

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建

2022.1.15

no. 114

特集



【上田支部】
インターンシップ生の
受け入れ
【南信支部】
辰野町空き店舗活用
「トビチ美術館」

CONTENTS

- 02 新年のごあいさつ
- 04 特集【上田支部】インターンシップ生の受け入れ
【南信支部】辰野町空き店舗活用「トビチ美術館」
- 06 ハトサポ新流通システムについて
- 08 信州人に聞く
- 10 事例研究
- 12 ハトチャン
- 14 宅建業者の現状等について
- 15 支部だより / 子どもを守る安心の家
- 16 長野県警察本部からのお知らせ
- 18 会員の動き
- 19 事務局からのおしらせ
- 20 観光スポット・編集後記

初日の出(ハケ岳) 撮影者:スカイホーム宮坂 宮坂 忠彦



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-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



(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、穏やかな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、昨年も2020年来から続く新型コロナウイルスとの闘いに明け暮れた1年となりました。特に8月の第5波では変異株が蔓延したことにより、全国19都道府県に緊急事態宣言が発出され、この期間に約80万人以上の方が感染されました。長野県は緊急事態宣言こそ発出されなかったものの、独自の措置として全県に医療非常事態宣言が発出され、経済的な損失も非常に大きく、また帰省の自粛も要請されていたため県外に居住する家族に会えない状況を強いられました。しかしながら、一昨年と比べて大きく変化したことは感染拡大と並行してワクチン接種も急速に進んだことです。開始時期こそ他国と比べて遅かったものの、その後は政府主導の下、地方自治体や医療機関、民間企業が一体となって摂取を進め、昨年末には国民の80%近くが2回目ワクチン接種を完了することができました。この点に関しては、決断することには時間が掛かるものの、いざ決まったことに対しては国民一丸となって素早く突き進むことができる国民性が良い方向に作用し、まさしく融和と団結で勝ち取った結果であると感慨深く感じております。また、7月に開催された東京オリンピックは新型コロナウイルスで落ち込んだ国民に大きな希望を与えてくれました。観戦自体は緊急事態宣言により、多くの会場が無観客開催となってしまいましたが、テレビやインターネットを通してメダルラッシュの瞬間を見ることができ、「感動と興奮」というスポーツの醍醐味を味わうことができました。さらにはこの東京オリンピックでは、随所に様々なイノベーションが施されており、アフターコロナにおける社会の在り方を垣間見ることもできました。

そんな状況の中不動産市場に目を向けると、全国的に不動産価格の高騰が止まりません。コロナ禍以前、世間では東京オリンピックの終了後は不動産価格が暴落するという予想が占めておりました。しかしながら、現実には昨年より世界各国で急速に経済活動が再開された余波によるウッドショックの長期化や各種建材の値上がり、取引停止などの要因から、不動産価格が高止まりしております。我々不動産業界としても健全な不動産価格の上昇は歓迎すべきですが、現状は前述の要因を簡単に消費者の方に転嫁できないという状況が続いております。また、高騰による買控えで在庫増加などのリスクにも危惧しなければなりません。新型コロナウイルスの感染が一刻も早く落ち着き、日本でも経済活動の再開による消費の加熱とそれに伴う賃金上昇に期待します。

さて、当協会では一昨年より会議のWEB化やWEB動画の配信等を行って参りましたが、本年よりIT化の更なる促進としてペーパーレス化を進めていく予定です。現在、我が国は労働人口の減少や国際競争力向上のため、産業のデジタル化やDX化が至上命題となっております。すでに国では本年中に電子契約書が可能になるよう宅建業法の改正を予定しており、協会としても不動産業のDX化を進めていかなければなりません。全宅連でもハトサポとハトマークサイトを統合した新たな流通システムを構築する予定です。これらを導入することでこれまでの慣例や考え方が大きく変化することになりますが、その成果として消費者の利便性の向上や不動産の流通促進に繋がって参ります。ペーパーレス化については移行期間を設けるほか、DX化に向けた研修会などを検討し、会員各位が不備なく移行できるフォロー体制を敷く予定です。つきましては、趣旨御理解のうえ、御協力のほど何卒宜しくお願い申し上げます。

結びに、本年が皆様にとりまして、ご健康でご活躍多き1年となりますようご祈念申し上げまして、新年の挨拶とさせていただきます。



新春を迎えて

長野県知事 阿部 守一

新年あ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。

県民の皆様には、旧年中、県政の推進に対しまして格別の御支援と御協力を賜り、誠にありがとうございます。

新型コロナウイルスとの闘いが続いています。昨年、県内では3度の大きな感染の波に見舞われ、医療への負荷増大により1月と8月には「医療非常事態宣言」を発出する事態となりました。この間、救える命を救えない状況を招くことなく、幾度もの危機を何とか乗り越えてくることができましたのは、ひとえに医療関係者の皆様の御尽力と、県民・事業者の皆様の御理解・御協力のおかげであり、心より感謝申し上げます。

今年は県の総合5か年計画「しあわせ信州創造プラン2.0」が最終年度を迎えます。来るべき新年度は、プランの総仕上げを図ることに加え、コロナ禍や自然災害等によりその基盤が揺らいでいる「確かな暮らし」を取り戻すとともに、中長期的な課題にも挑戦するため、次の6点を重点テーマとして県政運営にあたってまいります。

まずは、新型コロナウイルスから県民の命を守るための取組です。新たな変異株や次なる感染の波に備えるため、感染状況に応じて的確かつ迅速な対策を講じるとともに、ワクチン追加接種のための体制整備、最悪の事態にも備えた医療・検査体制の確保、ワクチン接種等を踏まえた社会経済活動の活性化に全力を尽くしてまいります。

次に、災害に強い県土づくりです。令和元年東日本台風災害や昨年の大雨災害等で被災された方々が一日も早く普段の生活を取り戻せるよう、速やかな復旧・復興を進めてまいります。併せて、県土強靱化への取組や、「逃げ遅れゼロ」の実現など、ハード・ソフト両面での防災・減災対策に取り組んでまいります。

3点目は、コロナ禍で傷ついた産業・暮らしの復興です。今年こそはコロナ禍に打ち克つとの願いのもと、苦境に立たされている事業者を応援するとともに、信州回帰プロジェクトや観光地域づくりの推進などにより人や企業を積極的に呼び込みます。また、デジタル社会の構築に向けて「長野県DX戦略」の具体化を進め、暮らしの利便性と産業の生産性を高めてまいります。

4点目は、脱炭素社会の構築です。「長野県ゼロカーボン戦略」に基づき、交通、建物、再生可能エネルギー等、分野別に必要な施策を推進するとともに、企業や市町村、大学、実践者、若者等がそれぞれの強みを持ち寄り、分野を超えて連携する場を設けることにより、2050ゼロカーボン実現に向けた取組を一層加速していきます。

