

広報

2012. 1/1 No.84

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

- 新年のあいさつ2
- 各支部ホームページのご紹介4
- ためになる最新情報(仕事で使えるスマートフォンアプリ)6
- 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
- 支部だより(佐久支部)12
- わが社のアイドル13
- 長野県警察本部よりお知らせ14
- お知らせ16
- 新入会員紹介18
- 事務局からのお知らせ19
- 観光スポット・編集後記20

■新年のあいさつ

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・住まい探しの住むす
ポータルサイト 
 長野県宅建協会

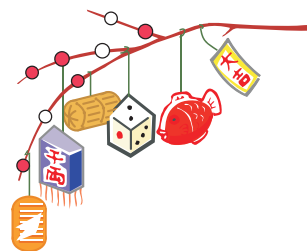
高ボッチ高原から望む諏訪湖と富士山
撮影者 宮坂 忠彦
(諏訪支部 (有)スカイホーム宮坂組)

新年のあいさつ



頌 春

(社)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。

2008年9月「リーマンショック」が世界を震撼、日本経済が大きな打撃を受け、必死に回復しようとした矢先の2011年3月11日、未曾有の震災が起きました。昨年は、日本中が恐怖と悲しみの中にあり、被災地では多くの命や財産が失われ、人々の暮らしが一転しました。被災地の皆様、日夜を問わず復興作業に携わった多くの関係者の方々にとりまして今年も、希望の持てる年になることを願ってやみません。

さて、不動産業界におきましては東日本大震災の後、地震・つなみ・台風などの自然災害に備えて「安心・安全」が不動産の流通に欠かせない重要項目となって参りました。一方、円高、欧米経済の停滞感が日本経済の下振れの重大な要素となっております。このように変化する状況の中で不動産市場を活性化させるには、時代に合った良質な不動産ストックの流通を促進させることが重要な政策課題だと考えております。長野県における昨年上半期の新築住宅着工数はエコポイントなどの駆け込み需要により+6%と好調でしたが、長野県の人口は平成13年、約222万人をピークに減少が続いています。世帯数は、平成22年がピークでその後、減少傾向にあります。新築着工数と人口増が連動しないことは、将来的にも空家が増える傾向にあり、その有効活用こそが今後の不動産流通の大きな鍵となってきます。人口増の社会では、相続により財産が相続人に分割されましたが、少子化社会では両家の財産を合算して相続する事態も生じてきます。夫の両親の家、妻の両親の家、自分たちの家、相続した山林・田畑などの管理や手続き、費用を考えると負担になってきます。幸いにも長野県は豊かな自然に恵まれ、日本の中心に位置します。都市圏に住む人々に癒しや安らぎを感じていただける地域です。

長野県は、平成18年「楽園信州推進協議会」を設置、長野県宅建協会と提携し相互に情報提供を行うなど、キャンペーン活動が続けてまいりましたが、平成24年度には「移住・交流推進本部」を設置、阿部知事をトップに総務、観光、農政、林務、商工労働、健康福祉など各部署局長で構成し、県内への移住者の増加に部局横断で取り組むようです。何とも力強い政策に、長野県宅建協会も全面的に県と協力し、全国に長野県の魅力をアピールしたいと思います。そのためにも協会員の意識向上に向けて、具体的な取り組みが必要です。情報を「発信する側」、「受ける側」、良好な関係があって初めて興味を持っていただけます。「言った」だけで伝わるものではありません。言ったことは忘れられますが、「見たもの」は思い出していただけます。「体験した事」は、理解していただけます。体験を通して自ら発見したことが身につく、と言われていきます。土地探し、家探しの方が地元で一番先に会おうのが、私たち不動産業者です。「聞く→見る→体験する→発見する」の流れを考えながら長野県の魅力を印象的に伝えることが大切なことだと思います。

「長野県に住んでみようかと思う……」「長野県に住んで良かった……」と願っていただけるよう、協会員一同、県と各自治体の協力のもと取り組んでいきたいと思っております。人口減少を食い止めることが一番の地域経済の活性化につながります。今年も辰年です。天に向かって昇る竜のごとくあらゆる手段を講じて躍進したいと思います。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、地球的規模で大きな災害が続いた年となりました。特に、栄村をはじめ東日本各地に甚大な被害をもたらした未曾有（みぞう）の大震災の発生は、想像を絶する規模の地震と津波、加えて、原子力発電所の事故により、今なお多くの方々が故郷を離れた地での生活を余儀なくされています。被災地の一刻も早い復興を切に願わずにはられません。

米紙ニューヨーク・タイムズは、東日本大震災について「日本の人々には真に高貴な忍耐力と克己心がある」と讃えましたが、同時に、私達は震災を通して、人と人、あるいは地域と地域といった「絆」の大切さも再認識しました。

ブータン国王夫妻の日本訪問は、爽やかな印象とともに、私達日本人に人間の生き方の価値について考える機会を与えてくれました。健康や幸せ、環境を重んじる国民総幸福量を基本としたブータンの国づくりは、私たちが目指す新しい社会のあり方にとって大変示唆に富むものと考えております。

日本が大きな時代の転換期にある今日、県政運営もまた新しい時代に向けて大きく舵を切っていくことが重要です。東日本大震災の教訓やリニア中央新幹線の整備等といった環境変化を踏まえ、長野県の進むべき道を新たな5か年計画の策定を通して示してまいります。

