広報　2016.8/25　No.98

ながの宅建

■発行所／(一社)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㈹　FAX026-226-9115　http://www.nagano-takken.or.jp
■発行人／長澤 一喜　■編集人／広報啓発委員会　■印刷人／博光印刷株式会社

CONTENTS

■第50回通常総会開催……2
■会長就任・会長退任のあいさつ……3
■新役員紹介……4
■レインズ・住ーむずよりお知らせ……6
■支部だより(南信支部)……8
■私の健康法(長野支部)……9
■信州人に聞く(移住先　市町村の話題～山ノ内町～)……10
■事例研究(最近の判例から)……12
■ハトチャン(事務局職員研修会等)……14
■お知らせ(子どもを守る安心の家)……15
■ためになる最新情報(「4K・8K放送」)……16
■長野県警察本部よりお知らせ……18
■会員の動き……20
■事務局からのお知らせ……21
■観光スポット・編集後記……22

■第50回通常総会開催

REAL PARTNER

8月11日 山の日制定
撮影場所　北アルプス白馬
鑓ヶ岳

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
http://sumuz.jp

信州・住まい探しの
ポータルサイト
住ーむず
長野県宅建協会

第50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50回通常総会並びに長野県不動産政治連盟第40回年次大会が５月24日、長野市の長野県不動産会館で開催された。
任期満了に伴う役員選出には、長澤一喜氏を会長に選出し、新体制が決定した。

前会長　朝倉平和氏　あいさつ

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。

午後２時に開会した通常総会では、会長あいさつ等に続き、各種表彰が行われ、業歴20年以上表彰の代表者として阿部善春氏（長野支部）、役員歴６年以上表彰の代表者として中城逸夫氏（南信支部）、事務局職員歴10年以上として松沢あけ美氏（佐久支部事務局職員）、協会功労賞の代表として倉石智典氏（長野支部）と赤沼治氏（諏訪支部）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27年度事業報告、平成28年度事業計画・収支予算に関する件、決議事項として平成27年度収支決算（監査報告）について、賛成多数で可決承認された。

また同総会において新正副会長・理事・監事も承認され、新体制も固まった。

表彰状の授与を受ける中城逸夫氏

表彰される皆様

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

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
②不動産に係る人材育成事業

３．地域社会への貢献事業（継続事業３）
①社会貢献活動

４．会員等への業務支援事業（共益事業等）
①会員支援
②協会組織整備
③関係団体の行う諸事業への協力
④不動産に関する調査研究政策提言活動

５．会務の総合管理（法人業務）
①円滑な会務運営
②健全・円滑な財務運営と適正な経理処理

等である。

今回就任した新正副会長

前会長朝倉平和氏の退任式

総会　全景風景

会長就任のあいさつ

会　長　　長　澤　一　喜

去る５月24日の通常総会において、会長に選任されました長澤でございます。このような大役を仰せつかるには、まことに微力ではございますが、先輩各位ならびに会員の皆様のご助言ご協力を仰ぎ、不動産業界発展のために邁進してゆく決意でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

我が国の経済は、企業収益の改善や、雇用・所得環境の改善等を背景に、緩やかな回復基調を続けていると言われておりますが、地方に関してはそれらが充分に行き届いているとは言えません。不動産業界におきましても、地方においてはまだまだ厳しい状態が続いております。

このような時代背景の中、当協会の行うべきこととして、国策である中古住宅流通市場の活性化や空き家問題を通じた「地域の活性化」や「公民連携」が重要と考えます。

現在、県下各地域において、空き家バンク、田舎暮らし、移住交流など地方創生の取り組みがなされておりますが、こうした、地域それぞれの特性を考慮した地域活性化策の深化・展開を行い、各支部各地域の独自性や活性化への土壌を築く、その為には協会の組織改革を早急に進める必要があると思います。

そして公民連携を深めることで、組織的な展開と永く継続できる体制を通じ、中古流通市場の本格化や賃貸・管理等の会員業容の拡大に繋がり、魅力ある街づくり・地域づくりに発展するものと思います。

最後に、融和と団結を礎に、風通しの良い風土を築くとともに会員の期待に応えられる協会を目指したいと考えておりますので、旧に倍してのご支援ご協力をお願い申し上げ会長就任の挨拶とさせていただきます。

会長退任のあいさつ

前会長　　朝　倉　平　和

多くの皆様に支えていただき、平成22年より３期６年間、長野県宅建協会の会長を務めさせていただきました。その間、長野県内はもとより全宅連東京本部で毎月数回の会議をはじめ、北海道から沖縄まで全国を駆け巡り、多くの人と出会うことができました。この６年間は、生涯忘れることのできない貴重な経験であり、ご協力頂いた会員の皆様に心より感謝申し上げます。

不動産業は、地域により、市町村により事情は異なるものの地域のまちづくりと深くかかわる業界です。特に長野県においては、人口減少や空き家問題において行政と共に解決に向かう政策を打ち立てていかなければいけません。幸い長野県は移住希望全国１位です。私は在任中、県内全域で移住交流事業を広め、地域活性化することを提唱してきました。ほとんどの地域で移住交流の組織が立ち上がり、県とも協定を結び協力関係を強固なものにしてきました。さらに、障害となっていた農地転用の住宅用要件、上限面積500㎡を撤廃することができました。全国に先駆けて画期的なことです。また取引主任者から取引士へ地位向上が実現しました。会員の皆様がさらに誇りと責任をもって業務に携わることができると思います。

まだまだやり残した政策があります。引き続き長野県宅建政治連盟会長として、全国宅建政治連盟副会長として税制改正、条例改正などに取り組み、会員の皆様の業務発展のために取り組んでいきたいと思います。６年間本当にありがとうございました。

