

ながの宅建

■発行所／(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
〒380-0836 長野市南県町999-10 TEL026-226-5454代 FAX026-226-9115 <http://www.nagano-takken.or.jp>
■発行人／朝倉 平和 ■編集人／広報啓発委員会 ■印刷人／博光印刷株式会社

CONTENTS

- 第46回通常総会開催2
- 新役員紹介4
- ハトマークサイト(住-むず)登録システムリニューアルについて6
- 支部だより(長野支部)8
- わが社のアイドル(佐久支部)8
- 田舎暮らしに向けた組織づくりと取り組み9
- 事例研究(最近の判例から)10
- ハトチャン(ゴルフコンペ等)12
- ためになる最新情報(「遺言〜公証人役場〜」)14
- 長野県警察本部よりお知らせ16
- お知らせ(子どもを守る安心の家)17
- 新入会員紹介18
- 事務局からのお知らせ19
- 観光スポット・編集後記20

■ 第46回通常総会開催



8月下旬に行われる 中学生男子3名による
名立神社 剣の舞(飯山市桑名川)
撮影者 竹内安治
(長野支部 竹内建設有限会社)

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

<http://sumuz.jp>

信州・住まい探しの住-むず
ポータルサイト



長野県宅建協会

第46回通常総会開催！！

長野県宅建協会の第46回通常総会並びに第36回年次大会が5月25日、長野市の長野県不動産会館で開催された。

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。



会長 あいさつ

午後2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、業歴20年以上表彰の代表者として保坂正雄氏（長野支部）、役員歴6年以上表彰の代表者として櫻井宏氏（南信支部）、協会事業への功績が認められた神山裕子氏（諏訪支部事務局職員）に朝倉会長から表彰状が授与された。

また、長年にわたり協会事務局の職務にご尽力され、今年度退職された刈間敏氏（前事務局長）への表彰も行われた。



表彰を受ける刈間氏

その後、議長が選出され、平成23年度事業報告と同収支決算報告（監査報告）に関する件、又、平成24年度事業計画（案）と同収支予算（案）について賛成多数で可決承認された。

なお、今年度の事業計画は次のとおり

1. 不動産に関する調査研究・情報提供事業

①不動産に関する調査研究政策提言活動

- (1) 土地住宅税制改正及び土地住宅政策に関する調査研究並びに提言活動実施
- (2) 賃貸不動産管理業の法的整備に向けた調査研究及び提言活動の実施
- (3) 業環境の変化に伴う宅地建物取引業のあり方に関する調査研究
- (4) 不動産に関する調査研究政策提言活動
- (5) 行政・議会議員との懇談会による提言活動の実施
- (6) 価格査定マニュアルの研究周知普及の実施

②不動産に関する情報提供活動

- (1) 不動産流通事業についての調査研究
- (2) 東日本レインズの運営
- (3) ハトマークサイトの運営
- (4) ポータルサイト「住一むず」の運用とブログ・フェイスブック等の活用
- (5) 関連法規に基づく諸様式の変更作成提供

2. 不動産取引啓発・人材育成事業

①不動産取引等啓発事業

- (1) 税制改正関係法令周知の実施
- (2) 消費者等への不動産取引に関する相談・助言の実施
- (3) 不動産取引適正化のための情報提供活動

- (4) 賃貸不動産関連諸制度に関する啓発活動
- (5) 一般消費者への不動産取引等啓発活動
- (6) 広報誌の編集発行
- ②不動産に係る人材育成事業
 - (1) 公正競争規約の普及・指導員の養成
 - (2) 業者研修会・一般消費者向けセミナーの実施
 - (3) 宅地建物取引主任者法定講習会の実施
 - (4) 宅地建物取引主任者資格試験の実施
 - (5) 消費者向け啓発事業の取組み
 - (6) 新しい時代に対応した研修事業に関する研究・企画・検討等
 - (7) 不動産に係る人材育成事業
- ③教育研修の運営業務
 - (1) 「不動産総合コース」の運営協力
 - (2) 「研修パックシステム」の協力支援

3. 地域社会への貢献活動

- ①社会貢献活動
 - (1) 「子どもを守る安心の家」に係る活動
 - (2) 「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定」に基づく要請
 - (3) 移住・交流事業の促進に係る活動
 - (4) 公共用地代替地の選索業務に係る活動
 - (5) 財長野県暴力追放県民センター・(社)長野県防犯協会連合会・長野県犯罪被害者支援センターの活動支援

4. 会員等への業務支援事業

- ①会員支援
 - (1) 本会事業に関する広報活動の実施・入会勧誘活動
 - (2) 新入会員研修会の実施
 - (3) 取引主任者賠償責任補償制度の普及・加入勧誘
 - (4) ファミリー共済制度の普及・加入勧誘
 - (5) 賃貸不動産管理業協会支援・入会促進事業
 - (6) 会員向け図書等の斡旋・ビデオ貸出
 - (7) 提携大学推薦入試への対応協力
 - (8) 業免許申請書・協会会員用各種書式等の検討・改正・提供
 - (9) 全宅連年金共済制度・厚生年金基金制度・ガン保険制度のPRと募集活動

- (10) 会員の業務上必要な資料と斡旋物等の提供
- ②協会組織整備
 - (1) 組織整備事業の推進
 - (2) 共益事業のあり方等に関する調査研究
 - (3) 会員支援システムの構築の検討
- ③関係団体の行う諸事業への協力
 - (1) 指定流通機構への協力
 - (2) 不動産ジャパン運営の協力
 - (3) 不動産コンサルティング技能登録制度への支援・協力
 - (4) 全宅住宅ローン(株)の業務運営への協力
 - (5) 関係団体の行う諸事業に対する協力と友好的連携業務
 - (6) 関係諸官庁・全宅連等の示達事項の周知

5. 会務の総合管理

- ①円滑な会務運営
 - (1) 事業活動の効率的な推進と関係機関との連携強化、公益法人改革への対応
- ②健全・円滑な財務運営と適正な経理処理等である。



前副会長（左から茂木氏、小林氏、丸山氏）



新正副会長 紹介

新役員紹介

会 長



朝倉 平和氏
(諏訪支部)

