

ながの宅建

■発行所／(一社)長野県宅建物取引業協会・(公社)全国宅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／傳光印刷株式会社

CONTENTS

- 第48回通常総会開催2
- 新役員紹介4
- 住-むず(ハトマークサイト)・レインズについて6
- 支部だより(長野支部)10
- わが社のアイドル(佐久支部)10
- お知らせ(子どもを守る安心の家)11
- 信州人に聞く(移住先 市町村の話題～飯島町～).....12
- 事例研究(最近の判例から)14
- ハトちゃん(ゴルフコンペ等)16
- ためになる最新情報(「不動産便利アプリ」)18
- 長野県警察本部よりお知らせ.....20
- 会員の動き22
- 事務局からのお知らせ23
- 観光スポット・編集後記24

■ 第48回通常総会開催



富士見高原 ハヶ岳カントリーキッチン
撮影者 piyoko

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-むず」へ

<http://sumuz.jp>

信州・住まい探しの住-むず
ポータルサイト

 長野県宅建協会

第48回通常総会開催！！

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会の第48回通常総会並びに長野県不動産政治連盟第38回年次大会が5月27日、長野市の不動産会館で開催された。

任期満了に伴う役員選出では、朝倉平和氏が再選し、新体制が決定した。



会長 あいさつ

午後2時10分に開催した通常総会では、会長あいさつ等について各種表彰が行われ、業歴20年以上の代表者として堀内一志氏（佐久支部）、役員歴6年以上表彰の代表者として清水純一郎氏（佐久支部）に朝倉会長から表彰状が授与された。

その後、議長が選出され、報告事項として平成25年度事業報告、平成26年度事業計画と同収支予算に関する件、決議事項として平成25年度収支決算（監査報告）、定款の変更について、賛成多数で可決承認された。

また同総会において新副会長・理事・監事も承認され新執行部体制が固まった。

なお、今年度の事業計画は次のとおり

1. 不動産情報提供事業（継続事業1）

- ①不動産に関する情報提供活動
 - (1) 不動産流通事業についての調査研究
 - (2) 東日本レインズの運営
 - (3) ハトマークサイトの運営
 - (4) ポータルサイト「住-むず」の運営とブログ・フェイスブック等の活用
 - (5) 関連法規に基づく諸様式の変更作成提供

2. 不動産取引啓発・人材育成事業（継続事業2）

- ①不動産取引等啓発事業
 - (1) 税制改正関係法令周知の実施
 - (2) 消費者等への不動産取引に関する相談・助言の実施
 - (3) 不動産取引適正化のための情報提供活動
 - (4) 賃貸不動産関連諸制度に関する啓発活動
 - (5) 一般消費者への不動産取引等啓発活動
 - (6) 広報誌の編集発行
- ②不動産に係る人材育成事業
 - (1) 公正競争規約の普及・指導員の養成
 - (2) 業者研修会・一般消費者セミナーの実施
 - (3) 宅地建物取引主任者法定講習会の実施
 - (4) 宅地建物取引主任者資格試験の実施
 - (5) 消費者向け啓発事業の取組み
 - (6) 新しい時代に対応した研修事業に関する研究・企画・検討等
 - (7) 不動産に係る人材育成事業
- ③教育研修の運營業務
 - (1) 「不動産キャリアサポート研修制度」の運営協力
 - (2) 「研修パックシステム」の協力支援

3. 地域社会への貢献事業（継続事業3）

- ①社会貢献活動
 - (1) 「子どもを守る安心の家」に係る活動
 - (2) 「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定」に係る活動
 - (3) 移住・交流事業の促進に係る活動
 - (4) 中古住宅流通促進・空家対策に係る活動
 - (5) 公共用地代替地の選索業務に係る活動

- (6) (公財)長野県暴力追放県民センター・(公社)長野県防犯協会連合会・長野県犯罪被害者支援センターの活動支援

4. 会員等への業務支援事業（共益事業等）

①会員支援

- (1) 本会事業に関する広報活動の実施・入会勧誘活動
- (2) 新入会員研修会の実施
- (3) 取引主任者賠償責任補償制度の普及・加入勧誘
- (4) ファミリー共済制度の普及・加入勧誘
- (5) 一般財団法人ハトマーク支援機構の普及・利用促進
- (6) 賃貸不動産管理業協会支援・入会促進事業
- (7) 会員向け図書等の斡旋・ビデオ貸出
- (8) 提携大学推薦入試への対応協力
- (9) 業免許申請書・協会会員用各種書式等の検討・改正・提供
- (10) 全宅連年金共済制度・厚生年金基金制度・ガン保険制度のPRと募集活動
- (11) 会員の業務上必要な資料と斡旋物等の提供

②協会組織整備

- (1) 組織整備事業の推進
- (2) 共益事業のあり方等に関する調査研究
- (3) 会員の支援システムの構築の検討

③関係団体の行う諸事業への協力

- (1) 指定流通機構への協力

- (2) 不動産ジャパン運営の協力
- (3) 不動産コンサルティング技能登録制度への支援・協力
- (4) 全宅住宅ローン(株)の業務運営への協力
- (5) 関係団体の行う諸事業に対する協力と友好的連携事務
- (6) 関係諸官庁・全宅連等の示達事項の周知

④不動産に関する調査研究政策提言活動等

- (1) 土地住宅税制改正及び土地住宅政策に関する調査研究並びに提言活動の実施
- (2) 賃貸不動産管理業の法的整備に向けた調査研究及び提言活動の実施
- (3) 業環境の変化に伴う宅地建物取引業のあり方に関する調査研究
- (4) 不動産に関する調査研究政策提言活動
- (5) 行政・議会議員との懇談会による提言活動の実施
- (6) 価格査定マニュアルの研究周知普及の実施

5. 会務の総合管理（法人業務）

①円滑な会務運営

- (1) 事業活動の効率的な推進と関係機関との連携強化

②健全・円滑な財務運営と適正な経理処理

等である。



新正副会長 紹介

新役員紹介

会長



朝倉 平和氏
(諏訪支部)

- A1 昭和21年12月25日・O型
- A2 宅地建物取引主任者が取引士に変更できたこと。
- A3 ゴルフ、仕事
- A4 初志貫徹
- A5 全国宅地建物取引業協会保証協会政治連盟の活動を役員及び会員に広く伝えたい。
- A6 地方都市への移住促進事業、中古住宅の活用を勧め、地方の不動産業界の活性化に努めたい。

