

Real Estate Public Information Nagano

REPIN

長野宅建 [レピン]

2010.9/1

No.

80

CONTENTS

- 第44回通常総会について2~5
- 新役員紹介6~7
- 支部だより(長野)8
- 私のお気に入り(上小・更埴)9
- 事例研究(最近の判例から)10~11
- ハトチャン(ゴルフコンペ等)12~13
- ためになる最新情報(LED電球について)14
- わが社のアイドル・おらが町のうまい店15
- 県警から不動産業者の方へお願い16~17
- お知らせ(子どもを守る安心の家、無料相談会)18~19
- 新入会員紹介・事務局からのお知らせ20~21
- 観光スポット・編集後記22

■発行所／(社)長野県宅地建物取引業協会 〒380-0836 長野市南県町999-10
TEL 026-226-5454(代) FAX 026-226-9115 <http://www.nagano-takken.or.jp>
■発行人／朝倉 平和 ■編集人／広報啓発委員会 ■印刷人／博光印刷株式会社



諏訪湖花火大会

第44回通常総会開催！！

長野県宅建協会の第44回通常総会並びに第34回年次大会が5月25日、長野市の長野県不動産会館で開催された。

任期満了に伴う役員選出では、朝倉平和氏を会長に選出し、新体制が決定した。



会長 あいさつ

午後2時10分に開会した通常総会では、会長あいさつ等について、業歴・役員歴・事務局職員歴の表彰が行われ、代表者である竹内安治氏（長野支部）、林義章氏（南信支部）、相澤一貴氏（本会事務局職員）に清水会長から表彰状が授与された。



表彰を受ける竹内氏

その後、議長が選出され平成21年度事業報告と同収支決算報告（監査報告）に関する件、又、平成22年度事業計画（案）と同収支予算（案）について賛成多数で可決承認された。

同総会において新副会長・理事・監事も承認され、新執行部体制が固まった。

なお、今年度の事業計画は次のとおり。

1. 不動産に関する調査研究・情報提供事業

①不動産に関する調査研究政策提言活動

- (1) 土地住宅税制改正及び土地住宅政策に関する調査研究並びに提言活動実施
- (2) 不動産関係法令等に関する調査研究及び提言活動実施
- (3) 賃貸不動産管理業の法的整備に向けた調査研究及び提言活動実施
- (4) 不動産取引制度の調査研究
- (5) 土地利用のあり方に関する調査研究
- (6) 業環境の変化に伴う宅地建物取引業のあり方に関する調査研究
- (7) 各種調査事業の実施
- (8) 不動産に関する調査研究政策提言活動
- (9) 行政・議会議員との懇談会による提言活動実施
- (10) 価格査定マニュアルの研究周知普及の実施

②不動産に関する情報提供活動

- (1) 不動産流通事業についての調査研究
- (2) 東日本レインズの運営
- (3) ハトマークサイトの運営
- (4) ホームページの運用とインターネットの活用
- (5) 関連法規に基づく諸様式の変更作成提供

2. 不動産取引啓発・人材育成事業

①不動産取引等啓発事業

- (1) 税制改正関係法令周知の実施
- (2) 消費者等への不動産取引に関する相談・助言の実施
- (3) 不動産取引適正化のための情報提供活動
- (4) 賃貸不動産関連諸制度に関する啓発活動
- (5) 一般消費者への不動産取引等啓発活動
- (6) 公益目的事業等のキャンペーン活動

- (7) 広報誌の編集発行
- ②不動産に係る人材育成事業
 - (1) 公正競争規約の普及・指導員の養成
 - (2) 業者研修会（一部）・一般消費者向け研修会の実施
 - (3) 宅地建物取引主任者法定講習会の実施
 - (4) 宅地建物取引主任者資格試験の実施
 - (5) 消費者向け啓発事業の取組み
 - (6) 新しい時代に対応した研修事業に関する研究・企画・検討等
 - (7) 不動産に係る人材育成事業
- ③教育研修の運營業務
 - (1) 「不動産総合コース」の運営
 - (2) 「研修パックシステム」の協力支援

3. 地域社会への貢献活動

- ①社会貢献活動
 - (1) 「子どもを守る安心の家」に係る活動
 - (2) 「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定」に係る活動
 - (3) 「田舎暮らし楽園信州」事業支援・推進に係る活動
 - (4) 公共用地代替地の選索業務に係る活動
 - (5) 財長野県暴力追放県民センター・社長野県防犯協会連合会・長野県犯罪被害者支援センターの活動支援

4. 会員等への業務支援事業

- ①会員支援
 - (1) 本会事業に関する広報活動の実施・入会勧誘活動
 - (2) 新入会員研修会の実施
 - (3) 取引主任者賠償責任補償制度の普及・加入勧誘

- (4) 宅建ファミリー共済制度の普及・加入勧誘
- (5) 賃貸不動産管理業協会支援・入会促進事業
- (6) 会員向け図書等の斡旋・ビデオ貸出
- (7) 提携大学推薦入試への対応協力
- (8) 業免許申請・協会会員用各種書式等の検討・改正・提供
- (9) 全宅連年金共済制度・厚生年金基金制度・ガン保険制度のPRと募集活動
- (10) 会員の業務上必要な資料と斡旋物等の提供