- A1 昭和21年12月25日・O型
- A2 息子が戻ってきた事
(不動産鑑定士)
- A3 読書(政治経済関係)、ゴルフ、園芸
- A4 初志貫徹
- A5 移住交流活動を行政と協力し、進めていくとともに、会員サービスの充実を目指す。
- A6 協会発展のために一生懸命努力してまいりますので、ご協力よろしくお願ひします。

副会長



長澤 一喜氏
(長野支部)

- A1 昭和28年10月15日・O型
- A2 地方中小不動産会社としては、初めてのマンションソリューション事業が成功(完売)した事
- A3 読書、ゴルフ
- A4 一志一道
- A5 融和と団結
- A6 皆様の御陰を持ちまして、国土交通大臣表彰を受賞する事が出来ました。これからも微力ながら協会発展のため、努力精進してまいりますので、宜しくお願いいたします。

副会長



小林 正人氏
(上小・更埴支部)

- A1 昭和29年3月5日・B型
- A2 上田市及び東御市のホームページに、当協会の住一むずと上・更支部、楽園信州うえだのホームページがアップされた事
- A3 ゴルフ、庭の手入れ
- A4 押忍の心
- A5 「楽園信州」推進協議会を推進し、移住・交流事業の拡充を！
- A6 上・更支部の皆さんへ東御市空家バンクと千曲市との産業用地確保のための協定に、情報の提供をよろしく。

副会長



角 幸次氏
(中信支部)

- A1 昭和34年4月2日・O型
- A2 松本山雅のJ2昇格
- A3 スポーツ観戦、読書
- A4 今、できることを今やる
- A5 会員が自主的に協会活動に参加し、提案のできる協会作りを行いたい。
- A6 協会へ積極的に提案を行っていただきたい。

副会長



櫻井 宏氏
(南信支部)

- A1 昭和22年1月19日・O型
- A2 今年2人目の孫が生まれ、孫に行き合うのが楽しみ
- A3 下手なゴルフ、温泉巡り
- A4 仕事は楽しくする
- A5 小さな意見、要望も聞き、協会に加入していることがメリットとなるような組織にし、広報誌を通じて啓蒙する。
- A6 当面、一般社団法人ですすみますが、会員の皆様には会員サービス等で会費の還元ができるように努力します。

専務理事



永森 幸繁氏
(中信支部)

- A1 昭和20年6月5日・B型
- A2 特になし
- A3 ゴルフ(膝・背中の痛みさえ無ければ)
- A4 和と決断の融合
- A5 6支部共通事業と地域地区に根差した独自事業の分別により、それぞれの事業の活性化の為の組織・運営等の検討
- A6 一般社団法人への移行認可申請に動き始めます。会員の皆様のご協力をお願いいたします。

役員改選により新役員が誕生しました。
紹介をかねて、皆さんにちょっと伺ってみました。



総務財政委員長



堀内 清秋氏
(諏訪支部)

- A1 昭和14年11月30日・O型
- A2 特に無し。あるとすれば、日々健康であることでしょうか。
- A3 登山、刻字、特技なし
山菜採り
- A4 一期一會
- A5 委員の皆様より忌憚のない意見を頂き、真摯に会員の要望にこたえる。
- A6 一般社団法人認可、財政の見直し、情報の共有と会員の皆様のご理解とご協力をお願い致します。

人材育成委員長



樋口 盛光氏
(上小・更埴支部)

- A1 昭和31年7月27日・A型
- A2 信州大学で授業を受けている事
- A3 囲碁、古典研究、バスケットボール指導
- A4 付度と無常
- A5 委員会の名に恥じない事業を組み立てたい。
- A6 ご協力の程よろしくお願い致します。

情報提供委員長



清水 純一郎氏
(佐久支部)

- A1 昭和24年10月19日・A型
- A2 健康であること
- A3 温泉巡り
- A4 全力投球
- A5 信州に移住・交流してもらえるように情報提供委員会で頑張る。
- A6 ・楽園信州に物件登録をお願いします。
・(一社) 全国賃貸不動産管理業協会加入をお願いします。

広報啓発委員長



竹内 安治氏
(長野支部)

- A1 昭和24年3月21日・AB型
- A2 特になし
- A3 風景写真撮影
- A4 誠実
- A5 「子どもを守る安心の家」参加協力会員の募集及び広報誌「ながの宅建」による協会のイメージアップを計りたい。
- A6 取り扱ってほしい記事の情報提供をお願いします。

県政連幹事長



宮入 政氏
(長野支部)

- A1 昭和25年4月12日・AB型
- A2 ・ながの祇園祭の時、権堂町獅子連で参加した事。
・ボランティアで老人ホームに行きオカリナ演奏をした時、一体感を感じた。
- A3 ゴルフ、旅行、オカリナ
- A4 理想の五戒
生きものを殺さない、盗まない、嘘を言わない、不倫をしない、酒を飲まない
- A5 不動産業界もインターネット情報が最優先の時代。市場活性化のための政策提言と会員の社会的地位向上。
- A6 会員減少の対策は、共存共栄の心で。

質問内容

新役員のみなさんへ6つの質問

Q1. 生年月日・血液型

Q2. 最近嬉しかったこと

Q3. 趣味・特技・好きな事

Q4. 自分の信条

Q5. これからどう協会をまとめたいか、又は、自分の委員会で今後力を入れたい事

Q6. 会員の方々へ一言

ハトマークサイト（住一むず）登録システムリニューアルについて

6月5日より、ハトマークサイト登録システムがリニューアルされ、操作方法等も変更されている箇所がありますので、ご紹介します。

1. 会員用ログイン画面

【会員用】長野県宅建協会（<http://www.nagano-takken.or.jp>）



トップページ

- ⇒ ①【会員専用情報】
- ⇒ ②【ハトマーク物件管理】
- ⇒ ③【登録システム】
- ⇒ メニューページへ(2)