5点目は、誰一人取り残さない公正な社会づくりです。すべての県民の皆様が明日への希望を持って安心して暮らすことができるよう、コロナ禍で生活に困窮している非正規労働者やひとり親家庭等への支援、障がいがある人もない人も誰もがお互いの違いを認め合う共生社会づくり、出産・子育ての希望を実現できる環境整備などを進めます。

最後は、誰もが主体的に学び続けられる社会づくりです。子どもから大人まで、一人ひとりがやりがいや生きがいを感じながら充実した人生を送ることができるよう、学びの環境改善を進めるほか、リカレント教育やリスキリング（働く人の学び直し）の充実にも取り組みます。

以上の取組と併せ、切れ目なく県政の推進を図るため、次期総合5か年計画の策定を進めてまいります。策定に当たっては、現行計画策定後の様々な社会・経済情勢の変化やこれまでの取組の成果を踏まえた上で、若者をはじめ幅広い県民の皆様との積極的な対話を通じて、明るい未来に向けて本県が進むべき針路を明確にしてまいります。

この春には、善光寺御開帳、諏訪大社御柱祭、飯田お練り祭り、穂高神社式年遷宮がそろって開催されます。コロナ禍が長期化する中、7年に1度、大変な賑わいをみせるこれらの大型催事の成功は、県内に大きな活気をもたらすものと考えています。多くの皆様に安心してお越しいただけるよう、新型コロナ対策にも万全を期してまいります。

結びに、今年がコロナ禍を克服する一年となること、そして、皆様方にとってよき一年になりますことを心より祈念し、新年の御挨拶といたします。



8月23日(月)

まず、初日は上田支部会館でオリエンテーションを行ったのち、上田市と宅建協会との協定に基づく市の関連部署訪問（上田市移住交流推進課・空家対策室）空き家バンク概要等流れについての説明及び上田市の行っている空家対策の取り組みについて説明を聞きました。

午後は石井工務店(株) 宮嶋 絵美子 氏が主催する空き家空き店舗見学会へ参加しました。宮嶋氏からは実際の空き店舗物件を見ながら、物件の状況や経緯など聞いたり、これまでの空き店舗の活用方法などを聞きました。



8月24日(火)

前日に引き続き宮嶋氏に同行していただき、住宅地図をもとに上田市旧街道沿いを歩いて自ら空き物件を探し、空き家・空き店舗マップを作成してみました。佐々木さんも空き家が社会問題になっていることは知っていましたが、実際に空き家・空き店舗マップを作成してみると、想像よりも多く空き家・空き店舗が上田市内に点在していることに驚いていたようです。



8月25日(水)

午前は前日に行った街歩きのとめを発表したほか、上田市内の空き店舗内の片付けにも参加してみました。残暑の中でしたが、宮嶋氏の指示のもと精力的に片付けを行っておりました。

午後にも空き店舗内の片付けを行ったほか、上田市富士山の空き家バンク登録予定の古民家を見学しました。佐々木さんは元々社会学を学ぶゼミナールに所属しており、空き家問題を中心に大学で研究しているため、空き家の物件調査は非常に興味深かった様子です。



空き店舗の片付け▶

Special
特集

上田支部

インターンシップ生の受け入れ

上田支部は令和3年8月23日～27日に空き家・空き店舗関連の協定を締結している上田市の長野大学に通う佐々木 美月さんをインターンシップ生として5日間受け入れ、宅建協会の空き家問題への取り組みやまちづくりなどを学んでいただきました。長野県宅建協会としてもインターンシップ生の受け入れは初めての試みであり、画期的な取り組みの模様をお伝えさせていただきます。



8月26日(木)

この日は上田商工会議所に訪問し、創業コーディネーターで中小企業診断士の今井 裕 氏より、上田街中空き店舗バンクの概要及び商工会議所・上田市・宅建協会の協定について説明を聞きました。

午後は古民家改修のプロである「住まいるサカモト(合同)」の坂本 晃一 氏より、現在改修中である坂本氏所有の貸家物件を見学したほか、上田市室賀の空き家バンク物件を見学しました。



空き家物件を見学

佐々木さんの /

感想



私は大学2年生のときに地域活性化プロジェクトに携わり、地域の空き家問題への解消に向けて活動してきました。そのことがきっかけで将来も空き家問題を少しでも解消できるような仕事に就きたいと思い、今回、長野県宅建物取引業協会上田支部様にインターンシップを志望いたしました。インターンシップでは宅建協会を始め、市役所、商工会議所、工務店、不動産業等、地域の空き家に携わる方にお話を伺い、業務を体験させていただきました。インターンシップを行って、実際地域の空き家に携わる人にお話を聞くと空き家事業だけでは十分な収益を得ることができず、現在の日本の空き家に関する法律と地域の現場では齟齬があり、空き家活用が進まない実態を知ることができました。卒業後はすぐに空き家事業に携わろうと考えるのではなく、まずは住宅業界に進み、空き家活用に必要な不動産、インテリア、建築等様々な知識を学び経験を積みたいと思います。



8月27日(金)

上田支部事務局より上田市空き家バンク運営の事務手順の説明や樋口支部長より上田市の不動産状況などの説明聞きました。佐々木さんにとって慣れない活動が5日間続いておりましたが、最終日も集中して説明を聞いていました。



樋口支部長より説明を受ける
佐々木さん



美術館から商店街へ、商店街から美術館など人の流れが循環することを想定し、企画が行われました。また、空き店舗や空き家を会場にすることで、多くの人にその場所・建物を知ってもらい、その後の利活用へ繋がります。また、美術館から飛び出した企画を町中で連動して行うことで、文化発信とアート関係人口の創出に貢献し、町にアートの文化が根付くことが期待されます。



■出店アーティスト名

太田信吾 (映像・映画)
 仲田朝見 (絵画)
 frag/tish (絵画／造形／ベース)
 一瀬大智 (絵画)
 武内もも (陶芸)
 are you me. (絵画／パイログラフィー／ポールダンサー)
 高橋翔太 (プロダクトデザイン)
 吉田直人 (スペースデザイン)
 大木 洋 (GUI デザイン)
 櫻井朋子 (短歌)
 齋藤伸吾 (グラフィックデザイン)
 Tomoko Tsukahara (写真・空間デザイン)

■来場者数：約325人



Special
特集

南信支部

辰野町空き店舗活用「トビチ美術館」

10月17日～11月23日に辰野美術館で「時の子ども展」という企画が行われ、この企画に合わせて辰野町商店街の空き店舗を会場として活用して、「アーティストの冬眠」で訪れたアーティストや町内外のアーティストの作品を展示した「トビチ美術館」が開催されました。