副会長



長澤 一喜氏
(長野支部)

- A1 昭和28年10月15日・O型
- A2 長野駅東口の分譲マンションが、即日完売できた事。
- A3 読書、ゴルフ
- A4 一志一道
- A5 融和と団結
- A6 協会発展のため、会員の皆様とともに努力してまいり所存ですので、宜しくお願い申し上げます。

副会長



市村 孝雄氏
(佐久支部)

- A1 昭和17年10月23日・O型
- A2 特になし
- A3 将棋、ゴルフ、旅行
- A4 「誠実」
- A5 会員の声を聞く組織運営に心がける。
- A6 支部活動への積極的参加をお願いしたい。

副会長



角 幸次氏
(中信支部)

- A1 昭和34年4月2日・O型
- A2 サッカー ワールドカップ出場
- A3 スポーツ観戦
- A4 今できることをやる
- A5 委員会において各委員さんがさらに自由闊達に発言ができるようにしたい。
- A6 微力ながら2年間頑張ります。

副会長



茅野 昭一氏
(諏訪支部)

- A1 昭和33年1月12日・A型
- A2 特になし
- A3 地元の祭りに参加・協力(御柱祭・お舟祭等)ボクシング観戦
- A4 積水成淵
- A5 基本的指針を「原点回帰」とし、不動産業の原点に立ち戻って、基本的なところから、しっかりと足元を固めていきたいと思ひます。
- A6 不動産業界発展のため、新風を送るべく挺身いたし、精進を重ねてまいりますので、ご支援、ご協力を伏してお願い申し上げます。

専務理事



永森 幸繁氏
(中信支部)

- A1 昭和20年6月5日・B型
- A2 特になし
- A3 ゴルフ(膝・背中痛みさえ無ければ)
- A4 和と決断の融合
- A5 6支部共通事業と地域地区に根差した独自事業の分別により、それぞれの事業の活性化の為の組織・運営等への具体的提言
- A6 会員の皆様の御協力をお願いいたします。

役員改選により新役員が誕生しました。
紹介をかねて、皆さんにちょっと伺ってみました。



総務財政委員長



櫻井 宏氏
(南信支部)

- A1 昭和22年 1月19日・O型
- A2 リニア飯田駅が家より直線で1km余の所にできる予定
- A3 下手なゴルフ、温泉巡り
- A4 仕事は楽しく
- A5 多くの会員の意見を聞き、協会に加入していることがメリットとなるような組織にしてい
- A6 協会行事には大勢の会員が参加して頂きたい。

人材育成委員長



樋口 盛光氏
(上小・更埴支部)

- A1 昭和31年 7月27日・A型
- A2 スマホとタブレットを買った事
- A3 囲碁、古典文学研究、海外スポーツ観戦
- A4 信頼
- A5 社会的信託を得るための資質向上をはかる。研修会等を通しての意識の改革。
- A6 人材育成委員会の事業への御協力をよろしくお願ひします。

情報提供委員長



市川 昇氏
(長野支部)

- A1 昭和39年12月25日・A型
- A2 長女が高校生になりました。
- A3 飲酒?
- A4 義理人情
- A5 不動産業実務に役立つ情報、取組の発信
- A6 ご協力宜しくお願ひいたします。

広報啓発委員長



清澤 進氏
(中信支部)

- A1 昭和34年 1月31日・A型
- A2 長男より素敵なお酒が届いた。
- A3 ギター、バンド演奏
- A4 いつか来た道、いつか行く道
- A5 会員や一般消費者に対する協会のPRと啓発を目的とした更なる「仕組みづくり」の検討をおこなっていき
- A6 「こどもを守る安心の家」に参加協力お願ひします!

県政連幹事長



竹内 正男氏
(長野支部)

- A1 昭和24年 3月20日・O型
- A2 ゴルフコンペで優勝した事
- A3 ゴルフ、レース鳩を飼育し鳩レースを楽しむ事
- A4 何事も身の丈に合った生活をする事
- A5 会員の事業発展のための政連活動を目指し、その為の幹事会活動をリードしたい
- A6 日々の事業活動の中で政策的な事柄で不都合な事はぜひ政連へ一報下さい

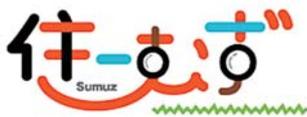
質問内容

新役員のみなさんへ6つの質問

- Q1. 生年月日・血液型
- Q2. 最近嬉しかったこと
- Q3. 趣味・特技
- Q4. 自分の信条
- Q5. これから協会をどうまとめたいか、又は、自分の委員会で今後力を入れたい事
- Q6. 会員の方々へ一言



