

ながの宅建

■発行所／(社)長野県宅地建物取引業協会・(社)全国宅地建物取引業保証協会長野本部
〒380-0836 長野市南県町999-10 TEL026-226-5454(代) FAX026-226-9115 <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

- (社)長野県宅地建物取引業協会のホームページがリニューアルしました! ……2～3
- 信州・住まい探しのポータルサイト「名探郵局 住～むず」…4～5
- 支部だより(諏訪) ……6
- 東北地方太平洋沖地震並びに長野県北部地震への当協会の対応 ……7
- 平成23年度 土地住宅税制改正のポイント ……8～9
- 事例研究(最近の判例から) ……10～11
- ハトちゃん(業者研修会)・わが社のアイドル・無料相談会のお知らせ…12～13
- ためになる最新情報(成年後見制度) ……14～15
- 長野県警察本部よりお知らせ ……16～17
- 新入会員紹介・事務局からのお知らせ ……18～19
- 観光スポット・編集後記 ……20

■(社)長野県宅地建物取引業協会のホームページ リニューアルと信州・住まい探しのポータル サイト「名探郵局 住～むず」スタート



須坂市から望む飯綱山
撮影者 長野支部 竹内建設(有) 竹内安治

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://sumuz.jp>

信州・住まい探しの **住～むず**
ポータルサイト
長野県宅建協会

社団法人 長野県宅地建物取引業協会の ホームページがリニューアルしました!

協会サイトトップページ <http://www.nagano-takken.or.jp/>

各項目から必要な情報を素早く探せます

物件検索等ポータルサイトへリンク

過去の広報誌もこちらで閲覧・プリントアウトできます

バナーエリア

新着情報はこちらでチェックできます

会員専用ページ

このページは、会員専用ページです。

主に3つの作業が行えます。

- ① 物件情報登録（ハトマークサイトより登録していただくと自動で「住一むず」に登録されます）
- ② 各種契約書等書式のダウンロード
- ③ お知らせ等

信州・住まい探しのポータルサイト

「名探郵局 住-むず」が この春スタートしました！



このたび、(社)長野県宅地建物取引業協会のホームページリニューアルに伴い、物件検索・多彩なコンテンツ・コミュニティに特化した不動産ポータルサイト

「名探郵局 住-むず」が新設されました。

一般のお客様が今までより利用しやすく、楽しめるサイトとなっております。

▼ トップページ

自然と寄り添う暮らし。『ようこそ、田舎暮らし信州へ。』

お問い合わせ プライバシーポリシー サイトマップ

信州 田舎暮らし情報はこちら

エリアから探す

長野県内の各エリアから簡単検索ができます。地図にカーソルをのせると、各エリアの紹介がご覧になれます。

北信エリア 東信エリア 中信エリア 南信エリア

目的から探す

土地・住まいなどを **買う** 住まいを **借りる**

店舗・オフィスなどを **借りる** 不動産会社を **探す**

物件検索

お役立ち情報

不動産基礎知識 買・売・借り・貸す時などの不動産に必要な基礎知識を知ろう！

住まいのトラブルは？ 不動産取引でトラブルにならないために！

不動産用語集 写真やイラストを使用した、奥・やさしく分かりやすい用語集はこちらから！

不動産便利ツール ローンや住まいの税金など不動産に必要な専門知識を知ろう！

住環境を調べる 安全、快適な暮らしを送るために、これから住もうとしている街がどのような場所か調べよう！

不動産力チェック！ 15問の質問に答えてあなたの不動産力チェック！「買・売・借り・貸す」たい人は今すぐTRY！

お役立ちリンク集 間違いない賃貸住宅探し 定期借家に住もう！

賃貸住宅 入居のしおり 住宅購入時のポイント 不動産相場・取引動向

マイレーム探しと貸す場合の知識 住宅買・換えの注意点 手付金・中間金を支払う場合

メルマガ会員登録情報

メルマガ会員登録情報を受けとれるので是非会員登録を

メルマガ会員登録情報

メルマガ会員登録情報を受けとれるので是非会員登録を

バナーエリア

消費者の方も業者の方も役立つ情報満載のコンテンツ

HOME | 土地・住まいなどを売る | 住まいを借りる | 店舗・オフィスなどを借りる | 不動産を探す | メルマガについて | 信州田舎暮らし情報 | 田舎暮らしレポート | イベント情報 | お問い合わせ | プライバシーポリシー | サイトマップ |

信州・住まい探しのポータルサイト

Copyright © 社団法人長野県宅地建物取引業協会 All rights reserved.

ポータルサイトキャラクターは、



父：とっちい～



兄：ぶっちい～



妹：すっちい～

▼ アドレス ▼

<http://sumuz.jp>

※物件登録方法に変更はありません。従来どおりハトマークサイトより物件登録をお願いします。

長野県ホームページにバナー広告掲載開始 !!

