

ながの宅建

■発行所／(一社)長野県宅建物取引業協会・(公社)全国宅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47回通常総会開催	2
■ レインズ・住一むずよりお知らせ	4
■ 支部だより(中信支部)	7
■ 信州人に聞く(セミナーレポート・移住者の体験談)	8
■ 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(「NISAへ少額投資非課税制度へ」)	14
■ わが社のアイドル(南信支部)	15
■ お知らせ(子どもを守る安心の家)	15
■ 長野県警察本部よりお知らせ	16
■ 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47回通常総会開催

木曽駒ヶ岳・千畳敷カール
シナノキンバイの花畑
撮影者 小林 秀利

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「住一むず」へ
<http://sumuz.jp>

信州・住まい探しの住一むず
ポータルサイト
長野県宅建協会

第47回通常総会開催！！

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会の第47回通常総会並びに長野県不動産政治連盟第37回年次大会が5月28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、業歴20年以上表彰の代表者として甘利富男氏（佐久支部）、役員歴6年以上表彰の代表者として小林弘行氏（上小・更埴支部）に朝倉会長から表彰状が授与された。



その後、議長が選出され、報告事項として平成24年度事業報告、平成25年度事業計画・収支予算に関する件、又、決議事項として平成24年度収支決算（監査報告）、役員報酬等及び費用に関する規定案について、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. 不動産情報提供事業（継続事業1）

①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～むず」の運営とブログ・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（継続事業2）

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) 「〈不動産キャリア〉サポート研修制度」

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（継続事業3）

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」に係る活動
- (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) 公益財団法人長野県暴力追放県民センター・公益社団法人長野県防犯協会連合会・認定NPO法人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（共益事業等）

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
- (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・がん保険制度の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) 全宅住宅ローン株式会社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事務
- (6) 関係諸官庁・全宅連等の示達事項の周知

④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の実施
- (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

5. 会務の総合管理（法人業務）

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。





REINS



よい

お知らせ



Internet Explorer 10 による「レイズ」利用について

マイクロソフト社Internet Explorer10 (IE10) でのレイズシステム動作検証を実施しましたが、正常に動作しない機能が一部ありました。対処については、現在検討中です。

また、ブラウザの互換性設定を行うことで、レイズを利用することは可能です。

Internet Explorer 10 をご使用する場合、ブラウザの設定変更を行ってください。

下記に設定方法の例を記載いたしますので、ご参考ください。

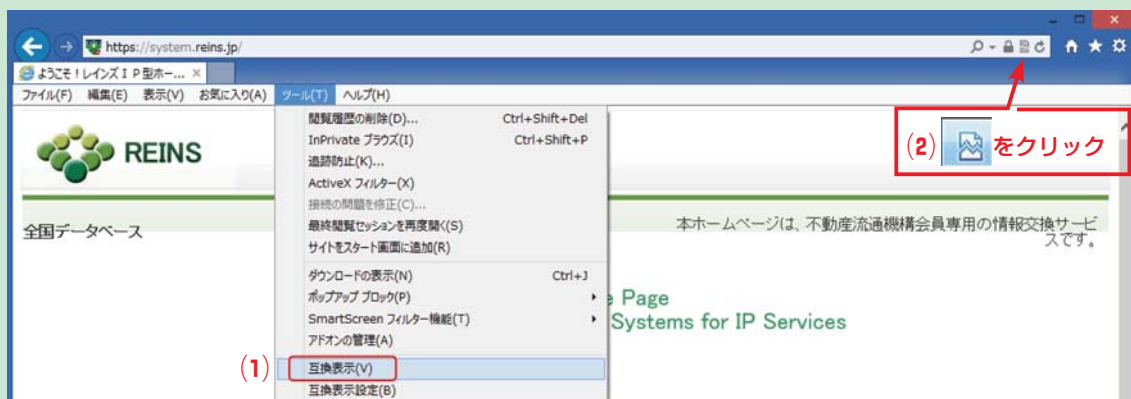
1. ログインボタンが表示されない場合の対応方法案

事象例：ログインボタンが表示されない



対処方法例

ツール(T)→互換表示(V)をクリック(1) または ツールバーにあるをクリック(2)する。



設定変更後の確認

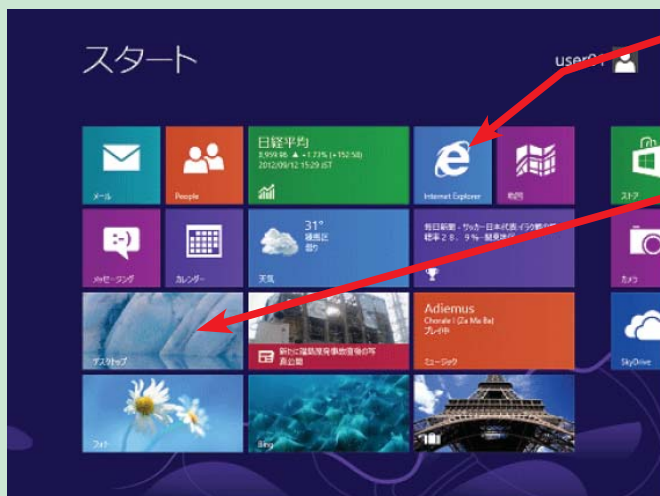
確認箇所：ログインボタンが表示されている



2. Windows8のInternet Explorer10(IE10)でログインボタンがない場合の対応方法案

Windows8 の場合は、デスクトップ版（タッチパネル画面でない）とタッチパネル版（タッチパネル対応画面）の対応を以下に記載します。

Windows8 のスタートメニュー画面イメージ



タッチパネル対応画面版はこちら

デスクトップ版はこちらから
（タッチパネル非対応画面）

(1)デスクトップ版でインターネットをご利用の場合

文頭の「1. ログインボタンが表示されない場合の対応方法案」をご参照ください。

(2)タッチパネル対応画面版でインターネットをご利用の場合

Windows8 のスタートメニューに戻る→上記スタートメニュー画面のデスクトップをクリック→文頭の「1. ログインボタンが表示されない場合の対応方法案」で記載のとおり互換表示設定を行う→互換表示設定後、開いているブラウザを閉じる→Windows8 のスタートメニューに戻る→タッチパネル対応画面版の  をクリック→レインズのIP型トップメニューを表示。