REINS



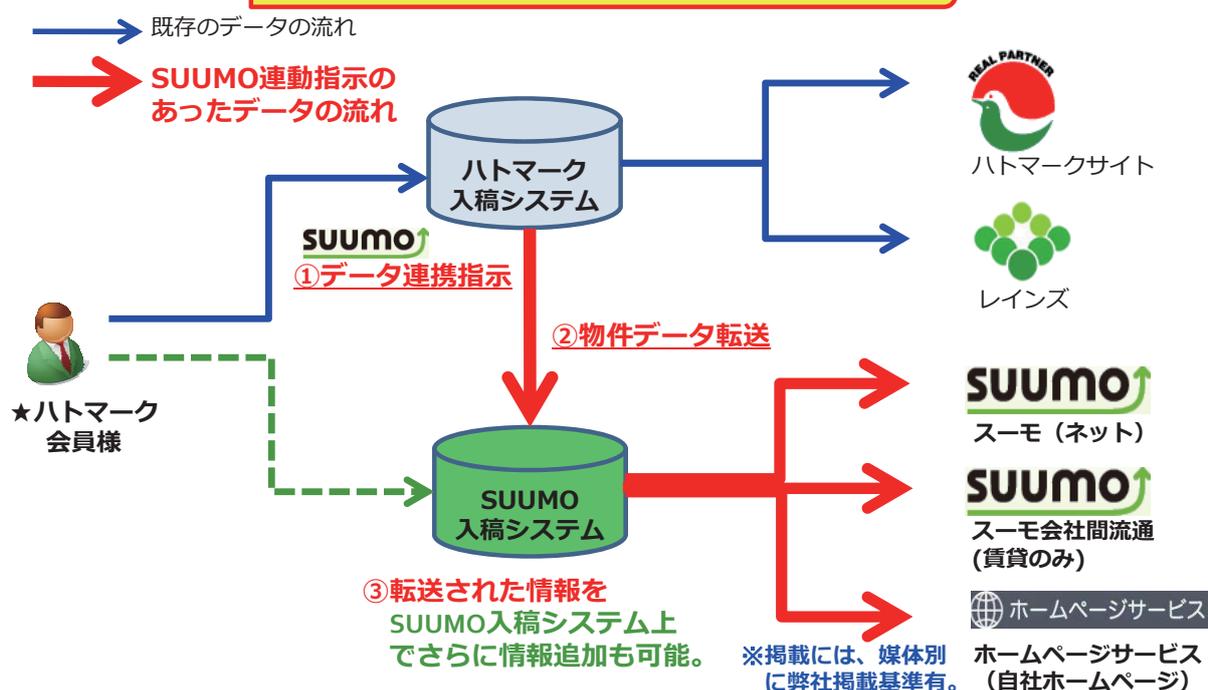
よい

お知らせ

『SUUMO』と『アットホーム』にそれぞれご契約して頂くと
ハトマークサイトに物件登録すれば連動して掲載されるようになりました！

■ I、ハトマークサイト⇒SUUMO連動掲載の流れ

★メリット：物件登録が1回で済みます。



SUUMOへのご掲載における確認点

- 1、**連動費用とは別に、SUUMOの掲載料金が発生します。**
ご料金に関しましてはSUUMO営業担当にお問い合わせください。
（連動費用はハトマーク支援機構様へのお支払となります）
- 2、SUUMO（ネット）、SUUMO（会社間流通）、
ホームページサービス（SUUMOのホームページ作成商品）
の3つがSUUMO連動対象になります。
- 3、SUUMO（会社間流通）に関しましては、
何件掲載しても掲載料金無料でご用意致します。
（SUUMO（ネット）にお申込みのお客様のみ）
- 4、**SUUMOは賃貸、売買がそれぞれ別窓口になります**（次頁参照）。
システムも別になる為、賃貸、売買それぞれ掲載料金が発生します。



■ II、SUUMOネットへの連動掲載の料金

【条件】長野県宅建協会・会員様限定。キャンペーン期間：2014年9月末申込。

■ A：ハトマークサイトからの連動費用（消費税別）

- ・初期費用：1,000円
- ・月額利用料：4,000円

※上記はハトマーク支援機構にお支払を頂きます。

■ B：SUUMOネット利用料（月額：消費税別）

- ①初期システム登録料20,000円⇒**無料(9月中の申込の場合)**
- ②SUUMOネット掲載料金（以下参照）

売買取ネット

枠数	価格
3 枠	¥3,000
5 枠	¥5,000
10 枠	¥10,000
15 枠	¥15,000
25 枠	¥25,000
35 枠	¥35,000
50 枠	¥50,000
70 枠	¥70,000
100 枠	¥100,000
150 枠	¥150,000

賃貸ネット (キャンペーン価格)

枠数	価格
5 枠	¥2,500
10 枠	¥5,000
20 枠	¥10,000
30 枠	¥15,000
40 枠	¥20,000
50 枠	¥25,000

■ C：ホームページサービス(略号：HPS)（消費税別）

- ・ホームページサービス：40,000円
- ⇒賃貸物件のみ掲載の「HPSキャンペーン価格」**10,000円**
- ・ホームページサービスPLUS：70,000円

※BとCは、それぞれ別々にご契約が可能です。

※詳しくはSUUMOの「長野県担当」にご確認下さい。

- ◆賃貸：052-203-3733（担当：高橋、中村）
- ◆売買：03-6835-3410（担当：大谷、西脇）

■ 1、ハトマークサイト⇒アットホームへの物件掲載の流れ



不動産会社間

選択公開 (無料) レインズ



「レインズ公開」を選択されますと、レインズ会員に公開されます。

選択公開 (有料) アットビービー ATBB (不動産業務総合支援サイト)



「提携サイト(アットホーム会員間向け)公開」を選択されますと、全国のアットホーム加盟・利用不動産店に客付可情報として公開されます

消費者向け

選択公開 (無料) ハトマークサイト



「ハトマークサイト公開」を選択されますと、全国 47 都道府県の宅建協会を会員とする全宅連の不動産物件サイトで公開されます。

自動公開 不動産ジャパン



「ハトマークサイト公開」を選択された物件情報は、4 団体の物件情報を網羅した「不動産ジャパン」に自動的に公開されます。

選択公開 (有料) アットホームサイト



「提携サイト(アットホーム)公開」を選択されますと月間アクセス数が 1 億 5,820 万ページビュー(2014 年 3 月)を誇る「アットホームサイト」に公開されます。

■ 2、アットホームの利用料金

公開種別		料金
ATBB	アットホーム社の全国不動産情報ネットワーク(ATBB)へ情報を公開します。	14日間 600円(税別)
		7日間 330円(税別)
アットホームサイト+ATBB	アットホーム社の全国不動産情報ネットワーク(ATBB)+アットホームサイト(一般消費者向サイト)ならびに提携サイトへ公開します。	14日間 690円(税別)
		7日間 380円(税別)
アットホームサイト	アットホーム社のアットホームサイト(一般消費者向サイト)ならびに提携サイトへ公開します。	14日間 690円(税別)
		7日間 380円(税別)

※後日振込用紙が郵送されますので、各社で精算していただきます。

詳細は、株式会社アットホーム(<http://www.athome.co.jp/>)へお願いします。

● 参考資料:長野県ハトマークサイト等利用状況 (直近3ヶ月平均) ●

ログイン会員数	138社
ハトマークサイト検索回数	7,640回
【売買】ハトマークサイト公開数	3,008件
【売買】レインズ公開数	1,975件
【売買】提携サイト(アットホーム)	39件
【賃貸】ハトマークサイト公開数	2,463件
【賃貸】レインズ公開数	1,184件
【賃貸】提携サイト(アットホーム)	6件
物件登録会員数	100社

長野県宅建協会 facebookページ更新中!



