

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建



2019.5.10

no. 106

平成31年度 税制改正のポイント

「桜橋」

伊那市高遠町、高遠城址公園

この門は高遠本町にあった問屋門※であったが昭和23年ここに移した。

※問屋門…幕政時代に主な街道には宿駅を定め問屋と称する人馬伝送宿泊を始め交通上の駅務をとる役人をおいた。



CONTENTS

- 02 平成31年度税制改正のポイント
- 05 REINS・住一むずよりお知らせ
- 06 支部だより
- 07 Free Talk Time!
- 08 信州人に聞く

- 10 事例研究
- 12 ハトチャン
- 14 子どもを守る安心の家
- 15 ためになる最新情報
- 16 長野県警察本部からのお知らせ

- 18 会員の動き
- 19 事務局からのお知らせ
- 20 観光スポット・編集後記

撮影者／三浦順一

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。

<https://sumuz.jp>

信州住まい探しのポータルサイト

信州に **住一むず** SUMUZ



(一社)長野県宅地建物取引業協会

平成31年度

税制改正のポイント

POINT
1

各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

(1) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長

▶ 令和3年3月31日まで2年間延長

(土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率)

所有権の移転登記 **2% → 1.5%**

(2) 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置延長及び拡充

買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行ったあと、その住宅を再販売する場合

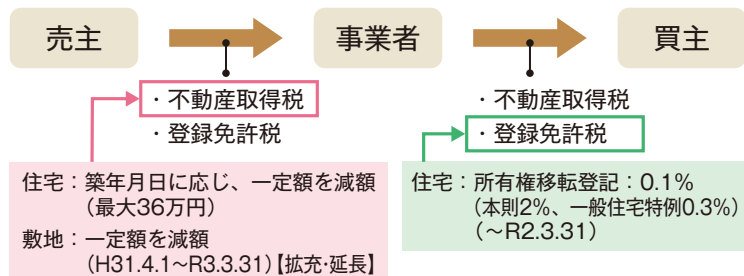
住宅部分

築年月日に応じて課税標準から以下の額を控除

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～ 平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～ 平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～ 昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	350

買取再販事業のイメージ

リフォーム工事（一定の質の向上）*



* 耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

敷地部分

〈要件〉対象住宅が「安心R住宅」である場合

または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

〈減額内容〉(1) 45,000円

(2) 土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%
のいずれか多い方を減額

① 現行の措置を令和3年3月31日まで2年間延長

② 省エネ改修について、適用要件の合理化

省エネ改修を行った結果、住宅全体の一定の省エネ性能が確保される場合*、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を行う場合」でなくとも、本特例措置の適用対象となる。（全窓要件の合理化）

* 断熱等性能等級4、または断熱等性能等級3かつ一次エネルギー消費量等級4を満たすことが所定の書類で証明される場合

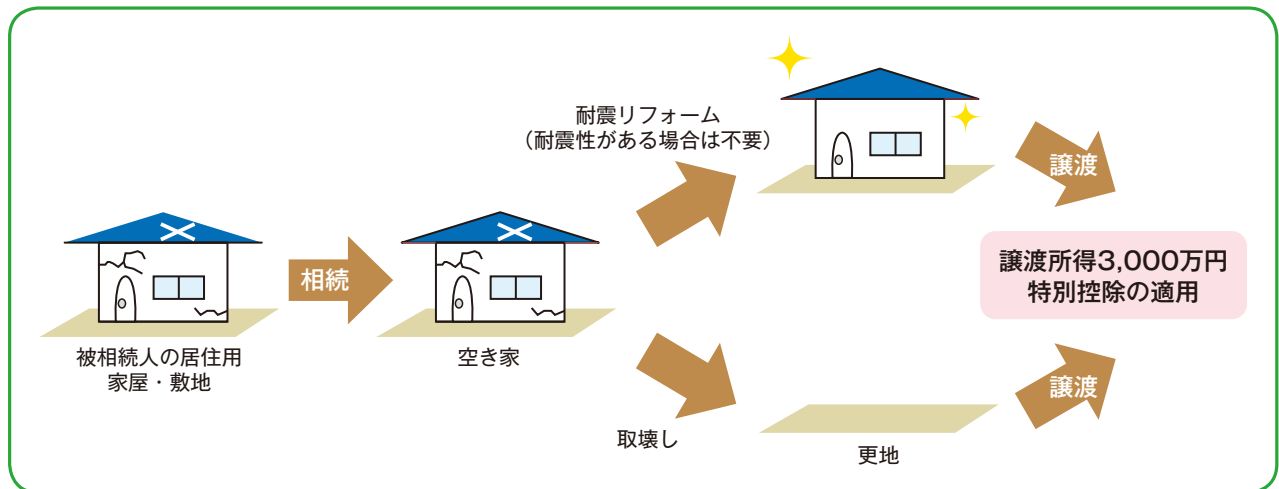
POINT
2

空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の拡充・延長

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除去後の敷地を含む。）の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が、以下の通り延長・拡充されます。

空き家3,000万円特別控除とは

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（その敷地を含む。また、耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度



改正内容

- ① 本特例措置が4年間延長されます（令和5年12月31日まで）。
- ② 被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

※②の要件は、平成31年4月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

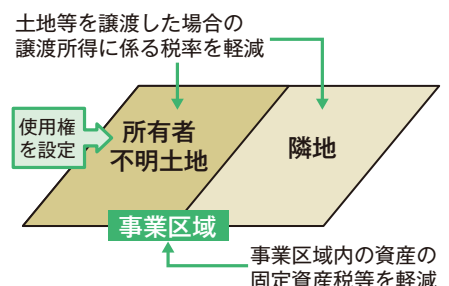
POINT
3

地域福利増進事業に係る特例措置の創設

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により増加する所有者不明土地の有効活用を促すため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき、都道府県知事による使用権の裁定があった特定所有者不明土地^{*}を利用して行う地域福利増進事業^{*}の用に供する土地・建物について、以下の特例措置が創設されます。

特例措置の内容

軽減税率	事業者土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を軽減 ▶令和元年12月31日まで1年間
固定資産税及び都市計画税	地域福利増進事業の用に供する土地・建物について、課税標準を5年間2/3に軽減 ▶令和3年3月31日まで2年間



※特定所有者不明土地とは：相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地のうち、現に建築物が存在せず、かつ、業務の用など特別の用途に供されていない土地をいいます。
地域福利増進事業とは：地域住民の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる公園、広場、購買施設等の整備に関する事業をいいます。

POINT
4

消費税増税に係る負担軽減方策

ご案内の通り、令和元年10月1日に消費税率が10%へ引き上げられます。これに伴い、需要変動の平準化に万全を期すため、住宅ローン減税の拡充措置が講じられます。

控除期間	適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額（一般住宅の場合）
3年間延長 (10年間→13年間)	✗ 以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高（上限4,000万円）の1% ②建物購入価格（上限4,000万円）の2/3%（2%÷3年）