長野県公式ホームページ「Web Site 信州」トップページ内に、当協会バナー広告の掲載を4月1日より開始しました。他県のホームページと比較してアクセス数は多く(月平均72万アクセスー平成21年度)、広告効果が期待されます。



リンクバナー

各支部の動きをラッピング

支部だより



ホームページ開設

諏訪支部

(有)オフィス矢島 矢島 実

諏訪支部茅野市地区では市役所、商工会議所、宅建協会、建設業協会が一体となり、都会からの移住（田舎暮らし）や二地域居住（別荘等）の提案をしています。「楽園信州」の活用や情報誌の作成、首都圏でのセミナーやイベントへの参加を通じ、人口の増加や在庫物件の流通に成果を上げています。

この度、更なるニーズの掘り起こしを目的とし、各地の行政とタイアップした地区独自の特性を活かしたホームページを新たに2つ開設しました。

諏訪市地区のホームページのタイトルは「信州諏訪暮らし」、サブタイトルは「暮らし応援サポートセンター」。諏訪市の魅力を紹介し興味を持ってもらい、移住やセカンドライフの拠点としていただくための手助けをしたいという趣旨で作成しました。

当地区の魅力の紹介のひとつ観光ガイドだけでなく、地元住民が利用できる共同温泉や自宅風呂への引湯、民話・伝説・七不思議や郷土料理の紹介など、他ではあまり目にすることのない内容の構成となっています。トップページでは会員のブログの新着情報がわかり、チョットした耳寄り情報が得られますよ。

富士見町地区のホームページは「生活多様性富士見町」というキーワードです。

当地区は首都圏から、又山梨県側からの玄関口にあたり、「団塊の世代」の方々あるいはＩターンの受け皿として、又近隣市町村からの移住の紹介サイトという位置づけで作成しました。多様な生活形態のニーズに対応できる物件を掲載し、富士見町の気候・文化等も含めて紹介もしております。

今後はこのホームページの掲載件数増加・新情報のアップ等をより充実させ、一步踏み込んだ対応ができる足掛かりの場としていきます。

「生活多様性富士見町」 <http://fujimi-life.org/> ▶

▼「信州諏訪暮らし」 <http://www.suwa-kurashi.org/>



東北地方太平洋沖地震並びに 長野県北部地震への当協会の対応

平成23年3月11日午後2時46分頃、三陸沖を震源とするマグニチュード9.0の海溝型地震が発生し、宮城・福島・岩手県をはじめとする東北地方から、千葉・東京都の関東までの広い範囲に渡り、津波による大きな被害を及ぼしました。死者・行方不明者数は27,000名を超え（4月7日現在）、多くの方が被災し、避難所生活を余儀なくされています。また、東京電力福島原発も地震により被災し、多くの方が避難命令や指示・勧告により、集団疎開等避難をされています。

そして、当県では翌日の3月12日午前3時59分頃、長野県北部を震源とするマグニチュード6.7の直下型地震が発生し、下水内郡栄村で震度6強、下高井郡野沢温泉村で震度5弱を観測、幸いにも死者は出なかったものの、栄村では軽傷者16名、住宅の全壊2棟、半壊12棟ほか建物全体で約50棟が全半壊となりました（3月13日現在一栄村ホームページより）。また、がけ崩れや道路の陥没等による道路被害と村全地域で断水となり、一時、栄村村民全員に避難指示が出され、現在も一部村民が避難所生活を続けておられます。

これらに伴い当協会では長野県と締結している『災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定』に基づく情報提供依頼が県よりなされたため、早速、会員あて協力会員と物件の募集を行い、4月11日現在215会員約3,000物件が寄せられています。また、義援金の募集も併せて行っております。

今後、復興には時間がかかることや、福島原発の放射能漏れ等により、当県にも多くの方が避難されてくると思われることから、「協力会員と物件の募集」及び「義援金のお願い」を引き続き行いますので（募集要項は協会ホームページをご覧ください）、会員各位のご支援ご協力をお願い申し上げます。

謹んで地震災害のお見舞いを申し上げます

このたびの東北地方太平洋沖並びに長野県北部を震源とした地震により被害を受けられました皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

一日も早く復旧されますようお祈り申し上げます。

社団法人 長野県宅地建物取引業協会
社団法人 全国宅建業保証協会長野本部

平成23年度 土地住宅税制改正のポイント

(注) 東北地方太平洋沖地震等の影響により、下記項目の1・2はとりあえず平成23年6月30日までのつなぎ法案となっております。また、3～5については現在審議中となっておりますので、皆様におかれましては今後の動向にご注意ください。

1. 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率の適用期限延長

一定の要件をそなえた住宅用の家屋については、所有権の保存登記や移転登記、抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率が軽減されていますが、この軽減税率の適用期限が2年間（平成25年3月31日まで）延長されます。

◎住宅家屋に係る軽減税率

登記の種類	本則税率	軽減税率
所有権保存登記	0.4%	0.15%
所有権移転登記(売買)	2%	0.3%
抵当権設定登記	0.4%	0.1%

《対象となる住宅家屋の主な要件》

- 床面積が50㎡以上であること。
 - 中古住宅の場合は、建築されてから20年（耐火建築物の場合は25年）以内であること。
- 等

2. 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の適用期限延長

不動産譲渡等に関する契約書等に係る印紙税の軽減措置の適用期限が2年間（平成25年3月31日まで）延長されます。

3. 住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の運用改善

住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度は、従来、土地の先行取得資金については、建築条件付契約等の場合を除き、非課税の適用外とされていましたが、今回の改正で建築条件等がなくても土地資金が非課税の対象となるよう運用改善が図られます。

◎住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の運用改善

改正前		改正後
土地の取得資金については、住宅の新築・取得とともにする場合に限って対象。 土地を先行取得する場合は、建築条件付きの場合のみ。	⇒	贈与の翌年3月15日までに住宅が建築されるのであれば、土地取得契約に建築条件がなくても、土地取得資金について非課税を適用。

