

ながの宅建

■ハトマークサイト
リニューアル



CONTENTS

■ 新年のあいさつ	2
■ 支部だより(南信支部)	5
■ 住一むずよりお知らせ	6
■ 信州人に聞く(移住先市町村の話題(上田市))	8
■ わが社のアイドル	9
■ 事例研究(最近の判例から)	10
■ ハトチャン(協会行事をピックアップ)	12
■ ためになる最新情報(「不動産便利アプリ」~地図アプリ編~)	14
■ 長野県警察本部からのお知らせ	16
■ お知らせ(子どもを守る安心の家)	17
■ 会員の動き	18
■ 事務局からのお知らせ	19
■ 観光スポット・編集後記	20

初春のお慶びを
謹んで申し上げます

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

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。

長野県宅地建物取引業協会会長に就任し、早くも5年が過ぎました。就任当初、都市部からの移住者を呼び込む「田舎暮らし」事業を提唱してきました。宅建協会と行政が協力し、各地で田舎暮らし推進協議会が発足、地域にあった取り組みで成果が出ているようです。これまでの皆様の努力とご苦勞に感謝申し上げます。県宅建協会でも、都市圏で開催される長野県主催の「信州田舎暮らしセミナー」に事務局も参加し、不動産の相談にあたっています。

昨年、安倍政権は、人口減少や地方活性化の取り組みとして「地方創生」を最重点課題に掲げました。今までの「田舎暮らし」事業をステップアップした新たな事業へ移行する時期に来ています。今から10年前、団塊世代が定年を迎え、田舎での暮らしに憧れ、都会から田舎へ移り住む「ふるさと回帰」運動が起きました。長野県は豊かな自然や都市圏に近いことから常に移住先人気トップ3に入っていました。時は流れ、リーマンショック・東日本大震災など大きな出来事を経験し、少しずつ世の中は変わってきました。

最近、若者世代が自らの生活の拠点を見出すべく地方への移住を模索する傾向になりつつあります。内閣府の調査で「地方に移住してもよいと思う」の質問に肯定的な人は20代で52.3%、30代で57.6%、40代で51.2%と若者世代で過半数を超えています。逆に50代以上は3割前後と、その変化が顕著に表れています。就職や子育て環境が整えば現在の給与が減少したとしても、より豊かな暮らしを求めて地方での生活を希望する傾向にあるようです。「地方創生」の取り組みでは、国は様々な支援を検討中で「やる気のある自治体を国が支援する」「やる気のある地方の提案を競い合ってもらう」と新聞記事に掲載されています。国は、やる気のある自治体を期待しているわけですから、各自治体でも積極的に新しい取り組みを展開し、国の政策を追い風に活路を見出していただくことを期待します。「住宅エコポイント」制度の再開も検討されているようで、「若者地方移住」のサイクルが回り出すためにも長野県の豊かな環境、利便性をアピールし、受け入れ側の態勢を整えるべく宅建協会も全面的に応援していきたいと思えます。

さて、もうひとつの大きな問題は、空家の対策です。全国の市町村でも空家調査を行い、取り組みも始まっているようですが、画期的な解決策はありません。全国空家数は、およそ820万戸、住宅総数の13.5%を占めています。長野県空家は、約19万5千戸、長野県住宅総数の約20%にあたります。私の住んでいる茅野市でも空家調査を行いました。空家所有者の約半数が市内在住又は周辺地域に住んでいることが特徴的でした。断熱効果が高く暖かい家、耐震基準を満たしている家、省エネ住宅で光熱費が節約できる家など、より快適な住環境を求めて新しい家に移っていきます。従来の家は？という、とりあえずそのまま…となります。親世代との同居が減っている事、実家を壊し立て直すのは費用もかかるし、面倒であること、家族の思い出のある実家を壊すのは忍びない、分譲地の価格が下がり求めやすくなった。このようにして農村部から市街地へと移り住み、結果、空家が増えてしまったということでしょうか。空家は、隣地への売却、解体して駐車場として利用など、ひとつひとつ、宅建業者がきめ細かな提案で対策を講じ、地域のお役に立てるよう努力を積み重ねていくしかないように思います。「地方創生」は、宅建業者が大いに活躍できる場です。国の方向性をしっかりと見極め、各行政とともに「地方創生」に取り組むことを期待致します。今年も長野県宅地建物取引業協会の発展と会員皆様のますますのご繁栄を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

新たな年のはじめに当たり県民の皆様のご健康と御多幸をお祈り申し上げますとともに、日頃から県政にお寄せいただいております御支援と御協力に対し心より感謝申し上げます。

