

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建

2019.8.25

no. 107



第53回 通常総会開催！

CONTENTS

- | | | |
|--------------------|---------------|---------------------|
| 02 第53回通常総会開催 | 07 子どもを守る安心の家 | 14 ためになる最新情報 |
| 03 空き家バンクを活用しよう | 08 信州人に聞く | 16 長野県警察本部からのお知らせ |
| 04 ホームページ活用術 | 10 事例研究 | 18 会員の動き・事務局からのお知らせ |
| 05 支部だより | 12 ハトチャン | 20 観光スポット・編集後記 |
| 06 Free Talk Time! | 13 不動産業界ニュース | |

阿寺溪谷(木曽郡大桑村) 撮影者/小野 仁

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



第53回

通常総会開催!!

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会の第53回通常総会が令和元年5月29日、長野市の長野県不動産会館で開催された。



会長のあいさつ

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。

午後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、業歴20年以上表彰の代表者として宮入政氏（長野支部）に長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。また、長年にわたり協会事務局の職務に尽力し、今年度事務局長を退任した一由徹氏への表彰も行われた。

その後、議長が選出され、報告事項として平成30年度事業報告、平成31（令和元）年度事業計画・収支予算に関する件、決議事項として平成30年度収支決算（監査報告）、公益社団法人への移行について、賛成多数で可決承認された。



会場全景



賛成多数で可決承認



長澤会長より宮入政氏に表彰状を授与



表彰を受ける一由氏



表彰される皆様

なお、今年度の事業計画は次のとおり

1. 不動産情報提供事業（継続事業1）

①不動産に関する情報提供活動

2. 不動産取引啓発・人材育成事業（継続事業2）

①不動産取引等啓発事業

②不動産に係る人材育成事業

③教育研修の運営業務

3. 地域社会への貢献活動（継続事業3）

①社会貢献活動

②地方創生（地域活性化）活動

4. 会員等への業務支援事業（共益事業等）

①会員支援

②協会組織整備

③関係団体の行う諸事業への協力

④不動産に関する調査研究政策提言活動

5. 会務の総合管理（法人業務）

①円滑な会務運営

②健全・円滑な財務運営と適正な経理処理

等である。



ふるさに逢える 楽園信州 空き家バンク

心が澄む・信州に住む

を「活用」しよう！

楽園信州空き家バンクをご存知ですか？

長野県への移住定住人口の増加を図ることを目的とし宅建協会と県との間で連携協定が結ばれ、2015年8月に開設されたホームページが「楽園信州空き家バンク」です。

利用者登録が廃止になります。

今までは空き家情報を閲覧するためには利用者登録が必要でしたが、**今後登録なしでも情報が閲覧できるようになります。**この措置でさらにサイトを簡便に利用できるようになり、アクセスも増えていくと思われます。変更は今秋を予定しておりますので、利用されたことのない方はぜひこの機会に活用を始めましょう！

楽園信州空き家バンクの仕組み



開設からの利用状況

※2019年7月16日現在

2015年 8月の
開設から

- ・ 延べ **3,683 件** の物件が公開され、**431,012 回** の物件閲覧がありました。
- ・ **1,658 件** のメール問合せを獲得しました。
- ・ 2018 年は **34,518** のユーザーが当ホームページを訪問しました。

利用開始の手順

ご利用は無料です

※(株)JOHOが運営するココスマの登録システムを利用しています

- 1** 利用申し込みをします。
- 2** 登録システムのログイン情報をお知らせします。
- 3** 空き家情報（物件）を登録し公開します。
- 4** 情報更新を必要に応じて行います。

パソコンが苦手な方などへ向けて、(株)JOHOでは登録の有料サポートを準備しております。詳細はお問合せください。

利用申し込みは
右記のいずれかへご連絡ください。



一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会

☎ 026-226-5454

株式会社 JOHO

☎ 0263-35-9800



宅建協会ホームページ

お知らせ機能



会員の皆様に、協会ホームページの最新情報や会員専用情報等をメールで配信する機能です。会員の皆様に更なる情報提供サービスの向上に繋がる機能となりますので、是非ご利用下さい。利用の方は、下記のメールアドレスにタイトルに「**お知らせ機能申込み**」と入れて、本文中に「**免許番号**」と「**商号又は名称**」を記入して送信して下さい。送付いただいたメールアドレスに配信致します。



【配信イメージ・例】



●「お知らせ機能」登録
(メールアドレス・業者名等)

●新着ニュース情報
●会員専用情報



メール申込先アドレス：taku.ken@nagano-takken.or.jp

●タイトルに「**お知らせ機能申込み**」、本文に「**免許番号**」と「**商号又は名称**」を入力して送信して下さい。申込みを送付いただいたメールアドレスにお知らせ通知を配信致します。

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▶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、急きょ中止となる場合がありますことをご了承ください。
- 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

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ことをご了承ください。
- 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。
- 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.zentak.or.jp/member/>

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。



支部だより

各支部の動きをラッピング



佐久支部の近況

佐久支部 株式会社中島組 中 島 剛

元号が平成から令和へと引き継がれ、新時代の幕が開きました。「一人ひとり健やかに過ごせ、明日への希望とともにそれぞれの花を大きく咲かせることができる。」こんな時代になればいいですね。私たち宅建協会員も心を寄せ合ってより良い社会実現の為に活動ができればと思います。



