

自然と暮らす 豊かな住まい

# ながの 広報 / 住宅建



2021.1.15

no. 111



Happy New Year  
2021



シダレグリ雪



## 「シダレグリ自生地」(上伊那郡辰野町)

しだれ栗は、昔天狗が「栗を採る子供の手が届くように」と枝を低く垂らしてくれたと伝えられており小さく可愛い実を付けます。辰野町小野の自生地では約800本のしだれ栗を観ることができますが枝が傘状に垂れ下がったその姿は四季折々に趣を変え、天下の奇観と言われており、国天然記念物に指定(1920年)されています。



## CONTENTS

- 02 新年のごあいさつ
- 05 REINS・住一むずよりお知らせ / Free Talk Time!
- 06 支部だより
- 07 子どもを守る安心の家
- 08 信州人に聞く
- 10 事例研究
- 12 ハトちゃん
- 14 ためになる最新情報
- 16 宅建業者の現状等について
- 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:中谷 勝明

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



(公社)長野県宅地建物取引業協会





## 新年のごあいさつ

(公社)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、清々しく希望に満ちた新春を迎えられました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、心から御礼申し上げます。

さて、昨年は世界中が新型コロナウイルスに奔走された1年となりました。新型コロナウイルスの感染に伴いお亡くなりになられた方、並びにそのご遺族に深く哀悼の意を示すとともに、罹患された方々に心よりお見舞いを申し上げます。また、新型コロナウイルスへの対応が長期化する中、日頃より感染の危険と隣り合わせになりながらも誠心誠意職務を全うされております医療従事者や保健所等に携わる方々には深く感謝申し上げます。今後もこれらの方々の負担軽減を念頭に置きながら、不動産業界として感染拡大の防止に努めて参ります。

しかしながら、今後もまだまだ感染者は増え続け、ワクチンが完成したのち世界中に行き渡るまで完全に収束することは困難と言われています。このような情勢下において、本年は徹底した感染拡大防止に向けた施策はもちろんですが、アフターコロナに向けた施策も考えていく必要があります。感染が拡大する中、様々な企業がITツールを駆使したテレワーク等を導入しており、通勤の必要性が最小限になったことから、首都圏から地方に移住を希望する需要が高まっている傾向があります。国土交通省の報告によると、2020年5月の「20代のU・Iターン又は地方への転職希望者」が同年2月と比較して、14.3%も増加しております。すでに長野県内においても、日常から雄大な山々を臨むことができ、首都圏から比較的近いという好立地な条件を理由に一部地域の別荘物件を中心に取引が活発化しております。首都圏の人口集中と地方活性化は我が国の近年の重要課題でもあり、この流れを止めてはなりません。協会としても消費者の住まいのニーズを掴むとともに迅速に物件を提供できるよう常に状況を注視し、アフターコロナに対応した街づくりに参画することで、昭和の大恐慌を超えるといわれるコロナショックによる国難を乗り越える一助として担って参ります。

そして、そんな新型コロナウイルスが猛威を振るう折、我々長野県宅地建物取引業協会は昨年4月1日に一般社団法人から公益社団法人に移行致しました。公益元年から新型コロナウイルスへの対応を強いられるなど、険しく厳しい船出となりました。このような折でも公益事業比率50%以上という課題が与えられており、協会事業をどのように進めていくか、役員一丸となり鋭意努力しているところでございます。

昨年5月の総会では3期目の会長職を拝命しましたが、この変革期に協会の舵取りを会員各位より任されたことに、これまで以上の重責を感じております。公益法人を運営する上で最も大切なのは人づくりであり、5年・10年そして50年後を見据えた組織づくりを進めるためには、時代に合わせた組織づくりが必要になります。そのためにこの3期目を私の会長職の集大成と位置付け、時代の変革に柔軟に対応できる人づくり・組織づくりの基礎を作りあげて参ります。まだまだ新型コロナウイルスに対応した会務運営や公益法人の持続的な運営、人口減少に伴う会員数の減少等といった諸課題が多く積み重なっておりますが、これらの課題を解決していくためには、協会一丸となって同じベクトルに進んでいかなければなりません。会員各位におかれましては今後ご理解・ご協力を賜るとともに会務運営に関しまして、ご意見等を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本年が皆様にとりまして、益々のご健勝と輝かしいご繁栄の1年になることをご祈念申し上げます。新年の挨拶とさせていただきます。



## 新春を迎えて

長野県建設部長 田下昌志

新年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。公益社団法人長野県宅地建物取引業協会の皆様には、旧年中、県政の推進に対して格別の御支援、御協力を賜り、誠にありがとうございます。

とりわけ、昨年新たに発生いたしました新型コロナウイルス感染症の防止につきましても、御理解と御協力を賜り合わせて感謝申し上げます。

また、県内に甚大な被害をもたらした令和元年東日本台風災害から1年2か月が経ちました。協会の皆様には、発災直後から借上型応急仮設住宅の借り上げに際し、被災者のための相談窓口を避難所等に設置していただくなど、大変お世話になりました。昨年10月26日には協会に対しまして、知事から感謝状を贈呈させていただいたところでございます。県といたしましても、引き続き被災された皆様の思いに寄り添い、希望に満ちた安心な日常を一日も早く取り戻していただけるよう、“ONE NAGANO”の合言葉の下、協会をはじめ多くの皆様と力を合わせ、復旧・復興を進めてまいります。

今年は住宅行政の推進にあたり、次の4つに取り組むこととしております。

まず一つ目といたしまして、長野県の住生活基本計画の改定を予定しております。本計画は、住生活の総合的な推進を図ることを目的とした県の住宅施策のマスタープランでございます。国が定める全国計画に即した形で、社会や経済情勢の変化等を踏まえ、これまで5年ごとに計画を見直してきたところでございます。計画策定にあたっては、県民や住宅施策に関係の深い関係団体に広く御意見をいただくこととしておりますので、御協力いただきますようお願いいたします。

二つ目に、空き家対策でございます。空き家等の発生は増加傾向にございますが、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、適切に管理されていない空き家等に対して市町村が対応することとされたところですが、空き家等が適切に管理され、流通していくことも空き家等の増加防止につながると考えております。今後のアフターコロナ・ウィズコロナの中で、二地域居住等の動きもありますのでピンチをチャンスに変えていただければと考えております。県では、インスペクション等に対する補助もございますので安心できる中古住宅の流通につきましても推進をお願いいたします。

