

広 報

2012.5/1 No.85

ながの宅建

■発行所／(社)長野県宅地建物取引業協会・(公社)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

- 平成24年度土地住宅税制改正のポイント2
- 信州・住まい探しのポータルサイト「住-むす」よりお知らせ5
- 支部だより(上小・更埴支部)6
- わが社のアイドル(中信支部)7
- お知らせ(子どもを守る安心の家)7
- 事例研究(最近の判例から)8
- ハトチャン(業者研修会等)10
- ためになる最新情報(SNS「facebook」)12
- 長野県警察本部よりお知らせ14
- 2年間の委員会活動を振り返って16
- お知らせ18
- 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

- 平成24年度土地住宅税制改正のポイント
- 2年間の委員会活動を振り返って

安曇野市 光城山 山桃と新緑
撮影者 中島一郎
(中信支部 中島不動産)

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「住-むす」へ
<http://sumuz.jp>

信州・住まい探しのポータルサイト **住-むす**
長野県宅建協会

平成24年度 土地住宅税制改正のポイント

◆拡充のうえ適用期限が延長されるもの◆

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

・非課税枠が以下のとおり拡充され、適用期限が平成26年12月31日まで延長されます。

現 行	改 正 案
<非課税枠> 1,000万円	<非課税枠> ① 省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合 平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,500万円 平成25年中の住宅取得等資金贈与 1,200万円 平成26年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円 ※東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても1,500万円まで非課税 ② ①以外の住宅（一般住宅）の場合 平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円 平成25年中の住宅取得等資金贈与 700万円 平成26年中の住宅取得等資金贈与 500万円 ※東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても1,000万円まで非課税
<住宅の床面積> 50㎡以上	<住宅の床面積> 東日本大震災の被災者を除き、50㎡以上240㎡以下

◆適用期限が延長されるもの◆

1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（2分の1に減額）・・・2年延長
2. 宅地評価土地に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（2分の1に減額）・・・3年延長
3. 土地・住宅に係る不動産取得税の軽減税率・・・3年延長

不動産取得税の税率	
本則 4 %	土地・住宅 3 %に軽減

4. 新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年（本則6月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置・・・2年延長
5. 新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置・・・2年延長

6. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等
 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等 } …いずれも 2 年延長

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等	住宅の買換えにともない発生した譲渡損失について、他の所得（給与所得や事業所得）と損益通算したり、譲渡の翌年以降繰り越して控除できる制度
特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等	買換えせずに譲渡した場合に、譲渡損失を他の所得と通算したり、譲渡の翌年以降繰り越して控除できる制度 ※繰越控除等が認められる金額は、譲渡直前のローン残金から譲渡価額を引いた額（売却額以上にローンが残っている場合）に限られます。

7. 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置… 3 年延長

相続時精算課税の住宅取得等資金に係る特例

原 則	住宅取得等資金の贈与の場合
贈与者の要件；65歳以上の親	贈与者の要件；65歳未満の親でも可

◆一部内容が見直されるもの

1. 特定の居住用財産の買換え等に係る長期譲渡所得の課税特例措置（課税の繰延）

…一部見直しのうえ、2 年延長

譲渡価格の要件を見直し

現 行	改 正 案
譲渡資産の譲渡価格 2 億円以下	譲渡資産の譲渡価格 1.5 億円以下

2. 長期保有土地等（所有期間10年超）を譲渡し、新たに事業用資産に買い換えた場合の特例（80%の課税繰延）…対象となる買換資産について一部要件を見直しのうえ、3 年延長

買換資産の要件を変更

現 行	改 正 案
買換資産について面積要件等はなし	買換資産の対象となる土地等の範囲 →事務所等一定の建築物等の敷地で 300㎡以上のものに限定

3. 特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除

…適用対象を見直しのうえ、3 年延長

特例の適用対象を縮減

現 行	改 正 案
● 5 ヘクタール以上の一団の宅地開発 ● 50 戸以上の一団の住宅建設	対象事業から「50 戸以上の一団の住宅建設」を除外

4. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における各種特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税、所得税）

…一部見直しのうえ、2 年延長

●移転登記に係る登録免許税の軽減税率

…戸建て住宅に係る軽減税率を1,000分の2（現行1,000分の1）に引き上げた上で、適用期限を2年延長

●固定資産税の特例（一戸建て5年・マンション7年、2分の1減額）

…現行どおり2年延長

●不動産取得税の特例（1,300万円控除）…現行どおり2年延長

●長期優良住宅を新築又は取得した場合の所得税の特別控除

…税額控除額の上限額を50万円（現行：100万円）に引き下げた上で、適用期限を2年延長

5. 土地に係る固定資産税の課税標準の特例措置…住宅用地については縮減

…住宅用地について、負担水準（前年度課税標準額の新評価額に対する割合）が80%以上の場合に前年度課税標準額に据え置く措置が廃止されます。ただし、経過措置として、平成24年度および25年度については、負担水準が90%以上の場合には、前年度課税標準額が据え置かれます。

※商業地について、負担水準が70%超の場合に前年度課税標準額に据え置く措置については、来年度以降も継続されます。

◆新たに創設される措置

低炭素まちづくり促進法（仮称）の制定に伴い、一定の認定省エネルギー住宅の新築・取得等について以下のような特例措置が講じられます。

●住宅ローン減税の拡充

居住年	控除期間	住宅借入金の年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	一般住宅が3,000万円のところ→4,000万円に拡充	1%
平成25年	10年間	一般住宅が2,000万円のところ→3,000万円に拡充	1%

