

ながの宅建

■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

CONTENTS

- 新年のあいさつ2~3
- 田舎暮らしに関する長野県の取組みについて4~6
- ためになる最新情報(遺言)7~9
- 長野県警察本部よりお知らせ10~11
- 事例研究(最近の判例から)12~13
- ハトチャン(宅建試験等)14~15
- 支部だより(上伊那・飯田下伊那)・わが社のアイドル16
- 私のお気に入り(長野・南信)17
- 新トラブルはこうしておきる18
- お知らせ(子どもを守る安心の家活動・業者研修会)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

■新年のあいさつ

■田舎暮らしに関する 長野県の取組みについて

雲場池【軽井沢】

撮影者 佐久支部 (株)ISK不動産 高見澤

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へ



<http://www.nagano-takken.or.jp/search>

新年のあいさつ



頌 春

(株)長野県宅地建物取引業協会会長 朝倉 平和



新年おめでとうございます。会員の皆様に謹んで年頭のご祝詞を申し上げます。目まぐるしく世の中が変化していく中、状況をよく把握し、素早い対策を講じる必要性を感じる昨今です。一昨年、国民の期待を背負い勢いよく誕生した民主党政権も昨年の参議院選挙の惨敗を皮切りに円高・外交・防衛と多くの難題をかかえ、さらに民主党看板政策の「事業仕分」も色褪せてきたように感じます。政治や経済の安定は、国民が自らの生活を考えるのにもっとも重要であり、マイホームや別荘の取得に向けては世の中が平穏であることが大きな要素となっています。

さて、不動産業界におきましては、企業の海外進出による国内の空洞化、少子化、人口減少など不動産の流通には逆風となっています。特に平成21年6月に成立、同年12月に施行された「農地法の一部を改正する法律」は、改正から1年、不動産業者に多大な影響が出始めています。この改正の趣旨は「食糧の安定自給率の確保」と「農地利用の円滑化」であり、「農地は地域における貴重な資源」としています。特に宅地への農地転用の規制を強め、農業の推進を図っています。一方、平成22年農水産省の調査では農業人口が5年で22%減少するという結果が出ました。もっと身近な調査では平成21年諏訪郡富士見町で行った営農アンケートでは5年で「縮小・中止」を考えている農家が46%を占めており、その内、今後の農地については「何もしない」と回答した農家が40%を占めています。富士見町では「今後、農地が遊休荒廃化する可能性が高い」と危惧しています。政府の農地法の改正のとおりに、「農業を守り」、「農地が地域の貴重な資源である」ことは多くの方が納得するものではありませんが、現実問題として多くの課題を残す結果になるものと考えます。土地改良事業後の農地は、農地として保護されており宅地への転用は基本的にできません。守るべき農地、宅地化できる農地、メリハリをつけて現実に即した政策を展開してほしいものです。農地法改正以外にも各地域において不動産業界の活性化を阻害する要因はたくさんあると思います。今年は、各支部の協会員がそれらの要因について学習、研究し、打開策を模索しながら行政と懇談会を持つことを推進していきたいと思っています。私は、政府や行政が現状をよく見て、現状に即した政策を展開してほしいと強く願っています。協会員もそのためには、地域に貢献し、行政と一緒にまちづくりに励み、地域の活性化のために努力する必要があります。不動産業界の活性化は地域の活性化と連結しています。地域がよくなれば、そこに住もうとは誰も思いません。地域の価値は、不動産の価値に反映します。長野県の市町村では無指定地域が多いのですが郊外においては広い面積の区画の方が将来のまちの景観には適しています。現行の農地転用では500m²が上限となっています。この面積規制を緩和しないと魅力ある地域になりません。日本の食糧自給率は約40%と言われていますが、品目別自給率では、卵類は96%、野菜類は83%、いも類は78%、乳製品は71%です。日本人の嗜好が欧米化され、ごはんからパンやパスタに移行されていることも原因のひとつで穀類の自給率に至っては26%です。でも日本人は、外国産のコメを多量に購入しているのでしょうか？安易に農地を保護すれば食糧自給率が上がるという考え方には疑問を呈したいと思います。何よりも長期に渡り、低迷する経済状況から脱却できず、国際競争力にも不安を覚える状況では、トータル的に経済復興の政策に取り組むことを強く願うものです。今年は兎年です。兎は集団で行動し、身を守るすべを知っている動物です。耳が大きく、小さな音でも逃しません。情報をたくさん集め、いろいろな声を聞き、行政との懇談を活発に行い、公民ともに地域が元気になる政策をじっくりと模索するそんな年にしたいと思います。協会員皆様にとりまして、実り多い年となりますよう心からお祈り申し上げます。

新年のあいさつ



新春を迎えて



長野県知事 阿部 守一

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。

昨年を顧みますと、本県経済は、急激に進む円高とデフレの影響を受け大変厳しい環境に置かれ、県としては、切れ目のない経済・雇用対策により経済の下支えを行いました。また、春の飯田のお練りまつりや諏訪大社御柱祭、秋の信州デスティネーションキャンペーンにより大勢の観光客に信州へおいでいただき、県内経済へのプラス効果をもたらすことができました。

猛暑の中行われた知事選挙において、私は県民の皆様の厳粛な負託をいただき、長野県知事に就任いたしました。私が生まれた1960年はまさに日本が高度経済成長へと進もうとしていた時期でしたが、低成長の時代に移り、価値観の変化や地方分権の推進等社会経済環境も大きく変化しています。この歴史の転換期にあって、時代の要請に応えられるように、私達は、勇気を持って、国や地方自治体のかたち、社会経済の仕組み、行政運営のあり方を変革し、新たな道を切り拓かなければなりません。

かつて地域社会のどこにもあった温かい人情、人間関係や地域の絆が希薄になり、それを象徴するかのように自殺、孤独死や児童虐待等心を痛めるような事件が後を絶ちません。

当たり前にも暮らすことが困難な時代だからこそ、私は、県民の皆様の確かな暮らしを守り、県民が主役の「県民主権」の県政運営の実現を目指して邁進してまいります。

このため、新しい時代を展望した長野県づくりのビジョンと総合的な施策推進のプログラムを示すため、新たな総合計画の策定に着手します。また、厳しい財政状況の中ですが、平成23年度当初予算では、当面の経済・雇用情勢に十分配慮しつつ、「教育・子育て先進県の実現」「産業力・地域力の強化」「暮らしの安心確保」「県民主権の自立した県政の実現」を重点施策として取り組みます。

人づくりは長野県の未来を創る根幹です。4月には発達障害、ひきこもりなど子ども・若者をめぐる深刻な課題に対応する「次世代サポート課（仮称）」を設置します。また、教育委員会との連携を深めながら、学力、不登校等の課題に対処し、信州教育の再生に取り組みます。

産業づくりのためには、「信州経済戦略会議」を設置し、中長期的な視点から長野県を支える持続可能な地域経済、新たな産業の創造について検討してまいります。また、国内市場が縮小する中で、製造業だけでなく、農業、観光分野についても、積極的な海外戦略を展開し、新たなマーケットを獲得し、長野県へ富をもたらし、雇用を確保していくことが不可欠と考えています。

