

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながのの宅建

2017.1.1
no. 99

謹賀新年



特集

新年のごあいさつ

CONTENTS

- | | |
|---------------|--------------------|
| 02 新年のごあいさつ | 14 ためになる最新情報 |
| 05 支部だより | 16 警察本部 安心の家 |
| 06 住一むずよりお知らせ | 17 趣味いいね |
| 08 信州人に聞く | 18 新入会員・事務局からのお知らせ |
| 10 事例研究 | 20 観光スポット・編集後記 |
| 12 ハトちゃん | |

撮影者／スカイホーム宮坂 宮坂忠彦



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・住まい探しのポータルサイト



住一むず
Sumuz



長野県宅地建物取引業協会



新年のごあいさつ

(一社) 長野県宅地建物取引業協会 会長 長 澤 一 喜

明けましておめでとうございます。

皆様におかれましては輝かしい初春をお迎えのこととお慶び申し上げます。また、平素より本会の会務運営に際しまして、ご支援ご協力を賜り、心から御礼を申し上げます。

昨年は4月の熊本地震、台風等による異常気象など自然の猛威が荒れ狂い、日本列島に大きな被害をもたらしました。また、経済については、イギリスのEUからの離脱、11月のアメリカ大統領選挙の結果等々を受けて今後の経済界にもたらす影響を注視していかなければなりません。更には消費税増税は2度の延期がされ、本来であれば今現在が駆け込み需要の真っ最中であったはずではありますが、増税後の反動という苦い過去の経験を考えると…はたしてどのようなものか言いようがなく、業界としては思いがけない変更となりました。全体的には情勢は弱さも見られる中で緩やかに回復基調が続いていると言われておりますが、地方についてはまだまだ厳しい状態が続いております。このような中での協会運営には、今まで以上に会員各位の助言等を頂きながら、任務に当たらなければいけないと感じております。

さて、当県は政府が打ち出した地方創生戦略として、しあわせ信州創造プラン5ヶ年計画を基本とし、特に人口減少への歯止めと人口減少を踏まえた地域社会の維持・活性化ということで4つの分野で基本を定め取り組むとしています。そのうち「未来を担う人材の定着」「確かな暮らしの実現」ということでは、当協会も長野県と連携し「楽園信州空き家バンク」を昨年8月立ち上げ協力するとともに、国が提唱する空き家活用も併せて、各支部ごと強力に展開がされております。本年も空き家対策については各支部と地元市町村とが提携し、官民協力のもと地域の活性化に努め、そしてそれが会員皆様の商売の一助となっていければと思います。

縦に長く多くの県と接している当県は地域によって特色が違うことから、田舎暮らしや空き家バンクだけでなく、今後も各支部の各種活動を尊重し、地域社会に貢献しやすい体制を整えていこうと考えております。

平成27年12月長野県は平成28年度を初年度とする「長野県住生活基本計画」策定のため、20歳以上の男女県民2000人に住宅等に関するアンケートを実施しています。まず「あらたに住宅を取得するなら新築か中古か」との問いには67.7%の県民が『新築住宅』と答えています。更にその方達に「中古住宅を希望しない理由」を聞いたところ『見えない部分の状態に不安がある』が約半数を占めるという結果になりました。改めて日本人の特徴が表れていると感じるところです。空き家というものが中古住宅として本格的に流通活性するには今しばらくは時間が掛かるでしょうし、宅建業者としてもインスペクションの実施や瑕疵保険等を通じた営業も必要でしょう、空き家活用の事業やサービスには他業種各方面からの参入がされていますので、皆で知恵を出し合って根気よく対応していかなければならないと思います。このような現状だからこそ今後も当協会の役割は非常に大きなものとなるでしょう。また、それとともに空き家所有者の情報開示や市場慣行の抜本的改善ほか、行政の対応も欠かせないものとなり、今後に期待するところです。

本年は協会創立50周年事業として記念式典を開催いたします。昭和42年の設立以来、今日を迎えることができたのも、歴代役員をはじめとする諸先輩の会員皆様の賜物と敬意を表するものであり、会員皆様と共に50年の歴史と存続の喜びを実感できればと思っております。

本年が皆様方におかれまして素晴らしい一年でありますようご祈念申し上げますとともに、協会の諸事業と活動に対し、一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。新年のあいさつといたします。



新春を迎えて

長野県知事 阿部 守 一

明けましておめでとうございます。謹んで新春のお慶びを申し上げます。また、日頃から県政にお寄せいただいております御支援、御協力に対し、心より感謝申し上げます。

昨年は、長野県にとって大規模なイベントが続いた、まさに「イベントイヤー」でありました。大河ドラマ「真田丸」の放送や飯田お練り祭り、諏訪大社御柱祭などにより、県内各地は大変な賑わいをみせました。また、天皇皇后両陛下の御臨席を仰いだ「全国植樹祭」をはじめ、「第1回『山の日』記念全国大会」、「G7長野県・軽井沢交通大臣会合」なども開催され、成功裏に終えることができました。御協力いただいた関係の皆様方には、改めて深く御礼申し上げるところです。

本年は、1月から「ながの銀嶺国体」が始まり、夏には、県とJRグループや観光関係者、市町村が一体となって推進する大型観光キャンペーン「信州デスティネーションキャンペーン」が実施されます。今年のイベントを通して得られた経験や自信を糧に、雄大な山岳高原や豊かな自然環境、全国トップクラスの健康長寿など信州の魅力を国内外に一層強力に発信してまいりたいと考えています。

さて、平成26年9月に、私が県民の皆様の負託を受けて2期目の県政に取り組み始めてから3回目の新年を迎えました。この間、県民の皆様との双方向の「共感」と「対話」を県政運営の基本に据えてまいりましたが、今後もこの姿勢を堅持し、県民起点で県政を進めてまいります。

