

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建



2019.1.15

no. 105

迎春



三九郎(さんくろう)

長野県松本地方。同地方で道祖神の祭りを統括する神主「福間三九郎太夫」の名前にちなむといわれるが、他にも諸説ある。だるまは一番目立つ頂上付近に飾り付ける。旧来は1月15日に行われていたが、最近は学校の休みに合わせ、1月7日ごろ行われるところが多い。米の粉で作った団子「繭玉」を柳の枝に刺して焼いたものを食べ、無病息災の祈願をする。(Wikipediaより引用)

CONTENTS

02ー長野アルプスビジョン

04ー新年のごあいさつ

07ー全宅連 安心R住宅 事業開始について

08ー信州人に聞く

10ー支部だより

11ー事例研究

12ーハトチャン

14ーためになる最新情報

16ー長野県警察本部からのお知らせ

18ー子どもを守る安心の家

19ーFree Talk Time!

20ー会員の動き

21ー事務局からのおしらせ

22ー観光スポット・編集後記

撮影者／土田めぐみ

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** S U M U Z



(一社)長野県宅地建物取引業協会

長野アルプスビジョン



一昨年、宅建協会は50周年を迎え、次なる50年へ向けて歩み始めました。

昨年、長野宅建の公益化準備と併せてビジョンを手作りで制作しております。途中経過をご報告させていただきます。

なぜ、長野宅建は「長野アルプスビジョン」を作るのか？

50年の歴史を積み重ね、現役のみならず、次世代へバトンを繋ぐための次なる50年へ向けスタートしました。社会・経済・業務環境の急速かつ複雑な変化や、各種枠組み体系の転換期を迎えております。

連続の中の役員任期による不連続性を補完するための羅針盤という仕組みを築く必要があります。

未来へ向けた指針を描き、会員、消費者、行政と共に融和的に発展、継続成長を果たし、すべての方が笑顔になるように、この『長野アルプスビジョン』を策定し、架け橋とします。

長野県宅建協会が目指す理想の姿

私たち長野県宅建協会は、地域に密着した会員の資質向上を推進し、信頼できる不動産取引を継続的に提供することにより、消費者の専門的サポート役として、より良い安全・安心な住まいを提供し、行政やビジネスパートナーとの連携により、地域社会へ貢献することを目指します。

50年の歴史を踏まえ、現状分析による3つの戦略認識と変革へ

～変革のための戦略課題～

①顧客認識

地域を構成する「会員・消費者・行政」すべてが顧客です。

会 員

- 専門的知識の習得のためのスキルアップ
- 安全安心な取引実現のための情報提供支援
- 会員間のネットワーク再構築
- 会員のために業務及び事業継続支援

消費者

- 不動産無料相談等による消費者保護の実施
- 法令遵守指導や消費者セミナーによる安全安心な取引の実現
- ハトマーク会員に対する信頼性向上のための情報提供等

行 政

- 提携業務を通じて緊密な信頼関係の構築
- 住み良い街づくりへの参画及び支援



②競争認識

私たちの組織と競争関係にあるライバルや市場の環境変化を、以下のように認識しております。

長野県内2位の
会員数を保つ他団体
(地域により躍進の脅威があり)

ワンストップサービスの
異業種からの新規参入

資金力やブランド力のある
大手・準大手企業の存在

SNSの普及によるネット系企業の
新規参入や個人間取引の出現

市場における消費者の価値観、多様な社会環境変化、
不動産取引の法規制の割には新規参入が容易である

③経営資源認識

- ハトマークの社会的信用力
- 高度なスキルを持った会員並びに従業者等の人材
- 50年間各種協会事業を推進してきた多岐にわたるノウハウの蓄積
- 地域社会貢献活動を通して培った行政との強固な連携 又、協会と連携する多くのビジネスパートナーの存在

組織が目指す10年後の理想の姿と取り組み



変革のための戦略課題

クロスSWOT

- ①機会／脅威、強み／弱みを整理する
- ②「戦略課題」の位置づけを整理する

機会【O】

- ①移住したい県No.1
- ②顧客ニーズの多様化
- ③中古住宅流通促進政策による行政との連携
- ④各市町村との空き家バンク立上げによる取引の増加
- ⑤IT化によるネット環境やシステムの進化
- ⑥相続による不動産取引の増加
- ⑦外国人との不動産取引の増加
- ⑧単身世帯の増加による不動産取引の増加
- ⑨低金利な住宅ローン
- ⑩地域活性化の取り組みの増加

脅威【T】

- ①大手不動産業者やFC出店と大手賃貸業者の寡占化
- ②不動産取引に伴う手数料の減少
- ③他団体への入会による会員数の減少
- ④外国人取引によるトラブルの増加
- ⑤少子高齢化・人口減少に伴う取引の減少や地域格差
- ⑥消費税増税による購入意欲の減少
- ⑦コンパクトシティ化による購入意欲の減少
- ⑧自然災害に対する不安による購入機会の減少
- ⑨ネットによる直接取引の増加
- ⑩異業種参入による取引の減少
- ⑪宅建士としての責任の重さ
- ⑫(一社)に対する社会的信用度の低さ

強み【S】

- ①県内外からの移住定住促進事業を行っている
- ②行政との連携確認や意思疎通ができる
- ③信州の地域性を活用した様々な取り組みを行っている
- ④充実した研修会やセミナーを開催
- ⑤法改正等に対応した契約書や重説書の提供
- ⑥スケールメリットによるハトマークの信頼性とブランド力
- ⑦会員間の情報の交換・提供・共有等ネットワークがある
- ⑧会報誌・親睦事業・参考書籍等の貸し出し
- ⑨業務関連業種との交流がある
- ⑩地域に密着している
- ⑪法令遵守の会員が多い
- ⑫全国賃貸管理業協会に加盟できる
- ⑬無料相談の実施
- ⑭行政からの受託事業がある
- ⑮本・支部会館がある

【積極的攻勢】

自社の強みで取り込めることが可能な事業機会の創出

戦略の柱 1 地域社会への貢献と積極的なビジネス展開

- 戦略1-S⑥⑦×O⑤
ハトマークブランドを活かした広告展開によるブランド強化
- 戦略2-S④⑦⑨×O⑥⑦⑧
ニーズ多様化による新たなビジネスチャンス
- 戦略3-S①②③⑩×O⑩
地域に密着した社会貢献
- 戦略4-S①②③×O①③④
行政連携によるビジネスチャンス

【回避または取り込み】

自社の強みによって脅威を回避する。あるいは他社には脅威でも自社の強みで取り込むことが可能な事業機会の創出

戦略の柱 3 行政との更なる連携と消費者への情報提供

- 戦略9-S③⑩×T⑤
地域密着による発信力の強化と事業参画
- 戦略10-S①②③×T⑤⑦⑧
不動産流通を中心とした行政への政策提言
- 戦略11-S④⑬⑭×T①③⑩
受託事業の充実と無料相談の実施
- 戦略12-S④⑤⑪×T④⑧⑩
各種研修会の充実と情報提供

弱み【W】

- ①移住定住促進事業に地域間格差がある
- ②会員内で知識・意識・IT技量にレベル差がある
- ③中小零細企業が多いため個々の営業力が弱い
- ④会員の高齢化・後継者不足による廃業が多く会員数の減少
- ⑤兼業業者の会員比率が高く、不動産専業比率が低い
- ⑥ハトマークサイト・住-むずへのアクセスが少ない
- ⑦宅建業者に対する消費者のイメージが悪い
- ⑧金融機関と協会の連携が薄い
- ⑨ハトマークのブランド力が生かされていない
- ⑩協会事業に無関心な会員がいる

【専守防衛】

自社の弱みで事業機会をとりこぼさないための対策

戦略の柱 2 人材育成の強化と安全・安心な取引の提供

- 戦略5-W②⑦×O②⑥⑦⑧
研修・講習による資質向上の全県普及
- 戦略6-W③④⑧×O⑨
会員企業の経営指導と後継者育成
- 戦略7-W⑥⑨×O⑤
IT普及とブランド力のアップ
- 戦略8-W①⑧×O③④⑩
他業種・行政との連携を強化する。

