

ながの宅建

- 平成25年度 土地住宅税制改正の主なポイント
- 「一般社団法人」への移行のお知らせ

菜の花と鯉幟（飯山市）
撮影者 神山 裕子

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

CONTENTS

- 「一般社団法人」への移行のお知らせ(子どもを守る安心の家) ……2
- 平成25年度 土地住宅税制改正の主なポイント ……3
- 住一むずよりお知らせ ……6
- わが社のアイドル ……9
- 支部だより(諏訪支部) ……10
- 信州人に聞く(移住者の体験談) ……11
- 事例研究(最近の判例から) ……12
- ハトちゃん(協会行事をピックアップ) ……14
- 改正 犯罪収益移転防止法 ……16
- ためになる最新情報(長野県プロスポーツチーム) ……18
- 長野県警察本部よりお知らせ ……20
- 新入会員紹介 ……22
- 事務局からのお知らせ ……23
- 観光スポット・編集後記 ……24

長野県宅建協会facebookにて お知らせ配信中!



気になる方は いいね! をクリック

本年4/1より 社団法人長野県宅建協会は 「一般社団法人」長野県宅建協会として スタートします。

このたび当協会は、長野県知事の認可を得て、平成25年4月1日より「一般社団法人」へ移行し、「一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会」として新たにスタートしましたので、お知らせいたします。

平成20年12月1日に施行された公益法人制度改革関連3法により、5年以内に公益社団法人または一般社団法人への移行が義務付けられたことに伴い、その対応について、総会の決議並びに各方面から精査を行い、一般社団法人への移行申請を進めてまいりました。

当協会は、これからも地域社会の健全な発展と一般消費者の利益の擁護等、不動産取引の活性化や会員の資質向上及び各種事業を推進してまいりますので、今後とも一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

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!

弊社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384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

子どもが助けを求めてきた際に、犯罪等から子ども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。

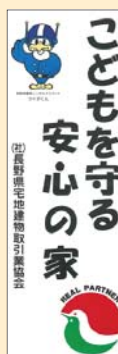
2. 参加方法

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25年4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	99
	須 高 支 部	16	
	長 野 支 部	70	
上小・更埴支部	更 埴 支 部	32	63
	上 小 支 部	31	
佐久支部	佐 久 支 部	23	23
中信支部	中 信 支 部	41	46
	大 北 支 部	5	
諏訪支部	諏 訪 支 部	23	74
	茅 野 支 部	51	
南信支部	上伊那支部	38	79
	飯 田 支 部	41	
合 計			384

平成25年度 土地住宅税制改正の主なポイント

1. 住宅ローン減税

◎適用期限を平成29年12月31日まで4年延長し、拡充する。(以下のとおり)

居住年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除限度額
平成25年	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円

改正

平成26年 1月～3月	2,000万円 ※1	1.0%	10年間	200万円	9.75万円
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円 ※2	1.0%	10年間	400万円	13.65万円

※1 長期優良住宅、低炭素住宅は借入限度額3,000万円、最大控除額300万円

※2 長期優良住宅、低炭素住宅は借入限度額5,000万円、最大控除額500万円

2. 投資型減税（ローンを組まずに現金で購入する場合の減税）

◎適用期限を平成29年12月31日まで4年延長し、拡充する。(以下のとおり)

◎平成26年4月以降入居の場合について、対象住宅に認定低炭素住宅を追加する。

◎標準的な掛かり増し費用の見直しを行う。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成25年	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円

改正

平成26年1月～3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～ 平成29年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

3. リフォーム減税

①自己資金の場合

◎省エネ改修工事、バリアフリー改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用期限を平成29年12月31日まで5年延長する。

◎耐震改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用期限を平成29年12月31日まで4年延長する。

	居住年	控除率	控除限度額
(1) 省エネ改修工事 (5年延長)	平成25年1月～平成26年 3月	10%	20万円 (30万円)
	平成26年4月～平成29年12月	10%	25万円 (35万円)
(2) バリアフリー改修工事 (5年延長)	平成25年1月～平成26年 3月	10%	15万円
	平成26年4月～平成29年12月	10%	20万円
(3) 耐震改修工事 (4年延長)	平成26年1月～平成26年 3月	10%	20万円
	平成26年4月～平成29年12月	10%	25万円
(4) (1) + (2) + (3)の併用	平成26年1月～平成26年 3月	—	40万円 (50万円)
	平成26年4月～平成29年12月	—	70万円 (80万円)

※ ()内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額。

②ローン利用の場合

◎特例措置の適用期限を平成29年12月31日まで4年延長する。

居住年	工事種別	借入限度額	控除率	控除期間	控除限度額
平成25年	省エネ・バリアフリー工事	200万円	2%	5年	60万円
	その他工事	800万円	1%		

改正

平成26年 1月～3月	省エネ・バリアフリー工事	200万円	2%	5年	60万円
	その他工事	800万円	1%		
平成26年4月～ 平成29年12月	省エネ・バリアフリー工事	250万円	2%	5年	62.5万円
	その他工事	750万円	1%		

4. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

①住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の軽減措置

◎適用期限を2年延長する。

◎適用対象となる中古住宅に、既存住宅瑕疵保険に加入している中古住宅を追加する。

	所有権の保存登記	所有権の移転登記 (売買)	抵当権の設定登記
軽減税率	0.15%	0.3%	0.1%
本則税率	0.4%	2.0%	0.4%

②土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の軽減措置

◎適用期限を2年延長する。

	所有権の移転登記	信託登記
軽減税率	1.5%	0.3%
本則税率	2.0%	0.4%

③不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置

◎不動産譲渡等に係る印紙税の特例措置について、適用期限を5年延長する。

◎平成26年4月1日以降に作成される文書に係る税率を以下のとおり引き下げる。

契約金額		本則	改正
不動産の譲渡に関する 契約書	建設工事の請負に関する 契約書		
10万円超50万円以下	100万円超200万円以下	400円	200円
50万円超100万円以下	200万円超300万円以下	1,000円	500円
100万円超500万円以下	300万円超500万円以下	2,000円	1,000円
500万円超1,000万円以下		1万円	5,000円
1,000万円超5,000万円以下		1万5千円	1万円
5,000万円超1億円以下		4万5千円	3万円
1億円超5億円以下		8万円	6万円
5億円超10億円以下		18万円	16万円
10億円超50億円以下		36万円	32万円
50億円超		54万円	48万円

- ④住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事等に係る固定資産税の軽減措置
- ◎バリアフリー改修工事を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長する。
 - ◎省エネ改修工事を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長する。
 - ◎既存住宅の耐震改修を行った場合に、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修について、減額期間を2年間2分の1（現行1年度分）とする。

	耐震改修工事	省エネ改修工事	バリアフリー改修工事
適用期限	平成27年12月31日	平成25年3月31日 (3年延長)	平成25年3月31日 (3年延長)
減額割合	1/2	1/3	1/3

5. 中古住宅取得に係る税制特例の適用要件の合理化

- ◎中古住宅の取得を対象とする税制特例措置の適用要件に関し、新たに既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を追加する。

現行
(1) 築年数要件(木造：20年、耐火：25年) (2) 耐震基準に適合していることの証明
改正
(1) 同上 (2) 同上 (3) 既存住宅瑕疵保険に加入していること

