、及びその物件が、同時期以降に再販売・再賃貸される場合

住　宅	●分譲一戸建て　●分譲マンション　●賃貸住宅　●買取再販住宅　等
非住宅	●貸し事務所ビル　●貸しテナントビル　等
例外の建築物	●販売又は賃貸する用途でない建築物（例：注文住宅・ウィークリーマンション） ●自社ビル　●民泊施設

省エネ性能情報の伝達フローの OK・NG 例

販売・賃貸事業者

OK
- 省エネ計算し、ラベルや評価書を発行する
- 仲介事業者に情報を伝達する

NG
- ラベル・評価書を発行しない
- 仲介事業者に情報を伝えない

仲介事業者

OK
- ツールで得た情報を広告媒体にすべて入稿する
- 販売・賃貸事業者から情報を取得し、広告掲載する
- 情報が来ていない場合は、販売・賃貸事業者に連絡する

NG
- 情報が来ていないので広告掲載しない
- 性能数値が悪いので広告掲載しない

広告媒体事業者

OK
- 省エネ性能情報の掲載ルールを定め、分かりやすく表示する

NG
- 省エネ性能の表示率が低く消費者が気づかない
- 省エネ性能情報の表示ができない

消費者

OKの流れで進むと
- 省エネ視点で比較検討ができる
- 省エネへの興味関心が高まる

NGの流れで進むと
- 省エネ視点で比較検討ができない
- 省エネへの興味関心が持てない

※国が告示で定めるルールに従って表示していない場合、国土交通大臣の勧告等の措置の対象となることがあります。

本制度の全体の流れ

1 建築物の省エネ性能を評価
WEBプログラム又は仕様基準によって省エネ性能が評価されます。
設計者

2 省エネ性能ラベル・評価書の発行
1の結果に基づき、広告等への表示に用いるラベルや評価書を発行します。
設計者　販売・賃貸事業者

3 仲介事業者等へ伝達
委託している仲介事業者等へ物件情報を連携する際、省エネ情報・ラベルを伝達します。
販売・賃貸事業者　仲介事業者

4 ラベルの広告掲載
広告表示ガイドラインや媒体ごとのルールに沿ってラベル画像や情報を掲載します。
販売・賃貸事業者　仲介事業者　ポータル事業者

5 評価書を用いた説明※
物件の契約の際などにラベルと評価書を使用して、消費者へ説明をします
販売・賃貸事業者　仲介事業者
※ガイドラインにおいて望ましい取組として位置づけ

よくある質問

Q1. 表示していないと何か罰則があるのでしょうか。

A1 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が告示に従って表示していないと認めるときは、勧告・公表・命令をすることができます。なお、これらの措置については、制度の施行後当面は、事業者の取組状況による社会的な影響が大きい場合を対象に運用することとしています。

Q2. アパートのオーナーも制度の対象となりますか。

A2 アパート・マンションのオーナーが「反復継続的に賃貸を行っている」場合等は、個人であっても「賃貸を行う事業者」に該当するものと考えられ、制度の対象となります。また、当該建物をサブリースしている場合は、サブリース事業者も賃貸事業者として制度の対象となります。

Q3. 情報伝達は、重要事項説明・契約書に記載する必要がありますか。

A3 ラベルは画像情報として情報伝達することが可能であるため（業者間図面・業者間サイト、メール等）、重要事項説明・契約書への記載は必ずしも必要ありません。

出典

国土交通省
建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

▶特設ページ
https://www.mlit.go.jp/shoene-label/

その他の詳細等については上記出典ページをご参照下さい。

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　赤沼　治

Q1. 委員会で一番力を入れてきた事

公益社団法人になって直ぐに社会はコロナ過になり、活動が一部制限されたところからの再スタートにあたり、健全な活動を模索して細かな部分まで検討をして運営をしました。

Q2. その結果

公益社団法人としての活動は適正であっても、会員相互の共益事業の見直しが必要とされ、今後の課題が浮き彫りになった。

Q3. 次期の委員会へ望む事

公益社団法人の在り方について国の方針に変化がある中、ペーパーレス化や公益事業のサポートを推進しつつ、会員の交流も促進して欲しい。特に女性部・青年部の自立した運営を目指して指導をお願いしたい。