【防衛または撤退】

脅威と自社の弱みが増幅し最悪の事態を招かないための対策

戦略の柱 4 組織強化のための改革と入会促進

- 戦略13-T⑨⑩×W②⑥⑨
ITを駆使した運営
- 戦略14-T③⑨×W④
入会促進への取り組み
- 戦略15-T③⑫×W⑦
公益化と組織改革
- 戦略16-T②⑨⑩×W⑤③
専門的知識を生かした安全安心な不動産取引

戦略の柱 1

会員の繁栄の戦略

- ・信頼と安心へのアプローチ
- ・地域深耕へのアプローチ

戦略の柱 2

安全安心満足な消費者への戦略

- ・公正で安全安心な取引へのアプローチ
- ・物件流通促進へのアプローチ
- ・人材育成へのアプローチ

戦略の柱 3

長野県発展への戦略

- ・地域社会へのアプローチ

戦略の柱 4

安定経営組織への戦略

- ・公益化と地区会組織

まず、我々は、先輩方の足跡を振り返るところから始め、現状と理想とのギャップを埋める戦略、目標設定、そして、実践へと進めて行く予定です。

ここに記されている内容は、新しいものではなく、今までの大事な要素を踏まえた、未来へ繋げたいという思いです。我々は、このビジョンを、長野県らしく「長野アルプスビジョン」と名付け、羅針盤として活用していく予定です。



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穏やかな新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

平素は本会の会務運営に際しまして、格別なるご支援ご協力を賜り、心から御礼を申し上げます。

さて、我が国では毎年のように異常気象や大きな災害が起こっていますが、昨年も異常なほどの自然災害が猛威を振るいました。年初には強い寒波の連続襲来、特に西日本では32年ぶりの寒波となるなど各地で交通障害等が発生、夏は猛暑続きで「危険な暑さ」という言葉がメディアに頻繁に登場しました。加えて7月の西日本豪雨災害、9月の北海道胆振東部地震はそれぞれ大勢の方が亡くなるという被害甚大なものとなりました。数えればきりがありません。しかし、そのような中でも、2月に開催された平昌冬季五輪や6月のサッカー W杯において、日本人選手が大活躍したことは、我々に勇気と元気を与えてくれました。また、我が国の経済ですが、緩やかな景気回復がされていると言われているが、貿易戦争への懸念や欧米の不安定な政治情勢等不透明な要素が残る中で、輸出入や生産活動は台風等の災害の影響で弱含んでおり、それらに伴う物価上昇などにより個人消費に力強さが見られず、回復に一服感が感じられます。業界においては、低額物件の媒介報酬見直し、インスペクションの活用等宅建業法改正、安心R住宅制度、地価公示・路線価等地価の下げ止まり他昨年も色々話題がありましたが、2020年東京五輪・パラ五輪に関連し地価が高騰する首都圏と地方圏との格差は開く一方です。更に来年10月の消費税増税も不安材料であり、これについては安倍政権には十分な対策を期待するとともに、当協会としても全宅連と共にできる限りのことはしなければと考えております。

次に、当協会は平成30年4月1日より地区会を発足いたしました。目的は大きく4つあります、確認しますと「①各地域地区の事業の自由度を高めるため②本部会計内支部繰越金増加解決策のため③本部の課税化のリスク回避のため④公益法人化への動きが起きた時（準備を進める）のため」各地域の活性化には地区会が不可欠であり、健全な運営が必要です。各地域で行われている地域再生への取組みに協力し、支部独自の事業を強力に推進し行う事で、会員間の融和と団結が生まれ皆が揃って繁栄すると考えます。安定な地区会運営には今暫く時間がかかると思いますが、皆様のご理解とご協力を切にお願いするところです。

更に、当協会の10年後の理想の姿を目指す取組として『長野アルプスビジョン』を、本年度、中長期ビジョン委員会で策定致しました。これは全宅連ハトマークグループとして、全宅連策定「ハトマークグループビジョン2020」並びに全国47都道府県宅建協会がそれぞれに独自のビジョンを掲げ、中長期的協会運営の展望を記すものであり、『長野アルプスビジョン』は①会員企業の繁栄と永続のため②安全安心な取引のため③長野県の豊かな社会の実現のための3つの目的を掲げています。そして、会員企業はもちろんのこと、消費者や行政とも繋がりをもって、業界大手等には無い我々が持つ強みや弱みを認識しながら、地域に寄り添い共に繁栄してゆく道筋としての羅針盤であり、次世代への架け橋とさせていただければと考えております。この『長野アルプスビジョン』は今後、本部総会・各支部総会等での発表や広報誌への掲載による周知を予定しており、所属する1400社の会員やその従業者全員の皆様に認識していただき、結果共有共感一つになることで、我々の業を脅かすすべてのものから免れることができると確信しております。こちらについても皆様のご理解ご協力を心からお願い申し上げます。末筆ながら、ビジョン策定に携わった中長期ビジョン委員会の方々には敬意を表する次第であります。

結びに、本年が皆様にとりまして、希望に満ち、明るく実り多い年となりますようご祈念申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



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。

さて、私は昨年8月の県知事選挙で負託をいただき、三期目の県政を担わせていただくこととなりました。知事としての職責の重さを改めて自覚し、使命感を持って職務を遂行してまいります。もとより県政は、県民の皆様のための存在であり、引き続き、「共感と対話」、「県民参加と協働」を基本とし、県民の皆様の思いに常に寄り添い、共に考え行動する「県民起点の県政」を進めてまいります。

グローバル化の進展やテクノロジーの進化、人口減少や人生100年時代の到来など、時代の大きな転換点にある中、昨年4月に「確かな暮らしが営まれる美しい信州」の実現を目標とする県の総合5か年計画「しあわせ信州創造プラン2.0」をスタートさせました。「学びと自治の力」を推進エンジンとして、まずは、「子どもや若者が希望を持てる」、「歳を重ねても安心して暮らせる」、「元気な産業が暮らしを支える」の3つの観点から、政策の実現を図ってまいります。

まず、子どもや若者が希望を持てる政策としては、今日的な学びの意義等を県民の皆様と考える「学びの県づくりフォーラム」の開催、教育と先端的な技術を融合したEdTech（エドテック）の推進、広い視野を持った人材を育成するための高校生の海外留学支援などに取り組みます。また、本県が主導し設立した「森と自然の育ちと学び自治体ネットワーク」に参加する全国の自治体と連携し、自然保育・教育の充実・普及を進めます。

次に、歳を重ねても安心して暮らせる政策として、県全体を対象とする地域医療構想調整会議の設置や地域包括ケア体制の強化など医療・介護サービスの充実に取り組みます。また、暮らしを支える地域の移動手段を確保するため、広域的・基幹的なバス路線の維持・充実方策の検討を進めてまいります。近年頻発している災害を踏まえ、道路や河川、砂防施設の整備等ハード面での対応はもとより、防災マップの作成などソフト面も含めて防災対策に力を入れてまいります。

希望と安心に満ちた確かな暮らしを支える基盤は、元気な産業です。AI、IoT時代に向け、本県の産業政策推進の司令塔としての「産業イノベーション推進本部」の機能強化、分野横断的に市場開拓等を行う「長野県営業本部（仮称）」の設置、「長野県就業促進・働き方改革戦略会議」での議論を踏まえた人材確保策の充実などにより、産業の創造性、生産性を高めるための政策を重点的に進めてまいります。

今年は春から大規模なイベントが予定されています。松本平広域公園を中心に実施される「信州花フェスタ2019」（4/25～6/16）、軽井沢町で開催される「G20持続可能な成長のためのエネルギー転換と地球環境に関する関係閣僚会合」（6/15～16）を通じて、長野県の持つ魅力を国内外に発信してまいります。