※消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用。

また、既に決定済みの措置に加え、すまい給付金の拡充等、税制・予算による総合的な対策を講じることとされました。

【既に決定済みの処置】	2018(H30)				2019(H31／R元)				2020(R2)				2021(R3)			
	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10
消費税率引上げ																
住宅ローン減税 (H25税制改正:H26.4～)	控除対象借入限度額:長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円、一般住宅4,000万円 ※拡充前:長期優良住宅・低炭素住宅3,000万円、一般住宅2,000万円															
すまい給付金 (H25.10閣議決定:H26.4～)	給付額:最大30万円 (収入額の目安510万円以下)				給付額:最大50万円(収入額の目安775万円以下)まで拡充											
贈与税非課税措置 (H27税制改正:H27.1～)	非課税枠:質の高い住宅は 1,200万円(一般の住宅は700万円) (下図参考)				非課税枠:質の高い住宅は最大3,000万円(一般の住宅は2,500万円)まで拡充 (下図参考)											
	※2019年4月1日から9月30日までに契約した場合、引渡しが2019年10月1日以降であれば拡充措置が適用															
贈与税非課税措置 の非課税枠 (質の高い住宅※)	※質の高い住宅は、以下のいずれかの住宅 ①耐震性の高い住宅 ②省エネ性の高い住宅 ③バリアフリー性の高い住宅 ※質の高い住宅以外の一般住宅については 上記非課税枠から500万円を引いた額。															
	1,200万円 2年6ヶ月間				3,000万円 1,200万円 1年間				【凡例】 10%が適用される者 上記以外の者				1,200万円 800万円 9ヶ月間			
	2019.4.1 (H31)				2020.4.1 (R2)				2021.4.1 (R3)				2021.12.31 (R3)			

※上記のほか、住宅ポイント制度が創設されます。

POINT
5

その他の特例措置の期限延長

以上の他、期限切れとなる各種特例措置についても適用期限が延長されます。

●不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

① サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

(固定資産税:5年間2/3減額、不動産取得税:家屋について課税標準から1,200万円控除/戸、土地について税額から家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減)

▶令和3年3月31日まで2年間延長

② Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置

(登録免許税:移転登記に係る税率を本則2%から1.3%に軽減、不動産取得税:課税標準から3/5控除)

▶令和3年3月31日まで2年間延長

POINT
6

その他

- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充（所得税 等）
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合等の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し
- 熊本地震の被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置の拡充（固定資産税 等）

全宅連が運営する物件情報サイト「ハトマークサイト」では、機能向上を図るため、株式会社LIFULLと提携し、「ハトマークサイト」に公開している物件データを「LIFULL HOME'S B2B」(業者間サイト)へ無料で公開することができる『ハトマークサイト「LIFULL HOME'S B2B」連動オプション』を、以下のとおり運営開始いたしました。

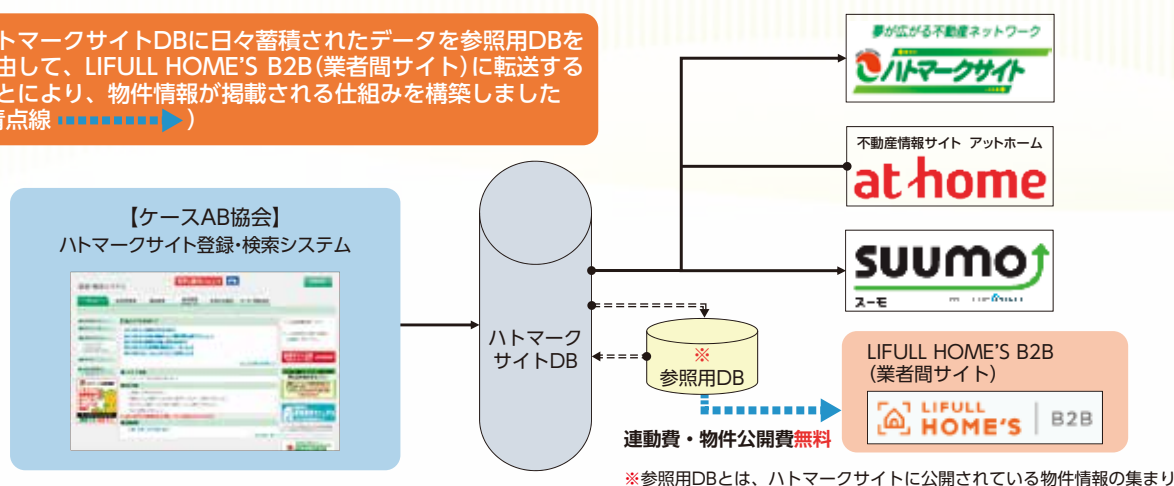


<https://www.hatomarksite.com/>

ハトマークサイト「LIFULL HOME'S B2B」連動オプション 概要

■イメージ図

ハトマークサイトDBに日々蓄積されたデータを参照用DBを経由して、LIFULL HOME'S B2B(業者間サイト)に転送することにより、物件情報が掲載される仕組みを構築しました(青点線)。



1. 本オプションの内容

「ハトマークサイト」に登録した物件について、株式会社LIFULLが運営する「LIFULL HOME'S B2B」(業者間サイト)に無料で公開できるようになります。

※本オプションを利用するには、事前に利用申込をしていただく必要があります。

※「ハトマークサイト」へ登録した情報と画像が、「LIFULL HOME'S B2B」に公開されます。

なお、表示される画像点数は以下のとおりとなります。

賃貸：物件画像16点、周辺環境画像8点

売買：物件画像16点、周辺環境画像8点

※ご利用までのスケジュールは以下のとおり。

毎月10日までの申込分 → 翌月1日から利用可能(原則)

2. ご利用条件

(1) ご利用可能な企業

「ハトマークサイト登録・検索システム」を利用できる宅建協会会員(ハトマークサイトIDを所有している方)で、かつ、株式会社LIFULLの審査を経た企業。(お申込は店舗単位となります)

※すでに「LIFULL HOME'S」を契約している企業さまにつきましては、株式会社LIFULL TEL: 0120-462-389にお問い合わせください。

(2) 公開できる物件

「ハトマークサイト登録・検索システム」に物件情報を登録し、「ハトマークサイトBtoC」および「ハトマークサイトBtoB」に公開指示した物件が「LIFULL HOME'S B2B」に公開されます。

※「ハトマークサイトBtoC」にのみ公開指示している場合、また、「ハトマークサイトBtoB」にのみ公開指示している場合は、「LIFULL HOME'S B2B」に公開されません。