また、昨年古民家等の歴史的資産の活用に向けて「長野県古民家再生協議会」を設立し、専門家を派遣し所有者の意向を踏まえた再生手法を提案する「ふるさと古民家再生支援事業」を開始したところです。事業推進にあたっては、引き続き御協力いただきますようお願いいたします。

三つ目といたしまして、「新たな住宅セーフティーネット制度」でございます。これは、高齢者や障がい者、生活困窮者等の住まい探しにお困りの方のために、民間賃貸住宅や空き家を入居を拒まない賃貸住宅として県等に登録し、円滑な入居の促進と入居後の居住支援活動の推進を目的とした制度です。住宅登録しますと、登録住宅専用のWebサイトに掲載が可能となるとともに、専用住宅は国の改修費補助や融資を受けることが可能となります。

四つ目には、我が国はもとより世界で頻発する豪雨災害等に関してでございます。県では、一昨年12月に、2050年に二酸化炭素排出量を実質ゼロとすることを目指して「気候非常事態宣言」を行い、その理念を具現化するため、「長野県気候危機突破方針」を昨年4月に策定しました。住宅分野におきましても、省エネルギー、創エネルギー等による住まいのゼロエネルギー化を推進し、ヒートショック防止による健康被害の抑制や県産材の利用拡大と合わせて、信州らしい住まいづくりに取り組んでまいりますので、2050年度に二酸化炭素の排出量を実質ゼロとする目標に向けて御協力をお願いいたします。

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 北原 浩治

令和3年の新春を迎えるにあたり、(公社)長野県宅地建物取引業協会の皆様に、謹んで年頭の御挨拶を申し上げますとともに、日頃から警察行政各般にわたり御理解と御協力を賜っておりますことに対しまして、衷心より感謝を申し上げます。

また、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、さらには、平成26年の県警察本部との地域安全活動に関する協定に基づき、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ことに対しまして、重ねて感謝を申し上げます。

昨年は、春先から新型コロナウイルス感染症が国内においても蔓延し、今もなお、国をあげて終息に向けた取組が進められているところであります。

新型コロナウイルスの感染拡大という、かつて直面したことがない状況下において、貴協会におかれましては、不動産業の健全な発展を図るため、一致団結してこの難局に立ち向かわれていることと存じます。

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後を絶たず、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・女性に対する犯罪をはじめ、インターネットバンキングの不正送金被害や、一般住宅や店舗等への侵入窃盗、さらには暴力団関係者による発砲事件等が発生するなど、県民の皆様が真に安全・安心を実感できる、いわゆる体感治安の向上には至っておらず、治安情勢は予断を許さない状況にあるものと認識しております。

また、昨年8月以降、関東地方を中心にガス業者等を装った犯人が高齢者宅等に電話をかけ、自宅での現金保管状況や家族構成などを確認した後、強盗に入るといった凶悪事件が連続して発生しており、本県においても同種事案の発生が懸念されるところであります。

このような情勢を踏まえ、県警察といたしましては、「日本一安全・安心な信州」の実現に向け、皆様と緊密な連携を図り、効果的な抑止対策を推進するほか、地域の犯罪情勢の的確な把握・分析を行い、県民の皆様に対して防犯に役立つ情報を迅速に発信するなど、総力を挙げて犯罪の起きにくい社会づくりを推進してまいり所存であります。

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、(公社)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す。年頭の御挨拶といたします。



### ハトサポ よくあるQ&A

**Q** 本システムは定型条項や条文を編集することができますか？

**A** 本システムは、全宅連策定の契約書式に準拠しており、あらかじめご用意した条項や条文を、システム上で変更・削除することはできない仕様となっております。なお、条項や条文の打ち消しや修正等は特約事項欄等において、打ち消し条文等によりご対応ください。また、取り消し線も対応できませんので、条項や条文等を打ち消す場合、特約事項欄等において、打ち消し条文等を挿入いただくことをご対応ください。

⇒ハトサポコンテンツ『特約・容認事項文例集』に豊富な文例が掲載されているので、参考にさせていただくと利用しやすくなります。

**Q** 作成した契約書式をExcel形式やWord形式に変換することはできますか？

**A** ハトサポでは、Excel形式やWord形式への変換には対応しておりません。条文等をどうしても編集したい場合は、従前の契約書式集をダウンロードしてご利用下さい。

**Q** 契約書式の出力PDFをパソコン内等に保存することはできますか？

**A** できます。PDFを出力した状態で、「名前を付けて保存」を選択してPC等に保存してください。  
※ご使用のブラウザ（chrome、edge、IE等）によって操作方法が異なります。

**Q** 契約書類の1ページだけ印刷したいのだが、どうすればできるか？

**A** 作成した契約書類（PDFファイル）を表示後、印刷機能から、印刷したいページを選択して印刷してください。  
※PDFファイルの表示ソフトによって操作が異なります。

**Q** 書式作成画面やプレビュー画面がうまく表示されないのですが、原因が分かりません。

**A** ブラウザがインターネットエクスプローラー（IE）の場合、画面がうまく表示されないことが多いという報告があります。推奨ブラウザでもある「chrome」や「edge」等をご利用いただくと、解決する場合がございます。

## Free Talk Time!

### 健康管理



上田支部 (有)ひかり土地 飛田 宏光

千曲市若宮で事務所を構えております(有)ひかり土地の飛田宏光と申します。もともと同じ千曲市の磯部で平成10年に私の父が開業し、平成13年に今の事務所への移転を機に私も動かさせていただくことになりました。それまでは小売業を中心に働いてきたこともあり、不慣れではありましたが20年近く不動産に従事させていただいております。

現在は平成24年の結婚後妻も一緒に働いてくれています。

#### 健康診断



千曲市で生まれ、千曲市で事務所を構え、地域の皆様に分かりやすく丁寧な対応を心掛け、日々がんばらせていただいております。

弊社は健康管理も仕事のひとつと考え、毎年春頃人間ドックを受けております。今年にはコロナ禍の影響により時期未定で遅れていました。その油断もあってか、1ヵ月ほど遅れて突然行うことができた人間ドックの結果、昨年より体重が5kgも増えてしまい、血圧、コレステロール値など軒並み昨年より悪い数値。さいわい特別悪いところはありませんでしたが病院からは改善のための計画を立てるとのことでした。