こうしたことに加え、2027年に予定されている国民体育大会・全国障害者スポーツ大会の開催準備、リニア中央新幹線の開業を見据えた地域の振興、信州まつもと空港の国際化の推進など、本県の飛躍につながる中長期的な取組についても着実に推進してまいります。

去年は、長野県がスポーツで元気になった年でした。小平奈緒、菊池彩花、高木菜那各選手の金メダル獲得等平昌冬季オリンピックにおける長野県選手の大活躍、本県出身力士としては初となる御嶽海関の幕内優勝、松本山雅FCのJ2リーグ初優勝・J1昇格などは、私たちに大きな感動と喜びをもたらしてくれました。

本年も明るい話題の多い、穏やかな一年となりますことを心より願いつつ、知事としての責任を果たしてまいります。

結びに、今年一年の皆様の御健康と御多幸をお祈り申し上げ、新年の御挨拶といたします。



年頭の挨拶

長野県警察本部 生活安全部部长 堀内 明彦

明けましておめでとうございます。

平成31年の年頭にあたり、(一社)長野県宅地建物取引業協会の皆様には、健やかに輝かしい新年を迎えられましたこととお慶びを申し上げます。

また、日頃から、警察行政各般にわたりまして、御理解と御協力を賜っておりますことに対しまして、衷心より敬意を表すとともに感謝を申し上げます。

貴協会の皆様には、平成19年から子供の安全を確保する目的の「こどもを守る安心の家」の活動に参画いただき、また、平成26年からは県警察本部との地域安全活動に関する協定に基づきまして地域を守る各種活動に御協力いただくなど、県民の安全と安心の確保に大きく貢献されているところであり、重ねて感謝を申し上げます。

さて、長野県内の犯罪情勢を顧みますと、平成13年に戦後最多となる3万件にまで達しました刑法犯認知件数は大幅に減少し、昨年におきましても引き続き減少傾向を維持することができたところであります。

これにつきましては、貴協会の皆様はもとより、防犯ボランティアの皆様をはじめとする地域社会の皆様、県・市町村の関係機関と警察が一体となって「安全・安心なまちづくり」を推進することができたことによる成果であると考えております。

しかしながら、全国では凶悪事件の発生が跡を絶たず、県内におきましても、高齢者等を対象とするオレオレ詐欺や架空請求詐欺等の特殊詐欺被害が依然として高水準で発生しているほか、子供・女性に対する犯罪や、一般住宅や店舗等への侵入窃盗、さらにはコンビニエンスストアを対象とした強盗事件等が発生しております。

このような情勢の中、県警察といたしましては、県民の皆様々に真に安全・安心を実感していただくことができるよう「日本一安全・安心な長野県」の実現に向け、本年も引き続き総力を挙げて取り組んでまいり所存であります。

特に、喫緊の課題のひとつであります登下校時における子供の安全対策に関しましては、昨年5月に新潟県下で発生しました女子児童被害にかかわる痛ましい事件を踏まえ、政府において「登下校防犯プラン」が策定されております。

これに基づきまして、当県におきましても教育委員会、学校、保護者、警察、自治体等の関係機関・団体が連携して、通学路の緊急合同点検のほか、日常生活や事業活動の中で防犯の視点を持って見守り活動を行う「ながら見守り」の推進等により、子供の安全確保のための対策に取り組んでいるところであります。

貴協会の皆様方におかれましては、引き続き、協定に基づきまして、地域での各種事件・事故等の発生や不審者情報等の通報、子供を犯罪等の被害から守るための安全確保、特殊詐欺を始めとする各種犯罪被害を防止するための広報啓発等の取組に御配慮いただき、安全で安心して暮らせる地域社会の実現のため、一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

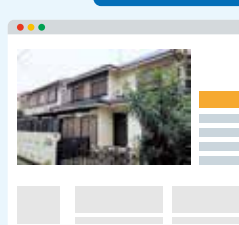
結びに、本年が皆様にとりましてより佳き年となりますとともに、(一社)長野県宅地建物取引業協会のますますの御隆盛を心から御祈念申し上げまして、年頭の御挨拶といたします。

全宅連 安心R住宅 事業開始について

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章『安心R住宅』を付与するしくみが創設されました。

平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始

従来のいわゆる中古住宅



- 品質が**不安**
不具合があるかも
- 古い、**汚い**
- 選ぶための情報が少ない
わからない

安心R住宅 住みたい 買いたい 既存住宅



- 品質が良く、安心して購入できる
- 既存住宅だけどころい
既存住宅ならではの良さがある
- 選ぶ時に必要な情報が十分に
提供され、納得して購入できる

**耐震性あり インスペクション済み
現況の写真 リフォーム等の情報 など**

Q1 「安心R住宅」とは、どんな住宅なのですか A 耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。具体的には、以下の要件を満たすものです。 [1] 耐震性等の基礎的な品質を備えている [2] リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている [3] 点検記録等の保管状況について情報提供が行われる これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするものです。	Q2 「安心R住宅」の「安心」とは何を意味するのですか A 「安心」とは、[1] 新耐震基準等に適合する、[2] インスペクションの結果、構造上の不具合および雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることを意味します。建築基準関連法令等に明らかに違反している既存住宅は対象になりません。なお、現行の建築基準関係法令等への適合を保証するものではありません。また、将来にわたっての地盤の不同沈下や地震後の液状化について保証するものではありません。地盤、給排水設備の状態やシロアリ対策については、専門の調査会社等にご相談ください。
Q3 「安心R住宅」の「R」とは何を意味するのですか A 「安心R住宅」の「R」は、Reuse（リユース、再利用）、Reform（リフォーム、改装）、Renovation（リノベーション、改修）を意味しています。	Q4 既存住宅売買瑕疵保険とは何ですか A 保険法人に登録された宅地建物取引業者またはインスペクションを行った登録検査事業者が加入する保険で、購入した既存住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補等を行った宅地建物取引業者や検査事業者に対して保険金が支払われます。

安心R住宅の標章使用イメージ

所属宅建協会を通じて特定構成員等の登録を申請し登録を完了することで使用許諾が得られます。特定構成員は安心R住宅の要件を満たした物件に対して、予め宅建協会に調査報告書を提出することにより、標章（ロゴマーク）を使用して広告を掲載することができます。

※インターネットや新聞折込・雑誌広告等

宅建協会

- ・特定構成員等登録
- ・安心R住宅調査報告書提出

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

- ・特定構成員登録証の発行
- ・安心R住宅ロゴマーク使用許諾

特定構成員登録した宅建協会会員



安心R住宅ロゴマークのついた広告を展開

●使用例



●販売図面 ●インターネット広告 ●新聞広告等

安心R住宅
の
メリット

住宅購入者（住宅を購入しようとする者）

安心R住宅のロゴマークを使用した広告を展開することにより、住宅購入者に対し、従来わかりにくかった既存住宅の性能・仕様が開示されるため、安心感が高まる。

信州人に聞く

池田町



池田町へ移住をお考えの方へ

池田町は北アルプスの山々と安曇野の田園を望む風光明媚な町です。北アルプスの伏流水と豊かな大地が、おいしい米や野菜を育て、味わい深い日本酒も造られる地域です。近年は「花とハーブの里」として知られるほか、ワイン用ぶどうの生産も盛んに行われています。中核都市の松本市、日本を代表するリゾートの白馬村の中間に位置し、それぞれにアクセスしやすい町です。また、高速道路を利用すると東京都や名古屋市からそれぞれ車で3時間30分程です。今回は池田町移住定住促進係の遠藤係長と堀内さん（地域おこし協力隊）に池田町の移住への取り組みについて伺いました。