新役員紹介

会　長

長澤　一喜氏
（長野支部）

A1　昭和28年10月15日

A2　愛犬のペコちゃんが７月14日で15歳の誕生日を迎えることができたこと。

A3　読書・ゴルフ

A4　一志一道

A5　融和と団結を礎にして風通しのよい組織運営に努めます。

A6　新会長としてのプレッシャーと大きな責任を感じています。粉骨砕身努めてまいりますので会員の皆様のご支援ご協力をお願い致します。

副会長

市川　　昇氏
（長野支部）

A1　昭和39年12月25日

A2　子供の成長

A3　読書

A4　挑戦

A5　移住・空き家流通

A6　ご協力、宜しくお願い致します。

副会長

樋口　盛光氏
（上小・更埴支部）

A1　昭和31年７月27日

A2　孫の誕生と成長

A3　囲碁・歴史・古典研究・海外スポーツ観戦

A4　人との出会いを大切にする。

A5　副会長として会長をサポートしたい。
担当委員会では業法改正に伴う研修会を充実させるアドバイスをしたい。

A6　県及び支部の事業への御協力をよろしくお願い致します。

副会長

角　　幸次氏
（中信支部）

A1　昭和34年４月２日

A2　子供の婚礼

A3　松本山雅の試合観戦

A4　今できることを行う。

A5　委員皆さんの協力を得て確実に事業を遂行したい。

A6　ご協力をお願い致します。

副会長

檀原　隆宣氏
（南信支部）

A1　昭和30年１月４日

A2　母親が元気になった事

A3　観劇・園芸・写真撮影

A4　いつかできることはすべて今日でもできる。

A5　積極的な意見交換を通して新しい協会のあり方を考察し、実行していきたい。

A6　会員の皆様、ご協力をよろしくお願い致します。

専務理事

小野　　仁氏
（長野支部）

A1　昭和37年４月25日

A2　親バカだが、高校１年の次男のサッカー伝統ユニフォーム姿を見れたこと。

A3　昭和63年から続くフルマラソン・タンゴレコード鑑賞・硬式テニス

A4　聞慧・思慧・修慧

A5　県内各地域の特性を生かす取組みを深化・展開していきたい。その為に必要な課題解決をはかり、バランスをとりつつ、微力ながら職責を果たしたいです。

A6　多くの会員の方々と交流を重ね、一つ一つ成功事例を積み重ねたいです。

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

清澤　　進氏
（中信支部）

A1　昭和34年１月31日

A2　長女と出かけたこと

A3　楽器演奏・音楽鑑賞

A4　いつか来た道、いつか行く道

A5　協会運営の更なる適正化と合理性に対し取り組みたい。

A6　ご支援とご協力を宜しくお願い致します。

広報啓発委員長

矢島　　篤氏
（長野支部）

A1　昭和35年２月20日

A2　姪が高校に入学したこと

A3　音楽を聴いたり楽器を演奏すること。

A4　我以外皆我師也

A5　広報誌ながの宅建の紙面構成や企画などについて新しい試みに積極的に取り組むこと。

A6　委員の皆さんと力を合わせて内外に対する有益な広報活動をして参りますので、どうぞよろしくお願い致します。

人材育成委員長

嶋﨑　　誠氏
（佐久支部）

A1　昭和29年３月30日

A2　特になし

A3　ゴルフ・ドライブ・プラ模型作り・読書

A4　初心忘るるべからず・一期一会

A5　風通しの良い、分かりやすい組織運営
不動産業の為になる講習会の実施
トラブル防止

A6　これから行ってほしい研修会・講習会のご提案等をいただきたいです。

情報提供委員長

茅野　昭一氏
（諏訪支部）

A1　昭和33年１月12日

A2　御柱祭をしっかりやったこと

A3　地元の祭りに参加・協力（御柱祭、お舟祭等）
ボクシング観戦・神社やお城めぐり

A4　積水成淵

A5　地方の人口増加のため移住交流推進事業や観光事業に力を入れたい。

A6　会員、一社一社が発展していくために、移住交流推進事業に力を入れていきますのでご協力をお願い申し上げます。

組織改革委員長

永森　幸繁氏
（中信支部）

A1　昭和20年６月５日

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　現在の組織を連結決算内の本部と支部・連結決算外の地域地区の組織に分割して、特に地域地区の自主性を尊重した活性化の為の組織作りを提言したい。

A6　会員の皆様の御協力をお願い致します。

質問内容

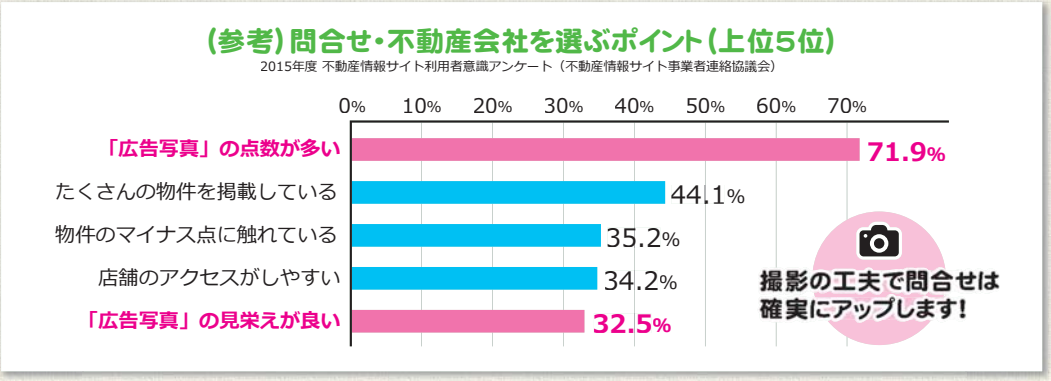
新役員のみなさんへ6つの質問

- Q1. 生年月日
- Q2. 最近嬉しかったこと
- Q3. 趣味・特技・好きなこと
- Q4. 自分の信条
- Q5. これから協会をどうまとめたいか、又は、自分の委員会で今後力を入れたいこと
- Q6. 会員の方々へ一言

REINS・住むず より お知らせ

不動産広告 上手な写真の撮り方と工夫

成約への第一歩となる不動産広告、効果的に活用されていますでしょうか。
自社ホームページ・ポータルサイト・情報誌など媒体はいくつかありますが根本的な広告の価値を決めるのは「物件情報」です。
「物件情報」は写真と文章で構成されています。特に写真は重要度が高く、ご紹介をする工夫をすることで広告効果を高めることが出来ます。



