

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

■ 第45回通常総会開催	2
■ 協会ホームページ情報	4
■ 支部だより(中信支部)	6
■ 東日本大震災並びに長野県北部地震義援金について	7
■ わが社のアイドル	7
■ 事例研究(最近の判例から)	8
■ ハトチャン(協会行事をピックアップ)	10
■ お知らせ(子どもを守る安心の家)	12
■ ためになる最新情報(賃貸住宅管理業者登録制度)	13
■ 長野県警察本部からのお知らせ	18
■ 新入会員紹介	22
■ 事務局からのお知らせ	23
■ 観光スポット・編集後記	24

■ 第45回通常総会開催

御射鹿池 (茅野市北山奥蓼科)
撮影者 青柳 聡

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-あ-す
ポータルサイト
長野県宅建協会

第45回通常総会開催！！

長野県宅建協会の第45回通常総会並びに第35回年次大会が5月27日、長野市の長野県不動産会館で開催された。

議事に先立ち、3月11日に発生した東日本大震災による犠牲者並びに物故会員に対し黙祷が捧げられた。



会長 あいさつ



表彰を受ける樋口氏



表彰を受ける高橋氏

午後1時に開会した通常総会では、会長あいさつ等が続いて、業歴・役員歴・事務局職員歴の表彰が行われ、代表者である樋口盛光氏（上小・更埴支部）と高橋信一氏（長野支部） 神山裕子氏（諏訪支部事務局職員）に朝倉会長から表彰状が授与された。

その後、議長が選出され、平成22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23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。

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) 行政・議会議員との懇談会による提言活動の実施
- (3) 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نزの運営
- (3) ハトマークサイトの運営



表彰を受ける神山氏

- (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教育研修の運営業務

- (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」に基づく要請
- (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) 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。



来賓の方々

協会ホームページ情報

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

協会会員向け「会員専用情報」に様式が追加され、現在下記の様式が取得できます。
なお、ID・パスワードが必要な様式もありますので、会員の方は協会事務局までご連絡ください。

- ①全宅連版契約書・重要事項説明書等
- ②長野県宅建協会制定の書式（賃貸管理書式類・取引台帳等）
- ③協会からのお知らせ
- ④入会申込に必要な書類
- ⑤協会への提出書類（変更届）
- ⑥宅建業免許関係書類
- ⑦物件登録・管理（レインズ・ハトマークサイト〈住－むず〉等）

ポータルサイト「住－むず」情報

<http://sumuz.jp>



1. メールマガジンについて

「住－むず」メールマガジンが発行されています。2週間おきにお役立ち情報満載でお送りしています。

興味のある方は、是非登録を！

登録・変更等はここから → <http://sumuz.jp/mailmagazine/>

2. ブログパーツ（写真投稿）について

不動産ポータルサイト「名探偵局 住－むず」に信州の風景などの写真を投稿してみませんか？

もしかすると、あなたの自慢の写真が（社）長野県宅建協会の広報誌「ながの宅建」の表紙を飾るかもしれません。（事前に写真使用許可等で確認の連絡はいたします）

加えて、写真投稿と連動した「ブログパーツ」を作成できるコンテンツが掲載されています。

自然や文化財など、さまざまな信州の魅力をフォトライブラリーで表示されます。是非、あなたのブログなどで掲載・紹介してください。

ブログパーツはここから （<http://sumuz.jp/blogparts/>）

写真の投稿はここから （<http://sumuz.jp/form/marudori/>）

協会ホームページのアクセス数の比較

※旧協会ホームページ（平成23年3月1日～3月31日）と新協会ホームページ+「住一むず」（7月1日～7月31日）までのアクセス解析を比較したものです。

ページビュー率 ↗ 1.5倍UP
 直 帰 率 ↗ 10%改善
 平均滞在時間 ↗ 1分増加
 新規訪問割合 ↗ 1.3倍UP



不動産ポータルサイト「住一むず」の紹介チラシが出来ました！

「住一むず」をたくさんの方々に知ってもらうため、チラシを作成しました。

各種イベント等でご使用いただきたいと思います。
 必要な方は、宅建協会事務局までご連絡下さい。



協会各支部ホームページの動向



長野支部	http://takken-nagano.com/
上小・更埴支部	8月末リニューアル予定 (現行サイト http://www3.ueda.ne.jp/~jyousyou/)
佐久支部	現在リニューアル作成中 (現行サイト http://www8.ocn.ne.jp/~sakusibu/)
中信支部	現在リニューアル作成中 (現行サイト http://www6.ocn.ne.jp/~tyuusin/)
諏訪支部	現在リニューアル作成中 (新ホームページ http://suwa-takken.jp) (現行サイト http://www.lcv.ne.jp/~takuken/)
南信支部	サイト作成検討中

各支部の動きをラッピング

支部だより



情報化推進の取り組みについて

中信支部では3年前に各委員会の横断組織として情報化推進特別委員会を立上げ、支部のIT化に取り組んでいます。具体的な取り組み事例として、「メルマガ」による情報発信、「ココスマ」との提携、IT研修会の内容について紹介させていただきます。

「メルマガ」による情報発信は、迅速な情報提供と郵送コストの削減を目的に、昨年9月にスタートしました。会員向けの情報提供ブログサイトを立上げ、事務局員がブログの更新と共にメルマガ「宅建中信通信」の配信を行っています。事務局員の事務負担の軽減のため、会員の自主登録方式を採用していますが、既に支部会員の約半数が登録し着実に効果を上げています。今後支部からの郵送物は順次減らし、メールによる情報提供へとシフトしていく予定です。

「ココスマ」との提携は、昨年9月で廃刊となった「アパネット」に代わる会員サービスとして、今年9月からスタートします。「ハトマークサイト」からのデータ変換による作業の省力化や、ブログ・SNS・地図サイト等との連携による大幅な機能アップと共に、会費の割引特典も適用されます。尚、

中信支部 (有)ライフポート安曇野 宮崎 崇徳

今回の提携に伴う支部の費用負担はありません。また、長野支部や上小更埴支部でも同様の提携を行う方向で合意し、今後順次サービス地域を拡大していく予定です。

IT研修会については、会員のIT技術の向上を目的に毎年行っています。5月の総会では「住一むず」について、8月には「ココスマ」についての研修を行いました。9月にはパソコン初級者を対象に、パソコンの基本操作についての研修も予定しています。

不動産業にとって、今やIT技術は欠かせないツールとなりつつあります。中信支部では今後も委員会のメンバーが主体となり、IT化による会員サービスの向上に努めていきたいと考えています。