○住宅取得資金の非課税枠…平成23年度は1,000万円

4. 既存住宅の特定改修工事の所得税額特別控除の適用期限延長

住宅に一定のバリアフリー改修工事や省エネ改修工事を行った場合には、工事費用の一定額を所得税額から控除することができます。今回の改正では、一部内容を見直しのうえ適用期限が2年間（平成24年12月31日まで）延長されます。

◎バリアフリー改修工事及び省エネ改修工事特別控除の見直し点

	平成23年中	平成24年中
バリアフリー改修工事	控除上限額 最大200万円×10%（20万円）で従来どおり	控除上限額 最大150万円×10%（15万円）
省エネ改修工事	控除上限額 最大200万円×10%（20万円）で従来どおり 但し、平成23年4月1日以降に行う改修工事について、別途補助金等の交付を受けている場合には、補助金の額を控除して計算する。	

5. 相続税・贈与税の見直し

格差の是正及び昨今の地価下落に対応するため、相続税については、実質負担増となる改正がなされますが、その一方で、高齢者からの生前の資産移転を容易にする観点から、贈与税等の負担軽減等が図られます。

《相続税に関する主な改正》

○最高税率（現行：50%）を55%に引き上げ、税率構造を見直し

法定相続分による取得金額	税率と控除額			
	改正前		改正後	
～1,000万円	10%	—	10%	—
～3,000万円	15%	50万円	15%	50万円
～5,000万円	20%	200万円	20%	200万円
～1億円	30%	700万円	30%	700万円
1億円～2億円	40%	1,700万円	40%	1,700万円
2億円～3億円			45%	2,700万円
3億円～6億円	50%	4,700万円	50%	4,200万円
6億円超			55%	7,200万円

○基礎控除の引き下げ

改正前	改正後
5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人	3,000万円 + 600万円 × 法定相続人

《贈与税に関する主な改正》

○20歳以上の者が父母・祖父母から贈与を受けた場合の税率（暦年課税）の軽減等

○相続時精算課税の対象者の拡大

	改正前	改正後
贈与を受ける者	20歳以上の子 （親から子のみ）	20歳以上の孫も可 （祖父母から孫への贈与も可）
贈与をする者	65歳以上（改正前は住宅取得 資金の贈与のみ65歳未満）	60歳以上

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.80 より

―土地の瑕疵責任―

分譲地の地盤が軟弱であるのは瑕疵に当たるとして、瑕疵担保責任に基づき、土地改良費用の請求を認容した事例

(名古屋高判 平22・1・20 ウエストロー・ジャパン)

売主から本件土地を購入した買主らが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず、地盤改良工事が必要であったとして、本件地盤の軟弱性等に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、売主に対し、土地改良工事費用及び遅延損害金を請求した事案につき、地盤が軟弱であって、土地の隠れた瑕疵に当たるとして、請求の全部を認容した事例（名古屋高裁 平成22年1月20日判決 取消、認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 売主Yは、平成16年12月22日買主Xらに対し、A団地内の1区画である本件土地を、宅地分譲の方式で、代金2,226万円で販売し、Xらは、その上に本件建物を建築した。同契約に先立ちXが受領した本件パンフレットには「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」との本件記載がある。

(2) 本件は、Xらが、Yから本件土地を購入したが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず（以下、それぞれ「本件地盤」、「本件瑕疵」という。）、地盤改良工事が必要だった旨主張して、本件地盤の軟弱性及びA団地内の他の区画の地盤改良工事の実施状況に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、Yに対し、湿式柱状改良工法で実施した本件工事費用合計252万円及び遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。

(3) これに対し、Yは、①本件瑕疵の存在及び本件工事の必要性を否認するほか、②仮に本件瑕疵があるとしても、Yは本件パンフレットに本件記載をしていた等と主張して説明義務違反を争うとともに③Xらは、本件地盤についてYに詳しく確認せず、独自の調査等もしていないから、本件瑕疵を知らなかった点につき過失がある旨主張して瑕疵担保責任等を争った。

(4) 原審は、①買主Xは、売主Yの担当者から本件記載を読み上げて説明され、本件土地が造成地であることを知っており、代金2,226万円を高額と考えていなかったことが窺われるから、本件土地の購入の適否を判断するのに必要な情報は提供されていた旨認定して、Yの説明義務違反を否定し、②本件地盤は強度が不十分といえなくはないが、Xは軟弱地の可能性が高いことを甘受して本件土地を購入しており、本件建物にはペントハウスやエレベーターがあり基礎をより強固にする必要性が窺われるうえ、より高度なDIP工法ではなく湿式柱状改良工法による地盤改良でも不具合は生じていないから、本件土地の地盤強度は、Xの想定範囲内にあった旨認定して、Yの瑕疵担保責任を否定し、Xらの請求を棄却した。これに対し、Xらが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求を認容した。

(1) 本件地盤の強度等

① 本件土地の調査については、平成18年5月と10月、SS試験の方式で貫入試験を実施し、地盤の長期地耐力等を調査した。

② 上記の測定結果によれば、本件地盤には、特に砂質土の部分に、自沈ないし無回転といった支持力ゼロの箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっていることが推認され、地盤改良工事を実施しないままこれらの箇所に建物の荷重がかかると、地盤沈下が発生する可能性が高いと認められる。また、建物の荷重によって、本件土地各部の沈下量が異なり、不均等に沈下する不同沈下の現象が発生し、建物が傾斜したり、各部が歪んで損傷する可能性が高く、これを避けるためには、地盤改良工事を実施することが必要であったことが認められる。