左から移住定住促進係の堀内さん、遠藤係長

生活環境はいかがですか？

遠藤係長 池田町は松本と白馬の中間に位置しその両方へ車で各40分程です。冬のスキーやスノボはもちろんですが北アルプスの登山、山岳観光にしても柵池や八方尾根、南は上高地や美ヶ原も朝起きてその日の天気を見て日帰りで行けるので、立地的には便利だと思います。また、**内陸性気候のため晴天率が高く、スキー場がそれほど遠くない立地にもかかわらず雪が少なく毎日雪かきをするほどではありませんので、住みやすい地域です。**実際にそのような理由で移住された方も多くいらっしゃいます。

総合病院もあり大きなスーパーも2店、コンビニも6店、ほかにも金融機関もあるので車がなければ生活に困る事はないと思います。自然環境だけでなく都市機能も充実している住みやすさから、長野県内に移住された方で次の移住先として池田町を選ばれる方も増えています。**年代的にはアクティブシニア層が多いですが、その方のお子さんやお孫さんも池田町に遊びに来て、気に入っていただき移住されるケースもあります。**

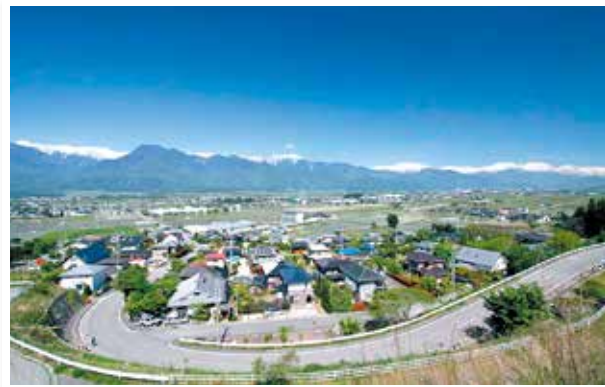


北アルプス有明山と麓の池田町中心街
中央の高い建物は診療科が21ある北アルプス医療センターあづみ病院



北アルプスの眺望も素晴らしいですね

遠藤係長 北アルプスのパノラマの風景を望む場所を探されている方はとても多いですね。池田町からは北アルプスの蝶ヶ岳から白馬三山までパノラマで一望でき、周辺地域のなかでもその美しさに定評があります。最近は自分達で無農薬野菜を作りたい等、オーガニックな生活を求め移住される方もいらっしゃいます。



北アルプスと池田町

堀内さん 私もオーガニックな生活を望んで東京から池田町に移住しました。子供が大きくなっていくにあたり、都会ではなく豊かな自然と触れあえる場所で、安心安全な食べ物で育てたいという願いで来ました。その思いから自分達の食べ物は自分たちで作りたいと、今年からお米を作っています。また、魅力的な野外保育の施設が池田町や周辺地域にあるのも理由の一つでした。

移住希望者へのサポートはいかがですか？

遠藤係長 **今年は日帰り移住ツアー**（池田町全体の案内）を2ヶ月に1回（平成30年度は奇数月の第2土曜日）行っています。ワゴン車で少人数制のため、参加者の希望に応じたツアーを行っています。回数が多いことから、季節を変えていらっしゃるリピー

ターの方もいらっしゃいます。また、今年からは日帰りツアーでは体験できない朝と夜の雰囲気を感じていただけるように一泊二日のツアーも年2回開催しています。池田町をまったく知らなかった方が都市部のセミナーで池田町を知ってツアーに参加し、気に入っていただき、移住されるという方が多いです。昨年の6月に参加された方で、もう家を建てて移住された方もいらっしゃいます。



堀内さんのはざ掛けの様子



移住ツアーの様子 薪割り体験



先輩移住者のお宅訪問

物件探しのサポートはありますか？

遠藤係長 空き家バンクの情報はHPでも公開していますのでご覧いただければと思います。(<http://www.ikedamachi.net/0000000829.html>) 賃貸はまだ少ないですが、再移住の方は終の住処ということで、最近では土地を買って家を建てる方も増えてきました。また、**補助金制度**も創設しました。**住宅取得補助金**や**住環境整備補助金**(改修補助金、整備・片付け補助金、空き家解体補助金)です。その中でも「**空き家解体補助金**(定額50万円)」は、空き家バンクに登録された物件を解体して、建直す際の解体費用を補助するもので、他の自治体にはない**制度**です。古い物件でも解体して更地にして新たに新築をたてる

計画の方には向いているかもしれません。さらに、今年の4月から**空き家バンクに付随した農地に関しては、農業委員会の許可があれば農業者でなくても取得できるようになりました**。こちらは想定していたよりも農地がほしいというニーズがあり、ほとんどが成約済みとなっています。



1973年建築 解体前提の作業所付き住宅 400万円 空き家バンク登録物件

お仕事はどのように探せば良いですか？

遠藤係長 池田町は立地的に松本市や安曇野市も通勤圏内ですので、松本市や安曇野市で探される方が多いです。個人で開業される方は洋菓子店やパン屋を経営されたり料理教室を開かれたり、翻訳の仕事をされたりという方もいらっしゃいます。

移住後のフォローはいかがですか？

遠藤係長 実際に池田町に移住して10年以内の定住アドバイザーが5名まして、移住後の相談をお受けするなどのサポートをさせていただいています。



池田町は移住者に向けてサポート充実

信州あずみ野池田町 移住・定住サイト

<http://www.ikedamachi.net/category/10-7-0-0-0.html>

— 池田町役場 —

〒399-8696 長野県北安曇郡池田町大字池田3203-6
TEL.0261-62-3131 FAX.0261-62-9404

写真提供：池田町役場

支部だより

各支部の動きをラッピング



今年も全力投球長野支部

長野支部 高井林産工業株式会社 宮 島 澄 男

平成最後の年も支部総会、理事会、各委員会活動にと、あれよあれよという間に過ぎ、今年も気づけば紅葉も山頂から徐々に下がってきているようです。赤や黄色と様々な色に景色を変えつつあります。そんな中、長野支部千曲川の東に位置する高山村では、すっかり稲刈りも終わり、いよいよ【ふじりんご】も赤く色づいて、収穫の時を待っているようです。当たり前の事ですが、もう冬がそこまで来ているのだと、短い秋を感じております。



さて、長野支部の活動について紹介します。

去る9月21日、第1回宅建長野地区会親睦ゴルフコンペが、信濃ゴルフ倶楽部にて開催されました。好天の中、30名の参加をいただきました。長澤会長の始球式。安定感のあるスイングに拍手…！

プレー終了後の表彰式・懇親会も盛大にでき、気分もリフレッシュできました。



最近のネット情報社会と宅建業の結び付き、支部ホームページのリニューアル等にも取り組んでおります。より時代の流れに対応できる内容にする為に研究をしています。

中でも、“宅建ひろば”の会員各社を訪ねる事務所訪問は興味深く、お客様と宅建業者とを繋いでくれる、窓口のような役目も果たしてくれそうな、そんな楽しいページです。

会社の歴史・信条・仕事ぶり等、毎回内容盛りだくさんでお届けできるように、心掛けています。

紹介します。豪快に笑っているこちらの方は誰でしょう!?



