

ながの宅建



■ 新年のあいさつ



どんど焼き（上水内郡飯綱町）
撮影者 相澤亜矢子

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・住まい探しの住-むす
ポータルサイト



長野県宅建協会



謹賀新年

(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。

昨年末には、国内外で政局の大きな節目を迎えました。アメリカではバラク・オバマ大統領が再任され、1月20日には2期目の大統領就任式が行われます。わかりやすい名言を残すオバマ大統領は、4年前に「Yes we can」で大衆を魅了し、2期目は「Thank you for believing all the way...」（いくつもの困難を乗り越え、いつも信じてくれてありがとう…）などの言葉で、大衆の支持に対する感謝を伝えました。中国では新しい指導部が選ばれましたが、中国は、私たちが思うほどに民主化は進んでおらず、自国の産業や企業の発展のために今もって国家が権力を使っているように思えます。民主主義と市場経済が確立する中国になるにはまだまだ時間がかかりそうです。韓国は与野党の一騎打ちとなり明確な政策が見えないまま新たな大統領を迎えました。いずれ領土問題は尾を引きそうです。

さて日本といえば、野田総理の早急な解散宣言による短期決戦の末、新たな内閣が誕生しました。自民党の旧体制を批判して誕生した民主党政権の3年間は、私たちに何をもたらしたのでしょうか？この間に東日本大震災という未曾有の災害が起き、その大震災からの復興と日本経済の立て直しは今後も大きな課題として対応していかなければなりません。このようにアメリカ、中国、韓国、日本とそれぞれの国家政権の変遷は、私たちにどのような影響を及ぼすのでしょうか？共通していえることは、経済の発展と雇用の促進による生活の安定です。それには時代を見据えた斬新な改革と政策を期待したいものです。

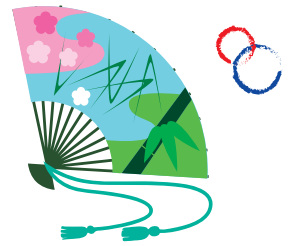
国内に目を向けると、海外の景気減速感により外需の寄与は弱く、今後もアメリカ、ヨーロッパの動向について警戒感を持って見守る必要があります。震災以後の電力供給についても日本の経済に大きくかかわってきます。昨年の個人消費は復興需要や震災からの落ち着きも出始め、増加傾向にありましたが、エネルギー・雇用問題など多くの難題が解決されていないことに変わりはありません。このような社会情勢が不動産業界に直接影響してきます。「安心して設備投資できる」「安心して住宅を購入できる」そのような社会を是非構築してほしいものです。長野県では、地価は相変わらず下落傾向にあるものの、都市部では、都心を中心に同心円状に地価が下がる二極化の時代から、地価の高い土地と低い土地が混在する多極化が起きています。地価が上昇する特徴は、「利便性の向上」「新たな魅力の付加」「安心安全なまち」という共通点があります。各地域でそれぞれの特徴を生かした魅力ある街づくりが地価に反映され、地域の将来性の高さと信頼性を人々が認識していくのだと思います。昨年より重点的に行われてきた長野県の移住交流推進事業はまさにその魅力ある街づくりを発掘する事業です。人口の一極集中を回避し、地方への人口分散や諸機能を分散する政策のひとつではないでしょうか。生きがい求めて田舎暮らしを模索する人の数は今後も高く推移する傾向にあり、近年、移住対策を強化する自治体も増えてきました。まさに田舎暮らし激戦の時代に入りました。長野県でも毎月、東京有楽町の「ふるさと帰郷支援センター」で「信州田舎暮らしセミナー」を開催し、満員になる盛況ぶりです。見知らぬ地域でも安心して暮らせるよう移住希望者に地域の情報提供を行い、田舎暮らしコーディネーターなる人が移住に向けサポートする体制づくりも求められるのではないでしょうか。昨年の政局の変革に伴い宅建協会、各支部においても従来の体質から新たな取組へと変革の年になることを願ってやみません。冒頭のオバマ大統領の言葉を借りると「困難を乗り越え、将来を信じ前に進む年」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



新年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。

県民の皆様の負託をいただき知事に就任し、早くも2年が過ぎました。新しい社会を創造していくためには、これまでの発想の延長線上を漫然と歩むのではなく、進むべき方向を明確にし、勇気を持って新たな一歩を踏み出すことが必要です。このため、「確かな暮らしが営まれる美しい信州」を基本目標とする新たな長野県総合5か年計画の策定を進めています。この目標を達成するためには、広く県民の皆様の力の結集が必要です。県民の皆様の参加と協働により社会全体にプラスの循環を生み出し、元気な長野県を創ってまいりたいと考えております。

県内経済は、海外景気の下振れなどにより、製造業を中心に弱めの動きとなっており、雇用面でも、持ち直しの動きに足踏みがみられるなど厳しい状況が続いております。こうした状況を踏まえて、県として、地域経済と雇用の下支えを図るため、できる限りの経済対策を切れ目なく講じてまいりました。

本年も、経済雇用情勢を注視し、機動的な対応に努めるとともに、将来を見通して国際市場でも競争力を発揮できる次世代産業の創出や海外市場での販路拡大、外国人観光客や全国トップレベルの教育旅行の誘致、「おいしい信州ふード（風土）」等の取組みを強力に進め、県内経済の活性化と雇用の創出に全力で取組みます。また、本年を長野県のブランド元年とし、県内外の多くの皆様から共感・共鳴をいただける「信州ブランド戦略」を策定し、信州の持つ価値の向上と積極的な情報発信の取組みをスタートしてまいります。