日本の将来に明るい未来を見出すことが難しい時代ですが、萎縮することなく、自分達の未来は自分達で創るという覚悟を持って、行動を起こすことが必要です。歴史を見ても、信州人は、直面する困難が大きければ大きいほど、固い絆と積極果敢なチャレンジでそれを乗り越え、新しい時代を切り拓いてきました。

長野県知事として、勤勉で高い見識と進取の気性に富んだ県民の皆様と手を携えて、新たな信州のくにづくりに挑戦できることに、大きな喜びと幸せを感じております。

県民の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げ新年のご挨拶と致します。

田舎暮らしに関する 長野県の取り組みについて

長野県観光部観光振興課 担当係長 新井 隆司
田舎暮らし案内人 林 章男

1 田舎暮らし「楽園信州」推進協議会について

(1) 設立の目的・背景

長野県を含め全国的な少子高齢化による人口減少の影響で、労働力不足、財政難、産業の衰退、地域活力の減退などが社会的問題となっています。このため、定住人口の確保を図ろうと、移住や二地域居住の促進にのり出す自治体が増えてきており、特に2007年以降に約1,000万人の団塊の世代が退職期を迎えると言われる「2007年問題」を契機に、都市圏に住む方々をターゲットにした様々な動きが活発化しました。

都市生活者への田舎暮らしや移住に関する各種のアンケートにおいて、移住候補地として長野県は常に上位にランクされ、観光でも人気の高い本県は、具体的な誘客・流入施策次第で、多くの移住者や観光客を取り込める可能性を示しています。

しかしながら、地域ごとの活動は点的になるため、PR活動の波及度に限界があり、また地域の受け入れ体制や情報発信にも差が生じていることから、田舎暮らしを希望されている方々のニーズを十分に満たせない状況となっており、地域連携を柱にした早急な対策が必要な状況にありました。

このため、県、市町村、民間企業、関係機関等による連携のもと平成18年10月に「田舎暮らし『楽園信州』推進協議会」が設立され、官民一体となって、信州での魅力溢れる田舎暮らしの情報発信を行うとともに、レジャー、農業、滞在、移住まで、信州での『田舎暮らし』を希望する団塊の世代をはじめとする多くの人々を誘引するため、有機的で具体的な事業を積極的に推進し、都市と農村との交流促進、そして観光産業の振興と地域の活性化を目指していくことになりました。

設立当初の参加市町村数は17市町村でしたが、毎年加入を呼びかけ、現在は約2倍の35市町村が当協議会に参加しています。

(2) 主な活動内容

▽ホームページによる情報発信

田舎での体験や生活に憧れを抱く、都会で暮らす方々が、長野県及び市町村のホームページを見て、「田舎暮らし」に関連した情報を容易に検索・抽出していただけるように、そして、田舎での体験や暮らしをイメージしていただけるように、「田舎暮らし」に関連した体験メニューや住まい・生活などの情報を、市町村のホームページに集約して掲載し、より効果的に「田舎暮らし」の魅力溢れる情報をお届けしています。

<http://www.rakuen-shinsyu.jp/index.html>

▽セミナー・相談会の開催等

首都圏を中心とする大都市圏において、信州での田舎暮らしや移住を希望される方を対象に毎年度セミナー・相談会を開催しています。

セミナー・相談会では、信州の気候やアクセス、物件を選定する際の留意事項等を説明するとともに、実際に移住された方の体験談や参加市町村によるPRなどを行っています。また、県、参加市町村による相談ブースを設け、来場者への相談にお応えしています。

このほか、長野県の物産展、ふるさと回帰フェアなど都市圏を中心に開催されるイベントに参加し、長野県をPRするとともに、田舎暮らしに関する相談にお応えしています。



【田舎暮らし相談会】

2 長野県田舎暮らし案内人について

長野県では、県内地域の情報や住まい、就職など田舎暮らしに関する幅広い問い合わせ

にワンストップでお応えするため、平成18年5月から「田舎暮らし案内人」を配置しています。

県庁に専用電話やメールを設置し、全国各地からの相談にお応えしているほか、物件の現地案内、都市圏での相談会の開催、信州での田舎暮らしのPRなどを行っています。



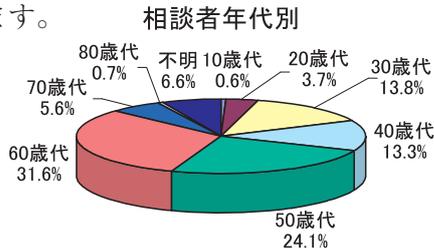
【現地での物件案内】

(1)田舎暮らし案内人への相談状況

(平成22年10月末現在)

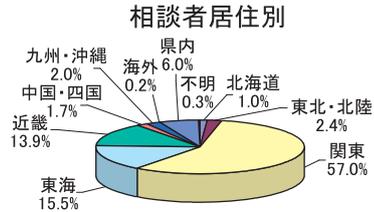
平成18年5月からの累計は904件です。

相談者の年代別では、50～60歳代が全体の約54%、30～40歳代が全体の27%になっています。



相談者を地域別で見ると、半数以上が関東地域、次いで東海、近畿地域となっています。

なお、関東地域ではアクセスのしやすさから二地域居住を希望される方もおられます。関西地域の方は定住志向が強い傾向にあります。



(2)移住等状況 (平成22年10月末現在)

田舎暮らし案内人にご相談いただいた方々のうち、これまでに92組の方が移住等を決められています(当県把握分)。年度別、地域別の状況は下表のとおりです。

(単位：組、%)

年度	地域	東信	南信	中信	北信	県内	計
18 (5月～)		6 (33.3)	3 (16.7)	4 (22.2)	5 (27.8)	0 (0.0)	18 (100.0)
19		5 (25.0)	4 (20.0)	5 (25.0)	6 (30.0)	0 (0.0)	20 (100.0)
20		3 (15.8)	3 (15.8)	6 (31.6)	7 (36.8)	0 (0.0)	19 (100.0)
21		4 (18.2)	4 (18.2)	11 (50.0)	2 (9.1)	1 (4.5)	22 (100.0)
22 (~22.10末)		2 (15.4)	2 (15.4)	3 (23.1)	6 (46.2)	0 (0.0)	13 (100.0)
計		20 (21.7)	16 (17.4)	29 (31.5)	26 (28.3)	1 (1.1)	92 (100.0)

