

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建

2026.5.15 no.127

2026.9.15

no. 128

2027.1.15 no.129



第60回 通常総会開催!!

秋の奈良井宿(塩尻市)

CONTENTS

02 第60回通常総会開催!!

04 新委員会決定

06 ホームページリニューアル後の
取り組みについて

07 支部だより

08 信州人に聞く

10 事例研究

12 ためになる最新情報

14 ハトチャン

15 こどもを守る安心の家

16 Free Talk Time !

17 長野県警察からのお知らせ

18 会員の動き

19 事務局からのおしらせ

20 観光スポット・編集後記

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。

<https://sumuz.jp>

信州住まい探しのポータルサイト



信州に住-むず
SUMUZ



公益社団法人

長野県宅建協会

人と住まいを、笑顔でつなぐ。



通常総会開催!!



公益社団法人長野県宅地建物取引業協会の第60回通常総会が令和8年6月2日、長野市のホテル国際21で開催された。任期満了に伴う役員選出では、市川 昇 氏を会長に選出し、新体制が決定した。

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。

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、役員歴6年以上表彰の代表として土田淳一氏（中信支部）に清澤会長から表彰状が授与され、引き続き受賞者を代表してあいさつをした。

その後、議長が選出され、報告事項として令和7年度事業報告、令和8年度事業計画・収支予算、決議事項として令和7年度収支決算（監査報告）、役員報酬、役員改選について、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、新執行部体制で固まった。



■なお、今年度の事業計画は次のとおり

1. 公益目的事業 (公1)

- ①不動産取引啓発事業
- ②人材育成事業
- ③社会貢献活動
- ④地域社会活性化に向けた支援と情報提供

2. 収益事業 (収1)

- ①書籍等の販売
- ②保険等の斡旋
- ③会館賃貸

3. 共益事業 (共1)

- ①会員業務支援
- ②福利厚生及び相互扶助
- ③その他

4. 会務の総管理 (法人管理業務)

- ①会務運営の円滑な推進
- ②ハトマーク等PR活動
- ③財務運営と経理処理
- ④関係団体との強化
- ⑤長野アルプスビジョンの推進

等である。

会長就任のあいさつ

会長 市川 昇



このたび、長野県宅地建物取引業協会の会長を拝命いたしました。会員の皆様のご信任を賜りましたことに、心より御礼申し上げますとともに、その責任の重さに身の引き締まる思いであります。

私はこれまで、長野支部長として5期にわたり協会運営に携わり、多くの会員の皆様や役員、事務局職員の皆様に支えられながら今日を迎えることができました。この経験を生かし、現場の声を大切にした協会運営に努めてまいります。

当協会は、昭和29年に設立された長野県不動産協会の歩みを礎とし、昭和42年6月に社団法人長野県宅地建物取引業協会として新たな歴史を刻みました。長年にわたり協会の発展にご尽力いただいた歴代会長をはじめ諸先輩方、そして会員の皆様に心より敬意と感謝を申し上げます。

前々会長のもとでは公益法人化が実現し、前会長のもとでは支部統合という大きな改革が進められました。公益法人化は組織を整える改革、支部統合は組織を強くする改革でした。これからは、こうした歴代執行部の英断によって築かれた強固な基盤を生かし、地域や会員の皆様のために成果を生み出す協会づくりに取り組んでまいります。

人口減少や空き家問題、相続、住宅確保要配慮者への居住支援など、不動産業界に期待される役割はますます広がっています。公益法人として、県民の皆様が安心して不動産取引を行える環境づくりはもとより、行政や関係団体との連携を深め、地域課題の解決にも積極的に取り組んでまいります。

また、会員の皆様にとって「加入していて良かった」と実感していただける協会を目指し、研修の充実、情報提供の強化、支部活動や委員会活動の活性化に努めるとともに、若い世代にも魅力ある業界づくりを進めてまいります。

来年、当協会は設立60周年という大きな節目を迎えます。この節目を次の時代への新たな出発点と位置づけ、歴史と伝統を大切にしながらも、変化を恐れず挑戦を続ける協会でありたいと考えております。

会長一人で協会を前に進めることはできません。役員、事務局職員、そして会員の皆様のお力添えをいただきながら、「地域に必要とされ、県民から信頼される協会」の実現に向けて全力で取り組んでまいります。

今後とも、皆様の変わらぬご理解とご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます、就任のご挨拶といたします。

会長退任のあいさつ

前会長 清澤 進



このたび、4年間の任期満了により会長を退任することとなりました。在任中は、会員の皆様をはじめ、役員、関係者の皆様から温かいご支援とご協力を賜り、心より厚く御礼申し上げます。

振り返りますと、コロナ禍を経て社会が大きく変化し、デジタル化やAI時代の進展など、目まぐるしく変革する時代の中で、会長として務めた年月は、多くの皆様との出会いに恵まれ、数多くの学びを得ることができた、かけがえのない時間でありました。会員の皆様とともに歩み、課題に向き合いながら一つひとつの事業に取り組めたことは、大きな喜びであり誇りでもあります。

在任中、特に力を注いだ取り組みは三つあります。一つ目は、6支部から4支部への組織統合です。これは効率化だけを目的としたものではなく、すべての会員の皆様へ公平で質の高いサービスを提供できる体制づくりを目指したものです。広い長野県の各支部が培ってこられた歴史や特色を尊重しながら協議を重ね、多くの皆様のご理解とご協力により実現することができました。

