

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建

2021.9.15

no. 113



第55回 通常総会開催！

CONTENTS

- 02 第55回通常総会開催
- 03 ハトサポ登録のお願い
- 04 不動産業界ニュース
- 05 出張授業
- 06 支部だより
- 07 Free Talk Time!
- 08 信州人に聞く
- 10 事例研究
- 12 ハトちゃん
- 14 ためになる最新情報
- 16 長野県警察本部からのお知らせ
- 17 Information
- 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／坂口満明



ハトマークはおかげさまで
三冠達成！



日本マーケティングリサーチ機構調べ 調査概要：2021年4月期 ブランドのイメージ調査

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「住ーむず」へ。

<https://sumuz.jp>

信州住まい探しのポータルサイト

信州に 住ーむず S U M U Z



(公社)長野県宅地建物取引業協会





第55回

通常総会 開催!!

公益社団法人長野県宅地建物取引業協会の第55回通常総会が
令和3年5月28日、長野市の長野県不動産会館で開催された。

本年は公益社団法人移行から2度目の通常総会であったが、昨年に引き続き、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、規模やセレモニーなどを縮小することで時間を大幅に短縮させ、会場内もソーシャルディスタンスを保った席配置、十分な換気やアルコール消毒を徹底するなどの配慮を行った。また、会員各位には総会への出席を極力自粛してもらうとともに委任状による決議を協力していただくことになった。

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。

午後1時30分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鈴木 隆治 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。

その後、議長が選出され、報告事項として令和2年度事業報告、令和3年度事業計画・収支予算に関する件、決議事項として令和2年度収支決算（監査報告）について、賛成多数で可決承認された。

なお、今年度の事業計画は次のとおり

1. 公益目的事業（公1）

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

2. 収益事業（収1）

- ①書籍等の販売
- ②保険等の斡旋
- ③会館賃貸

3. 共益事業（共1）

- ①会員業務支援
- ②福利厚生及び相互扶助
- ③その他

4. 会務の総合管理（法人管理業務）

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

等である。



会長あいさつ



太田副知事(当時)よりご祝辞



総会会場風景



長澤会長より鈴木隆治氏へ表彰状の授与

ペーパーレス化推進 と ハトサポ 登録 のお願い

業界をとりまく関係法令等の迅速な情報発信と、ペーパーレス化の推進を目的に、会員と協会間の連絡手段として電子メール（以下メール）を利用することが役員会で推奨され、令和4年度に完全移行を目標に進めて行く予定です。全宅連の「ハトサポ」に登録された各会員のメールアドレスを利用したいと考えておりますが、未だ全会員のメールアドレスの取得には至っておりません。ペーパーレス化を実施することで、協会にとっても会員の皆様にとっても様々なメリットができ、より良い協会運営が可能になります。つきましては、まだハトサポへの登録が住んでいない方は、登録手続きのほど何卒宜しくお願い申し上げます。

ペーパーレス化のメリット

1. 郵送と比べてよりタイムリーに情報を提供することができるほか、紙ベースと比べてURLをクリック1つでページが移動することができ、会員の皆様の利便性を向上することができます。
2. 郵送費用や印刷費用を削減することができ、削減した費用を更なる会員サービスや公益的な事業等有意義に利用することができます。
3. データ管理を行うことで効率的な業務や会員サービスが行え、また、印刷物が削減することで事務所内の保管スペースなども大幅に削減することができます。

ハトサポに登録するとこんなに良いことがいっぱい!!

ハトサポ3大メリットの紹介

メリット①



ハトマークWeb書式作成システム

「ハトマークWeb書式作成システム」はクラウドシステムなので、インターネット環境さえあればいつでもどこでも簡単に各種契約書式等の作成が可能です。作成したデータはウェブサーバー内に保管されますので社内や支店等、複数のスタッフと共有でき、共同・分担作業も可能です。もちろん、これまで通り各種法律改正などにタイムリーな対応をした書式となっているほか、Word・Excel・PDF形式の書式も用意しております。

メリット②



特約・容認事項文例集

日常の不動産取引の中で、重要事項説明書や契約書の作成の際に悩んでしまうのが、其々の契約によって発生する特約事項の記載方法だと思います。これを顧問弁護士事務所の監修のもと、ハトマークグループオリジナルで実際の重要事項説明書や契約書の作成の際に活用できるように「特約・容認事項文例集」が作成されました。「売買編」、「賃貸編」、「借地権編」として用意しており、各文例を簡単に検索・コピーし、皆様がお使いの書式に貼り付けて使用することができます。

文例集の一例

- 契約の解除に関する特約
- 権利金・礼金の不変換に関する特約
- 賃料・共益費に関する特約
- 代金・交換差金及び地代に関する事項
- 危険ドラッグ対策に関する文例 など

メリット③



Web研修動画

宅建業に従事される方の知識向上や取引における紛争防止のため、業務上参考となる研修用動画を配信しています。頻繁に改正される法令の学習や、関係する判例の解説も、Web研修であればいつでもどこでも無料で学ぶことができます。

研修動画の一例

- 【実務セミナー】 水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点
- 【判例解説】 賃借人の貸室内での死亡について、善管注意義務違反の有無

その他便利なツールや会員限定サービスもこのハトサポからご覧になることができます。登録には、特別な費用も掛かりませんので、ハトサポへの登録を是非宜しくお願い致します。登録方法等が分からない方は、宅建協会本会又は所属支部の事務局にお問合せ下さい。