普段仕事に精を出している？せいか運動をしないことも

あり、何をしたらいいか悩みました。そんな中、以前から妻が瀬戸内しまなみ海道に行きたがっていることもあり、サイクリングを初めています。

本格的なロードバイク…ではなく、折り畳み自転車です。

まだ初めて数ヵ月。コロナ禍の影響で遠くまで行けておりませんが、千曲川サイクリングコースを中心に歩いています。天気の良い日は気持ちがいいです。



堤防道路を走らせていると、令和元年の台風19号の被害がよくわかります。千曲市は浸水した箇所が何箇所もあります。特に旧更埴市は本堤と霞堤との間に開口部があり、そこから千曲川の水が流れ込み広範囲に浸水しました。遊水地を設ける整備計画が令和9年度完成を目指していますが、現在は土のう設置にとどまっています。

千曲市の物件を取り扱う際には、浸水箇所にご注意ください。気になるその後の体重ですが…2kgほど減りました！まだまだ理想には遠いです。

# 支部だより



## 長野支部女性部会の紹介

長野支部 (株)エル 平 林 雄 作

本年度、世界中が未曾有の災禍に見舞われ、長野支部も御多分にもれず活動が制限されています。そんな中、昨年度より発足した女性部会は、限られた活動範囲の中、元気にその歩みを進めています。今回は長野支部女性部会を紹介いたします。

女性部会は、令和元年11月15日に産声を上げました。13業者16名（うち代表者4名、従業員12名）で構成され、明るさとやる気に満ち溢れたメンバーが集っています。昨年度は、発足してまもなくにも関わらず計4回の定例会や研修会等を行いました。この充実した活動内容からも、部会に参加される皆様の“熱”を感じることが出来ます。



研修会においては長野支部のベテラン会員を中心に講師をお願いして、様々な分野での学びを深めています。

例えば街づくりセミナーでは、今後の街の発展における“女性ならではのものの見方・考え方の重要性”につき、闊達に意見が取り交わされました。

善光寺界隈のリノベーション物件の見学研修

会では、支部会員の講師のレクチャーのもと、部会員は真剣な眼差しで物件を見学しました。



また、11月に定例会・研修会が開催されました。今回の研修会は宅建業者が知っておくべき知識をテーマに、支部会員業者が講師として研修会を開催し女性部会メンバーは熱心に聞き入りました。



今後、一刻も早く新型コロナが終息し、女性部会員の皆様がよりパワフルに内外にわたって活動をして頂くことを願っております。

## 『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411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

- 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。
- 協力会員には、ステッカー・マニュアルを送付いたします。
- 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2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	11	106
	旧須高支部	18	
	旧長野支部	77	
上田	旧更埴支部	25	51
	旧上小支部	26	
佐久	旧佐久支部	39	39
中信	旧中信支部	47	52
	旧大北支部	5	
諏訪	旧諏訪支部	36	75
	旧茅野支部	39	
南信	旧上伊那支部	44	88
	旧飯田支部	44	
合計			411



### 子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

令和3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・FAX番号	電話 ( )	—	FAX ( ) —

# 信州人に聞く

## 岡谷市へ移住をお考えの方へ



左から新村さん、小平さん、すわ湖太郎に扮する小松さん、矢澤さん



諏訪湖畔に位置する岡谷市

岡谷市は長野県のほぼ中央に位置しており、高速道路の岡谷JCTもあるため、東京へは自動車ですら約2時間30分、名古屋へは約2時間と、各方面へのアクセスが良くとても便利な立地になります。諏訪の西岸に面し、西北には塩嶺王城県立公園、東には八ヶ岳連峰、遠くには富士山を望む、湖と四季を彩る山々に囲まれた風光明媚な都市です。産業面では、製糸業の一大集積地として、日本のみならず世界中に「シルクの都」としてその名を轟かせ、岡谷の『ものづくり』の礎を築いた精神と文化を感じることができ、今もなお、製造業を中心に発展しています。

今回は岡谷市企画政策部企画課の小平さんと新村さん、産業振興部工業振興課の矢澤さんと小松さんにお話を伺いました。



### 初めに、移住者にとって岡谷市はどのようなエリアでしょうか？

**小平さん** まずは**アクセスの良さ**があります。JRなら東京からは約2時間20分、名古屋からは約2時間30分で来られますし、車なら中央道で東京からは約2時間30分、名古屋からは約2時間で来られます。



高ボッチ高原からの諏訪湖と富士山の朝焼け

**小平さん** また、諏訪湖はカヌーや水陸両用バス、ワカサギ釣りなどアクティビティが楽しみやすいところでもあります。さらに長野県

の中央に位置するため、スキーやスノーボードにもすぐ行けますし、登山を楽しみたい方は八ヶ岳や南アルプスへ行くにも便利なところですよ。

それから**コンパクトな街**なので買い物、病院、銀行など生活に必要なあらゆる場所が徒歩圏内にあります。特に「岡谷市民病院」は平成27年に建て直した新しい総合病院で医療も充実しています。また、大型ショッピングモールの「レイクウオーク岡谷」や「フォレストモール」もここ数年の間にでき、それ以外にスーパーマーケットも様々な場所に点在しています。さらに、**コミュニティバスもありますので移動にも便利**です。

### 実際に移住された方の感想はいかがですか？

**矢澤さん** 岡谷に移住されたプロゴルファーの青山加織様は、「周りの方が温かくて自然も豊かで、地元産の食べ物おいしい」と満足されていました。

他の方も「自然や街並が多彩である」「都会に比べリラックスして暮らせる」「住むにはコンパクトだが、スキー場に行けたり東京に行けたり名古屋に行けたり、自然も楽しめる。なにか起業しようとした時に、土地もあり家賃も安いので、始めやすく自由度がある」とおっしゃっていました。



プロゴルファーの青山様



また、諏訪湖や塩嶺高原、高ボッチ高原など山や湖が近くにあり、**豊かな自然**を感じながら日常を過ごせることも魅力だと思います。

**新村さん** 普通であれば建物がどんどん建って街の景観は変わったりしますが、諏訪湖を真ん中にして街があるので、そこにはもう建物が建ちません。琵琶湖とくと同じように、**変わらないものがあることが特別なかな**と思います。

その諏訪湖の周囲には八ヶ岳も見え、四季に応じて様々な景色を楽しめるということも魅力です。

## 子育て環境はいかがですか？

**小平さん** 子育て支援も充実しています。「こどものくに」という子育て支援館では、一年を通じて子ども（未就学児の6歳まで）が元気に遊べる環境が整っています。市内保育園では、一時保育や病児・病後時保育の他、日曜・祝日もお子さんを預かる休日保育も行っていて、安心して子育てができる環境が整っています。