(※)不動産取得税の特例措置は、左記(1)・(2)の他に「S57以後に新築されたもの」でも適用可

【対象となる税制特例措置】

- (1) 住宅ローン減税
- (2) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置
- (3) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- (4) 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る特例措置
- (5) 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

6. 相続税・贈与税

①相続税

- ◎相続税の基礎控除

	現行	改正
定額控除	5,000万円	3,000万円
法定相続人比例控除	1,000万円×法定相続人数	600万円×法定相続人数

※上記の改正は、平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用する。

②贈与税

- 1 20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造
- 2 相続時精算課税制度の適用要件について、次のとおり見直し。
 - (1) 受贈者の範囲に、20歳以上である孫（現行推定相続人のみ）を加える。
 - (2) 贈与者の年齢要件を60歳以上（現行65歳以上）に引き下げる。

※上記の改正は、平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用する。

7. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

①所得税・法人税

- ◎適用期限を3年延長する。但し、延長3年目の割増償却率は半分。

②固定資産税の減額措置（新築後5年間2/3減額）

- ◎適用期限を2年延長する。

③不動産取得税の特例措置

- ◎新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1,200万円控除）の適用期限を2年延長する。
- ◎新築住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の床面積要件の下限を緩和する特例措置（30㎡）の適用期限を2年延長する。

信州田舎暮らしサイト、ナガブロ「信州に住まう」カテゴリページの設置について

株式会社 ウェブエイト 丸山 剛

この度、長野県への移住を検討している方々へ向けて、田舎暮らし／移住等の情報を発信するホームページを開設しました。

こちらは、「住-むず」sumuz.jpの姉妹サイトとして運用されます。

<http://shinshu.sumuz.jp> からアクセスできます。

また、月間120万ユニークアクセスのナガブロの中で、不動産のカテゴリを集約して「信州に住まう」カテゴリとし、オリジナルデザインのページに生まれ変わります。

こちらは、ナガブロのTOPページ（<http://www.naganoblog.jp/>）から「カテゴリ」よりアクセスできます。



1. 田舎暮らしサイト

■コンセプト

平成24年3月、長野県は移住交流推進戦略を策定し、これまで以上に「長野県」が魅力的な移住先として選ばれるよう取り組んでいく事になりました。

長野県は全国的にも移住地として人気が高く、NPO法人ふるさと回帰支援センターの調査（2011）によると、田舎暮らし希望地域ランキングで1位になっています。

それに伴い、協会としても今後増加が見込まれる移住希望者への、迅速な対応、適切な情報提供が必要と考えられます。

ニーズの大きくなっている、田舎暮らし／移住希望者の動きを協会としても捉えるため、「田舎暮らし／移住」に特化した情報を一つにまとめ、常に発信していく事を狙いとしています。

想定する利用者は、「県外在住で移住先として長野県を選ぼうとしている方」です。そのような方に向けて、「田舎暮らし」「移住」の現場の身近な話題を新鮮なうちに発信することを目的として運営していきます。

■特徴

主な掲載内容は以下の通りです。

基本的には、投稿によって成り立つブログ方式のサイトとなっています。

(1) お知らせ

田舎暮らしに関する情報の告知を、事務局および各支部より投稿します。



(2) イベントレポート

田舎暮らしセミナー、移住体験等のイベントの事後報告を掲載します。

(3) 「田舎暮らしへの道」

当サイトのメインコンテンツです。「仕事を探す」「経験者の声」等トピックに従って現場を取材し、移住希望者にとって本当に役立つ身近な話題を掲載します。月に2回程度の更新頻度を目標として、新鮮な話題を発信していく予定です。

(4) 信州の地域情報

県内各支部の管轄にカテゴリ分けして、それぞれの管轄地域内での地域情報や季節の話題を掲載します。各支部担当や事務局からもその地域ならではの話題を投稿していく予定です。

各支部ブログの投稿もこちらのページに反映（タイトルのみ）されるので、今まで以上にブログの運用を活発に行って頂けたらと思います。

また、各支部や事務局のイベントを掲載するための「イベントカレンダー」機能を設けました。たとえば、支部で行う移住希望者対象のセミナーや、体験会、ツアーなどの情報を掲載し全体で共有できます。

■今後の動き

基本的に投稿記事によって成り立っているサイトですので、年間を通じて現場の取材を継続して行います。

更新頻度を上げることによって、検索結果が上位に入ることも狙えます。また、常に新鮮な情報を掲載することで、再訪者の獲得につながります。

住一むずとともに、閲覧者が増えることで結果として協会員様への問い合わせにつながれば、と思っています。

取材を行うのはナガブロを利用いただいている、ブロガーさんを中心に行って頂く予定です。一般消費者としてサイト利用者に近い目線で取材を行います。

普段からブログを書きなれているブロガーさんなので、文章力や表現力があり読みやすい記事が期待できます。

■田舎暮らし・信州に住まう

<http://shinshu.sumuz.jp>





2. ナガブロ「信州に住まう」カテゴリページ

「カテゴリ」ページとは、ある特定のトピックについてまとめたブログのポータル（玄関口）ページです。

そのカテゴリに属するブログの新作記事や写真が常に表示されているため、そのトピックに興味のあるユーザーが情報を求めて頻繁に訪れるページだと考える事ができます。

たとえば、プロバスケットボールのBJリーグで活躍中の「信州ブレイブウォリアーズ」のカテゴリがあります。（http://www.naganoblog.jp/_t44）

このページは「信州ブレイブウォリアーズ」に興味を持っている閲覧者の目に留まるように、オリジナルデザインにしています。

今回の「信州に住まう」カテゴリでは、信州で田舎暮らしやI・Uターンを考えている方、不動産、生活に興味を持っている方の目に触れやすいと言えます。

ナガブロで、不動産関係のカテゴリには、合わせて300弱のブログが登録されています。

この300弱のブログの読者とインターネットでの検索結果でたどり着く閲覧者が、「信州の不動産関係の情報に興味を持った方々」すなわち、「潜在的顧客」と推定できます。こういった方々にとって魅力的なデザインにして、さらに興味を持っていただく事を考えています。

■ナガブロ カテゴリ「信州に住まう」

<http://www.naganoblog.jp/> からアクセスできます。



半年以内にホームページからの受注・問い合わせを月100件以上にするWebデザイン会社

ウェブエイトでは、

- ・ホームページ／ECサイト製作、企画、コンサルティング
 - ・ロゴ、CI、チラシ、ポスター、パンフレット、名刺等、印刷物デザイン製作
 - ・セミナー事業
- 等を行っています。

売上増につながる仕組みを熟知した私どもが、お客様のご要望に合わせたサポート提案を致します。

また、県内最大級の月間920万PVアクセスを誇る、「ナガブロ」の運営もしています。

<http://www.naganoblog.jp/>

この度、長野県宅地建物取引業協会様のご協力を得まして、このナガブロ内に「信州に住もう」というページを設けました。
信州の田舎暮らし・移住に興味がある県内外の方がアクセスするこちらのページに広告を掲載することができます。
ご興味のございます方は、一度お問い合わせください。

