

ながの宅建

CONTENTS

■ 新年のあいさつ	2
■ 支部だより(佐久支部)・わが社のアイドル	5
■ 甲信越地区 中古住宅流通促進協議会	6
■ 住一むずよりお知らせ	8
■ 信州人に聞く(移住先市町村の話題(信濃町))	10
■ 事例研究(最近の判例から)	12
■ ハトちゃん(協会行事をピックアップ)	14
■ ためになる最新情報(住宅関連税制とすまい給付金)	16
■ お知らせ(子どもを守る安心の家)	20
■ 長野県警察本部からのお知らせ・信州だまされない宣言	21
■ 新入会員紹介	24
■ 事務局からのお知らせ	25
■ 観光スポット・編集後記	26



獅子舞 (長野市東和田)
撮影者 宮下正幸

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「住一むず」へ

<http://sumuz.jp>

信州・住まい探しの住一むず
ポータルサイト



長野県宅建協会



謹賀新年

(一社)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。

去年は、自民党が政権復帰、第二次安倍内閣による円安、株高、いわゆる「アベノミクス」に沸いた年でした。「アベノミクス」「第1の矢」である金融緩和政策が効果的に働き企業の業績が改善され、日経平均株価がリーマン・ショック前に戻りました。東京の大手百貨店は売上好調で、高級品が売れるようになりました。建売住宅、新築マンション、中古住宅共に好調で、地価も値上がり傾向にある様子、大手企業の冬のボーナスは5.79%増、これはバブル期1990年に次ぐ伸び率とのことです。長期に渡り低迷していた日本経済にもようやく一筋の光がさしてきたような話題でした。しかし地方では、まだまだ景気回復が進まず、このような夢膨らむ波動が早く地方にも伝わってこないものかと、期待したいところです。

もうひとつの大きな話題は、2020年東京オリンピック開催が決定した事です。長年招致活動をしてきた東京都の努力が実り、全国に明るいニュースをもたらしました。課題はあるものの、2020年に向けて大きな目標ができ、国民を勇気づけることと思います。

さて、今年はいよいよ消費税率が5%から8%に上がります。去年は、長野県内でも土木、建設業者は駆け込み需要があり、不動産業者も同様にその恩恵を受けたようですが、その地域の経済状況により、格差があったように思います。どの業界におきましても消費税値上がり後の落ち込みが懸念されると思いますが、安倍政権は、「経済再生と財政健全化は両立し得る」と強気でいくつかの政策を打ち出しています。そのひとつが「住宅関連税制とすまい給付金」です。住宅ローン減税の最大控除額が10年間で200万円だったのが400万円に引き上げられます。また収入額に応じて、10万円から30万円の「すまい給付金」が受けられ、住宅ローン減税と合わせて消費税引き上げ後の負担を軽減する制度になっています。さらに住宅ローンを利用しない住宅現金取得者についても、50歳以上、収入650万円以下を対象に「すまい給付金」30万円が適用されます。一方で、このような住宅需要に対し、全国的に空家が増え、全国的空家率は約13%、トップは山梨県の20%、次いで長野県19%となっています。長野県は、日本一の長寿県です。80歳を過ぎても元気で働きながら暮らしている方も多く、長年住み慣れた家で自立して生活されています。高齢になると自分の身の回りのことで精いっぱい、不要な荷物の片付けもままならず、その方たちが亡くなられた時、その家は荷物を残したまま空家になります。その頃には子供世代もすでに高齢者となり空家の管理も大変で、荷物の片付け、家の修理、庭の手入れと費用がかさみます。今、全国自治体で空家調査を実施し、まずは現状把握に努めているようですが、長野県宅建協会は、山梨県、新潟県宅建協会と合同で、中古住宅の品質や安全性を認定する「良質R住宅制度」を始めました。宅建業者を中心に建築業者、設計事務所など異業種間が連携を取り、中古住宅の耐震性、給排水設備、躯体や設備の老朽化などの情報公開や公正なりフォーム費用を提示することによる販売促進が狙いです。Rには「リセール」(再販)・「リフォーム」(修復)・「リノベーション」(再生)の3つの意味があります。私が提唱してきた「田舎暮らし事業」も各地域で定着してきたように思います。田舎で暮らしたい人に、もう一度住宅を利用していただき、地域の活性化につながるこの制度を大いに活用していただきたいと思います。今年こそ景気回復と地方の元気を取り戻す年となることを期待し、年頭の挨拶とさせていただきます。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。県民の皆様には、平素より県政の推進につきまして温かい御支援、御協力を賜り、心から感謝申し上げます。

今年は、ロシアのソチにて第22回オリンピック冬季競技大会と第11回パラリンピック冬季競技大会が開催されます。1998年の長野大会から数えて四度目の舞台となるソチには、本県でトレーニングを積んできた選手の皆さんも出場を予定しており、その活躍が期待される所です。さらに昨年9月、2020年のオリンピック・パラリンピックの開催都市が東京に決定しました。冬季大会を開催した長野県の知事として大変嬉しく思うと同時に、いま再び日本から発信するオリンピックムーブメントの取組を、全面的に応援、協力してまいります。

さて、平成22年9月に私が県民の皆様の負託を受けて県政に取り組み始めてから四回目の新年を迎えました。この間、私は知事として、県民の皆様との約束を実現すること、長野県の強みを更に伸ばすこと、見過ごされがちな課題にもきめ細かく対応すること、この三点に留意しながら県政運営にあたってきました。

昨年の4月から、「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しい総合5か年計画「しあわせ信州創造プラン」をスタートさせました。本プランには、県民の皆様と県行政の力を結集して重点的に進めていく政策推進の基本方針として、①「『貢献』と『自立』の経済構造への転換」、②「豊かさが実感できる暮らしの実現」、③「『人』と『知』の基盤づくり」の三つを掲げるとともに、激化する地域間競争の中で長野県の価値を高めていくために、「信州ブランド戦略」による発信力の強化を盛り込みました。

また、経済構造の転換に不可欠な次世代産業の創出や人材育成等を促進すべく「長野県産業イノベーション推進本部」を設置しました。本県が誇る高度な技術集積や健康長寿などの地域の強みや資源を活かしつつ、健康・医療や次世代交通など今後成長が期待される産業分野への事業展開が促進されるよう、産官学連携による技術革新や規制改革への取組を加速させるとともに、工科短期大学校や農業大学校の充実、さらには新県立大学構想の実現によりグローバルに活躍できる産業人材の育成を図り、信州に人と知の基盤を構築してまいります。

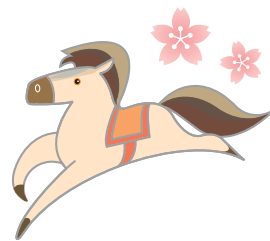
長野県の大きな強みの一つは、三千メートル級の山々と清流が織りなす雄大な自然と広大な県土が持つ多様性、美しさです。77の市町村には、気候風土に個性があり、雪の降り方も花の咲き方も異なります。長い歴史の中で育んできた文化や農山村の営みは美しさと躍動感に溢れ、日本一の健康長寿をもたらすライフスタイルは今、全国、いや世界からも注目されています。こうした日本一の山岳環境や美しく豊かな森林、農山村の風景を未来へと引き継げるよう、信州独自の「山の日」の制定や、世界水準の山岳高原観光地づくりにも積極的に取り組んでまいります。

進取の気性に富んだものづくり産業、際立つ個性を持った観光地や農産物など世界に誇れる「資源」に加え、最近では、ありのままの農村生活を体験する「ほっとステイ®」や、農作物の実りの風景「エディブル・ランドスケープ」による豊かで美しい空間づくりなどの取組も活発になってきました。

私は、こうした長野県の持つポテンシャルや強みこそが、今の時代にあってはひとときわ輝くものであることを改めて強く意識し、更に磨きをかけていきたいと考えています。

長野県知事として、212万県民の皆様と手を携えて、新たな信州のくにづくり、ものづくり、ひとづくりに挑戦できることに、大きな喜びと誇りを感じております。今後とも美しき健康長寿県「しあわせ信州」の実現に向けて、全力で取り組んでまいります決意です。

むすびに、県民の皆様の御健康と御多幸をお祈り申し上げ新年の御挨拶と致します。



年頭の挨拶

長野県警察本部生活安全部長 新村 邦彦

明けましておめでとうございます。

皆様には、健やかに輝かしい新年を迎えられましたこととお慶びを申し上げます。また、日頃から、安全で安心な地域社会の実現に向けて、大変ご尽力いただいておりますことに対し、衷心より敬意と感謝を申し上げます。

長野県宅地建物取引業協会の皆様には、平成19年より、「子どもを守る安心の家」の活動に参画いただき、会員の皆様の各店舗において、子どもの見守り活動を通じた各地域の安全と安心の確保に貢献されていることは、大変心強く思う次第であり、重ねて御礼を申し上げます。

さて、昨年の県内の犯罪情勢を顧みますと、刑法犯認知件数は、防犯ボランティアや地域の皆様、市町村を始めとする関係機関とともに犯罪抑止のための様々な取り組みを展開した結果、平成14年以降連続して減少させることができ、戦後最悪を記録した平成13年と比べると半数以下となっており、数値的には治安の改善が見られるところであります。