また、県民の皆様信頼され、期待に応えられるよう、県組織を再生します。全庁を挙げて職員の意識改革や組織風土の改革に徹底的に取り組み、県組織全体でコンプライアンスを推進します。加えて、業務の見直しや効率化など「しごと改革」を推進するとともに、テレワークや管理職のマネジメントによる時短プロジェクトの推進、朝型勤務の拡大などにより、公務能率の向上やワークライフバランスの推進を図る「働き方改革」を進めます。

今年は、本県の総合5か年計画「しあわせ信州創造プラン」が最終年度を迎えます。これまでプランに掲げた各政策を着実に遂行し、工場立地件数や農業農村総生産額の着実な増加、登山安全条例の制定、自然エネルギーの普及拡大、信州型コミュニティスクールや信州やまほいくの普及など、一定の成果を上げてまいりました。来るべき新年度は、このプランの目標達成と信州創生のさらなる飛躍に向け、「人口減少対策」、「地域経済の活性化」、「多様な働き方・暮らし方の創造」等の観点から政策の推進に全力で取り組み、プランの総仕上げを図ってまいります。

併せて、切れ目のない県政の推進を図るため、次期総合5か年計画の策定も進めてまいります。策定に当たっては、高校生や大学生を含む幅広い県民の皆様とでき得る限り対話を行い、人生100年時代にあって県民が心豊かに暮らすことができ、人生を楽しみ、経済や地域が元気な長野県の将来像を描いてまいります。

広大な県土と多彩な市町村から成る本県が、地域の強みや特性を最大限に活かした地域振興を進めていくため、新年度、地方事務所に代わり「地域振興局」を設置します。地域振興局を中心に各現地機関が連携し、これまで以上に主体的・積極的に地域課題の解決に当たってまいります。地域振興局長には、地域の発展のためにリーダーシップを発揮してもらえよう、横断的課題に関して現地機関を統括・調整する権限を付与するとともに、局長が主体的に執行できる予算を充実します。こうした組織改革と併せて、現地機関を重視した職員配置や、市町村との人事交流の拡大にも取り組み、地域密着・県民目線で行動する組織を実現してまいります。

本年も、県民の皆様としあわせと長野県の発展のために全力を尽くしていく所存です。引き続き、県民の皆様御支援、御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、今年一年の皆様御健康と御多幸を心よりお祈り申し上げ、新年の挨拶といたします。



年頭の挨拶

長野県警察本部生活安全部長 須江 和 幸

明けましておめでとうございます。

平成29年の年頭にあたり、(一社)長野県宅地建物取引業協会様には、健やかに輝かしい新年を迎えられたこととお慶びを申し上げます。

貴協会には、県警察本部との地域安全活動に関する協定「子どもを守る安心の家」の活動への参画等を通じて、安全で安心な地域社会の実現のため、日々ご尽力いただき、大変有り難く、そして心強く感じているところであります。

また、昨今の犯罪情勢を顧みますと、平成13年に戦後最多となる3万件にまで達した刑法犯認知件数は大幅に減少してきているものの、全国的には、日々凶悪事件に関するニュース等の報道がなされ、高齢者や子ども・女性等社会的弱者が被害に遭う犯罪も後を絶ちません。

県内においても、去年は強盗や殺人事件の発生、交通死亡事故の増加など、県民の皆様が真に安全安心を実感できる、いわゆる体感治安の向上には至っておらず、治安情勢も決して予断を許さない状況にあるものと認識しております。

特に、高齢者を狙ったオレオレ詐欺等の特殊詐欺事件では、依然として高止まり状態が続いており、全国では詐欺グループが善良な市民を装ってアパート・マンションを借り受けてアジトとして利用したり、内見を装って空き室の情報を入手し、被害者に集合住宅の空き室に現金を送付させるなどの事例も発生しています。

こうした詐欺グループに対し、犯行アジトの摘発や資金源の遮断は、大きな打撃を与えることから、皆様方には日々の業務を通し、不審情報の提供等にご協力をいただきたく、重ねてお願い申し上げます。

新年を迎え、県警察においては、安全で安心して暮らせる長野県を実現するため、職員が一丸となって各種対策に邁進するとの決意を新たにしたところであります。

安全安心な地域社会を実現するには、引き続き、皆様のお力添えが不可欠でありますので、本年も、何卒ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

本年が皆様にとりましてより佳き年となりますとともに、(一社)長野県宅地建物取引業協会が益々ご隆盛されますことを心より祈念申し上げ、年頭のご挨拶といたします。





不動産セミナー開催

(有)アクセス 阿部善春

支部事業のひとつである「不動産セミナー」を昨年に引き続き8月4日(木)に「長野ホテル犀北館2F グランドボールルーム」をお借りし開催いたしました。



当日は、「最新事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」と題して、全宅連 業者研修等で何度もお世話になっている「深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎弁護士」を講師にお招きしご講演をいただきました。

主任者から取引士に資格名称が変わり、また、業法も改正されるなど我々を取り巻く情勢も厳しさを増すなか柴田先生には具体事例などをお

りまぜながら大変わかりやすく講義をいただきあつという間の2時間でした。

時節柄にマッチした講義内容のためか、当日参加者は115名その中には一般消費者も12名と会場が満席になるほど大勢の皆様にお越しいただきありがとうございました。

セミナー後のアンケートでは、「調査の重要性を再確認し今後の仕事に活用したい」「わかりやすく参考になった」「セミナーの回数を増やしてほしい」など多くの感想をいただき大変有意義なセミナーを実施できたのではないかと考えております。来年度もさらに充実した内容にてセミナーを開催できればと考えておりますので、その折には会員の皆様方よりしくお願い申し上げます。