※会員用IDとパスワードは前バージョンと変更なし。

2. メニューページ



3. パスワードの保存方法

【メニュー画面】

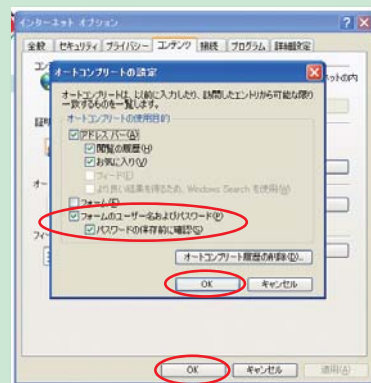
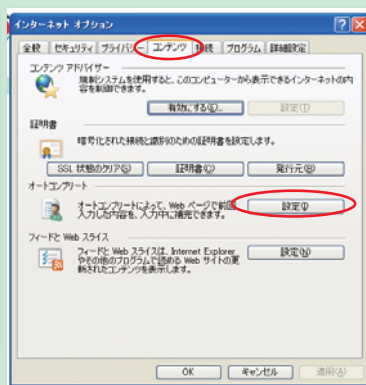
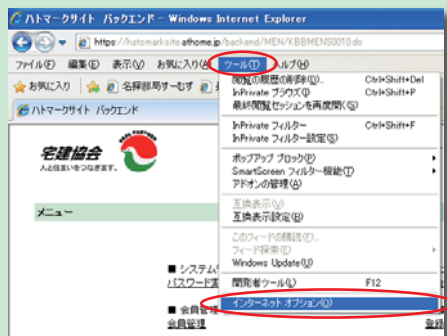
- ⇒ 【ツール】
- ⇒ 【インターネットオプション】

【コンテンツ】

- ⇒ 【オートコンプリートの設定】

【フォームのユーザー名およびパスワードの保存前に確認に✓チェック】

- ⇒ 【OK】
- ⇒ 【インターネットオプション OK】



ハトマークサイト登録システムのIE9対応について

IE 9 をお使いの一部の会員様において、新ハトマークサイトの登録が上手く作動しない、という事象が発生しております。

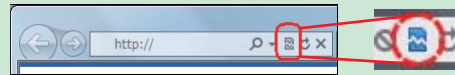
ハトマークサイト登録システムの推奨ブラウザはIE 7 および 8 となっており、IE 9 については、右の設定 (①又は②) をしていただくことで対応できる場合がございます。

なお、この対応でも不具合が生じる場合は、③のセキュリティ設定を確認していただき、それでも解消しない場合、たいへん恐れ入りますが、IE 8 へのダウングレードをお願い申し上げます。

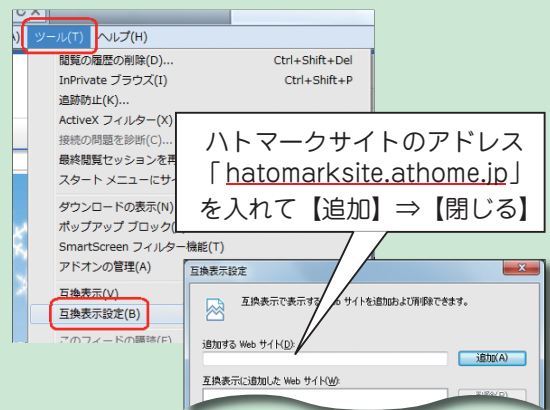
IE 9 については、現在、検証を行っておりますので、確認が取れ次第、対応するようにいたします。

ご迷惑をおかけしますが、ご容赦下さいますようお願いいたします。

①アドレスバー横の【互換表示】をクリック
(見あたらない場合は②の操作)



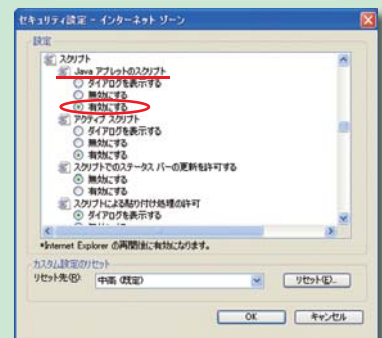
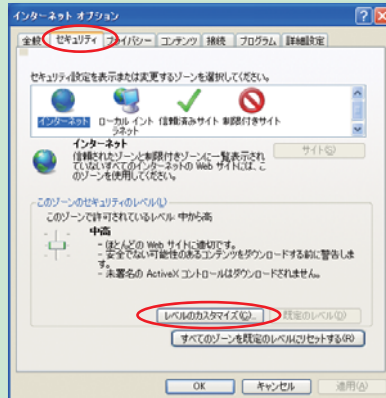
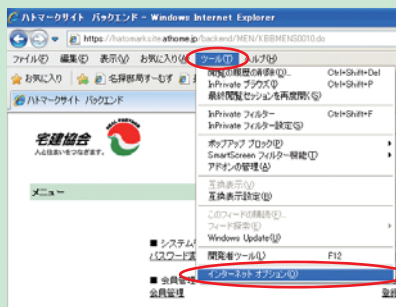
②【ツール】⇒【互換表示設定】⇒アドレス登録



③【ツール】
⇒【インターネットオプション】

⇒【セキュリティ】
⇒【レベルのカスタマイズ】

⇒【Javaアプレットの
スクリプト ○有効に
する】に✓チェック
⇒【OK】



長野県宅建協会 facebookページOPEN!



お知らせ配信中! 気になる方は

いいね! をクリック

支部ブログも更新されています!!

不動産ポータルサイト「住-むず」では、県内6支部のイベント・地域情報・口コミ情報などなど、その地域の今がわかる「ブログ」が公開されています。その地域へのお出かけや、物件検索と合わせた情報収集にも活用していただけるシステムです。毎日更新していますので、是非チェックしてください。

不動産ポータルサイト「住-むず」

<http://sumuz.jp/>

各支部の動きをラッピング

支部だより



「らん・ラン・Run」PR

長野支部 S・M・I 総合開発(株) 小 野 仁

残暑お見舞い申し上げます。写真は、今年の長野マラソンゴール前、歓迎風景のワンショットです。胸にはハトマーク。しっかりと宅建協会をPRしております。でも、思考はストップ、仕事も忘れて、普段の生活はフルリセットされた状態です。「マラソンは、百害あって一利なし」と言われておりますが、私のような低レベルのマラソンランナーには、健康促進に役立っております。長距離でなく、



適度なランニングは、脚力や心肺機能、脳機能アップにもつながるようです。ところで、私のフルマラソンデビューは、富士山マラソンでした。デビュー完走にはまり、次のマラソンへ向けて、皇居が練習場となりま