正解は、長野支部ホームページ“宅建ひろば”事務所訪問のページへ。

長野支部はこれからも、様々な情報発信をしていきたいと思っております。



最近の判例から

—中古ビルの瑕疵担保責任—

● (一財) 不動産適正取引推進機構発行「RETIO」第110号より



買主が瑕疵と主張する建物の不具合は、中古ビルにおいて通常生じうる経年劣化であるとして、買主の賠償請求を棄却した事例



東京地判 平28・7・14 ウエストロー・ジャパン

購入した中古ビルに、外壁の爆裂や雨漏り等の瑕疵があったとして、買主が売主に対し、売買契約の瑕疵担保責任条項等により損害賠償を求めた事案において、買主が瑕疵と主張する建物の各不具合は、中古ビルにおいては通常生じうる経年劣化であるとして、その請求を棄却した事例 (東京地裁 平成28年7月14日判決 請求棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成26年6月、買主X(原告・個人)は、媒介業者Aの媒介により、売主Y(被告・法人)との間で、築23年を経過する6階建オフィスビル(本件建物)につき、代金を1億6800万円とする売買契約を締結した。同年9月、XはYより本件建物の引き渡しを受けたところ、

- イ) 外壁の爆裂
 - ロ) 5階の雨漏り
 - ハ) 1階排水管的の漏水
 - ニ) 4階居室内の手すりの取付部分の緩み
 - ホ) 4階リビングのクレセントの脱落
 - ヘ) 4階ベランダの水道管の腐食
- の不具合を発見した。

Xは、これらの不具合は瑕疵でありYには、

- ① 売買契約の瑕疵担保責任条項に基づく賠償責任がある。
 - ② Yは本件建物内各居室の不具合を見せず、エレベーター保守管理契約の契約条件を提供しないなどの説明義務違反がある。
 - ③ 平成26年11月までには、瑕疵の存在を認めその補修を約したのに履行しなかった債務不履行がある。
- として、Yに対し、Xが当該不具合の補修に要した費用等385万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

- ① 本件建物は築23年の中古ビルであり、Xが瑕疵として主張する部分はいずれも通常の経年劣化によるものである。
 - ② YはAに媒介を依頼して重要事項説明等の業務を委ねたのであるから、Xに対する説明義務は負わないし、Xから求められた説明を拒んだこともない。
 - ③ Yは平成27年1月までにはXの要望する補修工事を行いたい旨を伝えていたが、Xはこれを了承しなかった。これは履行の提供を拒絶されたというべきものである。
- と反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却し、訴訟費用は全額Xの負担とした。

- (1) 本件建物の瑕疵の有無について

Xは、本件建物には複数の瑕疵が存在すると主張するが、証拠によれば、それらはいずれも瑕疵とは認められない。

- イ) 外壁の爆裂は、重大なものとは言い難く、築23年の中古ビルにおいては通常生じうる経年劣化によるものと考えられる。
- ロ) 5階の雨漏りは、漏水が生じていたことは認められるが、その詳細までは判然とせず、防水機能の低下が原因であったとしても、経年劣化として合理的に理解できるものである。
- ハ) 1階排水管的の漏水は、その有無及び状況は判然とせず、漏水が生じていたとしても、経年劣化として合理的に理解できるものである。
- ニ) 4階居室内の手すりの取付部分の緩みは、これが生じて

いることは認められるが、経年劣化の限度を超えて瑕疵と評価すべきものであるとは認められない。

- ホ) 4階リビングのクレセントの脱落は、経年劣化として合理的に理解できるものである。

- ヘ) 4階ベランダの水道管の腐食は、経年劣化として合理的に理解できるものである。

なお、Xに交付された物件状況等報告書には上記イ)、ロ)、ハ)、ニ)、ヘ)の不具合はいずれも「発見していない」との記載があるが、これはYが現在知っている売買物件の状況について説明したものであって、その記載内容が全て客観的事実に合致することを前提として取引内容が決定されるものとは考えられないから、同報告書の記載が上記認定判断を左右するものではない。

- (2) Yによる説明義務違反の有無について

Yは本件建物の売却について宅建業者であるAに委託していたのであるから、契約条件に影響を及ぼしうる情報についての説明も第一次的にはAから行われることが想定されており、これらの事項についてYは原則として説明義務を負っていないかかったというべきである。またYがXから求められた説明を拒んだり、ことさらに虚偽の説明をしたなどとの事実の立証があったとも認められない。

- (3) 事後的な補修合意の成否及びその不履行の有無等について
- 認定事実によれば、Yが補修を約束したとの事実を認めることはできない。また、Yが業者に依頼して本件建物の補修作業を行い、さらに追加工事を行う旨の申し出をしていたことは認められるが、上記一連の行為は任意でのアフターサービスとして行われたものとするのが自然であり、YがXに対して瑕疵を補修する旨の合意に基づく法的な債務を負っていたと認めることはできない。

3 まとめ

本件は中古建物の売買において、買主指摘の不具合が、売主が担保責任を負う隠れた瑕疵に該当するかが争われた事案である。

瑕疵とは、売買の目的物が通常有すべき品質・性能を欠いていることを指し、隠れた瑕疵とは、契約締結の当時買主が過失なくしてその存在を知らなかった瑕疵をいう(大審判13・6・23大13(オ)101号)が、買主指摘の不具合が本件建物において瑕疵に該当するかは、築23年を経過する中古建物として、通常有すべき品質・性能を有しているか、売主・買主の間において本件建物がどのような性質を有することが予定されていたかについて判断されるものであり、買主が瑕疵と主張する不具合がすべて経年劣化によるものとした本件裁判所の判断は妥当なものと考えられる。

また、「買主に交付された物件状況等報告書は売主が現在知っている売買物件の状況について説明したものであって、その記載内容が全て客観的事実に合致することを前提として取引内容が決定されるものとは考えられない」との本件判示は、実務上参考になるものと思われる。なお、買主側にも現場での物件確認が重要であることを再認識させるものでもある。



10/21(日) 宅地建物取引士資格試験実施

平成30年度宅地建物取引士試験が、去る10月21日（日）、全国で一斉に実施された。

長野県では5会場で2,074名（申込者数2,548名）が受験した。

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、昨年度比権利関係を中心に平易な問題が出題され、宅建業法の個数問題の昨年6問から3問に減少しました。その他には、本年4月に業法改正された媒介契約書や重要事項説明書、37条書面の建物状況調査関連、低廉な空き家等にかかる報酬の特例、IT重説に続き、法令上の制限では、新たに用途地域に指定された田園住居地域について出題されたのが特徴的であり、各法における近年の改正点を把握しているかが問われる試験であった。

合格発表は県庁はじめ各建設事務所、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〔2019年5月31日（金）の12：00まで掲載〕）

なお、本年度の合格基準点は37点。県内の合格者数は281名（うち講習終了者68名）、合格率13.5%でした。

また合格者の平均年齢は37.1歳（男性37.8歳、女性35.6歳）合格最高齢者68歳、最年少者18歳であった。



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

■平成30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%
信州大学 教育部	773	628	145	81.2%	87	13.9%
松本大学	711	559	152	78.7%	76	13.6%
上田東高等学校	447	336	111	75.2%	37	11.0%
アイパル	255	215	40	84.3%	13	6.1%
松本大学（登録講習修了者）	362	336	26	92.8%	68	20.2%
合計	2,548	2,074	474	81.4%	281	13.5%



「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8月29日、長野市のホテルメトロポリタン長野、10月30日、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、今回は長野会場では133名、松本会場では29名の出席があった。

講義内容としては「民法改正と売買・賃貸借契約実務への影響」と題し、講師に涼風法律事務所 熊谷則一弁護士を招聘し講演が行われた。

2020年4月より施行される民法改正において新たに規定される「契約不適合担保」と法律に定義化される「原状回復」について、事例を取り上げながら一般消費者に向けて分かりやすい解説が行われた。民法改正を目前に控えていることもあり、トラブル回避のために受講者も熱心に耳を傾けていた。





県・顧問県議との行政懇談会

去る11月9日、11月14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 11月9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市まちづくり課）
農政部（農業政策課）
総務部（税務課並びに財産活用課）・協会顧問県議

要望事項

- 都市計画法・建築基準法
 - ①田園住居地域の施行について
 - ②建築基準法の道路斜線制限の緩和策について
- 農地法
 - ①農地取得資格別段面積について
 - ②無指定地域農地の宅地転用について
 - ③農地転用申請に関わる添付書類について
 - ④中山間地区の農振農地について
 - ⑤農地法の審査基準について
 - ⑥農地転用の許可申請について
- 税務
 - ①再販目的に係わる土地の取得税について
- 地方創生・空き家対策
 - ①所有者不明の不動産について
 - ②公共施設の有効活用について
 - ③移住交流事業・空き家対策について

日にち 11月14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

- ①アスベスト調査台帳の整備について
- ②境界立会費用等について
- ③宅建業者・取引士への行政処分の状況や事例等について
- ④「建物状況調査」のあっせんについて
- ⑤非業者の宅地分譲等、宅建業法違反の状況について
- ⑥土砂災害防止法による特別警戒区域（レッドゾーン）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。