二つ目は、青年・女性部「ながのNEXT」の設立と推進です。次世代を担う若い力が活躍できる環境を整え、将来の発展につなげる大切な取り組みとなりました。

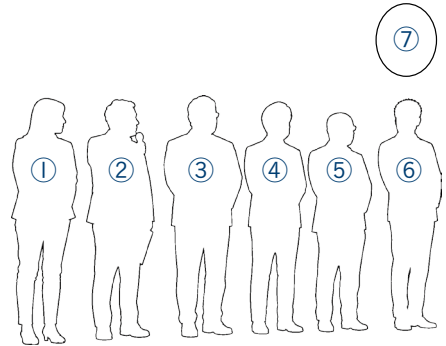
そして三つ目は、組織の基盤となる会員増強です。多くの都道府県で会員確保や定着に苦慮する中、本会では令和7年度の会員入会率・在籍率の両比率が全国3位以内という成果を取め、会員増につなげることができました。これは役員をはじめ会員の皆様のご尽力の賜物であり、心より感謝申し上げます。

今後も本会がさらに発展し、会員の皆様にとって魅力ある組織となることを願っております。私も一会員として微力ながら本会の発展に尽力してまいります。

結びに、在任中に賜りましたご厚情に深く感謝申し上げます。皆様のご健勝と本会のさらなる発展を心より祈念し、退任のごあいさつといたします。

新委員会決定

総務財政委員会



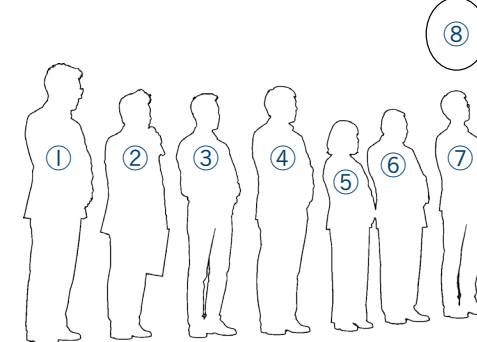
- 担当副会長 ① 飯沼 由紀子 東信支部 優不動産
- 委員長 ② 安江 将道 南信諏訪支部 (株)安江不動産
- 副委員長 ③ 高橋 鼓 東信支部 (有)ジェイシー・アイシーゆとり
- ④ 竹内 匡史 中信支部 (株)テイクアップ
- ⑤ 岡澤 亨 長野支部 (株)北岡開発
- ⑥ 原山 英章 長野支部 城東土地(株)
- ⑦ 田口 愛理 南信諏訪支部 (株)エブリン開発

令和8年6月12日に開催された理事・監事・各委員会合同会議により、令和8年・9年度の新委員会が決定しました。

(順不同・敬称略)

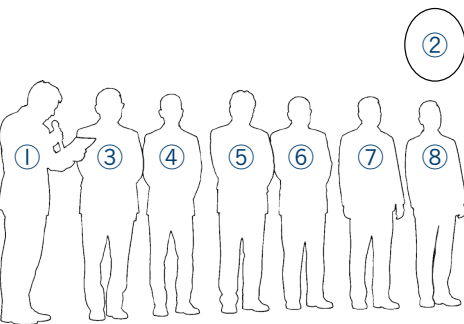
2年間何卒よろしくお願いいたします。

情報提供委員会



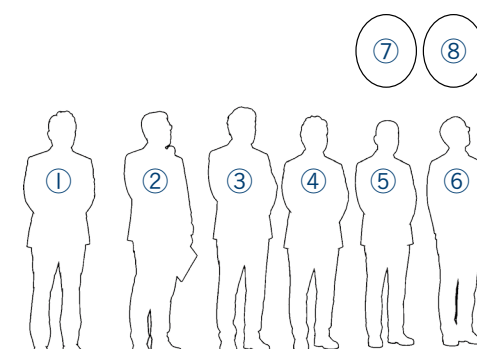
- 担当副会長 ① 宮澤 淑貴 中信支部 (有)アイタウンエスティ
- 委員長 ② 氣賀澤 伸一 南信諏訪支部 (株)氣賀澤不動産
- 副委員長 ③ 小澤 考司 中信支部 (有)おざわ不動産(株)
- ④ 飛田 宏光 東信支部 (有)ひかり土地
- ⑤ 工藤 礼子 東信支部 ファミリア不動産(株)
- ⑥ 伊東 俊彦 南信諏訪支部 吉川建設(株)
- ⑦ 矢崎 健太郎 南信諏訪支部 諏訪不動産(株)
- ⑧ 増田 裕一郎 長野支部 (株)大建

綱紀研修委員会



- 担当副会長 ① 赤沼 治 南信諏訪支部 岡谷不動産商事(有)
- 委員長 ② 龍野 壮太 東信支部 (株)壮大不動産
- 副委員長 ③ 塚田 光一郎 中信支部 塚田不動産(株)
- ④ 宮下 勇人 長野支部 (有)マイティー長野
- ⑤ 添田 滋也 東信支部 (有)ラ・ブリーズ
- ⑥ 今村 修 南信諏訪支部 アイ・エステート
- ⑦ 奥村 雄一 南信諏訪支部 エステートおくむら(有)
- ⑧ 大谷 芳文 東信支部 (有)高栄開発

広報啓発委員会



- 担当副会長 ① 小林 聖志 長野支部 (有)エステートエージェント
- 委員長 ② 林 隆雄 中信支部 (有)あおば住専
- 副委員長 ③ 両角 智男 南信諏訪支部 (株)ブリスライフ
- ④ 監物 大吉 東信支部 軽井沢地産(株)
- ⑤ 山中 規正 中信支部 (有)松本住まいの情報センター
- ⑥ 増子 桂介 長野支部 東邦商事(株)
- ⑦ 工藤 裕子 東信支部 保科不動産
- ⑧ 鈴木 孝之 南信諏訪支部 (株)中央不動産

ホームページリニューアル後の 取り組みについて

2026年6月に長野県宅建協会ホームページを全面リニューアルいたしました。本号では、公開後の取り組みについてご紹介いたします。



1. YouTubeチャンネル「ながの宅建」の情報発信

ホームページを補完する情報発信として、YouTubeチャンネル「ながの宅建」の運用を開始しました。

協会の活動や講習会・研修会、イベントの様子などを動画で分かりやすく配信しています。今後も活動内容や会員インタビューなども定期的に公開し、協会の活動をより身近に感じていただけるコンテンツを充実させて参ります。チャンネル登録よろしくお願いたします。