3. 利用料金

無 料

※本連動オプションで物件情報が公開されるのは、業者間サイト(「LIFULL HOME'S B2B」)のみとなります。一般消費者向けサイト(LIFULL HOME'S)に物件情報を公開するには、別途株式会社LIFULLとご契約が必要です。

ご契約にかかる初期費用や公開料金については、株式会社LIFULLへ直接お問い合わせ下さい。また、一般消費者向けサイト(LIFULL HOME'S)への公開は、「ハトマークサイト登録・検索システム」からは行えません。株式会社LIFULLの提供する物件登録システム、またはコンバート機能がある物件登録システム等を利用していただく必要がございます。

4. 申込み手順

お申込みの手順は以下のとおりです。

手順1：ハトマークサイトから会員ログインを行う

手順2：会員ログイン後、「登録検索システム」のTOPページ右側の「LIFULL HOME'S 物件連動ご案内（無料）」バナーをクリックする

手順3：「LIFULL HOME'S B2B連動オプション」申込フォームから申込を行う



※必要事項を入力の上、登録情報をご送信ください。

〔登録内容：会社名、所在地、代表者名、電話番号、FAX番号、宅建免許番号、宅建免許有効期限、ハトマークサイトID、メールアドレス、担当者名〕



※ご登録いただいた情報を確認し、IDを発行いたします。IDは株式会社LIFULLよりご登録のメールアドレス宛にメールにて通知いたします。（ID発行にお時間頂きますことをご確認ください。）



※お申込み手続き終了後、所定の時期より物件情報を公開することができます。（当月10日までのお申込→翌月1日から物件公開できます（原則）。）

5. 解約方法

解約（「LIFULL HOME'S B2B」連動・物件公開を停止）をご希望の場合は、所定のフォームより申請をお願いいたします。申請を受領後、順次解約の手続きを進めさせていただき、申請の翌月末に、連動を停止いたします。

各支部の動きをラッピング

支部だより

改めまして「上田支部」です！

上田支部 株式会社五大 齊藤 仁

2018年1月より、旧「上小・更埴支部」と言う協会内でもいちばん長い名称がシンプルに「上田支部」となりました。今更ではございますが、上田支部を簡単にご紹介させていただきます。



上田城隣（敷地内?!）にある為和風な外観です。昔の地図では外堀だった辺りです。となりに200台以上可能な支部第二?!駐車場（有料）もあります。（笑）



1 六文銭にちなんだ石ベンチ

2 向かいには上田地域広域消防本部です。

3 2Fの大?!会議室には歴代の支部長の写真が飾られています。

通年、無料相談、空き家バンク事業、研修会、理事会と何かと慌ただしい我々我々ではございますが、春は建物内からお花見ができる好立地です。今後も地域の為、会員の為貢献していく次第でございます。上田へお越しの際は是非お立ち寄り下さい。



上田支部の花
事務局「山崎さん」です。

◀上田城跡です！

株式会社 土屋ホームは、今年の6月12日で創業50年を迎える北海道生まれの企業です。

私どもが業務をしております、佐久支店もおかげ様で本年、開設25年を迎え、建てて頂いたお客様はもちろん地域の方々に支えていただき今日まで過ごして来れましたこと、社員一同感謝して業務に邁進しております。

私どもは、「建ててからが本当のお付き合いのスタート」をモットーに、お引渡し後にも積極的に建てて頂いた皆様との関係を大切にしております。その一環として、新しく建売モデルハウスが完成した際には「感謝祭」と称し建てて頂いたお客様ご家族様をご招待して、スタッフの手作り料理での「おもてなし」や季節の小物を作成したりしながら、ゆっくりと内覧をして頂き貴重なご意見を頂く機会を設けております。

また、冬期は当社の強みである「冬暖かく、夏涼しい」を実際に体感して頂ける様に、「無料宿泊体験」も実施させて頂いております。現在は上



佐久支部

株式会社 土屋ホーム 佐久支店

田市内にあります当社上田モデルハウスが体験宿泊棟として多くの皆様方にご利用いただいております。これまで、宿泊体験を経験して頂いた方々より「実際に住んでみた住み心地を建てる前に体感できて良かった」など嬉しいお言葉を多数いただいております。

また、不動産業務においては、この2～3年はおかげ様で自社仕入の分譲地を少しずつ開発できる様になりました。

まだまだ未熟な私たちですが、これからも地域の皆様方や関わる全ての皆様よりご指導・ご鞭撻いただきながら社員一同より一層、明るく元気に業務に邁進していく所存です。



信州人に聞く



富士見町

富士見町移住体験談

松田様、佐藤様、植田様

特急あずさで新宿から2時間ちょっと。

車でも中央道で東京の高井戸ICから約2時間、名古屋からも2時間半の距離にある諏訪郡富士見町。

生活圏の標高は700~1,200m。夏は冷涼な気候で避暑地になり、冬は寒いですが太陽光が降り注ぎ高い晴天率を誇ります。ハケ岳や南アルプス、富士山を眺めながら四季折々の景色を楽しめます。

ペンションや別荘地が多く週末には多くの利用者で賑わいます。また、町の人口維持に寄与する移住・定住の増加を図るため、「富士見町テレワークタウン計画」を進めています。

その一環として2015年12月にオープンした「富士見 森のオフィス」。今回はそこを拠点に新しい働き方を実践している3人にインタビューを行いました。



新緑のハケ岳

まず、森のオフィスについて教えてください

松田さん 1階は会員制のコワーキングスペースで、年間費用か月間費用、または1日費用をお支払いいただくことで森のオフィスの共有スペースをどこでも自分の好きに使えます。

2階のシェアオフィスは各企業が3年契約で個室を借りてオフィスをかまえています。(シェアオフィス会員さんもキッチン等共有スペースは利用可) また、タイムシェアオフィスという通常は年間での賃貸(3年契約) 個室オフィスを1日から4週間という単位で占有利用が可能なプランもあります。

森のオフィスホームページ <http://www.morino-office.com>



1階はコワーキングスペース、2階は個室シェアオフィス。会員は約300名



森のオフィスを利用するようになった経緯は?

植田さん 日々の通勤ストレスが嫌でした。人身事故で電車が遅延して家に帰れない時があり、それをきっかけに移住を考え始めました。

アウトドアが好きで良く来ていたハケ岳エリアであればどこでも良かったんですが、探しているうちにたまたま森のオフィスのホームページを見つけて、翌週には見学に来ました。

その後2ヵ月間、それまで住んでいた神奈川と二拠点移住をや



左から、東京から移住された地域おこし協力隊兼森のオフィスのプロダクトデザイナー松田さん、本社のある長野市から移住し個室シェアオフィスを利用するエンジニアの佐藤さん、神奈川から移住しコワーキングスペースを利用するwebエンジニアの植田さん。

り、今は完全に移住してフルリモートワークです。渋谷の本社へは隔週か月1で顔を出す感じです。

佐藤さん 僕の会社は森のオフィスの設立当初からシェアオフィスに入居していました。2年に1度、そのメンバーの入れ替えがあり2017年の11月からこちらに移住することになりました。

森のオフィスでは二拠点移住の方は多いですか?