●登録免許税の軽減税率

所有権の保存登記	一般住宅が0.15%のところ→0.1%に緩和
所有権の移転登記	一般住宅が0.3%のところ→0.1%に緩和

◆その他

●固定資産税の住宅用地に係る軽減措置（200㎡以下の部分を6分の1、200㎡超の部分を3分の1に軽減する措置）の廃止または縮減が提起されましたが、本特例が廃止されれば住宅を所有する国民に多大な影響を与えることから、本会において制度の堅持を要望しました。その結果、今改正では現状のまま制度が継続されることとなりました。

●固定資産税の新築住宅に係る軽減措置（税額を2分の1に減額）の対象から賃貸住宅を除外する案が提起されました。しかし、賃貸住宅市場への悪影響が懸念されることから、賃貸住宅を除外しないよう要望したところ、今回の改正では見直しが見送られることとなりました。

信州・住まい探しのポータルサイト 住-むず よい お知らせ

協会ホームページリニューアルから1年が経ちました。

利用者数も少しずつではありますが、増加傾向となってきております。

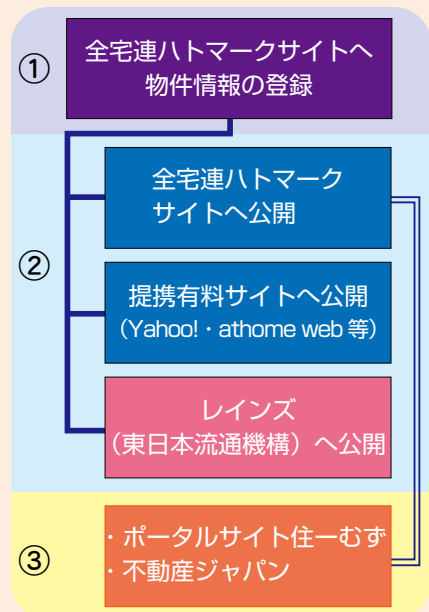
消費者の方々に、より満足していただける充実した物件掲載を誇るサイトにしていくために、改めて物件登録にご協力をお願いします。

そこで、今回は改めて物件登録の流れや掲載先をご紹介します。



1. 物件情報登録のながれ

- ①全宅連ハトマークサイトへ物件情報を登録する。
(長野県宅建協会ホームページ「会員専用情報」の「ハトマークサイト物件管理」よりIDとパスワードを使用してログインしてください。)
- ②公開先を指定する。
(全宅連ハトマークサイトと提携有料サイトは、一般消費者＋業者へ情報公開され、レイنزは業者間のみの情報公開となります。)
- ③全宅連ハトマークサイトへ公開した物件は、「不動産ポータルサイト 住-むず」と「不動産ジャパン」へ自動的に情報公開されます。
※レイنزからも物件情報の登録が可能ですが、公開先はレイنزのみとなります。
※レイنز・不動産ジャパンは、公開日翌日にサイト反映します。
※その他、各支部独自の情報公開サイト等があります。詳しくは各支部へご相談ください。



2. 物件情報の公開期間について

全宅連ハトマークサイト等とレイنز（東日本流通機構）の物件情報公開期間は、右のとおりですので、公開切れ等にご注意ください。

- ※全宅連ハトマークサイトから登録した物件が、公開期間を過ぎますと「保留」状態になりますので、再度「公開」の作業をお願いします。
- レイنزから登録した物件は、公開期間を過ぎますと、一旦「削除」されますので、再度「物件情報の入力」から作業をお願いします。

全宅連ハトマークサイト等	
売買物件	80日
賃貸物件	30日

レイنز（流通機構）	
売買物件	90日
賃貸物件	30日

■全宅連ハトマークサイト・レイنزの利用申込がされていない業者の方は、長野県宅建協会ホームページの「会員専用情報」内に利用申込書の様式がありますので、是非ご利用ください。

長野県宅地建物取引業協会ホームページ
<http://www.nagano-takken.or.jp>

旧協会ホームページとリニューアル後のアクセス解析の比較
1ヶ月の平均値

	旧 ホームページ	新 ホームページ	
ページビュー数	10,958	12,204 (8,120+4,084)	10%UP
訪問別 ページビュー数	1.89	2.28 (2.36と2.20)	1.2倍増加
直 帰 率	59.33%	47.12% (55.72%と38.52%)	12%改善
平均サイト滞在時間	00:01:53	00:02:28 (00:02:26と00:02:30)	35秒増加
新規訪問の割合	27.47%	35.97% (37.18%と34.76%)	8.5%UP

各支部の動きをラッピング

支部だより

「田舎暮らし 楽園信州うえだ」

上小・更埴支部 (株)アインエステイト 樋口 盛光

上田市地域の経済の活性化と人口増加、また部会員の物件流通の活性化を目的として平成21年11月に部会を設立しました。行政とタイアップしながら約2年運営してまいりました。最近では田舎暮らしの物件情報も移住交流、2地域住居などに活用され当初の意図を超えて普及しております。また、県内の他の地域の活動も活発化してきておりますので、交流を図る方法を模索中です。