外観写真の撮影

・水平、垂直を意識する

対象がナナメになっていると不安定な印象となります。また撮影者（不動産会社）が雑といった印象も与えてしまいますので気をつけましょう。（これは内観写真も同様です）

・角度をつける（面を多く写す）

正面からではなく、角度をつけ側面や上部も写しましょう。そうすることで立体的に見え、奥行き間（広さ）も出てきます。

内観写真の撮影

・フラッシュを使わない

出来るだけフラッシュは使わず、照明や自然光を利用して撮影を行います。フラッシュを使うことで発生する不自然な陰影により、実際の雰囲気が損なわれる場合が多いです。

・撮影を行う高さ、位置

賃貸のワンルームなど面積が狭い場合は脚立などを用い、部屋全体を見下ろすように高い位置から撮影をすると開放感がでます。また、各部屋の隅から撮影をすることで、フレーム内におさまる部屋の空間が最大化されますので高さと同様に意識をしましょう。

・多くの写真を撮影し掲載する

広告内に写真点数が多いほど物件の情報がダイレクトに伝わりやすく、消費者にとって好まれます。またその姿勢は不動産会社の好印象（丁寧・信頼）にもつながり、問合せや来店を促します。
ポイントとなる箇所で写真を多く撮影し、積極的な情報提供を心がけましょう。

スマートフォンのカメラ機能

スマートフォンにもカメラ機能が付いています。主な利点と欠点をご紹介します。

○
- **いつでも持ち歩いて手軽に撮れる**
- **画像回転や明るさ調整など、簡単な編集ができる**

×
- **撮影できる範囲がやや狭く、物件全体が写らないことがある**
- **機器と広告媒体の相性によって、編集が反映されないことがある**

手軽なスマートフォンと撮影専用のカメラを、それぞれの特性を生かして使い分けましょう。

（協力：ココスマ運営　株式会社JOHO）

各支部の動きをラッピング

支部だより

箕輪町・飯田市と「空き家バンク」の協定締結

南信支部　㈱北沢建築　北　澤　宗　則

南信支部では昨年10月２日、伊北不動産組合が箕輪町と、続いて本年５月31日に飯伊不動産組合が飯田市と空き家バンク運用の協定を締結し、会員の営業地であるほぼすべての市町村と協定を結び、運用が始まりました。

箕輪町は南アルプスと中央アルプスに抱かれた長野県伊那谷の北部に位置する田園工業都市として発展しており、近年では首都圏を中心とした先進開発型企業の進出が活発となり、産業分野の先端技術が集結し、ハイテクタウンへと変貌しています。

平成28年４月からは移住者に向けての各種支援制度が開始され、子育て世代に対しても充実した行政サービスも提供しております。

飯田市は日本の中央、長野県の最南端に位置し、東に南アルプス、西に中央アルプスがそびえ、南北に天竜川が貫く日本一の谷地形が広がり、豊かな自然と優れた景観、四季の変化に富んでいます。将来的にも、リニア中央新幹線が通過する駅の計画もあり、次世代のまちづくりや地域の活性が期待されております。

今後はこの魅力ある地域を空き家バンクの活用により、不動産業界が活性化することで人口減少や経済の縮小に歯止めをかけていく一端を担い、地方創生を目指していきたいです。

それにはまず先行する飯島町、駒ヶ根市をはじめ、長野県宅地建物取引業協会各支部、組合、会員、さらには全宅連各会員など横のつながりで運用ノウハウの情報も共有させていただき、各行政の信頼を得ながら支部活動を行っていきます。

箕輪町協定

檀原副会長（左）　白鳥町長（右）

飯田市協定

左から　建築士会・牧野市長・飯伊不動産組合長 鎌倉理事

私の健康法

[長野支部]
株式会社矢島商会
矢　島　　篤

健康法というのは人それぞれと思いますが、私の場合は好きなことをしてストレスを発散し、気分をリフレッシュすることで結果的に健康にもよい影響が有るのではないかと解釈しています。

私にとって好きなこととは、音楽を聴いたり楽器を演奏したりすることです。

演奏する楽器の中ではドラムが性に合っているようで一番長続きしています。

私が本格的にドラムに取り組んだのは社会人になってからのことです。

きっかけは、当時勤めていた会社に軽音楽クラブがあり、ドラムのパートに空きがあったことです。自信は全くありませんでしたが、学生時代少しかじったことがあったので何とかなりそうな気がしてやってみようと思ったのです。

今は、時折音楽好きな仲間と集まって演奏を楽しんでいます。仲間も社会人なのでなかなか時間が取れないこともあるので、一定の人でなく、色々な仲間と特にジャンルにとらわれることなく、ゆるく音楽を楽しんでいます。

長くやっている割には腕前の方の上達は遅いですが、それとは関係なく演奏すること自体が非常に楽しいです。演奏中は、日常の悩みや諸々の雑事など一切を頭から外し演奏に集中します。それぞれのパートが調和して楽曲がうまく演奏できたときなどは最高の達成感と爽快感が得られるのが良いです。

この趣味は、これからも体が動くかぎりは続けていきたいと思っています。

新規入会者募集!!

これから宅建業を始められる方へ

当協会は県内業者の８割が所属しており、スケールメリットを生かした事業展開が可能です。また、社会的信用度が高まる、業界関連情報の素早い入手、ほか、会員９つのメリットもあります。詳しくは長野県宅建協会ホームページまたは、本会・支部事務局へお問い合わせください。

TEL：026-226-5454　ホームページ：http://www.nagano-takken.or.jp

会員の皆様へ

皆様のお近くに、独立・開業等される方がおられましたら、是非当協会をご案内いただきますようお願いいたします。

信州人に聞く

移住先　市町村の話題
～ 山ノ内町 ～

今回は山ノ内町（志賀高原）を取材しました。
山ノ内町は、冬は日本海からの湿った空気が高山にぶつかるため降雪が多く、山腹はスキー場として利用されています。

移住受け入れについて

今年から移住定住推進室を設置して、専任担当を置きました。６月に東京の移住セミナーに参加し、今後は大阪でも９月に予定しています。
現在、町内へ定住されている方は関西方面の方も多いです。そちらでの問い合わせも期待しています。
町内の北部地区では、地域の方が主体になって田舎暮らし体験ツアーをH28年度は６、８、10、１月の４回実施予定です。