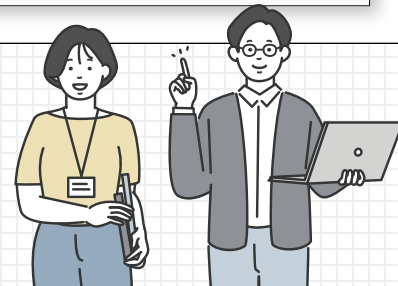
2. 電子申請機能について

電子申請機能は、より分かりやすく使いやすい仕組みとするため現在最終調整を進めています。電子申請できる届出は一部となりますが、画面の案内に沿って入力することで各種届出書類を作成でき、会員の皆様の事務負担軽減につながる機能を目指しています。

安心してご利用いただけるよう品質向上を進めておりますので、公開まで今しばらくお待ちくださいますようお願いいたします。



ホームページは公開後も改善を重ね、会員の皆様にとって利用しやすい情報基盤を目指してまいります。今後ともよろしくお願いたします。



支部だより

各支部の動きをラッピング



南信諏訪支部、新たな一步を踏み出して

南信諏訪支部 支部長 岡谷不動産商事(有) 赤 沼 治

本年度より、長野県宅地建物取引業協会南信支部と諏訪支部は統合し、「南信諏訪支部」として新たなスタートを切りました。

これまで両支部では、統合を見据えた合同ブロック会議を重ね、お互いの活動や課題について率直な意見交換を行いながら交流を深めてきました。そして本年、それぞれの支部において解散総会を開催し、長年にわたり地域を支えてきた支部の歴史に一区切りをつけるとともに、新たな組織への円滑な移行を進めました。

新支部発足後には、新役員による理事会を開



空き家相談会

催し、今後の組織運営や事業方針について活発な協議を行いました。これまで培われてきた両支部それぞれの特色や強みを生かしながら、一つの支部として新たな価値を創造していくことを確認しました。

南信地域・諏訪地域では、人口減少や空き家の増加、移住・定住の促進など共通する地域課題を抱える一方で、それぞれの地域ならではの先進的な取り組みも数多く行われてきました。今後は、これらの実践事例やノウハウを積極的に共有し、相互に学び合うことで、これまで以上に効果的な空き家対策や移住・定住支援、地域活性化に取り組んでまいります。

支部統合は組織再編にとどまるものではなく、広域的な連携によって会員相互の交流を深め、地域社会への貢献をさらに高めていくための新たな挑戦です。会員の皆様と力を合わせ、行政や関係団体との連携を一層強化しながら、地域に信頼される宅建協会を目指し、新たな一步を着実に歩んでまいります。



理事会の様子

信州人に聞く

伊那市へ移住をお考えの方へ

南アルプスと中央アルプスに抱かれ、豊かな自然環境と暮らしやすさを併せ持つ伊那市。春には高遠城址公園の桜が全国的に知られ、市内各地でも四季折々の景色を楽しむことができます。

近年は、自然と関わりながら学ぶ教育環境や子育てのしやすさなどに魅力を感じ、移住を検討する子育て世帯も増えています。

2024年度の移住者数は358人と過去最多を記録しました。

信州型自然保育「信州やまほいく」や特色ある学校教育など、子どもたちが主体的に学べる環境も注目されています。

今回は、伊那市の移住支援や教育環境、暮らしの魅力について、伊那市役所の地域創造課 移住定住促進係長・田中さんにお話を伺いました。

どのような理由で伊那市を選ばれる方が多いですか？

田中さん 豊かな自然の中での保育や、特色ある教育を求める20～40代の子育て世帯が多いです。



中央アルプスを望む富県保育園の園庭で遊ぶ園児たち

保育園や小学校ではどのような保育や教育が行われていますか？

田中さん 伊那市では、子ども主体の総合学習や地域資源を生かした信州型自然保育「信州やまほいく」など、自然の中で出会うさまざまな経験を通して「生きる力」のある子どもを育む教育・保育が行われています。

また、学区外から通学ができる「小規模特認校制度」があり、「豊かな自然の中での活動」や「少人数で子どもの個性を尊重したのびのびとした学び」が実践されています。



伊那小学校でヤギと触れ合う児童たち

自然豊かな伊那市ですが、具体的に暮らしのどのようなシーンでその魅力を実感されていますか？

田中さん 市立保育園のほとんどが「信州やまほいく」の認定を受けていて、園児たちが夏も冬も森へ



伊那市 地域創造課 移住定住促進係長・田中さんと伊那市のマスコットキャラクターの「イーナちゃん」



出かけ、自然と対話しています。毎月、「たき火の日」が行われ、マシュマロ焼きなど、誰でも気軽に参加できる場です。



森の中でマシュマロを焼く子どもたち



森の中を自転車で駆け巡る

移住者からはどのような感想が寄せられますか？

また、都市部から来た方が戸惑いやすい点があれば教えてください

田中さん

【良かったと感じられる場面】

- ・日本の四季を存分に感じることができる
- ・子どもの自由な発想や柔軟な感覚で独創的な遊びが楽しめる
- ・となり近所に気を遣うことなく、庭でBBQや花火、プールなど、楽しめる