ところで、セミナー終了後はそのまま柴田先生にもご参加を頂き80名ほどで納涼会を致しました。

長澤会長に乾杯の挨拶をいただき、なごやかな会員の皆様と親睦を深め楽しい時間を過ごすことが出来ました。



ハトマークサイト新連動について

会員の皆様は物件登録をする際、どのwebサイトの登録システムをお使いでしょうか？

11月1日よりハトマークサイト新連動の利用がスタートしました。（無料／要申込）

従来のハトマークサイト連動と新しい連動との選択が可能です。

「楽園信州空き家バンク」「ココスマ」いずれかの登録システムをご利用の場合、新しいハトマークサイト連動の利用で物件管理が楽になる場合があります。

連動とは？

一度の物件登録で、複数のwebサイトへ公開できる仕組みです。

これまでのハトマークサイト連動



- ・「ハトマークサイト」の物件が「楽園信州空き家バンク」「ココスマ」へ連動できます
- ・会員様により、[手動／全自動／利用なし] のいずれかの状態です

新しい連動とは？

連動できる方向が今までと逆になります（従来と選択可能）。

11月1日より
無料／要申込

ハトマークサイト新連動



- ・「楽園信州空き家バンク」「ココスマ」の物件を「ハトマークサイト」「レイNZ」等へ連動できます
- ・従来の連動と併用はできません

一番よく物件登録をする
webサイト（システム）
はどれですか？



JOHO登録システム



ハトマーク登録システム



レイنز



アットホーム登録システム

チャートで「ハトマークサイト新連動」の利用に
自社が適しているかどうかご確認ください。

「楽園信州空き家バンク」
「ココスマ」のいずれかを
利用していますか？



はい

いいえ

いいえ

「これまでのハトマーク
サイト連動」を「全自動」で
利用していますか？



はい



「ハトマークサイト新連動」
の利用をおすすめします



「ハトマークサイト新連動」
の利用をご検討ください



「ハトマークサイト新連動」
の利用メリットは低いです

ハトマークサイト新連動のメリット

- ・物件登録・メンテナンスが一度で済むため、操作に慣れれば広報力を上げつつも負担を大幅に軽減できます。

ハトマークサイト新連動の注意点

- ・従来のハトマークサイト連動と新しい連動システムでは物件登録の仕様が異なります。
- ・情報公開のタイムラグ等、制約や注意点が多い機能です。
- ・新連動利用には 「ハトマークサイト（住－むず）」・「レイنز」・「楽園信州空き家バンク」
に加入していただく必要があります。

また、ご利用の状況により新連動に不向きな場合もございます。チャートをご覧いただき、利用状況が不明な方・ハトマーク新連動の詳細を知りたい方は下記までお問合せください。

「楽園信州空き家バンク」システム提供・運営協力
「不動産検索サイト ココスマ」運営

株式会社 JOHO 長野県松本市大手 4-7-13
TEL 0263-35-9800

営業時間 9:00 ~ 18:00 土日定休

担当／三柳（みやなぎ） 児玉（こだま）

ハトマークサイト新連動の利用をご希望の方

申込書・ハトマークサイト新連動に関する資料については…

（一社）長野県宅地建物取引業協会 事務局（026-226-5454）までお問合せください。

※新連動には多くの注意点があります。資料等をご確認の上、ご検討ください。

※ご利用開始までに数日のお時間をいただく場合があります。

信州人に聞く

～まち暮らし&山暮らし移住の先輩クロストーク～



平成28年10月9日（日）、東京交通会館 8階 NPO法人ふるさと回帰支援センターにて、「楽園信州移住セミナー」が開催されました。先輩移住者お二人によるクロストークや、市町村も参加した個別相談など、今回もとても充実した内容でした。

東京交通会館は、有楽町駅を降りた目の前。また、NPO法人ふるさと回帰支援センターも、8階にあるとすぐにわかる看板が出ています。

43府県17市町が一堂に会する情報センターとして、平成28年7月に同ビル5・6階から8階に拡大移転・リニューアルオープンしたふるさと回帰支援センター。開放的なフロアスペースがとても印象的で、各県のブースを横目に奥へ進んでいった所にあるセミナースペースが今回の会場でした。参加者は26組34名。

セミナーは16時30分開始の予定でしたが、時間より早く来た方々は会場に設置されたディスプレイに釘付けでした。やはり長野県の雪景色などが動画になっていると、東京の方々は本当に感動するようです。

そして、定刻通り始まったセミナーでは「長野県の街暮らし・山暮らし」をメインテーマに、先輩移住者お二人がクロストークを展開したのですが、やはり実際に移住された方の生の声とあって、参加者の皆さんは誰もが聞き耳を立て、時に頷いて、本当に真剣に聞き入っていました。



先輩移住者としてのパネラー（ゲスト）は、街暮らし代表が久村周一さん、山暮らし代表が川島直樹さん。

街暮らし代表の久村さんは、半年前に東京から茅野市へ移住した子育て中のパパです。そして山暮らし代表の川島さんは、東京から中野市へ移住し、現在は古民家の保存や再生に取り組んでおられます。お二人は年齢も生活環境も随分と異なりますが、共通して「長野県への移住は大成功だった」とおっしゃっていました。

さらに、話題が食べ物の話になると「野菜の値段が驚くほど安い」「そもそも、野菜は近所でもらえたり自分でつくったりと、タダのケースが多い」とお二人が口を揃えれば、会場は本当に驚いた様子で大きくざわめきました。