(3)主な相談の内容と対応例

相談の内容は、物件情報の照会、就職・就農の相談、気候や交通、病院、学校等に関する生活情報など多岐に渡りますが、主な相談内容と対応例は以下のとおりです。

なお、近年は景気低迷の影響により移住希望があっても仕事が無く苦慮しているところです。

また、移住希望者のニーズにあった物件情報を提供できない場合もあります。

農業については、実践的な技術の習得や農地の確保などにより一定期間を要するため、新規参入は難しい状況です。

Q：特に地域は決まっていないが信州に住んでみたい。

A：「長野県内ならどこでもよい」と要望される場合がありますが、移住先で何をされたいか、それができる地域なのかをしっかりとイメージされることが大切です。

今までに当方の関わる案内で、多くの方が移住しておりますが、その中では菜園付の物件で農的な生活をしたとか、陶芸、藍染工房ができるスペースが欲しい、といった例がありました。また最近A市へ移住された方は、「少し喘息のある子供に田舎生活体験をさせ、たくましく育てたい」との動機でした。

Q：山が見えるところに住みたい。

A：山が見えるところはたくさんあります。ある程度地域を絞ることが必要です。

Q：地域の方に受け入れてもらえるか？

A：地域のお祭り、伝統行事に積極的に参加することや、地元自治会の地域活動をするることにより、地域の方から信頼が得られてきます。

中部圏から長野県へ移住された方は、南信地方で花卉、野菜作りを営みながら、村の農業委員になって地元農家の営農相談にも応じています。

また、50歳代で移住され方は、地区で集会有るときは、1人暮らしの高齢者宅を回って（この集落では50歳代は若頭）、お年寄りを集会所に連れて行くボランティアをやっており、集落の方から感謝されております。

Q：住むところを決めてから仕事を探したい。

A：地域で日常生活を行うためには、安定的な収入をどのように得るかが不可欠となります。就職相談等により、先ず仕事を確保する必要があります。

長野県では、長野県東京事務所に「長野県 I ターン相談室」を設置し全国の皆様からの相談を承っております。勤務先が決まってから、住まいのご相談をされるのが良いと思います。

Q：古民家を安く借りたい。

A：賃貸物件は少ないのが現状です。古民家はほとんど売買となります。

また、古民家は市街地から離れたところにあることが多いので、買物、病院、交通の便の検討、家の水廻りほか、チェックすることも大切です。

Q：自分で食べる分くらいの畑をやりたい。

A：農地法の規定により、農地の取得や借用には制限があります。先ずは近隣の市民農園を借りて利用いただくことがよいと思います。

Q：農業を始めたい。

A：農業を始めるためには、農業の実践的な技術の習得や耕作のための農地等を確保することが必要となってきます。

県では新規就農を希望される方には「新規就農里親制度」により支援しています。詳細は長野県新規就農相談センターへ相談してください。

主な相談内容は上述したとおりですが、2008年9月のリーマンショックによる経済状況の変化、定年延長・再雇用制度の拡充による2007年問題の2012年以降へのずれこみ等の環境変化により、長期スパンでの対応が求められてきています。

(4)貴協会への要望

移住希望者からの特殊な物件依頼は、田舎暮らし「楽園信州」情報協力会員（現在200会員余）から情報をいただき、移住希望者に情報提供しております。この場を借りて御協力にお礼申し上げます。

物件情報に関するお客さまからの問い合わせ及び当方からの情報提供は以下のとおりですので、引き続き御協力をお願いします。

▽移住希望者からの物件のお問い合わせに対しては、協会HPの「住まいの情報」をご案内していますので、こまめに物件の新規登録、更新、削除をお願いしたいと思います。また、写真（概観、室内）、間取り図につきましては、住まいをイメージしやすくなるため必須要件かと思われますので、添付をお願いします。

▽移住希望者は、里山の農的環境にある空き家物件、特に安い賃貸物件を希望することが多いのですが、そのような物件は少なく、代わりに市街地の貸家物件の情報提供をしても満足しない傾向にあります。

一部地域で見られる宅建協会支部と市町村との連携による空き家の掘り起こしが大切かと思われまます。

▽物件情報で「農地付住宅」を見かけますが、ご案内のとおり農地法の規定により農業人以外が農地を所有することはできません。住宅地と農地は分けて、農地については、農業人に認定された後に、契約していただくのが良いと思います。また家庭菜園とのご要望に対しては、敷地内での菜園ができない場合は、市民農園を利用させていただくようアドバイスをお願いします。

ためになる最新情報

「遺言」

遺言とは、人の生前における最終的な意思を尊重して、遺言者の死後にその意思を実現させる為の制度です。

つまり、遺言によって死後の財産や権利について継承者を自由に決められるという法律行為です。

民法では、遺言に厳格な要件を定めているので、それによらない遺言は無効としています。

①遺言書の必要性

被相続人が財産の分配について何も言わずに亡くなると、残された相続人が集まり話し合いによって分配方法を決めることになりま。財産を巡っての争いやもめごとを起こして、兄弟仲が悪くなるというケースも少なくありません。

また、財産が金融資産だけであれば、財産の分割も簡単で分けやすいのですが、不動産や株といった財産の場合、誰がどれを相続するのかなど、利害が衝突して上手くまとまらないことが多くなります。

争いを未然に防ぐためにも、遺言書を作成しておく必要があるでしょう。

②特に遺言が必要な場合

■子供がいないので妻に全財産を相続させたい

夫婦間に子供がいない場合、相続人は妻と親か、妻と兄弟姉妹になります。遺産の全額を妻に相続させるためには遺産は妻に全部与えるという旨の遺言書が必要になります。

■妻に先立たれ、老後の面倒を見てくれた息子の嫁に財産の一部を相続させたい場合

息子の嫁は、夫の親に対しての遺産の相続権はありません。息子の嫁に財産の一部を贈りたい場合は、その旨を記した遺言書が必要になります。

■相続人がいない場合

相続人がいない場合、特別な事由が無ければ遺産は国庫に帰属してしまいます。それを望まない場合は、お世話になった人などに遺産を譲る旨の遺言書を作成しておく必要があります。

■財産が住んでいる家と土地しかない場合

預貯金がなく、住んでいる家と土地しかない場合、財産を妻と兄弟で分配するには、家や土地を売却しなくてはいけませんので、残された妻は住み慣れた家を手放さなければならぬような事態が出てくるかもしれません。このような事態を避けるには、妻のその後の生活の安定を図るように記した遺言書が必要になります。

■事業、農業を継続させるために、財産を細分化したくない場合

個人で事業を行っている場合、その経営権も個人の財産ということになります。つまり相続の対象になりますから、それらが法定相続分により細分化されてしまうと、事業継続が難しくなってしまいます。そのような事態を避けるには、後継者に事業上の財産を相続させる旨の遺言書が必要になります。

■相続人の中に素行の悪い者がいる場合

相続人の中に素行が悪く、親の面倒は一切見ようとしめないなど、ほとんど疎遠な状態が続いている相続人がいる場合、その者には

財産を残したくないと思うでしょう。その場合、その相続人の遺産の相続分を少なくするなど記した遺言書が必要になります。

■先妻の子供と後妻の子供がいる場合

先妻と後妻の両方に子供がいる場合、先妻の子供と後妻の子供が遺産の取り分を主張するという紛争がよく起こります。このような争いを防ぐには、遺産の配分を記した遺言書を残しておくことである程度防ぐことができます。