まちを歩く人が増えたので、普段よりも、お客さんの足が増えたので売上が上がった。来年も続けてほしい。(トビチ商店街店主より)



24時間、展示をみることができることで、仕事帰りに見れたり、お買い物のついでに見れたりなど、日常にアートがある状態が体験できて面白かった。

アート作品展示を通じて、普段入ったことのない建物や、お店の空きスペースに入ることができて、町にこんな場所があるのだと知ることができた。(一般)

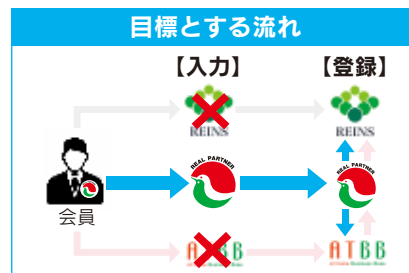


全宅連では令和4年9月に会員限定ツール「ハトサポ」と全宅連会員専用の不動産ポータルサイト「ハトマークサイト」を連携させ、広告の掲載から書式作成までを一元化で管理することができ、さらに不動産業のDX化に向けてWeb内覧の予約や電子書式等の付加価値を加えたハトサポ新流通システムをリリース予定です。今回はハトサポ新流通システムの方向性やイメージ像について紹介させていただきます。

新流通システムの方向性

■新流通システムではBtoBを徹底的に強化していく

- ①会員にレインズへの登録手段として選んでいただく
(IPからハトへ)
- ②レインズ並みの物件数を確保する
- ③豊富な物件数を武器にBtoCでも反響獲得



会員にハトマークサイトを利用していただくために

①ハトサポ連携の強化

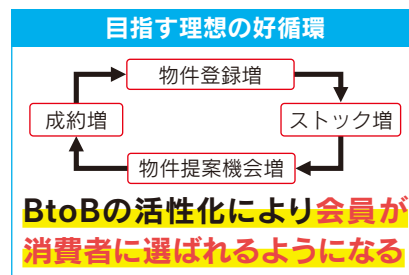
レインズへの登録口としての見せ方や、SSO等によりコンテンツの連携を強化

②競争より操作しやすく使いやすく

利便性向上や入力の手間や時間を減らす機能を備える

③国のDX化推進への対応

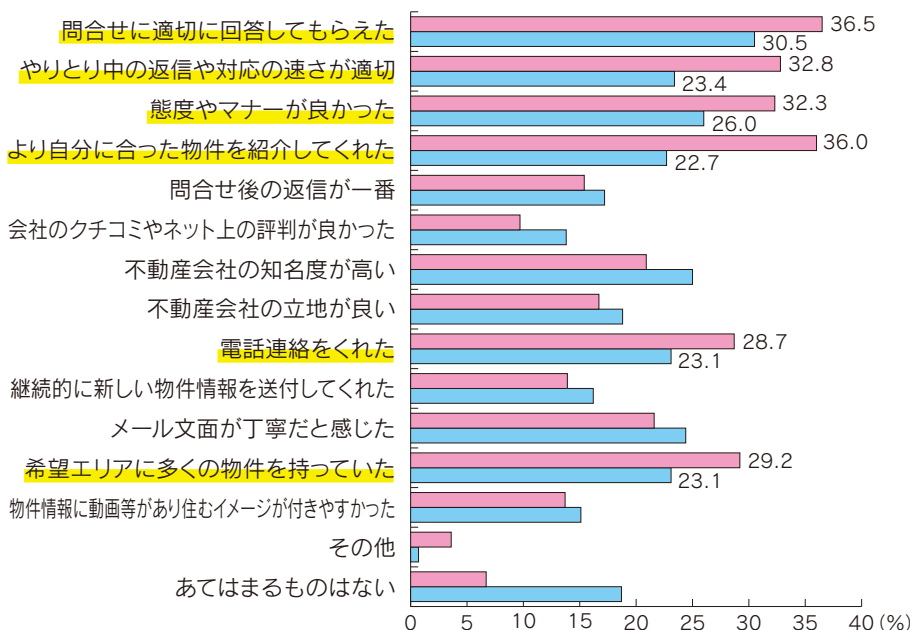
業務のオンライン化や電子契約等の機能を、インフラ構築という視点から備える



新流通システムで会員が消費者に選ばれる？

■不動産会社の対応に関する消費者アンケート

■ 契約した ■ 来店・内見したが非契約 ※SUUMO調べ



自分の希望エリア内の多くの物件を持ち、その中から自分に合った物件を紹介し、態度良く、早く適切にマメに返信・連絡・回答してもらえるかどうか

契約・非契約の差 II 消費者に選ばれる ポイント

TOP6

- ① より自分に合った物件を紹介してくれた 13.3%
- ② やりとり中の返信や対応の速さが適切 9.4%
- ③ 態度やマナーが良かった 6.3%
- ④ 希望エリアに多くの物件を持っていた 6.1%
- ⑤ 問合せに適切に回答してもらえた 6.0%
- ⑥ 電話連絡をくれた 5.6%

■ アンケート結果を分類すると見えてくる不動産業務DX化の必要性

①類 商品仕入れ	● より自分に合った物件を紹介してくれた ● 希望エリアに多くの物件を持っていた
②類 提案スキル	● やりとり中の返信や対応の速さが適切 ● 問合せに適切に回答してもらえた
③類 個人の資質	● 態度やマナーが良かった ● 電話連絡をくれた

①②に関わる業務を**新流通システム**で効率化、**手間・時間を削減**し、削減した時間を③の向上に充ててもらおう

・新流通システムで業務をDX化・

- ①類 競合よりも使いやすい「登録」「公開」「検索」機能
→業務効率化→物件数の確保
- ②類 会員間の連絡や業務フローに則った対応をサイト上で完結→業務効率化

新流通システムの全体像



- ① ハトサポとのログインID・PASSの共通化(SSO)!
- ② 民間サイトと同レベルの操作性・機能性を搭載!物件登録システム
- ③ レインズ・3大ポータルへのスムーズな物件出稿!
- ④ 民間各社が備えている一般的な機能を標準搭載!BtoBサイト
- ⑤ 業務のDX化!内見予約・入居申込・保証会社への審査がWeb上で行える!
- ⑥ 物件登録時に入力した情報がWeb書式作成システムにデータ連携!
- ⑦ (予定)将来的な拡張性!蓄積された成約データを活用した価格査定、電子契約システム

以上がハトサポ新流通システムの方向性やイメージ像になります。このイメージ像が示すとおり、不動産業務のDX化を進めていくことで、今までよりも業務効率性や消費者の方の利便性は大きく改善されて参ります。そして、このハトサポ新流通システムがその改善に寄与できるようなシステム構築を目指して参ります。今後のハトサポ新流通システム情報については広報又はホームページ等でお知らせさせていただきます。