長野技能五輪・アビリンピック2012が昨年10月に開催され、選手達の真剣なまなざしやひたむきに競技に打ち込む姿は、県民の皆様に勇気と感動を与えました。開催にご尽力をいただいた皆様に心より感謝を申し上げます。この大会を契機に、次代を担う産業人材の育成や障害者雇用の一層の拡大に努めてまいります。

また、就労希望者個々のニーズに合わせ、仕事、生活、健康等制度横断的なサービス提供を行うパーソナル・サポート・センター事業を平成23年度にスタートし、センターを4カ所に増やす等拡充してきた結果、これまでに1,291人を支援し364人が就職に結びついており、引き続き就労支援の強化に努めてまいります。

健康長寿は長野県が世界に誇れる財産です。これを将来へと継承し、発展させ、全ての県民が健康でいきいきと活躍し長い人生を送るよう、長野県地域医療再生計画を策定しました。総事業費648億円余で、平成25年度までの3カ年計画で、「救急医療」、「がん対策」における高度・専門医療機関等の整備・拡充、地域医療を担う医師及び看護人材の確保等を行い医療の充実を図ってまいります。

信州教育の再興は、私の最重要政策の一つであります。多くの先生が子ども達のために頑張っている中で、中学校への30人規模学級の導入等による教育環境の整備を積極的に進めてまいりました。昨年、教員の度重なる不祥事の発生を受けて「教員の資質向上・教育制度あり方検討会議」を教育委員会と共同設置し、より良い学校教育の実現へ向けて検討を行っているところです。この検討結果を踏まえて具体的な改善を行い、学校への信頼を回復してまいります。

また、いじめ問題が大きな社会問題となる中で、「いじめを見逃さない長野県を目指す共同メッセージ」を発し、いじめ根絶に向けて取組む強い決意を示すとともに、「いじめNO！県民ネットワークながの」を設立し、多くの皆さんの協力をいただきながら、県民運動としていじめの根絶に取組んでまいります。

エネルギーの自立も重要課題です。全国屈指の自然エネルギーの可能性を持つ長野県では、昨年を「信州自然エネルギー元年」と位置付け、自然エネルギーを活用した地域産業の活性化や地域づくりに重点的に取組んでまいりました。

地域の力、県民の力による地域主導型の自然エネルギービジネスの創出により、「1村1自然エネルギー」、「信州F・POWERプロジェクト」等の取組みを推進し、「エネルギー自立地域」の創造を目指します。

本年も山積する県政課題に体当たりで取組んでいく所存ですので、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

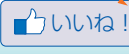
県民の皆様のご健勝とご多幸をお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。

CONTENTS

- 新年のあいさつ2
- 臨時総会 開催・お知らせ(子どもを守る安心の家)4
- 支部だより(南信支部)5
- レインズルール6
- 信州人に聞く(セミナーレポート・移住者の体験談)8
- わが社のアイドル8
- 事例研究(最近の判例から)10
- ハトちゃん(協会行事をピックアップ)12
- ためになる最新情報(LINE)14
- 長野県警察本部よりお知らせ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

長野県宅建協会facebookにて お知らせ配信中!



気になる方は  いいね!  をクリック

臨時総会 開催!!

長野県宅建協会の一般社団法人への移行に伴う定款変更について、臨時総会が11月6日、長野市の長野県不動産会館で開催された。



臨時総会のようす

午後1時30分に開会した臨時総会では、会長挨拶等が続いて、議長が選出され、一般社団法人長野県宅地建物取引業協会 定款の変更案について、修正を加えて可決承認された。

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!

弊社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335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

子どもが助けを求めてきた際に、犯罪等から子ども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。

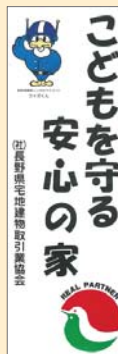
2. 参加方法

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12月5日現在)

支 部 名	旧支部名	申込数	小 計
長野支部	北 信 支 部	13	97
	須 高 支 部	16	
	長 野 支 部	68	
上小・更埴支部	更 埴 支 部	32	63
	上 小 支 部	31	
佐久支部	佐 久 支 部	23	23
中信支部	中 信 支 部	41	46
	大 北 支 部	5	
諏訪支部	諏 訪 支 部	15	27
	茅 野 支 部	12	
南信支部	上伊那支部	38	79
	飯 田 支 部	41	
合 計			335

各支部の動きをラッピング

支部だより

南信支部 行政懇談会・会員研修会 開催

南信支部 (株)システム開発 片桐 巨 巳

行政懇談会

「リニア駅見据えたまちづくりのビジョンは…」

南信支部（飯田地区）では、行政懇談会と会員研修会を10月26日に開催しました。行政懇談会はリニア中央新幹線の県内中間駅位置案に飯田市の上郷、座光寺両地区一帯が候補になっています。飯田市議会は民間の開発行為を早めに届け出ることによりこの情報を地元と共有しようという条例案が可決されました。私たち業界にとって直接係わる問題だけに多くの会員が出席し、条例について熱心な懇談会となりました。