株式会社ウェブエイト

インターネットでお困りでしたらまずご相談ください。

<http://www.web8.co.jp/>



草間 淳哉
info@web8.co.jp

頑張り屋さんの若き実力者



職場は、アパマンショップ古牧店（株式会社日豊開発）に営業事務として配属されており、カウンターに座って、パソコンを操作しながら来店するお客様の接客をいたしております。彼女は平成23年4月に短大を卒業し、新卒として入社、今年の4月から3年目に入るところです。

日常の仕事は、接客、案内、物件仕入、契約決済、物件写真撮影、パソコン入力、編集、クレーム処理、入居前チェックと簡単な清掃消臭消毒と多岐にわたっております。時に大家様やお客様の相談にのったり食事に誘われて行ってきたり、逆に大家様やお客様に大変なお叱りを受けて、うっすらと涙を浮かべたりと毎日、一生懸命に飛び回っております。

こんな頑張りやで真面目にそしてひたむきな仕事っぷりが、とても素晴らしいです。当社では毎年優秀な営業成績をあげた社員は、社員全員が集まる全体会で数値を発表します。表彰として、上位3名に海外研修の褒美をプレゼントするのです。なんと年間売上No.2になったのです。しかも紅一点です。香港、台湾、韓国、グアムの中から好きな所に行けるのです。今年は反日の為、北京、上海はありません。結果、希望は「グアムに行きたい」でした。初めてのパスポートを手にして只今渡航手続き中です。それもこれも本人の精進の賜物です。お客様の評判も良く、同僚とも上手くいっており、会社の信頼も厚い彼女です。今後も尚一層の活躍を期待しています。

近くまでお越しの節は是非アパマンショップ古牧店にお寄り下さい。きっとカウンターでニコニコとした爽やかな笑顔でお迎えすることとします。また併せて当社も御指導御鞭撻いただきますように宜しくお願いします。このたびは有難うございました。

（長峯一雄）



今回の訪問先は
長野支部（株）日豊開発の
原田 梨奈さんです。

各支部の動きをラッピング

支部だより



業者交流会

諏訪支部 (有)諏訪住発 藤 森 克 彦

新企画「交流会・勉強会」を支部会館で開催しました。業歴の浅い経営者と従業員が他の業者と交流を持ちたいという希望が以前から多数ありました。参加希望者を含め20名でのスタートでしたが、開催後この交流会の話聞き更に希望者が増え反響の大きさに驚きました。年齢も20代の方から80代まで幅広く集まって頂き、初回は名刺交換と自己紹介・近況報告をし、昼食を囲みながら景気の動向や営業の仕方、物件の紹介をしました。

「とにかく不況から脱出したい」「一人で考えてもどうしようもないので、参加」「入会したが総会と新年会しか交流の場がない」「分からないことを聞く場がない」「所属分会以外の会員を知らない」「SNS（ネット）をビジネス

に繋げる方法を教えてもらいたい」「理事会に取上げて貰いたい要望」等、沢山の意見ができました。

今後は、講師を呼び勉強会、郊外に出て自然散策、その都度要望に沿うような交流会を定期的で開催したいと思います。気軽に参加して頂き他の業者と交流することが第一歩だと思います。「先ず随より始めよ」でしょう。



研修会と新年会

諏訪支部 岡谷不動産商事(有) 赤 沼 治



1月18日に毎年開催している研修会と新年会を同日開催しました。

研修会は全宅連の研修パックをやり尽くしたので、昨年はブログ講習会そして今年は「不動産物件調査入門・取引直前編」(住宅新報社)の著者である(有)エスクローツムラ代表取締役津村重行氏を講師に「トラブル事例と調査ノウハウ」の研修をしました。宅建業者の調査すべき範囲や方法などの実践知識を得ました。特にデジカメを使った手法なども即使える内容でした。80名が約3時間の研修をし、続けて新年会を開催。新年会では本年度の新入会員の皆様を紹介し、疲れを癒しながらも大変盛り上がりしました。



移住者の体験談

上水内郡 飯綱町在住
西村 啓大



○移住するまで

「移住しようと思ったのはなぜですか？」

結婚して、田舎で子育てをしてみたかったからです。
私が九州の屋久島出身、妻が横浜出身で、将来的にはゆっくり田舎で子育てをしたいと思っていました。

「飯綱を選んだ決め手は？」

妻の実家の横浜からのアクセスが良いということで、まず、長野県が候補にあがりました。

いくつかの市町村で移住情報があったのですが、飯綱町は長野市から車で10分くらいなので、田舎過ぎず、都会過ぎず、距離的にちょうどよいと思いました。

「決めるまでにどんな活動をしましたか？」

まず職を探しました。移住したい土地に職がないと不安なので。

それまで住宅営業の仕事をしていたこともあって、家に関わる仕事をしたいと思っていました。

「仕事の情報はどちらで探しましたか？」

リクルートの1・Uターン情報誌や県のHPで情報を探しました。企業説明会があることを知り、そちらに参加したところ、ちょうど募集をしていた今の住宅関係の会社に決まりました。

「長野で暮らしたい」と「やりたい仕事」がちょうどタイミングよく合いましたね。

「住居はどうされましたか？」

移住当初は別荘地に住み、その後は役場付近、そして現在の場所に家と土地を買って住んでいます。

転職して3年は銀行などから住宅融資が受けられないケースが多いので、2年半ほどして計画をたて、融資先を見つけました。土地は会社で見つけて購入しました。

こちらは菅平などが見渡せるととても景色がよいです。古民家風に仕かったので自分たちで家の梁を塗り替えました。

「一番気にしたことは？」

小さな集落ですので地域のコミュニティがどんな感じかなと思いました。

最初はやはり距離が気になりますが、こちらがオープンに周りの方々と接していくことでつながりができますね。

○現在の暮らし

「飯綱の暮らしで困ったことはありますか？」

土地は安いですが上下水道代が高いです。

田舎なので車がないと困りますね。

お祭りなど地域の活動が多いかなと思います。

あとは近所の方から野菜をたくさんもらいすぎてしまいます。

雪が多いと雪かきが大変ですので、歳を取ったときにどうしようかと思っていますね。

「どう解決しましたか？」

収入に関しては都会で暮らしていた時の半分になりましたが、物価が安いですし、野菜もいただきますので、そんなに困ることはないです。

車はあったほうがいいですが、飯綱町ではアイバスといってオンデマンド交通（予約制乗り合いバス）もありますので、そちらを利用していいかなと思うときもあります。

お祭りなどの地域行事に関しては知り合いも増えますし、できるだけ出るようにしています。小さな集落ですし、私がやらないと誰がやるという感じで楽しんで参加しています。

野菜はありがたくもらっています。田んぼでお米を作るお手伝いをして、教えてもらいながら、お米をもらっていました。今年は田んぼを貸してもらうことができたので、そこで都会の仲間など、やったことがない方と一緒にコメの収穫を楽しみたいと思っています。