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの公表について

令和3年10月、国土交通省より人の死が生じた不動産取引に際しての宅建業者の判断基準となる「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されました。

本ガイドラインは、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して、宅建業者がとるべき対応に関し、宅建業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものについて整理されており、宅建業者の調査の対象や方法及び人の死の告知に関し、宅建業者が告げなくてよい場合等について明記されております。心理的瑕疵を伴う不動産取引の場合の参考となりますので、ご確認いただきますよう宜しくお願い致します。

詳細については、会員専用ツールハトサポの「**法令改正情報**」令和3年の改正情報内に掲載されております。

信州人に聞く

生坂村へ移住をお考えの方へ



左から藤澤係長、
193カラットPRキャラクター「カラットリン」、
大平さん、山田さん

生坂村は長野県の中ほどに位置する東筑摩郡の北西部にあり、長野市まで約50km、松本市へは約25kmの距離です。また、長野自動車道の安曇野インターからは車で約35分のアクセスです。村内には北アルプスに源を発する犀川が流れ、溪谷美の山清路や雄大な大城・京ヶ倉の山並み、パラグライダーができるスカイスポーツ公園など、水辺と里山が身近にある自然豊かな村で、特産品のブドウブランド・193カラットが人気です。

子育て支援も充実しており、空き家バンクの物件はお手頃な価格が多く、移住希望者からの問い合わせも増えています。

今回は、生坂村役場村づくり推進室の藤澤係長、大平さん、移住推進・空き家対策担当の集落支援員の山田さんに移住促進への取り組みについてお話を伺いました。



生坂村の風景

はじめに、移住者の傾向をお伺いできますか？

大平さん 当村の空き家バンクを通じて移住される方が増えている状況で、昨年度は11組ほどいました。



生坂村の風景

空き家バンク物件についてはいかがですか？

大平さん 高齢化などにもない村内には空き家が増えている状況で、準備が整い次第、空き家バンクで公開していますが、公開すればすぐお問い合わせが来ます。1物件あたり多いときで、ひと月で20件以上の問い合わせがあり、1～3カ月で成約するような状況です。自然に囲まれた田舎暮らしを求める方が県内外からいらっしゃいます。



空き家バンク物件

山田さん 生坂村の近隣市町村で4、5万円の賃貸で住まわれていた方々が「市街地で家賃を払い続けるより、生坂村で100万～200万円くらいの物件を買ってしまおう」ということで購入されるケースもありました。



生坂村のブドウ農園

空き家バンク物件のほぼ7割8割が昔のいわゆる三角屋根の古民家で、7～9DKの広さのものが多くです。平均150平米、広いところで300平米くらいです。

大平さん 売買物件のほかに賃貸物件での登録もあります。また、市街地や住宅地にお住まいの方が、家庭菜園などの農業に憧れて農地付き空き家を探されるケースも増えています。

農地の広さはいかがですか？

大平さん さまざまですが、広い畑ですと100～300坪くらいですね。

藤澤さん 通常、農地だけ買うとなると下限面積が決まっていますが、それ以上じゃないと基本的に取得できないのですが、当村の空き家バンクに付随する農地は要件が緩和され（下限面積1a）取得しやすくなっています。

生坂村は松本市まで約40分、安曇野市までは約30分でいける交通アクセスなので、松本や安曇野にお住まいの方の中にも、住み慣れた身近な地域内で少し離れた場所ということで生坂村を選ばれる方もいらっしゃいます。

空き家バンクの補助金などはいかがですか？

大平さん 移住定住及び空き家対策事業補助金として、空き家の改修が最大で50万円（改修費の2分の1）、子育て世帯は100万円の補助があります。そのほかに空き家の中のクリーニングや片付けは上限20万円です（費用の2分の1）。また、空き家を解体してその土地に新たに家を建てるときの助成もあります。

空き家バンク以外の物件はいかがですか？

藤澤さん 村営住宅もかなり整備されていて、毎年、1戸建てを2棟ずつ整備しているのですが、募集すればすぐ申し込みがくる状況です。今年度も1戸建てを2棟新築予定ですが、今年度中にはすぐ申し込みがあると思います。村営の集合住宅もいくつかありますが、現在は空きが無い状況です。

大平さん ほとんどの方が持ち家で居住されている地域ですので、賃貸アパートがなく村営住宅が空き家バンク、または土地を買って家を新築するかという選択肢になっています。移住定住を推進するためにも、今後はさらに空き家バンクを充実させていければと思います。

移住者田舎体験ハウスはいかがですか？

大平さん 生坂村の環境や暮らしを体験するため、移住希望者が1泊2日から最長1カ月利用できる宿泊施設です。現在は新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえて利用を休止していますが、状況が落ち着いた段階で再開できればと考えています。

山田さん 体験ハウスを利用して、空き家バンク物件を内覧されに来た方の中には、生坂村は「山もあり川もあり自然豊かで静か、道の駅もありとてもいいところだ」と、おっしゃっています。また、子育て世代にも手厚い支援がありますので、近隣市町村の中でも充実していると思います。



生坂村移住者田舎体験ハウス



子育て支援センター

藤澤さん 出産祝金（第1子は5万円、第2子は10万円、第3子以降は20万円）、高校生まで医療費助成、多子世帯の第3子以降の保育料（短時間保育）が無料、小中学校の給食費補助、小学校・中学校・高校への入学祝金など、ほかにもいろいろあります。

大平さん 子育て支援センターには育児相談の窓口もあり、お父さん、お母さん同士の横のつながりも生まれやすいようです。



生坂村の全景

買い物や病院など暮らしの面はいかがですか？

大平さん 村内にコンビニやスーパーマーケットはありませんが、道の駅がありますので食料品や生活用品は購入することができます。また、大型スーパーや総合病院などがある隣の安曇野市や池田町までは車で15分～30分くらいで行けますので、車があれば生活には困らないと思います。

藤澤さん 生坂村の暮らしについて、「雪はどれくらい降り

ますか？」とよく聞かれますが、生坂村は降雪があまり多くありません。年に3～4回、多い時で20センチほど積もるくらいです。



道の駅いくさかの郷

お仕事探しはいかがですか？

大平さん 農業の場合は生坂村農業公社において就農支援制度があります。会社勤めの場合は、村内に民間企業が多くないので近隣の松本・安曇野へ通う方も多いです。個人事業をやられている方も村内にいらっしゃいます。移住希望者のご希望に応じて、その都度ご紹介しています。



生坂村のブドウ
「193カラット」

藤澤さん 生坂村では県内初の取り組みとして「生坂村特定地域づくり事業協同組合」を発足しました。村内の事業者、例えば建設業者やブドウ農家などで組合を組織して、移住者のための雇用の場を創出します。