3. Internet Explorer10（IE10）でレインズをご利用の場合のご注意

互換表示設定後、画面イメージがIE9までと異なります。

IE9までの画面イメージ

※左のようにラジオボタン、プルダウン、項目の枠などIE10にした場合に画面イメージが異なりますが、レインズを利用するうえでは問題はありません。

IE10の画面イメージ

※画面イメージが異なるのは、レインズ側で画面を変更したからではなく、マイクロソフトのIE10の仕様で表示形式が変更となった為です。

4. その他

今回、こちらに使用した参考資料をPDFとして閲覧・ダウンロードできます。



レインズのアドレスに半角で【common/ie10.pdf】と追記してEnterキーを押してください。

長野県内 事業者のみならずへ

楽園信州ファンクラブ

おもてなしスポット募集中！

おもてなしスポットは、
7月現在 **1,100施設**を
超えております！

長野県では、観光や移住交流の人口増加と地域の魅力発信を目的として、平成25年4月より、「楽園信州ファンクラブ」を創設し、スタートしております。**(現在会員数約5,000名)**

また、これに併せてファンクラブ会員向けに特典協賛していただける施設・企業等を「おもてなしスポット」として募集しております。

おもてなしスポットにエントリーしていただきますと、楽園信州ファンクラブのホームページや会員向けガイドブック等にて紹介をさせていただきます。

また、会員向けダイレクトメールを活用して、広告等を行っていただくことも可能です。(一部有料)

県外の方のみならず、長野県内にお住まいの方々にもご利用いただける仕組みになっておりますので、地域の活性化にご活用いただきたいと思います。



■エントリー概要・方法について

1. エントリー（登録）費用…… 4,000円
 2. 送付資料並びに開設設備品等
 - ① マニュアル…………… 1冊
 - ② 表示シール…………… 1組
 - ③ ポスター…………… 1枚
 - ④ のぼり旗…………… 1旗
 - ⑤ 協賛スタンド（卓上型）…… 1台
- *④・⑤については、追加の場合有料となります

県内宅建業者様がご参加いただく場合の特典内容事例

- ◎媒介(仲介)手数料 ○○% OFF
- ◎不動産・田舎暮らしに関する冊子等の無料進呈 など

その他にも優待・割引特典、粗品等付加価値サービスといった「おもてなし」サービスがあれば、設定していただけます。

エントリーシート・チラシ等は、下記URLよりダウンロードできます。

<http://www.nagano-tabi.net/sc/kyokai/rakuen.html>

申込先（エントリー用紙提出先）・お問い合わせは、最寄りの市町村観光担当課もしくは、「信州・長野県観光協会」（長野市大字南長野字幅下692-2県庁1F）へ直接お送りください。



「信州田舎暮らし・信州に住もう」のチラシが出来ました！

支部の
セミナー等で
ご活用ください



お問い合わせは
宅建協会本会事務局まで

各支部の動きをラッピング

支部だより



「まちなび」ホームページの活用

中信支部情報提供委員 (有)松本住まいの情報センター 山中 正 二

中信支部では情報提供委員会が中心となり支部ホームページをリニューアルし、トップページタイトルを「まちなび」として、会員がハトマークサイトに登録した物件情報をこのサイトに表示されるようにしており「まちなび」に改めてデータ登録をしないで済むようにしており会員の入力手間を省いています。また、支部のフェイスブックや会員のブログもトップページに表示され、顔が見える業者になるようにブログの利用を進めております。

ブログ登録のログインIDとパスワードは無償で配布しており、登録の方法が分らない会員には昨年度講習会を開催し、今年度も会員のスキルアップを図るために、ハトマークサイトへの登録方法やメールの活用方法等のパソコン初心者講習会を行います。今年度は松本山雅のスポンサーになり「まちなび」を通じて入場券の無料配布も行っています。



The screenshot displays the 'Machinabi' website interface. At the top, there's a banner for '長野県中信エリア まちなび' (Chino Area Machinabi). Below this, a section titled 'まちなび移住交流' (Machinabi Relocation Exchange) features a map of the Chino area and a list of relocation stories. The main content area is divided into two columns: 'まちなびブログ' (Machinabi Blog) on the left, showing recent blog posts from members, and 'まちなび不動産情報' (Machinabi Real Estate Information) on the right, which includes a search bar and a map of the Chino area. At the bottom, there's a 'Facebookもチェック' (Check Facebook too) section and a 'まちなびMAP' (Machinabi Map) section. The footer contains contact information for the Chino Area Real Estate Association and the Chino Area Real Estate Information Center.