楽園信州さく事業について

移住したい都道府県ランキングで常にトップクラスの長野県。佐久地域にも「自然豊か」「全国屈指の晴天率」「災害が少ない」「首都圏へのアクセスが良い」等の理由から多くの方が移住されてきています。佐久支部においても情報誌「楽園信州さく」のリーフレットを作成し道の駅や日帰り温泉施設、銀座NAGANOに置かせてもらい移住をお考えの皆様に情報発信をさせていただいております。又、当支部では各市町村との「空き家バンク」事業の業務提携により空き家対策の一翼を担っております。これからも私たち宅建協会の強みを生かして地域への貢献が出来ればと思います。



情報誌



ホームページ

ゴルフコンペについて



さて、7月12日（金）に地区会有志によるゴルフコンペが立科ゴルフ倶楽部にて開催されました。梅雨の真ただ中、前日も雨で当日も雨予報で天候が心配されましたが、参加者の日頃の行いのせいか、明け方からその雨もあがり時折晴れ間ものぞく良い天気恵まれ、皆爽やかな気持ちでナイスショットを連発していました。今回初めて参加された方もおり、良い親睦の機会ともなりました。



はじめまして、いちかわ不動産の市川善規と申します。松本市里山辺にて今年4月に事務所を開設いたしました。

愛知県豊橋市生まれ、平成2年に名古屋の大学卒業後、三井系不動産会社に就職、その3年後に住宅メーカー系不動産会社に転職、その赴任地が松本でした。そして新潟などへの転勤を繰り返して平成12年に松本に再赴任。信州に落ち着きたい意向から平成17年に地元老舗不動産会社に再度転職、その会社には13年間お世話になりました。

いつかは独立という夢を持ちながら50才を迎え、昨年9月に退職、そして今年桜満開の中開業



をすることができました。不動産仲介業に携わり29年、数多くのお取引をお手伝いさせて頂き、たくさんの方々と出会いました。また、同

業者の先輩方々からのご支援を頂戴し独立へ向けてのエールをもらいました。また昨年12月に宅建協会の「不動産開業支援セミナー」に参加し、独立に向けてのアドバイスや協会のバックアップなど詳しく丁寧にご説明頂きました。

周りの方やお客様に支えられて、不動産の売却相談からアパート探しまで「まちの不動産屋さん」として様々な業務を行っています。

先日は犬3匹飼育可能な借家探しの依頼、さすがに大型犬では無理だろう、と思いつつも宅建協会会員の業者さんが大家さんを説得してくれて、



中信支部

いちかわ不動産
市川 善規

無事ご契約できました。この仕事は横のつながりがとても重要だとつくづく感じました。毎年、同業者の皆さんと山登りをしています。仕事以外での交流もさせていただき、仲間づくりの大切さと楽しさを感じています。

一人きりでの起業、健康に気をつけながら感謝を忘れずに、これからも地域の方々のお役に立てる様に尽力して参ります！



『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399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

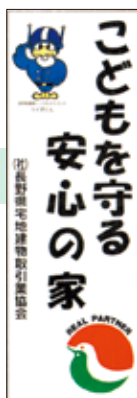
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

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

(令和元年7月31日現在)

新 支 部	旧支部名	申込数	小 計
長 野	旧北信支部	12	105
	旧須高支部	18	
	旧長野支部	75	
上 田	旧更埴支部	24	52
	旧上小支部	28	
佐 久	旧佐久支部	31	31
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			399



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 () —

信州人に聞く

長野市

長野市

長野市移住体験談

塚田様

長野県北部に位置し県庁所在地でもある長野市。市街地から少し足を延ばせば里山の風景が広がり大自然にも触れることができます。

歴史的には古くから善光寺の門前町

として栄え、今も情緒あふれる

街並みを残しています。近年は古民家や蔵をリノベーションした飲食店なども増え、新たな趣きも同居しています。

今回は、東京都より移住され善光寺近くの古い蔵をリノベーションしてカフェを営業する塚田さんにお話を伺いました。



早朝の善光寺表参道

初めに移住された経緯をお伺いできますか？

塚田さん 昨年、僕の母が先に東京から長野へ移住して来ました。そしてこのギャラリーのオーナーと母が知り合い「1階が倉庫で2階がギャラリーの蔵があるんだけど、1階でカフェをやってみないか」と提案がありました。

当時、僕は東京のカフェで16、7年程働いていたんですが、後々は独立をしたいと思っていました。母からその話を聞いてタイミングも良かったので、実際に蔵を見に来て僕がこの蔵と街並みをすごく気に入っちゃって手を挙げた、という経緯です。オープン当初の昨年はまだ、僕は東京に住んでいたので2拠点移住でした。そこからお店や長野の街並みがますます好きになり、完全に移住しました。



2階のギャラリー

門前町という立地はいかがですか？



塚田さん 参道の街並みがすごい良いなと思いました。イベントがあると特に賑やかで良いですね。ここ2、3年で移住されて門前でカフェとか飲食店をやっている方も増えていて、繋がりが出来ておもしろいですね。



COFFEE 薫蔵の店主 塚田さん

蔵の改装はどのようにされましたか？

塚田さん 大工さんの他、水回りは業者さんをお願いしました。店舗のイメージは僕が案を出してこういふかたちにしてもらえませんか、ということで作ってもらいました。もともとバーをやるっていう計画もあり、僕も対面式でお客様と近い距離での接客を考えていたのでバースタイルというか。