久村さんは移住に際して重要視したことをいくつか挙げてくれました。

第一に「家族の同意」。これが得られなければ移住はすべきではないというのが久村さんの考え方でした（川島さんもそれには同意見で、家族全員の同意がない移住は離婚につながる可能性がある、とおっしゃっていました）。



そして、やはり仕事探しは本当に重要だと強調されていました。「色々な人と出会うこと」。これが仕事探しのポイントだとおっしゃっていましたが、実際、久村さんは様々な人と出会い、(株)エンリジョン(就職を支援してくれる企業)の方と巡り会ったおかげで今の仕事が決まったそうです。**「思ったより仕事ってあるものです。特に僕の場合は、年収も上がりました」**久村さんのその言葉に、主に若い参加者の方々は驚きの声を漏らしていました。

川島さんには古民家の魅力について存分にお話しいただきました。

古民家について何度も講演を経験されているからか、聞いていてお話がとても楽しく、会場は頻繁に爆笑に包まれました。中でも、特に野菜が話題となった際はことさらでした。やはり東京と信州では顕著に野菜の金額が異なるため、皆さんとても関心がある様子でした。

もちろん、古民家の魅力についても皆さん興味津々でした。「古民家の金額」「リフォームにかかる金額」「古民家で暮らす楽しさ」。今の暮らしと全く別次元の生活を、参加者の方々は思い思いにイメージしてお話を聞いていました。

お二人のクロストーク後には、市町村の方々などと個別相談の時間が設けられました。

終了時間の19時30分になっても、参加者の方々はもっと聞きたいことがあるようで、とても名残惜しそうでした。



来場者の方にお話を伺いました



今回のセミナーに参加しようと思ったきっかけは？

- ◆とある行政機関が主催したイベントに参加して、「信州で暮らしたら良いな」と思ったこと。
- ◆自然に囲まれた環境で子供を育てたいと思ったこと。



今回のセミナーで、どんな新しい信州が発見できましたか？

- ◆移住に向けて積極的に活動することで、人の輪さえ広がれば仕事も見つかりそうだな、ということ。
- ◆野菜が安い！というより、野菜が無料で手に入る！
- ◆古民家の魅力。

信州に移住したら、まずしてみたいことは？

- ◆野菜づくり。
- ◆祭りの後の、地域の方々との宴。



本日のセミナーで最も驚いたことは？

- ◆野菜がタダ！
- ◆仕事が多くないという印象だったけど、もっと活動的になれば仕事も見つけられそうだな、ということ。

取材にご協力いただきました来場者の皆様、本当にご回答ありがとうございました。この場を借りて御礼申し上げます。



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



貸主が、連帯保証人に対し、借主の自殺によって被った損害の支払を求めた事案において、貸主の請求した原状回復費は逸失利益において評価されるべきとして、また、賃貸物件の用途・立地等考慮すれば、逸失利益は当初の1年を賃貸不能期間、2・3年は賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当であるとして、請求額が大幅に減額されたうえで、認容された事例

(東京地裁 平成27年9月28日判決認容ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成21年8月24日、X（原告・貸主）は、A（借主）との間で、所有する総戸数4戸の建物の一室202号室について、賃貸期間2年、賃料月額7万2000円とする賃貸借契約を締結した。また、同日、Xは、Aの配偶者で同居人のBの実父Y（被告・Aの保証人）との間で、Aが同契約に基づき負う債務につき連帯保証契約を締結した。

同月27日、Xは、Aに同室を引き渡した。

平成22年9月8日、Aは、Bと離婚した。AとBは、離婚に伴い202号室を退去することとなり、Bは、同年9月下旬に別のアパートの賃貸借契約を締結し、Aも、同月29日に別のアパートの賃貸借契約を締結した。

平成22年10月26日、Aは、202号室内で自殺した。

Xは、Yに対し原状回復費分449万円余、逸失利益分374万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を大幅に減額したうえで認容した。

賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてから、これを返還するまでの間、

善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。

そして、賃貸借の目的物である建物の内部において賃借人が自殺をした場合、かかる事情が知られれば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかったり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなることになるものといえるから、当該賃借人が当該建物内において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為に当たることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

Yは、Aの自殺は賃貸借契約終了後に生じているから、その責任を負わない旨主張するが、Aは202号室の室内に入って自殺していることから、Xに対する202号室の明渡しはいまだされていないことが認められ、賃借人は、賃貸借の目的物を返還するまでは善管注意義務を負うのであるから、賃貸借契約の終了の有無にかかわらず、Aは善管注意義務の違反を免れないものと解すべきであり、Yの主張は採用できない。

Yは、消費者契約法10条との整合性を踏まえた合理的解釈によれば、Aが室内で自殺したことによって生じる損害についてまで保証するものではないと解すべきであると主張するが、Yは、連帯保証人引受承諾書において、賃貸借契約に基きAが負担する

賃貸物件内での自殺による貸主の損害賠償請求につき、 約2年分の賃料相当額を認めた事例

東京地判 平27・9・28 ウエストロー・ジャパン



一切の債務について連帯保証人としてその責めを負う旨合意していることが認められるから、Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償責任についても含まれるものと解するのが相当であり、この解釈が消費者契約法10条に直ちに違反するものと解することはできない。

Xは、損害金のうち原状回復費について、Aの血痕が室内全体に付着した結果、心理的嫌悪感ないし嫌忌感の発生という心理的損耗が室内全体に発生しており、全面的改装が必要である旨主張するが、Xが主張する心理的損耗は、逸失利益において評価されるべきで、これと重複して原状回復費用相当損害金を認めることはできず、室内の血痕のほとんどが拭き取られているのであるから、全面的な改装が必要であると認めることはできないが、台所床面の一部が、少し赤みがかっている状態にあり、この原因はAの自殺という故意による行為によって生じたものであることに照らせば、8万円余の限度で原状回復費用相当損害金を認めるのが相当である。