研修会のようす

東日本大震災並びに長野県北部地震義援金について

東日本大震災並びに長野県北部地震に伴い、被害にあわれた宅建協会関係者及び被災者の方々への支援のため、会員の皆様に義援金のお願いをさせていただきましたところ、皆様の温かいご協力により総額4,652,948円が集りました。この義援金のうち3,000,000円を上部団体の全宅連に、残りの1,652,948円を当県北部地震で被災し、被害の多かった下水内郡栄村へ寄付させていただきました。皆様のご協力に心より感謝申し上げます。

なお、各47都道府県協会より全宅連に寄せられた義援金は1億円を超え、被災された会員等への支援として寄付されました。(下記参照)

(8月5日時点)

拠 出 先	送 付 金 額
(社) 岩手県宅地建物取引業協会	21,000,000円
(社) 宮城県宅地建物取引業協会	26,500,000円
(社) 福島県宅地建物取引業協会	25,400,000円
(社) 青森県宅地建物取引業協会	3,500,000円
(社) 茨城県宅地建物取引業協会	4,500,000円
(社) 千葉県宅地建物取引業協会	3,500,000円
(社) 栃木県宅地建物取引業協会	3,500,000円
日 本 政 府	50,000,000円

夢だった仕事

私は、中学生の時から建築関係の仕事に就きたいと思い、建築関係の学校を卒業後、建築会社に勤め、縁あって今の会社に就職して5年になります。

仕事の内容は主に営業と設計をしています。社員3人の会社なので、それ以外にも現場もみたり、色々とやらなければならない事は沢山ありますが、自分の提案が生かされる場面が多いのでとてもやりがいがあります。

現在、MISAWA・international(株)と提携して、新しい住宅『HABITA』の建築にも取り組んでいます。先日、モデルハウスもオープンし、来場されたお客様から『ステキな住宅ですね』と言って頂けるのが嬉しいです。

建築は奥が深く日々勉強ですが、お客様の要望を取り入れて最善の提案ができるよう心がけています。



今回の訪問先は
南信支部
コンテックエコサンホーム(株)の
前沢 美穂さんです。

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.81より

一 瑕疵免責特約一

瑕疵担保責任の追及を引渡日から3か月以内とする特約は、消費者契約法10条に違反する無効なものであるとした事例

(東京地裁 平22・6・29 ウエストロー・ジャパン)

土地売買契約の買主が、土壤に鉛が検出される等瑕疵が存在するため、瑕疵担保責任を理由として売買契約を解除し、売主に対し代金等の返還等求めた。一方、売主（法人）は、売買契約において、瑕疵担保責任の追及は引渡日から3か月以内にしなければならないとする特約があり、買主の瑕疵担保責任の追及が3か月経過後であったため、買主の請求は認められないとして争ったが、同瑕疵免責特約は、消費者契約法10条に違反する無効なものであるなどとして、買主の鉛等の除却費用の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成22年6月29日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X1と売主Yは、土地売買契約を、平成20年1月31日、売買代金2750万円で締結した。特約として、瑕疵担保責任の行使期間を本件土地の引渡日から3か月以内とした。また、X1の子にあたるX2が本件土地上に二世帯住宅を建築する目的で、同日、ハウスメーカーとの間で、工事請負契約を締結した。なお、Yは、貴金属、宝石類の卸売業等を目的とする株式会社である。同年3月10日、YはXに本件土地を引渡し、X1はYに残代金を支払った。

同年6月4日ころ、X2は本件土地近隣住民から、過去に本件土地で皮革が燃やされ埋設されたことがあると聞き及んだため、仲介業者を通じて、Yに確認を求めたところ、Y

は同月21日、Y代表者Aの兄であるBが皮革を燃やして埋設したものの、少量であるなどと回答した。X2は、Yに対し土壤調査をするよう求めたが、Yは、同月28日ころ、X1の負担で土壤調査するよう回答した。同年7月8日、X1は専門業者に土壤調査を依頼した。土壤を採取した結果、環境基準を超える鉛が検出された。また、同年8月25日、埋設物の有無を確認するため、本件土地の西側について掘り起こしたところ、皮革等の燃え殻が多数発見された。同年9月30日、X2はハウスメーカーとの建物請負契約を解除した。

同年10月16日、X1はYに対し、瑕疵担保責任に基づき、本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

以上のような経緯から、X1はYに対し、瑕疵担保責任に基づき売買契約を解除したとして、2793万6695円及びうち売買代金相当額に対する遅延損害金の支払いを求め、解除が認められない場合は、土壤改良費用の一部として2750万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起し、また、X2は150万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 本件売買契約は、住宅を建築することを目的としており、本件土地から環境基準を超える鉛が検出されるとともに、六価クロムを

含む皮革等の燃え殻が多数埋設されていたことが認められるから、本件土地は、通常有すべき性状を備えたものとはいふことはできず、瑕疵があるというべきである。

(2) しかし、本件土地上に住宅を建築することができない程度のものといふことはできない。したがって、本件土地の瑕疵によって本件売買契約の目的を達成することができないといふことはできない。

(3) 瑕疵担保責任における損害賠償の範囲は、X 1 が目的物に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害、すなわち信頼利益に限られると解されるところ、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用が信頼利益に含まれるのは明らかである。X 1 は本件土地の全面的な土壤改良が必要だとして、その費用が最大7425万円であると主張するが、本件土地の瑕疵の性質・内容等に照らして、鉛や皮革等の燃え殻の除却費用として200万円を相当であると認める。

(4) Yは法人であるから、消費者契約法2条2項の事業者該当する。本件特約は、本件土地の引渡日から3か月以内にするといふものであって、瑕疵担保責任の行使期間を、X 1 の認識にかかわらず、その期間も民法の事実を知った時から1年以内から3か月に短縮するものであるから、消費者契約法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者であるX 1 の権利を制限するものであることは明らかである。本件土地の瑕疵は、その発見が困難であるとともに、このような瑕疵によって、X 1 は相当の損害を受けるものといふべきところ、本件特約は、X 1 による瑕疵担保責任の行使期間を、瑕疵の認識の有無にかかわらず、本件土地の引渡日から3か月以内という短期間に制限するものである。認定事実によれば、Yは、売買契約締結時、X 1 の妻から、本件土地の従前の