しかしながら、子どもや女性、高齢者が被害者となる卑劣な犯罪は多発しており、中でも高齢者を狙ったオレオレ詐欺などの特殊詐欺事件が激増し、被害総額は統計を取り始めた平成16年以降、過去最悪を記録するなど、県民の皆様の安心を確保するに至っておらず、治安情勢は予断を許さない状況であります。

このような情勢を受けて、長野県警察では、刑法犯認知件数の減少傾向を定着化させつつ、安全で安心な地域社会の実現を図るべく、防犯ボランティアや地域住民の皆様、関係機関・団体と協働による犯罪の起きにくい社会づくりを推進しているところであります。

犯罪の起きにくい社会をつくるためには、防犯に役立つ情報を積極的に発信し、これを社会の隅々まで伝達し、活用していただくとともに、地域と職域を網羅する防犯ネットワークの整備や、市町村の各行政区画など小さな単位ごとの治安課題に着目した対策が極めて重要と考えており、関係各位との連携・協働を深めながら諸活動をさらに推進して参ります。

特に、昨年激増した特殊詐欺については、刻々と変わる犯行手口や犯人からの電話に対する対処要領を知っていただく広報啓発活動や犯人の巧妙な話術に騙されそうになっている方が被害に気付いていただけるよう、金融機関等で現金の払い出し手続きを行うお客様に対して、金融機関等の職員が積極的に「声掛け」をしていただき、警察と連携して被害の未然防止を図る活動を強力に推進して参ります。

長野県宅地建物取引業協会の皆様には、引き続き、子ども見守り活動を始めとする地域や職域における地域安全活動の要となって、安全で安心して暮らせる地域社会の実現のための気運向上のため、一層のご協力をいただきたいと思います。

本年が皆様にとりましてより佳き年となりますように、そして、長野県宅地建物取引業協会のますますのご隆盛を心より祈念申し上げまして、年頭のご挨拶といたします。

各支部の動きをラッピング

支部だより



「楽園信州さく」の活動

佐久支部 優不動産 飯沼 由紀子

2011年度、佐久平地区より26社で立ち上げた「楽園信州さく」の部会は、佐久平地区の取り組みから、佐久支部部会へと移行し、44社となりました。

年2回作成のリーフレットは、佐久平駅構内・道の駅ほっとば〜く浅科の他、軽井沢駅構内の観光案内所・南佐久の役場、協力店舗などでも、訪れる方々にお持ちいただけるようになりました。物件情報も、佐久支部地域全域を網羅し、問合せや成約の成果も増えています。



また、ホームページ(<http://rakusaku.naganoblog.jp/>)を開設し、常に最新の掲載物件を検索して頂けるよ

うになっています。

少子化による就業人口の減少は、深刻な問題となっています。移住の相談会に参加すると、若い参加者も少なくありません。後継者不足の農業に、新しい切り口で取り組んでいる移住者の方達がいます。二地域居住を始めた人達もいます。都心の家を貸して、家賃収入を得ながらスローライフを楽しんでいる方達がいます。

これからのライフスタイルは、私達が考える範囲を超えていくのかも知れません。「楽園信州さく」の活動は次年度からは支部事業として、佐久支部地域への定住人口の増加はもとより、会員の皆様の顧客獲得への一つの足がかりになるように、そして、新しい情報を発信だけではなく、受け取る場としても発展していく活動にしたいと考えます。



有楽町
ふるさと回帰支援センター



佐久ライフセミナー
クラインガルテン望月

☆感謝の気持ちを忘れずに☆

事務兼営業スタッフをしています。

小学生の頃、世界の家について学び、その頃から建築に興味を持ちました。

建築事務として入社し、好きな建築現場の仕事に携わることができました。

社会人になりたてで右も左もわからなかった私は、会長はじめ諸先輩方から仕事の面や一般社会的な面も含め多くのことを学ばせて頂きました。お客様の住まいづくりのお手伝いができるよう日々勉強中です。

これからもお客様はもちろんのこと、現場の職人さん、協力業者さん、これまでに自分を支えてくださった方々への感謝の気持ちを忘れずに一步一步前進していきたいです。



今回の訪問先は
諏訪支部 金子工務店(株) の
和泉 聡美さんです。
いずみ さとみ



甲信越地区 中古住宅流通促進協議会

良品R住宅制度 事業説明会が開催されました。

去る、11月25日（松本）・26日（長野）に「良品R住宅制度事業説明会」が開催されました。

当日は、甲信越地区中古住宅流通促進協議会の常務理事佐野秀仁氏が概要について説明され、参加事業者様は熱心に耳を傾けていました。

なお、参加者数は松本会場94名、長野会場102名と多くの事業者様にご参加いただきまして、ありがとうございました。



松本会場



長野会場

中古住宅流通市場活性化について、概要は下記のとおりです。

事業者間連携による新たなビジネスモデルの構築

中古住宅流通に関わる複数の事業者が連携して、消費者にワンストップでサービスを提供し、消費者が安心して中古住宅取引に臨めるなど中古住宅流通市場の環境整備と、事業者の今後の事業展開の柱となり得るビジネスモデルの調査・検討を支援することを目的としています。

1. 中古住宅市場の現状

【売主】

- ・リフォームや建物の保全努力が報われない
- ・市場への情報開示をためらう傾向がある

【事業者（宅建業者・リフォーム業者等）】

- ・物件の情報が少なく、取引リスクが大きい



【買主】

- ・情報不足により、対象物件が高品質なのか低品質なのかわからない、不安がある。

【金融機関】

- ・物件に関する情報が不足しており、担保価値への不安がある。

2. 流通市場の課題

消費者の求める情報が適時適確に提供されていない

- ・中古住宅等の物件の品質や劣化状態に関する情報
- ・耐震性能や省エネ性能に関する情報
- ・価格に関する市場動向の情報
- ・売却以外の住み替え手段に関する情報等

不動産業者等が消費者ニーズに十分応えられていない

- ・性能(耐震性・省エネ性など)が判らない
- ・劣化状況が判らない
- ・修繕の必要性が判らない
- ・増改築、リフォームができるか判らない

3. 良品R住宅制度の策定と推進



Rは主に、Resale（リセール）：再販＝中古を示す。その他に、Reform（リフォーム）・Renovation（リノベーション）。

良品R住宅は、“中古”という意のイメージUPと、再販のために付加価値を持った一般的な中古住宅より良品である意を持つ“商標”（ブランド）。

目的

中古住宅流通・リフォーム市場の担い手の育成を図りながら地域事情を反映した消費者ニーズに対応でき、安心安全な中古流通市場とリフォーム市場の環境整備と運営方法の構築

主な取組

住宅の品質・信頼性等を認定する「良品R住宅制度」を設け、甲信越地区の中古住宅市場に消費者にとって信頼のある中古住宅を提供

4. 良品R認定住宅と良品R+R認定住宅について

個人間売買、宅建業者による再販のいずれかに係わらず、市場で売買される中古住宅に、品確法が示す「3本の柱」に準じた処理が基本的に施され、またさらにリフォーム、リノベーション、売買後のアフターサービス等が付加された、甲信越地区中古住宅流通促進協議会が認定する通常より良とする中古住宅について認定します。



【必須条件】

- インスペクション
(事前点検・調査、適合判断、耐震診断)
- 中古住宅売買瑕疵担保保険
(個人間売買、不動産業者再販)
- 住宅履歴情報の蓄積管理



【必須条件】 + (プラス)

- ☐ リフォーム
- ☐ リノベーション (大規模改修)
- ☐ 融資に関する適合証明
- ☐ 既存住宅性能評価
- ☐ アフターサービス (定期点検、サポート、その他)

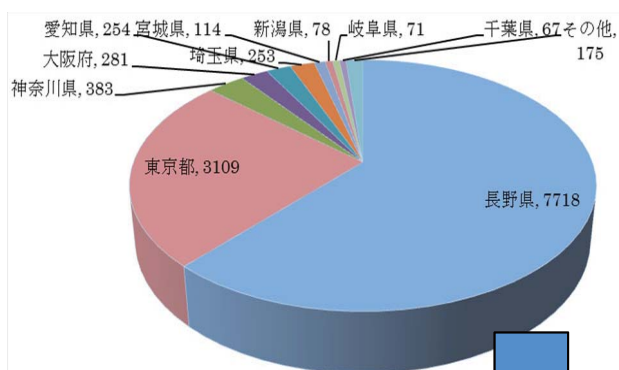
詳細は、甲信越地区中古住宅流通促進協議会ホームページをご覧ください。

(<http://www.koushinetsu-r2.org/>)