【都市部から来た方が最初に戸惑いやすい点】

自治会のこと、入区費、区費、地域活動への参加など



里山の風景

移住する前に、地域の文化・行事やルールなどを知ることができる、「地域の教科書」を公開しています。

地域の教科書サイト

<https://www.inacity.jp/shinoshokai/chiikinokyokasyo/index.html>



伊那小学校に代表される体験重視の教育について、移住相談ではどのような反応や質問が多く寄せられますか？

田中さん 学校での探究的な学びや野外活動の具体的な内容が多いです。

伊那市の小学校はすべて公立なので、文部科学省の学習指導要領に沿った教育を実施しています。また、すべての学校で、宿題も単元ごとの確認テストもあります。

【都市部の学校と比較して、特に注目されやすい点】

50年以上の歴史を持つ「総合学習」が核の探究型教育で有名な伊那小学校の特徴は、チャイム・時間割・通知表がなく、子どもたちの主体的な学びを重視する点です。

学級単位での総合学習などを通じて、豊かな人間性と実践的な学力を育む学校です。



伊那小学校でヤギと触れ合う児童



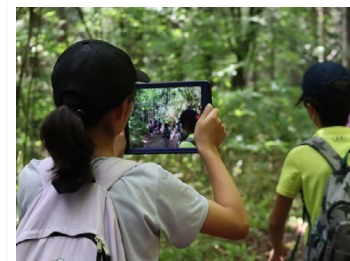
森での授業

特色ある小学校教育に期待して移住される家庭に対して、市として事前に理解しておいてほしいことはありますか？

田中さん 伊那市の小学校は、15校すべての学校で、地域の方に協力いただきながら、地域の文化や伝統を大切にした特色ある教育を実践しています。

また、市の面積がとても広く、学区・エリアごとに実現できるくらしが大きく異なります。

まずは、市の移住相談や学校見学などを活用して、それぞれのエリアの特徴や実現できる「くらし」をしっかりと確認してもらいたいです。



森での授業

移住相談の体制について教えてください

田中さん 伊那市では、地域創造課に「移住・定住相談窓口」を設置しており、オンラインおよび対面で移住相談に対応しています。

市内のエリアの案内・保育園や学校の案内・住まい

や仕事探しのお手伝い・補助金の案内など、ワンストップで移住相談に対応しています。伊那に引っ越してきた後、伊那市に永く住み続けてもらうための「定住サポート」も私たちの窓口で行っています。

田舎暮らしモデルハウスのおすすめの利用方法を教えてください

田中さん 木の香りに包まれながら、夏は心地よいそよ風を感じ、冬は雪を見ながら薪ストーブで囲いなど、四季を感じる生活が体験できます。



田舎暮らしモデルハウス

伊那市が進める『関係人口』の取り組みについて、どのような効果があると感じていますか？

田中さん 「関係人口」とは、移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様にかかわる人々のことを指します。

事業が始まった2021年度以降、約100人がふるさとワーキングホリデーで伊那市を訪れています。



伊那市ふるさとワーキングホリデーの様子

最後に、伊那市の暮らしを知るために、まず体験してほしいことや、おすすめの季節があれば教えてください

田中さん 草の匂い、水の冷たさ、山との距離感、風のこころやさなどを五感で体感してほしいです。

そして、桜の春、田植えの初夏、祭りやイベントの盛夏、紅葉・新そばの秋、アルプスが冠雪する冬など、豊かな四季を感じてください。

個人的には、伊那市らしい厳しい寒さと、薪ストーブの暖かさがある暮らしを体感できる「冬」がおすすめです。

■写真：全て伊那市役所提供

※記事の内容は取材時のものです。最新の詳細については市町村や取材元にご確認ください。



最近の裁判例から

— 条件成就妨害 —

売買契約成立の直前になって媒介手数料無料を謳う他の宅建業者の媒介により売買契約を締結した買主に対して媒介業者が媒介手数料の支払を求めた事案において、買主には媒介業者の媒介による売買契約の成立を妨げる故意の条件成就妨害があったとして、民法第130条1項に基づき、買主に媒介手数料の支払を命じた事例

1 事案の概要

買主Y（被告）は、令和3年8月21日、広告で見つけた物件を購入するため、媒介業者X（原告）に本物件を6880万円で買い受ける旨の不動産購入申込書を提出した。

Xは、売主業者にYの不動産購入申込書を送付し、第三者に売却しないよう要請するなど、本物件の売買契約の成立に向けた準備を行った。

その過程でYが媒介手数料の値引きをXに要請した結果、Xは報酬告示上限より20万円の減額に応じ、減額後の媒介手数料211万6400円のほか、契約残金や登記費用を記載した見積書を同月26日にYに送付した。

同月28日の午後にインテリアデザイナーを交えた本物件の内見が行われることになったが、当日の午前中、YはXに本物件購入の申込みをキャンセルすると連絡してきた。XがYに事情を確認しようとしたが、Yはそれには答えず、Xが更に連絡してくるならば消費者センターに通報すると返答した。

その3日後の同月31日、Yは、媒介手数料無料を謳う別の媒介業者の媒介により、売主業者との間で本物件の売買契約を締結した。

Xは、Yが不動産売買契約成立の直前に媒介契約を一方的に破棄し、別の媒介業者の媒介により売買契約を成立させたことにより、故意に条件成就を妨害したと主張し、民法130条1項に基づき、約定の

媒介手数料211万6400円（値引き合意後）を請求する訴訟を提起した。

Yは、本訴訟において、Xとの間で宅建業法所定の媒介契約書が作成されておらず、媒介契約は成立していないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xによる報酬請求を全額認容した。

争点1（媒介契約の成否）

Yは、Xに対し、本物件を購入することを申し込む旨記載した不動産購入申込書を提出している。そして、それを受けてXは、本物件の売主に当該申込書を送付し、同社が本物件を第三者に売却しないような対応をしたと認められる。加えて、Yが、本訴訟における本人尋問においても、Xとの媒介手数料の値下げに関するやり取りがあったことを自認する供述をしており、このことは、Y自身も、Xに本物件売買の媒介を依頼したと認識していることを示すものといえる。