老後のことはわからないですが、子供世代に託すしかないですね。

「飯綱で満足していることは？」

長野市に近いことがいいですね。子供の医療費が手厚いですし。

都会のように一日中 車が通ることもないですし、小学校からも1キロと環境がいいですね。

景色がとてもいいです。ここは標高が650メートルくらいあって、野沢、志賀高原、菅平が見渡せます。景色だけはお金で買えないですから。

「移住者として気を付けていることは？」

最初はやはり敬遠されている感じはしますが、そこで自分も話をしないと終わってしまいますので、そこを一步踏み込んで、自分からあいさつをし、地域活動に顔を出すようにしました。

地域の方もいろいろ気にかけてくれて野菜などもたくさんいただくようになりました。

あとは 同じ集落に移住してきた方と声を掛けあって、地域活動に出るきっかけを作るようにしています。

「移住希望者へのアドバイスはありますか？」

農業をやりたいなど、自分のしたいこと、目標を決めてきたほうがいいです。

ただ単に移住したいですでは、田舎はダメだったで終わってしまうかなと思います。

まず、生計を立てることを考えることも大切です。

何かやりたいことがあれば、伝えていくと地域の方々もいろいろと協力してくれます。

田舎のコミュニケーションも楽しいですよ。

売買代金未払という買主らの債務不履行により売買契約が解除されたとする売主の主張が否定され、買主の融資特約による契約解除が認められた事例

(東京地判 平24・4・27 ウエストロー・ジャパン)

買主らは、仲介業者の媒介で売主業者と土地及び建物の売買契約を締結し、手付金を支払ったが、住宅ローンの融資が承諾されない場合には同契約が解除されて、売主業者に交付した金員を全額返還するとの解除条件が成就したことにより同契約が解除されたと主張し、売主業者に対し手付金の返還を求め、一方、売主業者は上記の解除条件成就による契約の解除の成立を否定した上、買主らの売買代金の未払という買主らの債務不履行により売買契約が解除されたと主張し、買主らに違約金等を求めた事案において、買主らの主張した融資特約の適用による契約解除が認められた事例（東京地裁 平成24年4月27日判決認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 売主業者Yは、買主X1とX2（以下、X1及びX2を併せて「Xら」という。）に対し、平成23年4月25日、下記の内容で、Yが所有する本件不動産を7,950万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

記

① Xらは、本件売買契約書作成と同時にYに対して手付金として500万円を支払い、手付金は売買代金の頭金とし、移転登記完了までに残金7,450万円を支払う。なお、残金の支払に住宅ローン融資を充当する場合、ローン申込額は、Y及び仲介業者であ

るY1の協力の下にXらが融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行から借り入れて支払うものとする。

② Xらが売買代金の一部として住宅ローンを利用する場合、Xらは本件売買契約締結後速やかに融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行に融資申込を行うものとする。万一、融資特約の期日である同年5月30日までに融資の承諾が得られない場合は同日に契約は解除されたものとする（以下、この解除条件に係る約定を「本件融資特約」という。）。)

この場合、Yは、受領した金員を全額Xらに返還するものとする。ただし、Xらが、本件売買契約締結後、その勤務先を変更したり、必要書類等の提出を遅滞したりした場合はこの限りではない。

(2) なお、Xらは、本件不動産を買い受けた後、本件建物を全て取り壊した上で、本件土地上に居宅を建築することを計画しており、本件売買契約の代金に加え、本件建物取壊し費用及び新築建物建築資金に充てるために9,300万円の住宅ローン融資の実現を本件売買契約履行の条件（本件融資特約）としたものであった。

(3) Xらは、Yに対し、同年4月25日、本件売買契約に基づき手付金500万円を交付した。

(4) Y1は、同日、Xらから売買の媒介依頼を受け、本件売買契約を媒介した。XらとY1は、本件売買契約に係る媒介契約にお

いて、①本件売買契約が成立したときは、Xらが、Y 1 に対し、媒介報酬として同年 6 月20日 限り256万7250円を支払うこと、②本件売買契約が代金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合は、Y 1 はXらに対し、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければならない旨を約した。

(5) 本件融資特約の期日の経過

Xらは、同年 5 月30日までにA信託銀行 その他都市銀行から住宅ローン融資の承諾を得られなかった。

(6) XらからYに対する通知

Xら代理人弁護士は、Yに対し、同月27日 到達の書面をもって、本件売買契約が本件融資特約に基づき同月30日をもって当然に解除されることになるため、同解除後、XらがYに支払った手付金500万円を返還するよう請求した。

(7) YからXらに対する通知

Yの代理人弁護士は、Xら代理人弁護士に対し、同年 6 月22日 到達の書面をもって、同書面到達後 3 日以内に本件売買残代金の支払をするように催告するとともに、同支払がないときはXらの債務不履行を理由として本件売買契約を解除する旨の通知をした。

(8) Yによる相殺の意思表示

Yは、同年 9 月16日の本件第 2 回口頭弁論期日において、Xらに対する本件売買契約における損害賠償額の予定額各795万円を自働債権と、Xらの本件売買契約解除による手付金返還請求権各250万円を受働債権として、対当額で相殺する旨の意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を認めた。

(1) 本件融資特約の適用

Xらは、本件売買契約において、Y 1 からの提案に応じて本件不動産を購入することを決め、本件建物を取り壊した上で本件土地上に居宅を新築する費用等も加えて、自己資金4,000万円を超える部分である9,270万円を住宅ローンで賄うこととし、Yとの合意を得て、本件売買契約において、住宅ローンによる借入額9,300万円の融資が実行されなかった場合には当事者双方に金銭の負担なく本件売買契約が解除されとの本件融資特約を置いたものであること、Y及びY 1 はXらがこの住宅ローンを受けることに協力することとなっており、X 1 は、Y 1 の従業員からの指示に基づき、遅滞なくY 1 に必要な書類等を交付したこと、それにもかかわらず、X 1 のための住宅ローンが成立しなかった、又はXらの資金計画では住宅ローンを得る見込みがなくY 1 においてその手続を進めることができなかったというものであって、本件においては、本件融資特約の適用が認められ、これを阻却すべき事由は認められない。

よって、Y及びY 1 の請求は、理由がない。

3 まとめ

本判決は、本件売買契約においては、本件融資特約として、A信託銀行等からの融資を受けることとし、融資先の融資の承諾が得られない場合には本件売買契約は解除され、支払い済みの金員は全額買主へ返還するものとすることが約定されているものであって、本件では本件融資特約における上記の要件が充足されたものであるとして、買主の契約解除請求を認容した事例であり、融資利用による不動産売買において参考になる事例である。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ



業者研修会の様子



業者研修会開催!!