お知らせ配信中! 気になる方は

いいね! をクリック

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/>

各支部の動きをラッピング

支部だより



「支部総会開催」

長野支部 (株)中部エース 川端 明 人

長野支部は5月16日(金)にメルパルクNAGANOで支部総会・年次大会を開催しました。

鈴木理事の司会進行により、市川副支部長の開会のことば、長澤支部長、朝倉会長のあいさつがあり、中澤理事、高橋幹事が議長に選任されました。

支部総会では、25年度事業報告、26年度事業計画・収支予算の報告、25年度決算、支部規約に関する規定案の決議が行われました。

年次大会では、25年度活動報告、25年度決算、26年度事業計画案・収支予算案の報告決議が行われ、可決承認されました。

また、役員改選では、矢島選考委員長より理事・幹事の報告、その後、理事会・幹事会が開催され、長澤支部長が再任、新三役が決定いたしました。

総会終了後の懇親会では、待井理事の司会進行で、盛大な宴の中、会員同士の親睦と相互理解の絆を深め、盛況のうちに終了しました。

今後、新体制で支部活動による事業を検討し進めていきたいと思っております。



笑顔が素敵な軽井沢美人

ニックネーム：小平ちゃん、さやかちゃん

コメント：別荘やホテルのハウスクリーニングサービスを担当しています。

いろいろなことを覚えるのは早いほうだと思います^^
仕事では丁寧に壊さないように扱うこと！それと人の立場に置き換えながら仕事をするように心掛けています。

趣味：いろんな絵を書く(会社でも大活躍!)、カラオケ

軽井沢のオススメ：軽井沢美人が多いところですよ。



今回の訪問先は
佐久支部 (株)ワタペアンドカンパニーの
小平紗也加さんです。
ごだいら さ や か

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408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26年8月8日現在)

支 部 名	旧支部名	申込数	小 計
長野支部	旧北信支部	14	103
	旧須高支部	16	
	旧長野支部	73	
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	25	25
中信支部	旧中信支部	44	49
	旧大北支部	5	
諏訪支部	旧諏訪支部	37	88
	旧茅野支部	51	
南信支部	旧上伊那支部	39	80
	旧飯田支部	41	
合 計			408

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 () —



移住先 市町村の話題

～ 飯島町 ～

Q1：飯島町の移住に関する取り組みを教えてください。

飯島町では、平成23年度から役場産業振興課に移住専門部署、「定住促進室」を設置して、移住・定住の取り組みに力を入れています。

取り組みも多岐に渡りますが、住宅関連の補助ですと、「住宅建設資金利子補給金」や「住宅リフォーム支援補助金」など建設や取得、リフォームに対する制度があります。

また、「飯島町住情報ネットワーク」という、飯島町の不動産を紹介するページを町ホームページ上に掲載しています。これは、近隣の不動産業者さんや空き家の所有者さんから提供された情報を一元的に掲載して、移住希望で飯島町のホームページを訪問していただいた方が、スムーズに不動産情報まで検索できるという仕組みです。



飯島町住情報ネットワーク

検索

クリック



Q2：飯島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？

飯島町のキャッチフレーズにもある、「2つのアルプス」が見える場所は人気が高いですね。特に、飯島町の「道の駅 花の里いいじま」周辺は、中央アルプス、南アルプスどちらも望むことができるため、近年移住者が多い地域です。その他にも、学校や役場など公共機関に近い地域も、若い世帯から人気があります。公共機関が多い街中とは言え、田舎の雰囲気は十分に感じられると思いますよ。



Q3：移住してくる方に注意してほしいことはありますか？

長野県といえば、雪を心配される方が多いかと思いますが、この地域では雪よりも寒さに注意をしてください。住宅も凍結防止をしないと水道管が凍結して最悪は破裂してしまうこともあります。特に築年数の経った物件では対策のないものが多いため、リフォームが必要なケースがあります。一方で雪かきをするのはシーズンでも3回程度で、降った雪も翌日には融けてしまうことが多いです。ただし雪が少ないからと言っても冬場はスタッドレスタイヤが必需品です。



Q 4：移住を検討している方に伝えておきたい、飯島町の「いいこと」はなんでしょう？

なんといっても、交通の便がいいことではないでしょうか。名古屋から2時間、新宿から3時間、大阪からも4時間で来ることができます。新幹線はありませんが、高速バスが三大都市圏から出ていますので割安で移動ができますし、移動にかかるストレスが少ないと思います。また、近い将来、リニア新幹線の駅が飯島町から30分程度の場所に建設予定となっております。その際には、東京、名古屋が1時間圏内となるかもしれません。



Q 5：最後に、移住したい方へのアドバイスをください。

移住先を選ぶ際には、必ず現地を見てください。インターネットや本などでは伝わらない部分もあります。

飯島町では、通年移住相談や現地案内をしておりますが、年に4回の現地検索会やリサーチ住宅の運営など、春夏秋冬の暮らしを体感し、肌に合うかどうかを判断していただける取り組みをしています。積極的に活用していただければと思います。



Q 6：では仕事はどのように探したらいいでしょう？

仕事は、近隣市町村も含めて探していただければ選択肢が広がります。伊那市、駒ヶ根市、飯田市といった地方都市も車で30分圏内です。町内には職業紹介所はございませんので、上伊那のハローワーク（伊那市）をご利用いただくことになります。また、起業や開店などのご相談は産業振興課・商工観光係や町商工会へお問合せください。



詳細等お問い合わせ先

飯島町役場 産業振興課 定住促進室

TEL：0265-86-3111

MAIL：iiteijyuu@town.iijima.lg.jp

ホームページ：http://www.town.iijima.lg.jp/

瑕疵担保責任による損害賠償請求が、除斥期間が経過していることを理由に退けられた事例

(東京地判 平25・5・28 ウエストロー・ジャパン)

購入直後に、購入した土地をマンション分譲業者に転売した購入者が、転売先に購入した土地の地中障害物及び土壤汚染の対策費を支払ったことを損失として費用相当分を売主に対し損害賠償請求したが、除斥期間が経過していることを理由に請求が棄却された事例。(東京地裁 平25年5月28日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成19年4月19日、建設工事や不動産売買等を行う会社X(原告)は、不動産売買等を行う会社Y(被告)及びYの代表者の実妹Y1(被告、以下Y及びY1を総称して「Y等」という。)から、訴外の不動産業者の仲介により、一団の土地(42筆・約6,500㎡、以下「本件土地」という。)を9億円で購入する契約(以下「本件契約」という。)を締結した。なお、本件土地のうち9筆は国有地及び市有地(青地・道路・水路)であった。