私たち会員も「市民の声」としてリニア時代の飯田・下伊那地区のあるべき姿を検討していかなければならないと思っています。



〔講師：飯田市建設部 牧島係長〕

会員研修会

テーマ「最近の不動産無料相談における問題等」



〔講師：足立本会事務局次長〕

研修会後半は、講師に県協会事務局の足立俊一さんに来飯していただき、無料相談会で受付けた不動産トラブルの実例について報告と説明をしていただきました。最近は景気も悪くなり、不動産取引等において通常では考えられないトラブルの相談を受けております。

この実態を会員の皆さんにも理解していただき、少しでもトラブルの無い業務をしていただくために研修会を設定しました。足立さんのわかりやすい講演で会員の意識も高まり日頃の業務に大変参考になりました。

会場は満席。

会員58名が参加し、関心の高さが伺えます。



レインズルールをもう一度チェック!

レインズの利用ルールについて、理解を深めていただくための「レインズルール・チェックシート」を作成しました。20項目にまとめているチェック項目に適合しているか、もう一度チェックしてください。

IP型ホームページにログインすると、画面右上にある「規程・ガイドライン」の「3 その他」に、同内容のPDFファイルを掲載していますので、印刷（A4判2枚なので両面印刷も可）も可能です。

ルールの詳細については、同じくIP型ホームページの画面右上に「規程集」や「レインズ情報取り扱いガイドライン」が掲載してありますのでご確認ください。

チェック内容に適合していれば ☐ にチェックマーク✓を入れてください。

● 元付（登録）業者として守るべきルール

媒介契約と登録

Check 1 媒介契約の締結は
書面ですべてですか ☒

口頭ではダメ!

Check 2 登録義務期間内に
登録していますか ☒

当日および
休業日を除いて
専属専任は5日以内、
専任は7日以内

Check 3 「広告費」記載等の
不適切な入力を
していませんか ☒

「所在地名3」欄には
番地・号、「建物名」欄には
建物名以外の
入力は不可!

媒介契約と登録

Check 4 媒介契約期間中は
継続して登録
していますか ☒

売却中止や
取引成立以外での
削除は不可!

Check 5 契約期間の更新は
文書で行っていますか ☒

自動更新特約は無効!

依頼者への報告

Check 6 登録証明書を依頼者に
交付していますか ☒

登録後、遅滞なく!

依頼者への報告

Check 7 依頼者に業務報告を
していますか ☒

専属専任は
1週間に1回以上、
専任は
2週間に1回以上

物件の紹介

Check 8 客付業者から購入の
依頼を受けたときに、
売り主に報告を
していますか ☒

根拠なき紹介拒否は
不可!

Check 9 購入希望の受付順に
交渉していますか ☒

交渉できない場合は
正当な事由が必要

物件の紹介

Check 10 受付順に交渉していない場合、正当な理由がありますか ☒



成約の報告

Check 11 取引が成立した場合、速やかに成約報告をしていますか ☒



掲載元

公益財団法人 東日本不動産流通機構
「会報誌」

れいんず

第87号

発行日 2012 (平成24) 年7月10日

発行 公益財団法人 東日本不動産流通機構

● 客付業者として守るべきルール

広告掲載・宣伝告知等

Check 12 広告掲載について元付(登録)業者から文書で承諾を得ていますか ☒



Check 13 物件広告掲載承諾の記録を管理していますか ☒



依頼者への物件紹介

Check 14 購入依頼者の購入の意向は確認できていますか ☒



依頼者への物件紹介

Check 15 購入依頼者の購入の希望条件は把握できていますか ☒



Check 16 登録物件を選択して依頼者に紹介していますか ☒

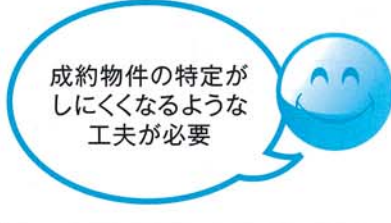


Check 17 双方向のコミュニケーションを維持した状態で物件紹介していますか ☒



成約情報の利用

Check 18 成約事例は依頼者に対する価格査定でのみ提示・提供していますか ☒



Check 19 チラシ、DM、HPに成約事例を掲載していませんか ☒



元付業者の地位の尊重

Check 20 元付業者の承諾を得たうえで売却依頼者への連絡・交渉をしていますか ☒





セミナーレポート・移住者の体験談

セミナーレポート

第8回ふるさと回帰フェアに参加

諏訪支部 (有)志路喜家

伊藤 一人

第8回ふるさと回帰フェアが10月17日、早稲田大学にて開催されました。諏訪地域では、昨年までは「楽園信州ちの」だけが参加しておりましたが、諏訪支部では諏訪6市町村の各自治体に呼び掛け、各自治体から1～2名職員を派遣して頂き、総勢53人で参加しました。同フェアは「NPO法人ふるさと回帰支援センター」が主催し、全国40都道府県の約300の自治体に参加し、各地の取り組みを知ることが出来ます。

諏訪支部では1教室を借りきり、その中に6ブースを設け、各自治体1ブースを出展し、来場者に田舎暮らしをアピールするチラシの配布や地域の説明を行いました。また各ブースでは、りんどうの生花・信州味噌・トマトジュース・銘菓などをプレゼントし、下諏訪町では全国漬物日本一の「あっちゃん漬け」の