ハトサポ新規登録フォーム：<https://member.zentaku.or.jp/register/>





賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律の施行について

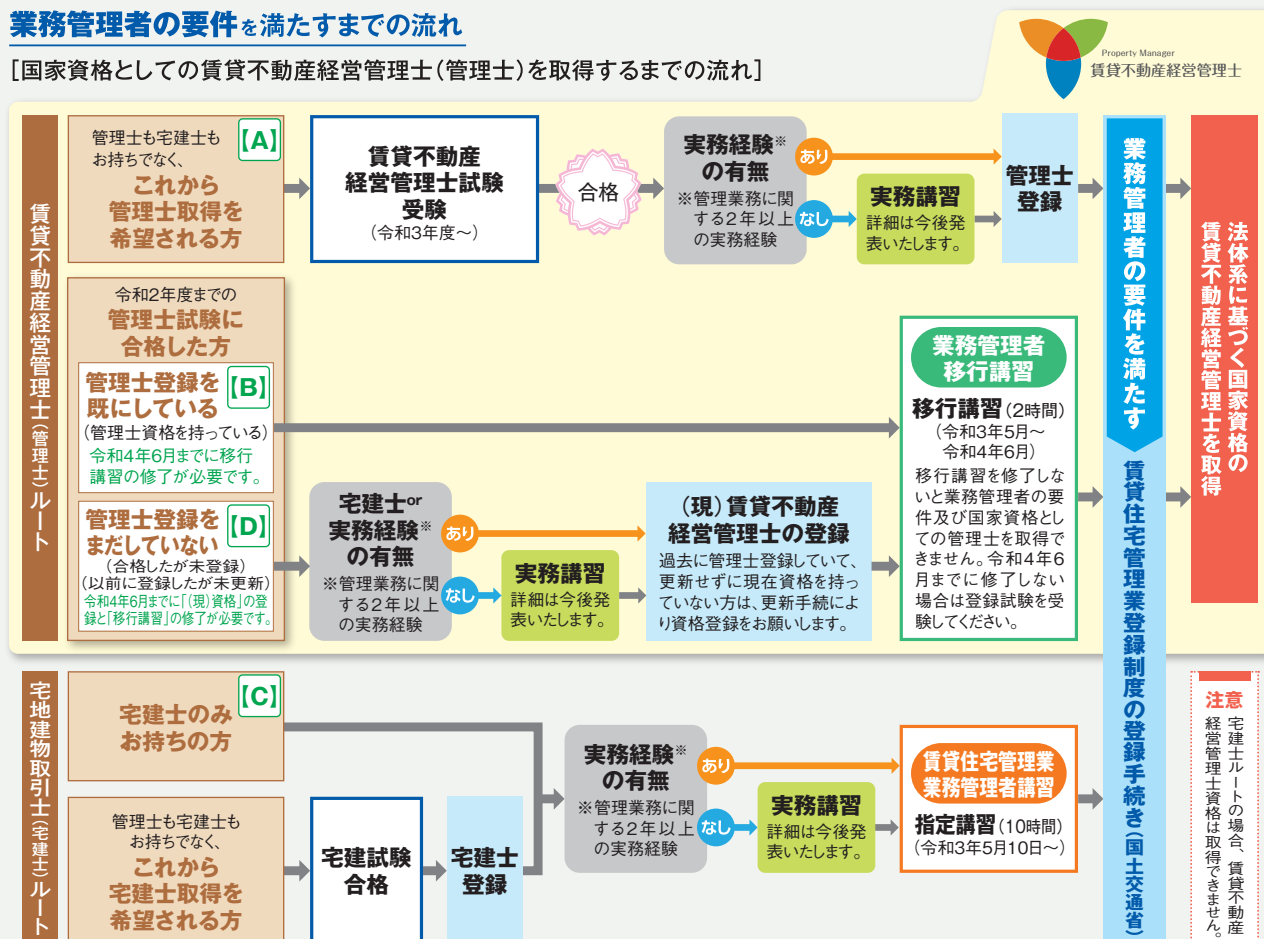
令和3年6月15日施行の「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律」がされ、賃貸住宅管理戸数が200戸以上ある場合、賃貸住宅管理業者の登録が義務付けられました。また、賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに1名以上の「業務管理者」を選任し、業務管理者は管理受託契約の内容の明確性、管理業務として賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性について、管理及び監督に関する事務を行うと定められましたので、改めてご確認下さい。

賃貸住宅の管理業務の定義

- ①賃貸住宅の維持保全業務、及び、②家賃等金銭の管理に関する業務（①の業務と併せて行なうものに限る）
- 賃貸住宅管理業者の登録義務は賃貸住宅管理戸数が200戸以上（駐車場・事業用物件は対象外）の場合であり、200戸未満であっても任意で登録可能です

業務管理者の要件を満たすまでの流れ

[国家資格としての賃貸不動産経営管理士(管理士)を取得するまでの流れ]



【ハトマーク支援機構 賃貸住宅管理者業務管理者講習】

<https://www.hatemark.or.jp/gyoumukanrikoushu>

お問い合わせ先

ハトマーク支援機構・賃貸住宅管理業業務管理者講習事務局
 [株]建築資料研究社 (日建学院)
 ☎03-6773-4654 (平日10:00～17:00)
 (土・日・祝祭日・夏季・年末年始を除きます)
 〒171-0014 東京都豊島区池袋2-10-7 ビルディングK 6F



特集
出張授業



(有)公陽ハウジング
森泉 文一さん

夢の種まき お仕事ゼミへの参加



去る6月22日(火)、長野県佐久市立 佐久平浅間小学校で33事業者が各教室に分かれてお仕事の役割や内容を伝える「～夢の種まき～お仕事ゼミ」が開催され、佐久市の不動産事業者として(有)公陽ハウジング 森泉 文一さん(佐久支部)が講師として招かれました。この授業は本年度で6回目の開催であり、1コマ40分の授業を3回行い、計70名の生徒の方が参加されました。今回は講師として参加された森泉さんに授業の内容や感想などをお聞きしましたので、ご紹介させていただきます。

授業の内容について

①家の役割について考える

まずは自主的にどんな役割があるか、意見を出していただき、全宅連が発行している冊子「**知っているようで知らない家の話**」を利用して役割の確認をしました。

②住まい探しについて

アパート・マンション・戸建てのいずれに住んでいるかを挙手にて確認してから、朝日新聞社のキャリア教育教材「**おしごと博物館**」の全宅連が不動産のお仕事について紹介している誌面を用いながら、不動産業者の主な仕事内容を説明しました。

③不動産の種類と仕事内容について

賃貸物件専門会社・まちの不動産屋(賃貸も売買も扱い、地域密着型の不動産業者)・開発専門会社(不動産デベロッパー)と種類を説明。その後、日本一高い建造物(東京スカイツリー)そして日本一高いビル(あべのハルカス)をクイズ形式で解答を出してもらい、2023年と2027年に日本一になる予定のビルを企業のYouTube動画を交えて紹介しました。また、地元で現在行われているまちづくり(土地区画整理事業の佐久平駅南地区計画)の内容や、店舗(企業)の誘致の仕事も紹介しました。

④まとめ

生活の基礎である衣食住のひとつである“住まい”について役に立てるやりがいのある仕事であることを最後に伝えてまとめました。

⑤小学生からの質問・感想

「不動産業とはどういう仕事かわからなかったけど、話を聞いて生活するところを紹介する仕事だということがわかりました。」
「住まいだけではなく、ほしいと思うお店を誘ってくることも不動産の仕事だということを知りました。」
「佐久市に大きなビルを建てると自然が破壊されてしまうので心配。」
「事故物件を取り扱ったことはありますか。」



授業を終えた感想

今回は対象が1～6年の全学年が混在していたこともあり、わかりやすい言葉選びがたいへんでした。具体的な身近にあるものや環境を交えながら話しましたが、写真をもっと多用したほうがよかったと反省もありました。

様々な施設(住宅・マンション・店・公共施設など)をパーツ化して組み合わせを考えるなど、まちづくりをゲーム形式で実際にやってみてもらうなどの疑似体験のような工夫ができれば児童の関心が高まるのではないかと思います。

今回対象だった児童だけではなく、従業員や市民に対しても不動産業の役割をより一層理解していただけるようにすべく、足元を見直す良い機会であったと感じています。

森泉さんどうもありがとうございました。



◀ 知っているようで知らない家の話 <https://www.zentaku.or.jp/about/fukudokuhon/>
おしごととはくぶつかん <https://www.zentaku.or.jp/about/oshihaku/> ▶



支部だより



街の明かりを守って



新型コロナウイルス感染が確認されて1年半が経とうとしていますが、感染の波は未だ収束の目途も立たない状況が続いており、この影響は世界中に広がり、支部の活動にも大きな足かせとなり殆どの事業が中止や活動を自粛せざるを得ない事態が続いています。

この様な状況下、今回支部だよりの投稿を承りましたが報告できるような活動もありませんので、今回は、私がこれまで地元の街路灯の管理を25年程してまいりました実務の事や課題を話したいと思います。