給食は特徴的で保育園や小学校、中学校では「**自校給食**」といってそれぞれの園や学校で調理師さんが給食を作っていて、健康にも良い作り立ての温かい給食が食べられます。野菜は地産地消を進めており、地元の生産者の方をお願いして出したり、土用の丑の日には名物のウナギも出されたりします。

**矢澤さん** 保育園ではトウモロコシ農園へ行き、もぎ取り体験をした後に保育園のおやつで食べるといったこともしています。



トウモロコシのもぎ取り体験

小学校でも農業体験、食育の一環で地元の農家さんに指導していただきながらジャガイ

モの収穫などをします。土や自然に触れる貴重な体験は、子どもや保護者の方からも好評です。

## お仕事の探し方はいかがですか？

**小松さん** 岡谷は元々、シルクのまちとして製糸業が栄え、全国一の製糸業のまちでした。今でも「蚕糸博物館」に行くと生糸があって実際に糸にする作業を見ることができ、お蚕さまの様子を見ることができ、その後、精密工業都市になって今の『**ものづくりのまち**』になっています。

**矢澤さん** 製造業のまちということで**事業所は約500社**あり、就労先はたくさんあると思います。ものづくりに関しては工業振興課で相談にのっていますし、飲食を始めとした商業やお祭りなどの観光に関しては、商業観光課で相談や支援を行っています。新規創業される場合は、業種を問わず家賃やHP作成などに対する補助があります。



岡谷蚕糸博物館

また、諏訪圏6市町村の行政と商工会議所・商工会、ハローワーク、県の地域振興局で連携して移住者の転職説明会を行っています。さらに、**移住された方や女性への再就職支援のためにセミナー**なども行っています。

## 住まいの探し方はいかがですか？

**小平さん** 空き家バンクは売買と賃貸両方の物件があり、**ここ数年は売買の成約が伸びています。**かなり安い金額で

1軒家の住まいが見つかる機会になっていますし、土地のみの相談などもあります。



空き家・特定住宅用地情報バンク

[https://www.city.okaya.lg.jp/kurashi\\_tetsuzuki/seikatsu\\_sodan/akiya/9758.html](https://www.city.okaya.lg.jp/kurashi_tetsuzuki/seikatsu_sodan/akiya/9758.html)

また、**若者岡谷暮らし応援事業**では、岡谷市に定住する意思のある18歳～30歳までの方を対象に市内の民間賃貸住宅の家賃の一部を補助する制度もあります。

今年は新型コロナウイルス感染症の影響で中止になっていますが、空き家見学会では主に中心市街地にある空き家何軒かを半日かけて参加者のみんなでまち歩きをしながら見たりします。まちの面白いところも紹介しながら空き家の活用につながればと、新型コロナウイルス感染症の状況を見ながらですが、今後行う予定です。

また、移住を検討されている方が、移住に関するリサーチのため岡谷市に訪れ市内の宿泊施設や



空き家バンクの物件

旅館、ホテルに宿泊した場合には、岡谷に来るまでの交通費と宿泊費について助成する制度もあります。滞在している間に岡谷の魅力を体験していただけます。

今年からは塩嶺にある**移住体験住宅**を利用できる予定でしたが、新型コロナウイルス感染症の影響で現在は一時閉鎖をしています。また再開しましたらぜひご利用いただきたいと思っています。家賃は月8万円ですが、半分は市で補助し光熱費もその中に含まれています。平屋タイプもあり1カ月単位で利用可能で、最大2カ月間利用できます。



空き家見学会



移住体験住宅

## 今後の移住イベントなどはいかがですか？

**小平さん** 新型コロナウイルス感染症の状況を見ながらですが、岡谷の魅力体験事業でサイクルツーリズムというサイクリングをしながら岡谷や諏訪湖の周りを見て体験していただくことも計画しています。首都圏から来ていただいた方10人くらいに諏訪湖を一周してもらおう計画を今後は予定しています。

**矢澤さん** また、イベントではありませんが、岡谷市と言えば「ウナギ」が名物でして、市内にはウナギ店が数多くあります。お越しの際は是非、お楽しみいただきたいと思います。



諏訪湖の左奥には八ヶ岳連峰



岡谷名物ウナギの蒲焼き

写真・地図提供：岡谷市役所



## 最近の判例から

### —目的使用不能と賃貸人の責任—

飲食店を営むために建物を賃借したところ、賃借部分の過半が飲食店として使用不可能であったとして、賃借人が賃借するのに要した費用等の賠償を賃貸人に求めた事案において、賃借人の請求が認められた事例

(東京地裁 平成30年7月11日判決 ウエストロー・ジャパン)

#### 1 事案の概要

平成28年2月1日、原告X（賃借人・保険代理業）は、飲食店向け物件を探していたところ、東京都a区内に所在する建物の1階及び地下1階部分（以下「本件物件」という）の広告をウェブサイト上で見付け、宅建業者A社に内見の手配を依頼した。

その広告は、被告Y（賃貸人・個人）の依頼を受けた宅建業者B社（本件物件の管理も受託していた模様）が作成したもので、「1階・B1階、飲食相談、多目的な用途に使用できる店舗・事務所」等の記載があったが、地下部分が店舗として使用不可能である旨の記載はなかった。

翌2日にA社及びB社立会の下、Xが本件物件の内見を行い、その際にXは本件物件全体を飲食店として利用予定である旨述べたところ、B社は利用可能である旨説明した。

同月12日、A社及びB社の媒介により、YとXとの賃貸借契約（以下「本件契約」という）が締結された。本件契約書では、①契約面積：1階40.47㎡・地下1階50.46㎡、②目的物の種類：店舗・地下倉庫、③使用目的：店舗（用途）飲食店（和食）、等とされていた。

その後Xは、店舗内装工事の設計を依頼した業者

から、地階には飲食店として使用するのに必要な避難通路等がないこと、地階は建築確認申請上の床面積に含まれていないこと、建物の検査済証が未取得であることを聴取したため、B社に事情説明を依頼した。

同年4月、B社がa区役所や所轄消防署に確認したところ、地階を店舗として使用することは法定容積率を超過することとなり、建物の使用差止めや罰金等の処分をする可能性がある旨示唆された。

これを受けてB社は、同月21日にX1に対して、地階を飲食店として使用するための工事の中止とこれに伴う損失の補償を別途協議したい旨を通知した。

これに対してX1は、同月25日にA社を通じてB社に、1階部分のみでは採算が取れず、実質的に営業不能なため本件契約を解除するとともに、発注済内装工事費用等として906万円余を請求する考えであることを連絡した。