木材は元々の物を活かしカウンターは作りました。カウンター内は全てリノベーションしてカウンターより外は元の素材に色を塗ったというかたちです。

もともと壁とかは白かったんですが、グレーにしてシックな感じに要望しました。



店舗の改修で補助金等はありませんでしたでしょうか？

塚田さん 準備の段階で移住者起業支援金のことをオーナーさんから聞いて申請しました。

蔵で営業されてみていかがですか？

塚田さん けっこう良い所ばかりで。夏は朝が涼しかったり、冬は外から入って来ると中は暖かいです。

お店の特長を教えてください

塚田さん 一番の特長は豆を選んで淹れ方も選べるということです。お客様に自分の好みのコーヒーを見つけてほしいということで3種類の豆から3通りの淹れ方を選んでいただけます。



カフェのどんなところが好きですか？

塚田さん 一番は「衣食住」の「飲食」ということで人の生活に直結しているところ、お客さんの反応をすぐ見れるところです。

コミュニケーションというか人との繋がりがどんどん出ていくので、そこはすごい魅力ですね。



苦労した点はありますか？

塚田さん 初めは立地的に認知してもらうのが大変でした。外から見ると営業しているのか閉まっているのか分かりづらいというのがあります。良くも悪くも前のままを残して営業したいというのがありましたので。



営業中は看板が目印に

地元の方々とのコミュニケーションはいかがですか？

塚田さん 母が先に来ていたのである意味ベースは作れていました。母親世代の方が昔ながらというか、外から来た人への距離感を最初は母も感じたようです。ですので基本的な挨拶をするとかは心がけ、良好なお付き合いをさせていただいています。

僕と同じ年代だと逆に受け入れてくれる、そういう部分は世代でも違うのかなと思います。

1階のカフェは夜からバー営業ということですが？

塚田さん バーのメンバーはオーナーさんのお知り合いです。月曜日は僕がやり、火曜日はオーナーさん、水曜日はイラストレーターさん、木曜日はアート作家さん、金曜日はフラットファイルという額縁屋さん、土曜日はライターさんです。



シェアという形態はいかがですか？

塚田さん 自分だけでやっているより、色んな方が関わっていることで色んな繋がりが増えていくのが良いですね。バーのメンバーも楽しんでやっているようです。

住居はどのように探されましたか？

塚田さん 直接、不動産屋さんへ行って見つけました。 妻がうさぎを飼っていたので小動物可の物件じゃないとダメだったんです。駅近だとあまり無かったんですが離れるとありました。でも結果的には見晴らしが良い所だったので良かったです。

最後に、東京と比べ良かった点や困った点はありますか？

塚田さん 電車でSuicaが使えなかったのはびっくりしました（笑）。

良かった点は、自然がすごい近くにある、景色が全然違う、歩いていても当たり前のように山が見える。

空気もきれいですし。東京に行くときとただひたすらビルに囲まれているだけ、圧迫感がある。東京から帰って来ると景色が変わって安心しますね。



【COFFEE 蔵】
住所：長野市大門町518 1F
Instagram: coffeekagura
営業：月曜～土曜は10:00～19:00 (L.O.18:00)
日曜は10:00～17:00 (L.O.16:00)
定休日は木曜
(営業日の確認はInstagramでご覧になれます)
Bar営業は19:00～(日曜定休)

写真：塚田さん提供



最近の判例から

—借地権譲渡に係る調査義務—

買主が、借地権付建物を購入するに当たり、仲介業者が、売買契約前の賃借権譲渡承諾に関する調査を怠り、また、他買主との同建物売買を仲介したという誠実義務違反によって損害を被ったとして、仲介業者に債務不履行及び不法行為に基づき、損害賠償を請求した事案において、賃借権譲渡承諾の審査は売買契約後とされていたこと、また、特約に基づく売買契約解除により、当然、媒介契約も終了したとして、請求が棄却された事例
(東京地裁 平成29年1月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成26年9月18日、買主X（原告）は、仲介業者Y（被告）との間で、土地の権利が賃借権であるリゾートマンションの区分所有建物（以下「本建物」という。）につき、購入の媒介契約を締結し、同日、Yの仲介によって、本建物につき、以下のとおり、売買契約を締結した。

売買代金 7000万円

引渡日 平成26年10月24日

違約金 売買代金の10%相当

特約 ① 売主は、本建物の敷地の賃借権をXに譲渡することについて、土地所有者の賃借権譲渡承諾書を取得する。なお、承諾料は売主の負担とする。

② ①の賃借権譲渡承諾書を取得できないとき、平成26年10月24日までであれば、売主は、Xに対し書面による通知のうえ、売買契約を解除することができる。

Yは、本建物の敷地賃借権の譲渡について土地所有者の承諾を取得するための手続を行ったが、平成26年10月21日、土地所有者は、Yに対し、売主からXへの借地権譲渡は承諾できない旨回答した。