売買契約には、「隠れた瑕疵がある場合の請求は引渡後2年を経過したときはすることができない」、「土壤汚染に関する法令の基準値を超える土壤汚染が検出された場合、又は、地中障害物等が存し、買主がマンションを建築・分譲するに当たり、撤去に多大な費用を要するときは、本件契約の目的を達成することができない場合に該当し、売主又は買主は本件契約を解除することができる」との約定が付された。

同年5月30日、Xは、中間金2億円を支払い、本件土地のうち計22筆の所有権を取得し

た。

同年6月から7月15日までの間に本件土地のボーリング調査が行われ、本件土地の土壤に碎石・礫・コンクリート片等が混入していることが発見された。

同年7月13日、XがY1から本件土地に隣接する土地の所有権を取得し、本件土地内の市有地の払下げを受けるためにはXが申請人になる必要が生じたので、払下手を簡略化する方策として、本件土地内の市有地を本件契約の目的物から抹消することが検討された。

同年9月12日、XとY等は、本件契約の一部を次のように改める覚書を締結した。

- ① 本件土地のうち市有地を本件契約の目的物から抹消する。
- ② 市有地の払下げに要すると想定される金額として、売買代金を1,500万円減額する。
- ③ 地中障害の撤去に多大な費用が発生すると思われるため、売買代金のうち500万円を本件契約の隠れた瑕疵の担保条項及び土壤汚染の改良費用を担保するため支払いを留保する。
- ④ 留保金の清算時期は、地中障害の撤去又は土壤汚染改良に係る費用の総額が判明した時期とする。

なお、Y等は、覚書締結日までに、目的物から抹消された市有地を除く本件土地をXに引き渡した。

同日、Xは、本件土地を一括してマンション分譲業者A(訴外)に売却し、その旨の所有権移転登記手続をした。(平成22年1月29日以降)

Xは、Aから「土壤環境調査費」「PCB汚染土搬出処分費」等の計3,754万円余の請求を受けて支払った。また、Xは、Y等に対し、廃棄物の運搬・処理費用3,754万円余を支払ったとして支払いを求めた。

平成23年4月、Xは、①地中障害物及び土地汚染は隠れた瑕疵に当たり、Aに支払った金額の損害を被った、②覚書で、Y等が地中障害物の撤去費用を支払うとの合意がある、③Y等には地中障害物等の説明義務ないし除去義務違反がある、として、債務不履行に基づく損害賠償請求を選択的に行い、合計6,137万円余を請求する裁判を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Xは、覚書による瑕疵担保の除斥期間の始期に係る合意があること、損害賠償請求権が保存されていることを主張している。
- (2) 覚書は、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権を「担保するため」に留保全の清算時期を定めるものにすぎないというべきで、瑕疵担保責任の成否は、契約書の条項によって定めるほかなく、覚書が契約書の条項に言及していないことに照らしても、覚書がXY間の瑕疵担保責任に何らかの変更を加えるものということとはできない。
- (3) 瑕疵担保による損害賠償請求権を保存するには、除斥期間内に、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り（最高裁平成4年10月20日判決）、除斥期間の制度の目的が迅速な権利の確定にあると解されることに照らすと、損害賠償請求権の保全が認められるためには、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の発生原因となる瑕疵の内容を明確にして損害

賠償請求権を特定するとともに、請求する損害額を算定根拠とともに明示する等の方法により、損害賠償請求を明確にする必要があるというべきである。

- (4) Xの主張する除斥期間の始期に係る合意及び損害賠償請求権の保存は認められないから、Xの瑕疵担保に基づく損害賠償請求は認められない。
- (5) Xの主張する費用負担合意及び地中障害物等の説明義務ないし除去義務は認められないから、Xの費用請求及び債務不履行による損害賠償請求も認められないものと判断される。
- (6) Xの請求はいずれも理由がないから、Xの請求をいずれも棄却する。

3 まとめ

買主が、引渡から2年以上を経過した後に受けた転売先からの請求を、買主に損害賠償請求権の除斥期間が保存されているとして売主に転嫁しようとしたが、瑕疵担保特約に基づく損害賠償請求権の保全がされたとは認められないとして、除斥期間の経過が認められた事案である。

面積の大きな土地の隠れた瑕疵の発見は難しく、除斥期間経過後の発見も多いと想定されるが、除斥期間を保存するためには、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の発生原因となる瑕疵の内容を明確にする必要があるので注意が必要である。住宅の売買等の「瑕疵の担保期間」の除斥期間も同様なので、実務上の参考にされたい。





ゴルフチャリティ



ゴルフコンペ



6・6 県協会ゴルフコンペ

去る6月6日(金)、三井の森蓼科ゴルフ倶楽部(茅野市)において、県協会ゴルフコンペが行われました。

当日は曇り時々雨に見舞われましたが、比較的プレイしやすい天候で、県下6支部より65名が参加、日頃の自慢の腕を競い合いました。

表彰式では、成績優秀者に朝倉平和会長より賞品が授与されました。

また、本年度もチャリティーを行い、合計84,067円集まり、義援金は長野県健康福祉政策課を経由して県内関連施設等へ寄付しました。

選手の皆さんは1日お疲れ様でした。

なお、成績は次のとおりとなりました。

【ゴルフコンペ成績】

◆団体戦

- 優勝 諏訪支部 (408)
- 準優勝 中信支部 (410)
- 第3位 佐久支部 (412)

以下 上小・更埴支部・長野支部・南信支部の順

◆個人戦(敬称略)

- 優勝 古田 静加 (70.8) 【上小・更埴支部】
- 準優勝 井澤東洋一 (71.0) 【南信支部】
- 第3位 朝倉 正治 (71.4) 【佐久支部】
- 第4位 篠原 敏 (71.8) 【諏訪支部】
- 第5位 橋口 充志 (71.8) 【中信支部】
- 第6位 倉田 明弘 (72.0) 【南信支部】

◆ベストグロス賞(敬称略)