松田さん 多いですね。二拠点でも植田さんのように本社が東京にある会社員さんでここでリモートワークをしている方と、フリーランスや個人事業主さんのような、東京にも仕事を持ちつつ都心・地方問わずどこでも仕事ができる状況を作ろうとしている方たち。

森のオフィスはインターネット回線も早く、ビデオ会議で打ち合わせをされている会員さんが多いです。

シェアオフィスの良い点と不便な点は?

佐藤さん 本社にいればシステム開発を担当していたんですが、本社では出来ない新しいサービスを考えると、こちらの地域の問題を解決するサービスを考えるということで、このオフィスを借りさせていたでいます。

色んな方と交流してお話をし、発想の場としても利用出



1階の共有スペース

来ているのが良い点です。

不便な点は会社としてリモートワークの整備がまだ十分じゃなかったんで、細かい連絡等のコミュニケーションが困りました。今はチャットなりメールなり電話を積極的にやるようにしています。

植田さん 僕もコミュニケーションはチャットで特に問題ないです。良かった点は、今は9時に来て18時半に帰れるので趣味の時間が充実しています。

森のオフィスでの仕事面の広がりがありますか？

松田さん 大きな案件から地域の中小企業様や個人の方まで、多種多様なお仕事の相談が森のオフィスに舞い込みます。ですので、森のオフィス会員同士でプロジェクトチームを作り取り組むケースは良くあります。昨年だけでも30件くらいありました。

例えば富士見町はルバーブが特産品なんですが、農家さんからルバーブを使ったお菓子を企画したいという相談があり、この会員のデザイナーさんやウェブディレクターさんを紹介して、商品化したりホームページを作ったという事例があります。



植田さん この会員は専門性が高く映像やウェブ、カメラマン、グラフィックデザイナー、プロダクトデザイナー、ウェブエンジニアさんが多いです。

移住体験ツアーも開催されたそうですが？

松田さん 東京で働き方とか生き方を変えたいと思っている人が今すごく増えているので「新しい働き方に出会う」というのがテーマのツアーです。

1日目はここでリモートワークを体験して夕方に座談会を行い、夜は会員の方のコテージで会員も交えて懇親会を4,50人くらいでやりました。

そこで東京に興味がある方と移住希望者や既に移住された方、そして地元の方々同士の交流が生まれるので、色んな働き方や生き方を聞いてもらい参考にしてもらうのが目的です。

2日目は富士見町の自然散策や町の見学です。

参加者は世界的IT企業と仕事をしている方もいれば、女性のフットワーク軽く各地を飛び回るフリーランサーまで様々です。フリーランスや個人事業主の方は移動もしやすく、1回目でもう移住を決めた方もいます。



「自然と、仕事が、うまくいく」というテーマで事業展開しているスノーピークビジネスソリューションズ様のイベント



ハッ岳クリエイティブコネクションというサービスも始めるそうですが？

松田さん 東京にいて地方に移住したい、関わるきっかけが欲しいという人が増えているので、移住しなくても地域の仕事に

関われる仕組みを作ろうとしています。

例えば地域からwebページを作りたいという要望が来ると、森のオフィスがハブとなって会員とプロジェクトを組み、報酬という形でお支払いする。会員は地域にスキルを還元していく。

また、地域の困り事等も多いため、相談会で森のオフィスが課題を収集し、地方に関わりたい人と一緒にアイデアを考えて、地域側に提案する。地域側の相談者様は無料で、参加する側は森のオフィスの年間会員になるとこのサービスを利用できます。東京側の人はお金を稼ぎに来るというよりは、移住や地域に関わるきっかけを得られることを提供価値にしています。

それでは、移住するにあたり物件探し等でアドバイスは？

植田さん その土地を良く知るために、事前にGoogle Street View等でそのエリアの雰囲気調べておいた方が良いです。ちなみに僕は森のオフィスに掲載してある地元の高校生たちが作った、街の紹介地図を基準に探しました。

佐藤さん 僕もオフィスがどこにあってどの辺が住環境なのかを調べました。あとは冬の雪道の運転がどんな感じかも知っておいた方が良いでしょう。

松田さん 同じ長野県でも長野市とここではだいぶ、雰囲気も雪の量も違いますよね。



地元の高校生のコメントが付いた富士見町の紹介地図

最後に、富士見町はどんな町ですか？

松田さん 地元の野菜がたくさん置いてあるスーパーもあれば、深夜まで開いているスーパーもあるので、生活する上で困る事は無いです。四季の変化も良く、自然に恵まれているけどあんまり都心からも遠くない。東京に行くのも長野市に行くのもそんなに時間的には変わりません。

移住者の方も割と多いので多様性があり、移住者だから疎外感を感じるということはありません。富士見町自体は僕も好きなので、任期は来年までですけど、それ以降も住み続けたいと考えています。



森のオフィスの庭で談笑するひと時。
夏はここで度々BBQをされるそう

写真提供: 森のオフィス



最近の判例から

—心理瑕疵(自殺事故)—

貸室のバルコニーにおける転借人の同居人の自殺事故により、賃貸マンション全戸において賃料の減額やリフォーム費用等の損害が発生したとして、建物所有者及び転貸人が、転借人、同連帯保証人らに損害賠償を請求した事案において、本件貸室以外の居室については、申込者に対し本件事故の告知義務はないことから損害の発生は認められないとし、本件事故のあった貸室の損害額については家賃及び共益費の6か月分が相当であるとした事例
(仙台地裁 平成27年9月24日判決 消費者法ニュース106号268頁)

1 事案の概要

本件マンション一棟(鉄筋コンクリート造4階建・全12戸)を、建物所有者X1(個人)より賃借し第三者に転貸していた転貸人X2(法人・代表者X1)は、平成18年12月、転借人Y1(個人)に、本件貸室(約80㎡)を、賃料月額98千円、共益費月額5千円、敷金198千円、礼金98千円、駐車場月額1千円の条件にて賃貸した。

平成23年6月、Y1の同居人Aが、本件貸室のバルコニーで自殺する事故(本件事故)が発生した。

Y1はその後も本件建物に居住していたが、平成26年11月に退去した。

X1及びX2は、Aによる本件事故が、Y1のXらに対する債務不履行・不法行為に当たり、本件貸室のほか、他貸室においても賃料減額・空室による損害、リフォーム費用等が発生したとして、X1は、Y1に対して1145万円余、Aの相続人Y3及びY4