住～むずの実績

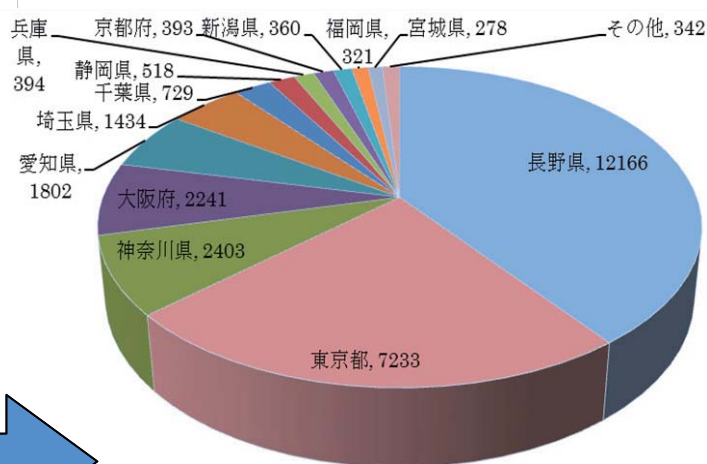
不動産ポータルサイト「住～むず」スタートから3年、「信州田舎暮らし信州に住まう」スタートから、10ヶ月が経ちました。ここ1年の実績等をご紹介します。

1. 訪問者の県外比率の変化



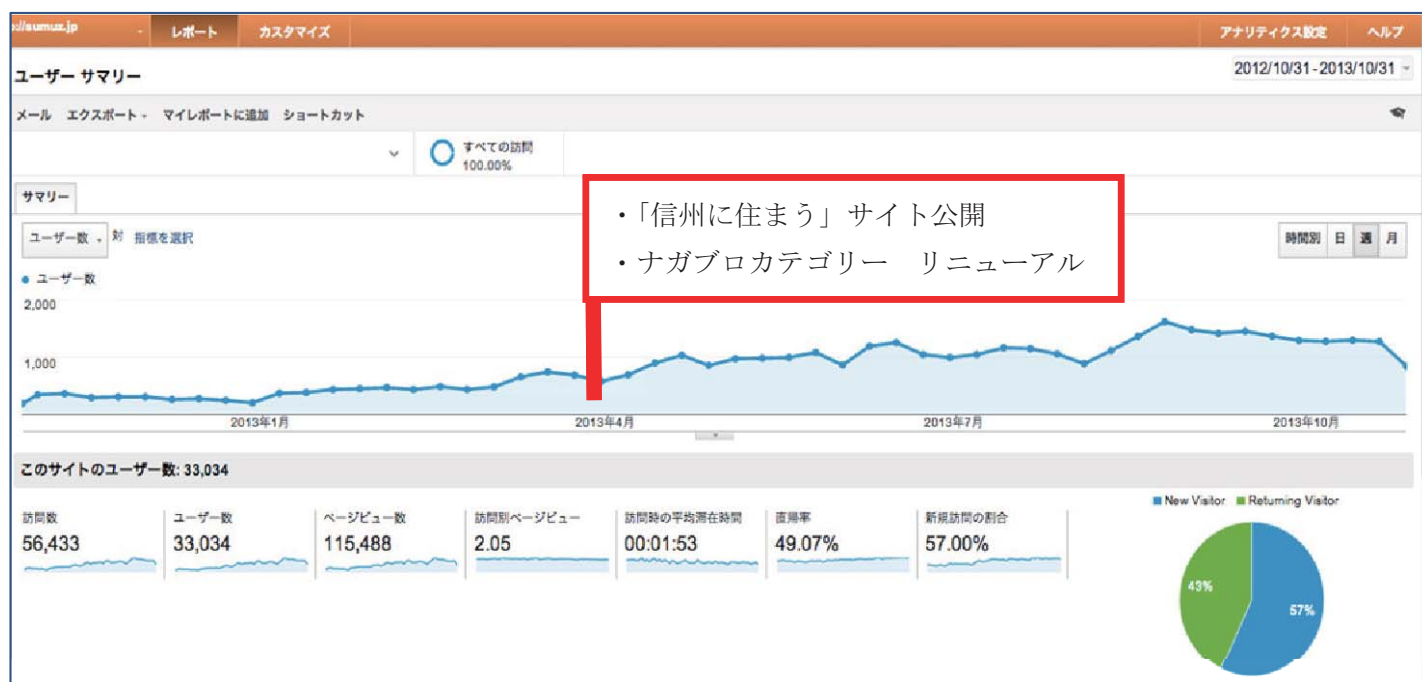
(2012年10月～2013年3月)

県外比率 約38%→約66%へ

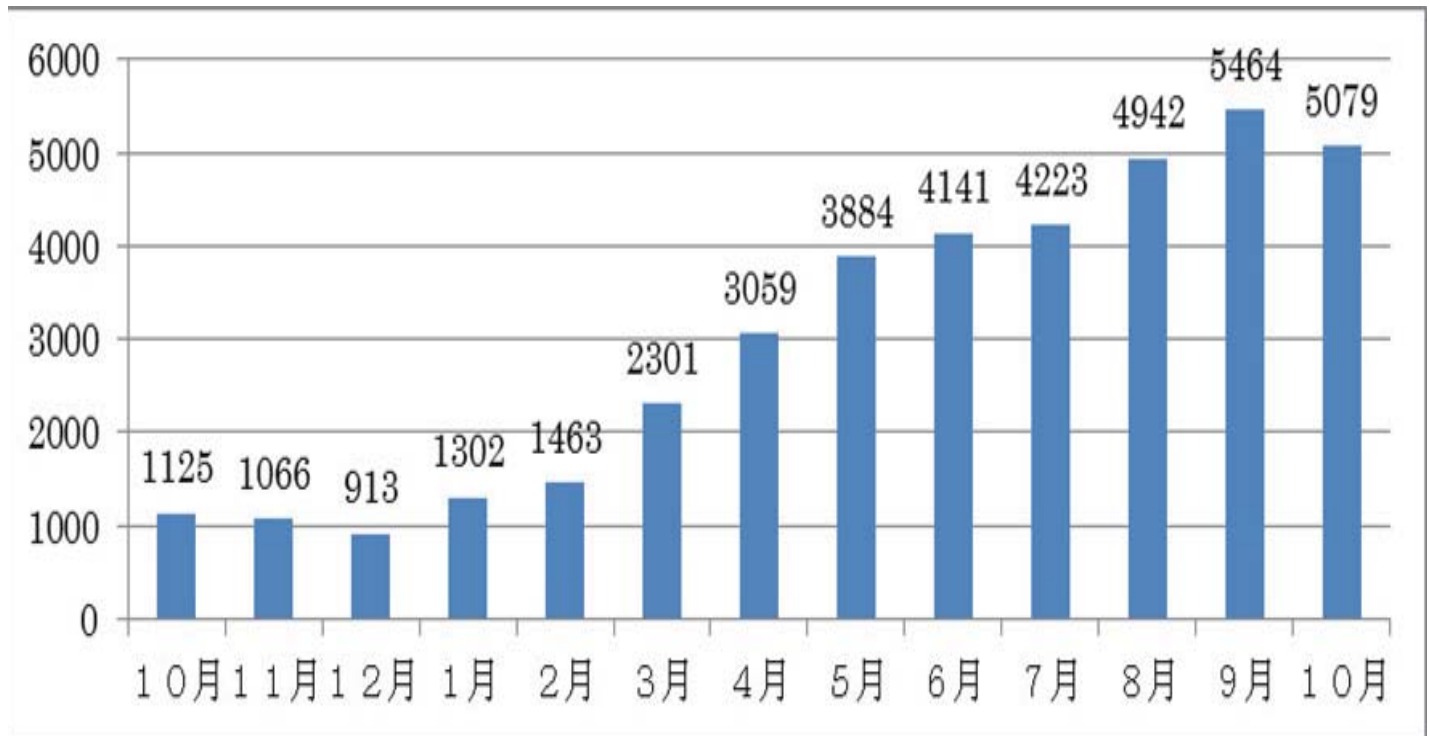


(2013年4月～2013年10月)

2. 訪問者数の変化 (2012年10月31日～2013年10月31日)



3. 訪問者の変化（ユーザー数）



(2012年10月1日～2013年10月31日)

①訪問数 15,442 ⇒ 43,187 約2.8倍	②ユーザー数 6,653名 ⇒ 38,962名 約5.9倍	③ページビュー数 32,270PV ⇒ 87,795PV 約2.7倍	④新規訪問者数の割合 38.43% ⇒ 62.35% 約1.6倍
---	--	---	---

ご注意ください！

現在、ハトマークサイトから物件登録した場合、有料で「アットホーム」を経由して「Yahoo!不動産」にも物件情報公開されるシステムとなっておりますが、平成26年1月15日より、連動掲載されなくなります。「Yahoo!不動産」への掲載には直接「Yahoo」と契約、かつ直接ご入稿いただくサービスへと変更になりますので、ご注意ください。