セミナーレポート 移住者の体験談



セミナーレポート

今回は6月15日(土)に名古屋で開催された「信州田舎暮らしセミナー第1回名古屋会場」の様子です。中京圏で初めて開催されたセミナーには上田地域定住自立圏【上田市・東御市、長和町、青木村】茅野市、飯島町、売木村、大町市、信濃町が参加しました。

「信州田舎暮らしセミナー第1回名古屋会場」は名古屋の栄にある中日ビル6階、第1・第2会議室で行われました。

長野県各地域の魅力紹介や移住者による体験談と個別懇談会が行われ、定員30名が満席になる盛況ぶりでした。

長野県特産の野菜やお菓子、安曇野の水や大町市の水も配られ、食べても楽しめるセミナーとなりました。

移住体験談の「移住者が語る信州での心豊かな暮らし」では8年前に岐阜県から飯島町に移住してきた浜田さんの体験談をうかがいました。

「移住のきっかけは、もともと田舎暮らしがしたかったことや、**老々介護**ですね。自分で自由に使える時間がほしかったから早期退職をして移住しました。

飯島町を選んだのは、自分と妻の実家のちょうど中間点くらいだったこと、中央自動車道から見える町の雰囲気よかったです。あと、溪流など「**水**」が印象的でした。

移住後の仕事は営農組合からいただいて、**そばの収穫などを手伝**いました。体力や技能が身に付きましたね。20キロの収穫袋を運びました。初めは腱鞘炎になりました。

移住後2年くらいで自分でも米やねぎを作り始めました。今では作付面積も増え、そばも作るようになりました。」

農業のほかには、自分の好きな天文学を生かして、公民館で**星空案内の講義**をしたり、町の農業体験施設のHPの作成などにかかわってらっしゃいます。

「移住して感じていることは、とにかく「**頼っちゃうに限る**」ということですね。

最初農作業を始めたときは、そばで見ている方が入れ代わり立ち代わり教えてくれましたよ。

それと、移住者だから…と無理することはないということです。

もともと地元で生まれ育っている方々とは違いますから、同類になることは無理ですし。

それに、お嫁さんも転入者ですからね。そういう意味で

は気持ちに通じるところがあると思っています。

逆に言うと、移住者は、地域のしがらみがないので**人脈は自由**です。いろいろな相談を受けたりしていると、地域に溶け込めているのかなと思います。

あと、同行してきた妻はどうなのかというと、今はトラクターに乗って操縦しますからね。その様子から察してもらえればと思います。」

移住当初、溪流に興味を持っていた浜田さん、伊那谷の傾斜と豊富な水量を利用した水力発電活動にも取り組まれているそうです。

今回は名古屋会場での開催が初めてということで、たくさんの方にご来場頂きました。

その中から何名かの方にお話を伺いました。

☆60代の男性（豊田市）

「定年を迎えるので、**家庭菜園**をしてみたいと思っている。以前、知り合いから飯島町の分譲情報を教えてもらったが満杯のようだ。今回セミナーがあることを知って情報を集めようと思った」

☆50代の男性（名古屋市）

「定年したら移住したいと思っている。すでに平谷村で野菜を作っているの、**本格的に農業に取り組んでみたい**と思い始めている。生活できるか心配だ。いろいろな地域の仕事の話なども聞きたい」

☆60代女性（名古屋市）

「年をとってきたので、**夏は涼しく、冬は暖かい環境**で過ごしたいと思う。新聞で今回のセミナー情報を知り、長野県を調べたら、知識人も多いし、りんごなど特産物のレベルも高そうだ、ふれあい農園なども多くて興味をもった」

☆50代夫婦（名古屋市）

「茅野市への移住を検討している。**空き家などの情報**を知りたい。今日は宅建協会のかたも参加することとで、直接話を聞きたい」

長野県から中京圏・関西圏サポートデスク開設のお知らせ

中京圏・関西圏から信州・長野県への移住やIターンを考えている方々の皆さまの身近な相談窓口として、平成25年5月27日、「**長野県移住・交流サポートデスク**」を下記に開設しました。

- ・平日9:30～17:00の間、相談員が常駐します。
- ・相談でいらっしゃる場合は事前の予約をお願いします。

◆【中京圏】名古屋市中区栄 中日ビル4階
長野県名古屋観光情報センター内
電話：052-251-1441

◆【関西圏】大阪市北区梅田 大阪駅前第1ビル
長野県大阪観光情報センター内
電話：06-6341-7006



移住者の体験談

埼玉県から昨年の秋、移住をしてきた深見さんご夫妻にお話を伺ってきました。車は持っていませんが佐久ライフを満喫しています。

佐久市安原地区
賃貸 55000円
5 LDK 2 階建て
30坪の庭つき
玄関前に駐車スペース 5 台分

深見さんご夫婦
(佐久市)



深見さん、移住しようと思ったきっかけは何ですか？また、佐久市のこの地域を選んだ理由はあったのでしょうか？

移住のきっかけは、定年退職です。仕事を辞めたらつまらない。何もすることがないからね。

もともと佐久地域は親類が山村留学をしていた関係で知っていたことと、佐久市役所に移住の相談をしたときの対応がよかったので、話が進みやすかったですね。

佐久は交通の便がいいですし、今住んでいる地区は環境が静か。車がなくても自転車で買い物に行ける。ご近所さんに同じくらいの年齢の方が多くということですね。

深見さんは、佐久市に移住を決めるまでどんな活動をしましたか？

はじめはインターネットで移住情報を調べて、各市町村へ電話で問い合わせをしました。そこで佐久市は私たちのような定年夫婦を快く迎え入れてくれそうだということが分かりました。

佐久地域の移住ツアーにもいくつか参加し担当者と話をしました。地域のことが分りますよね。

では移住にあたってまず気になる、住居はどう探しましたか？

空き家バンクに登録をし、空き家の登録情報を送ってもらいました。家の写真がついていますから分かりやすいですね。

それらを見ながら連絡を取り合い、実際に物件をいくつか見てまわりました。

その際、ご近所にどのような方が住んでいるのか…たとえば、ご近所さんの年齢や大家さんが近くに住んでいるかいないなどの情報をいただいて。それらをもとにしながら家庭菜園のできる庭付きのちょうどよい物件に出会いました。

この物件を紹介されたときは、庭に草が生えていて手入れが行き届いていなかったんです。でも親類に草取りを手伝ってもらってご覧のように家庭菜園ができるようになりました。