■未認知の子供を認知したい場合

愛人との間に子供がいたが、どうしても認知できなかつた。生前に認知することができなかつたが、遺言によって認知することも可能です。

■孫にも財産の一部を相続させたい場合

子供や配偶者が存在する場合、孫には相続権がありません。生前贈与をすることもできますが、贈与税がかかり割高になってしまいます。ある程度まとまった財産を贈りたいのであれば、遺言書を残すのが最適です。

③遺言できる人

■満15歳に達している者

15歳以上の者は未成年であっても遺言ができると民法では定めています。

遺言は一身専属的な行為であるため、他人が代理で行なうことはできません。よって、たとえ親であっても子供（未成年者）に代わって遺言を作成することはできません。

■成年被後見人

成年被後見人とは、精神上的の障害によって時事を弁識する能力を欠く常況にある人で、家庭裁判所の後見開始の審判を受けた人のことを言います。

しかし、成年被後見人も判断能力を一時回復したときに2人以上の医師が立会い、立ち会った医師が遺言時に遺言者が判断能力に問題がなかったことを遺言書に付記して、署名

押印すれば遺言書を作成することができます。

■被保佐人

被保佐人とは、精神上的の障害によって事理を弁識する能力が著しく不十分な人で、家庭裁判所の補佐開始の審判を受けた人のことを言います。

被保佐人がする重要な法律行為については保佐人の同意が必要になります。

被保佐人は精神上的の障害によって事理を弁識する能力が著しく不十分ですが、その能力を欠くまでにはいたらないことから、遺言に関して制限はありませんので、医師の立会いがなくとも、自由に遺言を作成できます。

④遺言の書き方と特徴

遺言は、それぞれ遺言の種類によって法律で書き方が定められています。せっかく書いた遺言書に不備があつてはもともともありません。自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言について説明いたしますが、きちんとした遺言書を作成したいのであれば、やはり行政書士などの専門家にご相談することをお勧め致します。

遺言の方式には特別方式というものもあります。死期が迫っている場合などの特殊な状況下にのみ用いられる例外的な方式ですので、ここでは説明を省略します。

■自筆証書遺言

- 全文を自筆で書くこと（代筆やワープロによるものは無効）
- 縦書き、横書きは自由、用紙の制限はありません。筆記具もボールペン、万年筆など何を使用しても構いません。
- 日付、氏名も自筆で必ず記入すること。（平成〇年△月吉日のように日付が特定できないものは無効）
- 捺印は認印や拇印でも構いませんが実印が好ましいでしょう。（印鑑証明も添付する）
- 加除訂正する時は、訂正箇所を明確にし、

その個所に捺印の上署名すること。

公正証書遺言

- 証人2人以上の立会いのもと公証人役場へ出向くこと。
- 遺言者が遺言の内容・趣旨を法務大臣により任命された公証人に口述すること。
(聴覚・言語機能障害者は、手話通訳による申述、または筆談により口授に代えることができます。)

- 公証人がその口述を筆記し、これを遺言者及び証人に読み聞かせ、または閲覧させること。
- 遺言者および証人が筆記の正確なことを承認したうえで、各自が署名捺印すること。
- 公証人がその証書を法律に定める手続きに従って作成されたものである旨を付記して、これに署名捺印すること。

遺言書の原本を公証人役場で保管するため、偽造や変造の恐れがありません。

しかし、公正証書遺言の作成には2名以上の証人が必要になりますので、遺言の存在とその内容を、完全に秘密にすることは出来ません。また、手続きが煩雑なうえ、公証人への手数料がかかります。

(手数料は相続財産が多くなるほど高くなります。)

※国が定めた公正証書作成手数料

目的の価額	手数料	以下超過額5,000万円までごとに
100万円まで	5,000円	3億円まで13,000円
200万円まで	7,000円	10億円まで11,000円
500万円まで	11,000円	10億円を超えるもの8,000円加算
1,000万円まで	17,000円	*遺言手数料の場合は目的の価額が1億円までは、上記の金額に11,000円を加算した金額になります。
3,000万円まで	23,000円	
5,000万円まで	29,000円	
1億円まで	43,000円	

秘密証書遺言

秘密証書遺言とは、遺言書の本文はワープロや代筆によるものでも構いませんが、自らその証書に署名、捺印して封筒に入れ、その印と同じ印で封印を押します。それを持って2名以上の証人と共に公証人役場へ行き、公証人に提出し、封書に遺言者本人、証人、公証人が署名捺印して完成します。しかし、この遺言書は遺言の内容を秘密に出来るというメリットはありますが、公証人により遺言の存在を証明してもらった後は、自分で保管しなければいけませんので、紛失や未発見になるおそれがあります。

※承認・立会人の欠格者について

遺言執行者は、証人になることが認められていますが、未成年者、推定相続人、受遺者及びその配偶者、及び直系血族は証人にはなれません。また、公証人の配偶者、四親等内の親族、書記及び雇用人も同様です。

家庭裁判所 家事手続情報サービス
電話・ファクシミリ番号  **0570-031840**
(PHS・IP電話からはご利用できません。) さいばんしょ

日本司法支援センター
 **コールセンター**
 平日 9:00~21:00
 土曜日 9:00~17:00
<http://www.houterasu.or.jp/>
法的トラブルで困った時には  **0570-078374**
おなやみなし

法的トラブルがどうかかわからない場合も、お気軽にお電話ください。

- ※ 固定電話であれば、全国どこからでも3分8.5円(税別)で通話することができます。
- ※ PHS・IP電話からは、03-6745-5600にお電話ください。
- ※ 電子メールによる問い合わせも受け付けています。詳しくは法テラスホームページをご覧ください。

長野県警察本部よりお知らせ

ご家族やお客様が 振り込め詐欺の被害に遭わないために

振り込め詐欺は、

- オレオレ詐欺
 - 融資保証金詐欺（貸します詐欺）
 - 還付金等詐欺（返します詐欺）
 - 架空請求詐欺（支払え詐欺）
- の4種類の総称を言います。

-オレオレ詐欺-



子どもや孫を装って電話をかけ、会社でのトラブル、横領等の保証金名目や、借金の返済名目などでお金を請求してお金をだまし取る詐欺。直接現金を受け取りに来る手口もあります。

オレオレ詐欺のキーワード

- 風邪ひいて（インフルエンザにかかった）声がおかしい。
- 携帯電話の番号が変わった。
- 会社のお金を使い込んだ。友達の保証人になった。
- 代理の人がお金を取りに行くから渡して。

被害に遭わないために

- 家族間であいことばを決めておきましょう。
- 「風邪ひいた。」「携帯変えた。」はオレオレ詐欺のだましの言葉。
- 見ず知らずの他人にお金を渡さない。

-警察官名乗りのキャッシュカード詐欺-

警察官や銀行協会などの職員を名乗り「あなたの口座が犯罪に使用されている。」などと言いキャッシュカードの暗証番号を聞き出し、自宅まで来てキャッシュカードをだまし取る詐欺。類型ではオレオレ詐欺となります。

警察官名乗りのキャッシュカード詐欺のキーワード

- あなたの口座が犯罪に使われています。
- キャッシュカードを替える必要があります。
- 暗証番号を教えてください。



〇〇警察署の××と言います。あなたの口座が...