平成26年10月23日、売主は、Xに対し、土地所有者より賃借権譲渡承諾書が取得できなかったことを理由に、特約に基づき、書面で、売買契約を解除す

る旨の意思表示をし、これによって、売買契約は解除された。

平成26年11月26日、売主と土地所有者のグループ会社は、Yの仲介によって、本建物につき、売買代金を7030万円とする売買契約を締結した。

平成27年3月5日、Xは、売主に対し、売主による解除は認められないとして本建物の引渡しを求め、引渡しと同月20日までになされない場合には売買契約を解除し、違約金700万円の支払を求める旨の通知をし、その後、売主に700万円の支払いを求め提訴したが棄却された。そこでXは、Yに対し誠実義務違反を理由として、代替物件取得のための追加費用など合計593万円余の支払いを求める本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する請求を棄却した。

(1) 調査義務違反があるかについて

Xは、売買契約が締結される前に、Yが土地所有者に対し、Xに関する情報を伝えるなどして、借地権譲渡の承諾が得られるための要件や期間について、何ら調査しなかったとして、Yに調査義務違反がある旨主張する。

しかし、土地所有者は、Xが売主を被告として売

賃借権譲渡承諾に関する調査を怠ったため損害を被ったとして、 買主が仲介業者に求めた賠償請求が棄却された事例

東京地判 平29・1・17 ウエストロー・ジャパン



買契約に係る違約金の支払を求めた訴訟において、裁判所による調査嘱託に対し、「Yから、平成26年9月18日以前に、借地権譲渡の承諾の可否についての照会は受けていない。」旨回答している一方、「同年10月上旬以降、Yから、進捗状況について、電話で数回問合せを受けていた。」旨も回答しており、Yの担当者の陳述書も踏まえると、土地所有者は、売買契約が締結される前に、Yに対し、「借地権譲渡の承諾の可否については、正式な売買契約書等の提出を受けてから審査し、その判断には1週間から10日程度かかる。」旨伝えていたものと認められる。

そうすると、売買契約が締結される前に、Yが土地所有者から借地権譲渡の承諾が得られるための要件や期間について調査できる状況にあったと認めることはできず、Xの主張は採用することができない。

(2) 誠実義務違反があるかについて

Xは、Yが、仲介契約の有効期間内に、他の買主との同建物の売買契約を仲介したことから、Yに誠実義務違反がある旨も主張する。

しかし、仲介契約は、売主とXとの間の売買契約の仲介を目的とするものであるから、土地所有者が、売主からXへの借地権譲渡の承諾を拒絶し、これを受けて売買契約が解除され、売主とXとの間で本建物に係る売買契約が再び締結される可能性がなくなったと同時に、仲介契約も当然に終了したものと解すべきである。

そして、売主は、売買契約が解除された後に、土地所有者から、「土地所有者のグループ会社で本建物を買取りたい。」旨の申入れを受け、本建物を同グループ会社に売却することにしたものと認められることから、YがX以外を買主とする同建物の売買契約を仲介したことにつき、Yに誠実義務違反が

あったということとはできない。

したがって、Xの主張は採用することができず、よって、Xの請求は、その余の争点につき判断するまでもなく理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

売買の仲介をしていて、「一番手に購入申込みをしたのになぜ買えないのか。」との購入申込者の対応に苦慮された経験のある宅建業者も多いものと思われるが、本件の原告もこれら購入申込者と同様、契約自由の原則が理解できていないのではと思われる。

この点、原告が売主に対しておこした別訴においても裁判所は「そもそも、承諾をするか否かは地主の完全な自由である上、承諾拒絶の理由を説明する義務が地主に課せられているわけでもない。」と判示している。

現行民法上は、契約自由の原則には、①契約を締結し又は締結しない自由、②契約の相手方を選択する自由等が含まれ、法令の規定による制限は受けるものの、原則としてこれらの自由が認められることについては争いがないが、契約自由に関する規定が明文で置かれている訳ではない。

しかし、改正民法第521条では「何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。」と明記されるので、宅建業者は、複数の購入申込者がいる場合や、賃借権譲渡の可否が契約解除条件になっている場合等、事前に本条を説明しておくことは、一定の紛争防止にもつながるものと思われる。



令和元年度 宅建試験申込み数は 2,641名(昨年度比93名増)

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（月）～7月31日（水）、インターネット受付7月1日（月）～7月16日（火）の日程で行われた。

全体の受験者数は2,641名で、昨年度より93名増加した。

会場別では、長野会場754名で昨年度比19名減、上田会場411名で昨年度比36名減、松本会場798名で昨年度比87名増、駒ヶ根会場283名で昨年度比28名増の申込があった。

試験会場	申込者数
信州大学教育学部(長野会場)	754
松本大学(松本会場)	798
長野県立上田東高等学校(上田会場)	411
アイパル(駒ヶ根会場)	283
松本大学(登録講習修了者)	395
申込総数	2,641



事務局職員研修会

去る6月21日、長野県不動産会館において、事務局職員研修会が行われた。昨年度までは、宅建試験の願書配布・受付等に伴う事務処理確認等の目的で行われていたが、本年度より、事務局職員の資質向上等を目的とした研修会となった。それに伴い、所管委員会が人材育成委員会から総務財政委員会へと変更となった。

研修会では、まず檀原隆宣中長期ビジョン委員長より「長野アルプスビジョン」について、足立俊一事務局長より「事務局ビジョン」について、小野仁専務理事より「公益社団法人への移行」についての説明があった。来年度に控える公益社団法人への移行、ビジョンで示された宅建協会の方向性を深く考える機会になり、協会の変革に携わっていく事務局職員にとって有意義な研修会となった。