人材育成委員会

委員長　小林　聖志

Q1. 委員会で一番力を入れてきた事

無料相談所の相談員への啓発教育

Q2. その結果

今期（2年間）は、苦情処理（1000万円の弁済）案件がゼロベースであった

Q3. 次期の委員会へ望む事

業法の熟知ならび会員への啓発

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

移住促進については、コロナウィルスが５類に移行され、これまでWEBで開催されていた回数が減り、リアルでの長野県の楽園信州セミナー開催に各地で協賛参加いたしました。

また、宅建協会主催での移住セミナーでは、宅建業者の役割・必要性を周知する目的も踏まえて開催する事が出来ました。

空き家対策では、来年度から施行される相続の義務化の周知、対策準備、空き家バンクの物件不足へも繋がる「空き家相談会」を銀座naganoで毎月開催いたしました。

また、今年度各自治体で開始した居住支援事業は、業者として環境改善に取り組んでいく継続事業であると思っています。

その他では、これから具体的に始まりますペーパーレス・DX化の為のハトサポBBの利用促進について周知いたしました。

Q2. その結果

今後の空き家特措法への対応、移住の受け皿でもある空き家の所有者への働きかけとして銀座NAGANOで空き家相談会の開催では、少しずつ成果が出ているかと思われます。

まだ広く周知されていないので、今後の広告の仕方が検討課題となります。

対面形式でのセミナーが再開し、実際に相談者の意向を聞くことで移住に対する具体的で積極的な反応をみることが出来る場は貴重だと再認識致しました。

Q3. 次期の委員会へ望む事

法改正で変わる新たな環境においての継続・新事業については手探りで実行していく事もあり、多種多様な事業内容の情報提供委員会ですがその分やりがいもあります。

新委員の皆様には新しい発想で、意欲を持って活動していって頂きたいと思います。

その他

最後に、多くの事業を行う事が出来たのは、委員長の頼りない部分を委員の皆様や担当事務局に力強くフォローして頂いたおかげで、大変感謝しています。

今後も情報提供委員会の躍進を祈念いたします。

広報啓発委員会

委員長　檀原　隆宣

Q1. 委員会で一番力を入れてきた事

不動産開業支援セミナーの実施。（年12回/6支部にて開催）

不動産開業希望者や宅建業に関心のある方を対象とした各支部オリジナルのセミナーを実施し、多くの新規開業者の入会促進を目指した。

Q2. その結果

各支部においてバラツキはあるが、多くのセミナー申込者があり、不動産新規開業者として長野県宅建協会の会員となった。

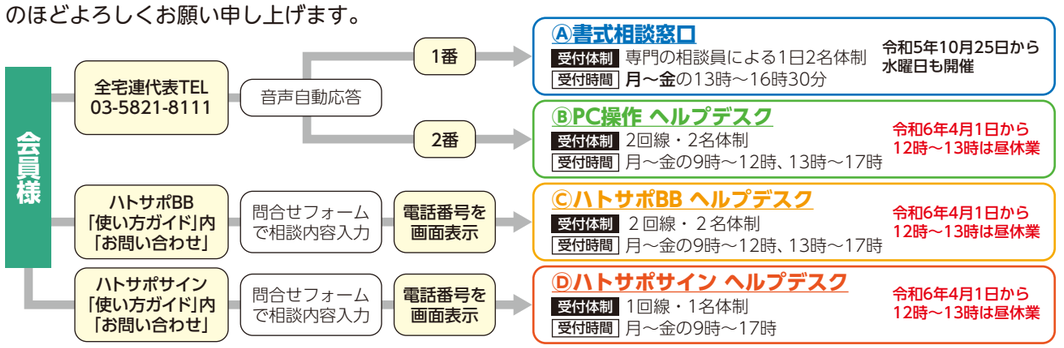