同年5月、損失補償の協議が整う見込みがないと判断したX1は、本件物件を含む土地建物の仮差押申立を行い、これが認められたことに対してYが保全異議の申立（その後同年11月に却下）をする等の動きもある中、同年6月にX1は、Yに対して契約解除を通知し、本件物件を明渡した。

◎ (一財) 不動産適正取引推進機構発行「RETIO」第116号より

# 賃借した建物が飲食店として使用できなかったことによる賃借人の損害につき賃貸人の損害賠償責任が認められた事例

東京地判 平30・7・11 ウエストロー・ジャパン



平成29年5月、Xは、Yとの損失補償の協議が整わなかったことから、債務不履行（履行不能）に基づき支払済賃料・保証金、媒介報酬、飲食店営業ができなくなったことにより解雇した従業員の賃金等として439万円余の支払いをYに求めて本訴を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

Yは、本件契約書には「地下倉庫」との記載があること、地下部分を倉庫とする前提にした賃料としていた等と主張するが、①Xは本件契約締結にあたり、本件建物全体を飲食店として利用する予定である旨説明し、B社もこれが可能である旨説明していたこと、②本件契約書では使用目的が「店舗（用途）飲食店（和食）」とされていたこと、③本件契約書には地階の用途を制限する定めがないこと等からすれば、本件契約の目的は、本件建物全体を飲食店として利用することにあったと認められる。しかるに、本件建物の地階部分は飲食店として使用することはできないものであったことからすれば、本件契約全部が履行不能に至ったと認められる。

したがって、Xの請求は、全てYの債務不履行と相当因果関係のある損害となる。

## 3 まとめ

本件については、判決を不服とするYが控訴したものの棄却され、その後確定している。

本事例では、元々倉庫とされていた地階部分を飲食店舗として使用する前提で賃貸借契約が締結されたと認められているが、建物の用途変更にあたっては、建築基準法や各自治体の条例等の規制を受けることとなり、例えば東京都建築安全条例では、地階を飲食店舗として使用する際には、避難設備の設置が必要とされている。

本事例では、賃借人から媒介業者に対する責任は追及されていないが、賃貸借の媒介において、賃借人の利用目的が達せられなかったことについて、媒介業者の調査説明義務違反による賃借人からの損害賠償請求が認められた事例として、東京地判平28.3.10（RETIO106-114）や東京地判平20.3.13（RETIO75-84）があり、賃借人に損害は認められないとして損害賠償請求は認められなかったものの、説明義務違反は認められた事例として、東京地判平29.11.27（RETIO113-138）がある。

買主や借主のみならず媒介業者におかれても、対象物件を契約の目的とする用途で使用することに問題がないかを、必要に応じて建築士等の専門家に確認する（もしくは確認するよう助言する）ことも含め、十分に調査を行ったうえで契約を締結することが必要であろう。



## 10/18日 宅地建物取引士資格試験実施

令和2年度宅地建物取引士試験が、去る10月18日（日）、全国で一斉に実施された。

長野県では11会場で1,948名（申込者数2,349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、権利関係では「保証契約」・「錯誤」・「売主の担保責任」などの本年4月に改正された民法関連の問題が半分近く占めており、難易度がやや高かった。しかしながら、その他の分野では比較的平易な問題多くあり、民法改正に対応できたかどうかが焦点となった試験であった。

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〔令和3年8月2日（月）の17：00まで掲載〕）

長野県宅建協会HP

<https://www.nagano-takken.or.jp>

なお、本年度の合格基準点38点。県内の合格者数は312名（うち講習終了者50名）、合格率16.0%であった。

また合格者の平均年齢は36.3歳（男性36.8歳、女性35.4歳）合格最高齢者71歳、最年少者19歳であった。

### ■令和2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%
信州大学教育学部(長野会場)	481	375	106	78.0	44	11.7
犀北館ホテル(長野会場)	112	96	16	85.7	14	14.6
長野県不動産会館(長野会場)	56	43	13	76.8	5	11.6
ホテルメルパルク長野(長野会場)	228	197	31	86.4	44	22.3
ピレネ(松本会場)	117	101	16	86.3	22	21.8
JA松本市会館(松本会場)	167	151	16	90.4	36	23.8
長野県立上田東高等学校(上田会場)	291	233	58	80.1	32	13.7
佐久平交流センター(佐久会場)	125	99	26	79.2	21	21.2
アイバル(駒ヶ根会場)	291	230	61	79.0	28	12.2
南信州 飯田産業センター(飯田会場)	135	108	27	80.0	16	14.8
信州大学 全学教育機構(登録講習修了者)	346	315	31	91.0	50	15.9
合計	2,349	1,948	401	82.9	312	16.0



## 「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（伊藤一人委員長）では、11月に「一般消費者のための不動産セミナー」を開催した。本年度は、昨年に引き続きより地域の実情や消費者志向に対応したセミナーにすべく各支部主催の県下4会場で開催とした。

一般消費者等への周知方法として開催日約3週間前より、新聞・ホームページ等に行い、広く一般消費者の参加を募集した。

講義内容としては「民法改正に伴う賃貸借契約の変更とその留意点」と題し、講師に深沢綜合法律事務所所属弁護士を各会場に招聘し講演が行われた。本年4月の民法改正に沿った賃貸借契約に関する内容に対して、具体的な事例を提示しながら、変更点や留意点を説明していただき、主に賃貸業を扱う不動産業者や賃貸経営者の受講者を中心に熱心に耳を傾けていた。

なお、各支部の一般消費者セミナー実施概要は以下の通りです。

会場名	日付	会場	参加人数
長野会場	11月13日	ホテルメルパルク長野	99名
佐久会場	11月27日	佐久市佐久平交流センター	35名
松本会場	11月20日	中信支部会館	14名
駒ヶ根会場	11月18日	アイバル	48名



駒ヶ根会場



## 長野県建築住宅課との行政懇談会

県人材育成委員会（伊藤一人委員長）では、去る11月11日に長野県建設部建築住宅課との行政懇談会を開催した。  
主な内容としては以下の通りである。

**行政側出席** 長野県建設部（建築住宅課）

要  
望  
事  
項

- ①協会との連携による代表者変更届出受理手続きのお願い
- ②無免許売買における仲介業者への幫助罪について
- 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民法改正に伴う連帯保証人の極度額について
- ⑤準防火地域の見直しについて
- ⑥地中埋設物処分に関わる契約不適合責任について