以上からすれば、Yが本件申込書を作成した令和3年8月21日時点で、XとYとの間に、本物件売買の媒介契約が成立したものと認められる。

これに対し、Yは、宅建業法で定められている媒介契約書が作成されていないことを指摘し、Xに報酬請求権は発生しないと主張するが、諾成であって

●（一財）不動産適正取引推進機構発行「RETIO」第141号より

売買契約成立直前に他業者の媒介により売買契約したことが故意の条件成就妨害にあたるとされた事例

（東京地判 令5・9・27 2023WLJPCA09278014）

も、XとYとの間で媒介契約が成立していれば、XのYに対する報酬請求権は発生し得るというべきである。

争点2（Yの故意の条件成就妨害によるXの報酬請求の可否及び報酬額）

Xは、令和3年8月21日にYとの間で、上記で認定したとおりの媒介契約が締結されてから、売主との売買契約締結日時を同月31日午後6時とする調整を行ったうえ、同月26日又は27日頃、①区役所を訪れ、建築計画概要書、公共用地境界図及び道路現況平面図を取得し、②法務局を訪れ、登記簿、地積測量図及び地図に準ずる図面を取得するとともに③本件物件の不動産売買契約書及び重要事項説明書を作成する等している。

これらの認定事実の準備状況をXが行っていたことに加え、Yは、同月31日、Xとは別の媒介業者を利用して、6880万円で本件物件を購入しているところ、同売買における売買契約の締結日や売買代金額は、XとYとの間で予定されていたものと同一であった。

これらの事情からすれば、Xは、本件媒介契約に基づき、同月28日午前中にYから本物件購入の申込みのキャンセルがされなければ、売買契約成立に必要な更なる書類の準備や売買契約の締結日及び売買代金額といった本件物件売買の中核的な要素に係る調整等をしなくとも、Yと売主との間で同月31日に売買契約を締結できるだけの準備をしていたと評価するのが相当である。

他方で、Yは、Xの媒介による本物件の売買契約締結の日時が8月31日午後6時であり、Xに対して媒介手数料211万6400円を支払う必要があることを認識しながら、8月28日に本件物件購入の申込みを

キャンセルし、その3日後には、媒介手数料が無料の媒介業者を利用して、本物件の売買契約を締結している。これらの事実からすれば、Yは、Xの本件媒介契約に基づく媒介により、本物件の売買契約が成立するという条件が成就してしまうと、媒介手数料の支払いという不利益を受けることを認識し、あえて媒介手数料が無料の媒介業者を利用することで、かかる条件の成就を妨害する意図を有していたことが推認されるというべきである。

したがって、本件媒介契約に基づく本物件の売買契約の成立という条件成就によって不利益を受けるYが故意にその条件成就を妨げたと認められ、民法130条1項により、XはYに本件媒介契約に基づく報酬を請求できる。

そして、Yによる値引き交渉の結果、XがYに、宅建業法所定の報酬上限から20万円減額した211万6400円を提示し、その金額にYが異議を唱えていないことからすると、XがYに請求できる報酬額は当該金額であると認めるのが相当である。

3 まとめ

本事例では、提示された媒介報酬を減額するよう買主が媒介業者に申し出て、媒介業者がこれに応じて合意したという認定事実が、媒介契約の成立と媒介報酬支払の合意の認定に影響したものと考えられる。

こういった媒介契約の成立の事実を明確にするために、宅建業法第34条の2第1項は媒介契約を締結したときは、遅滞なく、媒介内容を書面化して依頼者に交付することを宅建業者に義務づけているものであり、実務的には媒介契約書の締結及び交付をもって代えられている。

今、注目されている 生成AI活用とは？



近年、生成AIはさまざまな業界で導入が進んでおり、「業務をサポートするパートナー」として期待されています。従来のAIは蓄積されたデータをもとに判別や予測を行うことを得意としていましたが、生成AIは人の指示に応じて文章や画像などの新しいコンテンツの作成を行う、創造・生成を得意としています。不動産業界でも、物件紹介文や広告の作成、提案資料の作成、ホームステイイメージの生成など、これまで時間をかけていた業務を効率化するツールとして活用されています。今回は日々の業務にすぐに取り入れられる生成AIの活用例をご紹介します。



■ 代表的な生成AIサービスの紹介 ■

生成AIの種類	できること・得意なこと
ChatGPT	文章作成・校正・アイデア出し・要約・情報検索・画像生成・画像編集など
Gemini	文章作成・資料、音声、画像の処理・要約・情報検索・プログラミング・Google連携など
Microsoft Copilot	文章作成・情報検索・画像生成・Excelでの集計・分析・Office連携など

多くの生成AIには無料プランが用意されており、初めての方でも気軽に試すことができますが、利用できる機能などはサービスによって異なります。導入を検討する際は、各サービスの公式サイトで最新の利用条件や料金プランをご確認ください。



■ 生成AI活用事例 ■

① 物件紹介文・キャッチコピーの作成

物件の特徴を入力するだけで、紹介文やキャッチコピーを作成できます。

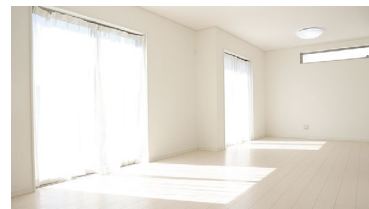
駅から遠いが日当たりが良い中古住宅のキャッチコピーを考えてください



と

■ ChatGPTに入力すると

- ・ 駅から少し離れた先に、陽だまりのある暮らし。
- ・ 静かな住環境で、陽光あふれる住まい。
- ・ 駅からの距離を忘れる、心地よい陽だまりの家。



このように、物件の魅力を伝えるキャッチコピーを短時間で複数提案してくれます。また、用途やターゲットに合わせて表現を選んだり、内容を調整したりすることも可能です。

② 住まいのイメージを提案

希望する条件を入力するだけで、参考となる間取りや建物のイメージやリフォーム・リノベーション後の完成イメージを作成できます。また、空き地に住宅を建てた場合の完成イメージを作成することで、土地活用の提案資料としても活用できます。