【物件情報掲載料金】 1店舗月額1万円 売買物件掲載し放題（入会金・反響課金等一切ありません）

【物件掲載内容】 中古マンション、中古一戸建て、土地（新築戸建、条件付き土地も +1万円で掲載可能）

【入稿方法】 Yahoo!不動産の管理画面でお客様自身がご入稿（必須条件のみで効率入稿も可能）

【オプション】 エリア、路線から選択できる上位表示の枠をご用意（1枠500円～購入可能）

【売却査定】 売却査定受付店舗として無料でご登録可能（査定を何件受けても無料）

本件の詳細な説明、資料等につきましては、

ヤフー株式会社 メディアサービスカンパニー 企画本部

電話 03-6440-7139 または 03-6440-4753 までご連絡お願いいたします。



移住先市町村の話題（信濃町）

今回は信濃町のご担当者にお話を伺ってきました。

信濃町役場産業観光課 長原達也さんに移住情報を教えていただきました。



信濃町の移住に関する取り組みを教えてください。

定住促進のため、「**若者定住促進家賃補助制度**」があります。（I・U・Jターンの方も含む）

空き家を賃借した場合の家賃補助で、月額1万～1万5千円以内の補助が出ます。

ただし、条件がありまして、

- ・所得者や世帯主が**40歳以下**
- ・家賃が**月額3万円以上**など。

また、地元NPO法人「ざいごう」では、移住先物件の紹介から移住後の生活の相談や移住者間イベントと幅広く活動しております。

東京、名古屋、大阪と移住セミナー相談会に参加し、多くの方にお越しいただけるよう周知に努めております。

信濃町は企業誘致にも力を入れています。

町内に**上越自動車道信濃町IC**があり、交通の便が良いです。

県庁所在地である長野市へは約25km（車で約40分）、上越市へ約50km（約60分）の距離にあります。



信濃町に移住する方に人気のある地域、移住者が多い地域はありますか？

比較的年齢が高い方は野尻湖、黒姫高原方面の地域が人気です。

雪が多い地区ではありますが、四季折々の自然が楽しめるのが一番の醍醐味でしょう。逆に、若い方は町内でも比較的積雪の少ない、柏原、古間地域が人気となっています。こちらはコンビニや商店街がありますので生活環境が整った地域です。



移住してくる方に注意してほしいことはありますか？

お分かりだとは思いますが、雪です。

冬は雪がしっかりと積もります。雪ときちんと付き合えないと大変かと思えます。

町内の道路の除雪体制は万全ですので困ることはないと思います。ただ、持ち家の場合は屋根の雪下ろしをしたり、除雪をしたりと管理が必要です。

NPO法人「ざいごう」では雪下ろし、除雪機の操縦の講習会など開催し雪に対する対策をとっています。また、

どうしても自分では出来ないという方は、有料となりますが雪下ろしをしてくれる業者もあります。

冬はなかなか外へ出る機会がありません。雪かき、雪下ろしは冬場の体力づくりとして考えれば、雪もまた魅力のひとつではないでしょうか。



移住を検討している方に伝えておきたい、 信濃町の「いいこと」はなんでしょう？

なにより四季折々、自然が豊かなことや米や野菜の農産物のおいしさです。

冬の黒姫高原、夏の野尻湖と昔より別荘地として人気がある信濃町で住んでいる私たちはある意味、贅沢なのかもしれませんね。

また、信濃町は県内では唯一の施設一体型小中一貫教育を行っています。また、保育園から小学校へ入学がスムーズにいく保小連携も行っていますので子育て世代の方にも安心して暮らしていただけます。



最後に、移住したい方へのアドバイスを ください。

やはり、まずは一度、信濃町での田舎暮らしを体験していただく事だと思います。

「ざいごう」では無料で体験できるプランをご用意しておりますので是非、活用してみてください。

▶NPO法人「ざいごう」



<http://inakazuki.net>



では仕事はどのように探したらいいでしょう？

仕事は長野市に近いので選ばなければなりません。長野市から車で40分くらいですから。

信濃町無料職業紹介所（産業観光課・商工観光係）へお問い合わせいただくか、ハローワークなどをご利用ください。

信濃町無料職業相談所の情報は信濃町のHPの求人情報でご覧いただけます。



..... 詳細等お問い合わせ先



▶信濃町役場（TEL 026-255-3111）



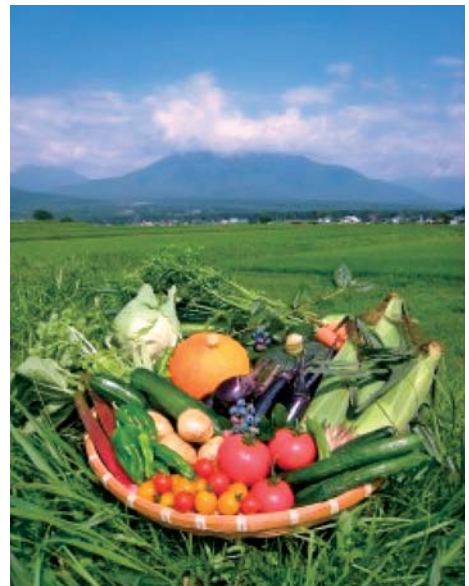
<http://www.town.shinanomachi.nagano.jp/>

信濃町では、森林の持つ力を活かす取り組みとして、森林療法などのイベントを開催しております。

▶信州信濃町 癒しの森・企業誘致係
（TEL 026-255-5925）



<http://iyashinomori.main.jp/>



建物老朽化及び耐震性の危険性を否定することができず、賃貸人が立退料を支払うことによって正当事由が補完されるところとして、賃借人に対する明渡しが認められた事例

(東京地判 平24・11・1 ウエストロー・ジャパン)

一正当事由と立退料一

賃貸人が、貸室賃借人及び占有会社に対し、明渡し及び賃料相当損害金支払を求めた事案において、竣工後50年以上を経ており、老朽化が相当に進行し、耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかり、不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されるところとして、311万円余の支払を受けるのと引換えに、明渡しを認めた事例（東京地裁 平成24年11月1日判決 一部認容（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 賃貸人側の事情について

賃貸人X（原告）は、本件建物の敷地を含む周辺土地との一体開発を計画し、平成21年3月18日に本件建物を取得した。現在では、本件建物は、本件貸室及び1階の1室を除き空室になっており、本件建物の周りの建物については既に立ち退きが終わり、取り壊されている。

(2) 賃借人ら側の事情について

賃借人Y1（被告）は、昭和63年から本件貸室を賃借し（賃料48,812円／月、共益費7,350円／月）、ゴルフ場会員権売買等を業とするY会社の事務所として使用してきた。

Y会社は、既存のゴルフ場会員権の売買

を主に行っており、本件貸室の所在地は、資金調達に必要な企業が近隣に多く存在し、地の利もよく、Y会社の営業に便利な場所である。

(3) 立退き交渉の経緯

① Xは、平成21年3月18日に本件建物の所有権を取得後、Yらに対し、「賃貸借契約の承継にかかるご通知兼確認書」に対して、署名押印を求めたが、この書面には、本件貸室について明け渡しを求める予定があることは、記載されていなかった。Yらは、同年4月22日付けで、この書面に署名押印した。

② Xは、同年5月になり、Y1に対し、周辺地域の開発を検討していること、本件建物が老朽化しており、旧耐震基準に基づき設計・建築されたことなどから、本件賃貸借契約の解約に向けた協議を行いたい旨申し入れた。

③ その後、Xから依頼を受けた株式会社Aの担当者が、Y1との交渉にあたり、移転補償金として126万円を支払うことを提案し、代替物件の紹介もしたが、Yらは、その提案では移転することはできないとして、拒否した。

④ Xは、平成22年1月26日、本件賃貸借契約について、平成22年7月末日をもって解約する旨書面で申し入れた。

⑤ その後、Y1は、弁護士に交渉を依頼し、Xの担当者とYらの依頼した弁護士

との間で交渉が行われたが、Xは、Yらの移転先となる物件を紹介したりしたが、結局、話し合いはまとまらず、Yらの依頼した弁護士は辞任した。

Xは、平成23年2月4日、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件建物は、本件賃貸借契約の解約申入れの時点で、竣工後50年以上を経ており、老朽化が相当に進行し、今後、本件建物が震度5強以上、かつ周期の短い地震動を受けた場合、本建物は中被以上の被害を受ける可能性があると考えられる。耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかるのであって、建て替えることが望ましいものであること、Xは、本件建物の敷地を含む土地全体について開発計画を有し、そのために、本件建物の近隣の土地については取り壊しが進み、本件建物についても本件貸室ともう一室を除き空室になっており、Xには、本件貸室の明け渡しを求める必要性が認められる。
- (2) Yらは、本件貸室において、昭和63年から長年に渡りゴルフ場会員権の販売の営業を行ってきており、Y会社が本件建物の周辺で営業を行うことによるメリットは大きく、本件貸室を利用する必要性は認められるものの、Y会社の営業が本件貸室でなければ行えないというほどの必要性があるとまではいえないのであって、本件貸室の明け渡しを求める必要性が、Yらが本件建物を使用する必要性より高いと認めることができる。もっとも、Xは、Yらが本件建物から立ち退くことを前提に開発を計画し

て、本件建物を取得したものであることや、Yら側が明渡しにより被る不利益を考えると、上記本件建物の状況及びX側の事情のみで正当事由を具備するには足りないといふべきであり、XがYらに生じる不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されるものと認められる。