Xは、逸失利益については、202号室を賃貸するに当たって、自殺があった事実を賃借人に説明しなければならず、自殺があった物件には心理的嫌悪感ないし嫌忌感が生じるのが通常であるから、賃借人となる者が現れないという期間が少なくとも5年間は生じることは明らかであり、ライフニッツ係数を考慮し374万円余となると主張する。

しかし、心理的嫌悪感、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであること、また、202号室は、単身者ないし2人向けの1Kのアパートであり、その立地は、交通の便も比較的良く利便性も比較的高い物件であることが認められることを考慮すれば、Xの逸失利益については、当初の1年

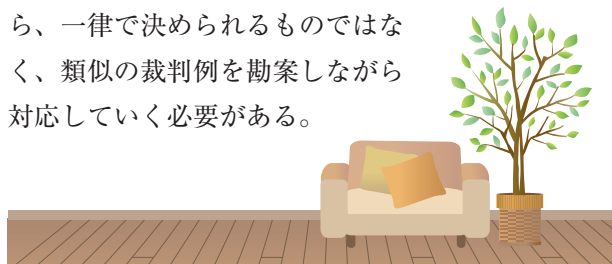
は賃貸不能期間とし、202号室において通常設定されるであろう賃貸借期間である2年間は、賃貸借契約の賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当である。以上によれば、Xの逸失利益は、158万円余となる。

3 まとめ

RETIO判例検索システムで、賃貸借に関する紛争のうち「心理瑕疵」を検索すると、11件中10件は、自殺等を原因とする貸主から逸失利益等を求めた裁判例であるが、これらにおいては、「借主等の賃貸物件内での自殺は、賃貸目的物を毀損する行為にあたり、借主（その相続人）又は連帯保証人は、貸主の損害につき賠償責任を負う」と判断されている。

また、貸主の逸失利益の認定については、建物の種類、用途、周辺環境等を総合的に考慮し決められることとなるが、都心ワンルームでの事例では、逸失利益を本件のように当初1年を賃貸不能期間、その後の2年間は賃料半額程度とする判例が数件見受けられる。

ところで、宅建業者が実務上最も確認したいことは、自殺等があったから、何年間、または何人目の賃借人まで説明する必要があるかということであるが、心理的嫌悪感の消滅する期間は、目的物の用途、構造、周辺環境等により総合的に判断されることから、一律で決められるものではなく、類似の裁判例を勘案しながら対応していく必要がある。





10/16(日)

宅地建物取引士資格試験実施

平成28年度宅地建物取引士試験が、去る10月16日(日)、全国で一斉に実施された。

長野県では5会場で2,049名(申込者数2,484名)が受験した。

取引主任者から取引士に名称変更がされてから2回目の試験となった今年の出題内訳については、権利関係14問、法令上の制限8問、税・価格3問、宅建業法20問、その他(免除科目)5問と例年どおりであった。

内容としては、権利関係の問題が例年に比べて解きやすい問題があったこと、宅建業法の個数問題が昨年の8問から5問に減ったことをふまえると、近年続いた難化傾向が和らいだ試験となった。

合格発表は県庁はじめ各地方事務所、協会・支部(不動産会館含む)に合格者名簿を掲示した他、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページにも合格者の受験番号を提示した。(長野県宅建協会ホームページからも閲覧可能〔平成29年6月1日(木)の12:00まで掲載〕)

長野県宅建協会HP <http://www.nagano-takken.or.jp>

なお、本年度の合格基準点は35点。県内の合格者数は273名(うち講習終了者66名)、合格率13.3%でした。

また合格者の平均年齢は38.5歳。合格最高齢者は67歳、最年少者は19歳であった。

●■平成28年度会場別実施状況

試験会場	受験申込者数	受験者数	欠席者数	受験率%	合格者数	合格率%
ホテル国際21	676	556	120	82.2	62	11.2
信州大学全学教育機構	718	586	132	81.6	83	14.2
上田東高等学校	431	344	87	79.8	35	10.2
アイパル	317	252	65	79.5	27	10.7
信州大学全学教育機構(登録講習修了者)	342	311	31	90.8	66	21.2
合計	2,484	2,049	435	82.5	273	13.3



「一般消費者のための不動産セミナー」開催

県人材育成委員会(嶋崎誠委員長)では、去る11月10日と17日、長野市の長野県不動産会館、松本市の中信支部会館において「一般消費者のための不動産セミナー」を、長野県の後援を得て開催した。

一般消費者等への周知方法として開催日2週間前より、新聞・ホームページ等に行い、今回は両会場合わせて60名の出席があった。

講義内容としては「相続対策に必要な建築知識」と題し、講師に一級建築士の(株)ユニ総合計画秋山英樹氏を招聘し、建築士視点からの不動産相続等についての講演が行われた。

建築士ならではの視点から不動産解説や活用方法は斬新且つ実務的な内容となっており、それぞれの活用方法による費用対効果や今後の土地活用について受講者は熱心に耳を傾けていた。



県・顧問県議との行政懇談会

去る10月26日、11月4日に各々長野県並びに宅建協会顧問県議との行政懇談会が開催された。
主な内容としては以下の通りである。

【日にち】10月26日 【場所】長野県不動産会館
【行政側出席】長野県建設部（建築住宅課）

要望事項

宅建業法

- ①共有部分における事故（自殺等）物件について
- ②業法違反における行政指導・処分について
- ③一般消費者から長野県への不動産に関わる相談状況について
- ④行政処分への対応・事例について