＊須賀川そば

募集・受付は、ふるさと創生委員会にて行っています。
冬にはスキー場の季節労働で来て、それから移住し、定住していく方もいらっしゃいます。
夏は農業のお手伝いとか、建築業をしている方がいらっしゃいます。
お仕事で来てこちらで結婚して定住というパターンもあります。
「山ノ内町」よりも「志賀高原」の知名度があるのですが、若い方には志賀高原も知名度が下がってきているようです。スノースポーツ離れであったり、スノーボードの受け入れが遅かったことが影響しているようです。
今後は、２地域居住も視野に入れて行きたいと思います。
若い世代のための新しい「ふるさと」になって行きたいです。最終的に移住をしていくためのステップとして、２地域居住を経験して頂くのも一つだと考えています。

山ノ内町空き家バンク事業　検索
クリック

空き家バンク

空き家バンク事業をH18年６月に開始。現在９軒の登録（審査中もあるので数件増える）。
改修事業補助金は、転入者が空き家を改修する際に、経費の1/2、上限80万円で補助しています。若者定住促進マイホーム取得等補助もあり、45歳以下対象です。
地元に定住するためにマイホーム取得・増改築のための借り入れに対する補助です。新築および所有物件の増改築が対象で、借り入れ金の５％、上限50万円です。
中古住宅取得の場合は、増改築費も含めた借り入れ金の10％、上限30万円。転入者、子育て世帯等の条件により最大100万円の加算金があります。

ですので、**中古住宅の場合は最大で130万円の補助**を受けることが可能です。
移住促進家賃補助として、50歳以下対象で町外より移住の方には３年間、月額27,000円上限で家賃補助があります。

同様に、若者定住促進家賃補助として夫婦とも45歳以下で合計年齢80歳以下を対象として、結婚等で町内のアパート等に入る場合、上限月額27,000円の補助もあります。
空き家バンクを登録した場合、家財処分費で10万円の補助もあります。
移住定住に関する補助金の利用は多くなってきています。
実際の詳細実態についてはこれから把握していきます。
詳細は条件によりますので、必ず相談してください。

◀山ノ内町応援キャラクター「ノウチ」

子育て支援

休日は、H28年度から保育無料、一時預かりを回数限定で延長無料、土曜日の延長保育が無料となりました。
保育園は５園あります。各地区と志賀高原に１つ。合計で100名を切るくらいで定員に余裕はありそうです。待機児童の心配は無いです。

＊地獄谷野猿公苑の猿

＊志賀高原池めぐりコース

◀山ノ内町
応援キャラクター「シガ公」

山ノ内町応援キャラクター・チーム恋するやまのうち
「こいやまブログ　blog.koiyama.jp」

出産

総合病院、産院は中野市、飯山市、長野市にあります。生活圏の中野市までアクセスがよいので、車で10～20分です。大手スーパー等も国道ですぐ行けますし、生活に必要なもので不便は無いです。

雪

もともと雪が多く降るので、除雪は行き届くように作業しています。
除雪車が通った後の、家の前の雪などは自分でやらなくてはいけないので、そこは移住してくるとびっくりすると思います。体験ツアーを昨年冬も行いました。雪下ろし体験もするので、冬の体験を希望する方もいらっしゃいました。

就農支援

りんご、もも、ぶどうなど果物が多いです。就農希望の方は農林課で相談に乗っています。

山ノ内町：http://www.town.yamanouchi.nagano.jp/
〒381-0498　長野県下高井郡山ノ内町大字平穏3352-1　山ノ内町役場
TEL 0269-33-3111　FAX 0269-33-4527

最近の判例から　（一財）不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.101より

売主による汚染調査・対処後に引渡した土地に、土壌汚染等があったとした買主の瑕疵担保請求が認められた事例

（東京地判　平27・3・10　ウエストロー・ジャパン）

分譲マンション用地として購入した土地に土壌汚染等を発見したとして、買主がその撤去費用等の支払いを売主に求めたのに対し、売主は買主選定の調査会社に土壌調査を依頼し、その結果に基づき対処した上で本件土地の引渡しをしており、売主には調査会社の選定、調査方法、範囲の決定について過失はないとしてこれを拒んだ事案において、売主・買主間の売買契約に、本件土地に土壌汚染等の隠れた瑕疵の存在が判明した場合、所有権移転後であっても売主負担とする定めがあるとして、買主請求を認容した事例（東京地裁平成27年３月10日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

平成21年６月、買主X（原告）はマンション分譲を目的として、本件土地につき11億7000万円にて、売主Y1（被告）及び売主Y2（被告）との間で、「売主による引渡前調査により土壌汚染が確認された場合には売主の責任と負担において除去する、所有権移転後においても本件土地に地中障害物、土壌汚染物質の隠れた瑕疵の存在が明らかになった場合は、売主の責任と負担において解決する」旨の定めのある本件売買契約を締結した。

本件売買契約の締結後、Y1はXが紹介したA社に本件土地の土壌汚染調査（引渡前調査）を依頼し、同調査に基づく土壌汚染物質の除去を行った。

同年７月、Xは本件土地の引渡しを受けたが、その後の建築工事中に本件土地から、PC杭、地盤改良材の塊、鉄筋、コンクリートガラ等の地中障害物や、土壌汚染物質である油分含有土等が発見されたことから、3217万円余の費用をかけその撤去を行った。XはYらに対し、当該撤去費用の支払いを求めたが、Yらがこれを拒んだため、Yらに対し売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として3217万円余を求め訴訟を提起した。

これに対し、Yらは、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社を選定したXにも過失があるから、Yらは責任を負わないか、責任を負うとしても過失相殺が認められるべきである（Yらの責任割合２割）などと主張した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1)　引渡前調査と瑕疵について

①Xの紹介によりY1が依頼したA社が行った引渡前調査は、表層50cmほどの範囲を掘って、土壌汚染対策法に定める特定有害物質等の特定の土壌汚染物質の有無を調査し、その除去を行う趣旨のものであったこと。

②本物件の引渡後、Xが建築工事を行ったところ、表層50cmより深いところから油分混じりの土壌が発見され、また、地中からコンクリートガラ等の地中障害物が発見されたこと。