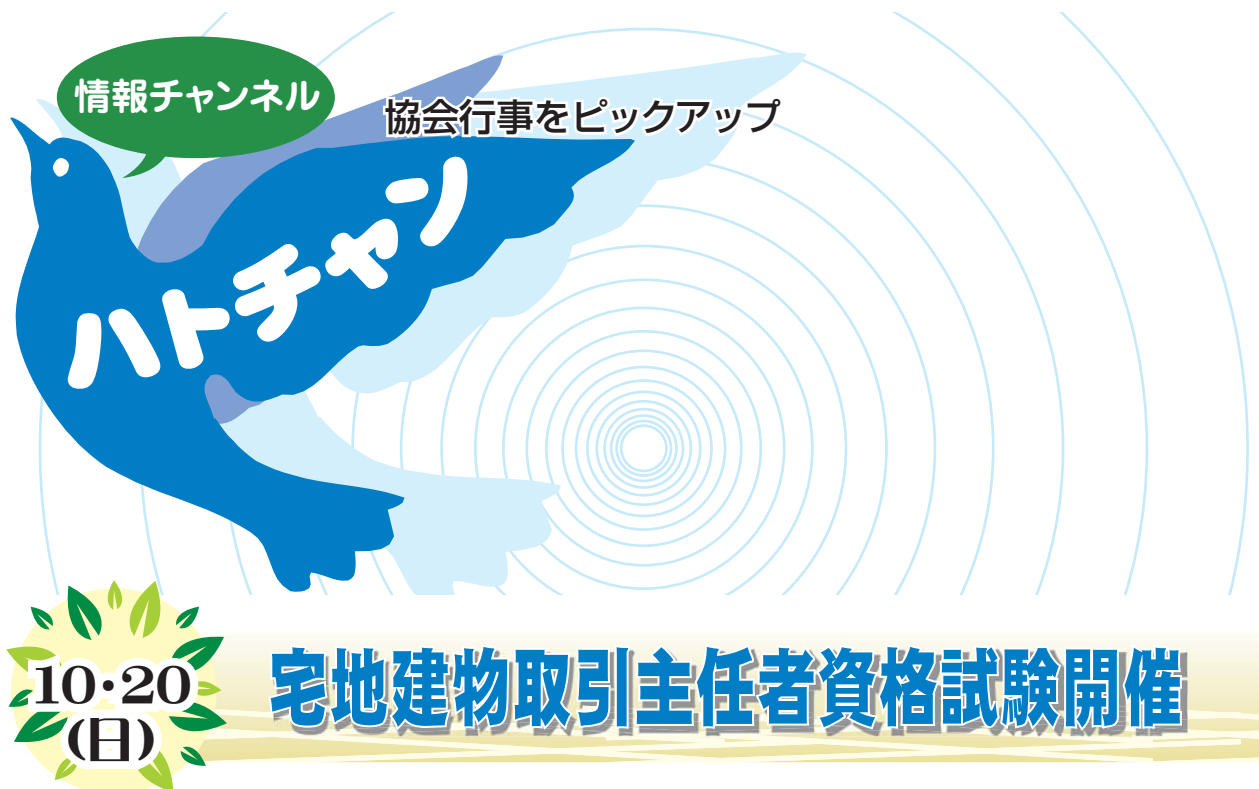
- (3) 鑑定の結果によると、本件貸室の借家権価格が372万円、通損補償額637,300円（工作物補償額219,600円、動産移転補償額69,900円、移転雑費補償額347,800円）の合計であると認められるところ、本件において、Xによる解約の正当事由の補完としての立退料の金額は、上記の借家権価格の2/3にあたる248万円と通損補償額637,300円の合計額3,117,300円とするのが相当である。

3 まとめ

本判決は、建物の老朽化が相当に進行し、耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかり、賃借人の不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されたとした事例であり、実務上参考になろう。

また、立退料の算定要素として、借家権価格が中心的位置を占めており、借家人の利用権を立退によって賃貸人が消滅させるときは当事者間の清算として利用権の対価ともいふべき借家権価格を賃貸人が補償すべきである、というのが裁判所の認識と思われる。





平成25年度宅地建物取引主任者試験が、去る10月20日(日)、全国で一斉に開催された。

長野県では5会場で1,946名(申込者数2,399名)が受験した。

今年の出題内訳については、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問であった。

総評としては、各分野においては、法令上の制限の問題配分に一部変化があったものの、科目ごとの内容、難易度については、例年と特に変化はみられなかった。

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、(一財)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た。

(長野県宅建協会ホームページからも閲覧可能〔平成26年2月3日(月)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249名(うち講習終了者59名)、合格率12.8%でした。

また合格者の平均年齢は34.7歳(男性35.2歳、女性33.7歳)合格最高齢者78歳・男、最年少者15歳・男であった。

■平成25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	661	515	146	77.9	60	11.7
信州大学全学教育機構	728	587	141	80.6	72	12.3
上田東高等学校	389	306	83	78.7	32	10.5
信州大学農学部	306	253	53	82.7	26	10.3
松本勤労者福祉センター (登録講習修了者)	315	285	30	90.5	59	20.7
計	2,399	1,946	453	81.1	249	12.8



『一般消費者のための不動産セミナー』開催

人材育成委員会（樋口盛光委員長）では、去る11月12日、松本市の中信支部会館において「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た。

これは、平成21年度より実施しているもので、今回で通算8回目となり、委員会では開催日の2週間前より、新聞・ホームページ等で一般消費者等への周知を行ってきた。

講義内容については、（相続PRO）相続手続支援センターの講師を招き『相続対策を踏まえた不動産活用』というテーマでの講演を行い、地主が今からできる将来への備え、遺産分割事件に関する調停・裁判の件数が年々増加傾向にある等、具体的な事例等を交えた内容に、参加者は真剣に耳を傾けていた。



『開催も今年で5年目ということであるが、より良いセミナーとすべく参加者にアンケートをお願いした。それらを踏まえて、今後の開催を更に一般消費者のため充実したものにしていきたい。』（樋口委員長談）



丸山郁二 前副会長 旭日双光章を受章

平成25年11月8日、国土交通省において、同年秋の叙勲・褒章の伝達式が行われ、当協会の前副会長 丸山郁二氏が受章されました。

旭日双光章は、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、丸山氏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。



丸山郁二 前副会長



＼すまいの取得をお考えのみなさまへ／

消費税率の引上げに対応した 住宅関連税制とすまい給付金

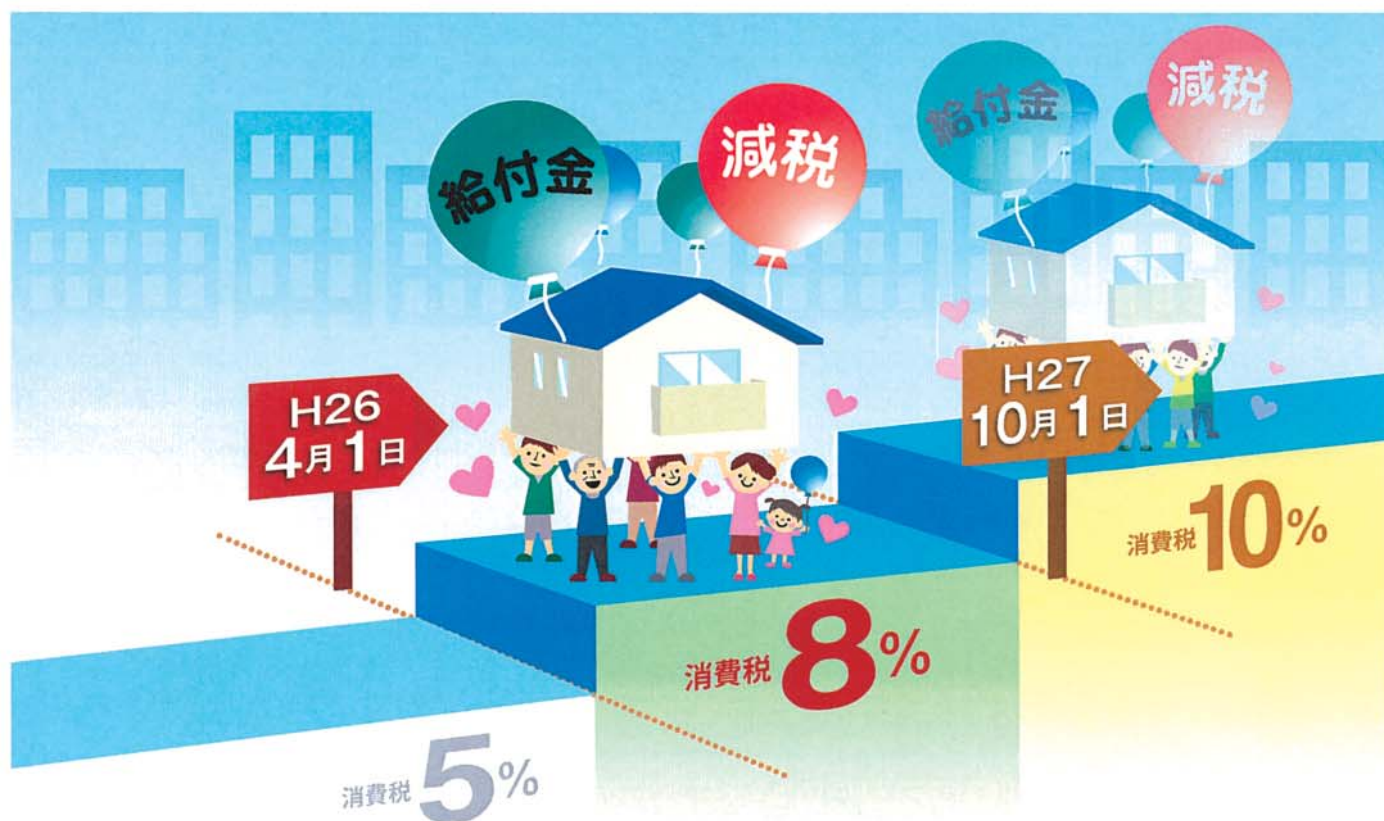
住宅ローン減税の拡充とすまい給付金制度は、消費税の引上げが行われた場合に実施することとしています。また、すまい給付金は平成25年6月26日に行われた与党合意に基づくものであり、今後、政府において消費税引上げの判断も踏まえつつ、最終的な調整が行われる予定です。