②協会組織整備

- (1) 組織整備事業の推進
- (2) 共益事業のあり方等に関する調査研究
- (3) 会員支援システムの構築の検討

③関係団体の行う諸事業への協力

- (1) 指定流通機構への対応
- (2) 不動産ジャパンへの対応
- (3) 不動産コンサルティング技能登録制度への対応
- (4) 全宅住宅ローン(株)の業務運営への協力
- (5) 関係団体の行う諸事業に対する協力と友好的連携業務
- (6) 関係諸官庁・全宅連等の示達事項の周知

5. 会務の総合管理

①円滑な会務運営

- (1) 事業活動の効率的な推進と関係機関との連携強化、公益法人改革への対応

②健全な財務運営と適正な経理処理

等である。



おめでとうございます



新会長・副会長



新会長のあいさつ



会長就任のあいさつ

会 長 朝 倉 平 和

多くの皆様のお力をお借りいたしまして、長野県宅建協会の会長に就任することが出来ました。会長選挙立候補に際し、3つの取り組みを唱えて参りました。

ひとつ目に、「会員サービスの向上」です。会員から要望を上げていただき、業務の向上につながるよう努め、必要に応じ全宅連本部や県へも要望していきたいと思えます。長野県宅建協会そのものを見直し、改革することも場面に応じては必要かと思えます。

次に、「積極的な政治活動の展開」です。ご存知のように今、政府は大変に混沌とした状況が続いております。税制や各種法律、条例など、私たちが安心して業務を行うためにも、政治の安定は不可欠です。本部と一丸となって支援していきたいと思えます。

3つ目に、「各地域に適した政策の展開」を実行することです。長野県の中でも都市部、地方など、各市町村、地域によって事情は異なっています。不動産業は地域の街づくりと深いかわりがあります。「地域の発展なくして、業界の繁栄はない」が持論です。地域行政とともに街づくりの一端を担い、地域全体の活性化に宅建協会がサポートする体制を築いていきたいと思えます。

私の会社は昭和47年創業以来、多くの障害を乗り越えてきました。土地バブルに伴う法令規制、二重課税、バブル崩壊後の土地価格の下落。これまでの私の経験が多少なりとも会員の皆様のお役に立てるよう、努力を惜しまないつもりでいます。厳しい経済状況がまだまだ続くと思えますが、協会の発展に全力で尽くしたいと思えます。



会長退任のあいさつ

前会長 清水 利 治

会員の皆様、長年に渡りご指導、ご支援ありがとうございました。会長の職責が全う出来ましたことに、深く感謝申し上げます。

在任中、思い出されることがいくつかあります。

1つ目は、47都道府県の各単協が、ちょうど40周年記念式典を祝う行事の年に遭遇してしまいました。我が長野県協会では省略して行いませんでしたが、過去において長野県不動産会館竣工式典、矢島元会長・腰原前会長の褒章祝いに全国全員の出席を賜っており、参加しなければなりませんでした。全国都道府県会長が各々参加しており、長野県だけ不義理は出来ませんでした。

2つ目は、リーマンショックから始まった不況のためと、日本国内の高齢化と人口減少が相まって、社会の経済環境の激変に見舞われました。それは、会員数の減少として表明化してまいりました。競業他団体も同様に減少に転じており、全国的な状況であります。我が協会の10年20年30年の将来を思い、組織の見直しを考え、スリム化し、筋肉質にする必要に立たされました。

会員の将来のために、会費の減額、役員数の削減、支部の統合等をしなければなりませんでした。協会に財務余力がある内に、改革をすることが最善の道であったと思います。

3つ目は、会長職2年目の春、全宅連の常務理事会の席上で、新公益法人三法の議題が目の前にいきなり立ちのぼってきました。

4支部に統合を提案しましたが、6支部統合に落ち着となりました。全会員の会費統一を図らなければなりません。不況の中でもありますし、最も低額の支部会費を参考としました。

そして、役員選出方法と内容の公平化であります。支部職員の本部採用として身分の同一性の確保をしなければなりません。

4つ目は、各支部の所有している支部会館と現金の協会への統一化であります。そもそも、支部というものが独立していることが法的に認めてくれないのです。従って、支部会費なる言葉そのものを許してくれないのです。

様々な問題乗り越えて行く羅針盤の1つは、会員の公平化の遵守、2つは、10年20年30年という時間軸を見定めることであります。

今後、新執行部の統率の下、協会が益々発展し会員が誇りを持って浚刺と商いが出来ますよう祈念しております。

私個人の思いは「一片の氷心、玉壺にあり」です。会員の皆様、感謝感謝感謝であります。

新役員紹介

会 長



朝倉 平和氏

- A 1 昭和21年12月25日・O型
- A 2 長野県宅地建物取引業協会会長に就任し、全宅連や他県関係役員の方々と交流が出来るようになったこと。
- A 3 読書(政治経済関係)、ゴルフ、園芸
- A 4 初志貫徹
- A 5 会員からの要望や意見をまとめ、各担当機関に改善を提案していきたい。
- A 6 協会の発展のため一生懸命努力しますので、ご協力よろしくお願いします。