・今までの取り組み

- 長野県田舎暮らし楽園信州のホームページ及び上田市「楽園信州上田市」のホームページとリンクした部会専用のホームページ「田舎暮らし楽園信州うえだ 不動産情報」のHP開設。
- 上田市職員同行での東京でのイベント「ふるさと回帰フェア」・「楽園信州」セミナー・相談会へ2年連続参加。
- 上田市でのイベント「千本桜祭り」へ2年連続参加。
- 上田市との連携をとり、田舎暮らし希望者の情報提供を頂き、部会員へ配信、該当物件を部会員から上田市へ提案。上田市行政と一体となり田舎暮らし、2地域住居、移住交流の推進。
- 上田市のHPと楽園信州うえだ不動産情報のHP・信州住まいのポータルサイト住一むずのリンク及びSNSの活用。
- 東御市とは空き家バンク「空き家情報登録制度の協定」を結び、今までに多くの物件成約実績を上げる。
- 東御市のHPと上小・更埴支部HP・楽園信州うえだ不動産情報HPのリンク。

・今後の予定

- 80件の物件情報を掲載した、田舎暮らし楽園信州うえだ不動産物件情報のパンフレット作成。物件情報は住一むずとの連携を充実。パンフレットは千本桜祭り・東京でのイベントで配布や、市役所・観光施設・金融機関・東京のNPO法人ふるさと回帰支援センターに配置予定。
- HPの充実、行政とのより一層のタイアップ。

他支部の皆さんの御協力、情報の提供等をお願いします。



支部だより
(楽園信州うえだ物件パンフレット)

春を感じる瞬間

事務と営業をかねて日々仕事をしています。自社のホームページ作成やブログの発信、最近facebookも始めました。不動産の仕事は何年経っても新しい発見があり、毎日が勉強だと思っています。

ところで、安曇野の白鳥が2月から3月にかけて北帰行するとき、我が家の上空を通っていくことがあります。そのとき白鳥の「コウッ、コウッ」と飛んでいるときに発する声を聞くと、ああ春になったんだと毎年思います。

今年の冬は寒さが厳しく、予想最低気温が-10℃以下の日は、管理物件の水廻りの凍結は大丈夫だろうかと心配になりました。何件か水道凍結などの連絡をいただきましたが、それだけでなく不動産のことなら何でも当社にお気軽にお問い合わせください。



今回の訪問先は
中信支部 大丸商事様の
高山 明美さんです。

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。

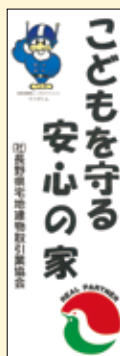
2. 参加方法

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24年4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	13	88
	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	33	36
	大北支部	3	
諏訪支部	諏訪支部	10	21
	茅野支部	11	
南信支部	上伊那支部	36	76
	飯田支部	40	
合 計			293

融資の一部否認により媒介契約が失効したとする買主の主張が否定され、媒介報酬の請求が認められた事例

(東京地判 平22・8・31 ウエストロー・ジャパン)

媒介業者の媒介報酬の請求に対して、買主が融資利用特約の定めにより融資の一部が否認された時点で媒介契約は失効していると主張して、媒介手数料の支払について争われた事案において、当該規定は媒介契約を解除することができる旨の規定ではないとして、媒介業者の媒介報酬請求を認容した事例（東京地裁 平成22年8月31日判決 原判決変更ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年11月21日、Xは宅建業者Yとの間で、中古マンション（以下、「本件不動産」という）の媒介を委託する一般媒介契約を締結し、Yの媒介において、本件不動産の売買契約が成立したときには、XはYに対し、媒介報酬告示の上限額を支払うことを約した。

同日、XはYの媒介によって、売主Aと売買代金1450万円とする売買契約を締結した。

なお、本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる」旨の規定がある。Xは、800万円の融資申請を行ったが、同年11月28日ころ、申込金融機関から、200万円減額された600万円しか融資できない旨の通知を受けた。

融資の減額通知を受けて、Yは、X及びAとの間の調整を行い、同年12月7日、本件不動産の売買代金を1350万円に減額する合意を取り付けた。同日、決済・引渡し及び移転登

記手続きを行い、YのXに対する本件媒介契約に係る手続は完了した。

売買代金の減額合意により、YのXに対する報酬額は48万円余に変更されたが、同月7日、Yは報酬額を30万円に減額することを承諾した。Xは、同月25日、報酬の一部20万円を支払ったが、10万円の支払がないことから、Yは10万の支払を求めた。

これに対し、Xは次のように主張（抗弁）して争った。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効

ア 本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる」旨の規定がある。

イ Xは、800万円の融資の申請を行っていたが、融資額が200万円に減額された。

ウ よって、上記定めに従い、融資額が減額された時点で本媒介契約は失効した。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立

融資額が減額となったため、Xは、Yの担当者に対し、不動産の購入は難しいと述べたところ、Yの担当者は、同年11月29日ころ、仲介報酬額は0円でよいと述べたものであり、同日、Yの担当者とXは、本件媒介契約に基づく報酬を0円とする旨の合意をした。



2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、媒介業者の媒介報酬の請求を認容した。

*判決文中、被控訴人をX、控訴人をYとする。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効の主張について

証拠によれば、本件売買契約には、融資承認最終予定日である平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定(13条)があることが認められる。

しかし、上記規定は、本件不動産の購入のための融資について承認を得られない場合に、Xが本件売買契約を解除できることを定めたものであって、本件媒介契約を解除することができる旨の規定ではない。また、Xが、上記規定に基づいて本件売買契約を解除したとは認められず、仮に本件売買契約が解除されたとしても、これをもって直ちに本件媒介契約の効力が失われるものではない。従って、Xの主張は失当であり、理由がない。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立の主張について