消費税は、平成26年4月から段階的な税率の引上げが予定されています。

住宅は、多くの人にとって人生でもっとも高い買い物です。

消費税の増税負担も大きいため、**減税措置**や**給付金制度**によって、消費税率引上げに係る負担の軽減が図られています。

正しく理解して、あわてず、かしこくマイホームを手にいれましょう！



住宅に関する消費税、これだけは知っておこう

◆ 税率引上げ半年前までに契約すれば契約時の税率(旧税率)が適用

消費税は、引渡し時期によって適用税率が決まります。ただし、消費税率引上げ6ヶ月前の指定日の前日までに契約された住宅は、引渡しの時期に関係なく契約時の税率が適用されます。

※請負契約を対象としています。マンション等の売買契約でも注文者が壁の色やドアの形状などについて特別に注文できる場合、請負契約と同様に経過措置が受けられます。



◆ 消費税がかからない売買もある

不動産会社が仲介する中古住宅など、売主が個人の場合は消費税はかかりません。また、土地の売買も消費税はかかりません。

	○ 課税	× 非課税
住宅に関する消費税の取扱い		
	○ 不動産会社の販売	× 個人間の売買
	○ 建物の取得	× 土地の取得

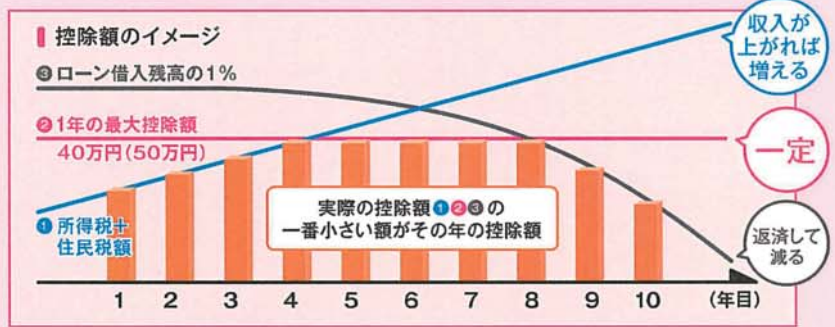
住宅関連の減税措置

① 住宅ローン減税

ポイント

- 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除
- 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除
- 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
- 消費税に合わせて大幅に拡充(消費税8%または10%を負担した方を対象)

住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末の**ローン残高の1%**を所得税(一部、翌年の住民税)から控除する制度です。**10年間**継続して控除受けることができるため、大きな減税効果があります。自らが居住する住宅の取得に際し、**引上げ後の消費税率が適用**される方について、最大控除額等が拡充されるとともに、**平成29年12月の入居まで実施**されることとなりました。



※あくまで3つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。

消費税率5%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
2,000万円 (3,000万円)	1.0%	200万円 (300万円)
	控除期間	※控除しきれない場合、 翌年の住民税から控除 (9.75万円を上限)
	10年間	

※()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

消費税率8%または10%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
4,000万円 (5,000万円)	1.0%	400万円 (500万円)
	控除期間	※控除しきれない場合、 翌年の住民税から控除 (13.65万円を上限)
	10年間	

※()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

主な要件

- ① 自らが居住するための住宅である(引渡しから6ヶ月以内)
- ② 床面積が50㎡以上
- ③ 年収が3,000万円以下
- ④ 住宅ローンの借入期間が10年以上 など

※詳しくは、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

② 投資型減税(現金取得者向け)

ポイント

- 長期優良住宅や低炭素住宅に対応した減税措置
- 現金取得の場合に利用可能
- 1年で控除しきれない場合、翌年の所得税からも控除

耐震性等に優れた「長期優良住宅」や省エネ性に優れた「低炭素住宅」を取得した場合、一般住宅から認定住宅に**性能を強化する標準的な費用の10%**を所得税から控除する制度です。**平成29年12月入居**までの、**引上げ後の消費税率負担を行った方**に対する控除が拡充されました。また、あわせて、標準的な費用についても見直しが行われました。

消費税率5%の場合

控除対象※	控除率	最大控除額
長期優良住宅	10%	50万円
控除対象限度額	控除期間	※控除しきれない場合、 翌年の所得税から控除
500万円	1年間	

※平成26年4月1日以降に入居する場合は、低炭素住宅も対象

消費税率8%または10%の場合

控除対象	控除率	最大控除額
長期優良住宅 低炭素住宅	10%	65万円
控除対象限度額	控除期間	※控除しきれない場合、 翌年の所得税から控除
650万円	1年間	

主な要件

- ① 自らが居住するための住宅である(引渡しから6ヶ月以内)
- ② 床面積が50㎡以上
- ③ 年収が3,000万円以下
- など

※詳しくは、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

すまい給付金

ポイント

- 新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
- 申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で
- 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて
- 現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意

自らが居住する住宅の取得に際し、
引上げ後の消費税率が適用される方に給付金が
支払われる新しい制度です。
新築住宅はもちろん、中古住宅も対象となります。
ただし、指定の検査を受けるなど、
住宅の品質や耐震性が確認できることが条件です。

給付のしくみイメージ



1 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。

収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満切り捨て)が給付されます。

給付額

=

給付基礎額

×

持分割合

建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

収入の確認方法

市区町村が発行する課税証明書※1に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1.個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

※2.神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注:現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。

夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

例

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

→ ご主人の給付額は、10万円(=20万円×50%)

→ 奥様の給付額は、9万円(=30万円×30%)

→ 父親は、給付なし(居住していないため)

それぞれ申請

2 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅※1	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	● 自らが居住する ● 床面積が50㎡以上 ● 工事中の検査により品質が確認された次の住宅 ① 住宅瑕疵担保責任保険に加入 ② 建設住宅性能表示制度を利用 等	● 売主が宅地建物取引業者である ● 自らが居住する ● 床面積が50㎡以上 ● 売買時等の検査により品質が確認された次の住宅 ① 既存住宅売買瑕疵保険※3に加入 ② 既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る) ③ 建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ● フラット35Sの基準※2を満たす ● 50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ● 収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ● 50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ● 収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)

※1 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅 ※2 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&可変性のいずれかに優れた住宅