回答等の詳細については、総会資料等にて掲載予定です。



行政懇談会の様子



建築住宅課のお二人



## 令和2年度 不動産開業支援セミナー

去る12月16日（水）、佐久支部会館（佐久市）と中信支部（松本市）にて不動産業開業支援セミナーが同日開催された。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不動産業開業に興味がある方を対象にしたセミナーであり、本年は各会場において新型コロナウイルスの感染予防を最大限実施しながら、県下3会場でのセミナー開催を計画した。

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（2名）

セミナーには約20名の参加があった。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。



松本会場

NEXT

### 不動産開業セミナー 長野会場開催!!

令和3年 **2/24** 水 **場所** 長野県不動産会館（長野市南県町999-10） **時間** 13:30～15:30 ※駐車場有り

お申込は



長野県宅建協会ホームページ

[https://www.naganotakken.or.jp/guide/workshop\\_02/](https://www.naganotakken.or.jp/guide/workshop_02/)

または



お電話

026-226-5454



## ZOOMでWEB会議

宅建協会の各委員会では、新型コロナウイルス感染拡大防止や広い県内への移動時間や交通費削減のため、オンラインビデオ会議ツール「ZOOM」を活用したWEB会議を今年度より導入した。導入したばかりで会議の進行方法など慣れない部分はまだまだあるものの、画面共有やチャットなどこれまでの会議よりも便利になった機能もあり、今後も研究を重ねながら積極的に導入していくこととする。



# 「住宅の換気について」



新型コロナウイルスが全世界でも感染が拡大されております。日本でも毎日のように新規感染者数が報告され、様々な対策や規制を行われております。職場などでは飛沫感染を予防するために対面ではアクリルボード等が設置されたり、飲食店などではソーシャルディスタンスを保つために席が離されたりしております。そんな対策の中で室内の「換気」が非常に重要なコロナ対策とされております。そこで今回は今注目を浴びている住まいの換気についてご紹介させていただきます。



## 住宅の換気設備

実は建築基準法で平成15年7月1日以降に確認申請された住宅に関しては、居室には換気回数0.5回/h以上の24時間換気システムの設置が義務付けされております。そのため、24時間換気システムが稼働している場合、2時間に1回は新鮮な空気が入り替わるという計算になっています。

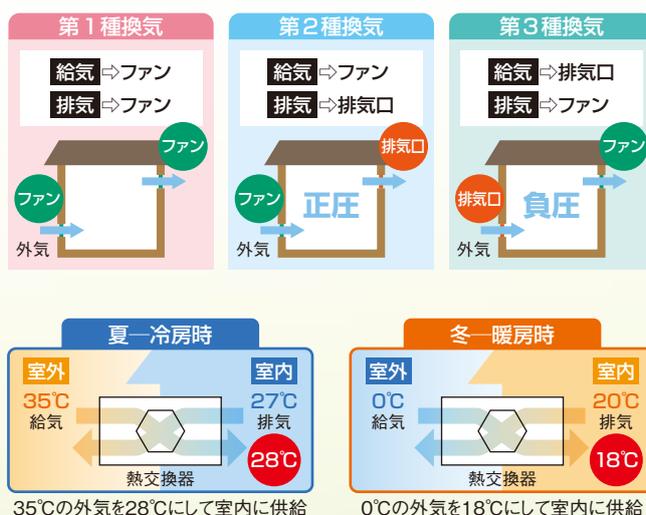


## 24時間換気システムの種類

さて、この24時間換気システムには第1種換気システム・第2種換気システム・第3種換気システムと3つの種類があります。

### ■ 第1種換気システム

給気口と排気口の両方に換気扇を設置して強制的に換気する方法です。新鮮な空気をたくさん取り込み、空気の循環をコントロールできるという特徴があるほか、最近では家の中に取り入れる冷たい空気を排気口から出ていく空気の熱だけを取り出し、給気口に熱を送る熱交換システムが採用されており、室内に入ってくる空気が暖められ、外気による室内温度の変化を防ぐことも可能になり、冷暖房費を安くすることができます。ただし、給気口と排気口の両方に換気扇が必要なので電気代や設置費用が他の換気システムと比較して高くなるというデメリットもあります。また、給気も強制的に行うため、汚染物質などを室内に取り込まないようにフィルターを設置しておりますが、フィルターの掃除や交換といったメンテナンスをこまめに行わなければならない、フィルターを交換するのも費用が掛かります。



熱交換のイメージ

### ■ 第2種換気システム

給気は換気扇で行い、排気は排気口から自然に行う方法です。換気扇で給気を行うので室内の空気圧を高めることができ、外気が入りにくくなるので、無菌室や手術室、食品加工場など、空気中の一定の清浄度レベルが求められるクリーンルームに向いています。ただし、湿気を含んだ空気が壁の中に流入することで壁内結露の可能性が高くなってしまいますので、一般的な住宅にはほとんど採用されることはありません。

### ■ 第3種換気システム

給気口には換気扇を設置せずに自然給気され、排気口にのみ換気扇を設置する方法です。現在住宅において最も多く採用されている換気システムです。複雑な機能を有していないため、第1種換気システムよりも設置コストや電気代が安いというメリットがあります。一方で、熱交換システムに対応していないため、外気の温度がそのまま室内に入ってきてやすく、冷暖房した温度がそのまま出てしまうため、空調効率が悪く、また給気

口近くにいと冬は寒く、夏は暑く感じやすいというデメリットがあります。

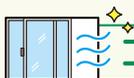
	第1種換気システム	第2種換気システム	第3種換気システム
換気方式	給気：機械 / 排気：機械	給気：機械 / 排気：自然	給気：自然 / 排気：機械
電気代	高い	一般住宅では ほとんど採用されていない	安い
設置費用	高い		安い
メンテナンス	頻度：多い / 費用：高い		頻度：少ない / 費用：安い
熱交換	有り (※一部ない場合もある)		無し
換気量	安定		不安定 (※高气密の場合は安定)
フィルター	有り		無し



## コロナウィルス対策と24時間換気システム

さてコロナウィルス対策の住宅としては、機械で安定的に給排気ができる第1種換気システムを採用した上に、排気する空気から熱と湿気を給気する空気に戻す全熱交換器とエアコンなどの冷暖房機器を活用することでコロナ対策を行うことができます。例えば、冬場に室内が低温の場合、免疫力が低下してしまい、ウィルスに感染しやすくなってしまいますので、家中の温度を一定に保つことで免疫力の低下を防ぐことで感染対策になるほか、室内が乾燥している場合もウィルスが飛沫しやすいため、全熱交換を活用することで湿度も一定になることから、ウィルス対策にもなります。また、前述の高性能フィルターを組み込むことで外気の給気口からウィルスや花粉、PM2.5など入らないようにする対策が施されています。