諏訪ブースのようす

試食も行いました。会場には30代から60代までの幅広い年齢層の方々が多数来場し、それぞれにPR活動することが出来ました。今回初めて自治体関係者が田舎暮らしのイベントに参加した行政もあり、自治体・商工会議所と一緒に活動する良い機会にはなりましたが、今後も行政に働きかけ行政主体にて参加する方向を検討していきたいと感じました。



お客様の対応



ふるさと回帰支援センター理事長
見城 美枝子さんと

五大ブログ

事務仕事を中心に、ホームページの情報更新や賃貸住宅のご案内などを行っております。五大のブログでは、土地建物・賃貸物件の情報はもちろん、季節ごとの話題や上田市のイベント、日常の雑談などもアップしております。時間が取れず、なかなか書けない時もありますが、不動産情報は最新をお届け出来る様に心掛け、毎日努めております。

さて、冬季期間は水回りの凍結が心配事になりますね。去年は毎日ご連絡をいただいた時もありました。今年は凍結前の予防策や注意事項も、ブログなどでご紹介していきたいと思います。

他にも、情報求む！のコーナーもございますので、ぜひ一度ご覧ください。

弊社のお近くに来られた際は、お気軽にお立ち寄りください。



今回の訪問先は
上小・更埴支部 株式会社五大の
石井 美沙さんです。

セミナーレポート

松本暮らしセミナー in 大阪

中信支部 (有) 松本住まいの情報センター
山 中 正 二

中信支部では楽園信州の趣旨のもと以前から松本市、安曇野市や周辺市町村と提携しセミナー等に協力してきております。最近では7月に東京交通会館内「NPOふるさと回帰支援センター」、10月にはシティプラザ大阪内の「NPOふるさと回帰支援センター 大阪ふるさと暮らし情報センター」で開催された「松本暮らしセミナー」に参加致しました。両セミナーとも松本市役所政策部政策課の主催で、大阪ではプレゼントも用意されておりました。

セミナーを通じて感じたことは、参加者は真剣に移住を考えており賃貸の場合では家賃や保証人の問題、移住した場合に一時的に無職となるので物件を借りられるか等具体的な相談が多くありました。移住と同時に不動産の購入を検討している方は、住宅ローンを使わず自己資金でと考えている方が多いですが、これらの方の予算は500万円から700万円前後で交通が便利で病院に近い所と我々業者にとっては非常に厳しい条件でした。相談者の年齢は40代の方が多く見受けられ数年後の定年を見越しての相談もありました。また、移住を考えている方は田舎暮らし等のテーマでインターネット検索をされているようで不動産物件情報はどこで見られるかとの相談もありました。2回のセミナーに参加して感じたことは、これらのお客様は1～2年のスパンで物件を探しているので我々は気長に提案型の営業を行う必要があると感じました。会員の皆様も移住者に対する市町村の情報収集を行い、これらをお客様に提供することで契約に結びつくでしょう。



ふるさと回帰支援センターのようす

移住者の体験談

「安曇野に暮らして」

中信支部 (有) ライフポート安曇野
宮 崎 崇 徳

安曇野で不動産事務所を開業したのは2002年11月。今年でちょうど創立10周年を迎えました。安曇野との出会いは大学1年の時、先輩に誘われてユースホステルで手伝いをしたのがきっかけです。東京の不動産会社に6年勤めた後、29歳の時に信州へIターンし、36歳で独立開業しました。

この10年間で多くのIターン者のお手伝いをしてきましたが、Iターン者の希望条件は金太郎飴のようにほぼ同じです。北アルプスの眺めや建物の新しさといった「見えるモノ」だけを重視しているのです。旅なら「見えるモノ」だけで判断しても良いかもしれませんが、Iターンには暮らしやコミュニティといった「見えないモノ」の理解が欠かせません。

安曇野の景観の美しさは北アルプスそのものではなく、田んぼや屋敷林といった田園風景との調和による美しさです。そして田園風景を構成する田んぼや屋敷林は、先人達が地域コミュニティの中で守り育ててきたものなのです。人口約10万の安曇野市は一見大きな都市に見えますが、実際は区と呼ばれる約80の小さなコミュニティの集合体に過ぎません。安曇野の美しい景観を享受するためには、Iターン者も地域コミュニティの一員として一定の責任を果たす必要があるのです。

「見えないモノ」の大切さは、安曇野に暮らすことでより一層実感するようになりました。そして、それらを知れば知るほど安曇野が好きになり、安曇野のコミュニティの一員であることを誇りに感じています。「見えるモノ」はネットでも知ることができそうですが、「見えないモノ」は人を通してしか伝えることができません。自らのIターン経験を生かし、これからも多くの人に安曇野の良さを伝えていきたいと思ひます。



拾ヶ堰じてんしゃ広場から常念岳を望む

買主の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことを理由とするローン解除は有効であるとされた事例

(東京地判 平23・6・22 ウエストロー・ジャパン)