に対して各572万円余の損害賠償を、X2は、Y1とY1の連帯保証人Y2に対して1696万円余、Y3及びY4に対して各803万円余の損害



賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示して、X1の請求は全て棄却し、X2の請求は一部認容した。

(1) Yらの損害賠償義務の有無について

本件貸室のバルコニーにおいて生じた本件事故は、一般的に当該居室を賃借するに当たって心理的な忌避感あるいは抵抗感を抱かせるものであることから、Aは本件事故により生じた損害につき、不法行為責任を負うものであり、同人の死亡に伴い、その子であるY3及びY4は債務を2分の1の割合で相続したものと認められる。

また、Y1は、X2から本件貸室を賃借していたところ、AはY1の占有補助者といえることができるから、信義則上、Aの過失はY1のX2に対する債務不履行に当たると認められる。すると、Y1及びY2は、Xらに対する不法行為責任を負わないが、X2に対して本件事故により生じた損害につき債務不履行責任を負うものと認められる。

(2) 損害額について

Xらは、本件事故は避難経路等として使用される本件貸室のバルコニーで発生したものであること、本件貸室以外においても新たに賃貸する場合には、

賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はないとした事例

仙台地判 平27・9・24 消費者法ニュース106-268



本件事故を重要事項として告知する義務があることなどから、本件貸室以外の居室についても本件事故による影響が生じていると主張する。

しかし、本件マンションは各室の独立性の高い構造であり、本件貸室のバルコニーも災害時等を除けば、居住者以外の者が立ち入ることができないこと、本件事故による物理的な影響が本件貸室以外にまで及んだ証拠はないことから、本件貸室以外の居室の新たな賃借申込者に対して、本件事故を告知すべき義務があるとは解されず、また、本件貸室以外の居室にまで損害が生じたものとは認められない。

Xらは、インターネットのサイトにおいて、本件マンションが自殺の発生した物件として紹介されているとも主張するが、仮にそうであったとしても、このような第三者による、意図的な作為が介在したことによって生じた結果についてまで、本件事故と相当な因果関係のある損害ということとはできない。

上記を前提にXら主張の損害について検討すると、本件貸室以外の居室についての賃料減額・空室等の損害、リフォーム代、本件貸室の将来のリフォーム代については、本件事故との因果関係を認めることはできない。

本件貸室については、本件事故による損害が考えられるが、本件事故は日常の主立った居住空間ではなくバルコニーで発生したこと、平成26年11月8日まではY1が本件貸室を賃借していたこと、同日以降についても、Y1が退去した時点で本件事故の発生から3年余りが経過しており、本件貸室に関する心理的な忌避感や抵抗感も相当程度軽減されているといえることから、Y1の退去後、半年間の賃料及び共益費相当額に相当する61万8000円（賃料9万8000円と共益費5000円の6か月分）の限度で本件自

死と相当な因果関係のある損害と認められる。

X1主張の損害については、本件事故の結果、X2に対する賃料が減額されたような事実の主張も立証もないことからすると、X1に損害が生じたものとは認められない。

(3) 結論

以上により、Y1及びY2は、X2に対して、連帯して61万8000円の支払義務が、また、Aの相続人であるY3・Y4は、不法行為に基づき、X2に対して、各30万9000円の支払義務があるものと認め、裁判費用については20/40をX1の負担、17/40をX2の負担、2/40をY1・Y2の負担、1/40をY3・Y4の負担とする。

3 まとめ

本件転貸人は、業者等へのヒアリングにより、トラブル回避の観点などから、他貸室の入居者に対しても本件事故があったことを告知していたようであるが、「自殺事故のあった貸室以外の新規入居者に対して、当該事故の告知を行う義務があるか」については、本件判決のほか、東京地判 平19・8・10、東京地判 平26・8・5において、「賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はない。」との判断がされており、いずれも、当該事故により他貸室においても損害が発生したとする貸主の主張を棄却している。

また、インターネットのサイトにおいて、自殺の発生した物件として紹介がなされていることがあるが、当該紹介によって生じた結果が、自殺事故と相当な因果関係のある損害ということとはできないとした本件判断は、実務上参考になるものと思われる。



1月17日～9日間

業者研修会開催!!

人材育成委員会（嶋崎 誠委員長）では、本年度の業者研修会を、9日間に渡り、県下7会場で開催した。受講者の総数は、1,014名（前年度比57名減）となり、会員全体の約72%が出席したことになる。

今年度の研修内容は

- ① 宅地建物取引業法
ー長野県建設部建築住宅課 担当官
 - ② 不動産税制について
ー全宅連 事業部 担当職員
 - ③ 安心R住宅について
ー全宅連 事業部 担当職員
 - ④ 民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響について
ー全宅連顧問弁護士事務所
深沢綜合法律事務所 所属弁護士
- 以上の4科目であった。

月 日	会 場	出席者数
1月17日	佐 久 会 場	79名
1月18日	上 田 会 場	105名
1月23日	飯 田 会 場	87名
1月24日	駒 ケ 根 会 場	110名
1月28日	長 野 会 場	99名
1月29日	//	117名
1月30日	//	107名
2月 6日	諏 訪 会 場	142名
2月 7日	松 本 会 場	168名
合 計		1,014名

業者研修会特別精励証 45年 受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
南 信 支 部	氣賀澤朝文	(株)氣賀澤不動産

(敬称略)

業者研修会特別精励証 40年 受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
佐 久 支 部	茂木 正毅	西軽井沢開発(株)
南 信 支 部	松村 隆一	松村建築設計事務所

(敬称略)

業者研修会特別精励証 35年 受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
長 野 支 部	土屋 富夫	マルトミ不動産
//	月原 博夫	(有)シンエイ不動産
中 信 支 部	西沢 恒夫	西沢不動産
//	角田 輝久	松栄不動産
諏 訪 支 部	佐藤 宏	ふきや不動産

(敬称略)

業者研修会特別精励証 30年 受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
長 野 支 部	待井 和子	(株)三栄開発
//	戸井田孝雄	宅建長野21
上 田 支 部	小平 祥壽	三和不動産
佐 久 支 部	内堀 實	(株)成和
中 信 支 部	中島 一郎	中島不動産
//	筒井 完次	(有)筒井不動産
//	三代澤滋人	三代澤不動産
南 信 支 部	関 忠臣	サンエス不動産
//	関 正吉	サンエス不動産

(敬称略)

業者研修会特別精励証 25年 受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
長 野 支 部	長峯 章子	(株)日豊開発
//	上野 直文	(有)ユーケーシー
上 田 支 部	松澤 仁子	(株)エムケーディー コーポレーション
//	佐々木茂雄	太陽コンサル
諏 訪 支 部	山岸邦太郎	山岸建設(株)
南 信 支 部	倉田 秀紀	(株)クラタ開発
//	小林 秀子	(有)タウン開発
//	野澤 吉治	(有)辰野不動産商事

(敬称略)



♪ 業者研修会の様子 ♪



業者研修会 会場風景



本年も45年表彰連続の方がいらっしゃいました



2月23日

～住まい・仕事探しのプロが教える～
信州暮らしと就職相談会 in 大阪 開催!