被害に遭わないために

- 警察官や金融庁などの職員が暗証番号を聞くことはありません。

-架空請求詐欺-



メールやハガキなどを送りつけ、有料サイトの料金や、訴訟関係費用など架空の事実を口実とした料金を請求してお金をだまし取る詐欺。

架空請求詐欺のキーワード

- 有料サイトの料金が未納です。退会手続きがされていない。
- 「最終通告」「民事裁判」などと書かれたハガキが届いた。

被害に遭わないために

- 身に覚えのない利用料金や訴訟のメールやハガキなどは、相手に連絡を取らないようにしましょう。

-融資保証金詐欺-



ダイレクトメール、ファックス、電話等を利用して、融資を誘い、融資を申し込んできた者に対し、保証金等を名目にお金をだまし取る詐欺。

融資保証金詐欺のキーワード

- 低金利、保証人不要、即日融資。
- 保証金（信用確認）のためお金を振り込んで。

被害に遭わないために

- 低金利、保証人不要、即日融資などと好条件の融資話は詐欺を疑ってください。
- 融資をするから、お金を振り込めと言われたら詐欺です。

-還付金等詐欺-



税務署、社会保険庁、役場、NTTなどの職員を装って電話をかけ、税金や医療費、料金などの「還付金がある。」などと言って言葉巧みにATMを操作させお金をだまし取る詐欺。

還付金等詐欺のキーワード

- 税金（医療費等）の還付金がある。
- 携帯電話を持ってATMコーナーに行つて。

被害に遭わないために

- 税金や医療費を返還するのに、ATMを操作させることはありません。

振り込め詐欺に関する相談・情報はこちらまで

振り込め詐欺撲滅ホットライン 026-235-2530(フコメゼロ)
振り込め詐欺専用メールアドレス police-furikome110@pref.nagano.lg.jp

長野県警察



ホットラインとアドレスが表示されず。

三年前土地上にあった建物内での火災による 焼死者の存在は、瑕疵に当たるとした事例

(東京地判 平 22・3・8 ウェストロー・ジャパン)

買主が、買い受けた土地に心理的瑕疵があったとして、売主らに対し、瑕疵担保責任又は債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、三年前土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であり瑕疵に当たるとして、買主の損害賠償が一部認容された事例（東京地裁 平成22年3月8日判決 一部認容 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 不動産の売買を業とする法人買主Xは、売主Y1から、平成20年7月30日、本件土地を代金1億1858万円で買受け（以下「本件売買契約」という。）、同年11月17日、本件土地の引渡を、また、仲介業者Y2は、Xから仲介手数料として355万7400円の支払を受けた。

(2) 本件土地上には、平成16年12月当時、3棟の建物があったが、同月27日午前0時8分ころ、そのうちの中央に位置する建物（以下「出火建物」という。）の1階南側住戸の6畳間（b号棟の区面上に位置する。）から、タバコの火の不始末と推定される原因により出火し、この火災によって、火元に居住していた男性1名が上記6畳間内において焼死した。

(3) Xは、本件土地上に5棟の建物を新築して、平成20年12月20日、その分譲を開始したところ、本件土地では、火災による死亡事故

が以前あったとの情報が近くの者からもたらされた。

(4) Y2は、Xからの要請により、Y1に問合わせたところ、3～4年前に本件土地の南側にあった2棟の建物のうち1棟のアパートが一部焼け、賃借人が死亡したとの回答を受け、これをXに報告した。

(5) Xは、本件土地を分筆し、新築した建物とともに分譲しようとしたが、b号棟以外は、売出価格で売却が実現したものの、b号棟については、売出価格を4380万円まで下げたが、未成約の状態にあった。なお、Xは、a号棟の重要事項説明書上には、本件土地上の共同住宅が平成16年12月27日半焼し、男性が1人亡くなった旨を明記した。

(6) Xは、Y1に対し、平成21年2月7日、またY2に対し、同月9日、減縮前の本訴請求額と同額を支払うよう催告し、争いになった。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約の目的物は、土地であって、既に取り壊された出火建物を含むものではなく、Xが行う分譲も分筆した本件土地及びその上の新築建物を目的とするものであるにしても、本件土地上にあった出火建物で焼死者が出たし、近隣住民には、このような事実の記憶がなお残っているのだから、これを買受

ける者が皆無であるとはいえないにしても、買受けに抵抗感を抱く者が相当数あるであろうことは容易に推測しうるところである。

(2) そして、売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであり、目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれると解される。ところ、上記事実関係のもとでは、本件土地あるいはこの上に新たに建築される建物が居住の用に適さないと考えることや、それを原因として購入を避けようとする者の行動を不合理なものとして断じることはできず、本件土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるというべきことになる。

(3) そうすると、本件売買契約の目的物である本件土地には、民法570条にいう「隠れた瑕疵」があると認められるし、これを認識していた売主Y1には、信義則上、これを告知すべき義務があったことになるから、Xは、売主であり、上記事実を認識していたY1に対し、これに基づく損害賠償を請求しうることになる。

(4) 本件売買契約当時、仲介業者Y2において、本件火災事故のことを認識していたものと認めるに足る証拠はないから、Y2に説明義務違反があるとはいえない。また、仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で物件の瑕疵の有無を調査し、その情報を買主に提供すべき義務を負うが、それ以上に独自に調査して報告すべき注意義務までを負うものではないと解される。

(5) Xが上記瑕疵により被った損害額につい

て、本件売買契約代金額のうちb号棟が占める分（売買代金額1億1858万円及び本件土地に上記部分が占める面積割合約2割からすると、約2370万円と求められる。）との関係から検討すると、本件売買契約の3年半ほど前のことであって、他殺や自殺ではなく、出火建物も既に以前に取り壊し済であることその他本件に顕れた一切の諸事情を総合すると、上記損害額は、上記b号棟が占める代金分の1割足らずである200万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、三年ほど前、土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるとして、損害を認めた事例で、同種の一事例として実務上参考になろう。

「心理的瑕疵」の有無は、原因や経過した年月、周囲にどの程度知れわたっているかによっても判断が異なる。

同様の事例として、①買った土地にある物置で、約7年前に自殺があったことが判明し、契約の解除を認めた事例（東京地判H7・5・31）、②土地を買ったら、以前そこにあった建物で8年前に殺人事件が起きていたという事案で、売買価格の5%の賠償を売主に命じた事例（大阪高判H18・12・19）、③農村の土地を買ったら、約50年前、そこにあった家屋で殺人事件が起きていたという事案で、土地を売った売主と仲介業者に賠償を命じた事例（東京地判H12・8・31）、④都市部のワンルームマンションを借りていた住人が自殺した事案で、今後1年間は部屋を賃貸できず、3年間は従来の賃料で貸せなくなったとして、住人の連帯保証人らに132万円の支払いを命じた事例（東京地判H19・8・10）などがある。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ



宅地建物取引主任者資格試験(長野会場)



宅地建物取引主任者資格試験実施

平成22年度宅地建物取引主任者試験が、去る10月17日(日)、全国一斉に実施された。

長野県では4会場で1,816名(申込者数2,288名)が受験した。

今年度の試験は昨年度に引き続いて権利関係14問、法令上の制限8問、税・価格3問、宅建業法等20問、その他(免除科目)5問の出題となり、各科目の出題項目の配分については大きな変化はなかった。

ただし、本年度は、農地法などの従来から出題されている法律の改正点に加え、新法である特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(履行確保法)が新たに出題された。

また、どの科目も細かい内容を問う難問は少なく、特に宅建業法については、昨年と比較し

て言い回しの難しい問題が少ない印象であった。

合格発表は県庁はじめ各地方事務所、協会・支部(不動産会館含む)に合格者名簿を掲示した他、(株)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ご覧いただける。[平成23年1月31日の17:30まで掲載])

長野県宅建協会HP <http://www.nagano-takken.or.jp>

なお、本年度の合格基準点は36点。県内の合格者数は241名(うち講習終了者55名)、合格率13.3%であった。

また合格者の平均年齢は34.9歳(男性35.6歳、女性33.1歳)合格最高齢者81歳・最年少者15歳であった。

■平成22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%
信州大学工学部	674	513	161	76.1%	69	13.5%
信州大学全学教育機構	975	798	177	81.8%	120	15.0%
上田東高等学校	374	296	78	79.1%	26	8.8%
信州大学農学部	265	209	56	78.9%	26	12.4%
計	2,288	1,816	472	79.4%	241	13.3%
上記のうち指定講習修了者	323	283	40	87.6%	55	19.4%

8・27
(金)

無料相談所相談員研修会開催

人材育成委員会では、8月27日長野県不動産会館4階大会議室において無料相談所相談員研修会を開催した。この研修会は事業計画に基づき毎年行われているもので、本年度は役員改選期ということもあり、基本的な内容である「苦情解決・弁済業務の現状と、相談業務の基本対応」について、担当事務局職員より説明が行われた。当日は6支部より45名が受講した。



相談員研修会



11・11
(木)

県・県警との行政懇談会開催

去る11月11日人材育成委員会では、長野県不動産会館において県建設部（建築指導課）並びに県警本部（生活環境課・組織犯罪対策課・警備第一課）との行政懇談会を開催した。

提起された主な内容としては

① 県建設部への相談状況及び内容について



- ② 県と協会の定期的な情報交換・連携について
- ③ 土地売買における瑕疵担保責任について
- ④ 家賃滞納者への県等の支援策について
- ⑤ 県内の暴力団・極左組織及び反社会团体等の状況について
- ⑥ 無断駐車車両等の取り扱いについて

などについて活発な意見交換がされ、協会と行政の連携を今まで以上にすること等を確認した。（それぞれの回答等の詳細については、総会資料に掲載されます。）



行政懇談会

11・24 (水)
11・25 (木)

一般消費者のための不動産セミナー開催

県人材委員会（村松重信委員長）では、去る11月24日と25日に諏訪市の諏訪文化センター及び佐久市にある佐久生涯学習センターにおいて「一般消費者のための不動産セミナー」を長野県の後援を得て開催、両会場あわせて約120名の参加があった。

このセミナーは昨年に引き続き2回目となるが、公益法人制度改革に伴う公益事業として本年度も人材育成委員会の事業計画となっており、委員会では、消費者へ開催約2週間前より地元ローカル紙を利用し周知を行ってきた。

当日の講義内容は『賃貸建物に関する諸問題』と題し、主に貸主向けの内容について、全宅連顧問

弁護士でもある深沢綜合法律事務所の柴田龍太郎弁護士を講師として招聘し講演を行った。

参加者からは定期的な開催や、今後聞きたいテーマについても「賃貸建物の入居促進」「家賃の増減」「借入人の審査方法」等世相を反映した内容を望む声が多数聞かれ、熱心さが伺えた。



柴田龍太郎弁護士



消費者セミナー

各支部の動きをラッピング

支部だより

本年度南信支部では、行政懇談会を上伊那地区で、公正競争規約研修会を飯田下伊那地区でそれぞれ開催いたしましたのでご報告いたします。

行政懇談会開催

南信支部 上伊那地区
(有)あるぶす不動産 中城逸夫

南信支部上伊那ブロックでは、11月16日支部会議室において行政懇談会が開催されました。

行政側より地方事務所建築課・農政課の5名、伊那警察署生活安全課長の出席をいただき、支部より宮下支部長以下12名が参加。

管内での不動産取引や建築確認について、農地転用など熱心に意見交換、情報交換が行われました。

後半、懇親会に席を替え、さらに相互理解を深め、有意義な懇談会となりました。



懇談会の様子

平成22年度 公正競争規約研修会開催

南信支部 飯田下伊那地区
(株)システム開発 片桐巨巳

去る10月22日(金)に「公正競争規約研修会」を開催いたしました。講師に南信支部理事・人材育成委員の熊谷 一男氏に担当していただき、内容の充実した研修会が行われました。

不動産広告の注意点として、最近のインターネット広告に関する表示事項の確認、ついっっかりしてしまい「情報の更新」を忘れてしまうことがあり、今まで以上に情報管理をしなければいけない時代になってきていること。さらに特定事項の明示義務、特に用語の使用について

の留意点など重要な事項について会員に解りやすく規約の重要ポイントの説明がされました。

宅建協会も統合され、組織が地域的に広がったことにより、会員相互の交流や情報交換が薄くなっている傾向が感じられます。不動産業は、人と物件との「情報」が重要になりますので、広告や取引に於いてのトラブルの回避のため、会員相互に専門的知識を確認し合いながら、情報交換と相談ができる体制づくりと交流を深めていくことがこれからは大切だと考えております。



情報交換・交流が大切です。

わが社の アイドル 不思議な縁

「アパートを探しているのですが…」と偶然立ち寄ったのがきっかけで、「イーグル開発」に勤める事になりました。

ホント、不思議な縁ですね。1年程前に就活中だった私は、全く違う職種を考えていたのですが、親身に対応して下さる会長や社長と何度かお会いするうちに「一緒にお仕事が出来たらなあ」という思いになり、そんな私を快く受け入れて頂きました。

けっして大きな会社ではありませんが、全員がアイデアを出しながら店舗づくりに力を入れて、昨年秋には新店舗をオープンすることが出来ました。

人と人とのつながりを大切にしながら、女性ならではのきめ細やかな対応に心がけ毎日笑顔でお客様をお迎えできたらと思っています。

今年の目標は宅建合格！を目指しています。



今回の訪問先は
上小・更埴支部 (有)イーグル開発の
市川 美沙さんです。

皆さんのとっておきをご紹介します

私のお気に入り

学生時代は北海道の稚内や九州の鹿児島へ夜行列車を乗り継いで旅をし、その中で日本列島の大きさを実感しました。最近では高速交通網の発達などもあり、新幹線や飛行機を使うと遠くへもあっという間に行くことができ、その実感もなくなってきました。又、旅のスタイルもひとり旅から家族旅行、団体旅行へと変化し、旅の感動や醍醐味といったものも少なくなってきた気がします。