被告と土地売買契約をして手付金を支払った原告が、金融機関に対する融資申込みを取下げ、本件売買契約におけるローン解除条項に基づき本件売買契約を解除（本件ローン解除）するとともに手付金の返還請求をした事案において、原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効であるとして、請求を認容した事例（東京地裁 平成23年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 被告は、本件土地を仲介業者である訴外会社（担当はAである。以下「A」という。）を通じて、価格8320万円、建物解体費用は買主負担で売り出していたところ、その後、訴外会社が原告と被告の間に入って価格の調整を行い、売買価格を7400万円、契約日を平成22年2月28日とすることで事実上の合意がされた。
- (2) 原告は、同年2月24日、M銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れ、借入申込書には、希望する融資額を9500万円、土地取得資金8320万円（売出広告の表示価格であった。）、建物取得資金2972万円、保証料等150万円、他からの借入金550万円、自己資金を1942万円と記載した。事前審査の段階では、正確な情報の提供を求められていたが、原告は、土地取得資金をその当時に事実上の合意ができていた7400万円とせずにあえて売出広告の8320万円とし、自己資金が実親からの援助を含むものであることもM銀行には説明していなかった。
- (3) 同年3月28日、本件売買契約が締結され、原告は、被告に対し、手付金200万円を支払った。そして、本件ローン解除条項において、融資額は本件土地の代金額である7300万円（手付200万円を差し引くと7100万円）を大きく超える9200万円と合意されており、上記代金額のみならず、建物建築費用等もローンによって調達できなければ、本件ローン解除条項が適用されることを被告も了解していた。
- (4) 原告は、同年3月30日、M銀行に対し、融資についての本審査を申し入れた。M銀行は、原告に対し、土地取得資金が約1000万円も下がったのに融資希望額の減額を行わない理由を尋ねたところ、扶養家族が多いので「手元キャッシュをなるべく多く手元に残しておきたい」と述べたが、原告のいう自己資金の相当部分が実は実親からの援助だという事実が判明し、保証会社は、保証限度額を9100万円とするとともに、自己資金についてエビデンスを求めることとした。これに対し、原告は、実親からの生前贈与分として株式・国債をもらって自己資金を捻出することを検討していたが、税務上の観点により、このタイミングでは生前贈与を行わないこととなったので、自己資金のエビデンスは提出できないと回答した。さらに、原告は、M銀行に対し、自己資金についてのエビデンスなしで承認してもらえるように保証会社と直接交渉したいなどと申し入れたが、M銀行はこれに応じ

なかった。そこで、同月21日、原告は、融資申込みに係る本審査の申し出を取り下げた。

- (5) 訴外会社は、原告に対し、訴外株式会社R銀行を紹介し、原告は、R銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れたが、R銀行は、融資を否決し、その結果を原告に通知した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、原告の請求を認容した。

本件のようなローン解除条項が定められている場合に、融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意的判断で融資を受けず、契約を解除できることを売主が同意しているとは考えられないから、特段の事情がない限り、当該条項は、予定された金融機関等からの融資が実行されないことが買主によって客観的な障害によるものであったときに解除を認める趣旨のものと解すべきである。そして、客観的な障害によるものであるか否かは、買主が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認していたと認められるか否かによって判断されるべきである。

これを本件についてみるに、①原告は、M銀行及びR銀行から、融資を拒否されており、それは、原告については、むしろ客観的には返済比率の点で融資が承認されなくて当然であると考えられること、②M銀行では、事前審査を通っているが、それは自己資金額について、厳密には実親からの援助は自己資金とはいえないのにこれを含めていた上、実親からの援助自体もきわめて不確定なものであったのにこれを秘していたためであって、誠実に客観的事実を全て申告していれば事前審査は通らなかったとみるのが自然であること、

③保証会社が1600万円の自己資金が確実に存在するのでなければ、年収からみて融資をするのが困難であると判断したものと推認されることに照らすと、買主である原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認しなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば、「融資の全部又は一部の金額につき承認が得られない」ことは避けられなかったというべきであり、原告がM銀行から融資を受けられなかったのは客観的な障害（原告の客観的資力）によるものというべきであるから、本件ローン解除は有効と認められる。

3 まとめ

原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効とされた事案である。ローン特約はローン不成立によって発生する買主の不利益を防止するため設けられたものであり、ローン特約をめぐるトラブル防止のためには、融資取扱機関、融資額等を明確に記載し、説明することが必要であることは言うまでもない。



情報チャンネル

協会行事をピックアップ



長野東高等学校 試験会場



宅地建物取引主任者資格試験開催

平成24年度宅地建物取引主任者試験が、去る10月21日(日)、全国で一斉に開催されました。

長野県では4会場で1,974名(申込者数2,440名)が受験しました。

今年の出題内訳については昨年度に引き続き、権利関係14問、法令上の制限8問、税・価格3問、宅建業法20問、その他(免除科目)5問となっていました。

出題形式としては、宅建業法において、正確な知識を要求される個数問題が、昨年度の2問から5問に増加し、組み合わせ問題も昨年度の1問から2問に増加しました。

また、権利関係でも新傾向問題や判例の知識を要求される問題の増加がみられ、全体として、やや難易度が高めであったと推察されます。

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25年2月4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33点。県内の合格者数は292名(うち講習終了者54名)、合格率14.8%でした。