大平さん 組合で正規職員として移住者を雇用し、組合員である村内の事業者に派遣をします。職員は組合から安定した給料が支給され、組合員である事業者は繁忙期に人手を確保することができる仕組みです。

移住相談会はありますか？

大平さん 今年度は長野県主催の相談会に何回か参加する予定です。また、空き家の内覧に来られ関心を持ち、ご相談されるケースが多いので、空き家の内覧や移住相談をオンラインで実施することをすすめています。

<http://www.village.ikusaka.nagano.jp/gyousei/muradukuri/inaka.htm>



移住後のフォローはありますか？

大平さん 生坂村は小さな村なので地域のつながりが強く、常会という自治会があります。移住される方に各常会のご案内をしたり、地域にとけ込めるようにご近所へのあいさつ回りに同行したりしています。

藤澤さん 都会だと隣近所も分からない状況もあるかと思いますが、田舎はご近所とは顔の見える関係をつくった方が生活する上でスムーズだと思いますので、**移住者へのフォロー**はさせていただいています。

山田さん あいさつをする関係になりとけ込んでいけば、**地域で住民との交流**が生まれます。移住者からは「一人で畑をやっていたら、たまたま住民が通りかかり、トラックで手伝ってあげるよと言われました」とか「近所の方が作っている野菜のお裾分けをもらった」という声も聞いており、地域の中でよい関係を築いているようです。

大平さん 生坂村では**行政と住民は距離が近く顔が見える関係**ですので、移住された方も住んでいて困りごとがあれば職員や地域おこし協力隊に気軽に相談していただければと思います。

写真提供：生坂村役場



最近の判例から

—売買契約の成立—

不動産の購入を断念した買主が、預託した申込証拠金の返還を売主宅建業者に求めた事案において、売買契約書が作成されていないこと、重要事項説明書や業法37条書面を交付した形跡がないこと等から、売主が主張する売買契約の成立は認められないとして、買主の請求が認められた事例。

(東京地裁 令和2年6月23日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成30年1月9日、本件土地建物の売買について、買主X（原告、法人）は、購入価格として5千万円の提示を、売主Y（被告、宅建業者）にしたところ、Yは、商談を開始するためには2百万円の預託をしようXに申し入れた。

同月10日、XとYは、預託金2百万円及び下記内容の「商談申込書・預り証書」を授受した。

<商談申込書の概要>

Xは次の条件で買受けを希望し、申込証拠金2百万円を添えて本書を差し入れる。

- ・ 売買価格：5千万円
- ・ 売買条件、その他の条件：別途協議
- ・ 申込証拠金取扱：成約の場合は売買代金の一部に充当、成約に至らない場合は全額無利息にて返還する。
- ・ 有効期限：2018年1月25日まで

<預り証書の概要>

金2百万円本件不動産の商談申込証拠金としてお預りいたしました

- ・ 売買交渉金額：5千万円
- ・ 交渉が成立の場合：売買代金の一部に充当し、その返還はない
- ・ 交渉が不成立の場合：申込証拠金は無利息にて速

やかに返還

同年7月13日、XがYに商談の前提として建物の内覧を申入れ、Yがこれを了承した。

同年8月14日、Xが内覧を行ったところ、本件建物には水道が引かれていないこと、配管の経年劣化が著しく全て交換が必要な状況であることを知り、建物の改修に過大な金額が必要と判断し、その翌週、Yに買取りの断念と、申込証拠金2百万円の返還を求めた。

しかし、Yは、2百万円は手付金として受領したなどしてその返還を拒否し、また平成30年9月5日には返金拒絶の通知書をXに送付したため、Xは申込証拠金の返還と、これに対する年6%の金員支払いを求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認めた。

Yは平成30年1月10日に、遅くとも同月25日の経過をもって、本件不動産の売買契約が成立し、2百万円は売買契約の手付金として授受されたと主張する。

しかしながら、X及びYの交渉経緯や商談申込書及び預り証書の記載内容をみると、XとYの間に成立した申込証拠金預託契約の内容を反映したものといえ、この認定を覆すに足りる事情は見

申込証拠金授受の時点で事実上不動産売買契約が成立したとする売主の主張を棄却した事例

東京地判 令2・6・23 ウエストロー・ジャパン



当たらない。

以上に加えて、不動産の売買契約では、取引対象の重要性に加え、売買代金も往々にして多額になることなどに照らして、代金支払時期や方法、権利移転の時期や危険負担など契約条件についての当事者間の合意内容を明確にすべき要請が高いことから、契約書を作成するのが通常であり、本件において取ってこれを省く合理的な理由は見当たらないこと、Yは宅建業者であるところ、Yが売買契約成立を主張する時期に、Xに宅建業法37条1項所定の書面や、同法35条6項、1項所定の重要事項説明書を交付した形跡がないこと、YがXに平成30年9月5日付けで2百万円の返金を拒絶しているところ、その通知書においては、その理由について、同年1月末までに本契約を締結するとの約束であり、そのために借地権者や道路所有者などと話し合いをしてきたにもかかわらず、Xの態度がはっきりしないまま半年以上が経過したため、放置するわけにもいかず、商談申込証拠金は不動産媒介代金の一部内金として受領したなどと述べており、売買契約が成立したことを前提に2百万円を手付金として受領した旨の記載はないことなどに照らすと、XとYの間で本件不動産を対象とする売買契約が成立したと認めることはできない。

従って、売主の主張はいずれも採用することができず、買主の売主に対する請求は全部理由がある。

3

まとめ

不動産売買の交渉をしていたが、買主が売買契約

の締結を断ったところ、売主宅建業者から「売買契約は既に成立している」、「預り金は手付金になっているから没収する」などと主張されるトラブル事例が見受けられる。

宅地建物取引業法においては、契約の成立前に授受される申込金、申込証拠金、契約証拠金等は名目の如何に関わらず、預り金として取扱われ、申込者から申込みの撤回があったときに、売主宅建業者がすでに受領した預り金の返還を拒むことを禁止している。(業法第47条の2第3号、同法施行規則第16条の12第2号、解釈・運用の考え方第47条の2第3項関係) 預り金の返還を拒む行為は業法違反により行政処分の対象となる可能性もある。

申込みの撤回と契約の成立をめぐる関連事例としては、「売渡証明と買付証明の授受後に買主が購入を取り止めたが、証明の授受により直ちに売買契約が成立するものでないとされ、売主の売買契約成立の主張が棄却された事例」(H2・4・26大阪高裁判例時報1383-131)、「事前調印により、買主が売買契約書に署名押印後に契約をキャンセルしたが、手付金の交付がされていないこと、売主が署名押印した契約書が買主に交付されていないことなどから売買契約は成立していないとされた事例」(H21.2.19東京地裁、RETIO081-82)、「中古マンションの買主が、内金(契約着手金)振込後に購入を取り止めたが、売主が内金を返還しなかった点について、売買契約は成立していないとされ、内金の返還が認容された事例」(H26.12.18東京地裁、RETIO100-114)があるので参考にされたい。