Xの主張の事実を認めるに足る証拠はない。また、同事実が認められたとしても、Yの担当者が、本件媒介契約に基づく報酬額を0円とする合意をする権限を有していたことについて主張立証がされていない本件においては、上記合意の効果がXに帰属するということはできない。従って、Xの主張は理由がない。

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づき、その報酬のうち、10万円を請求することができる。

3 まとめ

本件は、融資が一部否認されたが、買主は融資利用特約による契約の解除を選択せず、売買代金の減額による契約の続行を望み、決済・引渡しも終了している。更に、報酬の一部も支払っている。そうすると、買主の①媒介契約の失効、②媒介報酬0円の合意存在の主張には首をかしげざるを得なく、本来、裁判上で争うような内容でもなく、当然の判決結果であるといえる。

買主が購入資金の一部を金融機関等からの借入金としているときには、売買契約書には「融資利用特約」が付されるのが通常である(取引の安全のため特約は欠かせない)。その特約は、①「融資承認が得られる」ことを契約成立の条件とする場合(停止条件付契約)、②「融資承認が得られなかった」とときには、契約が解除となるとする場合(解除条件付契約)の二通りがある。実務では②の解除条件で、かつ、本事案での特約と同様の「買主に契約解除の判断をゆだねる」解除権留保型が一番多くみられる。

(媒介報酬受領時期等の実務上の注意)

実務においては、①の停止条件付契約の場合、条件が成就しないと契約の効力が発生しないことから、それまでは媒介業者の媒介報酬請求権も発生しない、つまり、条件が成就(「融資承認」)しなければ報酬を受領することはできないこと、②の解除条件付契約の場合、条件が成就(「融資の全部又は一部の否認」)すると契約が解除になり、それと同時に、媒介業者の媒介報酬請求権も消滅することから、媒介業者は受領済みの手数料は返還しなければならないことに注意が必要である。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ



業者研修会の様子



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、1,057名（前年度比4名増）となり、会員全体の約70%が出席したこととなる。

「業者研修会の受講者数は4年ぶりの増加となった。今回実施したアンケートを基に、時事に則した研修内容の検討をしていかなければならない」

（村松人材育成委員長談）

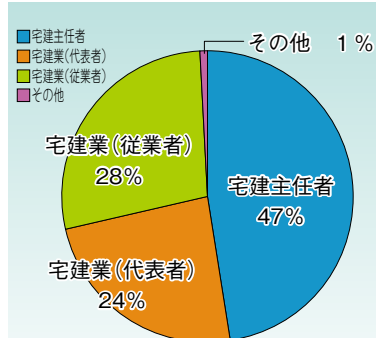
今年度の研修内容は…

- ①最近の諸課題を踏まえた不動産取引について
— 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不動産税制
— 関東信越税理士会
長野県支部連合会 派遣税理士
- ③長野県住生活基本計画
— 長野県 建設部住宅課 担当官
- ④宅地建物取引業法
— 長野県建設部 建築指導課 担当官
- ⑤不動産広告の規制
— 宅建協会 本会事務局 担当者

以上の5科目であった。

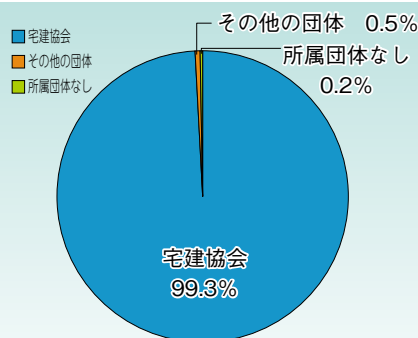
平成23年度 業者研修会 参加者アンケート集計結果

業者研修会 受講者数	アンケート 回答者数	アンケート 返答率
1057人	807人	76%



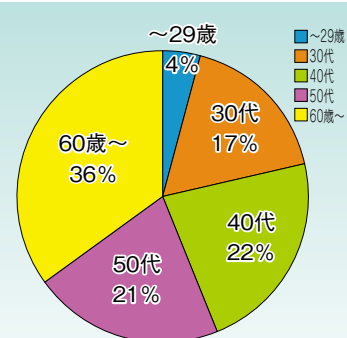
Q1.立場

宅建主任者	宅建業(代表者)	宅建業(従業者)	その他
572	288	333	8



Q2.会社が所属している団体

宅建協会	その他の団体	所属団体なし
800	4	2



Q3.年齢

～29歳	30代	40代	50代	60歳～
35	139	180	170	281

●平成23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	柄澤 恵輔	中 央 地 所 (有)
"	久保田竹子	久 保 田 不 動 産
上小・更埴	小柳 宏	(有)大盛不動産
"	手塚 克巳	(株)ニ ッ ケ ン
"	保科 庸雄	保 科 不 動 産
"	宮下 重信	(株) 住 建
佐 久	木内 銑一	東 亜 開 発 (株)
"	小林 収一	ナコー開発(株)
"	田嶋 史朗	(株) 田 島 商 会
諏 訪	鎌倉 茂	(株)カ マ ク ラ
"	堀内 智文	(有)コスモ不動産
南 信	木下 富夫	木 下 地 所



精励証授与の様子



●平成23年度 業者研修会特別精励証(30年)受証者一覧
(敬称略)