※生成AIが作成する内容はあくまでイメージとなり、実際の設計・施工・建築確認などについては、建築士などの専門家による確認や、関係法令への適合が必要です。

10帖のリビングに家具配置の例を考えてください。落ち着いた雰囲気にしたいです。画像を作成してください。



と

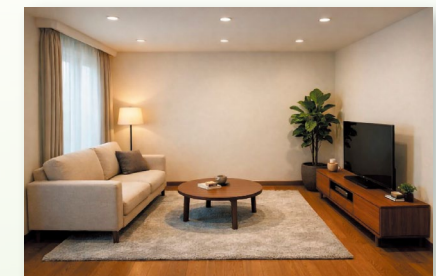
■ ChatGPTに入力すると…



■ Geminiに入力すると…



■ Microsoft Copilotに入力すると…



生成AIを使用すると目的に応じた空間イメージを短時間で作成できます。

実際の家具を配置したり、完成予想図を一から作成したりする前の提案資料として活用できるため、暮らしのイメージを持ちやすくなります。

※掲載している画像は生成AIが作成したイメージです。実際の間取りや仕様、寸法などとは異なります。不動産広告に生成AIで作成した画像を掲載する場合は、実物と誤認されないよう「AI生成画像」「イメージ画像」等の表示を行い、実際の物件内容と異なる表現をしないよう十分注意してください。

③ 情報収集・アイデア出し

知りたい内容を入力すると、概要やポイントを分かりやすく整理してくれます。また、テーマや目的を伝えることで、多角的なアイデアを提案してくれます。移住希望者向けのPR方法や売れにくい物件の魅力を伝える方法などのアイデア出しにも活用できます。



④ 文章の校正・要約

作成した文章の誤字脱字チェックや、分かりやすい表現への修正、長文の要約ができます。また、伝えたい相手に合わせて表現を変更したりすることも可能です。ホームページ、チラシ、メール文などの作成・校正に活用することができ、文章作成等にかかる時間を短縮することができます。



活用する際の注意点

生成AIは便利なツールですが、誤った情報や実在しない内容を生成する場合があります。生成された内容は参考情報として活用し、法令や制度に関する情報は必ず最新の情報を確認することが重要です。また、個人情報や機密情報を入力する際は、利用するAIサービスの利用規約やデータの取り扱い方針を確認し、適切に利用するよう心がけましょう。

令和8年度 宅建試験申込み数は2,943名(昨年度比43名減)

本年度の宅地建物取引士資格試験の申込みは、郵送7月1日(水)～7月15日(水)、インターネット受付7月1日(水)～7月31日(金)の日程で行われた。近年は、申込方法がスマホで完結するインターネットが主流となり、全体の9割を占めています。

全体の受験者数は2,943名で、昨年度より43名減という結果となった。

会場別では右の通りの申込みがあった。

試験会場	申込者数
ホテルメトロポリタン長野(登録講習修了者)	393名
長野ターミナル会館(長野会場)	290名
ホテル国際21(長野会場)	700名
長野県立上田東高等学校(上田会場)	300名
佐久一萬里温泉ホテル(佐久会場)	320名
松本市勤労者福祉センター(松本会場)	480名
テクノプラザおかや(岡谷会場)	170名
アイパル(駒ヶ根会場)	290名
申込総数	2,943名

飯沼 由紀子 副会長 国土交通大臣表彰

令和8年7月10日、国土交通省共用大会議室において、建設事業関係功労者及び優良団体に対し、毎年表彰されている国土交通大臣表彰の受賞者が発表され、当協会から飯沼由紀子副会長が不動産業関係功労者として表彰された。



大蔵 実 監事 長野県知事表彰受賞

去る令和8年6月11日、ホテル犀北館(長野市)において県知事表彰式が行われ、大蔵実監事が建設事業功労者として表彰された。



全宅連より入会者数増加による表彰

当協会の令和7年度入会者数が例年より大幅に増え、会員数維持率全国第2位、入会者数比率全国第3位を達成し、本会の組織基盤整備にも大いに寄与したことから、去る6月25日、全宅連定時総会において全宅連より表彰状を授与されました。会員の皆様には日頃より活動を支えていただき心より御礼申し上げます。今後も入会促進に努め、より一層充実した活動を目指して参りますので、引き続きご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。



無料相談員研修会

去る8月6日、綱紀研修委員会による無料相談員研修会が長野県不動産会館で開催された。当日は、まず事務局の横川主任より相談業務の受付・申出書類等について説明があり、続いて全宅連顧問弁護士事務所でもある深沢総合法律事務所 柴田龍太郎弁護士が講師となり、問題となった弁済事例について解説していただいた。

不動産開業支援セミナー 毎月開催中

長野県宅建協会では、宅建業の開業を今後予定している方や、開業に興味がある方を対象にした開業支援セミナーを「よりスピーディーで地域密着した対応」を目指して各支部ローテーションで毎月開催しております。セミナーでは、宅建協会への入会について、長野県宅建協会の紹介についてご案内するほか、開催支部独自のカリキュラムとして、開業体験談や会社の開業、不動産広告のポイントなど役立つ内容をご紹介します。これから宅建業の開業を目指す方が、安心して準備を進められるような情報を提供するセミナーとなっています。



次の開催日

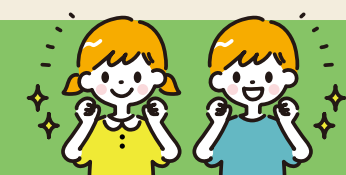
9月29日(火)
長野県宅地建物
取引業協会
南信諏訪支部
伊那市中央4565
南信諏訪支部会館

お申込みは長野県宅建協会ホームページ又はお電話026-226-5454よりお申込みください。
上記以降の日程についても上記長野県宅建協会ホームページにて更新しておりますので、ご参照下さい。