Q3. 次期の委員会へ望む事

不動産開業支援セミナーの更なる充実と、一般消費者向けセミナー実施による長野県宅建協会の知名度向上と一般消費者への不動産取引に係る啓蒙活動を推進して欲しい。

ハトサポヘルプデスクより

ハトサポ関連のお問合せ体制とご協力のお願い

電話お問合せの増加に伴い、会員様からのクレームが頻発しております。ここで改めてハトサポ関連の電話お問合せ体制と、貴協会様でお問合せ先をご案内される上でご協力いただきたい事項をお知らせします。ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。



窓　口	対応できる質問内容	会員様にご案内いただく上でご協力いただきたい事項
Ⓐ 書式相談窓口 対応:相談員	・全宅連版契約書式の内容や書き方に関する相談 ※法令等に係る相談は弁護士電話相談へ（Web予約制）	・Ⓐ書式相談窓口とⒷPC操作ヘルプデスクのご案内違いによる会員様からのクレームが頻発しています。上記電話番号をご案内される場合には、くれぐれもご案内違いのないようご対応ください。
Ⓑ PC操作 ヘルプデスク 対応:㈱エムアンドエル	・ハトサポのログイン方法 ・Web書式システムの操作方法 ・Word･Excel書式の操作方法	・まずは、Web書式システムの操作マニュアルをご案内いただき、入電負担の軽減にご協力ください。https://contract.zentaku.or.jp/assistance/manual ・まずは、Word･Excel書式の「操作方法Q&A」をご案内いただき、入電負担の軽減にご協力ください。https://member.zentaku.or.jp/content/menu/download/faq.html
Ⓒ ハトサポBB ヘルプデスク 対応:㈱エムアンドエル	・ハトサポBBの操作方法	・まずは、ハトサポBBのTOP画面にある使い方ガイド（オンラインマニュアル）と、はじめてガイド（入門者向けPDFデータ）をご案内ください。 ・ヘルプデスクであらかじめ会員属性と質問内容を把握するため、問合せフォームに必要事項をご入力いただいた上で、電話番号を画面表示する方法を採っています。
Ⓓ ハトサポサイン ヘルプデスク 対応:㈱エムアンドエル	・ハトサポサインの操作方法	・電子契約一般に関するお問合せの場合、まずはハトサポサインTOPページ「よくわかる電子契約とハトサポサイン」をご案内ください。https://member.zentaku.or.jp/static-page/intro-e-contract ・ヘルプデスクであらかじめ会員属性と質問内容を把握するため、問合せフォームに必要事項をご入力いただいた上で、電話番号を画面表示する方法を採っています。