他に、移住にあたってなにか気になることはありましたか？

通勤族だったので各地転々としていました。だから

か特に気になることはなかったんです。

車がないので病気になったときはどうかと思いましたが、タクシーがありますからね。

実際暮らしてみて、困ったことなどはありますか？

そして、それをどうやって解決していますか？

雪が降ると買い物に行けないと思い、一度にたくさん買い込みすぎて食材を腐らせたことがありますね。

近所の方に「天気予報をよく見て買い物に行けばいい」とアドバイスをもらい、週間天気予報をよく見て雪予報の前日に買い物を済ませるというようにしています。

それと保存食を作るようになりました。いただいた野菜などで乾燥野菜を作れば買い物に行けなくても困らないでしょう？

住んでいると次第にそういう知恵がついてきますよ。

実際には、子供たちが宅配便で食材も送ってくれたので宅配を頼むこともできますね。

あと、移住当初は地域の地理などまだよくわからないですが、犬を飼っているの、朝1時間くらい犬と散歩をしましたね。

1 時間あれば遠出できますからね。どこに何があるかなど実際に歩いてみて分かってきました。散歩仲間さんとの会話も増えますね。

深見さんが佐久市に移住してみてよかったなー、と感じることって何ですか？

家庭菜園ができますので、とれたての新鮮な野菜を毎日たべられることはとてもうれしいことです。

りんご・甘柿・渋柿の木も植えたんですよ。干し柿を作りたいんです。

あと近所の方からもリンゴや漬物のおすそ分けをいただきますね。

もう漬物は買わなくていいわよ…なんて言われて。

美味しくて買った漬物とは比べ物にならないです。野沢菜の漬け方や食べ方も教えてもらいました。

ご近所さんと同じように漬けることができるかしらとワクワクします。

ご近所さんの人柄がよくて…こういうやり取りができることもよかったです。

あと、秋に移住してきましたから、これからの季節は小海線に乗ったりして電車でいろいろな場所に行くことが楽しみです。

行きたいところがたくさんあるんですよ。

移住者として気を付けていることはありますか？

地域の方々は困ったときなど助け合って暮らしていますよね。

挨拶をしたり相談にのってもらったり、地域のつながりを大切に生活しています。

町会行事などは以前住んでいた地域のほうが多かったの、特に気にならないんですよ。

あと…草取りをして庭をきれいにしています。よく生えてきますからね。

ご近所の方も庭の手入れが気になるみたいです（笑）



賃貸管理業者による賃料を滞納した賃借人への退去の強制、家財処分等につき、不法行為責任を負うとされた事例

(東京地判 平24・3・9 判時2148-79)

家賃を延滞した賃借人が、賃貸住宅管理会社から退去を強制され、家財等も置き去りにしたまま追い出されたと主張して、不法行為による損害賠償を請求した事案において、転居先も決まっていない賃借人に対し、退去することを求め、家財等を置いたまま退去せざるを得なくしたのであるから、退去を強制したもので、これは違法行為である、また家財等を返還することなく処分した行為は、財産権を侵害するもので、不法行為に該当するとし、請求の一部を認容した事例（東京地裁平24年3月9日判決一部容認、一部棄却（控訴）判例時報2148号79頁）。

1 事案の概要

- (1) 賃貸人X（原告）は、平成14年8月27日、マンション301号室の所有者A社との間で、平成14年9月1日から2年間、月額賃料56,000円、共益費4000円の約定で賃貸借契約を締結した。
- (2) 平成16年頃、隣室302号室入口に家賃を滞納している旨を記載した紙が貼られ、氏名不詳者が玄関ドアを数時間叩き続け、大声で家賃を支払えと叫んだりすることがあった。Xは自分の滞納の際にも同様な扱いを受けるかもしれないと恐れを感じた。
- (3) Xは、平成14年当時年収940万円程度であったが、平成16年10月頃、人員整理により勤務会社を退職した。平成19年1月頃、派遣先の契約も解除され失業し、平成17年1月頃から数か月遅れで支払っていた家賃も、平成19年2月28日に同年1月分までの家賃を支払ったのを最後に、支払ができなくなっていた。
- (4) 管理会社Y1（被告）の社員Bは、平成18年10月、11月、翌年1月、3月及び4月、書面により賃料支払を催促した。その際Xは、努力する旨を説明したが、「早く家賃を払え」と再三怒鳴られた。Bは、平成19年6月頃には、家賃支払ができないのであれば、同月末までに退去するように再三要求した。
- (5) 管理会社Y2（被告）の代表者Cは、何度か本件物件に赴いたが、Xに会えなかった為、隣室のベランダから、早く退去しろと記載した名刺を本件物件のベランダに2回置いた。XはCが合鍵を使って室内に立ち入ってプレッシャーをかけてきたと思い恐怖を感じた。
- (6) Bは、①敷金はリフォーム代に充当、②滞納家賃、共益費合計額30万円、③Y1が残置物を処分しても異議を申し立てないことなどを確認する旨の確認書を作成し、Cと共に、6月30日、本件物件に赴き、家賃が支払えないのなら、直ちに退去するように要求した。
- (7) Xは、転居先も決まっておらず、退去したくはなかった。しかし、家賃の支払ができない状態が継続しているという負い目があり、Bから再三家賃の支払ができないのであれば退去するように怒鳴られ、Cからベランダに名刺を置く嫌がらせを受けるなどしていたため、言うことを聞かなければ、302号室のような嫌がらせを受けることに

なるかもしれないという恐怖感があり、やむなく確認書に署名捺印し、鍵を渡すと、派遣会社に出勤するために用意していた鞆一個のみで追い出されてしまった。Bらが訪れてからXが退去するまでの時間は20分程度であった。

- (8) Xは、証明写真用のボックスで夜を過ごすなど路上生活を余儀なくされ、次のアパートに入居するまで3か月間、不安定な生活を強いられた。一方、Y1は、Xの家財等を、平成19年12月末まで、廃棄処分した。
- (9) そして、Xは、不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害相当額等の支払を求め、Y1らは、退去を強制したことはないとして、不法行為を行ったことを否認し争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を一部容認した。