平成30年度不動産開業支援セミナー

去る12月1日（土）松本市アルピコプラザホテル、12月8日（土）長野市長野県不動産会館にて開業支援セミナーが開催された。このセミナーは主に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セミナーであり、本年で4回目の実施である。

セミナーの講義内容は以下の通りである。

- ①宅建協会への入会について～10万社に選ばれる理由～（DVD）
- ②入会について補足説明
- ③不動産業開業者の体験談（3名）



個別相談会



開業支援セミナー会場風景

セミナーには二日間で約20名の参加があった。今年は初めて両会場ともに土曜日開催とし、参加者がより参加しやすい対応に努めた。また、セミナー終了後の個別相談会には、相談員に開業に向けての質問・疑問が積極的に出された。約2時間に渡る今回の開業支援セミナーは参加者にとって宅建業の開業や当協会入会の良い検討材料になるなど、有意義なセミナーとなった。

「法定・任意後見人制度 について」



成年後見制度の種類について

成年後見制度は、大きく分けると、**法定後見制度**と**任意後見制度**の2つがあります。また、法定後見制度は、「後見」「保佐」「補助」の3つに分かれており、判断能力は程度など本人の事情に応じて制度を選べるようになっています。

法定後見制度においては、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）が、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援します。

任意後見制度は、本人が十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分な状態になった場合に備えて、あらかじめ自らが選んだ代理人（任意後見人）に、自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務について代理権を与える契約（任意後見契約）を公証人の作成する公正証書結んでおくというものです。そうすることで、本人の判断能力が低下した後に、任意後見人が、任意後見契約で決めた事務について、家庭裁判所が選任する「任意後見監督人」の監督のもと本人を代理して契約などをすることによって、本人の意思にしたがった適切な保護・支援をすることが可能になります。



◇ 法定後見制度の概要 ◇

	後 見	保 佐	補 助
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる人	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官など 市町村長 ^(注1)		
成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）の同意が必要な行為	—	民法13条1項所定の行為 ^{(注2)(注3)(注4)}	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」（民法13条1項所定の行為の一部） ^{(注1)(注2)(注4)}
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為	同上 ^{(注2)(注3)(注4)}	同上 ^{(注2)(注4)}
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」 ^(注1)	同左 ^(注1)
制度を利用した場合の資格などの制限	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど ^(注5)	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど	—

(注1) 本人以外の者の請求により、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になります。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じです。

(注2) 民法13条1項では、借金、訴訟行為、相続の承認・放棄、新築・改築・増築などの行為が挙げられています。

(注3) 家庭裁判所の審判により、民法13条1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の範囲を広げることができます。

(注4) 日常生活に関する行為は除かれます。

(注5) 公職選挙法の改正により、選挙権の制限はなくなります。

法定後見開始の審判の申立てに必要な費用について

	後 見	保 佐	補 助
申立手数料（収入印紙）	800円	800円 ^(注6)	800円 ^(注7)
登記手数料（収入印紙）	2,600円	2,600円	2,600円
その他	連絡用の郵便切手 ^(注8) 、鑑定料 ^(注9)		

※平成23年4月1日から成年後見登記に係る登記手数料額及び証明書手数料額が引き下げられました。

(注6) 保佐人代理権を付与する審判又は保佐人の同意を得ることを要する行為を追加する審判の申立てをするには、申立てごとに別途、収入印紙800円が必要になります。

(注7) 補助開始の審判をするには、補助人に同意権又は代理権を付与する審判を同時にしなければなりません。これらの申立てそれぞれにつき収入印紙800円が必要になります。

(注8) 申立てをされる家庭裁判所にご確認ください。

(注9) 後見と保佐では、必要なときには、本人の判断能力の程度を医学的に十分確認するために、医師による鑑定を行いますので、鑑定料が必要になります。鑑定料は個々の事案によって異なりますが、ほとんどの場合、10万円以下となっています。

詳しくは法テラスの相談窓口（TEL 0570-078374 おなやみなし）へお電話ください。また法定後見制度を利用する際に必要な経費を助成している市町村もあります。詳しくは各市町村の窓口へお問い合わせください。



任意後見契約公正証書の作成に必要な費用について

公正証書作成の基本手数料	11,000円
登記嘱託手数料	1,400円
登記所に納付する印紙代	2,600円
その他	本人らに交付する正本等の証書代、登記嘱託書郵送用の切手代など



法定後見人メリット・デメリット

メリット

①本人の財産管理ができる

認知症のご本人では行えなかった、本施設などに入居する際に必要な契約、又は更新契約が代わりにできます。また、施設の入居費用や本人の生活に必要なお金を管理するために、金融機関など口座の解約手続きや本人に代わってお金の引落しをすることができます。

②不正な契約などを解約することができる

後見人には不正な契約を取り消せる権利があります。本人が必要もないのに高額な商品を買ってしまった、財産を誤って安く売ってしまった、本人にとって不利益になる契約を後から取り消すことができます。

③家庭裁判所が本人の生活を見守る

後見人は毎年全財産の収支を家庭裁判所に報告します。また、事案によって成年後見監督人を選任し、より慎重に本人の財産管理が実施されます。そのためご親族の方々も、本人の財産を安心して守ることができます。



デメリット

①親族でも財産に手を出せなくなる

よく親族で、同居して面倒を見ているのだから、本人の財産もある程度自由に使っていいという感覚があるところもあるかと思いますが、そうすると、本人が施設に入る時にお金がないのであまり立派な施設には入れないという結果になってしまいます。そのようなことがないように成年後見制度では親族であっても財産に簡単に手を出せなくなっています。また、成年後見では、財産管理を裁判所が関与して行われるので、本人の希望とは違う財産管理になってしまうこともあります。

②後見人の業務が長期間に及ぶ

後見の業務は本人の判断能力が回復しないかぎり、原則として本人がご存命中は続くことになります。そのため、簡単に後見人をやめることは難しいです。→正当な事由があれば、家庭裁判所の許可を得て辞任が可能です。

③後見人に選任された場合、後見事務が大変

成年後見制度では就任後1ヶ月以内に本人の財産目録を作成、裁判所に提出しなければいけません。また1年に1度、家庭裁判所に報告書を作成・提出しなければいけません。

● 後見人不動産売却事例 ●

①背景

成年被後見人（以下、本人）は70代の女性。子はない。

本人は、夫と小料理屋を営んできた。夫死亡後、小料理屋を数年継続するも閉店後、お店と土地を売却し、マンションを購入、一人暮らしを始めた。要介護状態になり、介護サービスを利用し在宅生活を続けたが、認知症により、住まいはゴミ屋敷となり、近所での徘徊も見られた。これを受け、担当ケアマネジャーは、在宅生活の継続は困難と判断し、また財産管理と施設入所契約のため、後見人が必要とも判断し、現在の後見人を候補者とする後見開始の申立てにつないだ。

②後見開始申立て

ケアマネジャーから相談を受けた後見人候補者（現後見人）は、(1)グループに入居すること(2)本人所有のマンションを売却し生活資金を確保すること(3)将来は生活保護を受給することも視野などをメインに後見プランを策定しつつ、本人との事前面談を数回行い、後見の申し立ては、本人の実兄が行った。

③選任後の業務：グループホーム

後見人は、ケアマネジャーや自治体からの紹介を受け、グループホームを契約。後見人は、月1回のペースで本人の様子をうかがっている。

④選任後の業務：居住用不動産の売却

後見人は、グループホーム費用を含む生活費捻出するため、本人名義のマンション売却を行うことにした。これについて後見人は本人に説明し、本人は了解した。平成4年に2千万円で購入したマンションは65㎡、2LDKである。売却時には築40年で、固定資産評価額は650万円であった。不動産の仲介業者による査定は実勢価格600～650万円だったが、ゴミ屋敷状態であったことから、大掃除を含むリフォーム費用が掛かるという説明であった。また、仲介業者自身は買わない旨、後見人に伝えた。後見人は、その仲介業者に買い手を探そうと委託した。結果、不用品の処分およびリフォームを請け負う条件で、300万円で買うという業者を紹介された。後見人は、その条件を妥当と考え、その買取業者と、家庭裁判所の居住用不動産処分許可がおりることを効力発生要件とする停止条件の条項付きの売買契約を結んだ。