利用方法や埋設物の有無等の確認を求められたのに対し、居住のみに使用しており、問題はない旨回答し、埋設物の可能性を記載することなく、X 1 に対し物件状況等報告書を交付したものの、後日鉛の検出や埋設物が判明したため、X 1 は、本件売買契約を解除すると意思表示した。X 1 は、適宜本件土地の調査等を尽くしたといふべきである。上記の事情に照らせば、本件特約は、民法の信義誠実の原則に反して消費者であるX 1 の利益を一方的に害するものである。したがって、本件特約は、消費者契約法10条の規定により無効である。

(5) Yが、信義則上、Bから本件土地の利用状況を聴取して説明したり、皮革を加工する仕事になされていた旨を説明する義務を負っていたといふことはできない。

(6) X 2 のYの不法行為の主張は採用することができない。

3 まとめ

本事例は、売主を宅建業者ではない事業者、買主を消費者とする消費者契約にあたる不動産取引であって、瑕疵担保責任の期間を3か月とした特約が、消費者契約法10条に照らして、その有効性が争われた事例である。本事例のように売主が宅建業者でなくても消費者契約法上の事業者該当する場合、瑕疵担保責任の期間を短期間に設定すると、消費者契約法10条に基づき無効となることがあることから、改めて留意が必要である。





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（金）、北佐久郡御代田町の大浅間ゴルフクラブにおいて、県協会主催ゴルフコンペが開催されました。

当日は天候にも恵まれ、県下6支部より71名が参加し、自慢の腕を競い合いました。

当日はチャリティーも行われ、集ったお金は、今年3月に震度6強により被災した栄村に義援金として送られました。

選手の皆さん一日大変ご苦労様でした。成績は以下のとおりです。



●主な成績

★団体戦

- 優勝 南信支部
- 準優勝 上小・更埴支部
- 第三位 佐久支部
- 以下 長野 諏訪 中信支部の順

★個人戦（敬称略）

- 優勝 小木曾啓人（南信支部）
- 準優勝 嶋崎 誠（佐久支部）
- 第三位 荒井 英明（上小・更埴支部）
- 第四位 木下 善洋（南信支部）
- 第五位 井澤東洋一（南信支部）
- 第六位 赤羽目康夫（南信支部）

★ベストグロス賞（敬称略）

- 井澤東洋一（スコア 75-39・36）南信支部



事務局職員研修会

去る6月24日、長野県不動産会館において、事務局職員研修会が行われた。

この研修会では、宅建取引主任者資格試験の願書配布・受付等の事務処理確認を図る目的で、毎年試験案内書の配布が始まる直前に開催されている。

前段の試験事務説明会では、試験実施の概要、案内書・申込書の配布について本会事務局職員より説明があった。

研修会ではその他に、「特例民法法人について」、「災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定について」、「月報について」、「苦情等申出の受付事務について」、「協会ホームページについて」本会事務局各担当者から説明等があった。

平成23年度 宅建試験申込み数は2,359名 (昨年度比71名増)

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(金)～8月1日(月)、インターネット受付7月1日(金)～7月15日(金)の日程で行われた。

全体の受験者数は2,359名で、昨年度より71名増加した。

会場別では、長野会場710名で昨年度比36名増、上田会場394名で昨年度比20名増、松本会場955名で昨年度比20名減、伊那会場300名で昨年度比35名増という結果になった。

試験会場	申込者数
信州大学工学部 (長野会場)	710名
信州大学全学教育機構 (松本会場)	955名 (うち登録講習修了者303名)
長野県立上田東高等学校 (上田会場)	394名
信州大学農学部 (伊那会場)	300名
申込総数	2,359名

8・9 無料相談所相談員研修会

人材育成委員会では、去る8月9日長野県不動産会館で、無料相談所相談員の研修会を開催し、各支部より約40名が参加した。

当日は、第一部として法テラス長野の事務局長伊藤勇一氏による『相談者への対応について』、第二部では『各種相談の対処について』事例を交えての解説を、深沢綜合法律事務所所属弁護士高川佳子氏に講演していただいた。



最近では相談内容も、多岐に渡り、かつ複雑化していることから、相談員も真剣に聞き入っていた。



伊藤 勇一 氏



高川 佳子 氏

朝倉平和会長 国土交通大臣表彰受賞 !!

去る平成23年7月11日、国土交通省内の大会議室において、表彰式が行われ、朝倉平和会長が建設事業関係の功労者として表彰された。



朝倉 平和 会長

清水利治氏 長野県知事表彰受賞 !!

去る平成23年6月9日、県庁において県知事表彰式が行われ、前会長の清水利治氏が建設事業功労者として表彰された。



清水 利治 氏

『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293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。

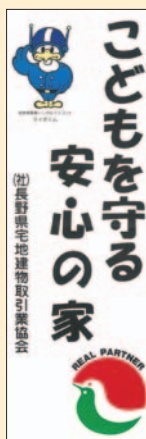
2. 参加方法

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23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	14	89
	須高支部	16	
	長野支部	59	
上小・更埴支部	更埴支部	32	56
	上小支部	24	
佐久支部	佐久支部	16	16
中信支部	中信支部	31	34
	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	76
	飯田支部	40	
合 計			293

新規入会者募集 !!

これから宅建業を始められる方へ

当協会は県内業者の8割が所属しており、スケールメリットを生かした事業展開が可能です。また、社会的信用度が高まる、業界関連情報の素早い入手、ほか、会員9つのメリットもあります。詳しくは長野県宅建協会ホームページまたは、本会・支部事務局へお問い合わせください。



会員の皆様へ

皆様のお近くに、独立・開業等される方がおられましたら、是非当協会をご案内いただきますようお願いいたします。

ためになる最新情報

【賃貸住宅管理業者登録制度が始まります】

賃貸住宅管理業者登録制度

◆◆◆ Q&A 特集 ◆◆◆

Q 1. 登録制度の目的は何ですか。

A. 本登録制度は、登録を受けた賃貸住宅管理業者の方が行う業務について一定のルールを定めることにより、その業務の適正な運営を確保するとともに、借主及び貸主双方の利益の保護を図ることを目的としています。

登録制度が普及することで、消費者の方が適正な管理業務を行っている管理会社や賃貸住宅を選択することが可能となり、賃貸住宅の管理に関する共通のルールが普及するとともに、賃貸住宅に関するトラブルを防ぐことが期待されます。

Q 2. 賃貸住宅の管理会社は、この制度に登録する義務があるのですか。

A. 登録制度は任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理会社の判断によるため、登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