(2) 本件土地の瑕疵の有無

本件地盤には、支持力ゼロの部分を含む強度の軟弱な箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっており、そのまま本件土地上に建物を建築した場合には、不同沈下等が発生する可能性が高く、現に本件では、特に大規模大重量ではない通常の範囲内の建物（木造枠組工法による2階建住宅）を建築するに当たり、湿式柱状改良工法で地盤改良を行なう必要があったと認められる。また、地盤が軟弱である可能性等を勘案して、一定の減額がなされたような形跡は窺うことができない。したがって、本件土地は、地盤改良を要するという瑕疵があったというべきである。

(3) 隠れた瑕疵か否か

買主Xらが本件売買契約時に本件パンフレットの本文記載に十分留意しなかった面はあるものの、その記載自体、本件土地に地盤改良工事を要するような瑕疵があることを明

示するものではなく、売主Yすら、地盤改良工事を要するかもしれない程度のあいまいな認識しか有していなかったことを踏まえると、Xらが、本件土地に地盤改良を要するような瑕疵があることを知らなかったことに過失があるということはできず、上記の瑕疵は隠れたものであったと認められる。

(4) 瑕疵担保責任の有無・内容

そうすると、本件土地には、その性状に隠れた瑕疵があるというのが相当であり、売主Yには、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、買主Xに対し、本件工事費用252万円及び遅延損害金の支払義務があるというのが相当である。

3 まとめ

本件は、被告である売主が最高裁への上告を断念したため、「売主に土地改良工事を負担する責任がある」とした高裁判決が確定した。本判決では、パンフレットの記載内容が取り上げられており、裁判長は、「本件記載の内容があいまい」とし、「本件記載は、『造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。』というだけの簡単な記載であって、地盤改良の必要性が高いことを窺わせる具体的記載はないし、また『買受後、買主において地盤改良をして下さい。』等の買主に地盤調査を依頼し、あるいはこれを義務づける旨や、地盤改良が必要となった場合の費用が買主負担となるから、販売価格が低額になっている旨や瑕疵担保請求権の放棄を意味する旨の記載もない。」と判示している。Yの主張のためには、「本件土地は、地盤改良工事を必要とする」旨を明示することを求めており、そういう意味で留意を要する。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ



業者研修会（長野会場）

業者研修会開催！！

人材育成委員会（村松重信委員長）では、本年度の業者研修会を、9日間に渡り、県下7会場で開催した。受講者の総数は、1,053名（前年度比112名減）となり、会員全体の約66%が出席したこととなる。

「業者研修会の受講者数は3年連続の減少であった。会員数の減少も原因のひとつであるが、受講者数減少や公益性に対応すべく、研修内容の見直し等を図っていかねばならない」（村松委員長談）

今年度の研修内容は・・・

- ①重要事項説明書の重要性と最近の不動産関連法令
 - ― 全宅連顧問弁護士事務所
深沢綜合法律事務所所属弁護士
 - ②長野県暴力団排除条例
 - ― 長野県警察本部 組織犯罪対策課 担当官
 - ③長野県経済と不動産業
 - ― 財団法人 長野経済研究所 研究員
 - ④土砂災害防止法
 - ― 長野県建設部 砂防課 担当官
- 以上の4科目であった。



なによりも走ることが好き

未曾有の大震災で第13回長野マラソンは中止となりましたが、朝夕、休日と道路にはジョギング、ウォーキングの市民が数多く見られ、健康スポーツが大人気の時代となりました。わが社にも長野マラソン完走者が何人かいますが、今回は「マドンナ長谷川」を紹介します。

彼女は、昨年大会まで3年連続完走し、ベストタイムは4時間20分。自宅は信濃町の「ペンションアルム」を父上が経営、ノルディックウォーキングのインストラクターも務め、兄はロードレース、駅伝等で活躍している現役ランナーの長谷川久嗣氏です。

長野日大高校から日大を卒業して総務・受付でスポーツウーマンの爽やかさでマドンナ旋風を巻き起こしています。毎日自宅近辺の自然林の中を3km位走り続けています。

一度 勝負してみますか？ 止めた方が宜しいかと存じます。

取材／長野支部 新光商事(有) 高橋信一



今回の訪問先は
長野支部
中野土建株式会社 総務部の
長谷川美久^{みく}さんです。

月 日	会 場	出席者数
1月20日	飯田会場	106名
1月21日	伊那会場	117名
1月26日	佐久会場	108名
1月27日	上田会場	103名
2月2日	長野会場	86名
2月3日	長野会場	110名
2月4日	長野会場	133名
2月8日	諏訪会場	133名
2月9日	松本会場	157名
合 計		1,053名

●平成22年度 業者研修会特別精励証(30年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会社名
長 野	神尾 義康	電通不動産
上小・更埴	水谷眞貴夫	(株)タニケンホーム
佐 久	六川 勇男	東亜開発(株)
〃	田嶋 正人	(有)アサマ住研
中 信	山本 修己	(有)山本不動産
〃	上條 博昭	泰平不動産
〃	小林 伸一	(株)信濃興産
諏 訪	小林 喜次	富士見開発(有)
南 信	百瀬 勝男	百瀬不動産
〃	川上 秀人	川上不動産
〃	嶽野 光伸	(有)堤産業