③本件売買契約書には、引渡前調査を売主の費用と責任をもって行う旨、並びに、

所有権移転後においても本件土地に地中障害物、土壌汚染物質の隠れた瑕疵の存在が明らかになった場合には、売主の責任と負担において解決を図る旨を定めている。

そして、本件でXが請求しているのは、本件土地引渡後に判明した隠れた瑕疵の除去費用であり、前記③のとおり本件売買契約書において、売主がその責任と負担において除去すべきものであるから、Yらは、除去費用を支払う義務があると認められる。

この点Yらは、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社を選定したXにも過失があるから、Yらは責任を負わないか、責任を負うとしても過失相殺が認められるべきであると主張する。

しかし、前記①のとおり、引渡前調査は、特定の土壌汚染物質の有無の確認とその除去の趣旨で行われ、その調査範囲及び方法は限定的となることが予定されているのに対し、引渡前調査がそのようなものであることを前提として、上記③のとおり、引渡後に判明した隠れた瑕疵についても売主の責任と負担によりこれを除去することが予定されていたのであるから、引渡後に判明した隠れた瑕疵を除去する責任の有無は、引渡前調査の方法や範囲の当否とは関わらない。また、A社がした引渡前調査の方法と範囲が不適切であり、同社が選定されたことに関してXに過失があったことを認める証拠はない。

Xは、これらの瑕疵の撤去費用として、依頼した業者に3217万円余を支払ったこと、Y1も、同額を撤去費用として承認した上で、分割払で支払う旨の申入れをしたことが認められ、Yらが負うべき本件瑕疵の除去費用は上記同額と認められる。

3　まとめ

本件は、売主が土壌汚染調査・除去工事を行った後土地を引渡したが、その後発見された土壌汚染につき、引渡後も売主が瑕疵担保責任を負うとした契約条項に従い、買主の損害賠償請求が認められた事例である。

土壌汚染調査は、基本的にサンプリング調査であり、調査が行われなかった範囲・深度において汚染が残る可能性はあることから、当該調査に基づき土壌改良工事がなされたことにより、ある程度の精度をもって除去されたとは言えても、完全に除去されたと言い切ることは困難である。したがって、購入目的がマンション分譲など住居系の建物建築を目的とする買主においては、本件のように土壌汚染調査・同除去工事が売主によってなされたとしても、土地引渡後に万一土壌汚染等が発見された際には、売主が瑕疵担保責任を負う特約を付すよう求めることもある。

媒介業者としては、土壌汚染対策法に則った土壌調査がなされた土地の売買であっても、土壌汚染や地中障害物が発見されることがあり得ることを前提に、発見された場合の、売主・買主それぞれの責任と負担について両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進める必要があるといえよう。

なお、売主が土壌汚染調査・除去工事を行った後土地を引渡したが、その後発見された土壌汚染につき、売主は引渡後に瑕疵担保責任を負わないとした契約条項に従い、買主（店舗建築を目的）の損害賠償請求が否認された事例（東京地判 平24・9・25 判例時報2170－40）もあるので、あわせて参考としていただきたい。

情報チャンネル　協会行事をピックアップ

ハトチャン

事務局職員研修会

6・24　事務局職員研修会

去る６月24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、宅地建物取引士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。

また事務局の会計システムを新しくするということで㈱サクセス様より新会計システムの講習等があった。新会計システムへの移行により、会計処理業務の更なる効率化と健全化がされていき、その分を今後の会員サービスに還元していくことが期待される。

講師の㈱サクセス様

平成28年度 宅建試験申込み数は2,484名（昨年度比84名増）

取引主任者から取引士へ名称が変更になって初めての宅地建物取引士資格試験の申込みは、郵送７月１日㈮～８月１日㈪、インターネット受付７月１日㈮～７月15日㈮の日程で行われた。

全体の受験者数は2,484名で、昨年度より84名増した。

会場別では、長野会場676名で昨年度比６名減、上田会場431名で昨年度比21名増、松本会場718名で昨年度比75名増、駒ヶ根会場317名で昨年度比16名減の申込があった。

試　験　会　場	申込者数
ホテル国際21（長野会場）	676名
信州大学全学教育機構（松本会場）	718名
長野県立上田東高等学校（上田会場）	431名
アイパル（駒ヶ根会場）	317名
信州大学全学教育機構（登録講習修了者）	342名
申込総数	2,484名

市村孝雄 前副会長　長野県知事表彰受賞！

去る平成28年６月13日、ホテル国際21（長野市）において県知事表彰式が行われ、市村孝雄前副会長が建設事業功労者として表彰された。

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416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

このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

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。

「子どもを守る安心の家」参加協力会員数

（平成28年7月31日現在）

支部名	旧支部名	申込数	小計
長野支部	旧北信支部	12	105
	旧須高支部	17	
	旧長野支部	76	
上小・更埴支部	旧更埴支部	28	58
	旧上小支部	30	
佐久支部	旧佐久支部	36	36
中信支部	旧中信支部	46	51
	旧大北支部	5	
諏訪支部	旧諏訪支部	36	83
	旧茅野支部	47	
南信支部	旧上伊那支部	42	83
	旧飯田支部	41	
合計			416

子どもを守る安心の家協力会員参加申込書

平成28年　　月　　日

商号又は名称		
所属支部名・免許番号	支部	大臣・知事　（　　）第　　号
（フリガナ） 代表者氏名		
事務所所在地	〒	
電話・FAX番号	電話（　　）　－	FAX（　　）　－

『 4K・8K放送 』

この夏、日本人選手の活躍などで大いに盛り上がったリオデジャネイロ五輪。
日本の真裏で行われている祭典を皆さんはどのようにご覧になりましたか。多くの方がテレビでご覧になったと思います。そこで今回は2016年８月１日よりＮＨＫで試験放送が行われた「4K・8K放送」についてご紹介いたします。

1．4K・8K放送とは？

4K・8K放送は、現行のハイビジョン（2K）を超える超高精細な画質による放送で、立体感、臨場感ある映像を楽しめます。

「4K」、「8K」の「K」は1000の意味で、4Kは水平方向に3,840画素（＝約4,000）、8Kは同じく7,680画素（＝約8,000）あることから、それぞれ「4K」、「8K」と呼ばれており、4Kは現行ハイビジョンの４倍、8Kは同じく16倍の画素数となります。