Q 3. 登録制度はどのような効果があるのですか。登録を受ければ優良な業者ということが分かるのですか。

A. 登録を受けた事業者名は公開されるため、その会社が賃貸住宅の管理業務に関し、一定のルールに沿って重要事項の説明や書面交付などの業務を行い、受領家賃など財産の分別管理を適切に行っていることが一般に明らかになります。登録を受けていることが何か特別な保証を与えるものではありませんが、借主や貸主の方は、こうした情報を物件選択や契約の判断に活用することが可能となります。

Q 4. 小規模な事業者にとっては、登録を受けるための負担が大きいのではないですか。

A. 本制度は、必要な事項を記載した申請書等を提出することにより、基本的に、欠格要件に該当しなければ、経営規模や売上高にかかわらず登録を受けることが可能です。

Q 5. 管理会社に適切に業務を行わせるのであれば、全ての管理会社に免許制を課すなど強制力を持つ制度とすべきではないですか。

A. 賃貸住宅の管理に関しては、現在特段の法規制等がないことや事業者の方の負担に配慮し、任意の登録制度を創設し、賃貸住宅の管理業務に関する共通のルールを広めることにより、業務の適正化を図ることとしました。

Q 6. 知事免許の宅建業者であっても、国土交通省に登録するのですか。

A. 本制度は、国土交通省が運営する国の登録制度であるため、宅地建物取引業の免許にかかわらず、すべて国土交通省において登録を実施します。実際の登録事務は各地方整備局等が行うため、申請書等は各地方整備局等に提出することになります。

Q 7. 登録を受けるためには、取引主任者等の資格者を設置する義務があるのですか。

A. 登録を受けるためには、宅地建物取引主任者のような資格者を置く必要はありませんが、賃貸住宅の管理は専門的知識や実務経験を要する業務であるため、例えば、賃貸不動産経営管理士など資格者が業務の中心を担うことは有意義な取組みであると考えられます。

Q 8. 宅地建物取引業法やマンション管理の適正化の推進に関する法律との関係はどのようなになっているのですか。

A. 宅地建物取引業法は、宅地建物の貸借の媒

介等を対象とし、マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、分譲マンションの管理を対象としていますが、賃貸住宅管理業の登録制度は、賃貸住宅の家賃・敷金等の受領や契約の更新、退去手続きなどの管理業務を対象としており、それぞれ別の観点から業務の適正化や消費者の保護を図っています。

Q 9. 登録費用は必要ですか。

A. 登録に際して費用はかかりません。

Q10. 管理業者の受け取る管理報酬についても、ルールを設けないのですか。

A. 本制度は、任意の登録制度であるため、管理報酬について規制を設けることは予定していませんが、管理業務の対価として管理報酬を貸主に請求することは可能です。

Q11. 登録を受ける前に管理受託契約を締結した物件の管理業務についても、重要事項説明や書面交付などの義務が適用されるのですか。

A. 禁止行為や財産の分別管理に関する規定等は、契約時期の前後に関係なく適用されますが、重要事項説明や書面交付など個々の管理受託契約等に基づく管理事務に関する規定は、登録を受ける前に新規の契約締結をした賃貸住宅については適用されません。

登録規程関連

Q12. 大家が賃貸住宅を自主管理する場合は、本制度の対象となりますか。

A. 自主管理の場合は登録の対象外ですが、新たに賃貸住宅の管理業務を始めようとする場合には、登録を受けることが可能です。

Q13. 支社・支店単位でも登録を受けることが可能ですか。

A. 登録は法人単位で行うことになるため、本社として登録することになります。
(賃貸管理業務を行わない支店について申請書に記載する必要はありません)

Q14. 管理事務について報酬がない場合も登録は可能ですか。

A. 登録を受ける際に、管理報酬の有無は問いません。

Q15. 駐車場やビルの賃貸管理業務は、本制度の対象ですか。

A. 登録制度は賃貸住宅が対象のため、駐車場や業務用ビルの管理業は対象外です。

Q16. 宅建業の免許を持っていなくても、登録

を受けることは可能ですか。

A. 宅地建物取引業の免許がなくても登録を受けることは可能です。なお、宅地建物取引業者やマンション管理業者の方が登録申請する場合は、申請時の添付書類が簡素化されます。

Q17. サブリースは、どのような場合に登録対象となるのですか。例えば、親会社が家主と契約し、実際の管理業務は全て子会社が実施する場合も、親会社は登録を受けることができるのですか。

A. サブリースについては、事業者が、基幹事務のいずれかを含む賃貸住宅の管理業務を行う場合に、登録することができます。親会社が貸主と借り上げ契約を行い、管理業務を子会社に全て委託するような場合は、親会社は登録の対象外です。

Q18. 信託会社が受託者として管理している賃貸住宅は、登録の対象となるのですか。

A. 信託設定によって賃貸住宅の所有権の登記名義が受託者に移転し、受託者が管理事務を行う場合は、自己の所有する賃貸住宅の管理事務を行うことになるため、登録の対象外です。

Q19. 家賃、敷金等の「等」には何が含まれているのですか。

A. 賃貸借契約に定めのある共益費（管理費）などの金銭を指します。

Q20. 家賃債務保証会社が家賃を受領する場合も、登録対象となるのですか。

A. 保証会社が、貸主や管理会社から委託を受けて通常の月額家賃を受領、送金する場合は登録対象となりますが、家賃滞納時に家賃を立て替え、借主に請求する場合は対象外です。

Q21. 「役員」とは、賃貸管理業務を担当している役員だけでいいのですか。

A. 登録を受けようとする法人の役員全員について届け出る必要があります。

Q22. 支社や支店、事務所の中には賃貸管理業を行っていない所もありますが、その場合も申請書に記載する必要がありますか。

A. 賃貸住宅の管理業務を行わない支社、支店、事務所については、登録申請書に記載する必要はありません。

Q23. 事務所ごとに公衆の見やすい場所に標識を掲げるのはなぜですか。

A. 消費者や貸主の方が登録業者であることを容易に確認できるようにするため、標識を掲示

することとしていますが、これにより、適正に賃貸住宅の管理を行う事業者であることをPRすることが可能となります。

Q24. 毎年度、業務や財産の分別管理等の状況を提出するのはなぜですか。

A. 本条の目的は、登録業者の管理戸数や家賃の分別管理等の状況を国土交通省が適切に把握するほか、一般の閲覧対象とすることにより、消費者や貸主の方が管理会社の行っている業務状況を把握し、賃貸住宅や管理会社を選択する際の判断材料として活用することができるように設けたものです。