副会長



長澤 一喜氏

- A 1 昭和28年10月15日・O型
- A 2 特に無し
- A 3 ゴルフの後の一杯
- A 4 一志一道
- A 5 融和と団結
- A 6 皆んなで力を合わせこの難局を乗り切りましょう。

副会長



茂木 正毅氏

- A 1 昭和20年1月4日・O型
- A 2 同業の友人と共に病気がほぼ全快した事
- A 3 旅行、家庭内工作、庭いじり等
- A 4 生涯現役
- A 5 独断的な考えでなく組織(支部)の意見を尊重し総意の元に健全な協会とする。
- A 6 協会について研究し検討してもっと興味をもってほしい。

副会長



丸山 郁二氏

- A 1 昭和10年6月16日・A型
- A 2 愛猫を連れ散歩中転倒、右手を骨折しギブスをつけられ不自由な想いをしたが、やっとギブスがとれ自由になれたこと。
- A 3 ラグビー観戦、油絵を描くこと
- A 4 人事を尽して天命を待つ
- A 5 会員の皆さんの声をお聴きしながら、業協会発展の為に微力を尽くしたい。
- A 6 相変わらず、大変厳しい業況にありますが、皆で頑張っていきましょう。

副会長



小林 喜次氏

- A 1 昭和15年8月8日・O型
- A 2 小学4年生の孫が運動会のかけっこで1等になりました。
- A 3 趣味は旅行、スポーツ観戦。特技はなし。好きな事は家庭菜園。
- A 4 義理と人情
- A 5 ①公益認定申請に向け、会員の皆様に御理解を頂くと同時に、一般消費者にも広報を通して情報を発信したい。
②田舎暮らし楽園信州の推進
- A 6 業界の社会的信用を高めるため、消費者保護に努めてほしい。

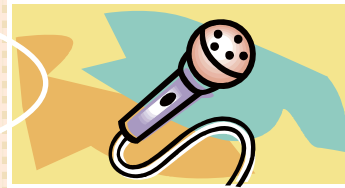
専務理事



永森 幸繁氏

- A 1 昭和20年6月5日・B型
- A 2 1年以上続いた膝の痛み・背中の痛みに解放されそうな事
- A 3 ゴルフ(痛みさえ無ければ)
- A 4 和と決断の融合
- A 5 公益法人化による会員サービスの低下を少なくする為の事業内容の検討
- A 6 公益法人化に対して様々な考え方が有ると思いますが、全宅連・全宅保証が公益法人化へ進んでいる現状において、連合体の一員としての長野県宅建協会も公益法人化は避けられません。会員の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

役員改選により新役員が誕生しました。
紹介をかねて、皆さんにちょっと伺ってみました。



総務財政委員長



宮下 勝治氏

- A1 昭和20年2月13日・A型
- A2 長女の家族と一緒に小旅行に行った事。
- A3 書画観賞、盆栽
- A4 三方よし。売手よし、買手よし、世間によし。
- A5 少数精鋭で委員の皆様の英知をいただき、会員の方々の要望にこたえる事。
- A6 公益法人認定と財政の見直しに、会員の方々のご理解とご協力をお願いします。

人材育成委員長



村松 重信氏

- A1 昭和30年5月6日・A型
- A2 特にはありません。(ちょっとしたことでも嬉しいと思うので)
- A3 浮世のことを忘れてお風呂に浸かること。
- A4 う～ん、すみません。ありません。
- A5 会員に必要とされる事業(研修会等)の実施。
- A6 協会への要望をあげて欲しい。

情報提供委員長



小林 正人氏

- A1 昭和29年3月5日・B型
- A2 社員が宅建主任者試験の申し込みをしたこと。
- A3 ドライブ、ゴルフ
- A4 押忍の心
- A5 公益、共益の観点からの情報誌の研究、レイنز・ハトマーク、「田舎暮らし楽園信州」への協力と連携事業
- A6 出来るだけ協会の情報を会員の皆様と共有できるよう努めたいと思います。

広報啓発委員長



清水 純一郎氏

- A1 昭和24年10月19日・A型
- A2 健康であること。
- A3 地井散歩、温泉巡り
- A4 全力投球
- A5 長野宅建…全国にPR 全国から、お客様を集めたい。
- A6 県下各地の情報お待ち致しております。

県政連幹事長



宮入 政氏

- A1 昭和25年4月12日・AB型
- A2 軽井沢町の大賀ホール(最高水準の音響)で、オカリナの仲間(30人)と、演奏体験が出来る事。
- A3 ゴルフ、音楽、秘湯めぐり
- A4 なんとかなる!!
- A5 まとめていく事は、ハードルが高いですが、ブランドアップになる公益法人化に協会がなるように協力したいと思います。
- A6 不動産業の社会的、経済的、地位の向上と、宅地建物取引業制度の発展を図るために、必要な政治活動を行いますので、会員の皆様、よろしくお願い致します。

質問内容

新役員のみなさんへ6つの質問

Q1. 生年月日・血液型

Q2. 最近嬉しかったこと

Q3. 趣味・特技・好きな事

Q4. 自分の信条

Q5. これからどう協会をまとめたいか、又は、自分の委員会で今後力を入れたい事

Q6. 会員の方々へ一言

各支部の動きをラッピング

支部だより



通常総会開催

長野支部 事務局

平成22年3月19日に旧3支部が合併し、新長野支部となり、新三役をはじめ理事・幹事等が選出されたなか、6月11日(金)メルパルクNAGANOにおいて第1回通常総会・年次大会が開催されました。