2．4K・8K放送の今後

現在では4K・8K放送についてはまだ試験放送の段階でありますが、総務省の計画では東京オリンピック・パラリンピック競技大会が開催される2020年に「4K・8K放送が普及し、多くの視聴者が市販のテレビで4K・8K番組を楽しんでいる」ことなどを目標としています。

また、2018年にはBS放送及び東経110度CS放送による4K・8K実用放送が開始される予定であり、更に数多くの4K・8K番組が視聴可能となります。

なお、4K・8K実用放送開始後も、地上放送、衛星放送、ケーブルテレビなどによる現行ハイビジョン（2K）放送は、引き続き視聴できます。ただし地上放送による4K・8K放送については、研究開発を進めている段階です。

現在市販されている4Kテレビ・4K対応テレビ※1では、東経124/128度CS放送やIPTVによる4K放送、インターネットによる4K配信サービスを視聴できます※2。

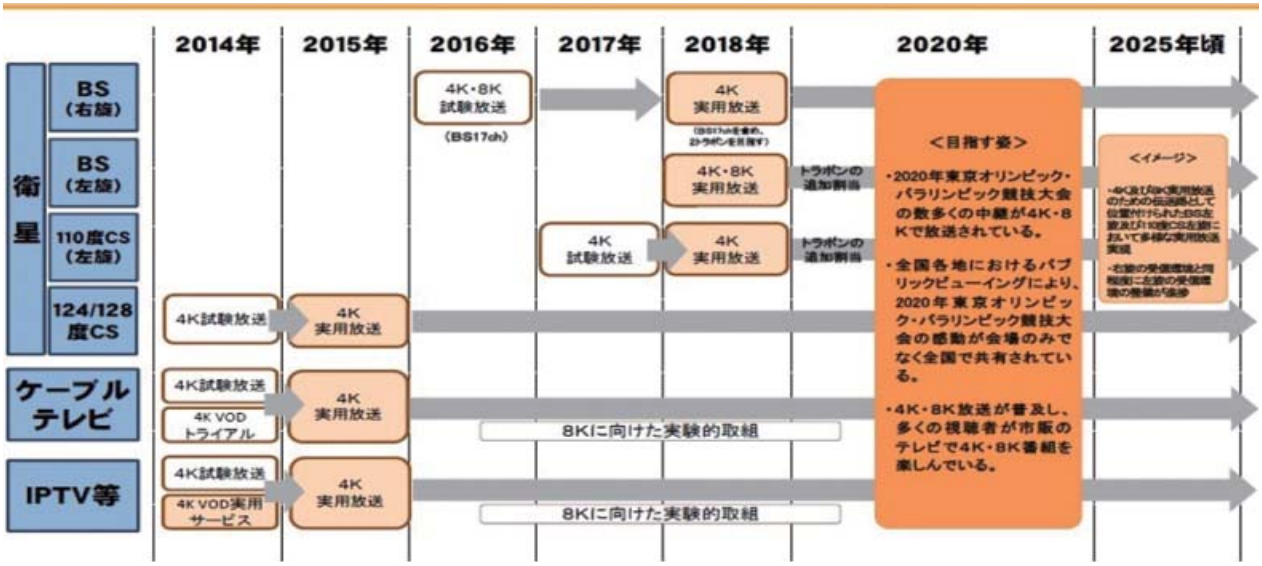
※１　主として、水平3,840画素以上かつ垂直2,160画素以上を有する表示デバイスを搭載し、4K映像信号を表示できるものを「4K対応テレビ」と呼び、この表示機能に加え、何らかの放送をテレビ本体で受信可能な機能を有するものを「4Kテレビ」と呼んでいます。

※２　東経124/128度CS放送、IPTVによる4K放送、インターネットによる4K配信サービスへの対応は、メーカーや機種によって異なります。ケーブルテレビによる4K放送の受信にはセットトップボックス（STB）が必要です。

一方、2018年から開始されるBS放送及び東経110度CS放送による4K・8K放送を視聴するには、現在市販されている4Kテレビに今後発売されるチューナー等を接続する必要があります。

また、現在各家庭に設置されているBS放送／東経110度CS放送アンテナの4K・8K放送対応アンテナへの交換が必要になる場合があります。

○ 4K・8K放送のスケジュール



※スケジュールの詳細等については総務省HPにてご確認ください

インターネットやスマートフォンの普及で情報収集や娯楽が多様化してきております。しかしながらまだまだテレビは私たちにとって最も身近なメディアのひとつであります。そんな暮らしに欠かせない存在であるテレビの発展と進歩に期待して、2020年東京オリンピックでは4K・8K放送で日本人選手の活躍を見たいですね。

（参考）オリンピックと放送技術

年	オリンピック	導入された主な放送技術の内容
1964	東　　京	カラー放送※1、衛星国際中継※2、スローモーションVTR、マラソンの生中継、接話マイク等 ※1　開催式及びバレーボール、体操等８競技 ※2　衛星中継で米国に伝送。米国からビデオテープが欧州等に空輸され、21か国で放送
1972	札幌（冬季）	全競技をカラー放送で放映
1988	ソ　ウ　ル	ハイビジョン中継の導入
1992	バルセロナ	ハイビジョン中継の本格化 デジタル放送導入（日本は未開始）
1996	アトランタ	スーパースローモーションの導入
1998	長野（冬季）	大半の競技がハイビジョン映像に
2004	ア　テ　ネ	ハイビジョン国際共同制作の実施
2008	北　　京	全競技がハイビジョン映像に
2012	ロ ン ド ン	スーパーハイビジョンの伝達実験（パブリックビューイング） 3D放送
2014	ソチ（冬季）	ハイブリットキャストによるタイムシフト等の実施

長野県警察本部よりお知らせ

知っておいてほしい！最近の特殊詐欺事情　第2弾

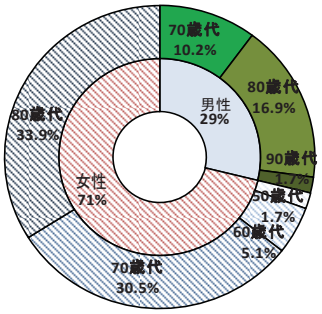
約3億円

これは、**平成28年上半期（1月1日～6月30日）の県内の特殊詐欺被害金額** です。
被害認知件数は**135件！**
うち、**オレオレ詐欺**が**59件！**　**還付金等詐欺**が**29件！**
被害額は、2つの手口で**約2億円**でした！