10/17㊦ 宅地建物取引士資格試験実施

令和3年度宅地建物取引士試験が、去る10月17日（日）、全国で一斉に実施された。

長野県では11会場で2,380名（申込者数2,874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、権利関係では令和2年4月の民法改正に関連した「連帯債務」・「債権譲渡」・「売主の担保責任」などの問題が出題された。また、「配偶者居住権」や「相続」などの問題が複数出題されたほか、重要事項説明書面の記載事項でもある「水害ハザードマップ」の問題が単独で出題されるなど、高齢化や災害の甚大化といった社会問題の世相が反映されていたことが特徴的な試験であった。

合格発表は宅建協会・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4年7月29日（金）の17：30まで掲載〕）

なお、本年度の合格基準点は34点。県内の合格者数は339名（うち講習終了者62名）、合格率14.2%であった。

■令和3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%
ホテル国際21（長野会場）	577	476	101	82.5	75	15.8
長野バスターミナル会館（長野会場）	320	257	63	80.3	26	10.1
長野県不動産会館（長野会場）	91	70	21	76.9	11	15.7
松本商工会館（松本会場）	142	127	15	89.4	33	26.0
長野県立上田東高等学校（上田会場）	300	238	62	79.3	21	8.8
佐久グランドホテル（佐久会場）	215	170	45	79.0	27	15.9
テクノプラザおかや（岡谷会場）	200	178	22	89.0	30	16.9
イルフプラザカルチャーセンター（岡谷会場）	100	89	11	89.0	14	15.7
アイバル（駒ヶ根会場）	300	238	62	79.3	22	9.2
南信州 飯田産業センター（飯田会場）	231	173	58	74.9	18	10.4
ホテル国際21（登録講習修了者）	398	364	34	91.5	62	17.0
合 計	2,874	2,380	494	82.8	339	14.2

長野県宅建協会HP



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



長野県警察本部との行政懇談会

去る11月11日に県人材育成委員会（伊藤一人委員長）は長野県警察本部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。

日にち 11月11日 場所 長野県不動産会館 行政側出席 長野県警察本部

提 出 議 題

- ①警察による宅建業法違反の取締りや宅建業や建設業の犯罪の現状について
- ②コロナ禍での不況や人流減少による事務所荒らし・空き巣の実態と被害防止策について
- ③県内における暴力団等の反社会的勢力の動向について
- ④反社会的勢力の事務所所在地の問い合わせについて
- ⑤外国人犯罪グループの問い合わせについて
- ⑥賃貸住宅の入居者が検挙された場合の取り次ぎについて

それぞれの回答等の詳細については、総会資料等にて掲載予定です。



県警本部の皆様



行政懇談会の様子



「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。本年度も地域の実情や消費者志向に対応したセミナーにすべく担当支部主催の県下3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き、広く一般消費者の参加を募集した。

講義内容としては「高齢化社会と不動産」と題し、講師に税理士法人UAPの公認会計士 後 宏治氏を招聘し講演が行われた。相続や贈与に関わる不動産取引は、超

高齢化を迎える中において年々増加しているが、複雑化に伴いトラブルの原因になりやすく、また2年前には相続法が改正されたばかりということもあり、各会場の受講者は熱心に聞き入れたり、積極的に質問が出されていた。

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。



講師の後 宏治氏

会場名	日 付	会 場	参加人数
長 野 会 場	11月16日	ホテルメトロポリタン長野	96名
松 本 会 場	11月12日	中信支部会館	31名
飯 田 会 場	11月22日	飯田文化会館	20名



長野会場



松本会場



飯田会場

寄稿者：諏訪支部 (株)シンエイ 野田 真一

2022年初夏、1,000人が 諏訪湖～八ヶ岳を駆け抜ける。

2000年シドニー大会から五輪正式種目にも採用されたトライアスロン競技。いま、諏訪エリア6市町村（諏訪市・茅野市・岡谷市・下諏訪町・富士見町・原村）を横断する「スワコエイトピークス ミドルトライアスロン大会」が計画されています。諏訪湖での2kmスイムからはじまり、八ヶ岳山麓をバイクで駆け抜け（80～90km）諏訪湖に戻りランニングで1周強（20km）、地域の魅力を丸ごと詰め込んだコースです。

諏訪エリアがトライアスロンの「聖地」として名が轟くようになれば観光だけではなく、他の産業にも波及する大きな効果が期待できます。「憧れ」を抱かれ、そして地元の人々が「誇り」を持てる。諏訪6市町村が、いずれそんな場所になることが私たちの「ゴール」です。

ボランティア
スタッフ募集！

いっしょに、この大会を
つくりあげませんか？

携わっていただく業務は、選手の受付・コース誘導・救護の補助など。あなたの、地域を愛する想いやおもてなしマインドを、私たちに貸して下さい。



SUWAKO∞PEAKS

Technical support by Epson

大会運営事務局

長野県諏訪市四賀赤沼1540-1

（株式会社 ジェイ・キッズ内）

☎ 0266-58-3609

✉ info@suwako8peaks.jp

スワコエイトピークス



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
30	1,399	208	1,607	11	0	11
元	1,408	198	1,606	11	0	11
2	1,420	195	1,615	13	0	13

(2) 建設事務所別業者数

R3.3.31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	276	1	飯田	95	2	長野	409	3
上田	159	0	木曽	2	0	北信	45	0
諏訪	150	2	松本	341	5			
伊那	123	0	大町	29	0	計	1,629	13

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	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
処分					
免許取消	—	1	—	—	—
業務停止	—	—	—	—	—
指示	—	1	—	—	—
文書勧告・指導	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	28年度	29年度	30年度	元年度	2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	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
調査対象業者数 (A)	80	80	74	57	71
違反事実のあった業者数 (B)	33	28	23	17	24
違反のあった業者の割合 (B/A) (%)	41.3	35.0	31.1	29.8	33.8
違反項目数 (延べ) (C)	59	43	41	30	49
違反業者1社当たりの違反項目数 (C/B)	1.8	1.5	1.8	1.8	2.0
調査対象市町村数	28	26	23	24	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	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
1 従業者証明書不携帯	8	8	10	6	8
	13.6	18.6	24.4	20.0	16.3
2 従事者名簿の備付け義務違反	15	13	13	7	10
	25.4	30.2	31.7	23.3	20.4
3 帳簿の備付け義務違反	7	2	2	3	1
	11.9	4.7	4.9	10.0	2.0
4 標識の掲示義務違反	1	0	4	0	0
	1.7	0.0	9.8	0.0	0.0
5 媒介契約の締結に係る書面の不交付	9	6	2	4	5
	15.2	14.0	4.9	13.3	10.2
6 その他※	19	14	10	10	25
	32.2	32.6	24.4	33.3	51.0
合計	59	43	41	30	49
	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	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
相談総件数（県庁+建設事務所）	8,926	9,991	13,044	12,249	13,547
うち県庁への不動産取引に係る相談	110	81	128	104	63