- (1) Xは、平成19年6月30日、Y1らの要求を受けて、本件物件から退去しているが、家賃を滞納している負い目があり、また、Bから怒鳴られ、Cから名刺をベランダに置かれるなどしていたことから、退去を断れば、悪質な嫌がらせを受けるかもしれないと思い、やむを得ずに退去したものである。
- (2) Bらは、転居先も決まっていないXに対して、退去することを求め、家財を置いたまま退去させざるを得なかったのであるから、BらがXに対し、本件物件からの退去を強制したものであるといえる。
- (3) 家賃を滞納しているという負い目のある賃借人に、法的手続によることなく、着の身着のままでの退去を追ること自体が社会的相当性に欠け、違法行為である。

- (4) なお、Xがやむを得ず本件物件から退去したのと同様に、Xが本件確認書に署名捺印したのも同様の事情によるものであると認められるから、Xが本件確認書に署名捺印していることをもって、Bらの行った行為が社会的に相当な行為と評価されるものではない。
- (5) Y1らは、Xの家財をXに返還することなく、処分している（処分行為を行ったのはY1であるが、CとBが共同してXを本件物件から追い出していることからすれば、CはXの家財を廃棄処分することは理解していたと認められるから、家財の廃棄処分についてもY1らが共同して行ったと認められる。）。これは、Xの有する財産権を侵害するものであって、不法行為に該当する。
- (6) Y1らは、不法に、Xを本件物件から退去させ、Xの家財を処分したことについて、不法行為責任を負う（B及びCが行った行為については業務として行われたものであるから、Y1らはそれぞれ使用者責任を負う）。

3 まとめ

本事例は、家賃を滞納した賃借人が、管理会社により退去を強制、家財を処分された事案につき、家財の処分は不法行為に該当するなどとして損害等の一部認めた事例である。

そもそも、家賃を滞納した賃借人に退去を求める場合、法的な手続きによるべきであり、強制退去を追うことは違法行為である。

本判決では、家財の廃棄処分による損害100万円、慰謝料100万円、弁護士費用20万円及び遅延損害金が認められており、高額な認定額を含め、実務上参考になると思われる。

なお、本件は控訴され、和解が成立している（和解金100万円）。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ

ハトちゃん

6・7

県協会ゴルフコンペ

去る6月7日（金）、斑尾高原カントリー倶楽部（中野市）において、県協会ゴルフコンペが行われました。

当日は途中小雨に見舞われましたが、比較的穏やかな天候で、県下6支部より69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、竹内長野支部副支部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、合計89,000円集まり、義援金は長野県健康福祉課を経由して県内関連施設等へ寄付しました。

選手の皆さんは1日ご苦労様でした。

次回の開催地は、諏訪支部になります。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。



個人戦優勝の挨拶をする矢口氏

【ゴルフコンペ成績】

◆団体戦

- 優勝 長野支部（396）
- 準優勝 南信支部（408）
- 第3位 中信支部（409）

以下 上小・更埴支部・佐久支部・諏訪支部の順

◆個人戦（敬称略）

- 優勝 矢口 和宏（69.0）【中信支部】
- 準優勝 大槻 智志（69.6）【南信支部】
- 第3位 上沢 広光（70.0）【長野支部】
- 第4位 遠山 堯（71.2）【佐久支部】
- 第5位 傳刀 宗久（71.8）【中信支部】
- 第6位 井澤東洋一（72.8）【南信支部】

◆ベストグロス賞（敬称略）

- 井澤東洋一（スコア 74-35・39）【南信支部】



朝倉平和会長よりトロフィーを受け取る長澤氏

平成25年度 宅建試験申込み数は2,399名 (昨年度比41名減)

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1日(月)～7月31日(水)、インターネット受付7月1日(月)～7月16日(火)の日程で行われた。

全体の受験者数は2,399名で、昨年度より41名減少した。

会場別では、長野会場661名で昨年度比27名増、上田会場389名で昨年度比38名減、松本会場728名で昨年度比9名減、伊那会場306名で昨年度比27名減、登録講習修了者は315名で昨年度比6名増という結果になった。

試験会場	申込者数
信州大学工学部(長野会場)	661名
信州大学全学教育機構(松本会場)	728名
長野県立上田東高等学校(上田会場)	389名
信州大学農学部(伊那会場)	306名
松本勤労者福祉センター(登録講習修了者)	315名
申込総数	2,399名

6・28 事務局研修会

去る6月28日、長野県不動産会館において、事務局職員研修会が行われた。

この研修会では、宅建取引主任者資格試験の願書配布・受付等の事務処理確認を図る目的で、毎年試験案内書の配布が始まる直前に開催されている。

前段の試験事務説明会では、試験実施の概要、案内書・申込書の配布について本会事務局職員より説明があった。

また研修会では、県建設部建築指導課建築技術係 担当係長の井浦慶久様より、「宅建業免許申請の手引きについて」説明があった。

その他に「不動産キャリアパーソンについて」、「新規入会の流れと入会希望者への対応」、「苦情等申出の受付事務について」、「レイنز等について」本会事務局各担当者から説明等があった。

宮下重信 元副会長 国土交通大臣表彰受賞!

去る平成25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、宮下重信 元副会長が建設事業関係の功労者として表彰された。



宮下重信 元副会長

小林喜次 元副会長 長野県知事表彰受賞!