人材育成委員会（樋口盛光委員長）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。受講者の総数は、1,061名（前年度比4名増）となり、会員全体の約70%が出席したこととなる。

「業者研修会の受講者数は2年連続の増加となった。今後も業界のニーズに合った科目の選定等を行っていかねばならない」

（樋口人材育成委員長談）

今年度の研修内容は…

①重要事項説明の留意点

―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

②相続に係わる不動産取引

―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

③インターネットの活用

～半年以内にネットからの受注・問い合わせが月100件以上になる仕組み作り～

―株式会社 ウェブエイト

④宅地建物取引業法

―長野県建設部 建築指導課 担当官

⑤一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の事業案内と入会について

―宅建協会 本会事務局 担当者

以上の5科目であった。

●平成24年度 業者研修会出席状況

月 日	会 場	出席者数
1月24日	佐久会場	103名
1月25日	上田会場	113名
1月29日	飯田会場	92名
1月30日	伊那会場	119名
2月6日	諏訪会場	137名
2月7日	松本会場	168名
2月12日	長野会場	79名
2月13日	//	130名
2月14日	//	120名
合 計		1,061名



●平成24年度 業者研修会特別精励証(40年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
長 野	大磯 守昭	(株)住まいのセンター
//	浦野五左衛門	(株)浦野不動産
上小・更埴	佐藤専太郎	第一宅地建物
中 信	大嶋喜代松	安曇興業(株)
//	丸山 郁二	中央不動産
//	中平 次郎	中平不動産
南 信	清水 利治	信州不動産
//	小松 献臣	小松商会
//	唐澤 正	(有)箕輪不動産
//	渡辺 英雄	(株)タカマツ
//	市瀬 俊雄	まるいち不動産



精励証授与の様子

●平成24年度 業者研修会特別精励証(25年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
長 野	小坂 雅晴	金 山 宅 建
//	青木 高士	(有)青木屋建設興業
//	青木不二子	//
//	水越 均	(株)水越不動産
//	長峯 一雄	(株)日豊開発
//	太田 宣夫	(有)太田企画
上小・更埴	小宮山仁一	宮下不動産商事
中 信	小松 博義	(有)小松不動産
//	山本 英子	(有)山本不動産
//	土田 淳一	マルヤマ不動産
//	大久保弘多	(有)日新不動産
//	青木 延幸	宅建プラン
//	三石 武彦	三石不動産
//	坪井 靖男	(有)ツボイ不動産
//	坪井 薫	//
諏 訪	高山 巖	(株)東洋開発
//	高橋美代子	(株)高 橋
//	矢崎 智義	諏訪不動産(株)
南 信	池田 輝夫	ドリーム開発(株)

●平成24年度 業者研修会特別精励証(35年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
長 野	佐藤壽三郎	佐藤不動産
上小・更埴	金井 亮三	上小開発
諏 訪	山田 征巳	共立住販(株)
//	今井 英雄	(有)平成不動産
南 信	宮下 勝治	グリーン不動産
//	鈴木 信	スズキ不動産

●平成24年度 業者研修会特別精励証(30年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
長 野	小田切綾子	アイワ不動産(有)
//	真山 稔	東洋不動産(株)
上小・更埴	古田 静加	東信不動産
諏 訪	佐藤 宏	ふきや不動産
南 信	小林 和雄	小林商事(株)

改正 犯罪収益移転防止法

マネーローンダリング、テロ資金供与防止のため、取引時の確認事項等が追加されます。
※赤字の箇所が今回の改正事項です。

確認が必要な事業者と確認を要する取引

宅地建物取引業者が、宅地建物の売買契約の締結またはその代理もしくは媒介 を行う場合に必要です。

取引時の確認事項とその書類

確認事項		通常の取引	ハイリスク取引
①	本人特定事項 (氏名・住所・個人の生年月日) (法人の名称・所在地)	以下の本人確認書類 【個人】 ・運転免許証 ・ 運転経歴証明書 ・健康保険証 ・国民年金手帳 ・住民基本台帳カード (氏名・住居・生年月日の記載があるもの) ・パスポート ・ 在留カード ・ 特別永住者証明書 など 【法人】 ・登記事項証明書 ・印鑑登録証明書 (名称、本店または主たる事務所の所在地の記載のあるもの) など	通常の取引に際して確認した書類 ＋ 上記以外の本人確認書類
②	取引を行う目的	申告	通常の取引と同じ
③	職業（個人の場合）	申告	通常の取引と同じ
	事業内容（法人の場合）	定款、登記事項証明書など	
④	実質的支配者 (25%を超える議決権を有する者 等)	該当の有無	
		申告	株主名簿、有価証券報告書 など
		本人特定事項	
		申告	本人確認書類
⑤	資産及び収入の状況 (ハイリスク取引で、200万円を超える財産の移転に伴う場合に限る)		【個人】源泉徴収票、確定申告書、 預貯金通帳 など 【法人】貸借対照表、損益計算書 など

ハイリスク取引とは？

なりすましが疑われる取引等、マネーローンダリングのリスクが高い一定の見引として、以下に該当する取引です。

- ①過去に契約の際に確認した、顧客等又は代表者等になりすましている疑いがある取引。
- ②過去の契約時の確認の際に、確認事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引。
- ③イラン・北朝鮮に居住・所在する者との取引。

ハイリスク取引時の確認

マネーローンダリングのリスクの高い取引を行う際に、**厳格な確認**が必要です。

また、当該取引が200万円を超える財産の移転を伴う場合には、**資産及び収入の状況の確認**も必要です。

確認方法

【個人】 取引時の確認事項のうち、左表①から③について確認を行います。

代理人取引の場合は、顧客の確認と合わせて、実際に取引に当たっている担当者の本人特定事項確認も必要です。

1. 対面取引の場合

運転免許証、健康保険証等の提示、取引の目的及び職業の申告

住民票の写し、顔写真のない官公庁発行書類等の提示、
取引の目的及び職業の申告

+

本人確認書類に記載の住所に取引関係文書を
書留郵便等により転送不要郵便等として送付

2. 非対面取引の場合（インターネット、郵送等）

本人確認書類またはその写しの送付、
取引の目的及び職業の申告

+

本人確認書類に記載の住所に取引関係文書を
書留郵便等により転送不要郵便等として送付

【法人】 取引時の確認事項のうち、左表①から④について確認を行います。

合わせて、実際に取引に当たっている担当者の本人特定事項確認も必要です。

1. 対面取引の場合

法人の登記事項証明書、印鑑登録証明書等本人確認書類の提示
・取引の目的の申告
・定款等事業内容が確認できる書類の提示
・実質的支配者に関する本人特定事項の申告

+

実際に取引に当たっている担当者の
本人確認書類の提示

2. 非対面取引の場合（インターネット、郵送等）

法人の登記事項証明書、印鑑登録証明書等
本人確認書類またはその写しの送付
・取引の目的の申告
・定款等事業内容が確認できる書類または
その写しの送付
・実質的支配者に関する本人特定事項の申告

+

実際に取引に当たっている
担当者の本人確認書類
またはその写しの送付

+

法人と実際に取引に当たっている
担当者の両方の本人特定事項の住所等に、
取引関係文書を書留郵便等により転送
不要郵便等として送付

取引時
確認
完了

【日本国内に住居を有しない短期滞在者】

（観光客など）であって、旅券等で本国における住居を確認できない場合

1. 対面取引のみ

住居確認ができない限り、原則として確認が必要な取引はできません。
（外貨両替、宝石・貴金属等の売買等については、可能となる場合があります）

●宅地建物取引業者の方のお問い合わせ先は、宅地建物取引業の免許を受けている、国土交通省の各地方整備局
もしくは、都道府県担当部局まで

犯罪による収益の移転防止に関する法律の詳細については、警察庁犯罪収益移転防止管理官（JAFIC）の
ホームページをご覧ください。 <http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