(2) 令和2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	18	22	40	0.3
建築資金	0	5	5	0.0
宅地分譲	11	187	198	1.5
不動産取引	63	392	455	3.4
都市計画法	0	3,303	3,303	24.4
建築基準法	0	6,731	6,731	49.7
景観条例	0	505	505	3.7
建築請負工事	6	17	23	0.2
公営住宅法	0	1,865	1,865	13.8
民法	2	5	7	0.0
登記	0	2	2	0.0
農地法	5	26	31	0.2
税金	2	2	4	0.0
その他	15	363	378	2.8
計	122	13,425	13,547	100.0



中信地区管内のおすすめ

各支部の動きをラッピング

支部だより

日帰り入浴施設情報

中信支部 山芳不動産 山土井 芳樹

すばらしい施設は
たくさんありますが、
掲載出来る範囲で
一部ご紹介致します。

私は山梨県出身ですが、1ターンで信州の松本市へ縁が有って移住・開業致しました。最初は右も左もわからなくて大変でしたが、中信支部会員の皆様に仕事を教わりながら現在に至っております。私はこれという趣味は無いので、「休日になにか無いかな?」と考えた時に、信州にはたくさんの素晴らしい温泉入浴施設が有り、休日や仕事の合間を見つけて信州の入浴施設めぐりをしようと考えました。中信支部管内でおすすめの日帰り温泉入浴施設をご紹介します。



天神の湯



薬師の湯



高瀬館



すずむし荘



湯多里山の神



湯々庵枇杷の湯



白糸の湯



煤香庵

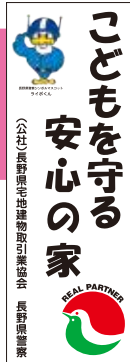


せせらぎの湯

たまたまご案内した
お客様より教えて頂き、
『信州物見遊産手形』
1,500円(税込み)で購入
して温泉巡りをしてい
ます。

この手形を買うと12
施設の入浴が可能にな
りとてもお得です。また
手形提示で割引なども
有ります。ご興味のある
方は公式サイトをご覧に
なって下さい。

ものみ ゆさん
「信州物味湯産」
公式HP



『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426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	118
	旧須高支部	19	
	旧長野支部	88	
上田	旧更埴支部	24	51
	旧上小支部	27	
佐久	旧佐久支部	44	44
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			426

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! ➡





長野県警察本部からのお知らせ

2022年も「家族と地域」



特殊詐欺の被害が増加しています！

令和3年10月末現在の長野県内の特殊詐欺被害は124件（被害額約2億3千万円）、そのうちオレオレ詐欺が30件（去年同期比+23件）、還付金詐欺が15件（去年同期比+13件）と増加しています。

「防犯機能付き電話」で被害防止

- ・ **防犯機能付き電話**は、着信音が鳴る前に、「この通話は防犯のために録音されます。」と警告したり、呼び出し音とともに「迷惑電話にご注意ください。」などと呼び掛ける効果があります。
- ・ **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！

「ATMでの携帯電話をストップ」で被害防止

- ・ **還付金詐欺**では、市役所職員や金融機関の職員を装って自宅の固定電話に「介護保険料の返金があります。」「ATMで手続きができます。」と電話をかけてATMに誘導し、「ATMに到着したら電話をください。」と指示されます。
- ・ ATMに着いて電話すると「私が指示するとおりにATMを操作してください。」などと言われ、現金をだまし取られてしまいます。
- ・ **ATMでは電話をしない**、ATMを操作しながら電話している人を見かけたら「**還付金詐欺ではないですか。**」と声をかけ、**銀行等の職員又は警察に通報**してください。



ATMで還付金は受け取れません！

「メールやSNSでの料金請求は無視」で被害防止

- ・ **架空請求詐欺**では、「未払いの料金がある。」「あなたのパソコンがウイルスに感染した。」等のメールやSNSが届きます。
- ・ 慌てて問い合わせると、料金を**電子マネー**で支払うよう求められます。
- ・ 身に覚えのないメールやSNSは**無視・削除**すること、メールやSNSに記載された連絡先に**電話や返信をしない**ことが被害防止につながります。



「電子マネーで支払って」は詐欺です！

特殊詐欺被害抑止キャラクター ビーじいさん

の力」で犯罪被害防止！！



「身近なところで起こる犯罪」にご注意！

空き巣などの住宅等への侵入窃盗のほか、車上ねらい、自転車盗、子ども・女性を対象とした犯罪など、身近なところで起こる犯罪を防ぐにはどうしたらいいか家族や地域で関心をもつことが、被害防止への第一歩です。

「鍵がかかる所はすべて施錠」で被害防止

- ・ 泥棒が嫌うのは「時間と手間」です。
- ・ 勝手口、裏口、ガレージ、浴室やトイレ、階段等の小窓、車、自転車など、「鍵がかかる所は必ず鍵をかける」ことを心掛けましょう。



「防犯カメラの設置」で被害防止

- ・ 防犯カメラの設置は、泥棒などに「犯罪を起こしにくい」という心理的圧迫を与える効果があります。
- ・ 地域ぐるみで防犯カメラを設置することは、その地域における窃盗をはじめ、子ども・女性を対象とした犯罪等の発生抑止に効果的です。



「地域の見守り活動」で被害防止

- ・ 犯罪のない、安全・安心なまちづくりのためには、住民が防犯について考え、できることから行動することが重要です。
- ・ 散歩しながら、家事をしながらなど、日常生活の中で地域の子どもの見守りを行う「ながらパトロール」は、安全・安心なまちづくりに効果的です。



謹んで新春のお慶びを申し上げます。

（公社）長野県宅地建物取引業協会の皆様には、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。

長野県警察では、「日本一安全・安心な信州」の実現に向け、引き続き皆さまと緊密な連携を図り、効果的な犯罪抑止対策を推進し、防犯に役立つ情報を迅速・的確に発信するなど、犯罪の起きにくい社会づくりを推進してまいります。