事務局ビジョン



研修会 風景



手塚 克巳 元副会長 国土交通大臣表 受賞！

去る令和元年7月10日、国土交通省内の大会議室において、国土交通大臣表彰式が行われ、手塚克巳元副会長が不動産業功労者として表彰された。



建築条件付売買予定地に係る 農地転用許可の取扱いについて

平成31年3月29日、農林水産省農村振興局より、各地方農政局長、各都道府県知事等に建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについての通知が出され、「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領」が新たに定められました。

本来、農地法第5条に係る住宅を目的とした転用については、転用をする事業者が宅地を造成し、住宅を建築したうえで土地建物を一体的に売却する場合（建売分譲住宅）に限り転用が可能であり、宅地のみの分譲については転用不可とされておりました。

しかしながら、今般の通知により従来の建売分譲住宅以外に、建築条件付売地についても以下の一定の要件のもと転用許可が認められることとなりましたので、ご案内いたします。



■ 農地転用の幅を広げる要件

建築条件付売買予定地とするため農地転用許可を受けようとする場合であって、次の要件を全て満たすことが確実に認められるときには、当該土地は、宅地造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うものとする。

- (1) 農地転用事業者と土地購入者が建築条件付土地売買契約を締結し、契約後、一定期間内（おおむね3か月以内）に、転用事業者または転用事業者が指定する建築業者と土地購入者が建築請負契約を締結すること。
- (2) (1)の農地転用事業者または転用事業者が指定する建築業者と土地購入者が一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されるこ

とが当事者間の契約書において規定されていること。

- (3) 農地転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

■ 長年の要望がついに実現！

この農地転用の運用改善については、宅建協会並びに政治連盟においても、長年要望活動しており、今回ついに実現したものです。

運用については、「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領」をご参照いただき、詳細・ご不明点については、各地域振興局農政課等関連部署にお問い合わせ下さい。

建築条件付土地売買の農地転用許可制度等の取扱いに係るフローチャート



「相続法改正」



2020年4月に控える民法大改正までいよいよ半年になりました。「契約不適合責任」や「原状回復の明確化」など、不動産業界においても大きな転換期になりますので、民法改正に向けた準備もされているかと思います。さて、そんな民法改正に先駆けて民法中の「相続法」については、すでに本年1月より段階的に施行されており、特に不動産業に関わる改正内容になっております。今回はそんな「相続法改正」について、不動産業に関連する部分をご案内させていただきます。

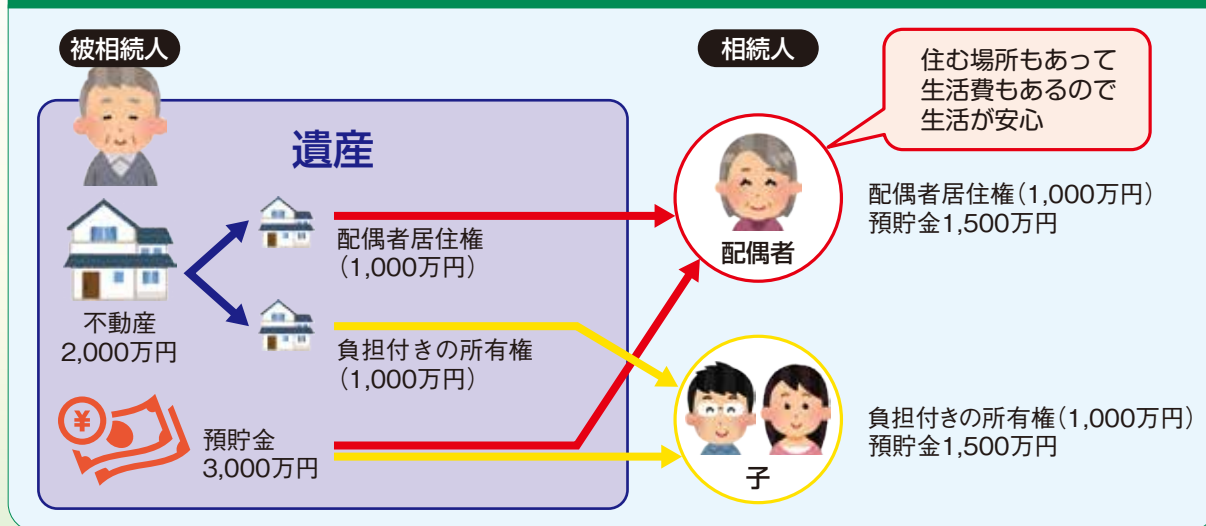


「配偶者居住権」の創設 【令和2年(2020年)4月1日施行】

配偶者居住権は、配偶者が相続開始時に被相続人が所有する建物に住んでいた場合に、終身または一定期間、その建物を無償で使用することができる権利です。

これは、建物についての権利を「負担付きの所有権」と「配偶者居住権」に分け、遺産分割の際などに、配偶者が「配偶者居住権」を取得し、配偶者以外の相続人が「負担付きの所有権」を取得することができるようにしたものです。上記のとおり、配偶者居住権は、自宅に住み続けることができる権利ですが、完全な所有権とは異なり、人に売ったり、自由に貸したりすることができない分、評価額を低く抑えることができます。このため、配偶者はこれまで住んでいた自宅に住み続けながら、預貯金などの他の財産もより多く取得できるようになり、配偶者のその後の生活の安定を図ることができます。