佐久市「中込商店街」にいくつかある街路灯の管理グループの内の一つを私が責任者としてやらせていただいております。

そもそも、中込の街は大正時代に開業された「佐久鉄道（現JR小海線）」の基地駅である中込駅を中心に発展した街であり、昭和の上地区画整理事業を経て今日に至っています。

私の任務は、街路灯の電気料や保険料の支払いの管理、修繕や事故による処置対応、会員の動向の把握、会費の集金事務や会計報告等の資料作成、役員会あるいは総会の準備やら多々あ

佐久支部 金龍 御影 英夫

ります。会費に関しては、他の役員さんに手分けして集金してもらっています。会費の使い道は、主に電気料と保険料ですが、あくまで協力金として集金させてもらっています。街路灯の設置場所は、主に県道沿いなので県の事務所へ5年毎の「道路占用許可」手続きもあります。

私も65歳、本来ならばそろそろ若い方にバトンタッチをと、何年も前から会員の皆様に愚痴をこぼしているのですが、役員のなり手がまづいないのが実情です。昨今の商店街不況はこの街でも例外ではなく、ご商売を閉める会員さんの頻度も高くなってきました。もちろん住居として残る場合は会員としてそのままですが、会費は半額位まで下げます。この会でも、当初は「～商店街」という名称でしたが、店舗の比率が下がってきた時期から「～振興会」という名称に変更しています。全国各地地方商店街が、いわゆる「シャッター通り」と揶揄されている中、せめて明かりだけは照らし続けたいと思うし、また以前のような活気ある街に少しでも近づこう願っています。しばらくは、この会の責任者を続けざるを得ない感じです。



男性と女性 どちらが幸せ?

——— 中信支部 ハウスドゥあづみ野店 勝野 ———

2021年3月31日に、「世界経済フォーラム」から世界各国の男女格差を測る「ジェンダーギャップ指数」が発表され、2020年の日本の順位は156カ国中120位、G7の中でも最低だとマスコミはこぞって取り上げ、呼応して「日本は相変わらず男女不平等である」と憤慨する声がSNS上でも数多く沸き起こりました。

一方、幸福かどうかを聞いた結果の幸福度を、他のさまざまな項目とともに、ほぼ5年おきに国際的に共通調査票で調べている「世界価値観調査」で、幸福度の女性優位度についての調査結果では、日本の順位は1位が3回、2位が2回、3位が1回となっており、日本の女性の幸福度が男性を上回る程度は、まず間違いなく、世界トップレベルにあるとのこと。 (PRESIDENT ONLINE より)

以上の調査内容から「ジェンダーギャップ指数」で日本は相変わらず男女不平等、しかしながら日本の女性の幸福度が男性を上回っている。何とも理解し難い内容です。



確かに、女性は妊娠、出産、子育て等による就業の難しさや、賃金の低さなど、男女不平等感は理解できますが、男性よりも女性の方が幸福度の価値観が高いとは、やはり社会では不平等を感じたとしても、家庭の中ではあまり大きなストレスを感じていない女性の方が多いかもしれません。日本はこれでうまく回っているのだと個人的に納得しております。

不動産業からみても、マイホームは一世代の城造り、自分の書斎、広いリビング、薪ストーブ設置など、男性のロマンのイメージが強いのですが、立地や、マイホームの間取りについて最終的な決定権は奥さんにあり、ご主人は“所有権”といった名誉と住宅ローンの返済。このようなご家庭も少なくはないと思われます。マイホームづくりにおいても女性の幸福度が男性を上回る印象がありますね。(笑)

さて、ハウスドゥあづみ野店ではこのような時代背景のなか、とくに女性目線を大切にするため、女性スタッフ2名が日々真心を込めてお客様のお手伝いをさせていただいております。皆様よろしく申し上げます。



ハウスエージェンツ
土屋 詳子



ハウスエージェンツ
小坂 明蘭



信州人に聞く



飯田市と南アルプス

南信地区

飯田市

移住体験談

中島様ご夫妻

飯田市

飯田市は長野県の南部に位置する人口約10万人の地域です。南アルプスと中央アルプスに囲まれ、南北には天竜川が流れる日本一の谷地形「伊那谷」が広がっています。また、2027年にリニア中央新幹線が開業すると、名古屋へは約25分、品川へは約45分と大都市とのアクセスが格段に良くなります。

今回は、飯田市にUターン移住された中島さん夫妻にお話を伺いました。

初めに、移住された経緯をお伺いできますか？

ご主人 仕事はビジネスホテルの支配人で妻が副支配人だったので、365日休み無しの住み込みみたいな感じでとてもハードでした。東京と横浜で仕事をしていて、仕事の契約満了と同時に「次は何をしようかな」と、一度、地元に戻ろうと思い2020年の4月に飯田市に戻ってきました。

奥さま ちょっとゆっくりしたかったというのもありました。それに、都会の生活になじまないというところもありました。

最初に東京に行った時に体をこわし、今、思えば水と空気が合わなかったのかなと。あとは車の運転が好きだったので自



中島さん夫妻

由に動けない電車が苦手で、田舎で暮らしたかったです。

ご主人 場所は限定していなかったのですが、妻が田舎での暮らしを希望したのでいろいろ考えて農業を思いつき、その二つが飯田に戻った主な理由です。

飯田市の他に候補地はありましたか？

ご主人 農業で育てたい品目にイチゴがあったんです。隣の喬木村はイチゴが有名で飯田から近いので、実家から通いながらできるかなと思いました。ただ、帰って来た時点では他にも農業に適した場所やできることがあるのではと思っていて、それを確認するために実は去年の8月くらいに東日本を一周して来たんです。

いろんな選択肢を考えながら、漠然と自分が受ける印象を大切に回っていました。いろいろ見ていく中で



中島さん夫妻と結びターン移住推進室の担当者

どこも似たり寄ったりだし、飯田に帰って来た時に山脈に囲まれた景色というのは唯一無二のものがあって、「やっぱり、やるならここだな」と落ち着きました。

この物件はどのように探されましたか？

ご主人 飯田市の「結びターン移住定住推進室」へ相談した後に農業課へも相談に行きました。そしたら「何の品目をやるにせよネックになるのは実家が農家じゃないこと」と言われ、実家は住宅街にあるので農地まで通うには遠いんですよね。「そうすると実家に住みながらだと難しいよ」と言われ、「じゃあ家も探して、さらに農地も探さなきゃいけない」となり「移住者には農業はハードルが高い」と思いました。物件は東京にいた頃から見ていたんですけど、農業課の方に言われてさらに真剣に農地が近くにある、将来的に借りられる農地も近くにある物件を探し始めました。あと大事だと思ったのが「近くに知り合いやアドバイスをくれる人がいる」というところつながりが生まれてくるので、そういう条件でいろいろ南信中を探したんですけど無くて。



中島さんが購入した母屋と離れ

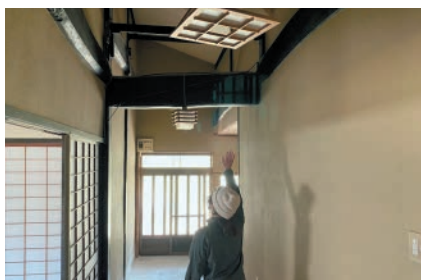
奥さま 10軒以上は見に行ったんですけど、自分たちが思い描いているところなかったです。