鈴木理事の進行により、竹内副支部長の開会のことば、長澤支部長・朝倉会長のあいさつの

後、議長に川端理事と中澤理事が選出され、平成22年度事業計画案及び収支予算案について各議案が慎重に審議され、満場一致で承認可決されました。

総会終了後の懇親会では、会員同士の親睦と相互理解の絆を深め、盛況のうちに閉会となりました。

今後は、新しい体制で公益に向けての事業を進めていきたいと思ひます。



総会の様子



長澤支部長



懇親会の様子

皆さんのとっておきをご紹介

私のお気に入り

私のお気に入りの時間は学生時代の憧れだったオーディオで好きな音楽をゆったりとした気分で聴くことです。こつこつ集めたビンテージスピーカーが大のお気に入りです。

ウーハー・ツイーターはJBL2220と2405、ホーンドライバーはアルテック291をマルチでドライブしています。アルテックは今ではもうないメーカーになってしまいましたが、当時の憧

れでした。多くのジャズ喫茶や映画館で使われていました。80年代製ですが、いまでも乾いたアメリカンサウンドを聞かせてくれます。ジャズやロックにはもってこいです。

アンプはホーン用には真空管アンプを使っています。真空管はそれぞれの管によって音色の違いがあり、差し替えて楽しむことが出来ます。デジタルアンプを使い慣れていると新鮮な驚きがあります。今は少し暑いですが、夜、真空管の明かりを見ながら過ごすのもいいものです。これからも自分流にオーディオを楽しみたいと思います。

気持ちが癒される時間

上小・更埴支部

(有)ライフデザイン柴崎 柴崎 秀之



最新機器と真空管のコラボレーション



自慢のスピーカー

建物朽廃を理由とする 賃貸借契約の終了が否定された事例

(東京地判 平 21・6・15 ウェストロー・ジャパン)

ビルの賃貸人が、飲食業を営む賃借人に対し、ビルの建物に石綿粉塵や耐震性の問題があり、建物が朽廃し、賃貸借契約が終了しているとして建物の明渡しを求めた事案において、アスベストが検出され、現状のままでは飛散する可能性があることをもっていまだ建物の朽廃ということはできないなどとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成21年 6月 15日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) ビルの所有者Aは、飲食業を営む賃借人Yと平成18年 9月17日、本件建物を同年同月18日から平成21年 9月17日まで、賃料月額47万2500円の約定で賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。そして、Aは、平成20年 3月14日、Xに対し、本件建物を売却し、Xは本件賃貸借契約における賃貸人の地位を承継した。

(2) 本件賃貸借契約には、下記のような条項がある（以下「本件協力条項」という。）。

「第19条（修理・修復）

本件貸室附属物件並びに乙（賃借人）の所有物件は本件貸室の内外を問わず乙がその保管の責に任ずるものとし、本件貸室の修理については、小修理は乙の負担とし、建物の基本部分の修理は甲（賃貸人）の負担とする。

2 前項による甲の修理のため、乙の営業に支障が生じたときも乙は、同修理工事に協力し、修理期間中の損害は甲に請求しないもの

とする。」

(3) Xは、遅くとも平成20年 4月頃には、本件ビルの鉄骨耐火被覆等に石綿が検出され、室内への飛散の恐れが大きく、石綿粉塵が入居者に曝露する可能性もあり、Xは「建物貸与者」として、「当該建築物による労働災害を防止するための必要な措置」を講じる義務があり、「当該石綿等の除去、封じ込め、囲い込み等の措置」を行うか、建物を建て直す必要に迫られていること、また、本件ビルは旧耐震基準により設計されており、地震の震動等に対して倒壊又は崩壊する危険性があることなどから、本件ビルは建物が朽廃ないしこれに準じる状態であり、その効用を失っているから、本件賃貸借契約はその目的が達成されない状態となり、当然に終了しているとして、建物の明渡しを主張し、提訴した。

(4) Yは、朽廃とは、社会的通念に照らして、建物としての社会的経済的効用を失うに至る程度に腐朽損壊することであるが、本件ビルは、その自らの力によって屋根を支えて独立に地上に存在しているものであり、内部への人の出入りに具体的な危険を感じさせるようなものではないことは明らかであること、アスベスト禍については、その飛散の恐れが大きいとしても、石綿等の除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講じれば足り、何ら朽廃とは結びつかないこと、また、本件ビルは、耐震性能上の問題があったとしても、現にその自らの力によって屋根を支えて独立に地上に