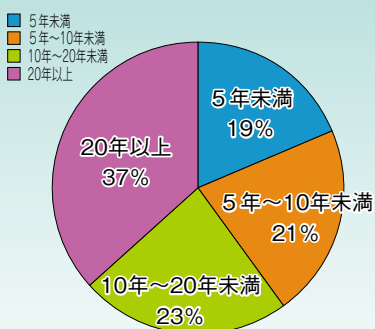
支部名	氏 名	会 社 名
長 野	倉林比呂兄	(有) 倉 林 商 事
"	古畑 修二	(有) 信 大 開 発
上小・更埴	永井 誠司	(株)中央開発設計
佐 久	仲沢 賢二	(有)西軽井沢地所
諏 訪	青沼 伴行	アイワ不動産
南 信	小林 清志	(株)小林工業所
"	松村 良一	(株)倉田工務店

●平成23年度 業者研修会出席状況

月 日	会 場	出席者数
1月25日	佐久会場	93名
1月26日	上田会場	106名
2月1日	長野会場	112名
2月2日	"	96名
2月3日	"	116名
2月8日	飯田会場	102名
2月9日	伊那会場	116名
2月16日	諏訪会場	146名
2月17日	松本会場	170名
合 計		1,057名

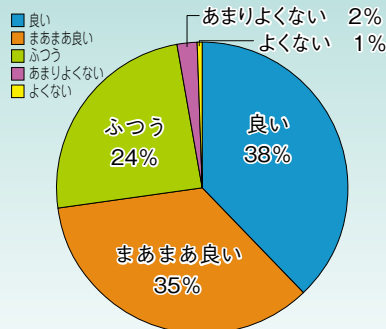
●平成23年度 業者研修会特別精励証(25年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
長 野	藤沢 正一	長野都市計画(株)
"	三井 汎	日 之 出 (株)
"	和田 博	栄 和
上小・更埴	小林 正人	上田土地建物(株)
"	柳澤 善治	(株)セントラルハウジング
佐 久	小林 政利	(株) 信 濃 屋
中 信	高橋美寿子	高橋林業四賀工場
諏 訪	白鳥 善明	(有) 丸 善 不 動 産
"	林 嘉宏	大 栄 不 動 産
"	藤森 克彦	(有) 諏 訪 住 発
南 信	藤本 貞一	竜 建 ホ ミ ー (株)
"	吉澤 正敏	(有)ワイエム設計



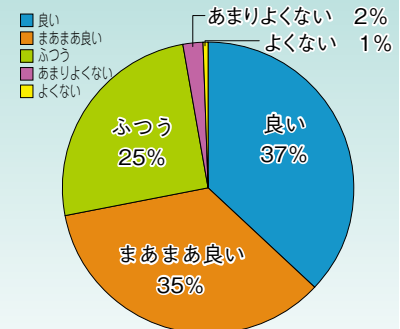
Q4. 業歴

5年未満	5年～10年未満	10年～20年未満	20年以上
151	172	189	293



Q5. 今回の研修科目内容について

良い	まあまあ良い	ふつう	あまりよくない	よくない
291	271	188	16	4



Q6. 今回の研修資料について

良い	まあまあ良い	ふつう	あまりよくない	よくない
286	268	195	17	4

SNS (ソーシャルネットワークサービス)

人と人とのつながりを促進・サポートするコミュニティ型Webサイトのことを「SNS」と呼びます。友人・知人間のコミュニケーションを円滑にする手段や場所を提供したり、趣味や嗜好、居住地域、出身校、あるいは「友人の友人」といったつながりを通じて新たな人間関係を構築する場所を提供する、会員制のサービスです。

最近よく耳にする「facebook (フェイスブック)」、「twitter (ツイッター)」、「mixi (ミクシィ)」などもSNSの一種です。

今回は、それぞれの特徴や簡単な活用方法をご紹介します。

1. 概要

	【フェイスブック】 実名で登録し、現実の知り合いとインターネット上でつながり、交流をするサービスです。世界最大のユーザー数を誇り、2012年3月現在、9億人以上のユーザーがいるとされています。(日本国内でも1000万人を突破)
	【ミクシィ】 国内会員1000万人以上を誇る国内最大のSNS。 利用者の大半は日本人・日本語話者となっている。
	【ツイッター】 短くてタイムリーな文章(最大140文字)を書き込みしたり、閲覧したりして、色々な人とコミュニケーションがとれるサービス。芸能人・有名人が多く参加しているのが特徴的。