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる



「配偶者短期居住権」の創設 【令和2年(2020年)4月1日施行】

結婚期間が20年以上の夫婦間で、配偶者に対して自宅の遺贈または贈与がされた場合には、原則として、遺産分割における計算上、遺産の先渡し（特別受益）がされたものとして取り扱う必要がないこととしました。

すなわち、改正前には、被相続人が生前、配偶者に対して自宅の贈与をした場合でも、その自宅は遺産の先渡しがされたものとして取り扱われ、配偶者が遺産分割において受け取ることができる財産の総額がその分減らされていました。そのため、被相続人が、自分の死後に配偶者が生活に困らないようにとの趣旨で生前贈与をしても、原則として配偶者が受け取る財産の総額は、結果的に生前贈与をしないと変わりませんでした。

今回の改正により、自宅についての生前贈与を受けた場合には、配偶者は結果的により多くの相続財産を得て、生活を安定させることができるようになります。

配偶者居住権と配偶者短期居住権の比較

	配偶者居住権	配偶者短期居住権
成立要件	①配偶者が相続開始時に被相続人の建物に無償で居住 ②遺産分割・遺贈・審判により取得	配偶者が相続開始時に被相続人の建物に無償で居住 (⇒当然に成立)
存続期間	配偶者の終身の間。ただし、遺産分割協議、遺言、家庭裁判所の遺産分割の審判で期間を定められる	①遺産分割確定まで(ただし、最低6カ月間は保障) ②居住建物が第三者に遺贈された場合や配偶者が相続放棄をした場合には居住建物の所有者から消滅請求を受けてから6カ月
登記制度	登記制度あり	登記制度なし
対抗要件・妨害排除請求権	あり	なし
配偶者の使用上の義務	①善管注意義務 ②譲渡禁止 ③増改築・第三者の使用収益の承諾 ④用法違反による消滅の意思表示	①善管注意義務 ②譲渡禁止 ③第三者の使用収益の承諾 ④用法違反による消滅の意思表示
居住建物の修繕	①配偶者による必要な修繕 ②居住建物所有者による修繕 ③居住建物の修繕を要するときの通知義務 ④費用負担 ⑤損害賠償・費用の請求期間	同左
消滅事由	①配偶者の死亡 ②遺贈・遺産分割の審判により期間を定めた場合その期間の満了 ③用法違反により居住建物所有者が消滅の意思表示をした場合 ④居住建物の全部が滅失その他の事由により使用および収益をすることができなくなった場合	①配偶者短期居住権の有効期間が経過した場合 ②配偶者居住権について用法違反があり、居住建物取得者が消滅請求をすることができる場合 ③配偶者が居住建物に係る配偶者居住権を取得した場合 ④配偶者の死亡 ⑤建物が全部滅失等の場合



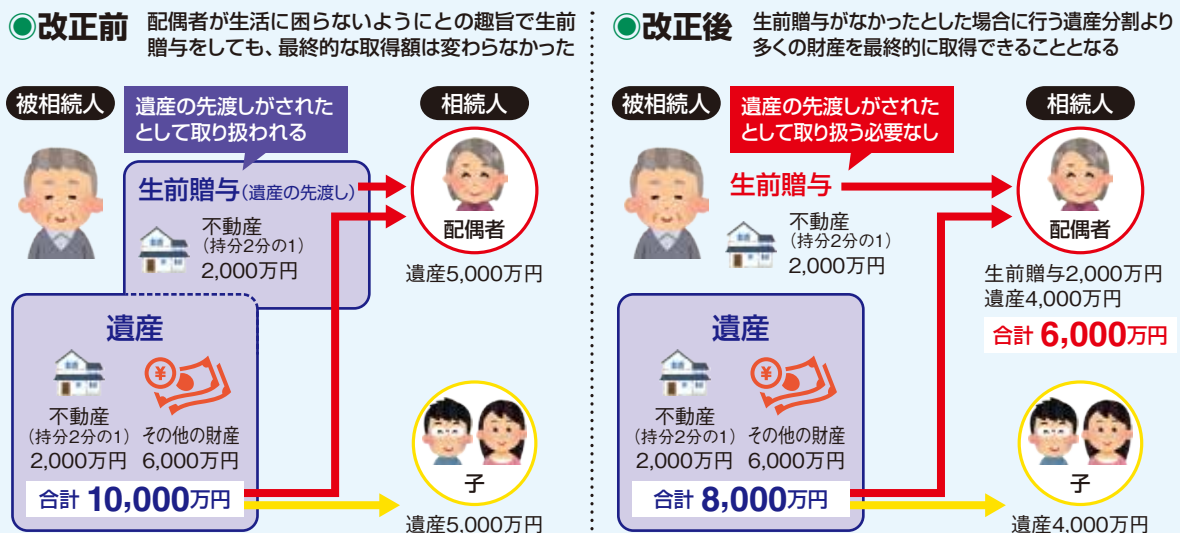
自宅の生前贈与が特別受益の対象外になる方策【令和元年(2019年)7月1日施行】

結婚期間が20年以上の夫婦間で、配偶者に対して自宅の遺贈または贈与がされた場合には、原則として、遺産分割における計算上、遺産の先渡し(特別受益)がされたものとして取り扱う必要がないこととしました。