存在しており、内部への人の出入りに具体的な危険を感じさせるようなものではない以上、朽廃しているとは到底いえないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件ビルは、昭和48年に新築され、昭和49年に増築されたものであること、平成19年10月9日時点の本件ビルの耐震指標 I S は 0.50であり、その数値は旧建設省の告示（平成7年12月25日第2089号）によると、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるものであることが認められる。
- (2) ところで、建物賃貸借契約において、建物が朽廃してその効用を失った場合には、賃貸借契約は当然に終了するが、朽廃とは、建物が社会通念上建物としての社会的経済的効用を失う程度に腐朽損壊し、通常の修繕程度ではその寿命を延ばすことができず、社会的効用を維持しえない場合をいう。
- (3) 本件ビルは、複数箇所においてアスベストが検出され、現状のままではそれが飛散する可能性があり、そのため、本件ビル内に入る作業員や入居者が石綿粉塵に曝露される危険性があることは否定できないものの、そのことが、直ちに本件ビルの建物自体の朽廃に結びつくものではない。
- (4) アスベストは、除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講ずることで対処することができ、これらの措置は、建物を建て替えるのに類似するような大改造を要するものとまではいえず、本件ビルは、アスベストを原因として朽廃又はこれと同視すべき状態にあるとはいえない。

(5) また、前記の本件ビルの耐震指標からすると、本件ビルは地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性があるとされているものの、本件ビルの建物の主要部分たる柱や構造部分には、本件ビルを使用する上で特段支障が生ずるような脆弱性があることはうかがわれないのであって、本件ビルは、今すぐ倒壊の危険性があるとも認め難く、耐震性の見地からしても、朽廃しているとはいえないのである。

(6) 本件協力条項については、Yのあくまでも本件ビルや本件建物の修理についての一時的退去等の協力義務を定めたものであって、本件賃貸借契約の終了に基づく恒久的退去義務を定めたものとは解されない。また、必要な修理、措置の具体的内容、その措置を執る際に被告の立ち退きの必要性やその期間についての具体的主張、立証はない。

3 まとめ

建物賃貸借契約は、目的建物が朽廃したり、全焼したりしたときは終了する。木造の古貸家の地震の倒壊の危険性も賃貸人が賃貸借契約の解約の申入れの「正当事由」のひとつとされているが、本判決はアスベストと耐震性の問題を総合考慮しても社会通念上効用を失う程度に腐朽損壊しているとは到底認め難いと判示しており、実務上参考になる事案である。

参考判例として、朽廃を理由とした賃貸借契約の終了に基づき、店舗の明渡し及び賃料相当損害金を請求した事例で、立退料の支払いをすれば解約申入れの正当事由を補完し得るとした事例（東京地判 H20.7.17ウェストロー・ジャパン）があるので参考とされたい。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ



県協会ゴルフコンペ表彰式の様子



県協会ゴルフコンペ

去る6月3日(木)、伊那市 伊那国際ゴルフクラブにおいて県協会のゴルフコンペが行われました。

当日は、県下6支部より67名が参加し、日頃の自慢の腕を競い合いました。

本年度もチャリティーを行い、集まったお金は6月14日に長野県不動産会館において「チャリティー金贈呈式」を開催し、長野県の健康福祉向上のため使っていただくよう寄附しました。併せて長野県知事より感謝状を授与されました。

選手の皆さんは1日ご苦労様でした。成績は次のとおりです。

●ゴルフコンペ成績

◆団体戦

○優勝 南信支部

○準優勝 上小・更埴支部

○第3位 佐久支部

以下 長野支部・諏訪支部・中信支部の順



団体優勝の南信支部



個人優勝の芝波田氏



個人準優勝の柏原氏

◆個人戦（敬称略）

優 勝	芝波田政之	(69.2)	上小・更埴支部
準優勝	柏原 慶守	(70.6)	中信支部
第3位	井澤東洋一	(70.8)	南信支部
第4位	荒井 英明	(71.2)	上小・更埴支部
第5位	茂木 正毅	(71.2)	佐久支部
第6位	竹松 寿明	(71.6)	南信支部

◆ベストグロス賞（敬称略）

竹松 寿明	(スコア 74 - 38・36)	南信支部
-------	------------------	------



チャリティー金の贈呈式

平成22年度 宅建試験の申込み数は2,288名(昨年度比185名減)

本年度の宅地建物取引主任者資格試験の申込みは、郵送7月1日(木)～8月2日(月)、インターネット7月1日(木)～7月15日(木)の日程で行われました。

全体の受験者数は2,288名で、昨年度より185名減少しました。

会場別では、長野会場674名で昨年度比11名減、松本会場975名で昨年度比106名減、上田会場374名で昨年度比9名減、伊那会場265名で昨年度比59名減という結果になりました。

試 験 会 場	申込者数
信州大学工学部 (長野会場)	674
信州大学全学教育機構 (松本会場)	975
上田東高等学校 (上田会場)	374
信州大学農学部 (伊那会場)	265
申込総数	2,288

中島靖夫氏 長野県知事表彰受賞 !!

去る平成22年6月10日、県庁において長野県知事表彰式が行われ、元副会長並びに元佐久支部長の中島靖夫氏が建設事業功労者として表彰された。



中島 靖夫 氏

LED 電球について

「将来、白熱電球がなくなる」そんな話を耳にしたことはないですか？

温暖化対策として電力消費が多くエネルギー効率が悪い白熱電球から電球型蛍光灯・LED 電球へ切り替えようという動きが政府・各メーカーを中心に活発になっています。

この機会にご自宅・アパート・マンション等の電球をチェックしてみてはいかがでしょうか。

◆電球性能の比較

	白熱電球（60W）	電球型蛍光灯（60W）	LED電球（60W）
価 格	200円程度	1,000円程度	4,000円程度
寿 命	1,000時間	6,000時間	40,000時間
消費電力	60W	15W	7.5W