その他

- ①「道路の位置の指定」申請に伴う審査事項と市町村「環境保全条例（開発許可）」との関連について
- ②空き家対策特別措置法の進行状況について



【日にち】11月4日 【場所】ホテル国際21
【行政側出席】長野県建設部（建築住宅課並びに都・まちづくり課）・農政部（農業政策課）・協会顧問県議

要望事項

建築基準法

- ①「道路の位置の指定」申請に伴う審査事項と市町村「環境保全条例（開発許可）」との関係について
- ②都市計画法に基づく開発行為で、開発許可までの期間が長い市町村への県からの指導について

農地法

- ①太陽光発電設備に伴う農地（白地＝用途地域内の指定なし）における農地法第5条（売買）について
- ②農地でかつ用途地域が無指定の地域における農地転用目的「宅地分譲」について
- ③農地取得資格別段面積の変更について

その他

- ①無断駐車車両等の取扱いについて
- ②移住交流事業並びに空き家対策事業について
- ③宅地建物取引士の試験会場について



それぞれの回答等の詳細については、総会資料等にて掲載予定です。

ためになる
最新情報

~Do It Ourselves~

「最新移住イベント DIO」

今回は県内の最新の移住イベントとしまして、辰野町のイベントをご紹介します。
その名もDIO ~ Do It Ourselves ~。自分たちのできることは自分たちでやろう!!と、
若者中心で企画された自由に参加できる公開型の新しい形のリノベーション活動です。



※「リノベーション」とは、既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることを言います。それに対して「リフォーム」とは、一般的に老朽化した建物を新築の状態に戻すことを言います。耐久性や耐震性を高めるために壁の補修を行ったり、家族が増えたので、仕切りの壁をなくして、広々としたリビングダイニングキッチンにしたりすることなどは「リノベーション」に該当します。

DIYに興味のある方Welcome! 過疎地域の古民家カフェにリノベーション!

長野県辰野町上島、地元の人々「川島」と呼ぶ谷あいでもクロビオティックのカフェを開くために古民家のDIYリノベーションが行われています。

このDIYリノベーションは公開型。近所の小学生が一人で訪れてみたり、地域の御柱祭に訪れたついでに覗いてみたり、「手伝えないけれど」と漬物が差し入れられたりと、面白い展開になっています。リノベーションを主催するのは、辰野町移住定住促進協議会。中心となって活動しているのが、カフェ「自由なお菓子工房あずかほ」の店主山浦祐貴さんと地域おこし協力隊の溜池のどかさんと集落支援員の赤羽孝太さんです。

地域の課題と可能性

川島は過疎化が進む地域です。30年前は川島小学校に100人くらいの生徒がいましたが、今では全校生徒15人。目に見える少子高齢化と同時に進んでいるのが増える空き家です。

そこで辰野町ではIターンの受け入れを積極的に進めています。20年ほど前からIターンの受け入れを少しずつ進めており、何組かの家族が空き家を利用して移住してきています。アーティストや塾講師、民宿をはじめた人もおり、非常に緩やかではありますが面白い変化が起きています。

また子どもが少ないからこそ大切にされ、「じゃがいもクラブ」という地域グループからは小学校の給食の食材として畑で採れた野菜、秋には山の松茸が差し入れられるような地域です。

楽しく、地域を巻き込みながら

しかしながら、移住してくるより多くの人が出て行っており空き家が増えているのが現状。

建築士の資格を持つ溜池さんの地域おこし協力隊としての目的は、空き家を活用して地域活性に取り組むことです。今回、古民家をDIYリノベーションするにあたり、民家を探索しながら残された家具、小道具をお宝に見立て、仕分け・片付けながら気に入ったものをGetしてもらう「空き家トレジャーハントツアー+5R」を企画するなど、楽しく、地域を巻き込みながら進めています。



養蚕をしていた屋根裏付きの古民家

築130年、屋根裏付の古民家DIYリノベーション!

公開型DIYリノベーションとして、第一弾が10月8日～10日に、第二弾が11月1日～6日に行われました。

第一弾は片付けが中心、第二弾は漆喰塗りやフローリング張りがメインの作業。出入り自由、参加費無料、参加者は汚れても良い格好で軍手とマスクを準備すればOKです。壁を壊したり、畳を解体したり、作業は様々。子どもに適した仕事も何かはあります。

11月19日(土)～20日(日)の2日間、第三弾が行われました。外壁の漆喰塗りをメインに、吹き抜けを作るための造作を行いました。外壁塗りの作業の際には左官屋さんが講師としてDIYリノベーションをサポートすること。多様な人を巻き込みながらの公開DIYリノベーション、今後の展開が楽しみです。



作業の様子



ふすまを取り払い、広い空間へ



次々と家の外へ運び出される



第二弾のメイン作業は「床」。畳を片付け古い床を取り外し、床下地を張るという重労働



熟練の左官屋さんを講師として招いて行った漆喰塗り



DIO活動を通じて…

山浦祐貴（オーナー）

自分たちで手直しすることで、それを通して様々な交流が生まれるということがとても魅力ですね。また、今までの自分に無い知識や技術に触れる機会となって、新しい視点を持てたと思います。

この企画は、移住者・地元住民にとって移住前から相互理解を深められ良好な関係を築き上げられる、とても良い機会となったと思います。

たくさんの方の手が入り、長年空き家になっていた建物に新たな息吹が吹き込まれる。DIYリノベーションが終わった時には、オーナーを始めとして関わってくれた多くの人に愛される建物になっている。そんな素敵な物語が地域を始め、町が楽しくなって行く一つのきっかけになるのではないかと考えています。

溜池のどか(地域おこし協力隊)

赤羽孝太(集落支援員)