世界の人口が70億人を超える一方、日本が人口減少期に入り、国内マーケットが縮小する中で、雇用を守り、地域の活力を維持していくためには、海外市場の獲得や海外との交流・連携に積極的に取り組む必要があります。昨年、私は、長野県のオリジナルりんご品種の「シナノゴールド」のヨーロッパにおける商業栽培の許諾に向けて、イタリア北部南チロル地方を訪問し、また、観光客、スキー客の誘致を目的に中国北京を訪問しました。この際に、海外戦略の重要性を痛感いたしました。

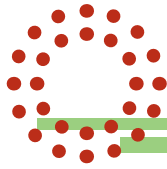
世界市場を視野に、長野県のトータルブランドの確立に取り組むとともに、官民の壁や行政の縦割りを超えて、ものづくり産業、観光業、農林業など分野横断で、国際戦略の策定を行い、海外と連携することにより、グローバルな視点に立った産業の振興、地域の活性化を図ってまいります。また、移住先として人気が高い長野県への定住者の増加や観光やスポーツによる交流人口の拡大を行政・民間が一体となって進め、地域経済を元気にしてまいります。

中央集権型のエネルギー供給システムの転換の必要性が高まる中、「信州自然エネルギー自給戦略」の策定を進め、県民、NPO、地域企業などと協働して、県内の豊富な資源を生かした太陽光や水力等の自然エネルギーの導入を加速化し、持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

「信州教育の再生」は、私の基本政策の重要な柱の一つです。教育の質の向上により「教育力」を高め、明日の長野県を担う子どもたちが健やかにたくましく育つ学習環境を充実するため、30人規模学級を来年度から中学2年生、3年生へと順次拡大したいと考えております。

「誰にも出番と居場所のある」県民が主役の長野県の実現のためには、産業づくり人づくりとともに、行政改革の推進も不可欠です。「熱い組織。熱い職員。」により、長野県から「お役所仕事」という言葉をなくす決意で「本気の改革」を進めてまいります。勤勉で進取の気性に富んだ県民の皆様とともに、「チーム長野」として、力を結集し、新しい時代への扉を拓いてまいります。

県民の皆様のご健勝とご多幸をお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。



各支部ホームページのご紹介

是非、ご覧ください。

長野支部 (<http://www.takken-nagano.com/>)

上小・更埴支部 (<http://www.takken-jyoukou.com/>)

佐久支部 (<http://saku.nagano-takken.or.jp/>)

中信支部 (<http://www6.ocn.ne.jp/~tyuusin/>)

長野県内6支部がそれぞれ特色のあるホームページを公開しています。是非、ご覧ください。



物件検索・不動産ポータルサイト「住-むず」(http://sumuz.jp) について

ホームページのリニューアルから9ヶ月が経過しました。物件公開数は6,000件を超えております。(12月5日現在)

1ヶ月に約3,000件のアクセス数となっておりますが、さらにアクセス数UPを図るべく、消費者の方、業者の方問わず、多くの方々へ不動産ポータルサイト「住-むず」(http://sumuz.jp) をご利用いただきご意見・ご要望をいただきたいと思っています。

今後のホームページ改善に役立たせていただきますので、多くのご意見お待ちしております。



(社)長野県宅地建物取引業協会 事務局 E-mail: taku.ken@nagano-takken.or.jp TEL: 026-226-5454

支部ブログも更新されています!!

不動産ポータルサイト「住-むず」では、県内6支部のイベント・地域情報・口コミ情報などなど、その地域の今がわかる「ブログ」が公開されています。その地域へのお出かけや、物件検索と合わせた情報収集にも活用していただけるシステムです。毎日更新していますので、是非チェックしてください。

不動産ポータルサイト「住-むず」
<http://sumuz.jp/>



仕事で使えるスマートフォンアプリ

スマートフォンは多機能で新しいツールです。小型のインターネット端末であり、ネット利用やゲームだけでなく、仕事にも大きく役立ちます。

今回は仕事で使えるアプリをご紹介します。

①PDFやofficeファイル（ワード・エクセル）を活用する

QuickOffice プロ（オフィス&PDF）【有料】

作成、編集、および共有の Microsoft Office ドキュメント、スプレッドシート、およびプレゼンテーションだけでなく、外出先で、PDF ファイルを表示。最近のアップデートは、Office 2010 のサポート、などがあります。

（7日間無料お試し版もあります）

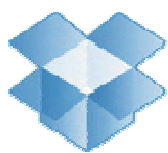


<http://www.quickoffice.com/>

②ネット機能のある端末同士でデータを共有・同期する

Dropbox（ドロップボックス）

ネットワーク上に無料で2GBまであらゆる形式のファイル保存ができます。そのファイルをあらゆる端末から閲覧・編集が可能となり、例えば、会社や学校のPCで使っているファイルを持ち帰って自宅で作業したい場合、USBメモリに保存する、ファイルをCD-Rに焼く、メール添付する、ファイル転送サービスを利用する等で自宅のPCに移動する必要がありましたが、このDropboxを使えば専用のフォルダに利用したいファイルを放り込むだけで、自宅のPCに会社や学校にあるものとまったく同じファイルが自動的に転送されます。また、自宅でそのファイルに修正を加えると会社や学校のファイルにもまったく同様に修正が加えられるので便利です。