◆LED電球5つの特徴

- ①省エネ・長寿命（上記表を参照）
- ②即時点灯（白熱電球と同様に、スイッチを入れた瞬間にMAX値で点灯する）
- ③低UV・低赤外線
（紫外線・赤外線をほとんど出さないの
で、壁や家具の色あせや熱による傷み
がなくなります。また、虫が集まりや
すい350nmの波長をほとんど出さな
いので、虫が寄ってきません）
- ④水銀レス
（水銀を含有していないので、環境に配
慮しています）
- ⑤調光可能
（100%～10%の調光が可能【調光器対
応タイプのみ】）

◆LED電球選びの注意点

今使っている電球の代わりとしてLED電球を買う場合、「同じ明るさ」を求めるのであれば同じ全光束値（ルーメン値）を選びましょう。どこまで光が届くのかというのもかなり重要な点です。数値は多いほうがより明るいことを示しています。

また、LED電球は直下の明るさに優れたランプなので、部屋全体を明るくする場合や広い部屋で使用する時には、設置位置や数量を考慮するなどの対応が必要となります。



一人ひとりのお客様を大切に

入社して9年。早いものです。

以前は福祉関係の仕事をしており、9年前に入社した時には事務も接客（主に賃貸関係）も全く経験なし。

右往左往する私を、社長はやきもきしながら、時には活を入れながら仕事の一つ一つを教えてくださいました。

小さな会社ですが、不動産の仕事は奥が深く、仕事はもちろん人間関係等、学ぶことがたくさんありました。

即戦力ではありませんでしたが、私なりに一つ一つ積み重ねが出来てきたと思います。

小回りのきく対応を心がけて、「一人ひとりのお客様を大切に」をモットーに、今までの積み重ねが実を結ぶように頑張ります。



今回の訪問先は
佐久支部 (有)信濃土地開発の
井出 陽子さんです。

おらが町の うまい店

手打ち蕎麦 うちぼり

〒399-8201

安曇野市豊科南穂高571-3

TEL 0263-72-8342

営業時間 午前11:00~午後3:00

午後5:00~午後8:00

但し、昼夜共に蕎麦が無くなり
次第終了

定休日 毎週 火曜日 GWと8月
は休まず営業致します。



私のおすすめする
お店は手打ち蕎麦
うちぼりです。

店長のこだわりは
県内産素材と旨みを
消さない為の石臼で
挽く自家製粉です。

また、深みのある香り、コシ、風味、喉ごしです。

水は地元安曇野満願寺の湧水を使用。店の自慢は天盛り蕎麦。
サクッと揚がったてんぷらと噛むほどに味が際立つ蕎麦が合います。

素材へのこだわりが感じられるお店です。

旨い蕎麦をいただくには早い者勝ち。蕎麦がなくなり次第閉店
です。(注)



外観



紹介者 中信支部 藤原建築 藤原道雄

警察から不動産業者の方へお願い !!

～アパート等で一人暮らしをする女性が 性犯罪等の被害に遭わないために～



一人暮らしをする女性が、性犯罪等の被害に遭わないよう、皆様からご契約の際等に次の点をご指導いただきたく、お願い申し上げます。

☆ 外出時のポイント

- 夜遅い時間帯は、一人で歩かないようにし、知り合いに迎えに来てもらったり、タクシーを利用しましょう。
- 一人で歩くときは、周りに不審な人がいないか、後を付けて来る人がいないか注意を払いましょう。
- 明るい時間帯でも、人通りの多い道や見通しのよい道を通りましょう。
- 携帯電話を操作しながら、或いはイヤホンで音楽を聴きながら歩くのはやめましょう。(注意が散漫になります。)
- 防犯ブザーを携帯しましょう。



☆ 帰宅した時のポイント

- 帰宅してドアを開ける時は、周囲に不審者がいないか確認しましょう。
- インターホンを鳴らしたり、「ただいま」と言って家に入る等一人暮らしではないことをアピールすることも大切です。

☆ 室内にいる時のポイント

- 在宅中もドアロックしておきましょう。
- 訪問者がある場合ドアスコープでよく確認し、チェーンをかけたまま身分と要件を確認しましょう。
- 暑いからと言って窓を開けたまま就寝することはやめましょう。(2階や3階でも犯人は室内に侵入します。)





☆ 一人暮らしの防犯ポイント

- 表札や郵便受けの表示は、名字だけにするか男性の名前も並記するようにしましょう。
- カーテンは部屋の中が見えないものを付けましょう。
- 下着は人目に付かないところに干しましょう。

☆ エレベーターに乗る時のポイント

- エレベーターでは、できるだけ男性と二人にならないようにしましょう。
- やむを得ず男性と二人きりになったら、相手に背を見せず、相手の様子が視界に入るようにしましょう。
- 出入口に立ち、万が一の時にはすぐに非常ベルや各階のボタンを押して逃げ出せるようにしておきましょう。



～万が一被害に遭ってしまったら～



大声を出す



防犯ブザーを鳴らす



すぐ逃げる



車のナンバーを覚えて110番する

長野県警察本部 生活安全企画課
子ども・女性安全対策室【通称ジェイワット】
026-233-0110(内線3043・3045)