会員の動き

R5.12月～R6.3月末

新入会員紹介

上田支部
木楽ホーム㈱
ラクラス店
代表者
山岸　直樹

東御市滋野乙2511番地2
TEL 0268-75-0540

上田支部
㈱リソイス
上田西店
代表者
長瀬　圭祐

上田市中之条573番1
TEL 0268-71-0875

上田支部
ミライズ不動産㈱
ミライズ不動産
代表者　春原　太記
上田市天神3丁目3番6号
TEL 0268-75-8388

佐久支部
ホシノマチ不動産㈱
代表者
伊藤　洋平

佐久市下越216-1ホシノマチ団地shoku_ba
TEL 0267-88-6449

佐久支部
田中住建㈱
代表者
飯島　泰臣

佐久市長土呂819番地2
TEL 0267-67-4736

佐久支部
トモノ不動産㈱
代表者
伴野　健治

南佐久郡佐久穂町大字海瀬355番地
TEL 0267-77-7568

佐久支部
㈲WISE PARTNERS
代表者
山咲　泰城

北佐久郡軽井沢町長倉4208
TEL 0267-31-6094

佐久支部
㈱ローカルプロパティ
代表者
木下 修一郎

北佐久郡御代田町大字御代田2384番地9
TEL 0267-27-0735

中信支部
白鳩不動産
代表者
玉川　晴香

松本市大字中山5959-2
TEL 0263-50-4063

中信支部
NaturalStyle小林建築㈱
代表者
小林　一也

塩尻市大字宗賀5124番地1
TEL 0263-75-3739

中信支部
ジェイルス㈱
代表者
新本 登志也

松本市大手4丁目7番13号リビングアップビル3F
TEL 0263-87-1921

中信支部
㈱TEAM ZERO
代表者
田中　康義

松本市庄内2丁目7番17号
TEL 0263-31-0860

中信支部
㈲大和不動産
代表者
中澤　哲也

松本市大字里山辺2774番地3
TEL 0263-32-9522

諏訪支部
㈱エルハウス
代表者
池原　純一

茅野市宮川1387番地9
TEL 0266-71-2410

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
長野	トヨタウッドユーホーム㈱長野支店	伊東　和徳

住　所	電話番号	内　容
長野市真島町真島1292	026-286-7826	会員間合併

退会された方

支部名	商号・名称
長野	桜新町不動産㈱
	㈲ヤマ総業
	㈲信濃青果
長野	㈲アートランディック
上田	中村商事
中信	㈱川上不動産
中信	㈱原山組
南信	富県屋建設㈱
	㈲ハンズ

建設部建築住宅課人事異動

（令和6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
建設次長	栗林　一彦（参事兼建設部道路建設課長より）	小松　誠司（退職）
参事兼建設部建築住宅課長	久保田　達也（建設部施設課長より）	塩入　一臣（退職）
建築住宅課 企画幹兼課長補佐兼建築管理係長	大林　由紀 （企画振興部市町村課課長補佐兼財政係長より）	宮澤　勇二（退職）
建築住宅課　建築管理係	主任　水野　佳本 （総務部税務課税務電算係より）	主任　大澤　勇 （環境部環境政策課企画経理係へ）
	主事　佐々木　凛花 （南信県税事務所収税課収税第一係より）	主事　塚原　裕樹 （東京事務所 研修派遣（政策研究大学大学院）へ）
	主事　宮澤　拓登 （伊那建設事務所維持管理課管理係より）	

人材育成委員会 ➡ 綱紀研修委員会 へ名称変更

人と住まいを、笑顔でつなぐ。

人材育成委員会では、一般消費者や他団体等へ明瞭に綱紀に関する所管委員会であることを示すために委員会の名称について、検討を重ねて参りました。そして検討の結果、令和６年３月27日の理事会承認を以て、令和６年４月１日より人材育成委員会は**綱紀研修委員会**に名称変更致しましたので、ご報告申し上げます。

事務局からのおしらせ

ハトサポへのメールアドレス登録並びに ハトサポ登録メールアドレスの変更のお手続きについて

今号より広報「ながの宅建」は、ペーパーレスによるメール配信となっております。
今後は今回のように広報関係並びに付随するチラシ等については紙面での発送は行わず、ハトサポに登録されております会員のメールアドレスへ、広報「ながの宅建」等が掲載のURL等を送付致します。
また、ハトサポ未登録の会員におかれましては、今後紙面の配布は致しませんので、御承知いただくとともに、ハトサポへのメールアドレス登録のご対応を何卒宜しくお願い申し上げます。

注意
今後ハトサポ登録のメールアドレスを変更される場合は、ハトサポにログイン後、マイページ内右上「各種設定」⇒「基本情報」⇒「ハトサポ登録メール」のメールアドレスを変更登録していただき、変更後のメールアドレスに確認用メールが送信されますので、URLを開いて「メールアドレスの登録（変更）が完了しました。」と表示されたら変更が完了になります。
また、別途**「代表者・政令で定める使用人等変更届」**を協会に提出していただきますようお願い致します。
メールアドレスを変更しなかった場合、協会からのお知らせメールが受信できなくなります。