- 井澤 東洋一(スコア 77-39・38) 【南信支部】
- 柳澤 善治(スコア 77-39・38) 【上小・更埴支部】



6・20 事務局職員研修会

去る6月20日、長野県不動産会館において、事務局職員研修会が行われた。

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

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

また研修会では、樋口盛光人材育成委員長より、「宅建業について」説明があった。



平成26年度 宅建試験申込み数は2,382名 (昨年度比17名減)

本年度の宅地建物取引主任者資格試験の申込みは、郵送7月1日(火)～7月31日(木)、インターネット受付7月1日(火)～7月15日(火)の日程で行われた。

全体の受験者数は2,382名で、昨年度より17名減少した。

会場別では、長野会場684名で昨年度比23名増、上田会場393名で昨年度比4名増、松本会場650名で昨年度比78名減、伊那会場321名で昨年度比15名増という結果になった。

試験会場	申込者数
ホテル国際21(長野会場)	684名
松本歯科大学(松本会場)	650名
長野県立上田東高等学校(上田会場)	393名
伊那商工会館(伊那会場)	153名
J A南信会館(伊那会場)	168名
松本勤労者福祉センター(登録講習修了者)	334名
申込総数	2,382名

「地域安全活動に関する協定」調印式

長野県宅建協会が社会貢献の一環として長野県警察本部事業でもある「地域安全活動」に協力することとなった。活動内容は下記の通り。

- 地域を事件・事故等から守る活動
- 「子どもを守る安心の家」活動
- 特殊詐欺の未然防止
- 地域安全・交通安全活動への参加協力
- 必要により、交通安全講習を行う

これに伴い、去る4月22日(火)「地域安全活動に関する協定」調印式が長野県不動産会館大会議室にて行われた。開始式には山崎晃義長野県警察本部長をはじめ、新生活安全部長、町田交通部長、須江生活安全企画課長、清水子供・女性安全対策課長、北原交通企画課長の6名、長野県宅建協会より朝倉会長以下13名が出席し、県警本部長、会長の両名により協定書に調印され、協定が締結された。

当日はマスコミ各社も駆けつけ、その模様はテレビ・新聞等によっても取り上げられた。



茂木 正毅 元副会長 国土交通大臣表彰受賞!



茂木正毅 元副会長

去る平成26年7月10日、国土交通省内の大会議室において、表彰式が行われ、茂木正毅元副会長が建設事業関係の功労者として表彰された。

斉藤 誠成 元副会長 長野県知事表彰受賞!



斉藤誠成 元副会長

去る平成26年6月4日、ホテル国際21(長野市)において県知事表彰式が行われ、斉藤誠成元副会長が建設事業功労者として表彰された。

「不動産便利アプリ」

インストールしておく、ふとした時に役立つかもしれないアプリをご紹介します。
ご使用の機種・キャリアによってもアプリのダウンロード等の方法が違いますので、参考にしていただき、ご自身の使いやすいアプリを探してみてください。

① 『坪⇄平米換算機』

土地の売買に関する用語のひとつ、面積をあらわす単位に“坪（つぼ）”という昔ながらの単位が存在します。

不動産の取引だけに限らず、土地の広さについての話をする際は、いまだに何坪の土地、というふうに昔ながらのいい方をする事も多いです。

もっとも最近のマンションなどの売買、賃貸契約時に取り扱われる住宅情報は、ほとんどが平米（平方メートル）で記載されていますが、それでもまだまだ土地の売買に関しては、業界の慣習として平米と同様に坪も多く使われています。

『坪⇄平米換算機』は、坪と平米の換算が相互にできるアプリです。



② 『ローン計算機』

一戸建てやマンションの購入資金を住宅ローンで借りるその前に、ちょっとした手がかりとなる簡易ローン計算機アプリです。

必要な項目だけ埋めておけば、なんとなく住宅ローンの全貌が計算できる便利アプリです。

住宅ローンと聞くと、大がかりなパンフレットや、銀行や信用金庫など金融機関の案内係に話を聞かないとならないといったイメージがあり、とにかく面倒という先入観がありますが、まずは大まかなところで自分はいくら借りられるのかその元金、また住宅ローンの金利、そして月々いくらなら支払えるか、ボーナス月は増額可能か、まあだいたいこれぐらいの条件を整えておけば、なんとなく自分自身の借りられるお金と返済期間等が見えてきて、どの程度の住宅が購入可能かが見えてきます。



③ 『コンパス』

普通のコンパスです。カメラ画面を使っています。精度も悪くありません。

このアプリ、画面内に磁場測定値が表示され、PCのそばなどになると、磁場の異常でコンパスは誤動作しますが、このアプリでは画面内の磁場測定グラフが赤くなって、誤動作中だということを教えてくれます。



④ 『距離測定器』

目標物までの距離と、目標物の高さを測れるアプリです。
距離の測り方は、画面内の照準を測りたいものの足元に合わせシャッターを切るだけ。

さらに、高さを測るものもあります。
スマホの高さと水平方向の補正を設定するメニューがあり、これを設定すると測定精度が上がります。

もちろん、条件によってばらつきがありますが、目安としては結構使えます。



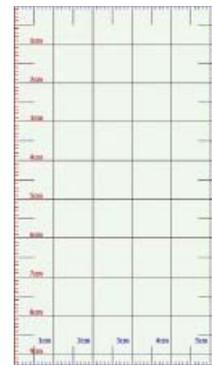
⑤ 『水準器プラス』

シンプルな水準器ですが、見た目も綺麗です。
精度も悪くないとは思いますが、使うとき少なくともスマホのケースは外したほうが良いと思います。
水平な場所に行って、自分自身が水平なのかどうかを確認するのも良いと思います。



⑥ 『定規アプリ』

スマートフォンの画面に定規の目盛を表示して、スマホを定規代わりにするアプリです。
ものすごくシンプルなアプリですが、ちょっとした幅などを計るときには使えます。



⑦ 『騒音計 — Sound Meter』

周辺の騒音レベルを測定するアプリです。スマホのマイクを利用しており、機種により誤差はあるようですが、大体の目安にはなりそうです。

測定値がどれくらいの騒音レベルなのか、比較の目安も見ることができます。



※これらのアプリについては協会推奨ではありません。

ダウンロード・使用についてのお問い合わせは、それぞれのアプリ作成元へお願いいたします。
また、ダウンロード・使用によるスマートフォン等の不具合について当協会では責任を負いかねますので、ご自身の責任とご判断でご利用していただきたいと思っております。