した。当時、マラソンは、マイナー競技でしたので、皇居5キロの周回コースへ毎週練習に行っても、現在のような人気はなく、自然とランナーも顔見知りになり、練習後は、異業種の会社員と酒席を楽しんだものでした。現在では、スポーツ用品メーカー各社がランナー専用施設を有料で展開しておりますが、当時はまだ、そうした施設はなく、半蔵門にある銭湯がランナーにとっての専用施設でした。25年も走っていると、タイムを競って楽しむことは二の次、大会までのやりとりや集う人との交流が最高に楽しいひと時となっております。長野マラソンには、毎回、長野支部から、小野、鈴木社長、宮下社長らが参加。ハトマークを付け、全員オリンピックスタジアムへ完走ゴール。社業はもとより、協会の活動とともに来年も走り続けて参りたいものです。私は、今年から県理事に加わらせていただきましたので、県下各地のマラソンを走るのにも、会員の方々との交流の楽しみがひとつ加わりました。仲良くランしましょう！



軽井沢の魅力発見！

私は、営業の仕事をしています。以前は、異業種の仕事をしていたですが、不動産の仕事始めて外に出る機会も多くなり、軽井沢の自然にふれたり、歴史を含めた新たな魅力を発見できることがとても楽しいです。

夏の軽井沢は、木々の間をすり抜けていく風がとても心地よく、特に私たちのオフィスからは、川も見え、せせらぎの音も聞こえるんですよ。ぜひ遊びにいらしてくださいね。



今回の訪問先は
佐久支部 (株)星野リゾートの
和田 明子さんです。



田舎暮らしに向けた組織づくりと取り組み

長野県観光部移住・交流課

田舎暮らし案内人 池田 巖
田舎暮らし案内人 根岸 寛

1 田舎暮らし「楽園信州」推進協議会の活動

(1) 設立からの経過

長野県は都市圏からの移住候補地として常に上位にランクインしています。しかし一方で、田舎暮らしを希望される方々のニーズは多様化しており、地域連携を柱にしたサポート体制が必要な状況にあります。県、市町村、民間企業、関係機関等による連携のもと平成18年10月に「田舎暮らし『楽園信州』推進協議会」が設立されました。

当初は17市町村の参画でしたが、その後会員数は順次増加し、平成24年度の通常総会においては、玉村豊男氏に名誉会長をお願いして、知事を会長とする新たな組織体制が承認されました。4名の副会長のお一人には、(社)長野県宅地建物取引業協会(以下、「協会」)の会長にご就任いただいております。本年7月20日現在の構成メンバー(以下、「会員」)は、県のほか、60の市町村、10の関係団体・企業となっています。

(2) 活動の概要

① ホームページによる情報提供

大都市圏等から田舎暮らしを目指そうとする方々のために、県及び市町村のホームページに関係情報を集約し、相互リンクを張るなど、効果的な情報発信を行っています。中でも、協会運営の「住-むず」は、大変有効な情報源となっています。

<http://www.rakuen-shinsyu.jp/index.html>

② 移住セミナー・相談会の開催

首都圏をはじめとする大都市圏において、信州での田舎暮らし(移住)を希望される方々を対象に、セミナー・相談会を毎年度開催してきました。セミナーでは、信州の暮らしぶりを紹介しておりますが、とりわけ移住された方の体験談は好評です。平成24年度は、「信州田舎暮らしセミナー」を10回計画しています。

③ 楽園信州のロゴ・キャッチフレーズを決定

平成24年度の定期総会において、原田泰治さんデザインによる楽園信州のロゴ・キャッチフレーズが承認されました。今後、会員の皆様の活動においても積極

的なご活用をお願い致します。



2 移住・交流課の発足と首都圏への拠点設置

【長野県移住・交流センター開設】

平成24年4月の移住・交流課発足とあわせて、東京観光情報センター(有楽町:交通会館2F)に「長野県移住・交流センター」を開設し、「移住専門相談員」と「Iターン相談員」を常駐させて「職業」と「住居」の相談にワンストップで対応する体制を整えました。

平成18年5月から県庁に配置している「田舎暮らし案内人」とともに、協会会員の皆様との連携も深めてまいります。

なお、平成18年5月以降、田舎暮らし案内人にご相談があった中から119組の方々が移住を決められています(県把握分)。

3 協会との連携

移住希望者の相談や要望に迅速に対応するために、協会のお力添えは大変ありがたく、この場をお借りして厚く御礼を申し上げます。

また、各地域における協会支部と市町村との連携による空き家の掘り起こし等も期待が大きいところです。

現在、田舎暮らし「楽園信州」情報提供協力会員として207社のご参加があり、随時情報をいただいて相談業務に活用しております。前述の移住・交流センターともども新鮮な物件情報を求めており、今後とも情報提供にご協力をお願いします。



信州田舎暮らしセミナーのトークセッションに参加した、足立 飯山市長、阿部 知事、見城 美枝子氏、玉村 豊男氏(左から)

2012.7.28

売主は建物の瑕疵について知っていたとは認められないとして、瑕疵担保責任免責特約の効力を肯定し、また、媒介業者の責任も否定し、買主の損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平23・6・29 ウエストロー・ジャパン)

土地付中古建物を宅建業者の仲介により購入した買主が、本件建物に重大な瑕疵があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任及び債務不履行に基づき、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、損害賠償請求をした事案において、本件建物に認められる基礎のひび割れ、亀裂などの瑕疵は、契約上、担保責任の対象外とされているところ、売主がこれらの瑕疵の存在を知っていたとは認められないなどとして売主に対する請求を棄却し、また、媒介業者は床の傾斜の説明に加え、これが建物の構造上の欠陥によることを説明する義務は負わないとして、媒介業者に対する請求も棄却した事例（東京地裁平成23年6月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 買主Xは、宅建業者Y2の仲介で、平成20年2月28日、売主Y1らから、本件不動産を2,200万円で購入した（以下「本件売買契約」という。）ところ、約一年後本件建物に下記のとおり、重大な瑕疵が存在する事実が判明した。

① 基礎部分のひび割れ

洗面所北側外壁基礎部分、台所北側外壁基礎部分及び洗面所浴室間仕切り下基礎部分3か所のひび割れは、幅が広い上、基礎部分の上から下まで達しており、本件建物の基礎部分が無筋コンクリートであることなどから、基礎部分が完全に折れているこ

とを示している。

② 床部分の傾斜及びたわみ

1階洗面所床部分については、層間変形角が3/120と建築基準法施行令82条の2が定める基準値（200/1）を5倍も上回り、また、2階部分のたわみは、それぞれ1/100と建設省告示1459号の基準（1/250）を2.5倍も上回っている。