すなわち、改正前には、被相続人が生前、配偶者に対して自宅の贈与をした場合でも、その自宅は遺産の先渡しがされたものとして取り扱われ、配偶者が遺産分割において受け取ることができる財産の総額がその分減らされていました。そのため、被相続人が、自分の死後に配偶者が生活に困らないようにとの趣旨で生前贈与をしても、原則として配偶者が受け取る財産の総額は、結果的に生前贈与をしないと変わりませんでした。

今回の改正により、自宅についての生前贈与を受けた場合には、配偶者は結果的により多くの相続財産を得て、生活を安定させることができるようになります。

趣旨に沿った遺産の分割が可能になり、配偶者はより多くの財産を取得することができる



出典：「法務局」・「内閣府大臣官房政府広報室」



おじいちゃん・おばあちゃん、両親を守るのはあなた

家族でオレオレ詐欺電話対策をしませんか



オレオレ詐欺の電話は、自宅の電話に非通知でかかってくる
ことがほとんどです。犯人と話をしなればだまされることもあ
りません

そこで、おじいちゃん・おばあちゃんや両親の家にかかってくる
電話に犯人がいやがる対策をしましょう

- 電話はいつでも留守番電話設定
- ナンバーディスプレイ・非通知拒否設定・
警告音機能付き電話機の設置
- 電話でお金の話をしなと決めておく
- 合い言葉を決めておく



家族が集う夏の時期、みんなで話し合ってみてはい
かがですか



長野県警察本部生活安全企画課 相談はこちら ☎ #9110

秋の全国交通安全運動

9月21日(土)から9月30日(月)までの10日間

【長野県交通安全スローガン】

思いやり 乗せて信濃路 咲く笑顔

ポイント

- ☑ 「思いやり」を持って、子供と高齢者を交通事故から守りましょう。
- ☑ 横断歩道や交差点では、車も人も、**しっかり安全確認**しましょう。
- ☑ 歩行者の皆さんは、「**止まる・見る・目立つ**」を徹底しましょう。
- ☑ ドライバーの皆さんは、「**指差し確認・早め点灯・シートベルト**」を徹底しましょう。



～全国重点～



子供と高齢者の安全な通行の確保

- ドライバーのみなさんは、横断歩道等の近くでは、スピードを落とし、歩行者に注意して「**思いやり運転**」に努めましょう。
- 歩行者のみなさんは、道路を横断する際は近くの横断歩道を利用して、安全確認をしっかり行いましょう。
- 小さなお子さんから目と心を離さず、周囲の大人がしっかり見守りましょう。

高齢運転者の交通事故防止

- 高齢者マークを表示している車に対して、思いやり運転で保護しましょう。
- 運転に不安があると思ったら、運転適性相談窓口や市町村に相談しましょう。
- 自動ブレーキ及びペダル踏み間違い時加速抑制装置の搭載された**セーフティー・サポートカーS**の普及促進（通称：サポカーS）

夕暮れ時と夜間の歩行中・自転車乗用中の交通事故防止

- 夕暮れから夜間の外出時は、**夜光反射材**や**自発光材等**を使用してドライバーに自分の存在をアピールしましょう。
- 車や自転車も夕暮れ時から早めに前照灯を点灯させましょう。
- 前照灯のハイビームとロービーム切り替えをこまめに行いましょう。

全ての座席のシートベルト・チャイルドシートの正しい着用の徹底

- シートベルト・チャイルドシートは「**命綱**」です。
後部座席を含めたすべての座席で、正しく着用しましょう。
※後部座席のシートベルト着用率・チャイルドシート使用率が低調です！
- シートベルト着用・チャイルドシート使用で**守れる命を確実に守りましょう。**

飲酒運転の根絶

- 職場・地域・家族みんなが協力して、**飲酒運転を「しない」「させない」**を徹底しましょう。
- 「**酒を提供した人**」、「**車を提供した人**」、「**同乗した人**」も、**厳しい処罰の対象**となります。
- ハンドルキーパー運動を推進しましょう！

長野県警察

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

信濃鶴田不動産(株)



代表者兼専任取引士
鶴田 美奈子

長野市安茂里小市2丁目4-5
TEL 026-217-1586

長野支部

(株)アライド



代表者兼専任取引士
西澤 美佐

長野市大字高田427-5
TEL 026-219-2237

長野支部

(同) ながすも

希望により
写真掲載なし

代表者兼専任取引士
遠藤 和之

長野市中御所岡町260-1 信用開発ビル2F
TEL 026-228-0511

長野支部

(株)ケーエス




代表者 倉石 重人 専任取引士 佐々木 雅博

長野市大字稲葉2102-1
TEL 026-285-0480

長野支部

(株)井原総業




代表者 吉澤 和美 専任取引士 和田 満

長野市大字南堀98-4
TEL 026-217-5516

長野支部

(株)コマキ不動産




代表者 塚田 陽重 専任取引士 倉島 宏

長野市松代町西条4065-3
TEL 026-285-0336

上田支部

(株)熊本住建 千曲店



代表者兼専任取引士
富澤 曜正

千曲市杭瀬下1丁目1番地
TEL 026-285-0079

佐久支部

(株)創心




代表者 伊藤 裕一 専任取引士 尾碁 吉正

北佐久郡軽井沢町軽井沢東230
TEL 0267-42-0600

佐久支部

(有)良建築設計事務所

希望により
写真掲載なし

代表者兼専任取引士
井出 良三

佐久市岩村田1291-1
TEL 0267-66-3580

佐久支部

浅間地所(株)