そして、誤解されやすいことが、一部を除いたエアコンや空気清浄機は基本的には換気しておりませんので、これらの器具だけではコロナ対策とはなりません。つい寒い空気や流入することや電気代を気にしてしまうことで24時間換気システムを停止してしまいがちですが、自宅に24時間換気システムが整っていることを意識して活用してみてください。また、第1種換気システムを採用している場合でも、フィルターに埃がたまっていると空気の交換率は当然悪くなるほか、埃がたまったフィルターを通して汚れた空気が室内に流入してしまうので、これを機会に半年に1回を目安にフィルターの清掃は適切に行ってください。



## コロナウィルス対策として必要な換気頻度

実際にどのぐらいの頻度で換気が必要かというとは30分に1回以上、数分間程度、窓を全開にする必要があるとされています。ただ、30分に1回以上の換気だと大変な為、時期や環境に応じて4種換気<sup>\*</sup>も検討する方法も有効だと考えます。春秋は気候が良いので4種換気を行いやすいですが、夏冬はどうしても難しくなってしまいます。しかしながら、換気の際にエアコンを切らずに設定温度を高くして稼働させたり、サーキュレーターや扇風機を使用して効率よく空調を循環させるなどを行うことで、室温維持や電気の使用を最小限に留めることができます。

また、室内に空気の流れを作るため、複数の窓がある場合、二方向の壁の窓を開放することが必要になります。窓が一つしかない場合は、ドアを開けることやドアを開けて外側に向けて扇風機やサーキュレーターを置いての換気が推奨されています。その他にも24時間換気システムと併用して局所換気設備（レンジフードやトイレ・浴室の換気扇）を使用していく事も効果的な換気方法になってきます。

※4種換気 自然換気、外気を100%使用して換気を行う（\*1窓を数分全開して行う）

現在の新築住宅は24時間換気システムの設置が義務化されています。しかし、健康を考えるとそれでは不十分という人も多いはず。これまで住宅購入というと、豪華なキッチンや便利な水回り設備が脚光を浴びてきましたが、これからの時代は住宅を購入するなら、「室内の空気は管理するもの」という意識で、物件それぞれの空調設備や換気システムをよく確認し、納得できるものをご購入して下さい。

また、コロナウィルス対策として、最も重要なのは飛沫感染、接触感染を避けることになるので、24時間換気システムだけではどうしても感染防止になりません。外出から帰宅した際にウィルスを保持したままの場合、家族内で蔓延してしまう可能性があります。そのため、24時間換気システムだけに感染対策を頼ることをせずに小まめな手指のアルコール消毒や帰宅時に手洗いうがいを行うことで、24時間換気システムの効果が発揮し、コロナウィルス対策になることを忘れないようにして下さい。

# 長野県内の宅地建物取引業者の現状等について

資料提供：長野県建設部建築住宅課

## 1 宅地建物取引業者数

### (1) 業者数の推移

各年度末現在

年 度	知事免許業者			大臣免許業者（県内分）		
	法 人	個 人	計	法 人	個 人	計
29	1,395	221	1,616	12	0	12
30	1,399	208	1,607	11	0	11
元	1,408	198	1,606	11	0	11

### (2) 建設事務所別業者数

令和2.3.31現在

建設事務所	業 者 数		建設事務所	業 者 数		建設事務所	業 者 数	
	知事	大臣		知事	大臣		知事	大臣
佐 久	275	1	飯 田	91	2	長 野	408	2
上 田	163	0	木 曾	2	0	北 信	44	0
諏 訪	153	2	松 本	338	3			
伊 那	123	1	大 町	27	0	計	1,624	11

## 2 宅地建物取引業者に対する監督処分等の状況（過去5年間）

(件)

区 分		27年度	28年度	29年度	30年度	元年度
処 分	免許取消	1	—	1	—	—
	業務停止	—	—	—	—	—
	指 示	1	—	1	—	—
文書勧告・指導		10	2	2	1	1

(参考) 宅地建物取引士の処分の状況（過去5年間）

(件)

区 分	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度
登録消除	—	2	—	—	—

## 3 一斉立入調査の状況（過去5年間）

### (1) 調査対象業者数等の推移

項 目	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度
調査対象業者数 (A)	76	80	80	74	57
違反事実のあった業者数 (B)	34	33	28	23	17
違反のあった業者の割合 (B/A) (%)	44.7	41.3	35.0	31.1	29.8
違反項目数 (延べ) (C)	68	59	43	41	30
違反業者1社当たりの違反項目数 (C/B)	2.0	1.8	1.5	1.8	1.8
調査対象市町村数	23	28	26	23	24



## (2) 主な違反項目と構成比の推移

上段：件数（件）、下段：構成比（％）

項 目	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度
1 従業者証明書不携帯	12	8	8	10	6
	17.6	13.6	18.6	24.4	20.0
2 従事者名簿の備付け義務違反	11	15	13	13	7
	16.2	25.4	30.2	31.7	23.3
3 帳簿の備付け義務違反	8	7	2	2	3
	11.8	11.9	4.7	4.9	10.0
4 標識の掲示義務違反	4	1	0	4	0
	5.9	1.7	0.0	9.8	0.0
5 媒介契約の締結に係る書面の不交付	14	9	6	2	4
	20.6	15.2	14.0	4.9	13.3
6 その他	19	19	14	10	10
	27.9	32.2	32.6	24.4	33.3
合 計	68	59	43	41	30
	100	100	100	100	100

※その他の違反項目：専任の取引士不設置、報酬額揭示義務違反、重要事項説明未実施等

## 4 宅地住宅相談の状況

### (1) 相談件数の推移（過去5年間）

(件)

区 分	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度
相談総件数（県庁＋建設事務所）	9,517	8,926	9,991	13,044	12,249
うち県庁への不動産取引に係る相談	104	110	81	128	104

### (2) 令和元年度の相談件数の状況

相 談 項 目	県庁分（件）	建設事務所分（件）	計（件）	構成比（％）
借 地 借 家	21	27	48	0.4
建 築 資 金	0	14	14	0.1
宅 地 分 譲	8	187	195	1.6
不 動 産 取 引	51	320	371	3.0
都 市 計 画 法	0	3,322	3,322	27.1
建 築 基 準 法	0	5,710	5,710	46.6
景 観 条 例	0	483	483	3.9
建 築 請 負 工 事	8	27	35	0.3
公 営 住 宅 法	0	1,720	1,720	14.0
民 法	3	3	6	0.0
登 記	1	1	2	0.0
農 地 法	2	10	12	0.1
税 金	1	1	2	0.0
そ の 他	9	320	329	2.7
計	104	12,145	12,249	100.0