⑤家庭裁判所の許可

本人の居住用不動産処分許可申請にあたり、申立書、登記事項証明書、物件の現状写真、査定書（固定資産税評価額、周辺事情として近くで売り出している物件のちらし3～4枚）、停止条件付条項付き売買契約書を提出した。申立てから1週間で許可の審判がおり、契約の効力が発生した。

⑥契約の執行と精算

物件明け渡し前に、買取業者から、後見人が手付金として30万円を受領した。マンションの残置物については、後見人が本人と話し合って選別を行った。手付金の1週間後に残りの270万円を受け取った。買取業者から、後見人は現金で受取り、直ぐに被後見人の口座にこれを振り込んだ。鍵を買取業者に渡して契約を執行した。その1週間後に登記が完了した。登記申請費用は買い取側が負担した。不動産の仲介手数料は約15万円であり、被後見人の財産から支払った。

⑦家裁に対する事務報告と後見報酬

その後、後見人は家裁に後見事務の年次報告を行うとともに、報酬付与の申し立てをした。後見事務報告の主なものは、グループホーム入居、不動産売却、月1回の訪問および見守り等、銀行口座の名義変更、である。報酬付与の求めに対し、家裁から、報酬額を25万円とする旨の審判がおりた。



オレオレ詐欺



【警察官かたり】

警察官を名乗る者から「詐欺グループを摘発したら、あなた名義の通帳が出てきました。」「あなたの銀行のカードが偽造されています。」などと電話がかかってきた後、金融庁の職員や銀行協会の職員等を名乗り、「キャッシュカードを使用できなくして再発行する手続きをとります。」などと言われ、金融庁等の職員を名乗る男が自宅に来て、キャッシュカードをだまし取られる手口があります。

最近では、警察官を名乗る者から、30代、40代の女性の携帯電話に「振り込め詐欺の被害者が振り込んだ先があなたの口座でした。」などと電話があり、男が指定したIPアドレスを入力すると、「検察庁」と表示されたサイトにつながり、被害者の氏名が記載された書類が表示され、「不正取引がないか確認する」などと言われて、指定された口座に現金を振り込ませる手口も発生しています。



【家電量販店従業員かたり】

今年に入り、家電量販店の従業員をかたり、「あなたのキャッシュカードを使って買い物をしようとしている者がいる。」などと電話があった後、さらに警察官を名乗る者から、「あなたの口座が不正に使われる可能性があるので、お持ちのキャッシュカードをすべて確認する必要があります。」などと言われ、警察官を名乗る男が自宅に来て、キャッシュカードをだまし取る被害も発生しています。

防止対策

- 留守番電話設定にしておく！！
在宅時でも留守番電話設定にしておき、メッセージを入れた相手にだけ、かけ直すようにしましょう。
留守番電話設定にしておく、空き巣の対策等で心配だと感じる方は、留守番電話のメッセージを「詐欺対策のため、留守番電話にしています」というものにしておきましょう！！
- キャッシュカードは何があっても渡さない！！
警察官や金融機関職員がキャッシュカードを預かることは絶対にありません。
また、暗証番号を教えれば、キャッシュカードを使用してすぐにお金を引き出されてしまいます。
- すぐに確認する！！
事実確認をするために、相手の名乗った警察署や金融機関の電話番号を自分で調べて問い合わせましょう。



架空請求詐欺



【電子マネーカードや収納代行サービスの悪用】

突然、「消費料金未納分通告書」などと書かれたはがきや「コンテンツ利用料の未納が発生しています。」などと書かれたメールが届き、連絡先へ電話すると、住所や氏名を聞き出された上「支払わなければ裁判になる。」などと言われ、さらに

- 電子マネーを購入してカードの番号を教えてください

- コンビニエンスストアの端末機を操作して料金を支払ってください

などと指示され、その後、コンビニで、電子マネーを購入して犯人に電子マネーの番号を教えたり、端末機を操作してレジで収納代行サービスを利用して支払いをして被害に遭っています。

また、最近では従来のはがきではなく、「重要」などと朱書きされた封筒の中に通知書を入れて、封書として送ってくる手口もあります。



電子マネーってなに??

電子マネーカードの本来の用途は、コンビニで購入したカードを、誰かにプレゼントとして渡すことです。カードをもらった相手は、カード裏面にある暗証番号を入力することで、カードに設定されている金額分の買い物をすることができます。



収納代行サービスってなに??

公共料金の支払いやチケットの購入等で使用される紙タイプのものが一般的ですが、店内に設置されたメディア端末機に支払い番号を入力し、端末から出てくるレシートタイプの用紙をレジに持っていき支払いをしたり、店員に直接「支払い番号」を伝えてレジで支払いをしたりするものもあります。

防止対策

○ 電話しない！！

架空請求詐欺の被害者は、ほとんどがメールやはがきに記載された連絡先に連絡したことにより被害に遭っています。相手方に連絡することなく、身に覚えのない料金請求は無視しましょう。

○ まず相談する！！

全て一人で判断することなく、警察や家族、友人等に相談することで被害を未然に防ぐことができます。



相談

相談は、最寄りの警察署又は#9110まで



『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400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

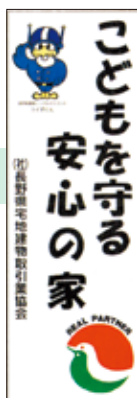
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

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30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	102
	旧須高支部	19	
	旧長野支部	71	
上 田	旧更埴支部	25	53
	旧上小支部	28	
佐 久	旧佐久支部	30	30
中 信	旧中信支部	46	51
	旧大北支部	5	
諏 訪	旧諏訪支部	36	78
	旧茅野支部	42	
南 信	旧上伊那支部	43	86
	旧飯田支部	43	
合 計			400



子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

平成31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 () —

(有)イーグル開発は、心優しく元気な会長、じっくり物事を考えて行動する社長と共に6名で仕事をしています。社内の半数がAB型！そして半数が商業科卒で、計画を立てたり新しい事を考えたり細やかな仕事を得意とする会社です。

私の主な仕事は、依頼を受けた物件の調査、資料作成、ホームページへの掲載、新築住宅とリフォームのお客様の対応です。幅広い知識が必要

夫婦ともに これからも

上田支部 有限会社 イーグル開発
今泉 美沙

になるので、宅建以外にも整理収納アドバイザー、住宅ローンアドバイザーの資格を取得しました。出来れば毎年1つは資格を取りたいと思い今年はFP3級を取得しました。

まだまだ未熟な私ですが、経験豊かな会長と社長に学びながら、これからも会社を明るく盛り上げていきたいと思います！

私事ではありますが、普段から夫婦一緒に過ごす時間を大切にしています。平日は週に1~2回、夫婦でスポーツジムへ行き「ズンバ」というラテン系のダンスフィットネスを楽しんでいます。ズンバは音に合わせて体を動かすスポーツですが、上手に動くのを目的と

していないので、運動が苦手な私でも楽しく踊る事ができます。ほどよく汗もかき、夜はぐっす



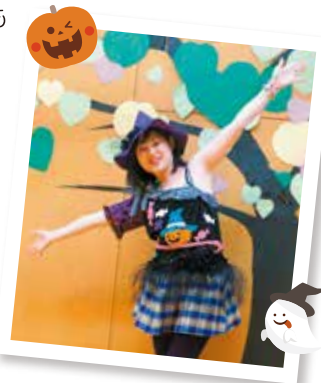
りと眠れます。ズンバ歴7年！頑張っていていきます。

ズンバは全国の至る所でイベントを開催しています。ハロウィンやクリスマスのイベントもありますが、県内外からも大勢の人が集まり、皆、様々な衣装を着て参加するのでとても盛り上がります。