今回の辰野町上島でのDIO活動については以上までです。多くの参加者の協力があってこそここまで形になりました。しかしながら、カフェのオープン予定は29年の4月頃を予定しているそうです。今後は一体どんな形になるか、下記にて詳細が公開されていますので、ご覧になってみて下さい。

信州 辰野町 移住・定住応援サイト

検索

<http://www.tatsuno-life.jp/>

『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405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

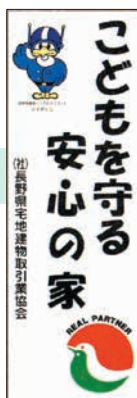
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

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11月30日現在)

新 支 部	旧支部名	申込数	小 計
長 野	旧北信支部	12	100
	旧須高支部	17	
	旧長野支部	71	
上小・更埴	旧更埴支部	26	55
	旧上小支部	29	
佐 久	旧佐久支部	33	33
中 信	旧中信支部	46	51
	旧大北支部	5	
諏 訪	旧諏訪支部	36	83
	旧茅野支部	47	
南 信	旧上伊那支部	40	80
	旧飯田支部	40	
合 計			402



子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

平成29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 ・ F A X 番 号	電話 ()	—	FAX () —

ワタシの“NO ??? NO LIFE!”

趣味いいね



(株)セントラルハウジング 寺澤 雅人

不動産業というものはお客様とのやり取りが基本ですからそれなりにストレスが溜まる時があります。不動産業にかかわっている方はそれについて否定はしないと思います。社長、従業員での立場での違いこそありますが…

この業界には20年以上前からかかわってきましたが世の中には理不尽な人がいるという事も多々体験しました。負けず嫌いな私はその都度涙したことは今でも忘れられません。仕事でなければぶん殴って終わりにしたいところですがここは仕事の場、決してそんなことは出来ません。

そんな時は会社の休みの時にうまくストレスを解消しないといけません。

この業界で長くやる秘訣はこのストレスをどうやって解消していくかに尽きると思います。仕事が趣味でそれ自体がストレス解消という鏡みたいな方も多々いらっしゃいますが私の場合は違います。



自分の生活スタイルや環境によってその時々いろいろなことをしてきましたが今現在私は若い頃に散々熱くなりそして子育てと共にいつの間にか乗らなくなったバイクを10年ぶりに復活させ2年位前から休みの度仲間と一緒に時には一人でツーリングへ行き各地を疾走り回っています。

ほとんどのツーリングは日帰りですが平均して300kmくらい疾走ってきます。多いときでは600km疾走って帰ってくることもあります。バイクで疾走り回っているとその時だけはすべてを忘れることが出

私の趣味とストレス解消法！



来ます。アドレナリンを放出させ仕事をしている時には絶対に見ることのない素敵な景色の中をひたすら道の続く限り朝から晩まで疾走り回る！！何よりも幸せな瞬間です。誰かは言っていました！！バイクに乗っていない人は損も得もしていないけど、バイクに乗っている人は得をしている！！これバイクに乗っていない人にはピンと来ないと思いますが…。バイクに乗っている人はきっと頷いてくれると思います！！

実はつい先日わき道から飛び出してきた車とぶつかって事故を起こしてしまいました。そしてあばら骨を4本ばかり折って肺に穴が開いてしまい5日ほど上越の病院に入院して会社に迷惑を掛けました。幸いなことに3日間ほど会社を休んだだけで済みましたが、心配していただいた会社の方々には感謝をしています。

バイクにはこれからも一生乗って日本各地を疾走り回る予定なので安全運転で仕事にいい影響を与えるように疾走りたいと思っています。

協会の方でバイク乗っている方がいましたら、どこかでお目にかかったときは声を掛けてください！！バイク談義に花を咲かせましょう！！あっ！もちろん仕事の話も忘れずに…。

NO AUTOBIKE NO LIFE!

新入会員紹介

※顔写真2名掲載の場合、左側が代表者です。

長野支部

ジェイエながのサービスみゆき支店



代表者兼専任取引士
大塚 春雄
飯山市大字飯山3567
TEL 0269-63-2230

長野支部

(有)峯村建設



代表者 常田 勝彦
専任取引士 太田 美恵
長野市金井田3
TEL 026-214-9967

長野支部

(株)深考全幸 長野オフィス



代表者兼専任取引士
齊藤 隆
長野市鶴賀緑町1393-3 富士火災長野ビル5階
TEL 026-223-4503

上小・更埴支部

ウォールナッツ不動産



代表者兼専任取引士
宮下 智恵
東御市常田178-1
TEL 0268-75-5058

上小・更埴支部

ライト不動産



代表者兼専任取引士
田中 準夫
上田市大屋271-6
TEL 0268-71-7215

上小・更埴支部

ジェイエながのサービスみちくま支店



代表者兼専任取引士
原山 和彦
千曲市鋳物師屋200
TEL 026-272-4139

上小・更埴支部

(株)パナホーム東海 上田店



代表者 小林 貴光
専任取引士 高橋 未来
上田市上田1360-1
TEL 0268-27-8746

佐久支部

(株)パパまるハウス 佐久支店



代表者 長谷川 剛史
専任取引士 北原 順子
佐久市岩村田3773-1
TEL 0267-67-1880

希望により
写真掲載なし

中信支部

The Hakuba Company(株)