Q25. 分別管理状況の報告書にどこまで詳細に記載しなければならないのですか。

A. 財産の分別管理の状況について、貸主ごとに専用口座を設けたり、送金額を報告したりするまでの必要はありませんが、家賃等を集金してから貸主へ送金するまで、どのように管理されているかをわかりやすく確認できるように記載する必要があります。

一例として、受領家賃を一旦自社の集金専用口座に振り込み、会計ソフトウェアを活用して貸主ごとに勘定を区分して管理し、毎月決められた日に各貸主に送金している、といった趣旨を記載することが考えられます。

Q26. 敷金の保管について、どのような管理が求められるのですか。

A. 登録制度では、敷金の管理について特定の方法を求めるものではなく、管理受託契約に記載された管理方法に基づいて管理することになります。

一例として、家賃を管理する口座とは別の定期預金口座等を設け、そこで敷金を管理していることや、第三者機関の運営する預り金保証制度等に加入していること等を記載することが考えられます。

Q27. 報告書として貸借対照表や決算書も提出する必要があるのですか。

A. 毎年度の報告が必要なものは、8条報告書面（業務等状況報告書）であり、貸借対照表や決算書等の提出は必要ありません。

Q28. 様式（第8条関係）の報告内容について、国土交通省が審査したり、指導をしたりすることがあるのですか。

A. 本条は、報告内容を審査することを目的とするものではありませんが、未記入のものや内

容が事実と異なる場合等については、訂正を求めることがあります。

Q29. 勧告された場合、なぜ公表する必要があるのですか。

A. 消費者が、登録業者の行う業務について適切に判断するため、公表制度を設けていますが、勧告した場合に必ず公表するというのではなく、個々の事例を踏まえた上で判断することになります。

Q30. 勧告を決定する前に、事業者の言い分は聴いてもらえるのですか。

A. 仮に勧告に相当するような事案が生じた場合は、登録業者の方からも報告や資料の提出を求めるなど、十分に事実関係の把握と調査を行った上で判断することになります。

Q31. 閲覧について、国土交通省のホームページでも公開されるのですか。

A. 管理会社の登録の有無については、ホームページ上でも確認することができるよう検討しているところです。

Q32. 閲覧できる者は、当事者である貸主と借主に限定すべきではないですか。

A. 閲覧制度は、登録業者の業務状況に関する情報を開示し、借主や貸主の方が管理会社や賃貸住宅を選択する際の判断材料の一つとして活用されることを目的としているため、登録簿と8条報告書面については、広く一般の閲覧にします。

Q33. 登録規程第4条の申請に添付する書類も閲覧の対象ですか。

A. 添付書類は、閲覧の対象ではありません。

業務処理準則関連

Q34. 登録を受ける場合、従業者証明書を新たに作成する必要があるのですか。

A. 従業者証明書は、登録事業者の発行する写真付きの社員証でも構いません。

Q35. 登録業者から再委託を受けて管理業務を行う会社の社員も、身分証を携帯する必要があるのですか。

A. 再委託先の管理会社は、登録を受けなくても再委託された業務を行うことができますが、家賃の受領等で借主の方と接する可能性がある場合は、社員証等を携帯することが望まれます。

Q36. 宅建の取引主任者でなくても、重要事項の説明をすることができますか。

A. 重要事項説明を行う者について、資格要件はありませんが、賃貸不動産経営管理士などの重要事項の内容を理解し、相手方に対して適切に説明を行うことができる者が説明することが望まれます。

Q37. 重要事項の説明は登録業者以外の不動産会社に委託することができるのですか。

A. 重要事項の説明を他の会社に委託することも可能ですが、登録業者の責任において適切に説明を行わせることが必要です。

Q38. 重要事項説明や契約締結は事務所で行う必要がありますか。

A. 管理受託契約に係る重要事項の説明や書面の交付は、必ずしも事務所で行う必要はありません。

Q39. 管理受託契約を締結した後に、受託事務の内容に変更が生じた場合は、再度、重要事項を説明する必要があるのですか。

A. 管理受託契約の締結後に契約内容を変更する必要がある場合は、契約の変更を行うことになるため、当該変更部分については、再度重要事項の説明と書面交付を行うことが必要です。

Q40. 第5条の書面と第6条の書面を個々に作成する必要があるのですか。

A. 必要な事項が記載されていれば、重要事項説明書面と管理受託契約の契約書面を兼ねることは可能ですが、重要事項の説明は、相手方が理解できるよう適切に行う必要があります。

Q41. 第5条の重要事項説明と第6条の書面の交付を一緒に行うことは可能ですか。

A. 重要事項の説明を行った上で、管理受託契約を締結し、その場で書面交付を行うことは可能です。

Q42. 賃貸借契約書の中に、本条の必要事項が全て記載されている場合でも、書面交付を行う必要がありますか。

A. 賃貸借契約書に必要な事項が全て記載されていれば、改めて書面交付を行う必要はありませんが、入居者が理解しやすいよう、記載内容については、わかりやすい形で書面にする必要があります。

Q43. 入居者に対して、管理受託契約に関する重要事項説明を行う必要はないのですか。

A. 入居者に対して重要事項の説明を行う必要はありません。

Q44. 変更があった場合、どのように周知すればいいのですか。

A. 例えば、家賃の振込先が変更されるような場合は、各入居者に個別に周知する必要がありますが、連絡先の変更等軽微な変更については、共用掲示板に変更内容を掲示することで対応することが可能です。

Q45. 準則10条及び11条の重要事項の説明や書面の交付等を、仲介業者が行っていれば、登録業者が再度行う必要はないのですか。

A. 仲介業者が重要事項説明や書面交付を行っていれば、登録業者（サブリース業者）が重ねて行う必要はありません。

Q46. 定期建物賃貸借契約の再契約の場合も、本規定の更新事務を行うことになるのですか。

A. 定期建物賃貸借の再契約は、更新ではなく新たな契約（再契約）となることから、管理受託の場合は第7条第2項が、サブリースの場合は第10条及び第11条が適用対象となります。

Q47. どのような場合でも、更新の際に書面交付が必要なのですか。

A. 賃貸借契約の中で更新手続について明記されており、更新後に家賃や賃貸条件などの変更がない場合は、書面交付は不要です。

Q48. 更新通知の時期は更新前に行ってもいいのですか。

A. 通知の時期については、更新前でも更新後でも構いません。

Q49. 債務の額とは何ですか。