2. 詳細な特徴比較

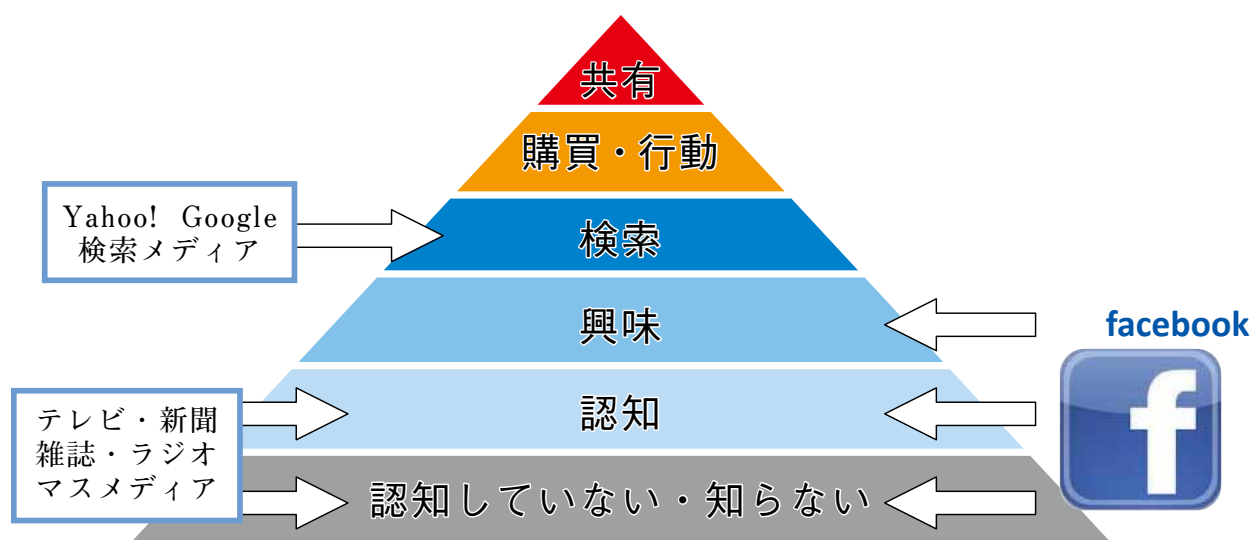
			
登録する名前	実名	匿名	匿名
友達登録	相互承認必須	相互承認必須	承認不要
つながり	現実の人間関係を深める	ネット仲間とのつながりを深める	通りすがりに声を掛け合う 緩いつながり
反応速度	速い。時間が経ってもフィードに残る	遅い。じっくりやりとりする傾向が強い。	速い。 時間とともに流れていく
個人コンテンツ	イベントやメッセージ、グループなど友達との交流がメイン	日記、つぶやき、アルバムなど自分の表現するコンテンツがメイン	ネット情報やビジネス、つぶやきなど様々な内容
プライバシー	細かく設定できる	細かく設定できるが、匿名なので相手が特定できない場合がある	フォロワーのみ公開か、全体公開が選択できる
履歴検索機能	可能	有料会員になれば可能	履歴が3200件まで残る 履歴検索機能はない
訪問者チェック機能	ない	ない	ない
更新情報チェック	すべてのコンテンツの更新履歴がニュースフィードに流れる	更新履歴は、コンテンツごとに分かれて表示される	コンテンツはつぶやきのみで、タイムラインに時系列で並ぶ

3. 企業のための活用方法

前段の比較表から分かるように、実名登録がルールで、情報発信に責任が伴うため情報に信憑性が高い「facebook」が、ビジネスには適しています。

3月末から企業用ページに正式導入された、「facebook タイムライン機能」も企業沿革として活用でき便利です。

また、いままでの媒体ではアプローチしきれなかった潜在的なユーザーと接点を持てます。



企業活用例

プロモーション

新商品やイベントの案内、キャンペーン等でPRできる

カスタマーサポート

ユーザーからの質問・要望・苦情等の受付や回答に活用することで企業の対応をPRできる

コミュニケーション

ユーザーからアイデアを募集したり、ディスカッションしたりして、コミュニケーションを活性化

マーケティング

ユーザーの感想や意見を細かく分析することで、新商品・新企画のための参考にできる

ブランディング

記事や写真、映像やアプリなどのコンテンツを活用して、商品や企業の魅力を伝えられるため、親近感がわく

長野県警察本部よりお知らせ

◇サイバー犯罪に注意◇

～トラブルに巻き込まれないために～

近年、インターネットは、私たちに様々な利便性をもたらしている、反面、トラブルに巻き込まれる危険性も増大しています。インターネット等が悪用されたネットワーク利用犯罪の検挙件数は、平成23年に全国で5388件となり、過去最高を記録しました。

こうした中で、自分のID・パスワードが、何者かに不正アクセスされ

- インターネットバンキングで不正送金され残高がなくなった
- ネットオークションやショッピングサイトで不正注文され、身に覚えのない請求が自分のところに来た

といった不正アクセスによる被害が、多発しています。昨年、全国で発生したインターネットバンキングによる被害総額は約3億円に上っています。

ネットワーク利用犯罪、不正アクセス等のサイバー犯罪の手口は日々進化します。

そこで今問題となっている、サイバー犯罪の手口についてまとめてみました。

1 フィッシング

不正アクセスの手口の約25%は、フィッシングによるものです。

フィッシングとは、金融機関やオークションサイト等を装ってメールを送りつけ、メールのリンクから偽サイト（フィッシングサイト）に誘導し、ID、パスワードや住所、氏名、口座番号、クレジットカード番号など入力させ、個人情報を詐取する手口です。

※●●オークションより重要なお知らせ

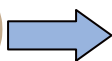
アカウント更新手続きのお知らせ

いつも●●オークションをご利用いただきありがとうございます。

アカウント更新手続きのページはこちらから

<http://xxx.xxx.xxx/xxxx>

リンクをクリックすると



●●オークション

ログインして下さい

ID

パスワード

ログイン



しめしめ
偽サイトとも
知らずに



このような偽サイトでは、ID・パスワードの他、氏名、住所、クレジットカード番号等の重要な個人情報の入力求められます。中には、インターネットバンキングを利用する際に必要な乱数表の入力まで求める、手の込んだ偽サイトも存在します。

対策

- 銀行等の金融機関がメールで個人情報を問い合わせることはありません。そのようなメールが来たら、フィッシングメールと判断してください。
- 特にインターネットバンキングを利用する場合、ワンタイムパスワード、セキュリティデバイス等、金融機関が提供しているセキュリティを強化するサービスを導入しましょう。
- 不審なメールは開かず、インターネットバンキングやショッピングサイトを利用する時はURLをブラウザに直接入力し、ホームページを開くよう心掛けてください。