Dropbox

<http://www.dropbox.com/>

③名刺の整理・データ管理

名刺入れ Lite

カメラで撮影した名刺や既存の画像を取り込んで、グループ別に整理・検索ができます。

メモやキーワード登録も可能。アドレス帳と結びつけることができるので、名刺相手先への連絡も簡単スムーズです。



<http://carda.riadd.com/jp/>

④メモなどのドキュメント管理

Ever note (エバーノート)

“なんでもメモできる高性能メモサービス”です。文字テキスト、音声、写真、動画など、ノートにスクラップするような感覚でメモ（情報）を残せて、初心者でも簡単に使うことができます。

例えば、会議の議事録として使う場合

会議の様子を「マイク」で録音、ホワイトボードは「カメラ」で撮影。会議資料のファイルを添付すれば、『Evernote』式の議事録の完成です。すべての情報をまとめて管理できるのは、とても便利です。

さらに、『Evernote』には他のユーザと共有する機能も付いています。共有設定はPCから行えるので、同じ部署内のユーザと共有しておけば、わざわざ配布用の議事録を作成してメールで送ったりする必要もなくなります。



<http://www.evernote.com/>

⑤スケジュール管理

ジョルテ(android)

ジョルテ「Jorte」は、システム手帳アプリケーションです。

本物のシステム手帳の雰囲気になら、見た目の良さ、使いやすさ、多彩なカスタマイズ対応にこだわっています。予定の音声入力やToDoの管理も可能で、Googleカレンダーとも同期させられます。



<http://www.jorte.net/>

さいすけ(iphone)

さいすけはiPhoneで動作するスケジュール管理ソフトで、様々な表示形式をサポートしています。日表示、週表示、月表示および年表示があり、特に月表示ではOutlookやiCalと同様に予定のタイトルをカレンダー上に表示されます。



http://www.saysoftware.net/saisuke_i/

※android マーケットや app store 等でもダウンロードが可能です。
 ※スマートフォンの状態によってはうまく作動しない場合もあります。
 ※アプリの仕様や不具合に関しては、個別にお答えすることはできません。
 ※端末の仕様や操作方法はスマートフォンのキャリア各社や端末メーカーにお問い合わせください。
 ※アプリは制作者の都合により非公開になったり、予告なくマーケットから削除される場合もありますので、あらかじめご了承ください。

一道路に関する説明一

売主業者及びその仲介業者に接道義務を満たしていない物件の説明義務違反があったとして、引渡17年後に買主に対する不法行為責任が認められた事例

(千葉地判 平23・2・17 判タ1347-220)

宅建業者から、中古住宅を買い受けた者が、当該不動産が接道義務を満たしていないとして、購入から約16年後に、売主並びに売主側業者に対し不法行為に基づく損害賠償を請求したところ、不法行為責任が是認され、請求が一部認容された事例（千葉地裁 平23年2月17日判決 一部認容 判例タイムズ1347号220頁）

1 事案の概要

Xは、平成5年10月29日、宅建業者Y1から、千葉市内にある中古住宅を、宅建業者Y2、Aの仲介で代金2550万円で購入し、同年12月27日に物件の引き渡しを受けた。

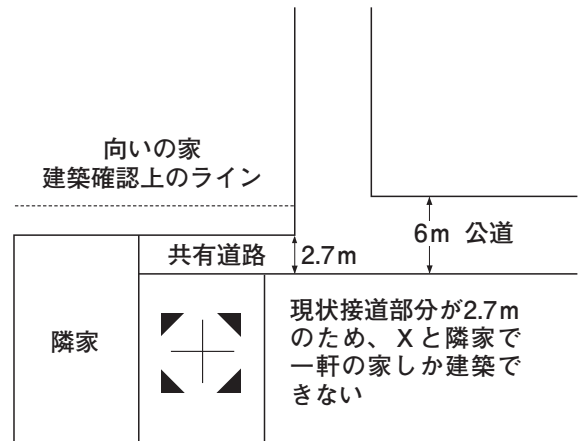
この契約に際し、Xは、地元金融機関から2200万円の借入を行った。

本件建物は、昭和50年10月1日新築で、本件土地は、いわゆる「袋地」と、隣地と共有の路地状敷地からなっている。

当該路地状敷地は、幅員約2.7mで、幅員約6mの公道に接している。

本件建物については、昭和50年6月、建築確認が取得されたところ、同建築確認は、本件路地部分に幅員4mの道路が設置され、本件土地が当該道路に接することを前提とするものであったが、現実には、本件路地が存在するのみであり、本来、本件建物か、隣地建物のうち1棟しか建築できないものであった。

引渡を受けて後、約15年経過した平成20年12月頃、Xは不動産業者Bに売却の相談をしたところ、「本件土地は、接道義務を満たしていないから、建築確認が下りず、建替えができないので、買い受けることはできない。」旨の説明を受けた。



そこで、Xは「Y1は、本件売買契約に付随する義務として、Y2は売主側の仲介業者として、買主であるXに対し、上記事項を説明すべき義務があったが、説明しなかった。」と主張し、下記の損害金の支払を求めた。

- i) a) 本件売買代金 (2550万円)
- b) 本件借入に係る利息金相当額 (727万5669円)
- c) 遅延損害金 (397万4823円)