希望により
写真掲載なし

代表者 足助 俊明 専任取引士 小宮山 繁

北佐久郡軽井沢町大字追分55-12
TEL 0267-46-8657

中信支部

(株)白馬縦の木ホテル



代表者兼専任取引士
丸山 一馬

北安曇郡白馬村大字北城4683-2
TEL 0261-72-4600

中信支部

いちかわ不動産



代表者兼専任取引士
市川 善規

松本市里山1549-1 柏葉ビル204号
TEL 0263-88-9641

中信支部

(株)優彩

希望により
写真掲載なし

希望により
写真掲載なし

代表者兼専任取引士 益田 恵美 専任取引士 益田 貢隆

松本市鎌田1丁目3-17 ヨシエビル1F北
TEL 0263-87-5041

中信支部

さくら不動産(株)あづみ野支店



代表者兼専任取引士
勝野 二郎

安曇野市穂高1962 フレグランスアルビナB201号
TEL 0263-87-7340

中信支部

八方尾根開発(株)




代表者 倉田 保緒 専任取引士 吉野 孝之

北安曇郡白馬村大字北城5713
TEL 0261-72-2715

諏訪支部

(株)Be-Style 諏訪支店




代表者 竹村 俊輝 専任取引士 高木 優美

諏訪市沖田町1丁目36-1 桜ビル1F
TEL 0266-78-7620

南信支部

南信州ホーム(株)



代表者兼専任取引士
熊谷 信

飯田市駄科100
TEL 0265-49-0565

免許換え・組織替え・会員権承継等

支部名	商号又は名称
佐久支部	サントイネスコーポレーション(株)
代表者	住 所
山神 康子	北佐久郡軽井沢町大字発地1398-468
電話番号	内 容
0267-31-6177	大臣→知事

退会された方

支部名	商号・名称
長 野	(有)錦光
	ヨシノ・ジオネット
上 田	ヤマザキ商事 (同)
中 信	寺島建築事務所
南 信	(株)信州エコビレッジ



写真募集いたします！

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：

1月号（1月上旬発行）・4月号（4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：

1月号（令和元年10月末日）
4月号（令和2年2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利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。

臨時総会の日程について（お知らせ）

本会では、下記日程により臨時総会を開催します。会員の多くの方が出席されますようお願いいたします。

なお、9月末頃に個別に送付する予定の出欠ハガキは、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10月24日(木)
午後1時30分より

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

● 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）

今後の講習予定

● 12月10日(火)
長野バスターミナル会館（長野）

● 12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

(令和元年7月31日現在)

1,415名 内支店数 84



駒ヶ根観光紹介



信州の南部、伊那谷のほぼ中央で天竜川の河岸段丘上に位置しており、中央アルプス（木曽山脈）と南アルプス（赤石山脈）を望める所から、『アルプスが二つ映えるまち』をキャッチフレーズとしている駒ヶ根市。そんな駒ヶ根市で最も人気が高い観光スポットとして親しまれているのが『駒ヶ根高原』です。

中央道・駒ヶ根インターから車で約5分とアクセスが抜群に良く、中央アルプスの名所『千畳式敷カール』まで、ロープウェイで気軽に行くこともできます。



中央アルプスの主峰駒ヶ岳は標高2,956m、眺望絶佳、真夏の別天地、富士山をはじめ南アルプス連峰、御嶽山、乗鞍岳、北アルプスを一望でき、また、高山植物の宝庫としても有名です。特に、池のほとりから眺める四季折々の風景は、写真愛好家の注目の的にもなっていて、さらにもその中でも例年10月中旬から11月上旬ごろ、中央アルプス山頂から山麓にかけて見られる紅葉は息をのむ美しさ。

また、過去には「にっぽんの温泉100選」の「泉質ランキング」部門でランクインした『美肌の湯』として評判の早太郎温泉郷やペンションもある他、中央アルプスの雪解け水を豊富に含んだ良質な地下水で醸造された地ビールが味わえるレストランなど、観光施設も充実しており、ゆっくりのんびり過ごすのに最適な観光地です。



編集後記

宅建協会本会委員、委員会初体験

広報啓発委員となり一年が過ぎました。思い起こしますと一年前の七月初旬に初委員会があり、私にとっては本会の委員会・委員とは初めてのことであり、何をするのか分からない不安な気持ちで委員会に臨みました。委員長の委員会進行の元、議題に入り、時折、委員長のユーモアある進行に心の緊張が和らいだ事を思い出します。本会の担当役員さん、委員長をはじめ委員さん、そして担当事務局の皆さん、私にとっては皆さんは初対面ですが、前から付き合いをしてきた様に親しく接して頂き大変心強く思いました。その後委員会に二度、三度と出席を致し、本会の役員、委員会の委員の皆様の委員会に対しての真剣な取り組み、前向きな発言を聞いていて本当に感心しております。私も一年経験を致し、少しでも広報啓発に役に立てればと思っております。これが本会の委員初体験の私の偽ざる感想であります。いずれ各支部の会員の皆様にも私と同じ様に本会の各委員会の委員にと声がかかり依頼があると思いますが、初めてとか、経験が無いとかで断る事はしないで積極的に本会の委員になって頂きたいと思っております。委員会を通して多くの人達の意見を聞いたり、話したりする事はその人にとり人間性、心の持ち方に幅が出来、大変良いことではないかと私は思います。(C.I)