また全国の合格者の平均年齢は35.5歳(男性36.0歳、女性34.3歳)合格最高齢者83歳・男、最年少者16歳・男でした。

■平成24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%
長野東高等学校	634	510	124	80.4	71	13.9
信州大学全学教育機構	1,046	875	171	83.6	131	15.0
上田東高等学校	427	331	96	77.5	61	18.4
信州大学農学部	333	258	75	77.5	29	11.2
計	2,440	1,974	466	80.9	292	14.8
上記のうち 指定講習修了者	309	274	35	88.7	54	19.7



11.21 一般消費者のための不動産セミナー開催

県人材育成委員会（樋口盛光委員長）では、去る11月21日長野県不動産会館において「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し、約70名の参加があった。

このセミナーは本年度で4回目となり、開催日の約2週間前より新聞、ホームページ等により消費者等への周知を行ってきた。

本年度の講義内容は『相続対策を踏まえた不動産活用』ということで、講師に（相続PRO）相続手続き支援センター専任相談員清水あゆ子氏を招聘し、講演を行った。相続税の改正や遺産分割事件に関する調停や裁判の件数も年々増加傾向にある等、何かと気になる相続関係だが、具体的な相談事例等交えた内容に、参加者も熱心に聞き入っていた。



講師の清水あゆ子氏



セミナーのようす



11.13 朝倉平和会長 黄綬褒章受章

平成24年11月13日、国土交通省共用大会議室において、同年秋の黄綬褒章の伝達式が行われ、当協会の朝倉平和会長が受章されました。

黄綬褒章は、長年第一線で業務に精励している者で、他の模範となるような技術や事例を有するものを対象として贈られるものです。今回の受章は、朝倉会長の長年にわたる不動産業と地域の発展に寄与した功績が評価されたものです。



朝倉 平和 会長

『 LINE (ライン) 』

LINE とは、iPhone や Android などのスマートフォンで使える、無料通話 & メールアプリです。

何ができるの？

LINE とは、スマートフォンで無料音声通話ができたり、違うキャリア（携帯電話会社など）同士でも無料でメッセージを送ることができます。
すべてが無料ですが、パケット料だけは契約している携帯会社に対して支払う必要があります。

何がすごいの？

2012 年 11 月には、国内 3500 万人が利用しており、日本だけでなく、海外でも急成長している人気のアプリケーションソフトです。1 週間に 100 万ダウンロードずつ増えていき、非常に話題になっています。

LINE の基本機能とその使い方

① 基本的な機能

LINE の基本的な機能は主に 2 つあります。

- ・ 友だちと音声通話をする
 - ・ 友だちとメッセージのやり取りをする
- 使用するにはユーザー登録が必要になります。



② 通話の方法

自分から使う場合

画面左下の「友だち」から通話したい相手を選び、タップします。すると下記のように表示されるので、「無料通話」を押すと相手に通知（電話のコール）がいきます。

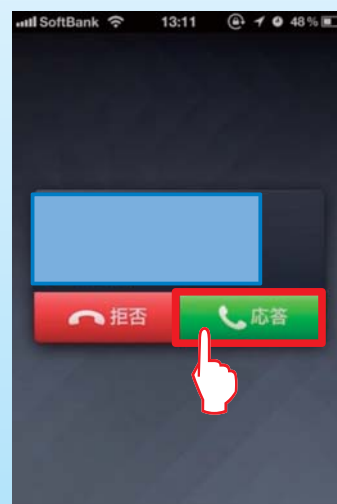


※ [] の部分は個人名や写真が表示されます。

※ タップ：液晶画面に触れる動作のこと（パソコンのクリックと同じ）

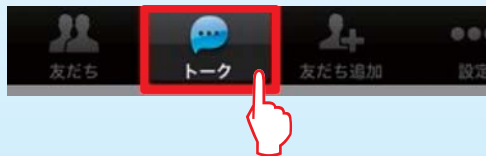
相手から使う場合

友だちからかかってきた場合は下記のように表示されます。「応答」をタップすると、電話と同じように通話を始めることができます。



③ トークの方法

友だちと LINE 上で SMS のような短いメッセージを送りあうことができます。これを「トーク」と呼びます。
メニューにある「トーク」をタップして、友だちを選択します。



※ SMS：ショートメッセージサービス（メールアドレスが不要で、電話番号を宛先として全角文字なら数十文字送信できるサービス）



複数の友だちとチャットのようにやりとりができるほか、独自のトーク用顔文字があります。

LINE のトークの特徴は、SMS ではない「スタンプ」という大きな絵文字のようなものを送ることができます。これだけでやり取りをすることもでき、文章や絵文字だけでは表現できなかったものを送ることができます。



LINE の注意点

！「自動で友だちが追加される」

LINE はユーザーを電話番号でデータベース化しています（スマートフォン以外の携帯ではメールアドレスによるデータベース化）。そのため、電話番号を知っている人（メールアドレスを知っている人）が LINE をインストールすると、友だちになる可能性が高く、防止するには、プライバシー設定を変更する必要があります。

！「知らない人が友だちになる」

古い友人の電話番号がアドレス帳に残っている場合、その電話番号が別の人に割り当てられていると、知らない人が友だちになる可能性があります。LINE が電話番号を基にユーザーを区別しているため、対策としてはブロック機能が有効です。

！「知らない人からメッセージがくる」

LINE でのハンドルネーム（名前）である ID をどこかに公開した場合、知らない人が友だちになって、メッセージを送ってくることがあります。設定を変更し、ID で検索できないようにします。