の合計額から本件不動産の本件売買契約時における適正価額752万円を控除した2923万492円

- ii) 弁護士費用…上記金額の1割292万円
- 計 3215万492円

Xは平成21年8月18日、千葉地裁に提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの訴えを一部認容した。

(1) 説明義務

宅地の売買においては、建築基準法上の接道関係は、建替えの可否並びに転売の可否及び転売条件等に大きく影響するものである。そして、Y1、Y2(以下「Yら」という)は、いずれも不動産の売買及び仲介を業とする会社であり、宅建業者であるから、まず、Y1については、本件売買契約の付随義務として、本件土地の接道状況についてXに対し説明する義務があったと言ふべきである。

また、Yらは、宅建業者であり、売主及び仲介を業として本件売買契約に関与したものであるから、宅地建物取引業法35条1項により、それぞれ取引主任者をして、Xに対し接道状況について説明すべき義務を負っていたものである。

本件土地は、接道要件を満たしておらず、建替えが困難な土地である。ところが、まず、本件売買契約書には、この点について何ら記載がなく、むしろ、本件重要事項説明書には、本件土地の「北側が幅約6mの公道に約3m接している」旨記載され、「新築時の制限」としては道路斜線制限等が記載されているのみで、接道要件との関係での建築の制限については全く記載されていなかった。そして、Xは本件路地が共有であることについては説明を受けたものの、本件土地が接道要件を満たしておらず、建替えが困難であることについては説明を受けたことがなかった。

前記によれば、Yらには、Xに対する説明義務違反(本件不法行為)があったことが明らかであって、Yらは、本件不法行為と相当因果関係にあるXの損害について賠償責任

(不真正連帯債務)を負うと言ふべきである。

(2) Xの損害について

Xは、Yらの不法行為によって、本件土地の接道状況には問題はなく、建替えが可能である旨誤信させられ、本件売買契約を締結し、本件借入れを行った上、本件売買代金及び本件借入れに係る利息金の支払をするに至ったものと認められるから、これらの金員の出捐は、本件不法行為と相当因果関係にある損害と言ふべきである。

① 本件売買代金相当額と本件適正価格との差額1050万円

② 本件借入れに係る各利息金相当額
合計 347万0702円

本件売買契約の締結は、Xが銀行借入を行うことを前提とするもので、Yらはこれを了解していたものと認められる。

(3) 以上によれば、Xの本訴請求は、Yらに対し連帯して1726万4536円及びうち1050万円に対する平成6年1月31日から支払い済みまで年5分の割合による金員の支払を求める程度で理由がある(弁護士費用・確定遅延損害金を含む)。

3 まとめ

本件は、約17年前に売却、仲介した物件に対し、業者の説明義務違反(不法行為)による責任を認めた案件である。

不法行為の時効は、知ってから3年、除斥期間20年とされている(民法724条)。重説ミスが相当後になって、多大の損害を引き起こしたという点で、業者に警鐘を与える判決である。

なお、本件は高裁にて和解が成立している。

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開催

平成23年度宅地建物取引主任者試験が、去る10月16日(日)、全国で一斉に開催されました。

長野県では4会場で1,902名(申込者数2,359名)が受験しました。

今年の出題内訳については昨年度とまったく同じで、権利関係14問、法令上の制限8問、税2問、価格の評定1問、宅建業法20問、免除科目5問となっていました。

出題形式としては、昨年は個数問題が2問で、組合問題の出題がありませんでしたが、今年は個数問題が2問、組合問題1問で、いずれも宅建業法での出題となりました。

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、(財)不動産適正取引推進機構のホームページにも合格者の受験番号を提示しました。(長野県宅建協会ホームページからもご覧いただけます〔平成24年1月30日の17:30まで掲載〕)

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



試験会場のようす

なお、本年度の合格基準点は36点。県内の合格者数は234名(うち講習終了者55名)、合格率12.3%でした。(全国の合格者数は30,391名、合格率16.1%)

また合格者の平均年齢は35.4歳(男性36.0歳、女性34.1歳)合格最高齢者78歳・男、最年少者16歳・男でした。

■平成23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	710	551	159	77.6	64	11.6
信州大学全学教育機構	955	806	149	84.4	118	14.6
上田東高等学校	394	312	82	79.2	27	8.7
信州大学農学部	300	233	67	77.7	25	10.7
計	2,359	1,902	457	80.6	234	12.3
上記のうち 指定講習終了者	303	273	30	90.1	55	20.1



一般消費者のための不動産セミナー開催

去る11月24日と25日、県人材育成委員会（村松重信委員長）では、駒ヶ根市のJA上伊那アイパルいなん及び上田市にある上田市民会館において「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100名の参加があった。

このセミナーは本年度で3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「滞納賃料の回収方法」「立ち退きに関する問題」「土地賃貸借の諸問題」等世相を反映した内容を望む声が多数聞かれ、関心の深さが伺えた。



セミナーのご参加ありがとうございます



県警との行政懇談会開催

去る8月30日人材育成委員会では、長野県不動産会館において県警本部（生活環境課・捜査第二課・捜査第三課・組織犯罪対策課・警備第一課・警備第二課）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 「暴力団排除条例」について
 - ② 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
 - ③ 外国人就労者について
 - ④ 不動産業者が関与している事件について
 - ⑤ 建築資材等の窃盗について
- 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。）