JWAT (ジェイワット) とは、
Juvenile and Woman Aegis Team
(ジェヴィナイル・アンド・ウーマン・イージス・チーム)
の頭文字を並べた「子ども・女性安全対策室」の略称です。



県警シンボルマスコット
ライぼくん

『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320社の皆様が協力会員として登録されております。

つきましては、下記のとおり参加会員を引き続き募集しておりますので、主旨等ご理解のうえ、是非ご協力を賜りたくお願い申し上げます。

1. 参加協力会員の活動

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

2. 参加方法

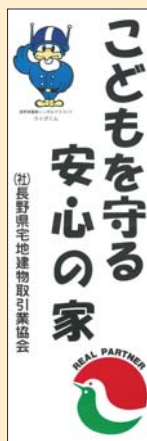
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

本会宛 FAX 026-226-9115

まで、ご送付ください。

3. その他

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



「子どもを守る安心の家」参加協力会員数 (平成22年 8 月 1 日現在)

支 部 名	旧支部名	申込数	小 計
長野支部	北信支部	15	97
	須高支部	20	
	長野支部	62	
上小・更埴支部	更埴支部	38	62
	上小支部	24	
佐久支部	佐久支部	17	17
中信支部	中信支部	32	38
	大北支部	6	
諏訪支部	諏訪支部	11	22
	茅野支部	11	
南信支部	上伊那支部	38	84
	飯田支部	46	
合 計			320

子どもを守る安心の家協力会員参加申込書

平成22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 () —

お知らせ

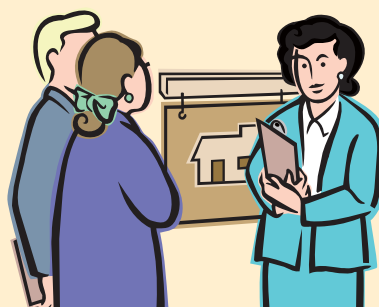
無料相談会のお知らせ

(社)長野県宅地建物取引業協会では毎月1回、不動産無料相談所を開設しております。
事前相談、苦情相談など各種の相談業務を行っており、トラブル解決に当たっております。

実施日	9/15(水)	10/15(金)	11/15(月)	12/15(水)	1/17(月)	2/15(火)	3/15(火)
実施時間	午前10時から午後3時まで						

※相談には事前予約が必要です。県下各支部へご連絡ください。

支 部 名	事務局所在地	電話番号
長野支部	〒380-0836 長野市南県町999-10 長野県不動産会館2階	026-228-2130
上小・更埴支部	〒386-0024 上田市大手2-10-13 上小・更埴支部会館	0268-27-8743
佐久支部	〒385-0054 佐久市跡部169-3 佐久支部会館	0267-63-7777
中信支部	〒390-0874 松本市大手4-7-2 中信支部会館	0263-36-0354
諏訪支部	〒392-0009 諏訪市杉菜池1915-9 諏訪支部会館	0266-57-0502
南信支部	〒396-0011 伊那市中央4565 南信支部会館	0265-73-2887



新入会員紹介 (H22.4月～H22.7月末)