※これに関連して、本人確認記録等の新書式が、（公財）不動産流通近代化センター（犯罪収益移転防止等連絡協議会
事務局）のホームページに掲載されています。

（公財）不動産流通近代化センターHP <http://www.kindaiika.jp/shien/maneron>

「長野県内プロスポーツチーム」

①プロバスケットボールチーム

SHINSHU BRAVEWARRIORS 信州ブレイブウォリアーズ

【チーム名の由来】

長野県には、真田氏や戸隠忍者、木曾義仲、川中島の合戦など、全国的にも知られた名将、知将、勇敢な戦士を生んだ歴史があります。「勇士」＝「選手」には、「夢」「感動」「希望」を信州の皆様にと同時に、全国・世界へ信州の魅力を発信して欲しいと思います。長野県全体をイメージ出来る「信州」と「勇士」brave warriors（英語）を組み合わせ「信州ブレイブウォリアーズ」としました。

【ホーム／活動地域】

ホームタウン／千曲市（千曲市戸倉総合体育館）
活動区域／長野県全域

【ロゴ／マスコット】



長野県（信州）は日本アルプスに囲まれ、その壮大な自然が象徴的であり、特にシーズン中にある冬の雪山は絶景です。その雪山と、月の二つが一緒になり、Brave Warriors（ブレイブウォリアーズ）の由来である「勇士」を想像させる兜に表現しました。SINSHUを山頂におき、県民が誇りを持てるチームになるように、てっぺん（山頂）を目指す力強さや、凛とした姿も表現しました。



ブレアー

【シーズン期間・試合等】

10月～4月末 土曜・日曜日を中心に開催

詳細は

bjリーグ公式サイト
<http://www.bj-league.com/>

信州ブレイブウォリアーズ公式サイト
<http://www.b-warriors.net/>

②BCリーグ・プロ野球独立リーグ

信濃グランセローズ

【チーム名の由来】

グランセローズ（Grandserows）は、「Grand」（壮大な、気高い）と「serows」（カモシカ）の造語です。

【ホーム／活動地域】

長野オリンピックスタジアムをはじめとする、県内10箇所の野球場

【ロゴ／マスコット】



「グラッツェ」はイタリア語で「ありがとう」の意味です。いつも感謝の心を忘れないという球団の想いが託されたマスコットです。県獣のカモシカをモチーフにしています。



グラッツェ

【シーズン期間・試合等】

4月～9月末 金曜・土曜・日曜日・祝日を中心に開催

詳細は

BCリーグ公式サイト
<http://www.bc-l.jp/>

信濃グランセローズ公式サイト
<http://www.grandserows.co.jp/>

③日本プロサッカーリーグ

松本山雅FC

【チーム名の由来】

1965年創部の山雅サッカークラブ（松本駅前の喫茶店「山雅」が由来）が前身となり、2004年に運営法人として特定非営利活動法人アルウィンスポーツプロジェクトが設立され、2005年よりクラブ名を松本山雅フットボールクラブ（松本山雅FC）へ変更しました。

愛称は長野県の県鳥である「雷鳥」を意味する「ターミガンズ（Ptarmigans）」、略称は「ガンズ」

【ホーム／活動地域】

松本市、安曇野市、山形村、塩尻市。
ホームスタジアムは長野県松本平広域公園総合球技場（アルウィン）
練習場は松本市サッカー場（長野県フットボールセンター）

【ロゴ／マスコット】



盾の上3つ角は、常念岳を中心とした北アルプスを。その部分を含めた上部は松本城を図式化したものです。この2つのモチーフでホームタウン松本のアイデンティティを表現しております。両脇にはクラブの愛称「ターミガンズ」でもある雷鳥（県鳥）を配置しております。

右の雷鳥がくわえている物は、前エンブレムの月桂樹の葉であり、クラブの伝統を、そして幸運と勝利の使者を表現しております。

盾下部の3つの緑のラインは、信州の3つの山脈（飛騨・木曽・赤石山脈）を。4つの深緑は、「信濃の国」にも歌われる4つの平を表現し、松本はもちろんのこと、広く全県から愛されるクラブであることの願いとしております。



ガンズくん

【シーズン期間・試合等】

3月～11月末 土曜・日曜日を中心に開催（まれに平日あり）

詳細は

Jリーグ公式サイト
<http://www.j-league.or.jp/>

松本山雅FC公式サイト
<http://www.yamaga-fc.com/>

④日本フットボールリーグ（JFL）

AC長野パルセイロ

【チーム名の由来】

1990年創設の長野エルザサッカークラブが前身となり、商標登録の関係から新たなクラブ名を一般公募し、2007年より現在の「AC長野パルセイロ」に変更しました。ACはAthletic Clubの略で「ながの」のスポーツ文化の母体となる意思を表し、「パルセイロ」はポルトガル語で「パートナー」を意味します。2007年より運営組織が株式会社化され株式会社長野パルセイロ・アスレチッククラブが運営を行っております。

【ホーム／活動地域】

ホームスタジアムは南長野運動公園総合球技場
練習場は主に千曲川リバーフロンツスポーツガーデン、千曲市サッカー場など

【ロゴ】



クラブカラーのオレンジは長野県旗の色であり、紺色と共に長野県国体選抜チームのユニフォームカラーでもある。クラブエンブレムは旧称の「エルザ」に由来する雌ライオンに、長野県のシンボルであるリンゴの花を対で組み合わせて「パートナー」の意味を表している。