懇談会のようす

各支部の動きをラッピング

支部だより



「田舎暮らし 楽園信州さく」への取り組み

佐久支部 株中澤 中澤道裕

佐久平地区では昨年より先進地の茅野市、上田市の取り組みと、東京で行われた幾つかの催し物やセミナーに参加して、長引く不況の中で佐久地域全体の活性化のためにも、定住人口を増加させる為の方策の一つとして、佐久の良好な環境・立地・自然・生活などを行政と共同して都市部の方々に知っていただき、新たな商品価値を創造する為のPR活動を推進していく必要性を実感いたしました。

そして今年度、田舎暮らし「楽園信州さく」部会を26社の会員をもって立ち上げ、9月23日に早稲田大学で行われた「ふるさと回帰

フェア2011」、10月15日の池袋サンシャインで行われた「楽園信州フェア」にそれぞれ理事4名が参加いたしました。

早稲田大学での「ふるさと回帰フェア」には柳田佐久市長も出席され、11月19日に銀座のNPO法人ふるさと回帰支援センターで行われる、「佐久ライフセミナー&移住定住相談会」にも出席されるという力の入れようです。

これからも県観光部及び田舎暮らし「楽園信州」推進協議会、佐久市経済部交流推進課などと連携しながら、移住したい都道府県ランキング4年連続1位の長野県の首都圏の玄関口として、また東日本大震災の被災者の方々の移住先の受け皿として、もっと積極的な活動を行っていこうと思います。



来場者に説明する柳田佐久市長



小鳥のアパートの大家なんです



私は事務の仕事をしています。その為、お客様と接するのは電話の対応などが主となります。第一声が声の窓口と思い、なるべく明るい声でお客様を迎えようと日々奮闘しています。

話は変わりますが、私の住むアパートでは最近、天井裏でピーピーと鳴く声が聞こえます。小鳥が巣作りして新居を構えたというところでしょうか。小鳥たちが立ち退きを迫られても可哀相なので、大家さんには内緒にしています。こんな風に相手の立場に立った(?)思いやりのある対応を心掛けて、お客様を大切にしていきたいと思っています。



今回の訪問先は
諏訪支部 (株)宮沢工務店の
井戸 玉貴さんです。

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。

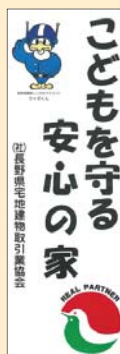
2. 参加方法

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	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

長野県警察本部よりお知らせ

あなたの

愛車を守る 防犯対策

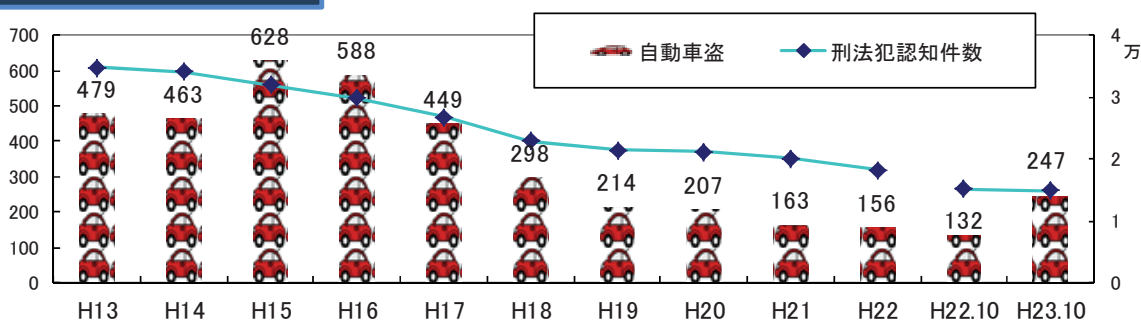
長野県内の刑法犯認知件数は、平成23年10月末の時点で14,963件となっており、平成22年の同時期と比べて約1%減少しています。

その一方で、増加傾向にあるのが「自動車盗」「車上ねらい」「部品ねらい」などの、自動車に関する犯罪です。

仕事に、通勤に、買い物に、通院に、農作業にと、自動車は公私共に日常生活には欠かせないものとなっています。

あなたの愛車を盗難から守るために、気をつけたいポイントをあげてみました。

自動車盗難の現状



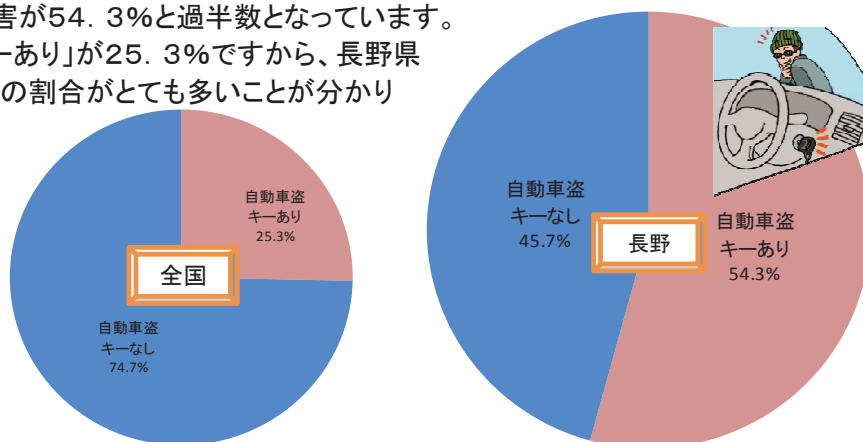
平成23年10月末の時点で、最も増加率が高い手口が「自動車盗」です。

昨年は、年間で156件でしたが、平成23年は10月末で既にその件数を超え、247件もの発生がありました。

長野県では、平成15年に628件と過去最悪を記録して以降、年々減少していたのですが、平成23年は、平成19年(214件)を超え、平成18年(298件)に迫る勢いとなっています。