●平成22年度 業者研修会特別精励証(35年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会社名
長 野	田中 米子	明和不動産
中 信	塚田 清光	塚田不動産(株)
南 信	小沢 和登	小沢不動産



●平成22年度 業者研修会特別精励証(25年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会社名
長 野	養田 進	養田設計建築事務所不動産部
中 信	高山 直樹	高山不動産
〃	赤澤けさ子	(有)赤沢商事
諏 訪	赤沼 治	岡谷不動産商事(有)



業者研修会(精励証授与の様子)

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。

相談日	4/15 (金)	5/16 (月)	6/15 (水)	7/15 (金)	8/18 (木)	9/15 (木)	10/17 (月)	11/15 (火)	12/15 (木)	1/16 (月)	2/15 (水)	3/15 (木)
-----	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------

■相談実施時間…午前10:00～午後3:00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 2F	TEL 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	TEL 0268-27-8743
佐久支部	〒385-0054	佐久市跡部 169-3 佐久支部会館	TEL 0267-63-7777
中信支部	〒390-0874	松本市大手 4-7-2 中信支部会館	TEL 0263-36-0354
諏訪支部	〒392-0009	諏訪市杉菜池 1915-9 諏訪支部会館	TEL 0266-57-0502
南信支部	〒396-0011	伊那市中央 4565 南信支部会館	TEL 0265-73-2887

「成年後見制度」

1. 成年後見制度とは…

認知症、知的障害、精神障害などによって物事を判断する能力が十分ではない方（ここでは「本人」といいます。）について、本人の権利を守る援助者（「成年後見人」等）を選ぶことで、本人を法的に支援する制度です。

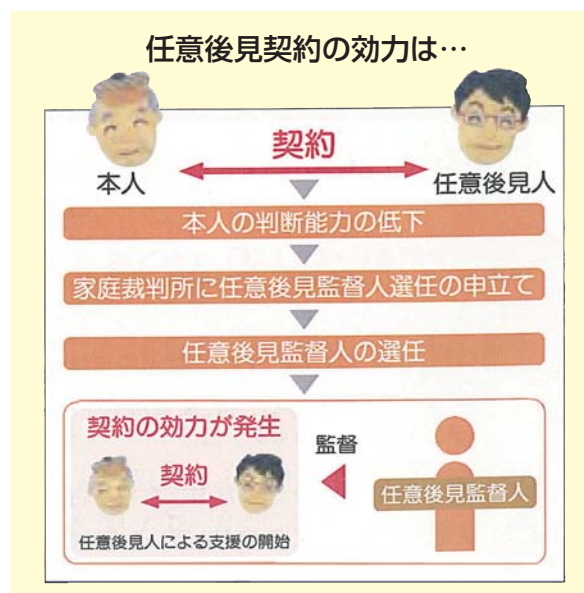
2. どのような種類があるのか…

①判断能力が不十分になる前に → ●任意後見制度

将来、判断能力が不十分となった場合に備えて、「誰に」、「どのような支援をしてもらうか」をあらかじめ自らが選んだ代理人（任意後見人）に自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務について代理権を与える契約を公証人の作成する公正証書により決めておくものです。

任意後見契約を結ぶための費用は…

- 公正証書作成の基本手数料 ￥11,000
- 登記嘱託手数料 ￥1,400
- 法務局に納付する印紙代 ￥4,000
(平成23年4月1日より ￥2,600 に引き下げられました)
- その他（本人に交付する正本等の用紙代、登記嘱託書郵送用切手代など）



②判断能力が不十分になってから → ●法定後見制度

家庭裁判所によって、援助者として成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）が選ばれる「法定後見制度」が利用できます。利用するためには、家庭裁判所に審判の申立てをします。

本人の判断能力に応じて、「後見」「保佐」「補助」の3つの制度を利用できます。

3種類の法定後見制度

	後 見	保 佐	補 助
対象となる方	判断能力が全くない方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てができる方	本人、配偶者、4親等内の親族、検察官、市区町村長など		
成年後見人等の権限	財産管理についての全般的な代理権、取消権が与えられる	特定の事項について同意権、取消権が与えられる (申立てによっては代理権も可能)	申立てにより特定事項について同意権、取消権が与えられる

3. 成年後見制度を利用するための申立てについて

①申立てはどこの家庭裁判所にするのか…

本人の住所地を管轄する家庭裁判所へお願いします。

②申立てに必要な書類や費用などは…

- **申立書**【家庭裁判所かWebにて用紙入手可能】
- **成年後見用診断書**【家庭裁判所かWebにて用紙入手可能】
- **申立て手数料**（1件につき¥800円の収入印紙）
- **登記印紙**（¥4,000）←平成23年4月1日より¥2,600に引き下げられ、収入印紙での納付となります。
- **郵便切手**
- **本人の戸籍謄本** など