※3 中古住宅の検査と保証がセットになった保険

すまい給付金の申請方法

1 申請書の入手

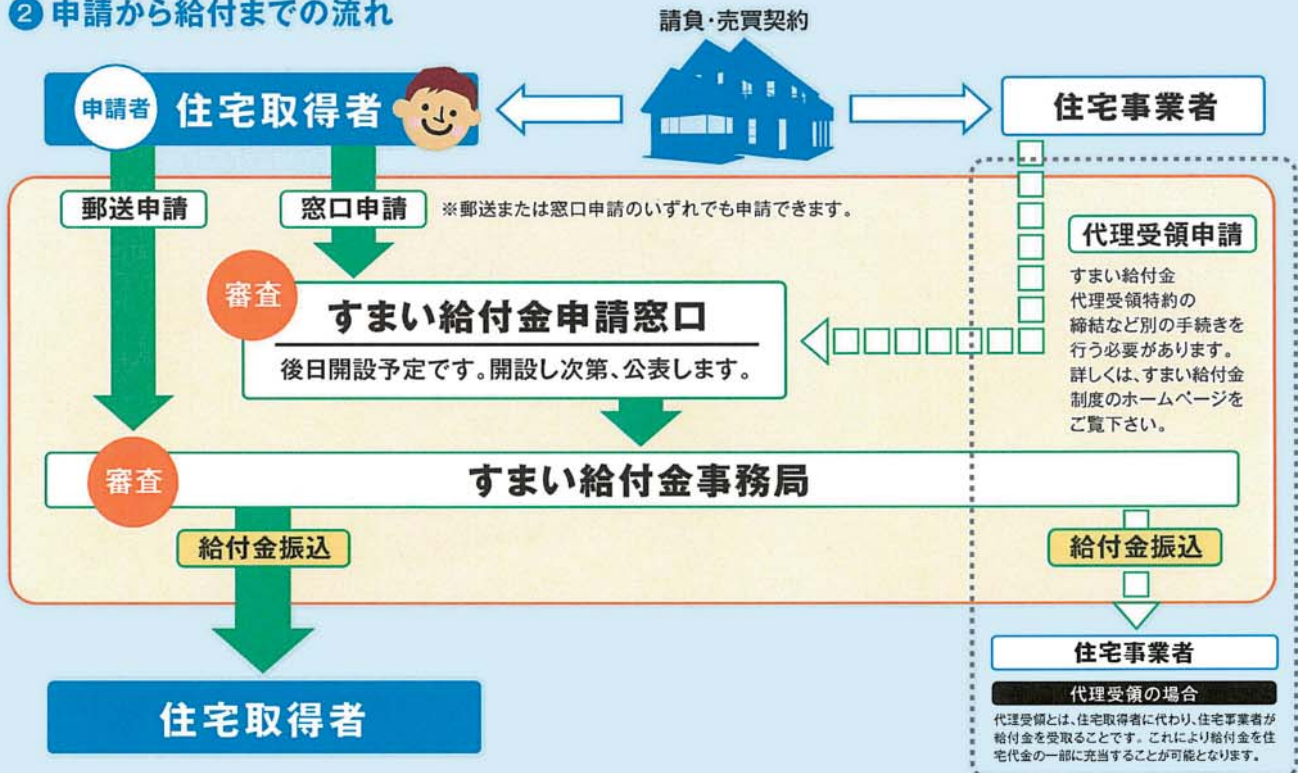
◆インターネットで入手

すまい給付金制度のホームページからダウンロードできます。

◆すまい給付金申請窓口で入手

すまい給付金申請窓口は、今後開設予定です。
開設し次第、すまい給付金制度のホームページで公表します。

2 申請から給付までの流れ



主な必要書類(発行元)

- 住民票の写し
(引っ越し後の市区町村)
- 個人住民税の課税証明書
(引っ越し前の市区町村)
- 建物の登記事項証明書・謄本
(法務局)
- 住宅の不動産売買契約書
または工事請負契約書
——住宅ローンを利用した場合——
- 金銭消費貸借契約書 他

申請手続き

- 本人申請
住宅取得者本人が申請書を作成します。
- 手続代行
住宅事業者や親族などが申請の手続きを代行することができます。
書類不備などの連絡は手続代行者に行います。
(手続代行者が給付金を受取ることはできません)

申請方法

- すまい給付金申請窓口で申請
すまい給付金申請窓口書類を持参してください。
提出時に書類のチェックを受けることができます。
- 郵送で申請
すまい給付金事務局に書類を郵送してください。

トラブルを避けるためにも、契約時に必ず消費税率を確認しましょう

お問い合わせ先

すまい給付金
準備事務局

ナビダイヤル: **0570-064-186** (有料) (9~17時、土・日・祝含む)
*PHSや一部のIP電話からは **045-330-1904**
<http://sumai-kyufu.jp>

※名称などが変更される場合があります。

その他住宅に関するお問い合わせやトラブルのご相談は、住まいのダイヤルまで

ナビダイヤル
0570-016-100
10~17時(土・日・祝・休日除く) (有料)
*PHSや一部のIP電話から03-3556-5147

※東日本大震災による被災者の方が、住宅を再取得する場合には、別の給付措置が講じられることとなっています。

『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386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

このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

本会宛FAX 026-226-9115

まで、ご送付ください。

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25年12月1日現在)

支 部 名	旧支部名	申込数	小 計
長野支部	旧北信支部	13	100
	旧須高支部	16	
	旧長野支部	71	
上小・更埴支部	旧更埴支部	32	63
	旧上小支部	31	
佐久支部	旧佐久支部	24	24
中信支部	旧中信支部	41	46
	旧大北支部	5	
諏訪支部	旧諏訪支部	23	74
	旧茅野支部	51	
南信支部	旧上伊那支部	38	79
	旧飯田支部	41	
合 計			386

子どもを守る安心の家協力会員参加申込書

平成26年 月 日

商号又は名称			
所属支部名・免許番号	支部	大臣・知事 () 第	号
(フリガナ) 代表者氏名			
事務所所在地	〒		
電話・FAX番号	電話 ()	—	FAX () —

長野県警察本部からのお知らせ

刑事部組織犯罪対策課

～ 事 例(長野県内) ～

【アパートからの暴力団排除】

- アパートに暴力団員が出入り(同居人)しているとの情報提供から、同居人不申告により暴力団排除条項を盛り込んだ契約約款による申告を促し、それを拒否した契約者について同居人と併せて自主退去へ追い込んだ事例がありました。
- 暴力団員がその身分を秘して賃貸借契約を締結してアパートに入居し、詐欺として逮捕した事例がありました。

【アパートで大麻草を栽培】

- アパートのベランダで大麻草を栽培していた事例がありました。

【日本人女性になりすまして飲食店を経営】

- 外国人女性が、日本人女性になりすまして不正に旅券を取得し、戸籍謄本、運転免許証等公的証明書を入手した上、携帯電話、自動車を購入し、さらには飲食店経営許可まで取得していた事例がありました。

そこで

～ 不動産業者の皆様へのお願い ～ m(__ __)m

【賃貸借契約時】

- 契約時の本人確認は、運転免許証など顔写真付きの公的証明書の原本により確認して下さい。
- 書類や言動に不審点があった場合には、調査してから契約してください。
- 無断で転賃借できないことや暴力団排除条項が盛り込まれた契約約款を遵守することを説明してください。

【アパート等の適切な管理】

- 全国的には、上記事例のほかに、
 - ・日本人に貸したはずのアパートに外国人らが数人で住み、犯罪組織のアジトとして使われた
 - ・空室の部屋が無断で使用され、詐欺で騙し取った現金の送付先になっていた
 等、多くの事例があることから、定期的に入居者と面接したり、空室内を確認して下さい。

【警察への通報・相談】

- 事件を認知した際はもとより、お困りの際には、下記連絡先までお気軽に通報・相談して下さい。

～ 暴力団員による禁止行為 ～

- 平成24年10月に暴力団対策法が改正され、宅地建物取引に関する暴力団員による不当要求禁止行為が下記のとおりこれまでの2項目から4項目へ増えました。



【相談・情報提供の連絡先】

最寄りの警察署又は長野県警察本部 026-233-0110

信州だまされない宣言

こんな話には
要注意!!

必ず
もうかり
ます!

名義を
貸して
ください!

損を
取り戻して
あげます!

悪質
商法

注意
!!!

あなた
だけに特別
教えます!

電話番号が
変わった!

無料で
点検します!

レターパック・
宅配便で
現金送って!

など...

長野県消費者被害防止啓発キャラクター
もシカっち

あやしい話、おかしい話はまず相談しよう!

消費者ホットライン

警察相談専用電話

0570-064-370

#9110

あなたのご家族・ご近所は大丈夫ですか?

長野県／長野県警察

しあわせ
信州
(H25.11作成)



もシカしてそれ、詐欺かもシカ!! 「消費者トラブル」から身を守るう!

利殖商法(もうかります詐欺)

事例 環境保護をしているというA社から、会社案内と1口20万円の新株予約券付社債の申込書が届いた。数日後、B社から「A社は将来有望で社債を持っていれば必ずもうかるので購入したいが、申込書が送られた人しか購入できない。もし届いていたら買い取らせてほしい。」と電話があった。続いてC社からも同様の電話。そんなに有望な会社の社債なら購入しようと申込書を送付した。

アドバイス!

「必ずもうかる」「絶対に値上がりする」という投資話は危険! 未公開株、外国通貨などの場合もあります。過去の被害者に救済を装って金銭を支払わせる二次被害も増えています。また、「名義を貸して下さい。」と頼んでおいて、その後別の会社が「名義貸しは犯罪だ。このままでは逮捕される。」などと脅迫してくるケースもあります。

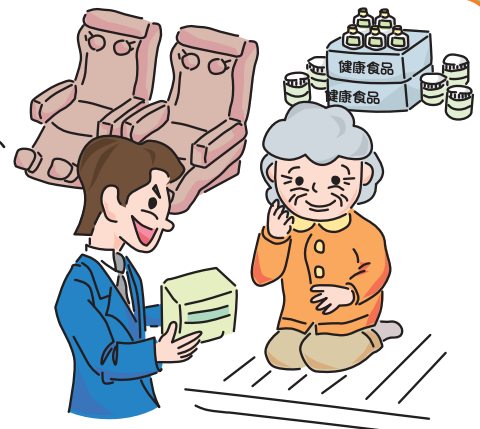


次々販売(訪問販売)

事例 一人暮らしの母のところに次々と訪問販売や電話勧誘販売が来ているようで、家を訪ねると同じようなマッサージ器が2台並び、健康食品は山積み。認知症の症状も出ている母の今後が心配だ。

アドバイス!