被害に遭った自動車を見ると、「キーあり」(車両又はその周囲にエンジンキーがあり、すぐ使用出来る状態)での被害が54.3%と過半数となっています。

全国の平均は「キーあり」が25.3%ですから、長野県は「キーあり」の被害の割合がとても多いことが分かります。



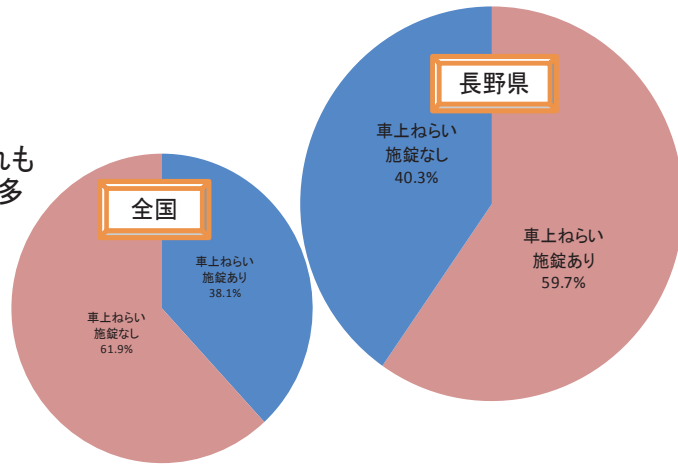
被害に遭っている車種については、最も多いのが普通貨物で3割強、次いで軽トラックなどの軽四貨物が約2割となっています。また、トラクターなどの農作業用車両やバックホーなど重機についても被害に遭っており、**作業用の車両が対象**になっています。

これに伴い、被害の場所も、資材置場や工事現場、農地・農作業小屋などの周辺で多くなっています。

車上ねらい・部品ねらい

車上ねらいについては、「施錠なし」での被害が61.9%を占めており、これも全国の平均(40.3%)と比べてかなり多くなっています。

また、部品ねらいについては、
○特定車種の純正カーナビゲーション
○ナンバープレート
などの被害が目立っています。



被害の共通点

それぞれの被害に共通するのは、**施錠をしていなかったり、付近にエンジンキーがある状態で盗まれることが多い**ということです。

作業用車両は、大勢の人が使用したり、すぐ作業を開始できるように、施錠をせずに置いたり、エンジンキーを車両の付近に置くことがよく見られます。

また、資材置場や工事現場などは、作業が終われば人がいなくなる人が多いので、あまり人目に付かずに犯行することができることから、被害対象になっていることがうかがわれます。

被害防止のポイント ～ “人目” + “手間”

犯人は、まず

- 目的物(車や積載物)があるか
- 目的物を簡単に手に入れることができるか
 - ・ 鍵がかかっていない、盗み方に慣れているなど、盗むこと自体に手間がかからない
 - ・ 犯行が人目につきにくい

ということを考えて対象を選びます。

このポイントを念頭に置いて防犯対策を考えてみましょう。



《車から離れるときはドアロック》

☆どんなに短い間でも、車から離れる時は窓を閉めてドアロックしましょう

☆車の付近に置き鍵をするのはやめましょう



《大切なものは車内に放置しない》

☆車内に現金や貴重品を置くのはやめましょう

☆ポータブルカーナビは外して持ち帰りましょう

☆カーナビの機種が特定されないよう、カバーをかけましょう

《盗難防止装置を活用しよう》

☆バー式ハンドルロックやセンサー式警報装置、GPS追跡装置など盗難防止装置を活用しましょう。また、カーナビやナンバープレートの盗難防止ネジを活用しましょう

☆小型の作業用車両は、鎖でつないでカバーをかけるなど盗まれにくいように工夫しましょう

☆カーナビはセキュリティコード機能が搭載された機種を選びましょう

☆万が一に備えて、カーナビの製造番号を控えておきましょう

《設備の整った駐車場の利用を》

☆照明や防犯カメラ、警備員のパトロールなど、設備の整った駐車場を利用しましょう

☆自宅や資材置場では、センサーライトや防犯カメラなどを活用しましょう

☆保管場所の入口は車両が入れないよう工作物を設置しましょう

☆車両を止めた倉庫や農機具小屋の施錠を確実にいきましょう

悪質な勧誘行為が禁止となっています

～ 宅地建物取引業法施行規則の一部改正について ～

平成23年10月1日施行

宅地建物取引業法では、同法施行規則において、宅地建物取引業者等の勧誘行為について、相手を困惑させることが禁止されていますが、昨今の投資用マンション等の悪質な勧誘について、全国の消費者センター等への相談が年々増加しているなどの状況を踏まえ、国土交通省は以下の事項を明文化する等の同法施行規則の改正を行いました。