おわりに

LINE の使い方を大まかに紹介しました。

使い方等や注意事項の詳細は、各種書籍やインターネット等でご覧ください。

登録をしたいという方は、下記 URL よりアプリをダウンロードしてください。

<http://line.naver.jp/ja/> ※個人の責任で行っていただきますようお願いいたします。

長野県警察本部からのお知らせ

刑事部組織犯罪対策課

～暴力団対策法の改正について～

(平成24年10月30日施行)

暴力団対策法が改正され、暴力的要求行為として規制される行為が、**21項目から27項目に強化**されました。宅地建物取引に関して、これまで禁止行為として2項目が規定されていましたが、今回の改正により、新たに2項目が追加されました。

●改正前から規定されている禁止行為●

不当な地上げをする行為 (前11号)

正当に使用する権利に基づいて、建物や敷地を使用している者に対し、その意思に反して、これらの明渡しを要求する行為



土地・家屋の明渡し料等を不当に要求する行為 (前12号)

土地、建物を占拠したり、自己の氏名を表示したり（支配の誇示）して、所有権者、担保権者等が拒絶しているにもかかわらず、支配の誇示をやめることの見返りとして明渡し料等を要求する行為



●改正により新たに規定された禁止行為●

宅建業者に対し、不当に宅地等の売買・交換等を要求する行為 (新規)

宅建業者に対し、その者が拒絶しているにもかかわらず、宅地等の売買・交換をすること、又は売買・交換・貸借の代理・媒介を要求する行為



宅建業者以外の者に対し、宅地等の売買・交換等を要求する行為 (新規)

宅建業者以外の者に対して、宅地等の売買・交換をすること、又は人に対して宅地等の貸借をすることをみだりに要求する行為



上記の禁止行為に対しては、行政命令によりその行為をやめさせることができます。

今回の改正により、長野県宅地建物取引業協会の皆様に、より安心して事業を行っていただけるようになりました。

～覚せい剤等 薬物乱用の防止～

1 薬物乱用って、なに？

薬物乱用とは、医薬品を医療目的以外に使用すること、又は医療目的にない薬物を不正に使用することをいいます。

(1) 心や身体に及ぼす影響

薬物を乱用すると、その効果が切れたときの苦痛から逃れるため、薬物を強く求めるようになり、繰り返し使用しているうちに乱用する量や回数がどんどん増えるという悪循環に陥って、自分の意思では止めることができなくなります。また、覚せい剤を始めとする薬物の乱用は、**人間の精神や身体をボロボロにし、人間が人間として生活を営むことができなくなるだけでなく、場合によっては死亡することもあります。**

(2) 社会に及ぼす影響

薬物の乱用による**幻覚・妄想**が、殺人、強盗、放火等の凶悪な 犯罪や交通事故を引き起こすことがあります。

2 若者に広がる薬物

若者の間では、覚せい剤を「スピード」、「S(エス)」、また、MDMAを「エクスタシー」などと呼び「危険性」や「罪悪感」を薄れさせているようですが、呼び方が変わったところで違法で危険な薬物であることには違いありません。

★呼び方は違っても同じ違法薬物です。



※写真は大麻草

覚せい剤: シャブ、クスリ、S(エス)、スピード

大 麻: マリファナ、ハッパ、グラス

大麻樹脂: ハシツシュ、チョコ

MDMA: エクスタシー、バツ、タマ

県内ではアパートのベランダで栽培されていた事例もあります。

違法・脱法ドラッグとは..

麻薬等には指定されていないのですが、それらと類似の有害性が疑われる製品をいいます。乱用者の間では「合法ドラッグ」、「合法ハーブ」とも称され、販売店舗やインターネット等で芳香剤やお香と称して販売されており、若者を中心に乱用が広がっています。