去る平成25年6月6日、県庁において県知事表彰式が行われ、小林喜次 元副会長が建設事業功労者として表彰された。



小林喜次 元副会長

「NISA(ニーサ) ～少額投資非課税制度～」

NISA (ニーサ) とは・・・

NISA (ニーサ) とは、少額投資非課税口座 (NISA口座) 内で保有する上場株式等や投資信託の売却益や配当金、分配金にかかる税金が非課税となる制度です。

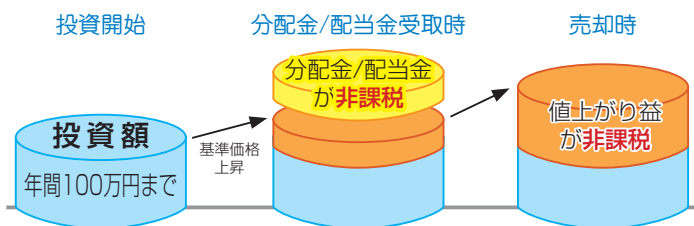
1999年に英国でスタートし、広く普及している Individual Savings Account (個人貯蓄口座) を参考にしていることから「日本版ISA (NISA)」と呼ばれています。

NISAは、税制メリットで個人投資家の長期資産運用を応援する新制度で、2014年1月からスタートいたします。

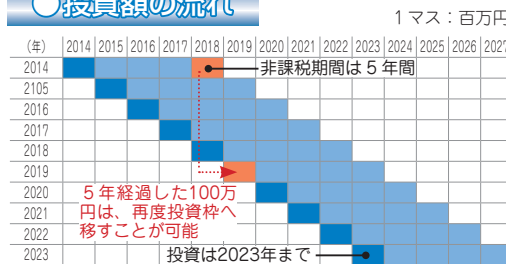
Point

- ①日本に住む20歳以上の方が使える制度
- ②2014年から2023年まで毎年100万円分の投資売却益などに税金がかからない制度
- ③NISA口座の非課税期間は、それぞれ投資を始めた年から最長5年間
- ④NISA口座の非課税枠は最大500万円
- ⑤上場株式や投資信託などの利益に税金がかからなくなる

●非課税イメージ



●投資額の流れ



NISAの留意点

- ① 制度が最長10年の有限であること (今のところ2023年まで)
制度のメリットを最大限受けるには、2014年から始めるしかありません。
- ② 年間100万円までの投資枠
この投資枠には、繰越は含まれません。
例：1年目に50万円投資したとします。
初年度残り50万円余裕があるから、翌年に150万円まで投資しても非課税かという翌年度も100万円となります。
- ③ 非課税口座から買った株式を売却しても非課税の投資額はそのまま
例：100万円投資して、A社の株式を買ったとします。
その内の50万円分を売り、投資は50万円になりますが、売った分の投資枠は戻りません。
- ④ 専用のNISA口座が必要
まずは専用口座を銀行や証券会社等で、開設する必要があります。
1人1口座までとなっており、一度NISA口座を開設すると、2018年まで金融機関を替えることができません。
- ⑤ 他の口座と損益通算ができない
NISA口座内で発生した利益や損益と、他の口座 (特定／一般) で発生した利益や損益は、損益通算できません。
- ⑥ 対象商品が限定されています
対象は、上場株式、外国上場株式、公募株式投資信託等が対象で、公社債や公社債投資信託は対象外です。
また、すでに保有している上場株式等を非課税口座へ移管することはできません。

※投資するにあたり、「必ず利益が出る」というものではありません。

また、記事について、投資等の取引の勧誘を目的としておりません。各個人の判断と責任において行っていただければと思います。

アパマンショップ駒ヶ根店（株式会社サンポー）の営業として、接客をしております。

今年の春に名古屋の短大を卒業したての社会人1年生。短大時代は英語の勉強をしておりました。英語の他にもスペイン語も勉強しておりました。

現在研修期間ではありますが、徐々に会社にも慣れてきたので、接客等もやれるようになってきました。現在は、物件写真撮影とシステム登録を主に行っております。体は小さいけど負けず嫌いな性格なので、1回覚えた事は忘れません。

趣味は、ジグソーパズルで現在2000ピースにチャレンジ中。その他にLINEのゲームにもはまっているようです。先日、スタッフ皆でカラオケに行ったところ、初めて聞く彼女の歌声は非常に上手でした。

笑顔の素敵な彼女です。これからどんどんと仕事を覚え、たくさんのお客様のお部屋探しに協力できると思います。

是非、駒ヶ根市にお越しの際はアパマンショップ駒ヶ根店へお寄り下さい。初々しい彼女の笑顔が見ることができると思います。

この度はありがとうございました。

（株）サンポー駒ヶ根店 塩澤 宏美



今回の訪問先は
南信支部（株）サンポー駒ヶ根店の
塩澤 美沙さんです。

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385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。

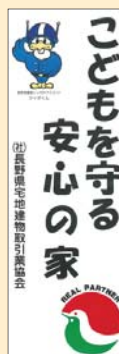
2. 参加方法

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	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	24	24
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			385

長野県警察本部よりお知らせ

特殊詐欺被害防止について

～県民運動“あなたも特殊詐欺被害防止アドバイザー”実施中～

県警では、県民一人一人が、家族や近隣者などに特殊詐欺の被害防止を呼びかける県民運動を展開中です。高齢者など犯人から狙われやすく被害に遭いやすい方に、確実に特殊詐欺の手口と対処要領を知ってもらうため、特別チラシを作成しました。

県民の皆様一人一人がこの特別チラシを活用し、自らが「特殊詐欺被害防止アドバイザー」となって、身のまわり方へ被害防止の注意喚起を行うなど、特殊詐欺撲滅に向けた取組をお願いします。特別チラシのデータについては、長野県警察のホームページに掲載してあります。