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。

第58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６年５月30日㈭**
午後１時～４時までの予定

場 所 **シャトレーゼホテル長野**（旧メルパルク長野）
長野市七瀬1-1（JR長野駅東口より徒歩5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６年４月１日現在）
1,416名　内支店数 95

次回の宅地建物取引士法定講習会

長野　**令和６年 ６月10日㈪** 長野県不動産会館
松本　**令和６年 ６月11日㈫** ホテルブエナビスタ

今後の講習予定

長野　**令和６年 ９月10日㈫** 長野ターミナル会館
松本　**令和６年 ９月12日㈭** 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

人と住まいを、笑顔でつなぐ。

表紙写真「豊科南部総合公園」

撮影者：㈱ライフワン　荒木　香織
アルプスを背景に広大な芝生広場・大型遊具・噴水広場・マレットゴルフコース・ランニングコースなど、老若男女問わず親しまれる安曇野市で一番大きな公園。

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６年６月末日）、１月号（令和６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

上田市

上田支部
㈱上田建装社 松井 咲子

上田盆地のほぼ中央に位置している上田城は堀と土塁で囲まれ、出入口に石垣を使った簡素なお城ですが、戦国時代、第一次、第二次上田合戦で徳川の大軍を撃退し、天下にその名を轟かせました。

天正11年（1583）、今から400年以上昔。戦国時代に活躍した真田幸村の父、真田昌幸によって築かれた平城で、NHK大河ドラマ『真田丸』にも難攻不落の名城として登場しています。

現在、上田城は上田城址公園として桜や新緑、紅葉など四季を通し、多くの観光客の方々が歴史探訪で訪れる観光スポットになっています。

上田城址公園 眞田神社

上田城千本桜まつり

春は約1,000本の桜が咲く桜の名所となっています。毎年桜まつりが行われます。

節分追儺祭

節分に病気や災難などの災いをもたらす儺（鬼）を追い払い、健康と安全を祈る行事が行われます。

御朱印▶

眞田神社

上田城址公園内にあり、真田氏、仙石氏、松平氏という歴代の上田城主を御祭神としています。

真田井戸

境内奥にある、城内唯一の大井戸です。この井戸には抜け穴があり、藩主居館跡や太郎山麓にも通じていたとの伝説もあるようです。

真田信繁（幸村）公大兜

真田幸村が身に着けたといわれる巨大な鹿角脇立朱塗兜が境内にあります。

青年眞田幸村（信繁）公之像

得意の槍で出撃命令を下す若き眞田幸村の姿をモデルにした像。

伊勢神宮内宮遙拝所

256キロ余り離れた伊勢神宮を気軽に参拝するために設けられた遙拝所です。

編集後記

広報啓発委員をお引き受けしてあっという間に2年の時間が過ぎ改めて時の流れの速さに驚く今日この頃です。学生時代以来の季刊誌発行に携わり、懐かしさと共に担当の際は文章作りの難しさに痛感した2年でした。そんな私に編集後記の担当が廻って来た事も何かの縁でしょうか。ともあれ、日頃お会いする事の無い方々と交流をさせて頂き情報交換が出来た事も、協会本部各委員会へ参加させて頂けた事と感謝申し上げます。さて、コロナも5類へ移行し少しずつではありますが平常に戻る中で、ＷＥＢ会議や在宅勤務等の新しいビジネススタイルも定着し、それらによりＵターンやＩターンによる移住定住が促進される事は、我々宅建業界としては喜ばしい事ですし、我々宅建協会の果たす役割も重要なものになって来ると思われます。これからも『広報ながの宅建』が協会の皆様のお役に立てる情報発信誌になります事を祈念申し上げペンにキャップをさせて頂きます。（Ｙ.Ｏ）

■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(代)
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