ご主人 伊那市高遠地区から阿



中島さんの畑にて

南町、飯田市の南信濃地区までひたすら見ました。去年の6月から10月まで探していました。この物件の場合は不動産店のHPに出ていたんですよ。古民家だし広い農地付きだと聞いて、それですぐに電話して内見の予約をして、一緒に中まで案内していただいて、見れば見るほどしっかりしていて「なんでこんなにきれいなんですか？」と聞いたら「今年の8月まで賃貸で人が住んでいたんです。なので水道、電気もそのまま使えます」と言われ、実際に床下を見ても柱とか梁がすごくきれいな状態だったので、「これはそのままいける」と思い、その日の



母屋の玄関



母屋の2階の部屋



みそ蔵

うちに申し込みをして即決でしたね。

ただ、農地付きの物件だったので購入が決まるまでに時間がかかりました。農地を購入するには農家である必要があるのですが、古民家のある飯田市龍江地区では農地が1000平米以上ないと農家にはなれません。この物件に付いている農地は500平米で、購入要件を満たすのにあと500平米足りない状態でした。農業委員さんや知り合いに相談して、最後は親戚の農家さんに協力してもらい、そこを借りることができました。

融通をきかせてもらってすごく良かったです。移住を考えている人で農地付きで気に入った物件があっても購入はすごく難しいかもしれません。

奥さま 私も気に入ったので、ここにしようと賛成でした。まず玄関に入ってすぐ見た**太い梁が印象的**だったのと造りがしっかりしていました。きしむところもないし、ちょっと手を加えれば素敵な宿になりそうだなとイメージができました。

物件探してアドバイスはありますか？

ご主人 民間の不動産情報のまとめサイトがあるんですが、そこをずっと見ていて。そこに出ている物件から入ってその会社を検索するとまた違う物件が出てくるんですよ。それでいろんな不動産会社のサイトも見ましたね。

僕は本当にラッキーだったと思うんですよ、条件に合う物件が出てきて。100%条件通りの物件は出てこないと思うので、どこかを妥協したり、どこかは修繕したり必ず出てくると思うんですよ。自分にぴったりの物件を考えるなら本当に長い期間、用意しとかなないとけないと思います。

最初は**条件を絞っておくのが大事**だと思います。頭の中でイメージしてそれを元に検索をして。インターネットの検索だどこにいてもできるので、その最低条件をクリアする物件をピックアップしといて、都会に住んでいる人だったら週末に一気に見に行くように予定を立ててというのを繰り返すしかないと思います。

市の助成などありましたか？

ご主人 空き家バンクの改修に関わる助成金の申請をしました。改修費用の2分の1を助成してもらいます。飯田市内でも地区によって補助の上限額は違うんですけど、龍江地区など中山間地域は**50万円が限度額**のようです。

どのように改修をされますか？

ご主人 まだ手は加えていないんですけど、今後は加える予定です。建物自体が立派なのでなるべく変えないようにしたいんですけど。

明治23年築なんですけど、恐らく当時から残っているであろう状態の梁とか天井材とかこの囲炉裏の部屋の床材とか、こういうのは同じ状態のものは手に入らないので、ここは手を加えたくないと思っています。でも囲炉裏の部屋は吹き抜けにして外した天井材は別で使おうと思っています。天井材はどこかに張り付けてもかっこいいと思います。**130年の芸術**ですからね。



母屋の縁側に座る中島さん夫妻

改めて、飯田で暮らされてみていかがですか？

ご主人 **ノンストレス**です（笑）。水はおいしいし、空気はおいしいし、景色はきれい、都会ではビルが空を狭めていましたし。

奥さま 日に当たりますね。向こうではホテルに住み込みで缶詰でしたので。（笑）日の光に当たってなかったもので、めっちゃ白かったです（笑）。

ご主人 あと、人が良いです。コンビニに行ってもファミレスに行っても都会とは接客が全然違いますね（笑）。みんな心にゆとりがあるというか、ホスピタリティを持っているなと思います。龍江地区に来て農作業をしていると地域の人も話しかけてくれるし、会長さんからい



ろんな人を紹介してもらって、人の温かさはありがたいですね。**“飯田時間”**が流れていますね、確実に。



最近の判例から

—媒介業者の近隣住民に対する責任—

売却物件の隣地所有者による、売主に対しては、売買対象地の樹木や建物の管理不備により損害が発生したとした損害賠償等請求、媒介業者に対しては、建築制限の設定要求が果たされなかったことによる慰謝料請求が棄却された事例
(東京地裁 平成31年1月21日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主Y1（被告・個人）は媒介会社Y2（被告・宅建業者）の媒介により、住宅用土地（本件土地）を平成30年3月、A社（不動産業者）に売却した。

売却前の手続として、同年1月又は2月頃、Y2が隣地所有者に対し、境界の確認作業の立ち合いを依頼した。

同年2月、隣地所有者の子で同居しているX（原告・個人）が立ち会った。

翌3月Xは、Y1・Y2と面会し、

- ①本件土地にかつて存在した樹木をY1が適切に伐採等しなかったことで害虫が発生し、通院することを余儀なくされた
- ②本件土地上に存在した家屋の屋根からの落雪によりX側敷地内に設置した目隠しのための波板等が損壊した
- ③同建物の屋根の上に複数の屋根瓦が放置され危険でX側建物の窓を開けられない

ことを説明し、本件土地の売却に当たっては、建築制限を入れて欲しい旨を主張した。

しかし、Y1・Y2は、当該請求事項を反映しなかった。

Xは、次の通りの支払いを求め本件を提訴した。

(1) Y1に対する請求

前述①、②、③により、出費した修繕費や、いつ当該屋根瓦が飛来・落下してくるかもしれぬ危険性

に、Xや同居するその母がさらされ続けたなどとし、民法709条又は717条に基づく損害の賠償として、実費分137万円と慰謝料33万円計170万円等。

(2) Y2に対する請求

Y1との専任媒介契約に基づき、Xに対する説明義務や善管注意義務を負うところ、屋根瓦の危険性についての被害の状況等をY1に対して伝言するようにとの申入れや買主と新築建物に係る建築制限他の事項について合意させること等を違法に無視したなどとして、債務不履行ないし不法行為に基づく損害の賠償として、慰謝料130万円等。

Y1は、X主張の各不法行為の内容、Xに生じたとする被害の内容などの前提となる事実関係が立証されていないとし、Y2も、宅建業法に違反するような業務は行っていないとして、争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(Y1のXに対する不法行為責任又は工作物責任の有無)

①樹木、②落雪については証拠不十分で具体的な事実関係を認めるに足りない。

③屋根瓦については、Xの主張する事実関係を前提とすれば、10年ほど前から屋根上に放置されていたことになる。Xは、平成27年7月頃からX側建物

宅建業法の善管注意義務の対象に取引関係に 関与しない近隣住民は含まれないとされた事例

東京地判 平31・1・21 ウエストロー・ジャパン



に居住していたが、それ以前から、かかる屋根瓦が存在したとしても、Xの何らかの法的利益が侵害されたとは評価し得ない。Xは以前から居住する母の身を案じざるを得ないなどの支障があった旨主張したいのかもしれないが、その程度の危機感は、法的保護に値するほどのものとはいえない。