今年度も長野県と協力し当協会主催の移住セミナー「～住まい・仕事探しのプロが教える～信州暮らしと就職相談会」を2月23日（土）大阪府の大阪ふるさと暮らし情報センターにて開催した。

昨年度に引き続き長野県の協力の下、「住まい」と「就職」の二大テーマを基に長野県への移住希望者の相談に対応できる内容にし、就職相談や移住希望地の相



移住セミナー会場風景

談、移住に対する心構え、物件の相談等、幅広い相談に長野県担当者と情報提供委員会役員が対応した。当日は、**定員以上の29名の方が参加と会場が満員になるほど大勢の方に参加**していただき、関西圏での長野県への移住の関心が極めて高いことを窺えた。また、熱心な参加者が多く、個別相談会ではいくつものブースを回ったり、最後まで残って相談する方が多く見られるなど、充実したセミナーとなった。



セミナー内容は下記のとおり

- ① 長野県の移住事業の紹介 ～長野県の取組み・PRなど～
ー長野県地域振興課楽園信州移住推進室 担当官
- ② 長野県の就職事情 ～長野県で働くには…～
ージョブカフェ信州 ー長野県労働局
- ③ 長野県の物件探し ～長野県で物件を探すならコレ！～
ー飯沼情報提供副委員長
- ④ 先輩移住者のおはなし
～信州へ移住・転職された方の体験談～
ー京都府から飯田市に移住された加藤様
- ⑤ 個別相談会&座談会
～長野県4地区毎・就職のテーブルにて座談会～



4地区に分かれて個別相談会

『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395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

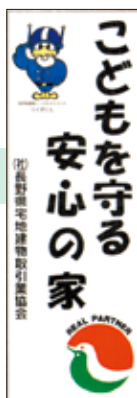
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

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31年4月1日現在)

新 支 部	旧支部名	申込数	小 計
長 野	旧北信支部	12	103
	旧須高支部	18	
	旧長野支部	73	
上 田	旧更埴支部	24	52
	旧上小支部	28	
佐 久	旧佐久支部	29	29
中 信	旧中信支部	45	50
	旧大北支部	5	
諏 訪	旧諏訪支部	36	76
	旧茅野支部	40	
南 信	旧上伊那支部	42	85
	旧飯田支部	43	
合 計			395



子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

令和元年 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 () —

「民法改正に伴う 不動産売買に関する主な変更点」



主な変更点

不動産売買に関する大きなポイントの一つは、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ変わることです。

名称：瑕疵担保責任 → 契約不適合責任

改正民法では「契約不適合」という表現を使うことによって「契約の内容に適合しているか否か」がポイントであることが明確になり、「隠れた瑕疵」という概念がなくなります。

責任対象：買主が分からなかった欠陥



契約に適合しないこと

隠れた(わからなかった)瑕疵であろうと隠れていない(わかっていた)瑕疵であろうと、契約した内容に適合しているか否かが判断基準となります。

また買主からの売主に対する責任追及方法が多様化されます。

救済措置：契約解除・損害賠償請求



上記+追完請求・代金減額請求

現民法では、瑕疵担保責任の追及方法としては、契約解除と損害賠償請求が規定されていますが、改正民法における契約不適合責任では、買主からの責任追及は イ) 履行の追完請求、ロ) 代金減額請求、ハ) 損害賠償請求、ニ) 解除権の行使と選択肢が拡大することになります。

具体的には、引き渡された目的物に、契約不適合があるときは、買主は、売主に対して、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができますが、買主に帰責事由がある場合には、履行の追完請求をすることができません（改正民法562条2項）。

更に、引き渡された目的物に契約不適合がある場合、買主は、不適合の程度に応じて代金の減額を請求することもできます（改正民法563条1項・2項）。但し買主に帰責事由がある場合には、代金の減額請求をすることはできません（改正民法563条3項）。

また、改正民法の下では、契約不適合による債務不履行が、当該契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとはいえない場合は、催告の上、履行の追完がなされなければ解除できます（改正民法541条）し、債権者がその履行の催告をしても契約

をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかである場合等は、催告せずに解除することもできます（改正民法542条）。

売主の責任期間の延長

現行民法では、瑕疵担保責任の期間について「買主が瑕疵を知った時から1年間」と定められていました。

ところが、改正民法では、売主が瑕疵を知っていた場合や瑕疵を知らないことについて売主に重大な過失があった場合は、売主の責任期間が延長され、一般的な時効である5年となります。

責任期間：知った時から1年



売主に重大な過失があると5年に延長



その他

手付に関する改訂—倍額提供による解除

現民法「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して」(民法557号) → **改正民法**「買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手の履行に着手した後は、この限りではない。」(改正民法557号)

代金支払い拒絶事由

現民法「(権利の失うおそれがある場合の買主による代金の支払いの拒絶) 売買の目的について権利を主張する者があるために買主がその買い受けた権利の全部又は一部を失うおそれがあるときは、買主は、その危険の限度に応じて、代金の全部又は一部の支払を拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。」(民法576号) → **改正民法**「(権利を取得することができない等のおそれがある場合の買主による代金の支払いの拒絶) 売買の目的について権利を主張する者があることその他の事由により、買主がその買い受けた権利の全部又は一部を取得することができず、又は失うおそれがあるときは、買主は、その危険の程度に応じて、代金の全部又は一部の支払を拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。」(改正民法576号)



新生活を始めた皆さんへ ～防犯チェックと対策を！～



この春から就職や進学で一人暮らしをする人も多いかと思います。
一人暮らしする上で自宅の防犯対策は重要です。
侵入犯罪についての知識を高め、自分でできる対策を確認しておきましょう。

◎ 侵入犯罪とは？

「侵入犯罪」とは、住宅などの建物に侵入して行われる犯罪で、凶器等を示すなどして家人を脅して金品を強奪する「侵入強盗」と、金品を盗む「侵入窃盗」及び「住居侵入」を言います。