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



北信商建(株)
代表者 相澤英晴 専任主任者 大塚淳一
上水内郡飯綱町大字芋川 1540
Tel 026-253-6655



北信商建(株)長野支店
支店長 兼 専任主任者 奥秋誉人
長野市大字南長池 210
Tel 026-244-3386



(株)フジサワ
代表者 兼 専任主任者 藤沢 務
長野市篠ノ井塩崎 3856-1
Tel 026-292-7369



第一建設工業(株)長野F A 営業所
支店長 秋山 智 専任主任者 高橋 忍
長野市中御所 4-4-18
Tel 026-229-0229



(株)ジーアール
代表者 兼 専任主任者 和田正道
長野市大字西尾張部 279
Tel 026-217-0210



信和建設(株)
代表者 清水義弘 専任主任者 伊藤幸光
長野市稲里町中氷鉋字上荒沢 456-1
Tel 026-283-5008



(株)ライフ・アドバンス
代表者 兼 専任主任者 角田健一
長野市大字西尾張部 204-2 山一ビル 2 階
Tel 026-217-2330

【佐久支部】



(有)小林事務所
代表者 兼 専任主任者 黒澤新次
北佐久郡立科町大字芦田 732-5
Tel 0267-56-3465

【中信支部】



大澤不動産
代表者 兼 専任主任者 大澤久幸
松本市島立 1054-15 吉沢ビル 2 階
Tel 0263-31-6555

【諏訪支部】



スギモトエステート
代表者 兼 専任主任者 杉本英樹
茅野市豊平 3373-1
Tel 0266-73-8661

【南信支部】



アイディール不動産
代表者 兼 専任主任者 小原美彦
飯田市白山町 3 丁目南 5-8
Tel 0265-52-2345



新支部名	支部エリア内市町村	所在地
長野支部	中野市／飯山市／須坂市／長野市 下高井郡（山ノ内町、木島平村、野沢温泉村）／下水内郡栄村 上高井郡（高山村、小布施町）／上水内郡（信濃町、飯綱町、小川村）	〒380-0836 長野市南県庁 999-10 長野県不動産会館 2F TEL 026-228-2130 FAX 026-228-2120
上小・更埴支部	千曲市／上田市／東御市／埴科郡坂城町／小県郡（長和町、青木村）	〒386-0024 上田市大手 2-10-13 TEL 0268-27-8743 FAX 0268-23-5431
佐久支部	小諸市／佐久市／北佐久郡（軽井沢町、御代田町、立科町） 南佐久郡（小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、佐久穂町）	〒385-0054 佐久市跡部 169-3 TEL 0267-63-7777 FAX 0267-63-3310
中信支部	松本市／塩尻市／安曇野市／大町市／東筑摩郡（麻績村、筑北村、生坂村、山形村、朝日村）／木曽郡（木曽町、上松町、南木曽町、木祖村、王滝村、大桑村）／北安曇郡（池田町、松川村、白馬村、小谷村）	〒390-0874 松本市大手 4-7-2 TEL 0263-36-0354 FAX 0263-36-7649
諏訪支部	諏訪市／岡谷市／茅野市／諏訪郡（下諏訪町、富士見町、原村）	〒392-0009 諏訪市杉菜池 1915-9 TEL 0266-57-0502 FAX 0266-57-0503
南信支部	伊那市／駒ヶ根市／飯田市 上伊那郡（辰野町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村） 下伊那郡（松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村）	〒396-0011 伊那市大字中央 4565 TEL 0265-73-2887 FAX 0265-73-9002

事務局からのお知らせ

退会された方 お疲れ様でした

支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長野	マルミヤ不動産	中信	(有)太陽不動産事務所
	(有)北友		白馬観光開発(株)
	池田建設(株)		中村不動産
	(有)翔電脳教育システム		クルミ土地
	峯村不動産		(有)シティ開発
上・更地	宮川土地建物	諏訪	カガミ・ビジネスパートナー(株)
	(株)佐藤商会		(株)平林工務店
佐久	(有)産恵	南信	(有)今井建設
	(有)神津建商		(有)ひまわり不動産

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誌「REPIN」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。

募集要項

▶ 写真のテーマ ◀

1月号(1月1日発行)・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 ◀

サイズはL判(89mm×127mm)以上4ツ切ワイド(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(社)長野県宅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
(社)長野県宅建物取引業協会 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(平成22年11月末日)・4月号(平成23年3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 ◀

(社)長野県宅建物取引業協会は、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著作権を有し、プリント・出版物などにおいて無償で使用するものとします。

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

次回の取引主任者法定講習会は

9月9日(木)
サンパルテ山王(長野)

9月10日(金)
浅間温泉文化センター(松本)

今後の講習予定

12月講習会.....

●**H22年12月9日(木)**
長野県不動産会館(長野)

※対象者は平成22年12月10日から平成23年3月8日までに切れる者

3月講習会.....

●**H23年3月9日(水)**
長野県不動産会館(長野)

※対象者には通知が出ます。

◆新規に講習をお申し込みの方は、講習日の1カ月前までに協会までご連絡下さい。通知文等をお送りします。

【協会事務局】 TEL 026(226)5454

現在の協会員数 (平成22年7月31日現在)

1,578名 内支店数 **68**

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



小宮御柱祭

諏訪支部 スギモトエステート 杉本英樹

諏訪地方最大のイベント「御柱祭」。七年に一度の祭り年にあたる今年は、4月と5月に諏訪大社の下社・上社において御柱祭が盛大に行われました。統計によると山出し・里曳きが行われた12日間で、192万6千人もの見物客が訪れたとのことですから、あらためて御柱祭の知名度と人気の高さを実感した次第です。

諏訪大社の御柱祭は5月で終わってしまいましたが、夏から秋にかけて「小宮御柱祭」という御柱祭が諏訪地方の各所で行なわれます。小宮とは、諏訪地方に点在する鎮守様、氏神様、産土神などの大小様々な神社のことで、諏訪大社の御柱祭が行なわれた年に、各小宮でも地元の氏子たちによって御柱が建てられ祭られます。

大社御柱祭ほどのスケールではありませんが、地区によっては趣向を凝らした特徴ある催しものもあり、小宮ならではの楽しみが味わえるお祭りです。

また小宮祭には、地元の人々だけでなく誰でも気軽に参加できるものもあり、観光に来た方でも地元の皆さんと一緒に御柱を曳くことができます。興味がある方は、運動靴と軍手を持って参加してみたいかがでしょう。(小宮祭の詳しい情報は、諏訪地方観光連盟のHPをご覧ください)



編集後記

暑気払いをしました。全員高齢者の仲間入りをしていますので話題は、孫の話、ペットの話、親の介護の話、そして自分自身の健康の話と以前のような夢のある話は、なくなりました。先日、厚生労働省が公表した、日本人の平均寿命は、男性79.59歳、女性86.44歳と08年より男女ともわずかに延び、女性においては、25年連続世界一、男性は、5位と健闘しています。因みに日本三大死因は、「がん、心疾患、脳卒中」であり、特に

肺炎の治療が向上したことで、昨年のようにインフルエンザが大流行しなければ、今後も寿命が延びると分析、説明しています。

しっかりメタボ会員の私は、体重に合わせたように薬の量、病院に行く回数が増え、どうしよう…。家族に迷惑をかけないで平均寿命まで元気でいたいものです。

(広報委員Y・T)