またXが転居してきた時点で、かかる屋根瓦の存在から7、8年程度経過していたことになるが、社会通念上その間、台風や大雪などの荒天や地震等が少なからず生じていたと認められ、にもかかわらず、かかる屋根瓦が、動いて位置が変わったとか、実際に落下したことがあるというような事実は、Xも特に主張していない。すると、Xの主張する、放置された屋根瓦が落下や飛来することによってX側建物等に損害が生じ得るという危険性は、抽象的な危機感の域を超えるものとはいえない。

よってXが屋根瓦の放置によって何がしかの不安感を抱いたとしても、法的保護に値するような利益の侵害があったとは認められず、Y1が、屋根瓦を屋根の上に放置したことが違法であるとはいえない。

(Y2のXに対する債務不履行責任又は不法行為責任の有無)

Xは、売買にかかる媒介契約に基づき、Y2がXに対して善管注意義務や説明義務等を負う旨主張するが、同契約の当事者は、Y2とY1であるからY2がXに対して同契約上の債務を負担する根拠を見出すことはできない。

なお、Xは、Y2に宅建業法上の善管注意義務等の違反がある旨も指摘するが、宅建業法31条1項、35条1項及び47条に定められた善管注意義務や説明義務の対象に、当該宅地建物の取引関係に関与して

いない、取引の目的となる宅地建物の近隣住民が含まれないことは、各条項の文言上明白である。

またXは、Y2が、Xによる申入れを無視して、買主との契約の合意内容に入れるべき項目を反映させなかったことが違法である旨主張するものと思われる。しかしながら、Xが、Y2に対し、Y1への伝言を依頼したとの点については、Xの提出した証拠によっても明らかではない上、仮に、Y2がY1に対してXの言い分を伝言する旨約してXとの間に合意が形成されたとしても、法的拘束力を認め得る何らかの契約が成立したと評価することのできるものとは認められず、Y2がかかる合意を反故にして、Xの期待が裏切られたとしても、受忍限度の範囲内というべきであるから、Xの何らかの権利が侵害されたと評価することはできない。

以上のとおり、Xの請求はいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、居住用物件の売買取引の際の近隣住民とのトラブルである。判決では、代理人弁護士をたてずに本人訴訟を起こした近隣住民の主張する売主や媒介業者の不法行為等が認められなかった。

現実的に、隣地と何らかのトラブルを抱えているケースは少なくない。媒介業者としては、スムーズに取引を完結させるためには、隣地所有者とも良好な関係を保っていくことが望ましいが、過度に要求された場合には、宅建業法上の善管注意義務や説明義務の対象に近隣住民は含まれないと判示された本件は、裁判においても判断されたことから、参考になると考えられるため紹介する。



令和3年度 宅建試験申込み数は2,874名(昨年度比525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(木)～7月30日(金)、インターネット受付7月1日(木)～7月18日(日)の日程で行われた。本年度も昨年度に引き続き、新型コロナウイルス感染拡大が懸念されている最中のため、早期の宅地建物取引士の資格取得を迫られていない方には自粛要請を行った。案内書の配布も各建設事務所や書店等に置かず、宅建協会各支部のみとしたほか、返信用封筒を宅建協会に郵送していただき、案内書を返信するという方法で行われた。また、試験会場は安全確保によるソーシャルディスタンスでの会場を設けるために例年よりも試験会場数を大幅に増加させた計画とした。

全体の受験者数は2,874名で、昨年度より525名増と大幅に増加し、宅地建物取引士が注目されていることが窺える。会場別では右記の通りの申込みがあった。

試験会場	申込者数
ホテル国際21(長野会場)	578名
長野バスターミナル会館(長野会場)	320名
長野県不動産会館(長野会場)	91名
松本商工会館(松本会場)	141名
長野県立上田東高等学校(上田会場)	300名
佐久グランドホテル(佐久会場)	215名
テクノプラザおかや(岡谷会場)	200名
イルフプラザカルチャーセンター(岡谷会場)	100名
アイパル(駒ヶ根会場)	300名
南信州 飯田産業センター(飯田会場)	231名
ホテル国際21(登録講習修了者)	398名
申込総数	2,874名



令和3年度 不動産開業支援セミナー

去る6月16日(水) 上田市上田不動産会館、7月14日(水) 松本市中信支部会館、8月18日(水) 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、毎年12月と2月での限定的な開催であったが、本年より開業希望者等へ「よりスピーディーで地域密着した対応」を目指して各支部ローテーションで毎月開催する計画を立て実施した。

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長野県宅建協会の紹介

(1.宅建協会とは 2.宅建協会の強み 3.宅建協会入会の流れと手続き 4.宅建協会入会の費用 5.宅建業界の現状)

- ③支部独自のカリキュラム

【上田支部】会社の開業についてー上田商工会議所より 【中信支部】開業体験談の発表(2名) 【長野支部】開業体験談の発表(1名)

セミナーにはそれぞれの会場で約10名ずつ参加があり、地域ごとでの開催に大きな需要があることが分かった。約2時間に渡る今回の開業支援セミナーでは、協会の説明を熱心に聞き、先輩開業者の体験談の話にも頷いていた。また、セミナー終了後には、早速支部事務局に入会書類のお問い合わせをしたり、商工会議所へ創業支援金の相談予約をするなど、参加者にとって有意義なセミナーとなった。



●開催日

9月16日(木)
10月13日(水)
11月19日(金)
12月 9日(木)
1月22日(土)

●会場

長野県宅地建物取引業協会 南信支部(伊那市中央4565)
長野県宅地建物取引業協会 佐久支部(佐久市跡部169-3 佐久支部不動産会館)
長野県宅地建物取引業協会 諏訪支部(諏訪市杉菜池1915-9)
長野県宅地建物取引業協会 上田支部(上田市大手2-10-13)
長野県宅地建物取引業協会 中信支部(松本市大手4-7-2 中信支部会館)

※時間はいずれも13:30から開始予定です。

●不動産開業支援セミナーのお申込は



長野県宅建協会ホームページ

https://www.nagano-takken.or.jp/guide/workshop_02/



お電話

026-226-5454



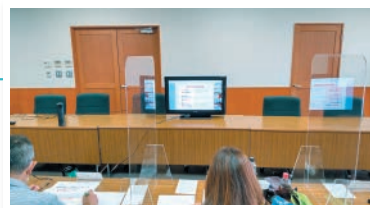


全宅連「新流通システム」意見交換会に出席

去る8月4日、全宅連が運用を検討している「新流通システム」に関する意見交換会がZoom利用したテレビ会議方式で開催され、長野県宅建協会からは情報提供委員会より担当役員が出席した。

新流通システムでは、ハトサポとの更なる連携強化や民間ポータルサイトに劣らない操作性を追求したほか、国のDX化推進への対応として、業務のオンライン化や電子契約書等の新機能を全国10万会員からなるインフラ構築という視点から備える仕様となっている。

意見交換会では各都道府県役員から積極的な意見・質疑が出ており、今後新流通システムの構築により、業務の効率化やハトマークサイトが消費者に選ばれることなどが期待される。



茅野 昭一 前副会長 国土交通大臣表彰受賞！

去る令和3年7月12日、国土交通省より建設事業関係功労者及び優良団体に対し、毎年表彰されている国土交通大臣表彰の受賞者が発表され、当協会から茅野 昭一 前副会長が不動産業功労者として表彰された。本年は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、例年国土交通省内の大会議室において開催されている表彰式典については延期となった。