- ◎勧誘に先だって宅地建物取引業者の商号又は名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うことを禁止



- ◎相手方が契約をしない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することを禁止



- ◎迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘を禁止



詳しくは下記国土交通省ホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000060.html

また、施行規則の具体的な運用については、下記の国土交通省ホームページにアクセスしてください。

<http://www.mlit.go.jp/common/000166507.pdf>

お知らせ

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂について

国土交通省では民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、さらなる普及促進などを図るために、記載内容の補足、Q & Aの見直しや新しい裁判例の追加などを行い、同ガイドラインの再改訂を行いました。

改訂のポイント

- (1) トラブルの未然防止に関する事項について、別表等を追加しました。
- (2) 残存価値割合の変更を行いました。
- (3) Q & A、裁判事例を追加しました。

改訂の概要

(1) 原状回復にかかるトラブルの未然防止

- ① 賃貸住宅標準契約書との連動を意識とした原状回復条件様式の追加
退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に原状回復条件を契約書に添付することにより、賃貸人・賃借人の双方が原状回復に関する条件を合意することが重要です。そのため、契約書に添付する原状回復の条件（賃貸人・賃借人の改善負担分担、賃借人の負担範囲、原状回復工事目安単価等）に関する雛形の様式を追加しました。
- ② 原状回復費用精算書様式を追加
原状回復にかかるトラブル防止のためには、契約段階（入口）における賃貸人・賃借人の合意が重要であることと同様に、費用精算（出口）の段階の透明化も重要です。そこで、費用請求の際の精算明細書の雛形を示し、各対象箇所の破損の状態を確認し、原状回復の精算を具体的に実施するようにしました。
- ③ 特約について
賃貸借契約において特約を設ける場合の要件について、現行のガイドラインに記載されている内容が不明確であるとの指摘を受け、最高裁判例やQ & Aを追加し、特約の有効性あるいは無効性の明確化を図りました。

(2) 税法改正による残存価値割合（10%→1円）の変更

ガイドラインにおいては、経過年数による減価割合については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考にするとしており、償却期間経過後の賃借人の負担が10%となるよう賃借人の負担を決定してきましたが、19年の税制改正に伴い当該省令も改正されて、残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価が1円まで償却できるようになりました。このため、ガイドラインにおける経過年数の考慮も、税制改正に従った形で改訂しました。

(3) Q & A、裁判事例の追加

- ① Q & Aの追加
ガイドラインの運用等においてこれまでによくある質問として、具体的な事項のQ & Aを追加しました。
例) Q 賃貸借契約にクリーニング特約が付いていたために、契約が終了して退去する際に一定の金額を敷金から差し引かれました。このような特約は有効ですか。
A クリーニング特約については①賃借人が負担すべき内容・範囲が示されているか、②本来賃借人負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨及び負担することになる通常損耗の具体的範囲が明記されているか或いは口頭で説明されているか、③費用として妥当か等の点から有効・無効が判断されます。
Q 物件を明け渡した後、賃貸人から原状回復費用の明細が送られてきませんが、明細を請求することはできますか。
A 賃貸人には、敷金から差し引く原状回復費用について説明義務があり、賃借人は賃貸人に対して、明細を請求して説明を求めることができます。
- ② 掲載判例の追加
前回のガイドライン改訂後に出された主な判例21事例を追加しました。これにより、掲載裁判例数は42事例となりました。

上記の詳細・ダウンロード等については、下記国土交通省ホームページをご覧ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.htm>

会員の動き (H23.8月～H23.11月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



(株)レントライフ長野店
代表者 富岡健司 専任主任者 長岡弘泰
長野市若宮2-13-3
Tel 026-254-5670

【諏訪支部】



南部建設(株)
代表者 田中一幸 専任主任者 松浦 香
諏訪郡原村15538-1
Tel 0266-79-5720

【佐久支部】



信州佐久平不動産
代表者 兼 専任主任者 宮城圭二
佐久市安原1424-76
Tel 0267-78-5243

【南信支部】



(株)サンチョ
代表者 兼 専任主任者 小林 恵
駒ヶ根市赤穂759-688
Tel 0265-81-5010

【中信支部】



(株)うちの相談所
代表者 兼 専任主任者 小野 完
松本市巾上13-4
Tel 0263-87-1882



(株)サンポーアパマンショップ
伊那インター店
代表者 白鳥貴大 専任主任者 勝野奈菜
上伊那郡南箕輪村8861-1
Tel 0265-77-2230

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
長野支部	ミサワホーム甲信(株) 長野支社 長野店	木下 幸男	長野市平林2-2-17	026-263-3310	組織替
上小・更埴 支部	ツカサ不動産	長谷川 充	上田市岩下151-口	0268-36-2577	個人→個人 (相続)
	ミサワホーム甲信(株) 長野支社 東信店	矢島 実	上田市上田1473-1	0268-25-1330	組織替
佐久支部	コミュニティーサービス	伊藤祥二郎	佐久市岩村田2566-52	0267-67-7722	法人→個人
中信支部	ミサワホーム甲信(株)	古屋 保巳	松本市双葉22-1	0263-25-9252	組織替
南信支部	ミサワホーム甲信(株) 長野支社 南信店	白石 幸治	伊那市下新田3044-1	0265-72-3300	組織替