※詳しくは、家庭裁判所に用意されている一覧表をご確認ください。

※本人の判断能力の程度を医学的に確認するために、医師による鑑定を行うことがあります。

この場合別途鑑定料が必要になります。

※申立てに必要な費用は、鑑定料を含め原則として申立人が負担します。

なお、経済的に余裕のない方については、日本司法支援センター（法テラス）による申立書作成費用及び鑑定料の立替えなど民事法律扶助の各種援助を利用できる場合があります。詳しくは、法テラスコールセンター（0570－078374）へお問い合わせください。

【参照】

成年後見制度

—詳しく知っていただくために—

http://www.courts.go.jp/about/pamphlet/pdf/seinen_kouken_seido.pdf

成年後見制度についてのお問い合わせ先

- | | | |
|--|---|---|
| 成年後見制度についてのご相談は | → | 各市区町村の 地域包括支援センター |
| 法的なトラブルを解決するために役立つ法制度情報や、最も適切な相談窓口の情報については | → | 日本司法支援センター法テラス
http://www.houterasu.or.jp/
電話 0570－078374 |
| 任意後見契約については | → | 日本公証人連合会
http://www.koshonin.gr.jp/
電話 03－3502－8050
または全国の公証人役場 |
| 成年後見の申立てを行うための手続き、必要書類、費用等は | → | 裁判所ウェブサイト
http://www.courts.go.jp/
電話 0570-031840 |

長野県警察本部よりお知らせ

侵入盗を防ぐために

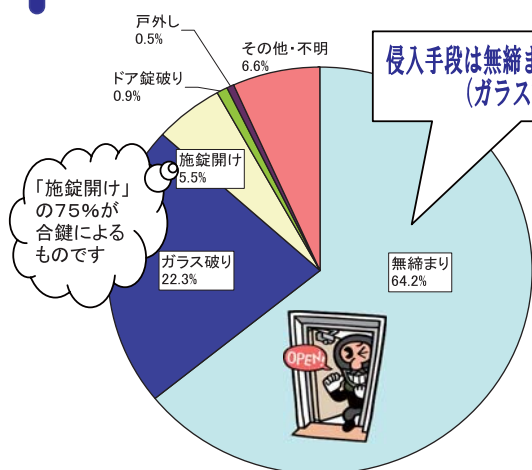
他のどの場所よりも、気も身体も安まるはずの自宅。ところが、空き巣や忍込みなど、個人の住宅に侵入されて金品を盗まれる被害は後を絶ちません。

お客様が安全で安心して暮らせるよう、皆様からのご指導をお願いします。

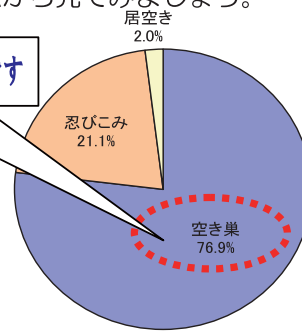
昨年（平成22年）中、長野県の刑法犯認知件数は、平成14年から9年連続の減少を達成しました。その一方で、住宅対象の侵入盗は、空き巣+37.7%、忍込み+52.3%と大幅に増加しています。

犯罪者が何故その対象を選び、侵入したのか。まず被害の実態から見てみましょう。

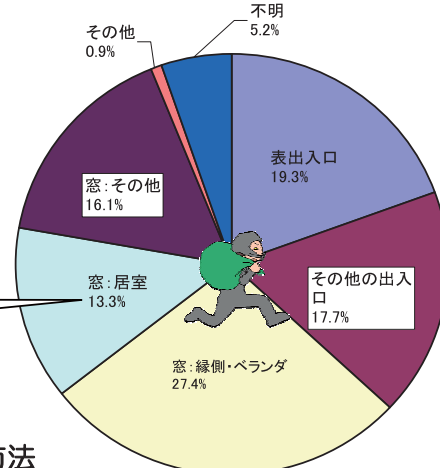
平成22年中長野県内 住宅対象侵入盗の状況



狙われるのは圧倒的に留守宅です



侵入箇所は「ここが多い」というところはありません



この結果を見ると、犯罪者が選ぶのは

○ 無施錠の場所や破壊しやすいガラス、合鍵など

→ 侵入するのに手間がかからない方法

○ 留守宅や、道路・隣家など周囲から見えにくい箇所

→ 人の目が無い、又は届きにくいところ

であると言えます。

侵入を防ぐには、「侵入への手間」と「人の目の存在」が必要です。

全ての場所に最高の対策ができればそれにこしたことはありませんが、費用や建物の性質などによって、取り得る手段が限られます。

ツボを押さえた防犯対策を目指しましょう。

侵入への手間をかけさせるには

「侵入への手間」＝「侵入するのに時間と労力がある」ということ。「侵入するのに5分以上かかる」と7割があきらめる」という調査結果もあります。

時間がかかるほど犯行が発覚しやすくなることから、あきらめる確率が高くなります。

◎防犯対策のカギは“鍵”

最も基本的な対策は「鍵をかけること」です。

特に、人の目が届きにくい狙われやすいところは、主錠+違う種類の補助錠のツーロックが効果的です





窓ガラスでは、クレセント錠の周辺を破壊し、手を入れるなどしてクレセントを回して開ける手口が多くなっています。

クレセント錠のロックをかけるだけでもかなり効果がありますが、クレセント錠から離れた位置（クレセント周辺の破壊では手が届かない位置）に補助錠を取り付けると効果倍増です。