永森 幸繁 元専務理事 長野県知事表彰受賞！

去る令和3年6月15日、犀北館ホテル（長野市）において県知事表彰式が行われ、永森 幸繁 元専務理事が建設事業功労者として表彰された。



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活用下さい。



弁護士による
無料電話法律相談

- 開催日時／毎週金曜日（休日の場合は実施いたしません）【午後1時30分～午後4時30分】
- 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、急きょ中止となる場合がある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・その他全宅連が定める日を除く
※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る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。（予約不要）

全宅連顧問税理士による
不動産税務に関する無料電話相談

- 開催日時／毎月第3月曜日（※）【13時30分～15時】 ※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。（予約不要）



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。

※ご覧になるには登録していただき、IDとパスワードの必要になりますので、ご注意ください。



「IT重要事項説明」



すでにご案内しておりますとおり、社会実験を経て令和3年4月より、これまで賃貸取引のみに認められていたITを活用したIT重要事項説明（以下：「IT重説」）が売買取引においても認められるようになり、本格運用が開始されました。新型コロナウイルス感染拡大による移動制限や接触機会の軽減が必要になる中、今回はその重要性が非常に高まっているIT重説についてご紹介させていただきます。



IT重説とは

従来までの重要事項説明は契約締結する際に宅建士と買主が対面して読み合せしなければなりませんでした。IT重説とは、テレビ電話等のITシステムを使った重要事項説明であり、度重なる検討および社会実験を経て、不動産取引で本格運用が開始されました。パソコンのみならずタブレット端末等でも、インターネット環境が整い、映像や音声について双方向性のある環境であればIT重説は可能です。従来の対面方式と同様に説明中に分からないことがあれば、買主は画面越しに宅建士に質問することもできます。



IT重説のメリット・デメリット

■ メリット

1. 遠方でも重説を実施できる

テレビ電話を通して説明を行うので、当事者同士が遠隔地である場合でも移動する時間や交通費を削減することができます。また、コロナ禍で越県などに制限がある時にも大きな効果があります。

2. 重説実施の日程の幅が広がる

IT重説は来店しなくても良く場所を選ばないため、お仕事等で忙しい方でも時間を確保しやすくなります。

3. 買主がリラックスして重説に臨める

自宅等、買主が落ち着ける環境で読み合わせに臨むことで、説明内容や契約内容の理解が深まることにも期待できます。

■ デメリット

1. IT環境・視聴環境の整備が必要

ネット環境や端末のスペックによっては、音声途切れ途切れになってしまったり、不動産会社が提示する宅建証や資料等が見えにくかったりすることがないように事前に確認が必要になります。

2. 書類の郵送のやり取りが必要

IT重説をする前には重要事項説明書等の事前送付が必要です。当日、単にネット上でつながればいいというわけではありません。

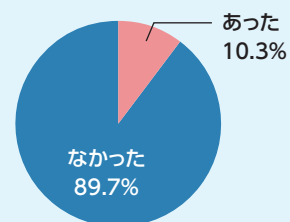
コラム

IT重説における機器のトラブル発生状況

社会実験では、IT重説の実施件数の約1割で、何らかの機器のトラブルが発生しました。そのうちの約4割が、一時的なケースも含めて音声が届かなくなるというものであり、次いで約3割が一時的なケースも含めて画像が見えなくなったり、乱れたりするものでした。多くはインターネットの接続状況を原因とするもので、すぐに回復するものが多いとされています。

IT重説の実施中に、機器のトラブルが生じた場合には、インターネットの回線の状況や、携帯電話網を使っている場合には、その電波の状況等を確認することが重要です。

社会実験における 機器トラブルが生じた割合（売買取引）



出所：第7回 ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会 資料



IT重説に必要なもの

まずは、IT重説では宅建士・買主ともにIT環境の整備が不可欠です。最近ではテレワークする方も増えていますので、オンライン会議ツール等に抵抗がない方も多いかもしれませんが、依頼者等が使用できるアプリが限られている可能性がありますので、事前に準備・確認が必要になります。

また、開始前には、IT環境が整っているか、買主の手元に重要事項説明書が準備されているかを確認し、宅建士が画面上で買主に宅建証を提示したうえで読み合せがスタートします。

不動産業課長通知においてIT重説に求められる要件

(1) 双方向でやりとりできるIT環境において実施

(2) 重要事項説明等の事前送付

IT重説の要件

(3) 説明の開始前に相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の確認

(4) 宅地建物取引士証を相手方が視認できたことの画面上での確認



IT重説の注意点

IT重説は、どんな不動産の購入でも可能なわけではありません。

IT重説を対応するには、①買主側がIT重説に対応している②売主からIT重説の同意が得られていることが条件になります。この2つの要件を満たさない場合は、従来通り、対面での重要事項説明書の読み合せとなりますのでご注意下さい。

また、音声のみ、画像のみのテレビ通話では、IT重説は行えません。実施中に映像の視認や音声の聞き取り等に支障をきたした場合にも、IT重説を中断しなければなりません。読み合せ中に不明点・疑問点が出てきたら、宅建士に質問するように事前に誘導しましょう。

契約後の安心・安全のためにも、対面・IT重説問わず、重要事項説明の読み合せは不安を解消すること・理解を深めることを目的として臨むようにして下さい。



WEB会議システムの紹介



◆ Zoom

Zoomは日本で一番使われているweb会議システムです。参加者はパソコンであればアプリがなくてもURLを共有すればすぐに会議に参加でき、チャットが備わっているほか、通信も比較的安定しています。ただし、無料版において3人以上で使用する場合、40分のみと時間制限があるので、有料版の加入が必要になります。また、Zoomはミーティング専用のシステムなので他のメッセージアプリやメールで連絡する必要があります。

◆ Skype

SkypeはMicrosoftが無料で提供するインターネット電話サービスです。Zoomと異なり、無料版においても時間制限はありません。以前は使用する際、アカウント登録が必要でしたが、現在はSkype「Meet Now」の登場によってホストさえアカウント登録の必要が無くなり、手軽に利用することができます。参加人数は他のWEB会議システムに比べて少ないものの、最大で50人までとIT重説への利用であれば問題ありません。ただし、Zoomと比べるとデータ通信量が少ないため、映像や通話の精度が劣る可能性があります。

◆ Google Meet

何と言ってもGoogleと連携したアプリのため、その他のGoogleアプリと連携して作業を効率的に行えることです。例えば、Googleカレンダーの予定作成からゲストを追加し、メールアドレスを追加することで参加者に「招待状」としてメールを送り、招待することができます。また、Googleのアプリですのでセキュリティも比較的高いツールとなっています。ただし、無料版においては60分間の時間制限があります。

※上記は協会推奨のツールではございません。使用の際は各システムの利用方法や規約等をよくご確認いただき、ご使用下さい。

オレオレ詐欺・還付金詐欺の被害が増えています!!