「侵入窃盗」のうち、一般住宅をねらう「空き巣(あきす)」・「忍込み(しのびこみ)」・「居空き(いあき)」を「住宅対象侵入窃盗」としています。

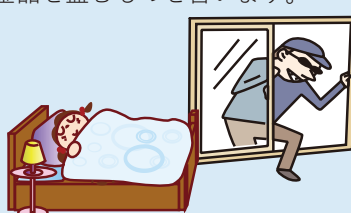
空き巣

家人などが不在の住宅の屋内に侵入し、金品を盗むものを言います。



忍込み

夜間、家人などの就寝した頃を見計らって住宅内に侵入し、金品を盗むものを言います。



居空き

家人などが昼寝や食事をしていない間に住宅内に侵入し、金品を盗むものを言います。



【被害例】

- 現金、預金通帳、貴金属、カード、パスポートなどの大切な金品が盗まれます。
- パソコンや電化製品などの窃盗。パソコンの場合、住所録や家計簿などの個人情報も一緒に盗まれてしまいます。
- 鉢合わせになり、強盗に変身。とっさに家庭の包丁などを使って強盗に変身することもあります。
- 留守宅での待ち伏せ。帰宅するのを待ち伏せし、キャッシュカードを奪って暗証番号を聞き出して現金を引き出したり、女性への暴行に及ぶこともあります。
- 侵入された後、「部屋を荒らされた恐怖感」や「また誰かが侵入してくるのではないか」という不安感が残ります。

◎ 手口で見る侵入犯罪の脅威

侵入者は、常に「最も簡単に侵入できる方法」を考え、手口を研究しています。
侵入者の出方・手口がわかれば、対策も講じられるというものです。



◆ 侵入手段

一戸建住宅、共同住宅(3階建以下、4階建以上)ともに、侵入手段として上位にランキングするのは、「無締り」、「ガラス破り」になります。
どんなに強固な防犯対策をとっても、無締りでは意味がありません。
日頃から、施錠する習慣を身につけましょう。



◆ 侵入口

一戸建住宅、共同住宅(3階建以下、4階建以上)ともに、侵入口として上位にランキングするのは、「窓」、「表出入口」になります。どの住宅も、窓と表出入口からの侵入が非常に多い傾向となっています。住宅の開口部の防犯性能を高めましょう。

◎ 侵入者プロファイリング～心理と行動

空き巣犯人に対するインタビュー調査により、様々な侵入者の犯行の実態と心理が見えてきました。



◆ 下見は万全！

侵入者は、下見を行うケースが多いと言われます。そのチェック項目は、「①留守かどうか②侵入しやすい家かどうか③逃げやすいかどうか」などです。

《侵入しやすい家かどうかのチェックポイント》

- 庭木など死角になるものがあるか。
- 足場になるものがあるか。
- 窓のクレセント錠の位置が開けやすいところにあるか。
- 犬がいないか。

《逃げやすいかどうかのチェックポイント》

- 駅に近い。
- 立ち話をしている人がいないか。
- 通行人が少ないか。



※ 地域住民の連帯感を見るポイントは、ゴミ。

侵入者は、指定日以外にゴミが出ているかどうかをチェックします。

「ゴミの日」が守られていない地域では、侵入者に安心感を与えますと言います。



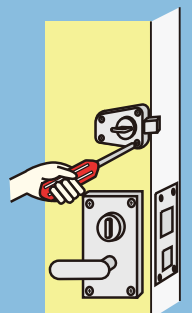
◆ 留守を見抜く技

侵入者が留守を見抜く方法で最も多いのが、意外にも「インターホンで呼んでみる」なのです。インターホンが鳴って出てみると、「誰もいない」といった経験をしたことがありますか。すぐに悪戯と判断しないで外に出て、周囲に不審者がいないかどうかを確認してください。郵便受けに新聞や手紙が溜まっているのも危険です。旅行などで留守にする場合は、新聞を止めましょう。



◆ 侵入口はここだ！

最も多いのが「窓」。窓ガラスを破り、手を差し込んでクレセント錠を外して侵入します。侵入者は、ドライバー1本さえあれば、侵入してきます。また、鍵を玄関先の植木鉢の下やポストに隠して外出するのも危険です。侵入者はしっかりと見ています。



◆ 5分が分かれ目

侵入に手間取り、5分掛かると侵入者の約7割は諦め、10分以上掛かると侵入者のほとんどは諦めると言います。「侵入に時間を掛けさせる」。これが、侵入されるかどうかの大きなポイントになります。

◆ ジロジロ見ないで！

侵入者は、「近所付き合いが良く、連帯感のある住宅街」を嫌います。犯行を諦めた理由で多いのは、「近所の人に声を掛けられたり、ジロジロ見られた」です。不審者を見かけたら、まずは「何かご用ですか？」などと声を掛けましょう。

日頃から近所付き合いを大切にすることが、犯罪に強いまちづくりに繋がります。

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)野池土木工業

希望により写真掲載なし

代表者 野池 文夫
専任取引士 北川 晴也
長野市福田3-35-10
TEL 026-217-9196

長野支部

ビタットハウス長野駅前店

代表者兼専任取引士 相場 建也
専任取引士 山下 絵里奈
長野市末広町1362
TEL 026-225-5555

長野支部

(株)アルプスピアホーム 長野土地情報館

代表者 富樫 徹也
専任取引士 鳥羽 毅
長野市高田645-1
TEL 026-266-0725

長野支部

(株)リソイス 長野柳町店

代表者 森住 直規
専任取引士 岡田 淳
長野市柳町2028-1
TEL 026-237-5522

長野支部

株式会社マダホームズ 北陸・甲信越支社

希望により写真掲載なし

代表者兼専任取引士 小泉 昌史
長野市吉田1-21-20
TEL 026-256-9330

長野支部

宮田工業(株)

代表者 宮田 守
専任取引士 矢澤 孝
長野市青木島町大塚131-1
TEL 026-285-3212

長野支部

川中島建設(株)

代表者 小川 亮夫
専任取引士 中山 昌彦
長野市篠ノ井布施高田955-3
TEL 026-292-1341

上田支部

塩沢商事(株)

代表者 武田 孝行
専任取引士 片井 周一
東御市加沢285-1
TEL 0268-75-2517

上田支部

信明商事(有)

希望により写真掲載なし

代表者兼専任取引士 坂口 明
東御市津津1724
TEL 0268-64-4964

上田支部

(株)ミライズ

代表者 春原 太記
専任取引士 武舎 雄太
上田市天神3丁目3-6
TEL 0268-23-3711

上田支部

(株)ワールドウイング

希望により写真掲載なし

代表者 寺島 千加男
専任取引士 秋山 正寛
上田市生田2444
TEL 0268-71-6761

佐久支部

(株)ナルロワン

代表者兼専任取引士 宮本 歩衣子
北佐久郡軽井沢町大字長倉2519-1
TEL 0267-31-5363

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
長野支部	守谷不動産(株)	町田 範男	長野市南千歳町878	026-225-0600	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	(株)ヤマダ・ウッドハウス長野支店	佐久	(有)陽弘開発
	(株)シナノ・グループ長野柳町店		もりかく土地と建物
	(有)ユーアークリーン		軽井沢興業
	(有)アーバン・エステート	中信	中川商事(株)
	千曲建設(株)		(株)国興
上田	(有)セイコー産業	諏訪	総和不動産プラン(有)
	アップル不動産	南信	サンシャインホーム(株)
	(有)キザキ商事		佐藤宅建事務所