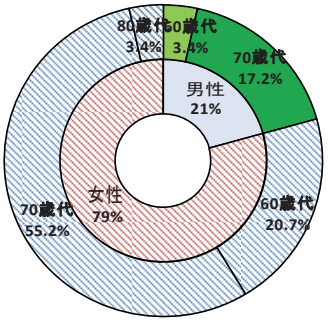
電話で「お金が必要」「お金を返します」は、全て詐欺！

被害者の特徴

● オレオレ詐欺の被害者



● 還付金等詐欺の被害者



オレオレ詐欺と還付金等詐欺の被害は、
① **高齢者（60歳以上が約8割）**
② **女性（全体の約7割が女性）**
③ **犯人からの連絡は全て自宅への電話**
という3つの特徴があります。
特殊詐欺の犯人は、電話帳や卒業生名簿などを見て、電話をかけてきます。
平成28年上半期、オレオレ詐欺と還付金等詐欺の被害者の全てが自宅の固定電話にかかってきた電話に出て被害に遭っています。

被害の傾向と被害予防対策

○ オレオレ詐欺は、息子や孫、警察官等をかたる手口で、犯人は様々なシナリオを用意しています。
最も多いのが息子や孫をかたり「会社のお金（キャッシュカード）をなくした。後で返すのでとりあえず100万円貸して欲しい。」などと言い、現金をだましとるものです。

○ 還付金等詐欺は、犯人が市役所や銀行などの職員をかたり、「最寄りのATMで払い過ぎた医療費や保険料を還付する手続きをします。」などと言い、被害者をATMへ誘導し、ATMを操作させて犯人の口座へ現金を振り込ませる手口です。
右の表は、被害者が犯人に誘導されて振り込んだATMの設置場所で、犯人は、金融機関の店舗以外の第3者の目が届きにくい場所に設置されたATMへ誘導します。
携帯電話で話をしながらATMを操作している人を見かけたら、「詐欺じゃありませんか」と声を掛けて、詐欺の疑いがあれば、警察へ通報してください。

○ 被害者アンケート（平成27年中）の結果、被害者の74%が「自分はだまされない」と考えており、具体的な防犯対策をせずに、犯人からの電話に出てしまっています。
犯人は人をだますプロで、組織的な詐欺集団です。
電話に出ると、だまされる可能性が非常に高くなることから、犯人からの電話に出ないようにする電話対策が重要です。

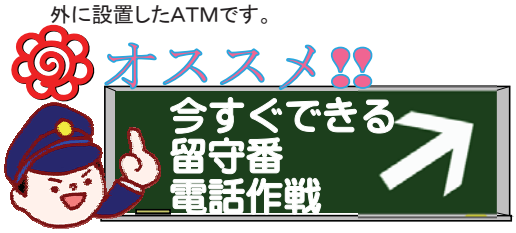
● オレオレ詐欺の金銭要求名目

名目	認知件数	割合
会社のお金（キャッシュカード）をなくした	39	66.1%
株で損をした	6	10.2%
警察官等かたり	5	8.5%
会社の金を横領した	4	6.8%
妊娠の示談金が必要	1	1.7%
その他	4	6.8%

● 還付金等詐欺のATM振込場所

振込場所	認知件数	割合
独立型ATM	19	65.5%
スーパー店舗内	8	27.6%
コンビニ店舗内	1	3.4%
金融機関店舗内	1	3.4%

※ 独立型ATMとは、金融機関が店舗や施設の外に設置したATMです。



留守番電話作戦

～　卑劣な犯人から家族の幸せと大事なお金を守るため　～

その一
自宅の電話を常に留守番電話にしておく

その二
電話がかかってきても自分からは出ない

その三
メッセージを残してくれた人にだけ電話をかけなおす

その四
家族や警察署・交番・駐在所、市町村役場、病院などの電話番号を壁に貼っておく（または電話帳を作っておく）

その五
子どもや孫、甥を名乗り「電話番号が変わった」と言って新しい電話番号が録音されていても、そこには電話をせず、まずは元の電話番号や他の家族に電話をして確認する

その六
家族に確認が取れ、詐欺の電話だと分かったらすぐに警察へ通報する

その七
警察官や市の職員を名乗り、連絡がほしいと言って電話番号が録音されていたら電話帳で番号を確認する

不審な電話があったら＃9110へ電話相談
または、最寄りの警察署へ相談

長野県警察

※　チラシは、「長野県警察ホームページ」からダウンロードできます。

会員の動き（H28.4月～H28.7月末）

新入会員紹介

【長野支部】※顔写真代表者は左側です。

ケイハウスプラン㈱
代表者 兼 専任取引士　武田桂征
長野市大字稲葉2481-2
026-217-8300

希望により写真掲載なし

中沢勝一建築㈱
代表者　中澤　毅　専任取引士　伊林香奈
長野市松代町東条1697-1
026-278-3763

トチスマ・ショップ　長野南店
代表者 兼 専任取引士　宮澤雅彦
長野市大字鶴賀365-5アルファビル１階
026-225-9921

㈱エステイスト
代表者 兼 専任取引士　勝野和博
長野市若里2-1-23
026-217-6102

希望により写真掲載なし

西脇建設㈱
代表者　西脇　薫　専任取引士　舟橋　克
須坂市大字福島279-3
026-245-1531

㈱ナカザワアルミ
代表者 兼 専任取引士　中澤啓至
長野市松代町東条2003
026-278-3848

【上小・更埴支部】

姫木の森㈲
代表者　片桐幸一　専任取引士　稲池厚雄
小県郡長和町大門3515-72
0268-41-8117

サンマルコ不動産㈱
代表者 小宮山純一　専任取引士 小宮山匡子
上田市長瀬3580
0268-42-6920

㈲五味物産
代表者　五味　香　専任取引士　佐藤　清
小県郡青木村大字田沢3122
0268-49-3767

【佐久支部】

㈱町田設計
代表者　町田安夫　専任取引士　石田智恵
佐久市岩村田北1-17-12
0267-68-8070

㈱ライフプラス
代表者　松平和久　専任取引士　黛　寛之
北佐久郡軽井沢町大字長倉3605-6
0267-46-6640

【中信支部】

安曇野池田不動産
代表者 兼 専任取引士　吉澤幸夫
北安曇郡池田町大字会染294-4
0261-85-5506

㈱みすず建設
代表者 兼 専任取引士　山﨑公郁
松本市高宮東3-35
0263-25-9201

積和不動産中部㈱松本賃貸営業所
代表者 兼 専任取引士　黒川慎二
専任取引士　堀田裕次
松本市大手2-2-10グランドメゾン松本六九 2階
0263-33-2104