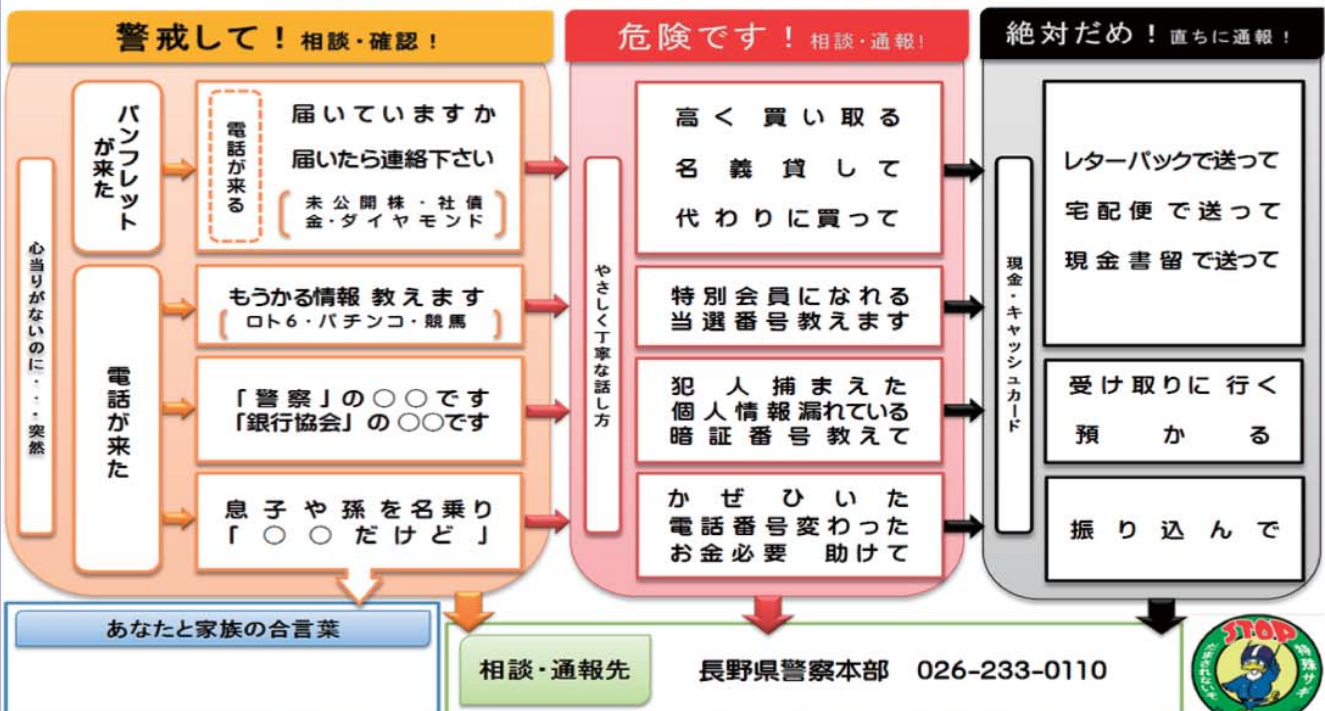
(掲出先

<http://www.pref.nagano.lg.jp/police/keiji/tokusyu/img/keihou.pdf>)

特別チラシには「あなたの家族の合言葉」欄を設けてありますので、ご家族で「合言葉」を決めて記入し、電話の前など目につく場所に貼るなどして活用してください。



こうすれば あなたは だまされない！



長野県警察本部 026-233-0110

～県民運動“あなたも特殊詐欺被害防止アドバイザー”～ 長野県警察



H25.5

犯罪インフラ
対策
推進中！

犯罪者に利用されないために ～隙を狙われています～

犯罪に利用されているもの、犯罪を起こしやすくしている仕組みを「犯罪インフラ」といいます。
正規な手続きにより各種契約がなされたものであっても犯罪に利用されれば犯罪インフラとなってしまいます。

事例

- 日本人に貸したはずのアパートに見知らぬ外国人らが数人で住み、犯罪組織のアジトとして使われた。
- 不法滞在の窃盗犯らに自己の旅券を貸し与え、アパートの賃貸契約を締結させて居住場所を提供していた。
- 空室の部屋が無断で使用され、詐欺で騙し取った現金の送付先になっていた。
等多くの事例があります。

☆ 不動産業者の皆様をお願いしたいこと

◎ 賃貸借契約時の身分確認の徹底

契約時の本人確認は、顔写真付きの公的証明書原本（運転免許証、パスポート、住民基本台帳カード等）による身分確認をお願いします。
本人確認を行った身分証明書等の写しを保管してください。
契約時、居住者や保証人に対して、無断で転貸借ができないことや賃貸借契約条項、約款を遵守することなどを説明して下さい。



◎ アパート等の適切な管理

定期的にアパート入居者と面接をしたり、空室となっている部屋が何者かに無断使用されていないかなどについて確認して下さい。



◎ 警察への通報

- ・契約者が提示した身分証明書に偽・変造の疑いがある
 - ・不審な人物に転貸借されている
 - ・多数の外国人等の居住や出入りがある
- などを確認した場合、警察へ通報をお願いします。