代表者 橋本 旅人
専任取引士 中井 邦昌
北安曇郡白馬村大字北城5629-4
TEL 0261-75-0077

中信支部

井口不動産



代表者兼専任取引士
井口 穂高
松本市両島1-7-3
TEL 0263-50-7521

中信支部

(有)クラマエ



代表者 古畑 博基
専任取引士 古畑 晋平
松本市野溝木工2-7-9
TEL 0263-25-1542

諏訪支部

(株)丸正住宅資材



代表者兼専任取引士
堀江 日出輝
茅野市ちの3423-3
TEL 0266-73-7550

南信支部

(株)パナホーム東海 伊那店



代表者 宮沢 一登
専任取引士 百瀬 友莉
伊那市下新田3044-1
TEL 0265-76-1070

退会された方

支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長野	篠原建設(株)	中信	(有)広商
	北信州みゆき農業協同組合		(株)日本興産
	(株)黒岩林産商事	諏訪	堀内エステート
	(株)長野ジャシィ不動産情報センター		(株)大地
上小・更埴	(有)テルース	南信	原不動産
佐久	高栄開発		(株)タカオ飯田支店
	(有)軽井沢メンテナンスサービス		(有)エコ・ライフ辰野
	(株)ケーライフカンパニー		
	丸山不動産		

事務局員紹介



足立 俊一

担当

協会全般
事務局長補佐


下平 博美

担当

経理



相澤 一貴

担当

人材育成
情報提供
移住交流事業 等



本年もよろしく お願いいたします

事務局の仕事始めは、1月5日です。どうぞよろしくお願いいたします。



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：

4月号（4月下旬発行）・8月号（8月下旬発行）
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ツ切りワイド(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：

4月号（平成29年3月末日）
8月号（平成29年7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、事務局まで（TEL:026-226-5454）ご連絡ください。

平成29年度宅地建物取引業者研修会開催日程

開催日	開催場所
1月19日	上田市 グランディアアラ高砂殿
1月20日	佐久市 佐久平交流センター
1月25日	飯田市 (公財)南信州・飯田産業センター
1月26日	蓑輪町 伊那プリンスホテル
2月2日	松本市 松本東急REIホテル
2月3日	諏訪市 RAKO華乃井
2月6日	長野市 長野県不動産会館
2月7日	//
2月8日	//

※時間は9:30～15:30です。

※受講料は、会員は無料、非会員はお一人3,000円です

※受講手帳をお持ちの方は忘れずに持参下さい。

※受講の申込みはFAXにて行います。

※詳しくは同封の案内書をご覧ください。か、協会事務局までお問い合わせ下さい。

次回の取引士法定講習会

● **3月9日(木)**
長野県不動産会館（長野）

● **3月10日(金)**
歯科医師会館（松本）

今後の講習予定

● **6月8日(木)**
長野会場

● **6月9日(金)**
松本会場

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

現在の協会員数

(平成28年11月30日現在)

1,446名 内支店数 **73**

おらが町の 観光スポット

安曇野市

中信支部安曇野地区
(株)あづみ野開発 齊藤 弘明

雄大な北アルプス連峰を
望む絶景の地
清らかな水と肥沃な土壌が
おいしい農産物を作る



北アルプス山麓に広がる安曇野市は、流れ出る清流によって作られた扇状地で形成されています。河川によって堆積した肥沃な土壌で覆われ、日本有数の米どころとなっています。また、年間降水量も少なく、日照時間が長いこの地域は、標高も600m以上と高く、リンゴや梨などおいしい果物ができる好条件を全て備えています。

赤いとんがり屋根が目印の「安曇野スイス村」は、中央道安曇野ICから車で約5分のところにあり、春には残雪の北アルプスを見渡すことができます。レストラン、ファーストフード、お土産の品揃えが充実しているドライブインです。安曇野や信州のお土産品がたくさん並んでいるので、いつも観光客で賑わっています。

敷地内には、JAあづみ農産物直売所「安曇野スイス村ハイジの里」や「スイス村ワイナリー」「ホースランド安曇野」などもあります。

平成28年6月にグランドオープンした「安曇野スイス村ハイジの里」は、県内最大級のJA直売所です。生産者と消費者を結ぶ地産地消の拠点として、新鮮・安全・安心な地元の農産物などを取り揃えています。

「スイス村ワイナリー」は、安曇野市三郷や池田町青木原に自社農園があり、栽培にこだわった良質なブドウを厳選して、長い年月と伝統の技術を注いだ芳醇なワインを製造・販売しています。工場見学は無料で予約も必要ありません(団体は要予約)。試飲コーナーもあって多くのワインやジュースが無料でテイスティングできます。

「ホースランド安曇野」は入園無料で、色とりどりの花が場内のいたるところに咲き誇り、気軽に乗れる乗馬体験や動物たちと触れ合えるコーナーもあります。経験豊かな、やさしいスタッフが安全に皆様をリードします。

安曇野へお越しの際は、是非お立ち寄りください。



編集後記

平成28年を振り返りました。先ずは、御嶽海関が、新小結に昇進しました。おめでとうございます。県内出身力士としては84年ぶりのこと、うれしく思います。御嶽山の噴火で大変だった地域の励みにもなるでしょう。今後大関、横綱を目指して頑張ってもらいたく、応援したいと思います。

県内では年明け早々に多くの犠牲者が出た痛ましい交通事故がおきましたが、自然災害では大きな被害があったようなことは聞きませんでした。地震、大水、台風と例年にはない地方で被害が出ています。長野県は少ないほうだと思いますが何時起きるかわかりませんので、常に用心しなければと痛感しました。

本年は私達の協会が設立50年を迎えるようです。会員の減少が続きましたが、この2～3年わずかながら増加もみられ、良い兆候かなと感じます。

基準地価にも下げ止まりが見られ少しですが上昇に転ずる場所もあり、私たちの仕事にも良い風が吹けばと期待します。これからの50年、協会及び会員にもいろいろな風が吹くかと思いますが、会員の協力と助け合いのもと、仕事に協会に繁栄と発展ができればと期待します。

(H.K)