【諏訪支部】

㈲中村産業
代表者　中村　洋　専任取引士　上嶋章夫
諏訪郡下諏訪町101
0266-26-1722

富士見高原リゾート㈱
代表者　福田敏明　専任取引士　大久保崇
諏訪郡富士見町境12067-898
0266-66-2121

【南信支部】

フィールドデザイン㈱
代表者 兼 専任取引士　竹内裕一郎
駒ヶ根市赤穂1454-14
0265-96-7992

㈱林材木店
代表者　林　金之　専任取引士　飯田一人
下伊那郡松川町元大島1660
0265-36-3151

人事異動（平成28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
建設部　建築技監兼建築住宅課長	岩田　隆広（建築住宅課課長から）	
建築住宅課　課長補佐兼企画係長	刈間　俊也（保健厚生課　課長補佐兼保健・安全係長から）	布山　澄（下伊那地方事務所 副所長へ）
建築住宅課　課長補佐兼建築技術係長兼副主任専門指導員	米倉　雅博（北安曇地方事務所商工観光建築課課長補佐から）	塚本　哲（建築住宅課　課長補佐兼指導審査係長へ）
建築住宅課　建築住宅係担当係長兼専門指導員	美谷島　淳（建築住宅課 公営住宅室整備係担当係長から）	宮原　理（北信地方事務所 建築課担当係長へ）
建築住宅課　建築技術係主事	押金　浩（社会人採用）	北澤　芳人（特別支援教育課業務係主任へ）

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
長野	長野ホーム
	㈲イマイ土地
	長建地所
	第一建設工業㈱長野支店
上小・更埴	㈲西野入不動産商事
	ちくま農業協同組合
佐久	小林不動産
	㈲御和不動産
	小諸倉庫㈱

支部名	商号・名称
中信	i宅建事務所
諏訪	㈱木下建設
南信	㈱カリス
	㈲吉瀬建設
	㈱タカオ飯田支店

次回の**取引士法定講習会**は

9月9日㈮ 長野県不動産会館

今後の講習予定

⑫月講習会……

●H28年12月8日㈭ 長野県不動産会館

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（5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）・5月号（5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28年11月末日）・5月号（平成29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。

事務局職員紹介

一由 徹 ― Wikipedia

氏　　名	一由徹（いちよしとおる）
生　　誕	1958年10月16日（57歳）
学　　歴	東洋大学
出 身 地	長野市安茂里
所属部署	宅建協会 事務局長
入 局 年	1989年1月～
趣　　味	草刈、マラソン、ウルトラマラソン
エピソード	某会長さんのお使い(まむしの粉・お孫さんのおもちゃ魚釣りゲーム)から始め、レインズの立上げ、広報担当（全宅連会長賞）等々
特　　徴	優柔不断・瞬間沸騰・権限皆無

現在の協会員数　（平成28年７月31日現在）

1,447名　内支店数　69

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

おらが町の
観光スポット

小諸市

千曲川ワインバレー・マンズワイン小諸ワイナリーで大人の休日を楽しむ

佐久支部小諸地区
㈱土屋ホーム佐久支店　茂木　靖

最近皆様のまわりでワインを好む人が増えていると思いませんか？ 静かなワインブーム、というより、私たち日本人がワインを飲む習慣が日常的になったのかもしれませんね。

ご存知のように長野県には４つのワインバレーがあり、小諸市はそのなかのひとつ、千曲川ワインバレーの東に位置します。今回ご紹介する「マンズワイン小諸ワイナリー」は1971（昭和46）年から醸造用ぶどうの栽培を始めた老舗中の老舗、言い方を変えるとマンズワインの成功を見て参入者が増えてワインバレーが出来たそうです（川俣工場長様　談）。

場所は上信越道小諸ICから約５分、広大な敷地の中に、【ワイナリー】【レストラン】【ヴィニヤード（葡萄畑）】【日本庭園】などがあります。

ワイナリーの見学は無料で予約も必要ありません（団体は要予約）。プロモーションビデオを見て、葡萄畑～日本庭園～醸造場～熟成庫とスタッフの方が案内してくれます。

約30分の見学の後は試飲コーナーで多くのワインのテイスティング、こちらも無料です。有料にはなりますが、わずか500円でプレミアムワインのソラリスシリーズのテイスティングも出来ます。ソラリス＝太陽の恵み、小諸ワイナリーで醸したプレミアムワインでありマンズワインの品質主義の象徴、国内外で数々のコンクールで多くの賞を取得している評価の高いプレミアムワインです。

また、眺望抜群のレストランではピザやハンバーグなどの軽食はもちろん、ワインと相性の良い料理も味わうことが出来ますので、ランチの時間に合わせて見学してみるのも一案です。

編集後記

爽やかな信州といえども、とても暑い夏でしたが、無事に乗り越えられたことと拝察申し上げます。どのような対策でこの夏を楽しくお過ごしだったでしょうか。

リオ五輪も熱かったですね。地球の反対側のブラジルで、猛暑の中、活躍された日本選手達に拍手です。メダルは長年の鍛錬・努力の賜物でしょうが、私も日々向上する努力を怠らずに足元を見つめつつ、できる事から着実に業務に取り組んでいこうと思います。

当協会は今年度役員改正があり、長澤会長のもと新体制となりました。役員を敬遠する方もいるなかで、労苦を惜しまず、役を引き受けた皆様は大変ご苦労様ですが、会の発展にご尽力頂きたいと思います。一会員として感謝申し上げます。

この号の発行から広報委員も変わりました。会員様のご指導・ご協力のもと、２年間の任期を全うしたいと思います。この広報誌がより良くなります様、皆様の原稿協力やご意見等を賜りますよう、どうかよろしくお願い致します。

広報啓発委員　T．A