③ 基礎の一部分の欠損

洗面所浴室間仕切り下基礎は、2か所で大きく壊され欠損している。

(2) Xは、下記について、Y1及びY2らに対し、債務不履行に基づき損害賠償を請求した事案である。

① 売買契約において、目的物に重大な瑕疵が存する場合、これを知らずにXが購入すれば、Xに不測の損害が生じる以上、Y1らとしては、Xが不測の損害を被らないよう、信義則上、Xに対し、本件建物の重大な瑕疵について説明をする義務を負っていたところ、Y1らは、瑕疵の存在を知り、あるいは少なくとも容易に知り得たにもかかわらず、Xに対し、上記瑕疵に関する説明をしないのみならず、瑕疵の存在を否定するような発言をしているのであるから、Y1らには、本件売買契約締結に際して、売主としての信義則上の説明義務違反があり、Y1らの瑕疵担保責任を制限する特約があったとしても、瑕疵担保責任に基づき、Xが被った損害を賠償する責任を負う（民法572条）。

- ② 本件建物には、本件売買契約締結当時から大きな傾斜が存在し、そのことを宅建業者Y2も認識していたことから、Y2には本件建物が居住に適した性状、機能を備えていないのではないかと疑いを抱く契機が十分に存在したのであるから、Y2は、Xに対し積極的にその旨を告知すべき業務上の義務を負っており、本件建物についての更なる調査を尽くすように促す業務上の一般的義務を負っていたにもかかわらず、調査の必要のない物件であるとの説明を行っているのであるから、媒介業務を委託された者としての明らかな善管注意義務違反が認められ、債務不履行責任としてXが被った損害を賠償する責任を負う。

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。

- (1) 本件建物については、本件売買契約当時、
⑧床下に柱を抜いた箇所が多くあったこと、⑨1階の柱を抜いたところが多くあったことが推認されるから、①1階の洗面所北側外壁基礎に2mm程度のひびが上部から下部まで入っていたこと、ないし、⑦2階の寝室床が建物中央に向かって3mの距離で30mm下がっていたことは、本件建物の重大な瑕疵であるといえることができる。
- (2) また、建物の隠れたる瑕疵のうち①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上の主要な部位の木部の腐蝕、④結排水管の故障についてのみ瑕疵担保責任を負う、との売主の瑕疵担保責任を制限する特約が含まれていることが認められるところ、上記(1)の①ないし⑦の瑕疵はいずれも特約により制限された瑕疵担保責任の対象外となるものである。
- (3) これらの瑕疵については、いずれも床下

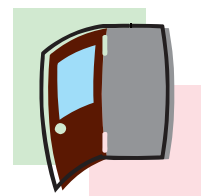
ないしは隣家との塀との間の狭い敷地側にあるもので、容易に目に触れる場所にあるものではなく、X自身も本件建物の引き渡しを受けてから約1年間その存在に気付いていないことに照らすと、本件売買契約時にY1らにおいてこれらの瑕疵の存在を知っていたと認めるには足りない。

- (4) また、たわみを含む床の傾斜は、物件状況の説明の機会に明らかにされていたものであり、それが本件建物の構造上の欠陥に由来するものであることまでY1らにおいて認識していたと認めるには足りないから、売主としての説明義務に違反した債務の不履行があったとは認められない。
- (5) そうすると、Y2において、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないから、原告Xの請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

本判決は、建物の瑕疵について、売主はいずれも認識していたと認めるには足りないとして、また、媒介業者においては、本件建物の床の傾斜の説明に加えて、それが建物の構造上の欠陥による可能性があることまで説明すべき義務があったとはいえないとして、買主の請求を棄却した事例で、同種事案の参考になると思われる。

なお、瑕疵担保責任を限定する旨の特約があっても、地下埋設物の存在を知らず買主に告げなかったとして瑕疵担保責任が認められた事例もある（東京地裁 H16.10.28判決）。



情報チャンネル

協会行事をピックアップ



絶好のゴルフ日和となりました



県協会ゴルフコンペ

去る6月8日(金)、穂高カントリークラブ(安曇野市)において、県協会ゴルフコンペが行われました。

当日は天候に恵まれ県下6支部より71名が参加、日頃の自慢の腕を競い合いました。

表彰式では、成績優秀者に朝倉平和会長より賞品が授与されました。

また、本年度もチャリティーを行いました。合計78,213円集まり、義援金は県北部地震で被災した下水内郡栄村に寄付しました。

選手の皆さんは1日ご苦労様でした。

次回開催地は長野支部になります。大勢の参加をお待ちしております。

なお、成績は次のとおりとなりました。



団体戦優勝 諏訪支部

【ゴルフコンペ成績】

◆団体戦

- 優勝 諏訪支部 (403)
- 準優勝 上小・更埴支部 (410)
- 第3位 中信支部 (420)
- 以下 佐久・長野・南信支部の順

◆個人戦(敬称略)

- 優勝 中村 皆司 (69.6) 【中信支部】
- 準優勝 藤森 秀則 (70.0) 【諏訪支部】
- 第3位 竹松 壽明 (70.2) 【南信支部】
- 第4位 待井 忠雄 (70.8) 【長野支部】
- 第5位 渡辺 忠雄 (71.4) 【佐久支部】
- 第6位 吉澤 正敏 (72.0) 【南信支部】

◆ベストグロス賞(敬称略)

- 竹中 伸朗(スコア 80-41・39)【上小・更埴支部】



中村 皆司氏



竹中 伸朗氏

平成24年度 宅建試験申込み数は2,440名 (昨年度比81名増)

本年度の宅地建物取引主任者資格試験の申込みは、郵送7月2日(月)～7月31日(火)、インターネット受付7月2日(月)～7月17日(火)の日程で行われた。

全体の受験者数は2,440名で、昨年度より81名増加した。

会場別では、長野会場634名で昨年度比76名減、上田会場427名で昨年度比33名増、松本会場1,046名で昨年度比91名増、伊那会場333名で昨年度比33名増という結果になった。

試 験 会 場	申込者数
長野県立長野東高等学校 (長野会場)	634名
信州大学全学教育機構 (松本会場)	1,046名
長野県立上田東高等学校 (上田会場)	427名
信州大学農学部 (伊那会場)	333名
申込総数	2,440名

(上記のうち登録講習修了者 309名)

6・29 事務局研修会

去る6月29日、長野県不動産会館において宅建主任者資格試験配布事務説明会及び事務局研修会が行われた。試験事務説明会は、毎年試験案内書の配布が始まる直前のこの時期に開催されており、試験担当事務局職員より試験実施の概要、案内書・申込書の配布等について説明があった。

事務局研修会では、インターネットの活用についてとして、Dropbox、ソーシャルメディアの活用術（facebook講座）、各種契約書書式のダウンロードについて、ハトマークサイト登録システムのリニューアルについての説明が行われた。

普段の事務処理に加え、facebook講座等の新しいメディアの活用術を勉強する事務局研修会となった。

長澤一喜副会長 国土交通大臣表彰受賞 !!