私は時間の制約があるツアーや団体旅行よりも好きな所にじっくりと腰を落ちつけ、ゆっくりと見て回ることの方が性に合っています。好きな場所というのはいくつかあるのですが、そのひとつが古い町並みを歩くことです。

たまにはのんびり一人旅

長野支部 (株)水越不動産 水越 均

今年の夏は電車やバスを使って、滋賀県の近江八幡、五個荘、彦根、長浜などをひとりでのんびりと散策してきました。その中では特に近江商人の発祥地のひとつで「重要伝統的建造物群保存地区」に指定されている近江八幡が良かったです。

白壁や格子戸、うだつのある古い町並み、建築家ヴォーリズの残した洋風建築群、時代劇に出てきそうな運河の八幡堀等々と見所も多く、どれも興味深かったです。先人達の残してくれた貴重な文化遺産の中で往時を偲びながら、私はしばし、ゆっくり流れる時の中を彷徨う旅人となりました。



近江八幡の時間はゆっくり流れる。

私の友人に、宮内庁の職員と親戚に当たるという方がおられ、4月25日に「皇居」を訪ねました。



一般公開されている江戸城の東側のところではなく、乾門から入った西側の公式行事等が行われる長和殿・宮殿・宮内庁・正殿など通常は非公開の皇居を見学することができました。

この場所は江戸城開府の頃からの建物も残っており、日本の伝統ある象徴と重厚な歴史を垣間見ることができました。



特に、「大道庭園」と呼ばれる盆栽仕立て場は、約90種600点の盆栽が管理されており、その作品にはそれぞれ名前がつけられてお

皇居を訪ねて

南信支部 (株)システム開発 片桐 巨巳

ります。これらは正殿・長和殿で行われる公式行事の盆栽として飾られております。

皇居の盆栽は針金など一切使わず、はさみのみで仕立てているということです。

天皇家の五葉松で重量約300kg、移動は全て職人が担いで行うということです。



徳川家三代将軍「家光」の盆栽。朱泥長方鉢、樹齢550年、樹高81cmの五葉松。



日本の国歌「君が代」の五葉松。石付きです。樹齢150年、樹高66cm。

都心の中に佇む皇居。緑と静寂の中に何百年という伝統が伝わっています。

皇居へ行くまでは、庶民では余り関係ない世界だと思っておりました。が、御所は緑に包まれた質素なところであり、江戸幕府から明治時代そして現代へと近代日本の伝統と歴史を築いてきた中心地であり、日本国の象徴である「天皇」という、その存在の重みをじっくりと感じた旅でした。

手付放棄で契約解除しようとしたところ、売主業者が履行に着手したとして違約金を請求してきた

一審・二審で見解対立、買主に不利な解除期限は無効か

売主業者との間で土地の売買契約を締結しましたが、一定期間内であれば手付解除できる旨の特約に基づき手付解除の意思表示をしたところ、売主業者がすでに履行に着手していることを理由に手付解除は認められないとし、違約金を請求してきました。どうしたらよいのでしょうか。

(吉澤ひとみ、47歳、自営業)

【苦情の内容】

吉澤さんは、平成12年5月9日、売主業者から土地（市街化区域内の農地）を代金1880万円で買い受ける売買契約を締結し、同日に手付金30万円を売主業者に支払いました。しかし、吉澤さんは、同月16日、売主業者に対し手付放棄による契約解除の意思表示をしました。

ところが売主業者は、同月11日、本件契約に基づき農地転用届出書を管轄の農業委員会に提出し、すでに契約の履行に着手して、もはや手付放棄による契約の解除は認められないなどと主張し、違約条項に基づき、354万円余の違約金請求訴訟を提起してきました。

本件契約の手付解除の規定は、「売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで又は標記期限（平成12年5月26日）までは、この契約を解除できる」となっています。

吉澤さんは、この文言は、たとえ売主が5月11日に契約の履行に着手したとしても、5月26日までは買主は手付放棄によって契約解除できることを定めたもの、つまり手付放棄・手付倍返しによって一方的に解除できる期限は上記いずれかの1つを満たしていればよいと解するのが相当だ（以下「乙解釈」といいます）と、主張しています。

【売主業者の言い分】

手付解除の条項は、「相手方が契約の履行に着手しても、5月26日前ならば、この契約を解除できる」とは規定していません。これは、手付解除ができるのは、相手方が契約の履行に着手するまでか、または相手方が契約の履行に着手していないとしても、5月26日に限られるという趣旨に解すべきだと思います（以下「甲解釈」といいます）。

【手付解除の規定】

「相手方が契約の履行に着手するまで、または平成12年5月26日まではこの契約を解除できる」

・甲解釈

「相手方の履行着手」または「5月26日」のいずれか早い時期まで手付解除できる。

・乙解釈

「相手方の履行着手」または「5月26日」のいずれか遅い時期まで手付解除できる。

【相談窓口の考え】

宅建業法39条3項によれば、宅建業者が自ら売主である場合、「甲解釈」のように売主業者の履行着手前における買主の手付解除を制限すると、民法557条の適用を排除するという買主に不利な特約となり無効となります。

また、売主業者は、本件売買契約締結日のわずか2日後に履行に着手したとして、本件条項の甲解釈に基づき、吉澤さんの手付解除は認められないと主張していますが、このような解釈は、吉澤さんの手付解除の利益を実質的に奪うものであって、採用することはできません。

トラブルの結末

第一審は、「甲解釈」を正当と認めて売主業者の請求を認容し、吉澤さんに違約金の支払を命じましたが、第二審では「乙解釈」を正当と認めて、一審判決を取り消し、売主業者の請求を棄却しました。

トラブルから学ぶこと

本件は、手付解除条項をどう解釈するかが最大の焦点として争われていますが、一審と二審で対立した見解が示されたものです。しかし、宅建業法39条2項・3項の趣旨である消費者保護の観点からは、吉澤さんが手付解除に関して「乙解釈」をとるのは当然だろうと思われます。したがって、業者売主・消費者買主の場合はそもそも買主に不利となる手付解除期限を設けても無効になります。民民（消費者相互間）または業者間の売買に關与する場合でも、本件のような条項を使うときは、疑義が残らないよう明確に約定する必要があるでしょう。

お知らせ

『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301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

本会事務局までお問い合わせ下さい。

TEL026-226-5454

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12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	91
	須高支部	16	
	長野支部	60	
上小・更埴支部	更埴支部	36	61
	上小支部	25	
佐久支部	佐久支部	17	17
中信支部	中信支部	30	33
	大北支部	3	
諏訪支部	諏訪支部	11	22
	茅野支部	11	
南信支部	上伊那支部	36	77
	飯田支部	41	
合 計			301