高齢者は注意! 一度契約すると、次々と過剰な量の契約をさせられるおそれがあります。「訪問販売が来ないように名簿から削除してあげる。」といってお金をだまし取る手口もあります。



オレオレ詐欺(なりすまし詐欺)

事例 自宅に息子の名前を名乗り、「出張の途中でカバンを落とした。今、上司の携帯電話を借りて電話している。」と電話があり、続いて駅員を名乗る男からも「〇〇さんのカバンが駅に届いている。」と電話があった。その後、息子の名前を名乗る男から「カバンの中に手形が入っていたが、今日はカバンを取りにいけない。後で返すから、急いでお金を用立てて欲しい。」と頼まれた。

アドバイス!

息子や孫から、それまでの携帯電話と違う電話番号を教えてきたり、「会社の金を使い込んだ。今日中に返さなければ大変なことになる。助けて欲しい。」等と現金を要求してきたら、オレオレ詐欺の可能性大! 合言葉や家族しか知らないことを聞か、息子や孫の元の携帯電話番号へ連絡して確認しましょう。また、自宅の電話を番号非通知や登録番号以外からの電話を着信拒否設定にしておくことも有効です。



会員の動き (H25.8月～H25.11月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。

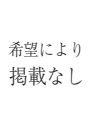


中野土建(株)長野支店
代表者 蔵谷伸太郎 専任主任者 清水和久
長野市西尾張部1112-1 伊藤ビル1F
026-262-1550



(株)藤屋クリエイト
代表者 藤岡晃 専任主任者 吉越悦雄
長野市小島田町1077-1
026-285-5517

【上小・更埴支部】



(株)西友不動産
代表者 西人直樹 専任主任者 岩瀬均
希望により 掲載なし
上田市古里2055-5
0268-25-5050

【佐久支部】



三矢工業(株)
代表者 橋詰正清 専任主任者 安江大輔
北佐久郡立科町芦田2000-1
0267-56-2233

【中信支部】



くらし設計(株)
代表者 兼 専任主任者 峯村幸男
安曇野市豊科南穂高3037-2
0263-75-4040

【南信支部】



(株)ノザワ
代表者 兼 専任主任者 野澤千尋
上伊那郡辰野町中央221-1
0266-41-0489



(株)サンポー アパマンショップ飯田上郷店
代表者 市瀬照子 専任主任者 木下祐衣
飯田市上郷飯沼1564
0265-56-3080



キノシタ開発(株)
代表者 小林大輔 専任主任者 後藤宗泰
飯田市北方961
0265-48-6750

希望により
写真掲載なし

(株)ミックハウス
代表者 上田清 専任主任者 竹内裕一郎
上伊那郡箕輪町大字中箕輪8051-1
0265-71-3315

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	三井建設(株)	佐久	松葉自動車交通(株)
	大信土地		(株)町田設計
	(有)児玉建築事務所	中信	(株)住宅計画社
	(株)エンドウ		佐藤不動産事務所
	(有)アーク・エム		白馬不動産
	(有)三栄ハウジング	諏訪	リゾート福祉(株)
	守信不動産(有)		豊田不動産
上小・更埴	(株)京成開発	南信	アサヒ管財不動産
	あさま宅地建物(有)		
	西友不動産		

支部名	支部エリア内市町村	所在地
長野支部	中野市／飯山市／須坂市／長野市 下高井郡（山ノ内町、木島平村、野沢温泉村）／下水内郡栄村 上高井郡（高山村、小布施町）／上水内郡（信濃町、飯綱町、小川村）	〒380-0836 長野市南県町999-10 長野県不動産会館2F TEL 026-228-2130 FAX 026-228-2120
上小・更埴支部	千曲市／上田市／東御市／埴科郡坂城町／小県郡（長和町、青木村）	〒386-0024 上田市大手2-10-13 TEL 0268-27-8743 FAX 0268-23-5431
佐久支部	小諸市／佐久市／北佐久郡（軽井沢町、御代田町、立科町） 南佐久郡（小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、佐久穂町）	〒385-0054 佐久市跡部169-3 TEL 0267-63-7777 FAX 0267-63-3310
中信支部	松本市／塩尻市／安曇野市／大町市／東筑摩郡（麻績村、筑北村、生坂村、山形村、朝日村）／木曽郡（木曽町、上松町、南木曽町、木祖村、王滝村、大桑村）／北安曇郡（池田町、松川村、白馬村、小谷村）	〒390-0874 松本市大手4-7-2 TEL 0263-36-0354 FAX 0263-36-7649
諏訪支部	諏訪市／岡谷市／茅野市／諏訪郡（下諏訪町、富士見町、原村）	〒392-0009 諏訪市杉菜池1915-9 TEL 0266-57-0502 FAX 0266-57-0503
南信支部	伊那市／駒ヶ根市／飯田市 上伊那郡（辰野町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村） 下伊那郡（松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村）	〒396-0011 伊那市大字中央4565 TEL 0265-73-2887 FAX 0265-73-9002

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

写真サイズは縦長とし、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(一社)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
(一社)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26年3月末日)
8月号(平成26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

(一社)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25年度 宅地建物取引業者研修会日程

開催日	開催場所
平成26年 1月23日(木)	佐久市 佐久勤労者福祉センター
1月24日(金)	上田市 ささや
1月28日(火)	飯田市 南信州・飯田産業センター
1月29日(水)	駒ヶ根市 JIAアイパルいなん
2月5日(水)	諏訪市 ペルファイン橋場
2月6日(木)	松本市 松本勤労者福祉センター
2月12日(水)	長野市 長野県不動産会館
2月13日(木)	// //
2月14日(金)	// //

※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10日(月)

長野バスターミナル会館(長野)

3月11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.....

●H26年6月9日(月)

長野バスターミナル会館(長野)

●H26年6月10日(火)

松本勤労者福祉センター(松本)

【協会事務局】TEL 026(226)5454

現在の協会員数 (平成25年11月30日現在)

1,450名 内支店数 63



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。

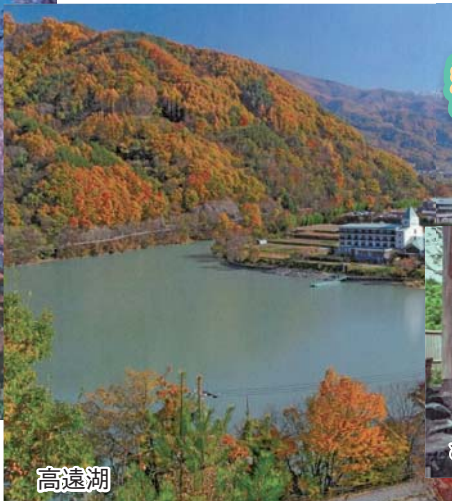
〒380-0836 長野市南県町999-10

長野県宅建協会 広報啓発委員会

TEL026(226)5454まで



春の高遠城址公園



高遠湖



さくらの湯

伊那市高遠町 高遠城址公園

南信支部 (有)明和不動産 北原由基雄

伊那谷の観光名所高遠城址公園、「天下第一の桜」と称されるほどで県の天然記念物の指定を受けています。

高遠は七百年来の歴史を持つ山裾の古き城下町、内藤家三万三千石の所領として知られ明治維新に至る間、伊那谷における政治教育経済の中心として栄えてきました。なかでも学問が盛んで坂本天山が高遠の学を興してより藩学道德館に学んだ人の中からは日本文化に寄与した多くの学者、政治家を輩出しております。

同じ伊那市の旧長谷村は南アルプスの西の玄関口にあたり、深く切れ込んだ無数の溪谷と滝、植物や動物との触れあい体験も南アルプスの魅力です。食の面では伊那谷ならではの伝統の味から新しい感性の逸品までいろんなめずらしい味に出合えます。中でもおすすめは伊那三大珍味、蜂の子、ザザ虫、イナゴは是非味わって見て下さい。またローメンも美味しいです。街中を散策した後は心癒される高遠温泉「さくらの湯」をお楽しみ下さい。

都会の方々には近年特に伊那谷が人気で高遠町にも多くの田舎暮らし希望者が

移住されております。四季折々に私達を楽しませてくれる伊那谷、高遠城址公園に是非お出かけ下さい。春のお花見の時期以外は入場無料です。



交通&観光案内



編集後記

私はひよんな事から、公民館の地区役員をおおせつかり、この一年、地域の公民館活動や男女共同参画推進活動に関わってまいりました。

今までは、ただ参加する側でしたが、主催者側となり、学習や事業の推進、環境作りなど微力ながらお手伝いをさせていただきました。

資料によりますと長野県の公民館は歴史があり、わが国第1号の公民館の設置は昭和21年10月に設置した長野県だそうです。また、活動も盛んに行われ、平成20年の資料となりますが、都道府県別公民館数は1,373ある長野県がトップ

です。何事にも一生懸命になるところは県民性でしょうか。

この公民館活動を通し、地域のつながりや生涯学習の大切さ、また、それを支える公民館、地域の皆さんのご苦勞を知り感謝です。

世の中はオリンピック、リニア新幹線と賑やかですが、待ったなしの消費税増税が迫り、景気浮揚も中々先が見えませんが、私たちも地域に貢献し、地域に根ざした信頼ある業界、仕事としていきたいものです。

(広報啓発委員 Y.H)