他にもご利用になっているアプリで、便利なもの等がありましたら事務局へ情報提供をお願いします。

長野県警察本部よりお知らせ

『特殊詐欺非常事態宣言』発令中！！

～長野県警察では、緊急対策を実施中
(一社)長野県宅地建物取引業協会の皆様にも
御協力をいただいています！！～

平成26年上半年(1月から6月まで)に認知した特殊詐欺の被害件数は94件、被害額は、5億5千万円余りで、去年同期と比べて件数は、19件、被害額は、1億500万円余り増加しました。

特殊詐欺の被害が後を断たず、本年5月23日、長野県知事から『特殊詐欺非常事態宣言』が発令されたことから、長野県警察では、緊急対策を実施中です。

長野県警察としましては、主に

- 高齢者等に対する集中的な防犯指導
在宅中でも留守番電話に設定しておき、相手がメッセージ録音した内容を確認し、詐欺の電話ではないと確認してから話をする事等を推奨する
- 情報発信活動、広報啓発活動の強化
県警ホームページへ犯行手口、防犯アドバイス等を掲載したり、防犯ボランティアの方々と協働で街頭等においてチラシを配りながら県民の皆様に対して被害防止を呼び掛ける活動を強化する

などの取組みを実施しています。

(一社)長野県宅地建物取引業協会様とは、本年4月22日、県警本部と「地域安全活動に関する協定」を締結させていただきましたので、従業員の皆様に、家族の方々に対する防犯指導に御協力いただいているところです。

増加している手口

今年度上半期、一番多く発生した手口は、『オレオレ詐欺』です。

息子や孫をかたって、風邪ひいた。。。携帯番号が変わった。。。と言いながら、トラブル解決を名目にお金を請求してきますが、慌ててお金を用意することなく、息子や孫の元の電話番号にかけて確認しましょう！！

次に多い手口は、いわゆる『もうかります詐欺』です。

自宅に金融商品の取引などを勧誘するパンフレットを送りつけてきて、次に、社債を買えば必ず儲かります。。。名義だけ貸してもらえませんか。。。等と電話がきますが、必ず儲かる話は絶対にありません！！

レターパックや宅配便で現金を送るように指示する犯人がありますが、このような事は法律等で禁止されてますので、サギです！



特殊詐欺非常事態宣言

《電話対策をしましょう》

～犯人からの電話に出ない。受けない。これが1番～

○ 留守番電話設定

相手を確認してから電話に出られます。
たとえば「詐欺の電話をさけるため、
留守番電話にしています。」等と設定してください。

○ ナンバーディスプレイ

相手の電話番号を確認してから電話に出られます。
契約している電話会社に相談してください。

○ 非通知電話拒否設定

犯人の多くは番号非通知でかけてきます。
契約している電話会社に相談してください。

○ 特殊詐欺対策用機器

専用機器があります。
電気商業組合に相談してください。

事前の対策は
ズバリこれ!!



《この言葉は詐欺》

- トラブル解決のため、至急、現金が必要
- 必ずもうかる
- ロト6の当選番号を教える
- 名義を貸してほしい
- シターパックや宅配便で現金を送れ



- 長野県警察本部（警察安全相談窓口） # 9 1 1 0
- 消費生活センター（消費者ホットライン） 0 5 7 0 - 0 6 4 - 3 7 0
 - ・ 長野消費生活センター 0 2 6 - 2 2 3 - 6 7 7 7
 - ・ 松本消費生活センター 0 2 6 3 - 4 0 - 3 6 6 0
 - ・ 飯田消費生活センター 0 2 6 5 - 2 4 - 8 0 5 8
 - ・ 上田消費生活センター 0 2 6 8 - 2 7 - 8 5 1 7



長野県 / 長野県警察
長野県防犯協会連合会



会員の動き (H26.4月～H26.7月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



(株)ライフステージ
代表者 兼 専任主任者 三原昌桂
長野市鶴賀緑町1104-10
026-217-2107



酒井不動産
代表者 兼 専任主任者 酒井幸一
長野市篠ノ井杵淵882
026-285-0316



セレクトティア(株)
代表者 兼 専任主任者 阿部健一
長野市鶴賀緑町1605-14ダイヤモンドビル603
026-219-1140



長野トータルマネジメント(株)
代表者 兼 専任主任者 上田 篤
長野市大字栗田字舎利田653-223
026-225-0250



(株)ミズケン
代表者 水野喜吉 専任主任者 大坂寛爾
中野市大字一本木445
0269-22-2777



(有)ヤマ総業
代表者 山田昌巳 専任主任者 山田朋美
長野市大字石渡36-8
026-405-4663

【上小・更埴支部】



ちくま農業協同組合
組合長 松崎一男 専任主任者 上野 晃
千曲市大字鑄物師屋200
026-272-4139

希望により
写真掲載なし

コナミ商事(株)
代表者 中野恵里 専任主任者 児玉和美
千曲市大字戸倉1384
026-214-5731



I.H.M.開発
代表者 兼 専任主任者 伊東弘次
上田市上田原519-4
0268-75-2481



(有)ホームサービス・プラスワン
代表者 兼 専任主任者 飯田一揚 専任主任者 飯田真実
千曲市戸倉1980-1
026-275-5208

【佐久支部】

希望により
写真掲載なし

(株)EKR
代表者 兼 専任主任者 渡部恵美子
北佐久郡軽井沢町大字長倉820-35
0267-31-0581



(株)グローライフ
代表者 兼 専任主任者 山浦秀典
佐久市岩村田2447-8-101
0267-88-7666



(株)住和 軽井沢営業所
所長 兼 専任主任者 本多綱気
北佐久郡軽井沢町軽井沢東15-11
0267-41-6235

【中信支部】



(株)スマイル安曇野
代表者 兼 専任主任者 堀井三郎
安曇野市堀金烏川4984-2
0263-73-3730

希望により
写真掲載なし

Yamato Consulting Group
代表者 竹辻佳奈 専任主任者 竹辻智之
松本市開智2-3-13-6
0263-31-6887



浅井木材(株)
代表者 兼 専任主任者 浅井正徳
松本市村井町北1-6-1
0263-58-2461

希望により
写真掲載なし

(株)箕輪開発 松本支店
代表者 兼 専任主任者 水谷元彦
松本市島立531-4
0263-87-7311

【南信支部】



(株)夢飛行
代表者 伊藤嘉宏 専任主任者 岡田 忠
飯田市松尾代田816
0265-53-0477



コンテックナガイ(株)
代表者 中山雄介 専任主任者 林 義章
飯田市上郷別府3344-3
0265-24-3360



(有)矢島建築
代表者 兼 専任主任者 矢嶋正康
飯田市東和町3-5267-4
0265-24-8923

免許換え・組織替え・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	守谷不動産(株)	町田 範男	長野市南千歳町878	026-225-0600	知事免許→大臣免許
南信支部	アールイー・コンサルタント(株)	高谷 茂樹	伊那市新田3040-1 マルヤマビル2F	0265-98-7594	個人→法人