去る平成24年7月10日、国土交通省内の大会議室において、表彰式が行われ、長澤一喜副会長が建設事業関係の功労者として表彰された。



長澤 一喜 副会長

朝倉平和会長 長野県知事表彰受賞 !!

去る平成24年6月7日、県庁において県知事表彰式が行われ、朝倉平和会長が建設事業功労者として表彰された。



朝倉 平和 会長

「遺言 ～公証人役場～」

公証人(役場)とは・・・

公正証書遺言の作成や秘密証書遺言には公証人が関与します。
では、公証人とはどのような人たちなのでしょう？

公証人は、元検察官、裁判官、弁護士、法務局長などの法律実務家の中から、法務大臣が任命する公務員です。ただし、公務員といっても独立採算制になっています。つまり、定められた手数料収入の中から役場の維持費、事務員の人件費等を支出しています。公証人は、公正証書の作成、定款や私文書の認証、確定日付の付与などを行います。全国に約550名おられます。ちなみに定年は70歳です。

その公証人が公正証書の作成などをする場所が公証人役場です。

参考) 日本公証人連合会ホームページ <http://www.koshonin.gr.jp/>

①公正証書遺言

公正証書遺言は、遺言者が公証人に伝えた遺言内容を、公証人が公正証書として作成する遺言です。もっとも、証拠力が高く、確実な遺言方法といえます。

長 所	短 所
・ 作成は公証人が行うので、証拠力が高い。 ・ 原本を公証人が保管するので、紛失・改変のおそれがない。 ・ 家庭裁判所の検認不要である。 ・ 字を書けない人でも、遺言できる。	・ 作成手続きに手間がかかり、公証人の手数料等費用がかかる。 ・ 遺言の存在と内容について秘密保持が難しい。 ・ 証人の立会いを要する。

■作成要件

公正証書遺言の要件は法律で定められています。

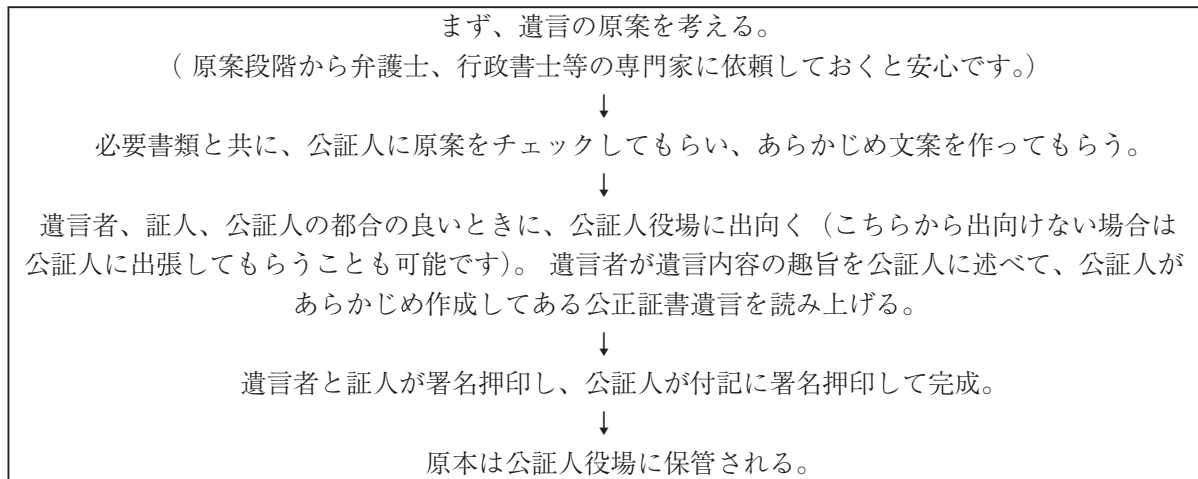
- (1) 証人二人以上の立会があること。
 1. 未成年者、2. 推定相続人、受遺者及びその配偶者並びに直系血族、3. 公証人の配偶者、四親等内の親族、書記及び雇用は証人になれません。証人の印鑑は認印でOKです。なお、証人は知り合い等になってもらう他に、弁護士、行政書士等の専門家に依頼することも可能です。
- (2) 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。
- (3) 公証人が、遺言者の口述を筆記し、これを遺言者及び証人に読み聞かせ、又は閲覧させること。
- (4) 遺言者及び証人が、筆記の正確なことを承認した後、各自これに署名し、印を押すこと。ただし、遺言者が署名することができない場合は、公証人がその理由を付記して、署名に代えることができる。

遺言者の印鑑は、実印である必要があります。印鑑証明書が必要です。証人については、実印でなくても構いませので、印鑑証明書は必要ありません。ただし、証人欠格者かどうかを確認するために、住民票の写し等が必要になることがあります。
- (5) 公証人が、その証書は(1)から(4)までの方式に従って作ったものである旨を付記して、これに署名し、印を押すこと。

公正証書遺言作成に必要なもの

- ・ 遺言者の印鑑証明書・実印、証人の住所、職業、氏名、生年月日を書いたメモ又は住民票
- ・ 相続人が財産をもらう場合は、戸籍謄本及び住民票。その他の者の場合は住民票
- ・ 遺産の内容が土地、家屋である場合は、不動産の権利証又は登記簿謄本、固定資産税評価証明書
- ・ その他