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皆様のますますの御隆盛を心から御祈念申し上げます。

長野県警察本部生活安全部長 北原 浩治

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)アネックスライフ




代表者 宮澤 修
専任取引士 塩野 大地
長野市鶴賀緑町1618-1
TEL 026-219-6630

長野支部

(株)住まいるホーム




代表者 高橋 和也
専任取引士 中村 祐貴
長野市平柴台2
TEL 026-217-4346

長野支部

サンプロ不動産(株)長野店




代表者 青柳 正幸
専任取引士 久保田 出
長野市西尾張部1116-2
TEL 026-217-6936

上田支部

太陽リビング(株)




代表者 吉澤 正憲
専任取引士 長坂 健
東御市常田444-27
TEL 0268-64-2126

上田支部

木楽ホーム(株)




代表者 島田 直政
専任取引士 齊京 羽衣子
東御市136-3クレイン東御ビル
TEL 0268-64-7511

佐久支部

(有)市川測量設計



代表者兼専任取引士 小林 尚文
佐久市猿久保890-12
TEL 0267-68-5262

佐久支部

みつとん



代表者兼専任取引士 高橋 充宏
小諸市大字耳取410-2
TEL 0267-27-2122

佐久支部

(株)W ESTATE




代表者 渡部 幸治
専任取引士 小林 章宏
北佐久郡軽井沢町大字長倉2023-2
TEL 0267-31-0899

中信支部

(株)正澤建設




代表者 正澤 勲
専任取引士 稲田 優子
木曽郡木曽町新開381
TEL 0264-23-7677

中信支部

(株)木下工房




代表者 小原 文彦
専任取引士 小原 茂
松本市島内5391-5
TEL 0263-47-8282

諏訪支部

みらい不動産



代表者兼専任取引士 豊島 健之
諏訪郡下諏訪町社7297
TEL 0266-84-0134

南信支部

南信州不動産 (同)



代表者兼専任取引士 羽生 正昭
飯田市鼎上山2967-16
TEL 0265-22-1255

南信支部

(有)イナ

希望により写真掲載なし

代表者 塚越 寛
専任取引士 小松 浩明
伊那市西春近5074
TEL 0265-78-1700

退会された方

支部名	商号・名称
長野	(株)関谷組
長野	(有)やまかい
長野	(有)竹内トラスト
長野	(株)コマキ不動産
長野	(株)野口組
上田	イースト不動産(株)
佐久	東信開発(株)
佐久	佐久土地開発(有)
佐久	(株)地建
佐久	笹沢建設(株)
佐久	(株)オーク
中信	(株)三幸技術
中信	(株)片倉事務所
南信	(有)ライトハウス
南信	平和不動産(有)
南信	(有)南信開発
南信	(有)川上不動産

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	日精建設(株)	藤澤 薫	長野市鶴賀田町2185-3	026-235-1199	会員権承継
佐久	笹沢建設(株)	笹沢 勝	北佐久郡軽井沢町大字長倉3732-6	0267-45-4381	会員権承継

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4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



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！



募集要項

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。

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

締め切り：

5月号（令和4年2月末日）
9月号（令和4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。

会員の皆様へ アンケート回答の お願い

広報「ながの宅建」114号に同封されております「広報のアンケート調査」を回答していただきますよう御協力お願い致します。なお、アンケートはWEBからも回答できます。



● 新入職員の自己紹介!!

令和3年10月25日から南信支部でお世話になっております栃下愛と申します。姓が珍しい為、よく「栃木県出身?」と聞かれますが生粋の長野県民です。不慣れな為暫くご迷惑お掛け致しますが何卒宜しくお願い致します。

なお、南信支部の業務時間は10:00～16:30までとなりますので、ご留意下さい。

表紙写真「初日の出」



撮影者：スカイホーム宮坂 宮坂忠彦
撮影場所：八ヶ岳

霧ヶ峰から赤岳と横岳の間に昇る初日の出を撮影した。元旦の6時50分頃 八ヶ岳から初日の出が昇る。また、とても広大なため時季によって日の出の場所が変わる。

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11月30日現在）

1,416名 内支店数 89

おらが町の 観光スポット

高山村
長野支部
高井林産工業株 宮島 澄男

「古い溪谷を刻む松川とその支流の架橋は大変な困難だった。」

四季を通じて松川溪谷に生える赤い橋が迎えてくれる、今回は絶景と温泉が魅力の「高山村」を紹介します。



高井橋

長野電鉄須坂駅より県道須坂中野線を東に車で30分ほどで、その赤い橋に着きます。高さ50m松川溪谷の玄関口に位置し、シンボル的な存在。唐松の芽吹き・山桜・紅葉・雪化粧の山々と赤い橋、どれも素晴らしい景色です。

江戸時代の絵地図にも記された「黒部のエドヒガン桜」。信州高山五大桜の一つ樹齢500年を超える古老の桜で高台の田園に一本だけひっそり佇むその姿は、のどかな田園が広がる



黒部のエドヒガン桜

村の平和と繁栄を願い、歴史を超えて今もなお見守っています。

松川の上流落差30mの豪快な滝の音と水しぶきの雷滝。別名「裏見の滝」とも呼ばれ滝の裏側から、流れ落ちる姿を見ることができます。



雷滝 夏



裏側から見た雷滝

冬はやっぱりYAMABOKUワイルドスノーパーク。志賀高原の南斜面に広がるゲレンデ上部からは、北アルプスが一望できる全長13km標高差800mの「タコチ」コースが、自然体験派にはおすすめです。

四季を通じて楽しんだ後は、やっぱり温泉でしょう。

桃山風建築の山田温泉大湯は開湯250年。心安らぐ北信の奥座敷、湯の花香る湯治場、善光寺より万座方面へ抜ける湯続きの里。「初湯治5歳若返り、二度の湯治10歳若返る、三度の湯治孫の代まで健康に…」そんな言い伝えの残る、ちょっと熱めの源泉かけ流しの温泉です。

魅力いっぱい高山村に、ぜひお越しください。



タコチツアーコース



YAMABOKU125



山田温泉大湯全景

編集後記

私が「ながの宅建」の編集委員となって2年目となりますが、今まで送られてきてはいても、毎回ほとんど目を通すことはありませんでした。

編集委員として校正等しながら目を通してみると、各支部の活動や、各地の観光案内等なかなか面白い記事が多いことに驚きました。また、宅建業界での問題点や新たな法規制等、仕事上大切な事柄や考察などが掲載されており、勉強になる一面も多々あると改めて感じました。

今後多くの会員にさらに愛読されるよう、見出しの工夫や写真・イラスト等を多用するなど、さらなる読者の目を引き取り組みが必要ではないかと思いますが、他県の広報誌と見比べてみると、我が「ながの宅建」がいかに良くてきた素晴らしい広報誌であることがわかります。

今まで編集してきた委員はもとより、全般的に校正編集をしている事務局職員の努力に労いを表するとともに、長野県宅建協会の益々の発展を願い、筆を置きます。(M.S)