長野県宅建協会ホームページ
<https://www.nagano-takken.or.jp/join/workshop/>



『子どもを守る安心の家』参加協力会員に 是非ご協力下さい



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554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

右下のQRコードから参加申込書をダウンロードの上、必要事項を記入し、**本会宛メール taku.ken@nagano-takken.or.jp** 又は **本会宛FAX 026-226-9115** まで、ご送付ください。

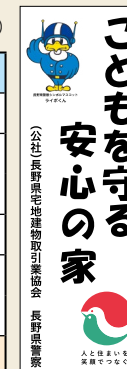
3 その他

- (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

(令和8年7月31日現在)

現支部	旧支部名	申込数	小計
長野		163	163
東信	旧上田支部	62	128
	旧佐久支部	66	
中信		83	83
南信諏訪	旧諏訪支部	81	180
	旧南信支部	99	
合計			554



参加申込書はこちら! /



既存会員の方でまだ参加されていない方も是非ご参加下さい。

また、新しいハトマークロゴが入ったステッカーと差替えたい方は事務局までお問い合わせ下さい。

<https://ourl.jp/oMOHV>





私は走ることが好きです。

長野支部の会員にもマラソンを趣味としている方が多くいますが、私も

マラソンの魅力に魅了されている一人です。

今年も長野マラソンに出場しました。

42.195kmという距離は決して簡単ではなく、30kmを過ぎる頃には足が思うように動かず、何度も苦しさを感じます。それでも、一步一步前へ進み、最後まで走り切った時の達成感は何度味わっても格別です。

数ある大会の中でも、長野マラソンには地元大会ならではの魅力があります。それは、沿道に家族や友人、仕事仲間、そして普段お世話になっている方々が応援に駆けつけてくれることです。

「頑張れ!」「ナイスラン!」

名前を呼んで声援を送ってもらえるだけで、不思議と足が前へ出ます。苦しい場面でも笑顔になり、もうひと踏ん張りする力をもらえます。ランナーは一人で走っていますが、実際には多くの人に支えられてゴールを目指しているのだと実感します。



長野支部 (株)湯本工務店 小林 大介



マラソンを続けるようになって感じるのは、結果は日々の積み重ねによって決まるということです。一度だけ長い距離を走っても完走はできません。毎日の練習を少しずつ続けることが、本番で

の自信につながります。

このことは、私たち宅建業の仕事にも共通しているように思います。

お客様との信頼関係は、一日で築けるものではありません。日頃の誠実な対応や約束を守る姿勢、小さな積み重ねが信頼となり、紹介や次のご縁につながっていきます。

マラソンも仕事も、近道はありません。苦しい時でも歩みを止めず、自分のペースで前へ進み続けることが大切です。そして、一人ではゴールできないことも共通しています。家族や仲間、お客様、地域の皆さんなど、多くの方々に支えられて今の自分があることを忘れてはいけなく、マラソンを走るたびに感じます。

これからもコツコツと走り続けながら、仕事でも一步一步着実に歩みを進め、お客様や地域に信頼される存在でありたいと思います。

不審な

訪問

長野県警察
からのお知らせ

にご注意ください

アンケートにご協力を

無料で点検します!



☑ 突然訪問してくるが、身分証等は見せない

☑ 無料の点検・工事を勧め、「今すぐ対応しないと危険」などと不安をあおる

☑ 契約や支払いを急がせ、家族に相談させてくれない

長野県警察
シンボル
マスコット
ライポくん



犯罪の下見や点検商法の可能性があります。身を守るために、下記の対応をしましょう。

- ・インターフォン越しに対応し、安易に家族構成や資産情報を話さないでください。
- ・相手の身分証や会社名を確認しましょう。
- ・その場で契約せず、家族や警察に相談しましょう。
- ・長野県警察安全・安心アプリ「ライポリス」で防犯に関する情報を入手しましょう。

※ダウンロードはこちら



長野県警察
シンボルマスコット
ライビィちゃん



新入会員紹介

有岩下企画 不動産事業部 代表者 岩下 保具斗 中野市中央1丁目5-13 TEL 080-9879-0021	縁起 代表者 小山 泳辰 長野市平林2丁目14番54号 TEL 026-217-1535	和正ホールディングス 代表者 瀬川 節子 長野市大字稲葉中千田2142番地 TEL 026-266-0800	美山園芸 代表者 小林 徹哉 長野市大字稲葉609番地 TEL 026-214-8221
美山園芸 ハウストウ長野中御所 代表者 白鳥 稜月 長野市中御所5丁目9番5号 大手アパート TEL 026-217-2802	スタジオサヤップ 代表者 北澤 翼 長野市若穂保科1745番地1 TEL 026-285-0282	アトラス 代表者 北村 貴浩 千曲市大字羽尾912番地 TEL 090-4158-5290	ティーエムケー 代表者 松村 純大 松本市大字島内3443番地13 妙高ビル2F TEL 0263-47-9956
信濃ノ国地所 代表者 田内 寛倫 木曽郡木曽町日義226番地1 TEL 0264-24-0006	エムズ マルナカ不動産 代表者 田中 豊 松本市桐2丁目5番10号 TEL 0263-34-0012	SUNRISE-arc 代表者 田中 春香 松本市寿中1丁目9番25号 TEL 0263-50-7750	クリエイトゼロ 代表者 山岡 としみ 松本市中央3丁目1番26号 ZEROHUB-05号室 TEL 0263-88-2007
バンコウ 代表者 伴在 愷成 松本市大字寿豊丘847番地4 TEL 0263-57-3325	AND松本支店 代表者 松澤 育子 松本市野溝西1丁目11-31 TEL 0263-88-8430	三友地所 代表者 池田 充雄 諸事情により 写真掲載なし 松本市大字里山辺1665番地2 TEL 0263-33-8223	あづみ松川土地 代表者 郷津 直文 北安曇郡松川村5665番地 TEL 0261-85-5101
景観創造 代表者 宇留賀 太一 塩尻市大字洗馬2493番地6 TEL 0263-87-8346	トラストリンク 代表者 唐澤 友希 上伊那郡箕輪町大字中箕輪 8051番地1MK45-201 TEL 0265-98-0232	ドリーム開発 代表者 池田 正夫 上伊那郡南箕輪村5902番地1 TEL 0265-72-6336	古物不動産 代表者 白根 拓実 下伊那郡根羽村1962-1 TEL 0265-49-9700