身体に有害な作用を及ぼす物質が含まれているおそれが高く大変危険です。



※写真は脱法ドラッグ

暴力団関係、薬物関連の相談・情報提供は、最寄の警察署・交番、または警察本部組織犯罪対策課（代表電話026-233-0110）までご連絡ください。

会員の動き (H24.8月～H24.11月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。

希望により
写真掲載なし

(株)日翔
代表者 小山泰尾 専任主任者 藤本久美子
須坂市大字幸高町36-1
026-274-5557



大平林業建設
代表者 兼 専任主任者 樋口 幸
長野市西和田1-17-47
026-243-0830

希望により
写真掲載なし

G. L. C(株)
代表者 兼 専任主任者 橋本将之
長野市大字高田1717-9
026-217-5855



特定非営利活動法人タウンぶらす
代表者 兼 専任主任者 水野克紀
長野市若里2-20-15
026-226-3946



東邦建工(株)
代表者 増子 清
専任主任者 藤澤忠雄 和田八束
長野市新田町1464
026-264-5555



守谷不動産(株)
代表者 町田範男 専任主任者 江守高至
長野市南千歳町878
026-225-0600

【上小・更埴支部】



美し信州建設(株)
代表者 中嶋守夫 専任主任者 鎌田興治
上田市中之条1268-1
0268-27-6667



東信不動産
代表者 兼 専任主任者 古田静加
上田市御所566-1
0268-24-0200



かきぬま土地
代表者 兼 専任主任者 柿沼春吉
上田市舞田553-10
0268-71-0830

【中信支部】



(有)安田総建
代表者 安田明夫 専任主任者 安田恵子
塩尻市大字広丘原新田313-1
0263-88-8070



カナデリー不動産(株)
代表者 兼 専任主任者 百瀬寿明
松本市出川2-19-3 柳沢ビルD
0263-24-3070

希望により
写真掲載なし

(株)ガイア
代表者 兼 専任主任者 等々力茂義
松本市宮沢1-4-30
0263-31-3355

【諏訪支部】



八ヶ岳ライフ(株)
代表者 兼 専任主任者 朝倉宏典
茅野市本町西5-23
0266-72-5880



みさわ財産コンサルティング(株)
代表者 三澤清司 専任主任者 須田政典
諏訪市高島3-1201-90
0266-53-3332

【南信支部】

希望により
写真掲載なし

(株)小松商会
代表者 小松献臣 専任主任者 小林国雄
伊那市御園1298-2
0265-98-8931

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)レントライフ長野店	佐久	依田商事
	水沢商事(株)		藤オリエンタージュリングサービス
	(有)オフィス・ロム	中信	市川事業(株)
	江部(合資)		(株)レントライフ松本店
	ナカジマコンサルティング(南)		太陽土地(株)
	(株)伊藤材木店	(有)田中住研	
	大賀建設(株)長野営業所	諏訪	(株)レントライフ諏訪インター店
	(株)拓信工業	南信	(株)レントライフ
上・更	久保田不動産		(株)レントライフ飯田店
	(有)相互不動産商事		(有)矢沢木工不動産
	千曲不動産(有)		
	エイワ土地建物		

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
諏訪支部	カネニ不動産	牛山 弘通	諏訪郡富士見町落合11212	0266-62-4117	会員権承継
	(株)蓼科企画	西村 英一	茅野市米沢41 SUNSIDE14 1F103	0266-82-7741	個人→法人 (組織替)

事務局からのお知らせ

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「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25年3月末日)
8月号(平成25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(TEL026-226-5454)までご連絡ください。

平成24年度 宅地建物取引業者研修会日程

開催日	開催場所
平成25年 1月24日(木)	佐久市 佐久勤労者福祉センター
1月25日(金)	上田市 ささや
1月29日(火)	飯田市 飯伊地場産業センター
1月30日(水)	箕輪町 伊那プリンスホテル
2月6日(水)	諏訪市 ベルファイン橋場
2月7日(木)	松本市 松本勤労者福祉センター
2月12日(火)	長野市 長野県不動産会館
2月13日(水)	// //
2月14日(木)	// //

※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。

今回の取引主任者法定講習会は

3月11日(月)

サンパルテ山王(長野)

3月12日(火)

松本勤労者福祉センター(松本)

今後の講習予定

6月講習会.....

●H25年6月10日(月)
サンパルテ山王(長野)

●H25年6月11日(火)
浅間温泉文化センター(松本)

【協会事務局】TEL 026(226)5454

現在の協会員数 (平成24年11月30日現在)

1,491名 内支店数 61



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7日です。
どうぞよろしくお願いいたします。

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



小諸市～高峰神社～

佐久支部 ファミリア不動産(株) 工藤 礼子

私がご紹介します支部観光スポットは標高2091mの高峰山の頂上にある高峰神社です。

高峰高原ホテル横の鳥居からは約1.7kmのハイキングコースを片道40分かけてゆっくりと登ります。冬の始まりを感じさせる林を抜けると眼下には雲海が広がりました。しばらく周囲の景色を見ながら進むと大岩が現れます。南側へ回り込むと大きな岩の間に小さな祠が納まっています。小さいのになんともいえない幻想的な雰囲気があります。

祠の正面には遠くに富士山、八ヶ岳、蓼科山、美ヶ原、北アルプスが一望でき、眼下には小諸、佐久平が広がっています。(雲海で見えませんが…)

毎年、5月には高峰神社春の例大祭が行われます。それまでの間冬の静寂に閉ざされます。



地図：小諸市観光協会ホームページより

編集後記

時の経つのは速く、また新しい年を迎えました。筆者の感覚的には年齢を重ねる程に時間の経過に加速がついてきているように感じます。

時の流れの速さもさることながら経済や社会環境もここ数年でめまぐるしく変化してきました。

特にインターネットや携帯電話等の情報通信技術の進歩は急激で、ホームページに始まりブログ、SNS（ミクシー、ツイッター、フェイスブック等）次々と新しいものが現れ、筆者などは、これらに対する知識や理解が未消化のうちにそれらを活用しない選択肢はもはや与えられず生活や商売をせざるを得ない状況になってきています。

しかしながら、こんな時代だからこそ紙媒体と

しての「ながの宅建」の存在意義を感じてしまうのかもしれません。

さて、この度「ながの宅建」第87号の発行の運びとなりました。

委員長を除き、編集委員が未経験者ばかりでスタートしました広報啓発委員会。前号は、手探りの状態でしたが、本号で2回目の発行ということで、まだまだ不慣れながらも色々な意見を出し合い編集作業を行ってまいりました。

今後もより良い広報誌にすべく奮闘してまいりますので、会員の皆様のご指導ご鞭撻よろしくお願いたします。

(広報啓発委員A.Y)