時間のある時には衣装や帽子を手作ります。洋裁は得意ではないので、サイズを間違えたりと作り直す事もありますが、世界に一つしかない衣装、形になって出来上がった時はとても嬉しいです。

時々、お揃いの衣装を作って着る時もあります。普段恥ずかしくて着れないペアルックも、こんな時だからこそイベントの時はペアルックで楽しんでいます♪衣装を上手に作れない時でも、主人が褒めてくれ、着てくれるので作りがいがあります。

夫婦共に健康で過ごせる事が一番の幸せです。



新入会員紹介

※顔写真2名以上掲載の場合、左側が代表者です。

長野支部 株式会社 ヤマダ不動産 長野SBC通り店  代表者兼専任取引士 奈良 秀美 長野市吉田1-21-33 TEL 026-252-4820	長野支部 株式会社 不動産・資産管理の千部  代表者兼専任取引士 長峯 千広 長野市大字中御所217-1 TEL 026-217-0916	上田支部 株式会社 創意地所 上田店   代表者 中村 圭克 専任取引士 小森 博史 上田市中央2-1-16 TEL 0268-75-6691	佐久支部 横井興業 希望により 写真掲載なし 代表者 横井 昭次 北佐久郡軽井沢町長倉458-8 TEL 0267-45-7103 希望により 写真掲載なし 専任取引士 金澤 三恵子 北佐久郡軽井沢町長倉458-8 TEL 0267-45-7103
佐久支部 オーサービス  代表者兼専任取引士 武重 修 佐久市茂田井3187-2 TEL 0267-88-7916	中信支部 株式会社 ひかりノベ 松本営業所  代表者兼専任取引士 三部 浩一 松本市村井町南4-23-15-201 TEL 0263-87-4464	中信支部 株式会社 サンポー 松本店  代表者兼専任取引士 柴 貴之 松本市寿中1-26-33 TEL 0263-85-1210	諏訪支部 株式会社 南信不動産商事 希望により 写真掲載なし 代表者兼専任取引士 山之内 精一郎 岡谷市御倉町5-1 TEL 0266-22-5021 希望により 写真掲載なし 専任取引士 金澤 三恵子 北佐久郡軽井沢町長倉458-8 TEL 0267-45-7103

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
諏訪支部	信州カントリーボックス信州	井上 完一	諏訪郡富士見町乙事3493-11富士見高原保健休養地い地区271	0266-66-2689	個人→法人

退会された方

支部名	商号・名称	支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長野	メディアクス大成	長野	飯山ブロック(株)	中信	(株)ケンショー
	高千穂不動産センター		(株)ファミリービル		安曇野不動産
	トチマス・ショップ 長野南店	上田	東葉エステートスペースマネジメント		(株)長野マイホーム
	新成宅地開発(有)		昭和住販(株)	諏訪	信州ハケ岳不動産
	竹内建設(有)		井出不動産部		(有)諏訪地所
	(株)建販	佐久	アナトリ不動産	南信	(有)福見屋工務店
	中部建設工業(株)		(有)荒井エステートプラン		

宅建協会会員限定の

無料電話相談

全宅連では以下のような業務支援の無料相談電話を実施しております。不動産業務でお困りの際はぜひご利用下さい。

弁護士による無料電話法律相談

- 開催日時▶第2・第4金曜日(休日の場合は前日) 午後1時～午後4時
- ご利用対象者▶宅地建物取引業協会会員に限定させていただきます。
※ご予約に当たり、宅地建物取引業協会会員かどうかを確認させていただきます。
- ご相談いただける内容等▶宅地建物取引及びそれに付随する法律事項となります。不動産法務に造詣の深い弁護士が対応いたします。
※相談回数は1日1回、相談時間は1回15分以内、相談内容は1回につき1件とさせていただきます。
※弁護士の体調不良等やむを得ない事情により、急ぎよ中止となる場合があります。
- ご予約方法▶完全予約制となります。全宅連ホームページより予約票をダウンロードして全宅連にFAX送信して下さい。FAX: 03-5821-8101



全宅連顧問税理士 藤岡敏彦氏による 不動産税務に関する 無料電話相談



- 開催日時▶毎月第3金曜日(※) 12:00～15:00
※但し該当日が変更となる場合があります。
- 相談方法▶03-5821-8113 までお電話ください。

詳細や注意事項については
全宅連ホームページの「ハトサポ」より
各種無料相談ページにてご確認ください。

ハトサポ: <https://www.zentaku.or.jp/member/>

不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料電話相談

- 開催日時▶毎週月、火、木、金曜日 午後1時～午後4時30分
※祝日・年末年始・お盆期間・GWを除く
※相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合があります。
- ご相談いただける内容▶不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容についてお受けいたします。実務に精通した相談員が対応いたします。
※取引上のトラブル等については、お受けできませんのでご了承ください。





本年もよろしく 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：

サイズは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（2019年3月末日）
8月号（2019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30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17日	佐久市 一萬里温泉ホテルゴールデンセンチュリー
1月18日	上田市 ささや
1月23日	飯田市 （公財）南信州・飯田産業センター
1月24日	伊那市 伊那プリンスホテル
1月28日	長野市 長野県不動産会館
1月29日	//
1月30日	//
2月6日	諏訪市 RAKO華乃井
2月7日	松本市 モンターニュ松本

※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11日(月)
長野バスターミナル会館（長野）

● 3月12日(火)
浅間温泉文化センター（松本）

今後の講習予定

● 6月10日(月)
長野バスターミナル会館（長野）

● 6月14日(金)
松本勤労者福祉センター（松本）

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30年11月30日現在）

1,405名 内支店数 78



北アルプスに育まれ共に響きあう田園環境都市安曇野



安曇野市



安曇野市道祖神

安曇野市の魅力は、常念岳を望む雄大な北アルプスの山並みと、清冽な湧き水が育むわさび田や田園風景の景観です。日本の原風景ともいえるべき景観が安曇野には残されていて、四季それぞれに美しい姿に変化し、ほっと心が癒される自然豊かなところです。

道端にたたずむ道祖神や多くの美術館が有り歴史や文化を身近に体験出来るのも魅力の一つです。

清掃美化活動やスポーツ・伝統・文化行事など盛んに行われており、人と自然の絆を大切にする人が多く住む人情豊かな都市です。

国営アルプスあづみの公園をはじめ多くの観光スポット・温泉入浴施設があり、休日や大型連休には他県からの観光者も多く、お子様連れのご家族や老若男女問わず楽しめる心癒される『安曇野』へぜひ遊びに来てください！



大王わさび農場



ホースランド安曇野



国営アルプスあづみの公園



国営アルプスあづみの公園イルミネーション



八面大王足湯



約12,000発【安曇野花火】

編集後記

本号が皆様のお手元に届くときは、平成最後の年・そして5月より新天皇が即位なされ新元号となる記念すべき新年を迎えていることと存じます。昭和に生まれ、平成で不動産業界に入りがむしやりに走って来た我が身であるが、これからは穏やかな・丁寧な仕事で残りの人生を全うしたいと平成最後の年に際して感慨深いものがあります。

平成30年は、地震・風水害等とにかく災害の多い年でした。これは異常気象に起因しているのか益々酷くなりそうで心配です。しかし、より深刻に思えるのは、免震ゴム・免震・制振ダンパーの不正です。大地震の可能性が叫ばれているにもかかわらずシェアーの大部分を占める一流企業が肝心なところで不正をする。理由は納期・工期のようですが、日本の物作り精神はどこに行ってしまったのか？コストパフォーマンス等損得に偏り、元請け・下請け・顧客すべてに責任があるように思えてなりません。

われわれ不動産業界も関連産業です。今一度「仕事の本質」を見据えていかなければと思っています。（Y.A）