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
長 野	(株)ワールド観光開発	原田 大介	中野市大字岩船338-1	0269-22-5478	大臣→知事

退会された方

支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長 野	(有)第一サービス	中 信	マルナカ不動産
	長野信愛建物(株)		(株)祐伸
	(株)フェイス		富士見開発(有)
	オビワン不動産(株)	南信諏訪	(有)共立エステート
東 信	軽井沢テラス		(株)ワークスゼロ
	(有)ケンスタッフ		(株)丸三建設 上郷営業所
	アシスト不動産		(ハウスランド飯田店)



表紙写真募集

採用された方に 商品券 10,000円分 進呈!

■募集内容

「広報ながの宅建」の表紙となる写真で、以下の項目に当てはまるものを募集します。

1. 長野県内で撮影されたもの
2. 未発表・未公開の応募者本人が撮影したオリジナル作品

上記を満たすものであればどなたでもご応募いただけます。スマートフォンで撮ったものでも構いません。1,200万画素以上(縦×ヨコのピクセル総数が1,200px以上)を推奨します。

■応募方法

氏名・住所・連絡先・職業・撮影場所・撮影日時等明記の上、次のいずれかの方法でご応募ください。

郵 送	〒380-0836 長野県長野市南県町999-10 長野県不動産会館3階 (公社)長野県宅地建物取引業協会 事務局「広報誌表紙写真」係
メール	taku.ken@nagano-takken.or.jp 件名に【広報誌表紙写真応募】と記入

■締め切り

1月号(令和8年10月末日)
5月号(令和9年2月末日)
※広報啓発委員会にて選考のうえ、採用された方には事務局からご連絡いたします。

■注意事項

- ①応募にかかる費用はすべて応募者の負担とします。
- 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応募作品は返却いたしません。
- ④採用された写真は必要により、トリミング・明るさ調整等の加工を行う場合があります。

■著作権

採用された作品は当協会で使用権を有し、印刷・出版・ホームページ掲載等は無償で利用できるものといたします。

ご不明な点がございましたら、事務局までご連絡ください。
TEL: 026-226-5454

次回の宅地建物取引士法定講習会

●12月8日(火).....
長野ターミナル会館

●12月9日(水).....
松本勤労者福祉センター

今後の講習予定

●令和9年3月9日(火).....
長野ターミナル会館

●令和9年3月11日(木).....
松本市勤労者福祉センター

法定講習会の受講は
ハトマークの宅建協会です



ご意見・ご感想をお寄せ下さい



会員の皆様のご貴重なご意見は、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
TEL 026(226)5454まで

現在の協会員数

(令和8年7月31日現在)

1,449名 内支店数 103



軽井沢で不動産という仕事に携わるようになり、この町の本当の価値は、土地や建物だけでは語れないことを実感しています。

軽井沢は日本を代表する避暑地として知られていますが、その魅力は夏の涼しさだけではありません。朝、森を歩くと聞こえるのは鳥のさえずりや風が木々を揺らす音。夜には街の喧騒が遠のき、静かな時間がゆっくりと流れていきます。この自然と調和した環境こそが、軽井沢の本質であり、長い年月をかけて



石と光が語る、 軽井沢の時間



育まれてきた大切な資産だと私は考えています。

その価値を象徴する建築の一つが、「石の教会 内村鑑三記念堂」です。

設計したのはアメリカの建築家ケンドリック・ケログ。地元で産出される志賀石を用い、森の地形を生かして築かれたこの建築は、自然に寄り添うように静かに佇んでいます。私はこの教会を訪れるたびに、「建築は自然の中に存在するものではなく、自然とともに育つものなのだ」と感じます。

石は年月を重ねるほど風景に溶け込み、木々は四季折々の表情で建物を包み込みます。歴史的建築でありながら、人々の営みの中で今も息づいていることこそ、この場所の大きな魅力ではないでしょうか。

軽井沢には、派手な演出よりも、本質を大切にしている文化があります。自然を守り、景観を育み、建築を受け継ぎ、時を重ねていく。そうした営みの先に、この町ならではの品格が育まれてきたのだと思います。

石の教会は、そのことを静かに語り続けています。建築を眺めるだけでなく、そこに流れる時間や自然との調和に目を向けていただければ、軽井沢という町が大切に育んできた価値を、より身近に感じていただけることでしょう。



編集後記

令和8年度は役員改正があり、清澤会長から市川会長へとバトンタッチがございました。

又、各理事及び委員長、委員が新しくなり私もその中の一員として初めて参加致しました。

初の広報啓発委員会にも参加させて頂き、この『ながの宅建』がどのような工程を経て出来ているのかを確認させて頂きました。掲載内容の確認、編集、編集内容の審議など委員はもとより、事務局の方々の苦勞も初めて体感致しました。

今この原稿を書いているのは7月中旬ですが、何しろ暑い。まだ7月ですが、本日はとても暑いです。外の気温は35度を超えています。これが地球温暖化のせいなのか、異常気象が異常ではなく普通になりつつあると感じています。ニュースでは大雨が降るたびに、線状降水帯やゲリラ豪雨などと言われています。

私たちが暮らす長野県も、いつ大災害に見舞われるかは分かりませんが、日常の仕事も含めハザードマップを確認し、日頃からの災害への備えが必要だと感じています。(N.Y)