また、「合法ハーブ」、「お香」等と称して、脱法ドラッグを販売する店舗が全国的に増加しています。

賃貸契約をした店舗が、脱法ドラッグ等の販売目的であることが判明した場合も通報をお願いします。

★ この依頼は、犯罪を助長し、または容易にする基盤となる犯罪インフラ対策の一環としてお願いをするもので外国人の居住場所等を閉ざすものではありません。

連絡先 最寄りの警察署又は
長野県警察本部 026-233-0110

会員の動き（H25.4月～H25.7月末）

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



(株)ベストライフ
代表者 兼 専任主任者 山野井紀子
須坂市大字日滝1715
026-245-8312

【上小・更埴支部】



東邦商事(株) 上田支店
代表者 兼 専任主任者 星栄一
上田市上塩尻225-1
0268-75-7575



(株)佐藤商会
代表者 佐藤黄辰 専任主任者 佐藤優貴
上田市小泉2570
0268-27-3108



千曲建設工業(株)
代表者 兼 専任主任者 甲田宗忠
上田市諏訪形973-1
0268-22-3835

【佐久支部】



(有)あづま不動産
代表者 兼 専任主任者 東山雅彦
佐久市中込2-6-9
0267-63-5755



【中信支部】



佐藤不動産
代表者 兼 専任主任者 佐藤大輔
松本市寿北5-15-8
0263-87-8093



(株)アイワショウ
代表者 兼 専任主任者 平林貞広
塩尻市広丘高出1953-3
0263-53-5739

【諏訪支部】

希望により
写真掲載なし

(株)シンエイ
代表者 兼 専任主任者 野田真一
諏訪郡下諏訪町6191-1
0266-28-2737

【南信支部】

希望により
写真掲載なし

(株)大島グリーン開発
代表者 大島寛二 専任主任者 兼子すみ江
伊那市前原7318-2
0265-76-0189

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	(株)浦野不動産	中信	筑摩野商事(株)
	(株)中澤不動産		(株)健財クラブ
	(株)倉澤商事		(株)マイランド長野松本営業所
	(有)深澤工務店		(有)山口地所
上・更	川西土地建物	諏訪	(株)大福 長野支店
	花園土地建物(株)		(株)アップルランド
	上田住建土地(有)		大町市温泉開発(株)
	(有)青木商事		(株)エムケー開発
	(有)丸保	南信	山田宅建事務所
佐久	千曲住宅(株)		綿半インテック(株)
	(株)新海建設興業		名和一級建築士設計事務所
	(株)新佐久土地		

平成25年住宅・土地統計調査へのご協力について（長野県企画部よりお願い）

「統計法」に基づいた基幹統計調査で、全国約350万世帯の方々を対象とした大規模な調査です。調査結果は、国や地方公共団体における「住生活基本計画」の成果指標の設定、耐震や防災を中心とした都市計画の策定、空き家対策条例の制定などに幅広く利用されます。

調査方法

長野県知事から任命された調査員が、9月上旬頃に調査単位区内の全世帯にパンフレットを配布し、9月下旬頃にその中から選定された世帯に訪問し、調査票への記入をお願いします。

その後、10月1日以降に再訪問し回収します。

なお、今回の調査から調査員によらないインターネットによる回答も可能となりました。

詳細は、総務省統計局のホームページをご覧ください。（<http://www.stat.go.jp>）

事務局からのお知らせ

次回の**取引主任者法定講習会**は

9月9日(月)

サンパルテ山王(長野)

9月10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.....

●**H25年12月9日(月)**
サンパルテ山王(長野)

●**H25年12月10日(火)**
松本勤労者福祉センター(松本)

※対象者は平成26年1月5日から平成26年4月15日
までに切れる者

【協会事務局】TEL 026(226)5454

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誌「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** ◀ 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** ◀ 写真サイズは縦長とし、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** ◀ 1月号(平成25年11月末日)・4月号(平成26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** ◀ (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。

現在の協会員数 (平成25年7月31日現在)

1,461名 内支店数 61

協会事務局人事

* 本会事務局

小林 千恵 (臨時職員)
平成25年8月7日付採用

* 本会事務局

高橋ゆき子 (臨時職員)
平成25年5月31日付退職

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



山ノ内町 スノーモンキー 地獄谷野猿公苑

長野支部 マルトミ不動産 土屋 富夫

世界でただひとつ、温泉に入る野性のサルが見られる場所…地獄谷野猿公苑は、長野県北部、上信越高原国立公園の志賀高原を源とする、横湯川渓谷沿いに位置しており、急な斜面と崖、深い谷には、もくもくと立ち昇る湯気と、時折沸き上がる噴泉のものすごい蒸気、名前の由来どおり、地獄?のような場所ですが、この山には野生のニホンザル達が自然のままに暮らしています。

1964年の開苑以来、ニホンザルの野生の生態観察と温泉に入る姿を間近に見られる場所として一年を通して、国内はもとより世界各地数多くの人々が訪れ、写真を撮って楽しんでいます。

また、温泉に入るサルとして、1970年アメリカの「LIFE」誌の表紙に掲載され、1998年長野冬季



オリンピックの際には選手、大会関係者をはじめ世界中から大勢訪れ更に話題になり広く世界中に知られました。

苑内にあるサル専用の露天風呂では、親子で毛づくろいをしたり、えさを食べたり、泳いだり、特に冬、雪降る中で温泉につかり気持ちよさそうにしているサル達を見ていると、人間とまったく同じ表情やしぐさだなーと思わず微笑んでしまいます。

ぜひ一度、長野電鉄のスノーモンキー号に乗って、湯田中洪温泉、地獄谷野猿公苑にお越しください。

■ 営業時間 ※概ねの目安

・夏季(4月～10月ごろ)

開苑時間 8:30ごろ 閉苑時間 17:00ごろ

・冬季(11月～3月ごろ)

開苑時間 9:00ごろ 閉苑時間 16:00ごろ

■ 入苑料金 ※一般

おとな(中学生以上) 500円

こども(5歳以上、中学生未満) 250円



地獄谷野猿公苑リーフレットより

編集後記

例年になく早い梅雨明けで、猛暑の夏となりましたが、皆様どの様な熱中症対策をとり、如何お過ごしだったでしょうか。

暑い真夏の参議院選挙は与党の圧勝でした。安倍政権の経済政策「アベノミクス」は国民のお墨付きを得たと言えます。「ねじれ国会」は解消しましたので、安定政権のもと政策実現を通して早急な日本経済再生の期待に応えて欲しいものです。

この選挙はネット選挙ともいわれ、ブログ・ツ

ィッター・フェイスブック・LINE・動画中継サイト等の聞きなれない言葉が氾濫しました。私はなんとなくその内容は理解していると思いつつ、ほとんど利用していません。

これらの活用は時代の流れですので、ホームページ・電子メールだけで満足すること無く、若者に取り残されないよう、このうち一つでも取り組みつつ、景気回復を待ちたいと思います。

(広報啓発委員 T. A.)