2 標的型攻撃メールの脅威

最近、官庁や企業で問題となり、対策が急がれているのが「標的型攻撃メール」です。情報窃取を目的として特定の組織や個人に送られるのが特徴で、業務に関連した正当なものであるかのように装って送られます。

送信者: 株式会社●●商事
 日時: 2012年2月1日 13:30
 宛先: xxxxxxxx@xxx.co.jp
 件名: 資料の事前送付
 添付:  ○○報告書.pdf

関係者各位 殿
 いつもお世話になります。
 事前確認用として添付ファイルをご活用下さい。



普段取引のある者の送信者名やメールアドレスが使われるため、一見しただけでは不当なメールとわかりません。

受信者がメールに添付されたファイルを開くと不正プログラムが動作し、攻撃者はそのコンピュータを意のままに操作することができます。

不正プログラムは、ウィルス対策ソフトでは検知しないものもあり、

受信者が長期間不正プログラムの感染に気付かずにいると、攻撃者が他のコンピュータやサーバーに侵入し、重要な情報が窃取されてしまいます。

対策

- 実在の官公庁や有名企業等から送られてきたメールであっても、普段から添付ファイル付きのやりとりをしている相手でない限り、極力添付ファイルについて送信者に問い合わせから開いてください。
- 営業部門、問い合わせ部門等、不特定者からのメールを受信しなければならない部門においては、被害を最小限に留めるため、ネットワークに接続していない専用パソコンを使うようにしてください。
- 添付ファイルを開く前に、最新のウィルス対策ソフトで検査することや、ワープロ文書等のアプリケーションソフト、Windows等のOSは、常にセキュリティ更新をして、最新の状態で使用するようして下さい。

インターネットは「自己責任」と「自己防衛」の世界です。
 正しい知識を身につけ、被害者にも加害者にもならないよう心掛けましょう。

委員会活動を振り返って

総務財政 委員会

委員長 宮下 勝治



- A1. 公益法人化に向けて、会員の為には公益か一般かどちらが良いのか検討した。
- A2. 第46回通常総会において、方向を決定し、実施していく。

- A3. ①組織運営等検討特別委員会（仮称）を設置して、会員の為のより良い公益に向かってほしい。
②県理事が、本会役員にもれのない役員選出を検討してほしい。

人材育成 委員会

委員長 村松 重信



- A1. 会員及び消費者から期待と信頼が得られるように、充実した各研修会・セミナーの実施並びに不動産業務の阻害要因等への対応に努めました。
- A2. 受講者アンケート結果では、ある程度の評価は得られていますが、要望・課題も多く、更なる検討が必要です。

- A3. 当委員会が担う役割は良質で健全な業界確立の土台の部分です。
会員・消費者の声を拾い集め、機敏に継続性をもった検討と実行を心掛けて欲しい。

各委員会委員長へ質問

Q1. 委員会で一番力を入れてきた事

Q2. その結果

Q3. 次期の委員会へ望む事

情報提供 委員会

委員長 小林 正人



- A1. ホームページのリニューアル事業でポータルサイト「住一むず」を開設し、キャラクターを公募しまして、『とっちいー』・『ぶっちいー』・『すっちいー』に決定した事。
- A2. ある程度のアクセス数のアップはありますが、当初の目標を達成していません。

- A3. ①ブログの充実とfacebook「いいね」の研究
②アクセスアップの研究
③『ハトマーク』・『住一むず』の看板の作成、全会員への配布
④長野県の移住・交流事業への協力事業

広報啓発 委員会

委員長 清水純一郎



- A1. 本部・支部のホームページリニューアルにより、協会のPRと消費者への物件情報提供をする為に活動。
- A2. ホームページのリニューアルにより、信州住まい探しのポータルサイト『住一むず』の登録に成功。

- A3. 協会ホームページのアクセス件数が多くなるように、定期的に見直しを行ってほしい。

会員の動き (H23.12月～H24.3月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



(株)マイランド長野
代表者 兼 専任主任者 依田洋貴
長野市栗田1008-1
Tel 026-223-3062

【上小・更埴支部】



(有)山辺建材
代表者 兼 専任主任者 山邊壽三
上田市国分1-6-7
Tel 0268-22-3199

【佐久支部】



アシスト不動産
代表者 小林裕之 専任主任者 柳澤光江
北佐久郡軽井沢町長倉1507-7
Tel 0267-46-6605

【諏訪支部】



金子工務店(株)
代表者 金子好安 専任主任者 金子三重子
岡谷市長地御所2-13-8
Tel 0266-28-3504



金子工務店(株)不動産事業部
代表者 兼 専任主任者 金子訓久
岡谷市長地柴宮1-2-31
Tel 0266-26-8828

【中信支部】



岡村不動産
代表者 兼 専任主任者 岡村 健
安曇野市豊科2910
Tel 0263-72-8390



東亜設計(株)
代表者 兼 専任主任者 宮内快治
松本市筑摩1-15-7
Tel 0263-87-1897



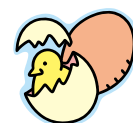
中島不動産
代表者 兼 専任主任者 中島一郎
松本市寿台6-8-14
Tel 0263-87-7170