実際の公正証書遺言の作成過程



②自筆証書遺言

自筆証書遺言は、自分で自筆して作成する遺言のことです。証人の立会い等も必要なく、もっとも簡単に作成できる遺言といえるでしょう。

相続開始後、家庭裁判所の検認が必要になります。

長 所	短 所
・ひとりでいつでも作成できる。作成費用も安価。 ・気軽に書き直すことができ、訂正が容易である。 ・遺言をした事実も内容も人に秘密にすることができる。	・遺言は厳格に要式が定められており、場合によっては、無効になってしまうことがある。 ・紛失したり、勝手に破棄されてしまう可能性がある。 ・執行には家庭裁判所の検認が必要になる。

自筆証書遺言の注意事項

必ず全文、日付、氏名を自筆で書き、押印をしなければなりません。

ワープロで書いたり、他人が代筆したものは無効となります。

日付

日付がきちんと特定される必要があります。年月日をきちんと書いてください。例えば、平成〇〇年〇〇月吉日という書き方は、無効ですので、ご注意下さい。

筆記具

特に決まりはありませんが、ボールペンや万年筆がいいでしょう。鉛筆のような消えやすいものは絶対避けるべきです。

用紙

便箋でも原稿用紙でもコピー用紙でもよく自由ですが、丈夫で劣化しない良質の紙を使いましょう。

印鑑

実印・認印・拇印のいずれでもよいのですが、遺言の真実性を担保するためにも実印が望ましいでしょう。

修正方法

自筆証書遺言の加除やその他の変更をするには、(1)その場所を指示し、(2)これを変更した旨を付記し、(3)特にこれに署名をし、(4)その変更の場所に印を押す、必要があります。

特に、変更箇所ごとに署名が要ること、変更の場所に印が必要なことに注意してください。上記の要件が1つでも欠けますと変更が無効になり、変更前の内容のままになってしまいます。ですので、自筆証書遺言を修正、変更される場合は、破棄して、作り直すことをお勧めします。

封印について

遺言書を封筒に入れて封印することは、法律で定められているわけではありません。しかし、内容の秘密を守り、変造等を防ぐためにも、封筒にいれて封印し保管しておくことが望ましいといえます。

封印のある遺言書は、家庭裁判所において相続人又はその代理人の立会のうえ、開封しなければなりません。家庭裁判所以外で開封をした者は5万円以下の過料に処せられます。

長野県警察本部よりお知らせ

指名手配被疑者の検挙にご協力を！

警察では、特に重大な犯罪の被疑者を選定して、全国警察の総力を挙げて追跡捜査を行うこととし、早期検挙に取り組んでいるところですが、現在、全国の指名手配被疑者は、**約1000人**に上っています。

あなたも街の捜査官



指名手配被疑者は、殺人、強盗の凶悪事件のほか、再び犯行を繰り返すおそれのある窃盗、詐欺等で手配されており、早期に検挙しなければなりません。

この指名手配被疑者の検挙に向けた各種捜査活動には、皆様のご協力が是非とも必要です。

あなたの近くにいませんか？

賃貸契約時に「何だか変だな」と感じた人

契約者以外のアパート居住者

人目を気にしてこそこそ生活している人

どんな情報でも結構ですので、おかしいと思ったら、警察に通報して下さい。

～警察庁指定特別手配被疑者検挙に対するご協力、誠にありがとうございました～



〒380-8510

長野県長野市大字南長野字幅下692-2

長野県警察本部

電話（代表）026-233-0110

お知らせ

『子どもを守る安心の家』参加協力会員を 引き続き募集しております！

当協会が推進しております「安全・安心で住みよい街づくり」の一環として、県警事業である「子どもを守る安心の家」活動に参加協力し、現在当協会会員の299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。

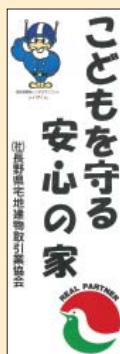
2. 参加方法

本会事務局までお問い合わせ下さい。

TEL026-226-5454

3. その他

- (1) 協力会員名簿を作成し、県警本部・各警察署・最寄りの小学校に提出します。
- (2) 協力会員には、ステッカー・マニュアルを送付いたします。
- (3) 2階の店舗でも可能です。



「子どもを守る安心の家」参加協力会員数 (平成24年8月1日現在)

支 部 名	旧支部名	申込数	小 計
長野支部	北信支部	13	88
	須高支部	16	
	長野支部	59	
上小・更埴支部	更埴支部	32	61
	上小支部	29	
佐久支部	佐久支部	17	17
中信支部	中信支部	33	36
	大北支部	3	
諏訪支部	諏訪支部	10	21
	茅野支部	11	
南信支部	上伊那支部	36	76
	飯田支部	40	
合 計			299