A. 未払い家賃や借主が負担する必要がある原状回復費用など、敷金から控除される金額を指します。

Q50. 敷引きや原状回復特約は認められるのですか。

A. 登録制度は、賃貸借契約の内容について判断するものではなく、登録業者は賃貸借契約に記載されている内容を踏まえ、適切に業務を行うことが必要です。

Q51. 登録業者の社員が原状回復に立ち会う必要がありますか。

A. 登録制度では、立ち会うことまでは求めていませんが、トラブルの発生を防ぐためにも、退去の際に立ち会って借主とともに現況を確認することが望まれます。

Q52. 算定の基礎について記載した書面は、国土交通省で指定されるのですか。

A. 算定書面の様式については、各管理会社で使用しているシートやチェックリストをそのまま活用して構いませんが、債務の額（敷金から控除される金額の内訳）が明確に分かることが必要です。

Q53. 退去者への説明は誰が行ってもいいのですか。説明も再委託することができるのですか。

A. 原状回復や敷金の精算等説明を他の会社に委託することも可能ですが、その場合でも、敷金返還や原状回復に関するトラブルが増加している現状を踏まえ、登録業者の責任において適切に説明を行わせることが必要です。

Q54. 貸主から委託を受けた親会社（登録業者）が、子会社に全ての管理事務を委託した場合、一括再委託したことになるのですか。

A. 登録を受けるためには、基幹事務の全部又は一部を登録業者自らが行う必要があるため、登録業者である親会社が、基幹事務を自ら行うことなく全て子会社に委託する場合は、一括再委託に該当します。

Q55. 一社でなく数社に分けて基幹事務を委託すれば、一括再委託には該当しないのですか。

A. 複数の会社に基幹事務を再委託した場合でも、基幹事務を全て再委託すれば一括再委託に該当します。

Q56. 複数の貸主から管理を受託する場合、一部の貸主の賃貸住宅の基幹事務を行っていれば、その他の貸主から委託された基幹事務を一括で再委託してもいいですか。

A. 基幹事務を一括で再委託したかどうかについては、それぞれの契約ごと（貸主ごと）に判断します。

Q57. 再委託先がさらに再々委託をすることは可能ですか。

A. 可能ですが、再々委託された会社の実施する業務についても、登録業者の責任で事務を行うこととなります。

Q58. 登録を受けたサブリース会社が、再サブリース会社に転貸する場合、重要事項説明や書面交付の必要があるのですか。

A. サブリース業者間の賃貸借契約（転貸借契約）については、本制度の対象外です。

Q59. 通知の対象となる金銭は、どのようなものですか。

A. 本条は、賃貸借契約に定めのない金銭の授

受が行われる場合、貸主に通知することを義務づける規定ですが、具体的には、賃貸住宅に付属する駐車場や駐輪場の使用料などを指します。

Q60. 貸主への報告は、借主から金銭を受領したら随時行う必要があるのですか。

A. 金銭を受領した都度に報告を行う必要はなく、一定期間ごとにまとめて行っても構いません。

Q61. 受領した敷金を、貸主に送金せず登録事業者がそのまま管理していてもいいのですか。

A. 登録制度では、敷金の管理について特定の方法を求めるものではなく、管理受託契約に記載された管理方法に基づいて管理することになります。（その内容については、毎事業年度終了後に8条書面で報告することとなります）

Q62. 定期に報告とあるのは、どのくらいの頻度を指すのですか。

A. 報告については、貸主と登録業者の信頼関係を維持するために適切な頻度とする必要がありますが、例として、賃料の収受状況は月ごと、建物設備の維持管理状況は年ごととするなど、業務内容に応じて適切な期間を設定することとします。

Q63. 帳簿は、紙ファイルの形式で保存する必要があるのですか。

A. 本社で一括してオンライン管理することも可能です。

Q64. 閲覧を求められた場合、どのような書類を見せる必要があるのですか。

A. 閲覧対象となる書類は、国土交通大臣に提出する様式（8条書面）ですが、登録業者の判断でこれ以外の書類を開示することを妨げるものではありません。

施行時期

Q65. いつから登録制度が始まるのですか。

A. 平成23年度中に施行する予定であり、現在そのための準備を行っているところです。

詳しくは、国土交通省ホームページ

【賃貸住宅管理業について】でご確認ください。
http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_fr3_000010.html

警察本部からのお知らせ

刑事部組織犯罪対策課

「長野県暴力団排除条例」が、県議会可決後、3月17日に公布され、9月1日施行となります。

暴力団は、組織の統制力を強め各種業界に進出するなど、資金獲得行為を多様化させ、県民生活や社会経済活動へ不当に介入している状況にあります。

そのため、「安全で平穏な県民生活の確保」と「社会経済活動の健全な発展」のために、暴力団を排除するための条例が制定となりました。

条例の詳細は、次頁以降をご覧ください。

社会全体が丸となって暴力団を排除し、明るく住みよい長野県を実現しましょう。

社会全体 VS 暴力団

by 長野県暴力団排除条例

長野県宅地建物取引業協会 様

平素は、警察業務各般にわたり、深いご理解とご協力を頂いておりますことに対し、感謝申し上げます。
貴協会とは、昭和42年に不動産等取引にかかる不法事案の対処等に係る連携を図るために、県警・県との間で「長野県宅地建物取引業協会行政懇談会」が設立された以降、昭和63年当時、都市部における地価高騰に伴う地上げ等不動産取引に暴力団が介入し不法行為を敢行する事犯の急増により暴力団を宅地建物取引業から排除する活動が強化され、その後暴力団対策法の制定等を経て更なる貴協会との連携を強化し、現在に至っております。

この間、当県においても暴力団員であることを秘してアパートへ入居した事例の相談を受け、三者協定（警察、弁護士会、暴追センター）により排除するなど効果を上げております。

そして、一昨年から本年にかけ全国的に暴力団排除条例が制定され、当県においても9月に施行の運びとなりました。

本条例制定前においても、貴協会をはじめ、暴力団の介入、関与が予想される金融、建設業等各種業界は暴力団排除に向けた活動を我々とともに推進していたわけですが、今後は、この条例の制定・施行を契機に、社会全体つまり県、県民、事業者が丸となってこの長野県から暴力団を排除することを推進し、暴力団のいない安全・安心な長野県の実現に期待するところであります。

そのためにも警察は、皆様方をはじめ各種業界、事業者様と更なる連携を強化し、積極的なバックアップや情報提供等を推進するなど暴力団排除に向け全力を注ぐ所存でございますので、今後とも一層のご協力をお願い申し上げます。