(株)安曇野コロンプス
代表者 兼 専任主任者 高山修一
安曇野市穂高4486-17
Tel 0263-82-6842

希望により
写真掲載なし

(株)マイランド長野 松本営業所
代表者 兼 専任主任者 佐藤大輔
松本市深志2-6-23 カイセイ三芳 1号
Tel 0263-36-7331



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	(株)フォレストコーポレーション長野支店	柄沢 忠祐	長野市若宮2-13-3	026-254-5585	組織替
	(株)Hello90	加藤 正衛	須坂市大字須坂1326	026-214-8900	組織替
中信支部	大三土地	汲田 里恵	松本市横田4-7-10	0263-33-6125	個人→個人 (相続)
	(株)フォレストコーポレーション松本営業所	春日 功	松本市島立1043	0263-40-5002	組織替
諏訪支部	(株)木下建設	木下 正一	岡谷市塚間町2-6-4	0266-22-2668	組織替

人事異動

(平成24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	北村 勉 (建設部 建設技監から)	堀内 秀 (駒ヶ根市 副市長へ)
建築指導課課長補佐兼 景観係長	油井 法典 (総務部市町村課課長補佐兼税係長から)	丸山 良雄 (長野保健福祉事務所企画幹兼福祉課長へ)
建築指導課主任専門指導員	島方 伸一 (副参事兼建設部施設課課長補佐兼設備係長から)	島田 修吉 (退職 長野県建築住宅センターへ)
建築指導課建築技術係担当係長兼 専門指導員	小林 博幸 (佐久地方事務所建築課担当係長から)	中村 均 (松本地方事務所建築課課長補佐へ)
建築指導課建築技術係担当係長	井浦 慶久 (健康福祉部医療推進課医療企画係担当係長から)	嶋崎 一幸 (農政部農業政策課農協検査員へ)

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	長野土地建物(株)	中信	㈱ビー・フロンティア長野支店
	(有)サンケイ土地企画		信濃観光仁科不動産
	(有)大幸		(株)ハウスデザイン
	(株)長富不動産		(有)原澤建築
	㈱アーバンシティー長野支店		松和土地調査(株)
	セイコーコーポレーション(株)		(株)東明
	(株)ブルースホーム長野		工藤信州企画(株)
	(有)松興商事	諏訪	(有)みなとや商事
佐久	(株)信越住建		九十九不動産(合名)
	サンエイ開発(株)	南信	辰巳屋建設(株)
	(株)フジソウ		㈱レントライフ胸根インター店
	(株)D K システムズ		㈱フォレストコンサルティング
	山三土地開発		伊北建築設計事務所
	依田不動産		(株)竹腰工業所
	高原開発産業(有)		

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。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 ◀

8月号(8月下旬発行)・1月号(1月上旬発行)
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 ◀

8月号(平成24年7月末日) 1月号(平成24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。

第46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。会員の多くの方が出席されますようお願いいたします。

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24年5月25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11日(月)

長野県不動産会館(長野)

今後の講習予定

9月講習会……………

●**H24年9月10日(月)**
サンパルテ山王(長野)

●**H24年9月11日(火)**
松本勤労者福祉センター(松本)

※対象者は平成24年12月10日から平成25年3月8日までに切れる方

現在の協会員数 (平成24年4月1日現在)

1,507名 内支店数 69

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



諏訪市・霧ヶ峰高原

諏訪支部 蓼科企画 西村 英一

私给大家介绍する支部管内の観光スポットは、諏訪市の霧ヶ峰高原です。

春から秋にかけて、レンゲツツジやニッコウキスゲ、マツムシソウなど、季節の高原植物が緑の草原を色とりどりに染め上げます。そこからの景色は、富士山やアルプス、八ヶ岳連峰など日本が誇る名峰を一望することができます。

近年は映画やCMなどの撮影に使用されることが多い場所として注目を受けています。



NHKの大河ドラマ「江～姫たちの戦国」の最終回放送では、物語を締めくくる重要なシーンを霧ヶ峰にて撮影されていました。

写真は、諏訪圏フィルムコミッションよりいただいた撮影中の現場の様子です。

2011年だけでも、映画・ドラマ・CMなどで諏訪地域で55件の撮影があったそうです。身近な場所がテレビの舞台になるのはうれしいことですね。

茅野～蓼科高原～白樺湖・車山～霧ヶ峰～美ヶ原に続くビーナスラインでのドライブは、まさに花と緑と空が織りなす別天地。ぜひ一度、遊びにきてくださいね。

*** 長野県宅建協会facebookページOPEN! ***



お知らせ配信中! 気になる方は [いいね!](#) をクリック

編集後記

世の中の動きを見ていると、「個の時代」を迎え、それが今後ますます強くなると予想され、SNSなどのソーシャルメディアが有効なインフラとなっていく。

不動産業界においても然り。数年のうちに電話やメールと同じようにソーシャルメディアを駆使することが当たり前となるだろう。使うリスクもあるが、それよりも使わないリスクのほうが大きいと予想されている。

長野県宅建協会も不動産情報サイト「住-むず」や支部ホームページの整備、ブログ取入れ等のツール改革を進め、会員業務効率・売り上げアッ

プのお役に立とうとしている。

今後の不動産業界は、量的・売上げの拡大ではなく、新しいフロンティアを切り開いての質的变化・質的成長でないと、成り立っていかないとされている。

会員はますます進化するインターネット社会の中に飛び込み、新しいツールを活用・研究し、世の動きに乗り遅れないようにしたい。努力をしないで現状に甘んじようとするれば、デフレから脱却できない日本経済の中で、状況はさらに厳しいものとなるだろう。

(広報啓発委員 M・T)