◎置き鍵はしないで！

侵入盗の被害では、合鍵を利用したものも多く見られます。ポストや玄関マット、植木鉢などに置き鍵をするのはやめましょう。



◎弱いところは強くしよう

窓や目に届きにくい場所の開閉部など、狙われやすいところは「防犯性能の高い建物部品」（CP部品）を使用するなど、強化をすることで効果があります。

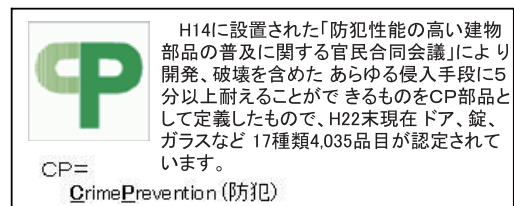
建築の際にCP部品を用いるのが手間や費用の面で最も合理的ですが、リフォームでも利用できます。

防犯性能の高い建物部品の詳細については

警察庁「住まいの防犯110番」

<http://www.npa.go.jp/safetylife/seiunki26/>

をご覧ください。



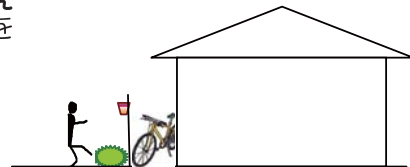
◎建物まわりの工夫

フェンスや雨どい、エアコン室外機、物置・カーポート、家の周囲に置いた脚立などを足場にして、2階に上がったり、高いところの窓から侵入する手口も意外に多くなっています。

室外機などは窓やベランダから離れた位置に配置したり、脚立はフェンスにワイヤー錠で留めたり、鈴を付けて動かすと音がするなどの工夫をしましょう。

また、家の裏など目の届きにくい場所に物理的に近づきにくくするため、自転車など身近にあるものを置いて、その場所への通路をふさぐ方法もあります。

フェンスや面格子に取り付きにくくするよう、足もとに植え込みを配置して距離を置いたり、ハンギング式のプランターを掛けるのも効果があります。



人の目を集めるには

誰の目にも留まらなければ、どんなに侵入に手間がかかっても関係ありません。周りにチェックしてもらえる環境づくりを目指しましょう。

◎入ってはいけない場所を明確に

簡易フェンスなどで、居住者のみが入ることができる場所を明確にしましょう。

そこを乗り越えて入ることがルール違反だと「誰が見ても分かる」状態を作ることによって、目撃した人に110番通報してもらいやすくなります。

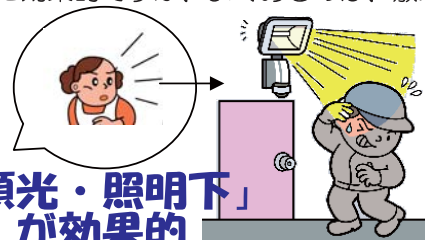
◎見えないところは目立たせよう

フェンスや生け垣には領域を明確にする効果がありますが、敷地の中が全く見通せない状態になってしまうと、かえって泥棒の手助けになります。さりとて、丸見えではプライバシーが保たれません。

下半分を開けたり、「何かがいる」と分かる程度に見通せるよう設置しましょう。

また、家の周りにセンサーライトを取り付けるのは非常に効果的ですが、よくあるのは、敷地の奥から手前に向ける取り付け方。侵入者への威嚇にはなりますが、逆光でシルエットしか見えません。

手前から敷地奥を照らすような向きに取り付けましょう。



戸締まりの最後の力ぎは 地域の目

「順光・照明下」
が効果的

新入会員紹介 (H22. 12月～H23. 3月末)

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



GTO (株)
代表者 兼 専任主任者 宮内快治
長野市北条町 1-1
Tel 026-217-2430

【上小・更埴支部】



ひので不動産
代表者 兼 専任主任者 中山正昭
千曲市大字屋代 1933-4
Tel 026-272-0307

【佐久支部】



(株)カントリーウオーク
代表者 兼 専任主任者 中島 卓
南佐久郡南牧村海ノ口 2057
Tel 0267-98-2813



【中信支部】

都合により
掲載なし

(株)サンワ
代表者 笠原 学 専任主任者 清水健一
塩尻市広丘野村 1787-78
Tel 0263-31-3222

都合により
掲載なし

(株)サンワ松本店
代表者 笠原里香 専任主任者 上條 博
松本市渚 1-1-34
Tel 0263-88-6730

【諏訪支部】



(株)レオパ諏訪
代表者 兼 専任主任者 花岡清敬
岡谷市幸町 1-6
Tel 0266-75-0155

【南信支部】



(株)ウィズホーム
代表者 六波羅秀樹 専任主任者 唐澤友希
上伊那郡辰野町大字伊那富 2638-1
Tel 0266-44-1106

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
上小・更埴支部	麻布不動産	西澤 征男	上田市富士山 4378-1	0268-38-7200	法人→個人
南信支部	(株)氣賀澤不動産	氣賀澤朝文	駒ヶ根市赤穂 10110-8	0265-83-2321	個人→法人

人事異動

(平成23年 4 月 1 日付)