退会された方 お疲れ様でした

支部名	商号・名称
長野	信和商事(株)
	(株)サンタの創庫
	(有)旭不動産
	(有)アイ・エステート
	中野不動産(有)
上小・更埴	岡三土地建物
佐久	(株)平元商店
	(株)星野リゾート軽井沢別荘Navi
	千曲バス(株)
	日成商事
中信	(有)赤沢商事
	(有)前田工務店
南信	北陽実業(株)
	(株)ウィズホーム
	(有)東不動産

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。

TEL : 026-226-5454 ホームページ : <http://www.nagano-takken.or.jp>

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。



事務局からのお知らせ

平成23年度 宅地建物取引業者研修会日程

開催日	開催場所	
平成24年1月25日(水)	佐久市	佐久勤労者福祉センター
1月26日(木)	上田市	ささや
2月1日(水)	長野市	長野県不動産会館
2月2日(木)	//	//
2月3日(金)	//	//
2月8日(水)	飯田市	飯伊地域地場産業センター
2月9日(木)	箕輪町	伊那プリンスホテル
2月16日(水)	諏訪市	ベルファイン橋場
2月17日(金)	松本市	松本勤労者福祉センター

※時間は、9:30~15:30です。
 ※受講料は、会員は無料、非会員は3,000円です。
 ※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。
 ※詳しくは同封の案内書をご覧ください。協会事務局までお問い合わせください。

次回の取引主任者法定講習会は

3月9日(金)

サンパルテ山王(長野)

今後の講習予定

6月講習会.....

●H24年6月11日(月)

長野県不動産会館(長野)

※対象者は平成24年9月9日から平成24年12月9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** ◀ 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** ◀ 4月号(平成24年3月末日)・8月号(平成24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使用权を有し、プリント・出版物などにおいて無償で使用できるものとします。

ご不明な点等ございましたら、事務局 (TEL026-226-5454) までご連絡ください。

現在の協会員数 (平成23年11月30日現在)

1,529名 内支店数 69



**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。
 どうぞよろしくお祈りいたします。

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、下記まで宜しくお祈りいたします。

〒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



大鹿村 ~大鹿歌舞伎~

南信支部 神稲建設㈱ 宮島 清

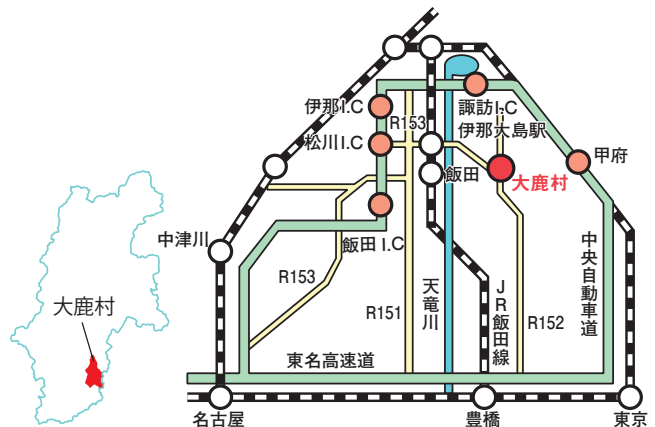
大鹿村は、「日本で最も美しい村」連合に加盟し南アルプスを望む美しい景観と300年以上続く大鹿歌舞伎の伝統を守り続けている村です。

大鹿村は今、今年映画上演された原田芳雄さん主演の「大鹿村騒動記」で村が活気づいています。この映画はリニア中央新幹線通過地となるなどの最近の話題と歴史ある大鹿歌舞伎を通じて笑いあり涙ありのストーリーです。映画の中で原田芳雄さんが演じた主人公の風祭善が鹿肉料理店として撮影に使用した「ディア・イーター」という小さな食堂が実際に営業を始めました。またロケ地である大磧神社歌舞伎舞台、コンクリートアーチが綺麗な小渋橋、鎌倉時代

に建立された県内最古級の木造建築である福德寺などが観光客の方々の目を引いているようです。

大鹿歌舞伎の春の公演は5月3日に大河原の大磧神社、秋の公演は10月の第3日曜日に鹿塩の市場神社にて毎会1000人以上の観客を迎え盛大に行われます。

是非一度大鹿村を訪ねてみてください。



編集後記

この秋、伊豆へ旅行した時のことです。『約150年前、ペリー来航から日米和親条約が締結されたころ、安政の大地震が発生、なんと、その前年にはM8.4クラスの安政東海大地震・安政南海大地震が連続して発生……』、了仙寺へ向かうペリーロードの道すがら下田のボランティアガイドの方からお聞きしました。思わず今の日本と重ねてしまいました。東日本大震災・原発事故、そしてTPP交渉参加問題……。まさに現在の日本が置かれている状況に、何と似ている事かと思いました。そして今、発生が言われている東南海大地震が起

きませんようにと、祈るばかりでした。

今年は日本も世界的にも、人間の力ではどうしようもない、自然災害の多い年でした。東日本大震災から8カ月が経ちましたが、ひと時も忘れた事はありません。

東北も、県北部の被災地も、間もなく冬を迎えます。同じ寒く厳しい冬を知っている信州人の一人として、東北の皆様、栄村の皆様が、無事で元気にこの冬を過ごせますよう祈っています。

(広報啓発委員 I・N)