終わりになりますが、今後の貴協会の益々のご発展とご会員の方々のご健勝をお祈りいたします。

平成23年8月



条例に関するお問い合わせやご相談は
長野県警察本部又は最寄りの警察署

長野県警察本部 026-233-0110(代表)
長野県警察HP <http://www.pref.nagano.lg.jp/police/>
モバイルHP <http://www.pref.nagano.jp/police/keitai/>

長野県暴力団排除条例の概要



1条 目的

社会全体で暴力団の排除を推進し、県民の安全で平穏な生活の確保と社会経済活動の健全発展に寄与する

3条 基本理念

暴力団の排除は

- 暴力団を恐れないこと、暴力団に資金を提供しないこと、暴力団を利用しないことを基本とし、社会全体で推進
- 県、市町村、県民、事業者、暴力追放県民センター等関係団体が相互に連携・協力して推進

県の責務(4条)・措置

- 市町村、県民、事業者、関係団体と連携し、暴力団排除施策を総合的に推進する
- 青少年の暴力団への加入及び被害防止のための措置を講ずる

2章 暴力団の排除に関する基本的施策

6条 県の事務・事業からの暴力団排除

7条 公の施設の利用制限

8条 県民等の支援

- 暴力団排除活動への情報提供、助言
- 警察による安全の確保

9条 暴力団員の組織離脱促進(就労支援等)

10条 暴力団排除気運醸成のための広報啓発

11条 市町村が実施する暴力団排除への協力

3章 青少年の健全な育成に係る措置

- 13条 学校や青少年育成の場における、青少年が暴力団の実態を認識するための教育、指導、助言

県民、事業者の責務(5条)・措置

- 県民は、自主的な暴力団排除活動に取り組む
- 事業者は、暴力団と一切関係を持たない
- 県民・事業者は、暴力団排除に関する県の施策に協力し、

4章 暴力団員等への利益の供与の禁止

14条 ● 暴力団員等への利益の供与の禁止

5章 暴力団員との契約の禁止等

17条 書面契約時等における措置

- 契約の相手方が暴力団員でないことの確認
- 無催告契約解除条項の導入
- 暴力団を利用する契約となった場合の契約解除

18、19条 不動産の譲渡・貸付者、代理・媒介者が講ずべき措置

- 暴力団事務所に使用されることを知っての不動産の譲渡、貸付けとその代理、媒介の禁止

- 無催告契約解除条項、買戻し特約の導入
- 事務所に使用と判明した場合の契約解除、買戻し

20条 ★ 特定事業者が講ずべき措置

- ホテル・旅館・ゴルフ場等不特定多数の者が利用する施設からの暴力団の排除

6章 ★ 祭礼等からの暴力団の排除

21条 祭礼等行事運営(露店、みこしなど)からの暴力団の排除

暴力団に対する規制

12条 ★ 暴力団事務所の開設及び運営の禁止

26条 罰則(1年以下の懲役又は50万円以下の罰金)

学校等の周囲200mの区域内における暴力団事務所の新規開設・運営の禁止

幼稚園・小・中・高校、専修学校、家庭裁判所、児童福祉施設、児童相談所、少年院、少年鑑別所、保護観察所、公民館、図書館、博物館、都市公園

16条 暴力団員等が利益の供与を受けること等の禁止

- 暴力団員等が、利益の供与を受け、暴力団員等が指定した者に利益の供与をさせることの禁止

7章 義務違反者に対する措置

義務規定

- 14条 ● 暴力団員等への利益の供与の禁止
16条 ● 暴力団員等が利益の供与を受けること等の禁止
18、19条 ● 暴力団事務所に使用されることを知っての、不動産の譲渡、貸付けと、その代理、媒介の禁止

違反の疑い

22条
説明・資料提供

違反事実が

23条
勧告

24条 違反事実の公表

- 正当な理由なく
- 説明、資料の提出要求を拒む
 - 勧告に従わない



は罰則対象



は措置対象

★は当県の特典規定

早わかり



長野県暴力団排除条例

暴力団の排除に関する基本的施策

県の事務事業から、暴力団員又は暴力団と密接な関係にある者を排除します。



県が設置した公の施設の利用が、暴力団活動の利益になると認められる場合は利用をさせません。



暴力団を排除するための活動等に取り組んだことで暴力団から危害を加えられるおそれがある者に対し、警察は保護のために必要な措置をとります。



青少年の健全な育成に係る措置

青少年の健全育成環境を整えるため、学校等の周辺において、暴力団事務所の開設、運営を禁止します。



青少年が、暴力団による悪影響を認識し、加入したり、暴力団の被害に遭わないよう、学校等に職員の派遣、情報を提供するなどの支援を行います。



暴力団員等に対する利益の供与の禁止等

暴力団の威力を利用する目的で、又はその威力を利用したことで、暴力団員などに金品等の利益を与えることを禁止します。

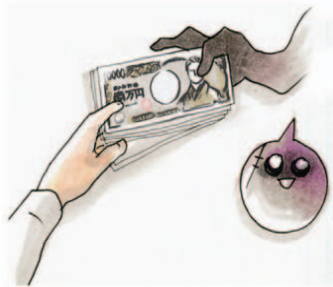


暴力団員等に対する利益の供与の禁止等

暴力団の活動や運営に協力する目的で、暴力団員などに金品等の利益を与えることを禁止します。



暴力団の活動や運営に役立てられると知りながら、暴力団員などに利益を与えることを禁止します。



暴力団員などを不当に優先的に取り扱うことを禁止します。



暴力団員との契約の禁止等

不動産の譲渡等をしようとする者が講ずべき措置

暴力団事務所に使用されないよう、不動産の利用目的を確認して下さい。



暴力団事務所に使用されることを知って、不動産の譲渡、貸付けをすることを禁止します。



暴力団事務所に使用されていることが分かった場合に契約を解除できる旨を契約内容に含め、契約後、実際に分かったときは、契約解除と買い戻しに努めて下さい。



契約時等における措置

書面契約の前に、相手方が暴力団員でないことの確認に努めて下さい。また、暴力団との契約解除条項の導入に努めて下さい。



特定事業者が講ずべき措置

ホテル、旅館、ゴルフ場等の事業者は、暴力団の活動や運営に役立つこととなる契約をしないよう努めて下さい。また、契約後に分かった場合に備え、暴力団との契約解除条項を約款等に定めて下さい。



祭礼等からの暴力団排除

祭礼等の行事を主催、運営する者は、その行事から暴力団を排除するよう努めて下さい。



新入会員紹介 (H23. 4月～H22.7月末)