次のとおり人事異動がありましたので、お知らせいたします。なお前任の方々は次の部門へ異動されました。

	新	旧
建設部長	堀 内 秀 (建設部 建設技監から)	入 江 靖 (国土交通省大臣官房付)
建設部建築指導課長	真 嶋 和 紀 (住宅課 企画幹から)	小 林 典 雄 (退職) 長野県建築住宅センターへ
建設部建築指導課 主任専門指導員	島 田 修 吉 (下伊那地方事務所 建築課長から)	竹 前 俊 雄 (退職) 長野県建築住宅センターへ
建設部建築指導課 課長補佐兼建築技術係長 兼副主任専門指導員	上 原 佳 司 (木曾地方事務所 商工観光建築課 課長補佐兼建築係長から)	長谷部 昭 夫 (副参事兼施設課 課長補佐兼施設係長へ)
建設部建築指導課 課長補佐兼指導審査係長	小 林 弘 幸 (諏訪地方事務所 建築課課長補佐から)	湯 本 和 正 (諏訪地方事務所 建築課長へ)
建設部建築指導課 課長補佐兼都市開発係長	塩 入 一 臣 (住宅課企画係 担当係長から)	伊 藤 勇 (上小地方事務所 建築課長へ)
建設部建築指導課 建築技術係主査	増 尾 久 美 (情報統計課 管理係から)	細 川 淳 子 (健康福祉部障害者支援課 施設支援係へ)

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	東洋土地開発(有)	中信	関事務所
	(有)フォレスト		中部製置(株)
	司不動産(株)		南松本不動産サービスセンター
	やまホーム		メセナ(株)
	日総エステート(株)		機長野エム・アンド・エーセンター
	長野CS(有)	諏訪	情報不動産
	(株)マルイチ観光開発		吉田屋不動産
上小・更埴	(有)カマタ商会	南信	コンテックナガイ(株)
佐久	(有)上原開発		(有)進和工業
	荒井総業(有)		南林不動産(株)
	(有)アサマ住研		仁科建設
	(株)スカイ		

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考えております。

募 集 要 項

▶ 写真のテーマ ◀

8月号(8月下旬発行)・1月号(1月発行) 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 長野県長野市南県町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 ◀

8月号(平成23年7月末日)・1月号(平成23年11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。

第45回 通常総会の日程について(お知らせ)

本会では、下記日程により通常総会を開催します。会員多くの方が出席されますようお知らせします。

なお、同封しました出欠ハガキは、必ずご返送いただきますようお願いいたします。

◆日時 **平成23年5月27日(金)**
午後1時～4時までの予定

◆場所 **長野県不動産会館**
長野市南県町999-10
(JR 長野駅より徒歩15分)

次回の取引主任者法定講習会は

6月9日(木)
サンパルテ山王(長野)

今後の講習予定

9月講習会……………

●H23年9月9日(金)

長野県不動産会館(長野)

※対象者は平成23年9月12日から平成23年12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23年4月1日現在)

1,543名 内支店数 68

上小・更埴支部 事務局職員の異動

退職者 長坂ケサ子



この度、3月31日を以って退職することとなりました。長い間大変お世話になりました。この間、各方面より多くの事を学び、経験しました。今後はこの経験を活かして行きたいと思います。協会の発展と、皆様の益々のご活躍とご健康をお祈り申し上げます。本当にありがとうございました。

新入職員 山崎 美治



この度、3月1日付けで、当協会上小・更埴支部事務局職員として採用されました。何かと慣れで、皆様にご迷惑をお掛けすること多いかと思いますが、一日でも早く皆様のお役に立てるよう努力して参りますのでどうぞ宜しくお願い致します。



放光院長楽寺



姨捨山放光院長楽寺

上小・更埴支部 有限会社 丸三市川材木店 市川 博 一

冒頭 去る3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震で被災された皆様には、心より御見舞い申し上げます。一日も早い復旧復興をお祈り申し上げます。

さて、支部管内の観光スポットとの事ですので、私の地元、千曲市の名勝を紹介したいと思います。

姨捨山放光院長楽寺は、「信濃三十三番札所」の十四番に数えられ、境内に姨石や桂の木とともに、たくさんの句碑があり、姨捨の歴史文学的景観を構成しています。

四十八枚田は、西行法師が阿弥陀四十八願に因み、名付けたと伝えられ、畔にひっそりと田毎観音が置かれ「田毎の月」の呼び名はここから始まったとも言われています。棚田の向こうに市街地や遠く善光寺平が一望できます。この眺望は夜景が素晴らしく、満月が上ると眼下に月が水面を光らせた帯状の千曲川が現れ、月の名所の趣溢れる絶景が広がります。



放光院長楽寺

おもかげや 姨ひとりなく 月の友

松尾芭蕉



編集後記

編集後記の題材をどのようにするかを考えているときに、3月11日午後12時58分、マグニチュード9.0という日本ではいまだかつてなかった巨大地震が発生し、直後に襲った大津波により宮城県、福島県、岩手県、茨城県の太平洋沿岸では壊滅的な被害を受けました。東北・関東地方での被災者は死者、行方不明者を合わせるとなんと2万7千人を超えようとし、被害を被った建物は13万棟に上っています。

また福島第1原子力発電所の1号機から6号機までも被害を受けたため、東日本は地震、津波、原子力発電と3種の巨大被害により深刻な状況と

なっています。

東日本巨大地震とは別に本県では栄村が地震の被害を受け、村民1,500名が被災者となっております。被災地に救援の手を差し伸べるとともに、我々宅建協会の役割としてなにをすべきであるかを考え、行動し被災地の人々と共に手を携えて震災の復興に向けて一生懸命頑張っていきたいと思っています。(広報啓発委員 K・H)