【シーズン期間・試合等】

3月～11月末 土曜・日曜日を中心に開催（まれに平日あり）

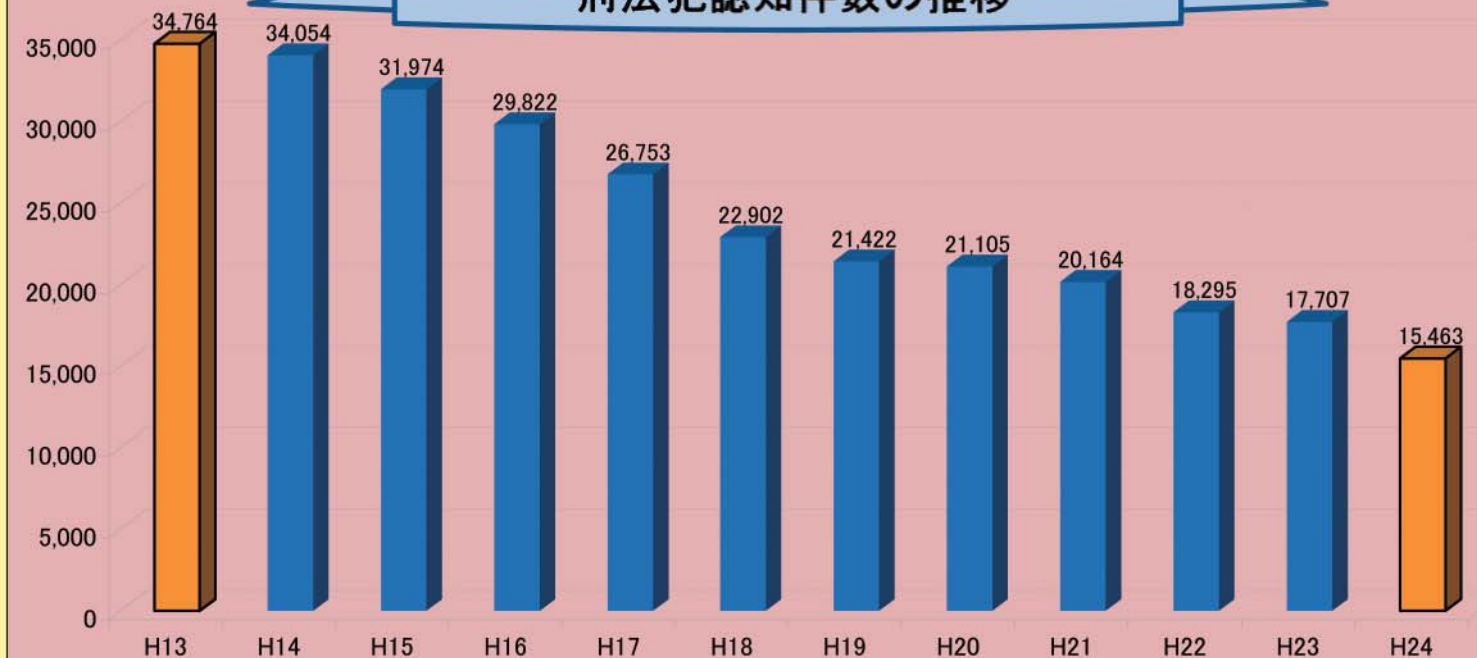
詳細は

JFL公式サイト
<http://www.jfl.or.jp/>

AC長野パルセイロ
<http://parceiro.co.jp/>

長野県警察本部よりお知らせ

刑法犯認知件数の推移



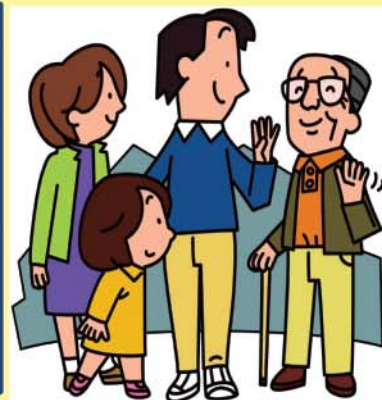
	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
刑法犯認知件数	34,764	34,054	31,974	29,822	26,753	22,902	21,422	21,105	20,164	18,295	17,707	15,463

平成13年、刑法犯認知件数は34,764件となり、戦後最多となりましたが、以後、連続して認知件数が減少しています。

平成24年には15,463件となり、平成13年の半数以下にまで減少しています。

犯罪抑止は、地域における防犯意識の浸透と地域の皆さんの活発な地域安全活動など様々な活動により達成されているものと思われます。

「出かける時の戸締まり」、「自転車のツーロック」、「鍵かけ」、「車両内に貴重品を置かない」など、引き続き防犯対策への配慮をお願いします。



子ども、女性への声かけ事案



子ども(18歳以下)を対象とした声かけ事案が、

平成24年中、333件
(前年比 +112件)

発生しています。



地域の
皆さんへ

特殊詐欺

の被害防止

【特殊詐欺とは】

オレオレ詐欺や架空請求詐欺、融資保証金詐欺、還付金等詐欺などのいわゆる「振り込め詐欺」と、振り込め詐欺の犯行によく似た手口の「振り込め類似詐欺」の2つを総称したものをいいます。

【発生状況】

「振り込め詐欺」は大幅に減少したものの、もうかります詐欺(金融取引名目の詐欺)の急増により、平成24年中は、88件 被害額 3億5,448万6,629円(前年比-6件、+2億114万7,143円)の被害がありました。

【振り込め類似詐欺の手口事例】

- もうかります詐欺(金融商品等取引名目の詐欺)
例:複数の業者名が登場し、「パンフレットが届いていませんか」などと電話をかけ、購入をすすめ信用させ、現金を振り込むも、以後連絡が取れなくなる。
(現金を取りに来ることもある)
- もうかります詐欺(ギャンブル必勝法情報提供名目の詐欺)
例:「パチンコ必勝法」「当たり番号情報」などの虚偽の情報を提供し、これを名目に現金を振り込ませる
- 紹介します詐欺(異性との交際あっせん名目の詐欺)
例:サイトなどに「異性紹介」を掲載し、申し込んだ方に嘘の情報を提供し現金を振り込ませたり、異性になりすまして現金を要求したりする



～被害に遭わないために～

- 出来すぎたもうけ話にはのらない
- 「必ず当たる」などという甘い文言には注意
- メールや電話だけでは信じない
- 突然、過去の損失を回復するような甘い話がきたら、詐欺を疑う
- 事実の有無を確認または相談を



- 1 一人で遊んでいる子どもや遅くまで遊んでいる子どもには、早く帰るように声かけを
- 2 通学路、公園などに街灯を設置したり、視界を妨げる樹木、枝などの刈り込みをして死角をなくすなどの安全な環境づくりに協力を
- 3 登下校の時間帯に通学路等における警戒などに御協力を
- 4 不審者(車)や不自然な親子連れなどに一声かけるか、警察へ通報を
その際は、不審車の特徴やナンバーのメモを

などにより、見守りをお願いします。



「防犯ブザー」
を持ちましょう

会員の動き (H24.12月～H25.3月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



k-estate
代表者 兼 専任主任者 越坂賢一郎
長野市新田町1170-5
026-217-5436

希望により
写真掲載なし

(株)エコット
代表者 川村正和 専任主任者 神田雅也
長野市中御所2-23-8
026-262-1351



レパレオペレーティングシステムズ(有)
代表者 兼 専任主任者 加藤正明
長野市大字高田885-1
026-223-3737



(株)Be-Style
代表者 兼 専任主任者 鷹野原茂雄
長野市大字栗田653-223
026-217-5014

【上小・更埴支部】

希望により
写真掲載なし

(株)上田建装社
代表者 兼 専任主任者 宮下康嗣
専任主任者 平林春男
上田市天神1-3-1
0268-22-9692

【佐久支部】



(株)イネスリゾートホーム長野支店
代表者 後藤彬文 専任主任者 井出仁志
北佐久郡軽井沢町軽井沢東8-2
山屋ビル1F・2F
0267-31-6177

【中信支部】



オフィスあづみの
代表者 兼 専任主任者 世古光太郎
安曇野市穂高有明7366-11
0263-87-0027

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	明和不動産		(有)ヤマダクエスト
	鍋沢商事(株)		アイワイエステート
	(株)竹内組		(有)アイダ
上・更	コモード(株)	中信	(有)松本工房
	エムアンドアール		金森不動産
	(株)ドニー物産		(株)サン・シュウ・エステート
	アーバン住販		(株)不動産管理センター
	東信観光開発(株)		中平不動産
佐久	(有)紫水京	諏訪	宝産商(株)
	(株)渡辺建設工務		東仲不動産
	ワールドR・E・A	南信	(有)地興建設
			(株)光進
			三浦不動産

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
上小・更埴支部	宮下不動産商事	小宮山仁一	上田市天神1-3-1	0268-25-1111	個人→個人 (相続)
諏訪支部	スカイホーム宮坂	宮坂 忠彦	諏訪市大字四賀668-2	0266-58-1603	法人→個人 (組織替)