会員の動き (H24.4月～H24.7月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



(有)クリーンサポートK
代表者 加藤恵美子 専任主任者 加藤拓矢
長野市大字高田729-1
026-214-7135

希望により
写真掲載なし

(株)アットユーライフ
代表者 兼 専任主任者 久保田博巳
長野市鶴賀田町2056柳町ビル101
026-217-8823

【上小・更埴支部】



(株)東邦不動産プラザ上田店
代表者 兼 専任主任者 遠山 卓
上田市上塩尻225-1
0268-75-0075



アップル不動産
代表者 兼 専任主任者 有賀千恵子
東御市滋野乙2202-4
0268-62-6233



すみれ不動産(株)
代表者 兼 専任主任者 青柳大柱
上田市古里2051-13
0268-75-0737

【中信支部】



(株)トーセン
代表者 幅 達人 専任主任者 水谷元彦
安曇野市堀金烏川4393-4
0263-87-3381



(株)滝澤工務店
代表者 滝澤文雄 専任主任者 川出哲敬
松本市大字今井字松本道7155-74
0263-57-2196

【諏訪支部】



蓼科不動産
代表者 赤堀高利 専任主任者 両角郁雄
茅野市北山5513-159
0266-67-3883



(株)ダイワテック
代表者 和田保守 専任主任者 岩崎真一
岡谷市赤羽3-12-25
0266-22-5231



リゾート福祉(株)
代表者 兼 専任主任者 中村英三
諏訪郡富士見町境648-1
0266-65-3917

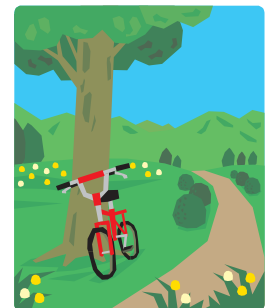
【南信支部】



湯澤不動産事務所
代表者 兼 専任主任者 湯澤敏美
上伊那郡飯島町七久保1555-136
0265-86-4337



アール・イー・コンサルタント
代表者 兼 専任主任者 高谷茂樹
伊那市下新田3040-1 マルヤマビル2F
0265-98-7594



支部名	支部エリア内市町村	所在地
長野支部	中野市／飯山市／須坂市／長野市 下高井郡（山ノ内町、木島平村、野沢温泉村）／下水内郡栄村 上高井郡（高山村、小布施町）／上水内郡（信濃町、飯綱町、小川村）	〒380-0836 長野市南県町999-10 長野県不動産会館2F TEL 026-228-2130 FAX 026-228-2120
上小・更埴支部	千曲市／上田市／東御市／埴科郡坂城町／小県郡（長和町、青木村）	〒386-0024 上田市大手2-10-13 TEL 0268-27-8743 FAX 0268-23-5431
佐久支部	小諸市／佐久市／北佐久郡（軽井沢町、御代田町、立科町） 南佐久郡（小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、佐久穂町）	〒385-0054 佐久市跡部169-3 TEL 0267-63-7777 FAX 0267-63-3310
中信支部	松本市／塩尻市／安曇野市／大町市／東筑摩郡（麻績村、筑北村、生坂村、山形村、朝日村）／木曽郡（木曽町、上松町、南木曽町、木祖村、王滝村、大桑村）／北安曇郡（池田町、松川村、白馬村、小谷村）	〒390-0874 松本市大手4-7-2 TEL 0263-36-0354 FAX 0263-36-7649
諏訪支部	諏訪市／岡谷市／茅野市／諏訪郡（下諏訪町、富士見町、原村）	〒392-0009 諏訪市杉菜池1915-9 TEL 0266-57-0502 FAX 0266-57-0503
南信支部	伊那市／駒ヶ根市／飯田市 上伊那郡（辰野町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村） 下伊那郡（松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村）	〒396-0011 伊那市大字中央4565 TEL 0265-73-2887 FAX 0265-73-9002

事務局からのお知らせ

退会された方 お疲れ様でした

支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長野	(有)オリオン開発	中信	百瀬不動産
	(株)池田工務店		アルビコ興業(株)
	(株)ハウジング日創ACEHouse		三和興産(株)
	(有)田端建設		丸中建設(株)
上・更	(株)タイシンプライム	諏訪	(株)アパートセンター茅野 アパート茅野店
	三陽土地建物	南信	J A上伊那不動産開発部 駒ヶ根営業店
	(合資) 木口建設		田村不動産
	東信不動産流通事業協同組合		三和住建(株)
佐久	佐久浅間農業協同組合		(有)南信不動産
	(株)真栄		綜合土地建物
	(株)やすらぎ佐久店		神稲建設株式会社
	平尾不動産		(株)パナホーム東海中南信支店伊那店

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(4月・8月・1月)発行しており、表紙に使用する写真を募集したいと考えております。

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 ◀

1月号(1月1日発行)・4月号(4月上旬発行)
広報用表紙(季節にあった風景等)

▶ 規定 ◀

サイズはL判(89mm×127mm)以上4ツ切ワイド(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(社)長野県宅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
(社)長野県宅建物取引業協会 事務局「広報誌表紙写真」係
E-mail: taku.ken@nagano-takken.or.jp

▶ 締め切り ◀

1月号(平成24年11月末日) 4月号(平成25年3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 ◀

(社)長野県宅建物取引業協会は、個人情報保護法に従って、適正な管理・運営を行い、また作品については使用权を有し、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(TEL026-226-5454)までご連絡ください。

次回の取引主任者法定講習会は

9月10日(月)

サンパルテ山王(長野)

9月11日(火)

松本勤労者福祉センター(松本)

今後の講習予定

12月講習会.....

●**H24年12月10日(月)**
サンパルテ山王(長野)

●**H24年12月11日(火)**
松本勤労者福祉センター(松本)

※対象者は平成25年3月9日から平成25年6月8日までに切れる者

【協会事務局】 TEL 026(226)5454

現在の協会員数 (平成24年7月31日現在)

1,498名 内支店数 65

ご意見・ご感想をお寄せ下さい

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

〒380-0836 長野市南県町999-10

長野県宅建協会 広報啓発委員会

TEL026(226)5454まで



塩尻市～ワインと歴史の街～

中信支部 株式会社恩田地建 恩田 弘志

塩尻市は、明治時代からぶどう栽培が盛んで、明治31年県内で初めてのワインが醸造されました。現在、市内には8つのワイナリーと1つの高校でワインの醸造が行われており、その優れた技術・品質の確かさで海外からも高い評価を受けています。

特に、平成20年の国産ワインコンクールでは高等学校として初めて入賞したり、塩尻産ワインがANA国際線ファーストクラスに国産では初めて導入されたりと、今注目されています。

また、昨年NHKの「おひさま」で一躍有名になったのが「奈良井宿」です。

中山道沿いに約1kmにわたって続く宿場町は、江戸大正時代の建築物が今でもそのまま住居として使われており、昭和53年に国の重要伝統的建造物保存地区に指定されました。そんな歴史ある街並が「おひさま」の舞台として撮影が行われました。今は、どこかなつかしく心が癒されるたたずまいに多くの観光客が集まるスポットとなっています。

是非、塩尻市へ足を運んでみて下さい。



写真：塩尻市公式ホームページより



編集後記

本年は、役員改選の年にあたり、新役員でスタートしました。任期中の最大の事業は、協会の一般社団法人化ではないかと思えます。これから1年間は大変だと思えますが、会員の皆様のご理解とご協力が必要です。

今回、本会に組織運営等検討特別委員会が設置され、これからの協会運営について、多方面から検討する場が設けられました。その中で、会員の声を汲み上げ、よりよい組織になればと一会員としての希望です。

私は初めて広報啓発委員となり、何をしてもいいのか迷っていますが、事業計画の中に、協会と会員を結ぶパイプ役としての役割がありましたので、そんなことで少しでも役に立てればと思い、努力していきたいと考えております。

景気低迷の中、会員数も減る状況ですので、プラスになるように協力して頑張っていきたいです。

(広報啓発委員 H. K)