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	(有)アース商会	諏訪	(株)レオパ諏訪
上小・更埴	小沢土地建物(有)		小口不動産カシアス
佐久	(株)高畑商会リアルティ	南信	(有)箕輪不動産
中信	日本スコラ(株)		百瀬不動産
	(有)あづみのプランニング		
	(株)木下工房		
	浅井観光開発(株)		
	(有)あずみ野総合企画		
	(株)サンワ松本支店		



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(5月・8月・1月)発行しており、表紙に使用する写真を募集したいと思っております。

採用された方には商品券(5,000円分)を差し上げます。

募集要項

▶ 写真のテーマ ◀

1月号(1月1日発行)・5月号(5月上旬発行)
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、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(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 ◀

1月号(平成26年11月末日) 5月号(平成27年3月末日)

▶ 作品の取り扱い・注意 ◀

- ①応募に伴い発生した費用はすべて応募者負担となります。
- ②被写体の肖像権等の権利は応募者が事前に使用許諾・承認を得た上で応募してください。
- ③応募作品の受領通知はいたしません。また、作品到着に関するお問い合わせにはお答えできません。
- ④応募作品は返却いたしません。
- ⑤作品に関するクレーム等には一切応じません。

▶ 作品の著作権 ◀

(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。

次回の**取引主任者法定講習会**は

9月9日(火)

長野バスターミナル会館(長野)

9月10日(水)

松本勤労者福祉センター(松本)

今後の講習予定

12月講習会.....

●H26年12月9日(火)

長野バスターミナル会館(長野)

●H26年12月10日(水)

松本勤労者福祉センター(松本)

※対象者は平成27年2月1日から平成27年6月9日までに切れる者

【協会事務局】 TEL 026(226)5454

現在の協会員数 (平成26年7月31日現在)

1,445名 内支店数 60

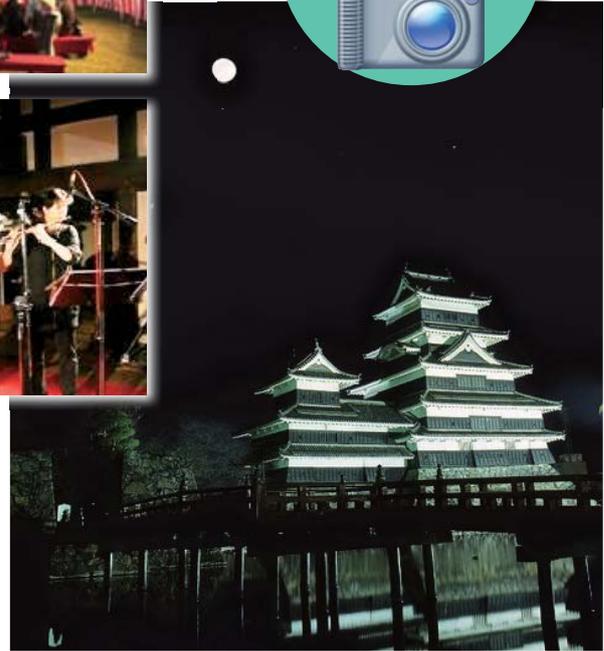
ご意見・ご感想をお寄せ下さい

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



国宝松本城の圧倒的迫力と 月見の宴が織り成す共演

中信支部 (有)松本住まいの情報センター 山中正二

信州が誇る国宝松本城は1593年から1594年に建てられ、五重六階の天守としては日本最古です。四百余年の風雪に耐え、戦国時代そのままの天守が保存されています。

明治の大改修後の昭和11年、国宝に指定されました(昭和27年再指定)。別名深志城とも呼ばれて、姫路城、彦根城、犬山城とともに四つの国宝城郭のひとつです。

国宝松本城の世界遺産登録への推進運動も行われております。



9月4日(木曜日)から9日(火曜日)までの6日間は、国宝松本城本丸庭園でライトアップされた松本城天守を背に、第15回月見の宴が開催されます。

野外生け花や秋の本丸庭園で琴やフルート、雅楽の音色、お茶席が楽しめます。

■演奏 (鑑賞無料18時から20時10分まで
琴：中信三曲協会、フルート：居石ひとみフルート教室、雅楽：松筑雅信会)

■お茶席 (一席500円／表千家：前半の3日間、裏千家：後半の3日間)

■月見団子の販売(250円 松本古城会)
※開催時間中、本丸庭園は夜間無料開放されています。(ただし、天守には登れません。)

観覧時間 8:30~17:00 (16:30まで受付)
観覧料 (市立博物館との共通券)
おとな 610円
小中学生 300円

編集 後記

今年はサッカーW杯が開催されました。南米ブラジルで開催され様々な地域の予選を突破した国と国との戦いが繰り広げられました。日本も5大会連続出場し、前回大会のベスト16以上の目標がありました。残念ながらグループリーグを突破することが出来ませんでした。

次回ロシアで開催される2018年の大会に期待します。

私が初めてW杯を見たのは、1986年のメキシコ大会からです。当時中学生でサッカー部だった私は真夜中に起きて、今回の決勝と同じドイツ(当時は西ドイツ)対アルゼンチンを見て興奮してい

ました。

その頃、日本がW杯に出場することすら夢だった時代から思えば今の状況は感慨深いものがあります。

今大会はドイツが優勝しました。選手たちが帰国した時の国全体の盛り上がりはすごいものを感じました。子供や国民に夢を与える事ができるスポーツの世界は素晴らしいですね。

私も不動産業という仕事を通じて、多くの方々に夢を与える事が出来るよう努めていきたいと思っています。

広報啓発委員 S. K