令和3年6月末現在の長野県内の特殊詐欺被害は82件（被害額約1億5千万円）、そのうちオレオレ詐欺が17件（昨年同期比+12件）、還付金詐欺が12件（昨年同期比+10件）と増加しています。

オレオレ詐欺 ～電話でお金のお話が出たら、それはサギ！～

- ・ 犯人の電話は、自宅の固定電話にかかってきます。
- ・ 息子や孫などの親族や医療機関職員、警察官などを装います。
- ・ 口実として、「携帯や財布が入ったカバンを置き忘れた。」「会社に損害が出る。」「至急、お金を用意してほしい。」などと言って、不安をあおります。
- ・ 理由をつけ、仕事の関係者、友人・知人を名乗って現金を受け取りに来ます。



還付金詐欺 ～ATMではお金は受け取れません！～

- ・ 犯人の電話は、自宅の固定電話にかかってきます。
- ・ 市役所職員や金融機関の職員を装います。
- ・ 口実として、「介護保険料の返金があります。」「今日が支払い期限です。」「ATMで手続きができます。」などと言って、ATMへ誘導します。
- ・ 携帯電話をつないだままATMを操作させられ、被害に遭います。



被害に遭わないために・・・



特殊詐欺被害抑止
キャラクター

ピィいさん

★防犯機能付き電話にする ★常時、留守番電話に設定する

防犯機能付き電話は、非通知設定の電話を、着信音を鳴らさずに自動的に拒否したり、登録していない電話番号からの着信を拒否したりする機能があります。

防犯機能付き電話でない電話は、常時留守番電話設定にすることで、発信者が誰なのかわかってから電話に出ることができます。

犯人からの電話を直接受けないことが被害防止に効果的です！

不審な電話は、一人で悩まずすぐ相談！



長野県建設部建築住宅課からのお知らせ

建設業者・宅地建物取引業者の皆さまへ

基準日届出が年2回から1回に変更となります

～特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が改正されました～

令和3年5月28日に公布された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が令和3年9月30日に一部施行されることに伴い、新築住宅を引き渡した事業者者に課される資力確保措置の状況についての基準日届出が年1回となります。

対 象

過去10年間に新築住宅を引き渡した実績のある建設業者・宅地建物取引業者

変更内容

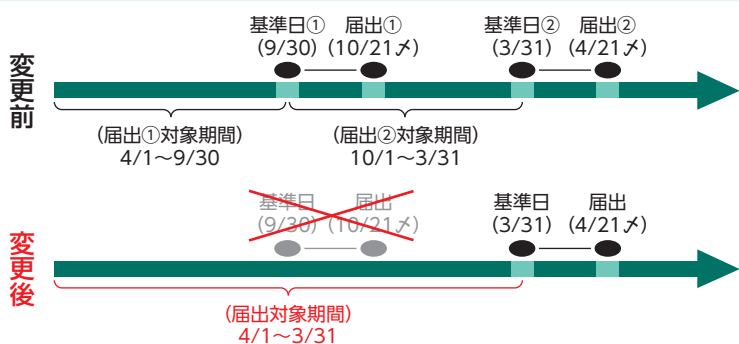
基準日が年1回（3月31日）になります。

対象事業者は、毎年4月21日までに、基準日前1年間分（4/1～3/31）の資力確保措置（保険加入等）の状況について届出をする必要があります。

※ 令和3年から、9月30日の基準日は廃止となります。

※ 保険法人から基準日ごとに送付される保険契約締結証明書も1年間分（4/1～3/31）となり、年1回の送付となります。

※ 従来どおり、基準日前1年間の新築住宅の引渡し実績が0戸であっても届出は必要です。



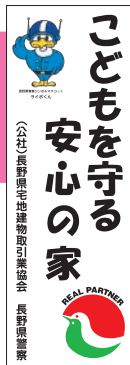
供託を選択する事業者は以下の点も変更となります

● 供託すべき時期の見直し

従来は、基準日に供託している必要がありましたが、基準日から3週間以内に供託をすればよいこととなります。

● 供託所の所在地等を記載した書面の電子化

従来は、発注者又は買主に対し供託所の所在地等を記載した書面を交付する必要がありましたが、発注者又は買主の承諾を得た上で、電磁的方法により提供することができるようになります。



『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424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。

「子どもを守る安心の家」参加協力会員数
(令和3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	11	117
	旧須高支部	19	
	旧長野支部	87	
上 田	旧更埴支部	24	51
	旧上小支部	27	
佐 久	旧佐久支部	43	43
中 信	旧中信支部	47	51
	旧大北支部	4	
諏 訪	旧諏訪支部	35	74
	旧茅野支部	39	
南 信	旧上伊那支部	44	88
	旧飯田支部	44	
合 計			424

1 参加協力会員の活動

子供が助けを求めてきた際に、犯罪等から子供を保護するとともに、警察等への連絡をしていただきます。

2 参加方法

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

3 その他

- (1) 協力会員名簿を作成し、県警本部・各警察署・最寄りの小学校に提出します。
- (2) 協力会員には、ステッカー・マニュアルを送付いたします。
- (3) 2階の店舗でも可能です。

『子どもを守る安心の家』協力会員 参加申込書のダウンロードはこちらから！ ➡



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)創意地所 長野店



代表者兼専任取引士
木内 啓文
長野市栗田393-7
TEL 026-217-7705

長野支部

(有)細澤建設



代表者兼専任取引士
細澤 裕司
長野市南長池17-2
TEL 026-222-2210

長野支部

(株)豊木工舎



代表者
木内 豊明
専任取引士
齋藤 俊幸
長野市上松5-8-7-1
TEL 026-480-2614

長野支部

(株)ホーム・キュア



代表者兼専任取引士
今林 裕美
長野市鶴賀緑町1095-1
TEL 026-217-1398

長野支部

富国物産(株) 長野SBC通り店



代表者兼専任取引士 春原 大輔
長野市吉田1-21-33家電住まいる館
YAMADA 長野SBC通り店2階
TEL 026-262-1067

長野支部

あがたまち不動産(株)



代表者兼専任取引士 泉谷 昌伸
長野市南長野南泉町688-2
長野県婦人会館1階
TEL 026-466-6304

長野支部

ハーベン



代表者兼専任取引士
高野 恵
上水内郡飯綱町大字牟礼509-1
TEL 026-217-0524

長野支部

(株)住まいるプラス



代表者
池田 直也
専任取引士
池田 愛弓
長野市三輪1294-1池田ビル
TEL 026-217-7074

長野支部

(株)アグリトライ



代表者
高見澤 尊昭
専任取引士
桑原 広太
長野市小島田町字新城643
TEL 026-284-4821

長野支部

(株)平野建設工業



代表者
平野 敏夫
専任取引士
平野 徹
上高井郡高山村大字高井6060-6
TEL 026-248-8866

長野支部

(株)第一土建コンサルタント



代表者
廣田 一博
専任取引士
馬場 清裕
長野市大字長野東後町21-108
TEL 026-235-0010

上田支部

(有)メイホウ



代表者
多田 家定
専任取引士
多田 晴子
小県郡青木村沓掛256-1
TEL 0268-49-3272

上田支部

窪田建設(株)



代表者
窪田 秀徳
専任取引士
松井 理恵
上田市古安曾1116
TEL 0268-38-3050

佐久支部

モリノワ(株)



代表者
角野 大弘
専任取引士
櫻井 貴弘
北佐久郡軽井沢町大字長倉3943-11
TEL 0267-41-0501

佐久支部

(株)オフィスホーネッツ



代表者
小野塚 貴幸
専任取引士
伊藤 聡
北佐久郡軽井沢町大字軽井沢1062-37
TEL 0267-41-0998

佐久支部

あいうえ不動産



代表者兼専任取引士
小林 正博
小諸市新町1-5-11
TEL 0267-22-8820

佐久支部

(株)日興建設

希望により
写真掲載なし

代表者
高橋 伸行
専任取引士
高橋 昌弘
佐久市中込2-13-10
TEL 0267-63-0345

中信支部

セキスイファミエス信越(株)