平成22年度 宅地建物取引業者研修会日程

開 催 日	開 催 場 所
1月20日(木)	飯田市 飯伊地域地場産業センター
1月21日(金)	伊那市 伊那プリンスホテル
1月26日(水)	佐久市 佐久勤労者福祉センター
1月27日(木)	上田市 ささや
2月2日(水)	長野市 長野県不動産会館
2月3日(木)	長野市 長野県不動産会館
2月4日(金)	長野市 長野県不動産会館
2月8日(火)	諏訪市 ベルファイン橋場
2月9日(水)	松本市 松本勤労者福祉センター

(受講料は無料です)

- 受講手帳をお持ちの方は忘れずに持参してください。
- 申込はFAXにて行います。

新入会員紹介 (H22.8月~H22.12月末)

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



(株) MY ROOM
代表者 兼 専任主任者 倉石智典
長野市東町 207-1
Tel 026-474-1236



中部建設工業(株)
代表者 加藤 誠 専任主任者 金子秀一
長野市中御所 3-13-7
Tel 026-226-2151

【上小・更埴支部】



積和不動産中部(株)長野賃貸営業所上田賃貸センター
支店長 兼 専任主任者 岩井克友
上田市中央西 2-1-16
Tel 0268-24-2107

【中信支部】



(株)ビー・フロンティア長野支店
支店長 石原健太郎 専任主任者 佐藤茂男
松本市征矢野 2-10-1マイパレス高宮 1F
Tel 0263-31-0872

【諏訪支部】



山田宅建事務所
代表者 兼 専任主任者 山田 靖
岡谷市長地梨久保 1-4-23
Tel 0266-27-8850



組織替・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
長野支部	(株)日本セネット	立野哲雄	長野市風間1764-3	026-266-6166	組織替
中信支部	(同)シニアライフステージ	伊東 敬	松本市島内 3777-7	0263-48-2300	個人→法人
	サンエネック(株)	川窪磯男	東筑摩郡山形村字下本郷 4082-3	0263-98-3030	組織替
諏訪支部	宮坂不動産	宮坂広恵	諏訪郡富士見町富士見 11505-5	0266-62-2263	会員権承継
	ミクナスプロパティマネジメント(株)	林 誉英	岡谷市若宮 1-7-35	0266-21-6644	組織替

無料相談を開催しております

平成22年度無料相談日年間スケジュール

■相談実施時間…午前10:00~午後3:00

相 談 日	平成23年 1月17日(月)	平成23年 2月15日(火)	平成23年 3月15日(火)
-------	----------------	----------------	----------------

予約・お問い合わせは各支部へご連絡お願いいたします。

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 長野市南島町 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)／木曾郡(木曾町、上松町、南木曾町、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	(有)サプリ	上小・更埴	山崎
	(有)北部商事		(有)竹内材木店
	セレクト住宅	佐久	佐久リアルエステート
	松代建設工業(株)	中信	浅間宅建事務所
	(有)オフィス・サカモト	諏訪	サンエス建設(株)
	(有)アパートメイト長野東店		(株)蓼科ビレッジ蓼科営業所
	(有)高社商事	南信	くましろメインテナンス(株)
	湯田中不動産		(株)泉設計事務所
	(株)日豊開発古牧店		上郷もくしゃ
上小・更埴	(株)大道建設		

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「広報ながの宅建」を年3回(4月・8月・1月)発行しており、表紙に使用する写真を募集したいと思っております。

募集要項

写真のテーマ

4月号(4月下旬発行)・8月号(8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 長野県長野市南泉町999-10 長野県不動産会館3階
(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

4月号(平成23年3月末日)・8月号(平成23年7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著作権を有し、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(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

3月9日(水)
長野県不動産会館(長野)

今後の講習予定

6月講習会.....

●H23年6月9日(木)

サンパルテ山王(長野)

※対象者は平成23年6月18日から平成23年9月10日までに切れる者

【協会事務局】TEL 026(226)5454

現在の協会員数(平成22年11月30日現在)

1,565名 内支店数 67

携帯サイトが終了いたします



※左記ハトマークサイト携帯版(SBC信越放送と契約)は、12月末日をもって終了いたします。ご利用ありがとうございました。
なお、携帯版の新システムについては検討中ですので、構築計画が整い次第、お知らせいたします。



本年もよろしく
お願いいたします

事務局の仕事始めは、1月6日です。
どうぞよろしく願いいたします。



扇沢駅

おらが町の 観光スポット



立山黒部アルペンルート

中信支部 安曇野不動産 田伏未男

北アルプスの玄関口にあたる大町市で、一番の観光名所といえば、多くの人々が立山黒部アルペンルートを挙げるだろう。

北アルプス・立山連峰を貫き、北陸・富山と信濃大町を結ぶ観光ルートで、大町市・扇沢駅からトロリーバス（パンタグラフから電力を取り入れた電気で動くバス）で黒部ダムを經由して、ケーブルカー、ロープウェイなどを乗り継ぎ、室堂、美女平などを散策、雄大な立山連峰を満喫することができます。

「日帰り」では難しい旅程であるので、「黒部の太陽」で皆さんご存知の黒部ダムで、観光放水や秘境・黒部溪谷の遊覧船クルーズを楽しんだ後に、再び扇沢駅まで戻り、ふもとの「くろよんロイヤルホテル」内にある「日本料理 吉兆」や「メインダイニング りんどう」で食を楽しみ、隣接する日向山高原サービスセンターにある秘湯・葛温泉から引湯した足湯にゆっくりと浸かるといのもおすすめです。

ただし、立山黒部アルペンルートの営業期間は11月末までなので、来年4月中旬の再開を待



日向山高原サービスセンター看板



足湯

たなければなりません。

山岳ならではのさまざまな動植物に出会い、人跡未踏といわれた黒部溪谷を誰もが気軽に観光できる、当地域自慢の観光スポットです。

是非、お出かけください。



編集 後記

新役員になって2号目の広報の発行となりました。まだまだ至らないところばかりですが、公益法人化を見据えながら誌面の充実を図ってきたいと思います。ご意見をお寄せください。

私事ですが、最近、漢字検定の準1級をとりました。現在、1級に挑戦中です。自己啓発、自己研鑽もあるのですが、齢五十を過ぎたころから、お金や物の価値では図れないものを追求してみたくなりました。2人の息子の進学先の金沢でも三大文豪の研究をし、ついでに五木寛之が直木賞の発表連絡を受けた喫茶店も覗いてみました。ま

た、上田市出身の文学者の研究、顕彰もしています。漢字でも、文学作品でも、日々、新たな発見が喜びとなり、究極の自己満足のため奮闘中です。次はTOEICで何点取れるか挑戦するつもりです。この探究心が学生時代にあつたら違った人生になっていたなどと思っています。「磨穿鉄硯」、「円木警枕」を旨とし時間を有効に使いたいものです。（広報委員M・H）