人事異動

(平成25年4月1日付)

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。

	新	旧
建 築 指 導 課 長	山田 邦仁 (施設課長から)	真嶋 和紀 (定年退職)
建 築 指 導 課 企 画 幹 兼 課 長 補 佐 兼 景 観 係 長	油井 法典 (建築指導課課長補佐兼景観係長から)	同左
建築指導課企画幹兼都市開発係長	五明 弘一 (木曽地方事務所商工観光建築課長から)	塩入 一臣 (建築指導課課長補佐兼指導審査係長へ)
建 築 指 導 課 課 長 補 佐 兼 建築技術係長兼副主任専門指導員	塚田 昌宏 (北信地方事務所建築課課長補佐から)	上原 佳司 (佐久地方事務所建築課長へ)
建 築 指 導 課 課 長 補 佐 兼 指 導 審 査 係 長	塩入 一臣 (建築指導課課長補佐兼都市開発係長から)	小林 弘幸 (諏訪地方事務所建築課長へ)

事務局からのお知らせ

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**を募集したいと思っております。

採用された方には商品券(5,000円分)を差し上げます。

募 集 要 項

写真のテーマ

8月号(8月下旬発行)・1月号(1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(一社)長野県宅地建物取引業協会事務局へご送付ください。

作品の送付先

〒380-0836 長野県長野市南県町999-10
長野県不動産会館3階
(一社)長野県宅地建物取引業協会 事務局「広報誌表紙写真」係
E-mail: taku.ken@nagano-takken.or.jp

締め切り

8月号(平成25年7月末日)
1月号(平成25年11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可・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

(一社)長野県宅地建物取引業協会は、個人情報保護法に従って、適正な管理・運営を行い、また作品については著作権を有し、プリント・出版物などにおいて無償で使用できるものとします。

ご不明な点等ございましたら、事務局(TEL026-226-5454)までご連絡ください。

第47回 通常総会の日程について(お知らせ)

本会では、下記日程により通常総会を開催します。会員の多くの方が出席されますようお知らせします。

なお、同封しました出欠ハガキは、必ずご返送いただきますようお願いいたします。

◆日時 **平成25年5月28日(火)**
午後1時～4時までの予定

◆場所 **長野県不動産会館**
長野市南県町999-10
(JR長野駅より徒歩15分)

次回の**取引主任者法定講習会**は

6月10日(月)
サンパルテ山王(長野)

6月11日(火)
浅間温泉文化センター(松本)

今後の講習予定

9月講習会.....

●**H25年9月9日(月)**
サンパルテ山王(長野)

●**H25年9月10日(火)**
松本勤労者福祉センター(松本)

※対象者は平成25年9月9日から平成25年12月25日までに切れる方

現在の協会員数 (平成25年4月1日現在)

1,469名 内支店数 **61**



毎週土曜日20時54分より、テレビ信州(TSB)にて25秒間の天気予報バックの映像で宅建協会のCMを放映中です。是非ご覧ください。



中央の峰が葛尾城跡 山の左下が筈の渡し



筈の渡し

坂城町

かつらおじょうあと こうがい わた
～葛尾城跡と筈の渡し～

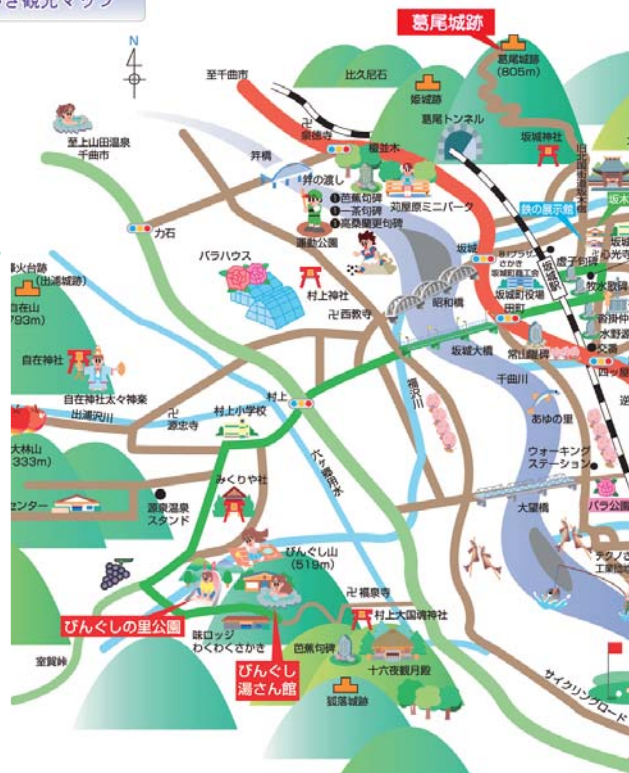
上小・更埴支部 (株)天田不動産
小林 弘行

今回ご紹介する観光スポットは坂城町の「葛尾城跡と筈の渡し」です。

まず葛尾城は、戦国時代に東北信一帯を支配した村上義清の居城で当時の「山城」の姿を今に残す史跡です。村上氏は定かではないが清和源氏の末裔といわれ、平安時代の末に現在の坂城町村上の地に移り住んだと伝えられています。そして戦国時代に現れた義清はこの葛尾城を拠点とし、信濃攻略に燃える武田信玄と対峙し何度かこれを打ち破りましたが、天文22年（1553年）ついに破れ落城。この城を放棄し越後の上杉謙信を頼り逃れました。よって、現在の城跡は城郭などはありませんが、上田市・千曲市方面の絶景も楽しめるので、是非訪れて下さい。登城方法は、麓の坂城神社裏の駐車場に車を止め急峻な山道を歩くこと約1時間、たいしたことはありません！

次に「筈の渡し」ですが、天文22年葛尾城落城の折、義清の奥方たちは急峻山道を下り千曲川に出、対岸に落ち延びようとした。このとき、敵が迫りくるなか自らの命を

さかき観光マップ



地図：坂城町ホームページより

顧みず船を出し無事対岸に送ってくれた船頭に、お礼として「筈」を渡したという伝説からこの名がついたと伝えられています。場所は、国道18号線を千曲市方面から上田市方面に向かい坂城町に入ってすぐ、左手は山、右手は千曲川、という分かりやすいところです。現在はミニ公園があり駐車場もありますので、一休みしてみてもいいかもしれません。温泉好きの方は、そこから車で5分程にある日帰り温泉施設「湯さん館」に立ち寄り、温泉と名物「おしぼりうどん」をお楽しみください。

編集後記

記録的な寒波と大雪に見舞われた今年の冬も終りを告げ、南から桜の開花の便りが届くころとなりました。アベノミクスの強力な経済政策で経済不況という寒波から少し暖かな春風が吹き始めたようです。我々のマインドも少し変化の時を迎えるのでしょうか。

景気は気からという言葉もあります。物事を前向きに捉えることが大事ではないでしょうか。

是非今年はデフレから脱却し景気が晴天のようになってほしいものです。

さて、初めて広報の担当をさせて頂き1年が過ぎようとしています。まだ分からないことが多々ありますが、会員の皆様に有用な広報になるようにこれからも取り組んでいきたいと思ひます。

(広報委員 H.S)