代表者
石原 範久
専任取引士
椎名 達司
松本市両島6-11
TEL 0263-28-8310

中信支部

サカイ創建(株) 信州支店



代表者兼専任取引士
山崎 正彦
塩尻市大字広丘吉田字道西392-1
TEL 0263-86-6001

中信支部

(株)ウィルホーム



代表者兼専任取引士 宮坂 昌秀
塩尻市広丘高出1486-299
レインボービル202
TEL 0263-31-3527

中信支部

(株)タップ 松本支店



代表者兼専任取引士 大平 一清
松本市沢村2丁目13-4
リッチエードビル1F
TEL 0263-31-5838

中信支部

(有)八千代興産



代表者兼専任取引士
小林 賢満
安曇野市豊科高家5518
TEL 0263-88-2228

中信支部

ココチ工建築設計(株)



代表者
矢倉 誠治
専任取引士
小林 裕明
安曇野市三郷温4614番地1
TEL 0263-87-5648

南信支部

増屋不動産

希望により
写真掲載なし

代表者
代田 淳
上伊那郡宮田村3266-7
TEL 0265-98-7641

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
佐久	田舎くらし	塩川 和夫	小諸市大字森山184-3	0267-25-0124	法人→個人
中信	泰平不動産	上條 泰	松本市蟻ヶ崎5丁目1-10	0263-36-2485	会員権承継

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	支部名	商号・名称
長野	(株)リジョン・ヌーベル	長野	(株)イーグリス	佐久	(有)陸大	中信	(株)日興開発
長野	積水ハウス不動産中部(株) 長野賃貸営業所	上田	上小開発	中信	(株)パストラル	諏訪	フジホーム 諏訪店
		佐久	(有)ノースカウンティ	中信	中信不動産商事		

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（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：

1月号（1月中旬発行）・5月号（5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

締め切り：

1月号（令和3年10月末日）
5月号（令和4年2月末日）

作品の取り扱い・注意：

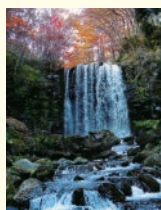
- ①応募に伴い発生した費用はすべて応募者負担となります。
- ②被写体の肖像権等の権利は応募者が事前に使用許諾・承認を得た上で応募してください。
- ③応募作品の受領通知はいたしません。また、作品到着に関するお問い合わせにはお答えできません。
- ④応募作品は返却いたしません。
- ⑤作品に関するクレーム等には一切応じません。

作品の著作権：

（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。

☎ 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。

表紙写真「唐沢の滝」



撮影者：坂口 満明

上田市真田町菅平高原の入口に位置する唐沢の滝は、観光地化はされていませんが、夏には大勢の人たちが訪れます。高さ15m、幅は10m位です。撮影は2020年10月上旬です。

全宅連代表電話オートアテンダント機能導入について

全宅連では、昨今ハトサバ及びWeb書式システム、契約書式電話相談に関する電話件数が増大しており、その対応のため日常業務に支障が生じていることから、7月26日より下記の通り全宅連代表電話にオートアテンダント機能（自動音声案内）を導入しましたので、ご案内致します。

ご不便をお掛けする部分もあろうかと存じますが、何卒ご理解・ご協力のほど宜しくお願い申し上げます。



全宅連代表電話 **03-5821-8111**

■自動音声案内メニュー

- 1番 契約書式の記載方法や内容に関するご相談
- 2番 ハトサバのIDパスワードやワードエクセル契約書式、Web書式システム作成ツールの操作方法に関すること
- 3番 不動産キャリアパーソンなど講習に関すること
- 4番 その他に関すること
- 5番 もう一度音声案内を聞く

南信支部事務局職員の退職について

令和3年10月にて、南信支部事務局の栗原 恵 職員が一身上の都合により退職の予定です。

退職者 栗原 恵（職員）

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
TEL 026(226)5454まで

現在の協会員数

（令和3年7月31日現在）

1,415名 内支店数 **88**



そらさんぽ 天竜峡大橋



天竜峡大橋とは2019年11月にオープンした三遠南信自動車道路の橋です。三遠南信とは東三河（愛知県）と遠州（静岡県）と南信州（長野県）3県にまたがる地域のことです。

天竜峡大橋は天竜峡ICと千代ICの間に架かる橋で全長280m、高さ80m、下には天竜川が流れ飯田線も見ることができます。

天竜峡大橋は上に車道、下に歩道が設けられた自動車道で川を跨ぐ橋の下に遊歩道があるものは大変珍しいそうです。

「そらさんぽ天竜峡」は眼下に天竜川が流れ時間によっては舟下り、飯田線を通る鉄道も見ることができ四季折々の自然の景色が楽しめます。壁の部分はガラスと大き目の網状になっていて吊り橋と違い揺れませんので高さの割に怖さはありません。

天竜峡は諏訪湖を水源とし伊那谷を南北に貫いて太平洋に注ぐ天竜川のなかでもまるで龍が通ったようにうねった川の兩岸に絶壁・奇岩が美しい古くからの景勝地です。

昭和9年に国指定名勝に、昭和26年に県立公園、昭和44年に奥三河国定公園に指定されています。

天竜峡周辺には1～2時間の遊歩道コースもあり春の桜とミツバツツジ、夏の山百合、秋の紅葉、冬の雪景色、吊り橋のある遊歩道と渓谷にある奇岩が楽しめます。

周辺には観光農園があり、いちご狩り、さくらんぼ狩り、ぶどう狩りそしてりんご狩りと季節の折々に色々な果物を楽しむことができます。そして温泉は天然ラドンの含有量が多い単純アルカリ単純泉です。日帰り温泉入浴施設や宿泊施設もあります。

一度、南信州の飯田、下伊那をのんびり楽しんでみてください。

「そらさんぽ天竜峡」通行時間

3月～10月／6:30～18:00 11月～2月／7:30～16:30

「そらさんぽ天竜峡」まで徒歩3分の無料駐車場があります。



編集後記

現在世界で至急解決しなければならない一番の問題は、新型コロナウイルスであることは、どこの国でも変わりありません。しかし世界が抱えるそれ以外の諸問題を〈常に〉意識していくことが大切だと考えます。

温暖化の対策もその差し当たっての大問題です。

熱波などの異常気象、ゲリラ豪雨、北極の氷・永久凍土の減少（今まで眠っていた大昔のウイルスが発生？）…ここ近年様々な問題が「地球温暖化」によって起きていると言われています。私たちの生活をより良いものにしようと、人々はたくさんのものを開発し、たくさんの自然を破壊してきました。それがすべて正しかったのかと言われると答えは出せません。なぜなら一人一人考えが異なるため、肯定的な人もいれば否定的な人もいるでしょう。しかし、今地球は私たちに問いかけています。豊かさを追い求めるだけなのか、便利になればそれでよいのかと。私たちの未来、私たちの子孫の未来を確立するためにも地球温暖化の真実を通して地球に耳を傾けていきましょう。（K.S）