建築住宅課人事異動

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。前任の方々は次の部門へ異動されました。なお、宅地建物取引業法主管部署の建築住宅課建築技術係は建築管理係へ組織変更致しました。(平成31年4月1日付け)

職	新	旧
建築住宅課 企画幹兼課長補佐兼建築管理係長	長崎 淳 (農村振興課企画幹兼課長補佐兼中山間農村係長から)	山岸 秋夫 (佐久保健福祉事務所副所長兼佐久福祉事務所長へ)
建築住宅課 専門幹兼建築管理係担当係長	原 充啓 (建築住宅課専門幹兼企画係担当係長から)	美谷島 淳 (施設課課長補佐兼施設第二係長へ)
所属	新	旧
建築住宅課 建築技術係 ↓ 建築住宅課 建築管理係	主任 市川 伸一郎 (人材育成課能力開発係から)	係長 柳沢 末夫 (佐久地域振興局環境課廃棄物監視員へ)
	主事 中嶋 亜希乃 (大町建設事務所総務課総務係から)	主査 風間 崇典 (建築住宅課建築企画係へ)
	主事 山際 咲楽 (新卒採用)	主任 深澤 武利 (建築住宅課建築企画係へ)

また、移住関連の主管部署である企画振興部地域振興課楽園信州・移住推進室は企画振興部信州暮らし推進課に組織変更されました。

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考えております。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：

8月号（8月下旬発行）・1月号（1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：

8月号（令和元年6月末日）
1月号（令和元年10月末日）

作品の取り扱い・注意：

- ①応募に伴い発生した費用はすべて応募者負担となります。
- ②被写体の肖像権等の権利は応募者が事前に使用許諾・承認を得た上で応募してください。
- ③応募作品の受領通知はいたしません。また、作品到着に関するお問い合わせにはお答えできません。
- ④応募作品は返却いたしません。
- ⑤作品に関するクレーム等には一切応じません。

作品の著作権：

（一社）長野県宅地建物取引業協会は、個人情報保護法に従って、適正な管理・運営を行い、また作品については使用权を有し、プリント・出版物などにおいて無償で使用できるものとします。

☎ ご不明な点等ございましたら、事務局まで（TEL:026-226-5454）ご連絡ください。

第53回通常総会の日程について（お知らせ）

本会では、下記日程により通常総会を開催します。会員の多くの方が出席されますようお知らせします。

なお、個別に送付しました出欠ハガキは、必ずご返送いただきますようお願いいたします。

日時 令和元年 5月29日(水)
午後1時～4時までの予定

場所 長野県不動産会館
長野市南県町999-10
(JR長野駅より徒歩15分)

次回の取引士法定講習会

- 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）

今後の講習予定

- 9月10日(火)
長野バスターミナル会館（長野）
- 9月12日(木)
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31年3月31日現在)

1,401名 内支店数 **313**



一由 徹
前事務局長

● 事務局長の退任と新事務局長の就任について

平成31年4月1日付けにて、一由 徹 事務局長が定年に伴い、事務局長を退任し、新たに足立 俊一 新事務局長が就任しましたので、ご案内致します。

なお、一由 徹 前事務局長は嘱託職員として今後も協会運営に尽力していただきます。



足立 俊一
新事務局長



縄文の里 茅野市



近頃、「土偶女子」と言われる方々が縄文時代の土偶や土器を愛でる様になり、昨年も東京国立博物館で開催された日本国宝展には国内の国宝土偶5体をはじめ多くの縄文土器が出展され、多くの「土偶女子」が来場されました。この5体の国宝土偶の内2体が茅野市内で発掘され、茅野市の尖石縄文考古館に収蔵されております。1体は「縄文のビーナス」もう1体は「仮面の女神」と呼ばれております。

とがりいし
尖石縄文考古館は、尖石遺跡のある史跡公園内に作られた博物館で、2体の国宝土偶の他、土器や古代から採れる黒曜石で作られた石器など、2,000点以上の縄文時代の遺物を間近にみられるように展示されています。尖石遺跡のあるハケ岳の山麓は、縄文文化が栄えた場所、縄文人の食べ物のドングリなどの落葉広葉樹の実・鹿・イノシシ・川魚などが獲れる森が広がっており、今よりずっと温暖な気候であったといわれております。また黒曜石の産地であったため、石器がたやすく手に入ったともいわれております。史跡公園には、縄文集落の復元住居もあります。また考古館の中では土器や土偶・勾玉造り等が製作でき、秋には「縄文祭り」が盛大に開催され、縄文食の試食

や自分で作った土偶や土器の素焼きが行われます。茅野へお越しの際はぜひ立ち寄りください。

尚、2体の土偶は今までイギリスの大英博物館やフランスの展示会等に出張したこともあり、なかなか考古館に展示されていない日が増えてきておりますのでご注意ください。(本物がいないときはレプリカが展示されております)



縄文のビーナス



仮面の女神

茅野市尖石縄文考古館

入館時間: 9時~16時半

休館日: 月曜日・祝日の翌日

茅野市豊平4734-132

TEL.0266-76-2270

編集後記

広報啓発委員を担当させていただき、早一年がたとうとしております。ようやくこの委員会の活動状況が分かって参りました。さて、この記事を書いておりました折、新聞に長野県で暮らす外国人の方の、地域別の人数が掲載されておりました。それを見ますと上田市で暮らす外国人労働者・学生が約4,000人で地域別ではトップでした。

全国では、昨年 新しい在留資格で外国人労働者を受け入れる出入国管理法(入管法)の改正が行われ、今より50万人超の外国人労働者の受け入れを目指すと、政府発表がありました。この予定で進むと200万人を超えるのも時間の問題でしょう。

そうすると我々の日常生活にも直接影響がでてきます。上手くお付き合いできるよう、我々も考えていかねばなりません。

若い人が多く、日本とは異なる文化が背景にある方々です。日本人とはまったく違う発想やアイディアが生まれてくるでしょう。若い同世代の日本人に良い刺激を与え、新たなものを生み出すキッカケになるかもしれません。しかし、そこにはメリットがあればデメリットもあります。例えば、日本人同士であれば<空気を読む>というように、意思の疎通が図れる場合がありますが、外国人が相手ではそうはいきません。はっきり正確に伝える必要があります。

そして我々には大変難しい、それぞれの国の異文化や民族性を理解できるか。世界共通ではない、気質や常識をどのように考えてお付き合いをしていくか。避けては通れない問題です。(K.S)