### 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)新建築**

希望により写真掲載なし

代表者 水沢 仁亮  
専任取引士 宮下 俊一  
長野市稲里町田牧190  
TEL 026-284-7351

**上田支部**

**(株)イノウエ**

希望により写真掲載なし

代表者 井上 道子  
専任取引士 井上 美咲  
上田市舞田708-1  
TEL 0268-39-7881

**上田支部**

**(株)ANDO**

希望により写真掲載なし

代表者 安藤 正高  
専任取引士 増澤 たみ子  
上田市大屋482-1  
TEL 0268-71-6708



### 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
上田	保科不動産	工藤 裕子	東御市田中宇城の前590-16	0268-62-0005	会員権承継
中信	(株)サンダイ	秋山 大	松本市平田東2-11-8	0263-75-6377	知事→大臣

### 退会された方

支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長野	信陽食品(株)	上田	麻布不動産
上田	上田第三木材(資)	上田	ひので不動産
上田	積水ハウス不動産中部(株) 上田賃貸営業所	南信	(有)大越建工



## 次回の取引士法定講習会について

新型コロナウイルス感染拡大防止に伴う行政からの要請のため、3月の法定講習会は郵送で案内・教材等を講習会対象者にご郵送致します。ご自宅にて学習していただき、期間内に「効果測定」・「学習報告書」等の提出いただく方式に変更となりました。詳細等は3月の法定講習会の対象者各位に郵送にてご通知致しますので、各位ご確認いただきますようお願い申し上げます。

3月の対象者は以下の通りになります。

#### 3月対象者

有効期限:令和3年3月16日～6月19日までの方

また、6月の法定講習会の開催方法については今後の感染状況を鑑みて決定致しますので、決定次第宅建協会ホームページ等にてご案内させていただきます。



法定講習会の受講はハトマークの宅建協会です



## インスペクション技術者名簿の活用について

平成30年4月の宅地建物取引業法の改正により、中古住宅の媒介・売買の際に交付される媒介契約書・重要事項説明書に、既存住宅状況調査等に関する事項について記載・説明することが義務づけられました。この調査を行うことができるのは、既存住宅状況調査技術者(インスペクション技術者)の資格を持つ者のみと

なっており、従来のインスペクターの資格では行うことができません。

こうした宅建業法改正に伴い、インスペクション技術者をお探しの方は、(一社)長野県建築士事務所協会のホームページにおいて「既存住宅状況調査技術者名簿」が公開されておりますので、是非ご参考下さい。

#### 既存住宅状況調査技術者名簿

<https://nsjk.com/wp-content/themes/nsjk/pdf/name.pdf>





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(5月・9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：

5月号(5月中旬発行)・9月号(9月中旬発行)  
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(公社)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  
(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  
E-mail: [taku.ken@nagano-takken.or.jp](mailto:taku.ken@nagano-takken.or.jp)

#### 締め切り：

5月号(令和3年2月末日)  
9月号(令和3年6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：

(公社)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。



全宅連・全宅保証より

## Web研修動画をご活用ください

研修業務は、宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者を対象に、宅地建物取引に関する知識及び能力の向上を図ることを目的として実施しています。

<https://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php>



こちらから

ご視聴いただくには、「全宅連ハトサポ」会員登録が必要です。ハトサポは、業務上の「困った!」を多角的にサポートする宅建協会会員専用システムです。最新法令改正に対応した書式ダウンロードはもちろん、80種類以上の業務に役立つサービスや商品を幅広くご用意しております。



新規会員登録はこちら <https://www.zentaku.or.jp/hatosapo/>

### 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2年11月30日現在)

1,413名 内支店数 89

# おらが町の 観光スポット

松本市

中信支部  
竹内 匡史  
株式会社 テイクアップ



中町通り商店街

女鳥羽川を挟んで中町通りと縄手通りの商店街は松本城に次いで人気の観光スポットです。

中町商店街の風情ある景観は 江戸・明治等の大火から蔵を守る為に、漆喰で作られた“なまこ壁の土蔵”が現在でも残されているためです。商店街には、民芸店やお洒落な工芸店、隠れ家的カフェなどがあり、

連日多くの人で賑わっています。

縄手通りはカエルがシンボルの商店街。

「縄のように細く長い土手」というのが縄手通りの名前の由来と言われています。終日歩行者天国で、飲食店が立ち並んでおり、レトロな雰囲気を感しながら食べ歩きをするのにオススメです。

そして、令和元年、松本市に新たな国宝が加わりました。旧開智学校です。文明開化の時代を象徴する「擬洋風建築」はノスタルジックな雰囲気を味わえます。

一方、松本市は、自然の魅力も満載です。松本市、上田市、長和町にまたがる美ヶ原は、広大な高原の景勝地。高山植物や雄大な山々を眺めながら、緩やかな傾斜の道のりを家族でハイキングするのもおすすめです。

また、上高地は、大正池や河童橋など梓川の美しさを北アルプスを背景に楽しむことができます。

是非、多彩な魅力を楽しみに、松本市へお越しください。



国宝 松本城

400年以上の歴史を誇る  
国宝松本城を中心とした  
城下町として発展した松本市。



国宝 旧開智学校



美ヶ原高原 ※写真は美しの塔(長和町)



上高地

## 編集後記

令和2年はコロナに始まりコロナで終わり、世の中の風景が全く変わってしまった大変な1年でした。

この記事を書いている現在も未だコロナ患者が増え続け先が見えない状況です。

誰もが経験したことのないこの新型コロナウイルスに不動産業界はどのように対応していけば良いのでしょうか。一部では都市部から別荘地に一時的に避難してくる人が多くなり忙しいとの話も聞きます。

また、会社に行かずテレワークという新しい働き方が生まれ、またそれに伴う新しいライフスタイルが生まれてきました。時代の変化に対応しそれをビジネスチャンスに変えていく、ライフスタイルが変わればそこに何らかの大きな需要が生まれる。そんな大きな波を捉え我々の事業に反映させたいものです。

現在、我々のお客様でも経営的に大変な方、生活が大変になってきている方の声が多く聞かれます。不動産業界としてできることは数多くあるのではないのでしょうか。お互いに協力しあいこの未曾有の難局を乗り越えていければと思います。

最後に新型コロナウイルスの感染拡大が終息を迎え普通の日常生活に戻ることを切に願います。(S.H)