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



石黒商事(有)
代表者 兼 専任主任者 石黒 貢
長野市大字鶴賀問御所町1242
Tel 026-217-1496

都合により
掲載なし

(株)リバティープラン
代表者 兼 専任主任者 小坂達也
長野市大字大豆島5622-3
Tel 026-214-7811

【上小・更埴支部】



北都ハウス工業(株)上田支店
代表者 兼 専任主任者 池田 勇
上田市古里98-3
Tel 0268-21-2880



【中信支部】



(株)SunSun不動産
代表者 兼 専任主任者 鍵田正樹
松本市梓川倭477-5
Tel 0263-88-7488



ライフエコ(株)
代表者 兼 専任主任者 遠藤 宏
松本市野溝西1-9-21
Tel 0263-26-5543



(株)ハウスデザイン
代表者 武井 潔 専任主任者 武井 潤
松本市空港東8945-1
Tel 0263-85-7662



おひさま不動産(株)
代表者 大倉博文 専任主任者 笠井 仁
松本市大字島内4597-10
Tel 0263-88-7126

【南信支部】



アイ・エステート
代表者 兼 専任主任者 今村 修
飯田市上郷黒田386-3
Tel 0265-49-7022

免許換え・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	るんるんアパマン館 育英不動産	竹内信夫	上田市国分1285-2	0268-26-7890	法人→個人
佐久支部	(有)中嶋和工務店	中嶋 康秀	佐久市志賀6020-1	0267-68-4366	個人→法人

住宅金融支援機構からのお知らせ

【フラット35】S(優良住宅取得支援制度) 金利引下げ幅拡大の適用期間終了日のお知らせ

【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)の金利引下げ幅拡大の適用については、当初の想定を大きく上回るたくさんのお申し込みをいただき、募集金額に達する状況となってきました。
このため、金利引下げ幅拡大の適用期間を当初予定より3か月前倒して終了することとなりました。
皆様におかれましてはご理解をいただきますようお願いいたします。

【旧】平成23年12月30日までのお申し込み分について適用



【新】平成23年9月30日までのお申し込み分について適用

※その他の条件等については、変更ありません。

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	(株)北都計画	中信	日栄不動産
	信濃観光興業(株)		(有)松昌建築
	(有)泰陽商事		清水口建設(株)
上小・更埴	(有)桜井不動産	諏訪	諏訪バス(株)
	(有)堀口材木店		(株)エルハウス
	(株)ヤマウラ上田支店		中央商事(株)
佐久	小山商事	南信	辰野土地開発
中信	信越観光(株)		横田不動産
	(有)松本調剤薬局		(有)三和興業不動産部

今回の取引主任者法定講習会は

9月9日(金)
長野県不動産会館(長野)

今後の講習予定

12月講習会……………

●H23年12月9日(金)
長野県不動産会館(長野)

※対象者は平成23年12月12日から平成24年3月10日までに切れる者

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。

採用された方には商品券(5,000円分)を差し上げます。

募 集 要 項

- ▶ 写真のテーマ ◀ 1月号(1月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 ◀ 1月号(平成23年11月末日)・4月号(平成24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 (TEL026-226-5454) までご連絡ください。

現在の協会員数 (平成23年7月31日現在)

1,537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

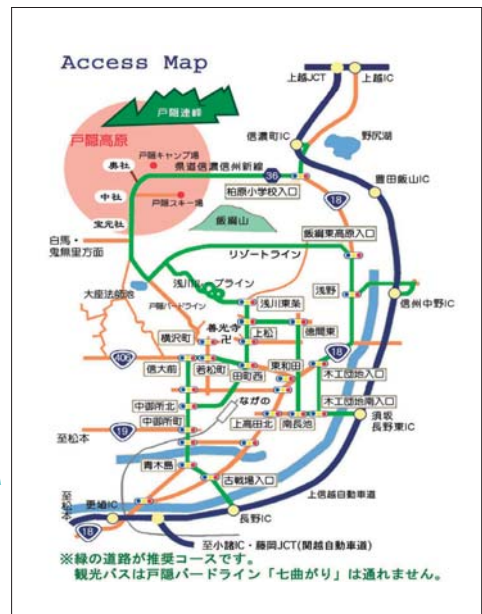


戸隠神社・奥社

長野支部 株式会社中部エース 川端 明人

近頃パワースポットとしても有名になった戸隠神社・奥社をご紹介します。戸隠神社は、高千穂の「天の岩戸」が飛来し、現在の姿になったといわれる霊山・戸隠山の麓に、奥社・中社・宝光社・九頭龍社・火之神子社の五社からなり、創建以来二千年余りに及ぶ歴史を刻む神社です。中社までは車で近くまで行けるので参拝が楽ですが、奥社・九頭龍社への参拝は駐車場近くの鳥居を抜けてから片道2キロの上り坂を登っていくので少し気合が必要です。ゆっくり行くと全行程30分位かかるでしょうか。中程にある萱葺きの赤い隋神門をぬけると、天然記念物に指定されている樹齢約400年を超える杉並木が続いています。神々しい神秘的な空気、いかにもスピリチュアルスポットと言える厳かな癒しの空間が続いています。仕事の疲れを癒

し、日頃の煩悩を浄化させ、インスピレーションを得るには最高の場所ではないでしょうか。昨年、女優の吉永小百合さんが戸隠古道を歩く「JR東日本・大人の休日倶楽部」のCMで更に注目を浴びようになりました。実際、一昨年に訪れた時には人はまばらだったのが、昨年あたりから大変混雑しています。勾配のきついところ、自然石の石段を登る場所もあるので、歩きやすい靴で是非一度訪れてみて下さい。



編集後記

最近の暑い夏になれたつもりなのに、今年の夏は涼しい信州諏訪も暑い。事務所の窓の外へ、鉢を置いてゴーヤの苗を4本植え朝晩水路の水を掛け追肥もしました。ゴーヤの実はまだ小さいけれど、収穫が楽しみです。緑のカーテンによる節電効果も期待しています。

女子サッカーワールドカップで、なでしこジャパンが見事に優勝しました。日本（なでしこジャパン）の初優勝を世界のメディアは驚きをもってトップ級のニュースとして報じました。プレーの

正確さや粘り強さを称賛するとともに、東日本大震災を克服しようとする「何か大きな力」が勝利を呼び込んだとの見方を伝えています。

撫子（なでしこ）の花言葉は、「純愛」「大胆」「勇敢」。なでしこジャパンにぴったりですね。選手の頑張りが女子サッカーを更にメジャーなスポーツにし、そして東日本大震災で苦しむ人々へ大きな励ましになることでしょう。

（広報啓発委員 K・O）