昨年は大きな災害に見舞われた一年でした。立春を過ぎてからの記録的大雪は多大な農業被害と交通障害をもたらし、夏には南木曾町にて猛烈な降雨によって蛇拔け（土石流）が発生、尊い人命と多数の家屋が奪われました。秋晴れの行楽客を襲った御嶽山の噴火は、死者57名、行方不明者6名という私たちが経験したことのない甚大な被害を記録し、さらに、初冬の夜に発生した「神城断層地震」では多くの方々が負傷し、住宅の全半壊やライフラインの寸断という事態をもたらしました。

これら災害でお亡くなりになられた方と御遺族に対し改めて哀悼の意を表しますとともに、被災された方々に心より御見舞いを申し上げます。

また、政府はもとより捜索援助活動に従事していただいた警察、消防、自衛隊をはじめ災害対応に当たっていただいたすべての皆様のご支援、御協力に厚く御礼を申し上げます。

これらの災害は、地域経済にも大きな影響を与えています。県では、各地域の復興を最大限支援すると同時に、こうした災害を教訓に防災と安全対策に全力で取り組んでまいります。

さて私は、昨年8月の県知事選挙にて再選をさせていただき、二期目の県政をスタートすることが出来ました。長野県の現在及び未来に対する大きな責任を自覚し、初心を決して忘れることなく、県民の皆様のしあわせと長野県の発展のため全力を尽くす決意です。

私が一期目の4年間に常に心掛けていたことは、県民の皆様とのお約束を守ること、長野県の特徴や強みを最大限生かすこと、見過ごされがちな課題にもしっかりと目を向け光を当てていくこと、の3点でした。今後もその姿勢を堅持するとともに、私をはじめ、県で働く職員それぞれが、自らの職務に対する強い思いを持ち、県民の皆様との間で一方通行ではない、双方向の「共感」と「対話」を基本として県政を進めてまいります。

政策面では、昨年、県政運営の基本として策定した総合5か年計画「しあわせ信州創造プラン」に基づく施策のほか、喫緊の課題である「人口減少社会への対応」に関わる施策に重点的に取り組んで参ります。

ときあたかも、「地方創生」が日本全体の大きな政策テーマとなっています。私は、独自の伝統や文化を持ち、美しく豊かな自然環境に恵まれ、東京をはじめとする大都市圏とも近接し、地域の絆や自治意識が強く「県民力」が強い長野県こそが、地方創生のフロンランナーにならなければならないと考えています。既に、官民協働による「人口定着・確かな暮らし実現会議」において幅広い意見交換を行っていますが、長野県版地方創生総合戦略の策定に向け議論を加速いたします。

特に、長野県だけでなく日本全体で人口減少の加速化が見込まれており、これまでよりも踏み込んだ少子化対策が急務です。そのため、昨年市町村とワーキンググループを設置し、「子育てと仕事の両立」、「子育てに伴う経済的負担の軽減」、「子育ての孤立化の防止」の3点を主要テーマとして具体的な支援策を検討し、総合的な「子育て支援戦略」として取りまとめたところです。

今後とも、安心して働ける長野県、希望する結婚や子育てができる長野県、人を惹き付ける魅力ある長野県を目指し、大胆に政策を進めてまいります。

また、昨年秋には、東京銀座に首都圏総合活動拠点「銀座NAGANO ～しあわせ信州シェアスペース～」をオープンいたしました。信州の素晴らしい魅力あふれる「ヒト」、「コト」、「モノ」をトータルな形で強力に発信してまいります。

山笑ひ山装ひて山眠る。長野県は昨年、県民共通の財産であり暮らしと文化の源泉でもある「山」に感謝し、守り育てながら活かしていこうと、7月第4日曜日を「信州 山の日」といたしました。山の恵みをはじめ長野県の豊かな自然に畏敬の念を抱きつつ、本年が災害のない実り多き年となることを祈念して新年のご挨拶といたします。



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。

昨年、(一社)長野県宅地建物取引業協会様と県警察本部が連携して地域安全活動に関する協定を締結しましたことは、県警察と致しましても大変心強いことであり、協定締結にご尽力いただいた関係各位には、重ねて感謝を申し上げる次第であります。

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、子供や女性、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依然として多発しており、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、市町村の各行政区域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、昨年も多発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を推進するほか、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、金融機関や宅配業者等と連携し、小切手の払い出し手続きを行ったり、宅配便で荷物を送ろうとするお客様に対して積極的に「声掛け」するなど、被害の未然防止を図る水際対策を引き続き推進して参ります。

(一社)長野県宅地建物取引業協会の皆様には、引き続き、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、(一社)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



辰野町の移住定住への取り組みについて

南信支部 伊北不動産(有) 檀原 隆宣

「ほたるの里」「日本の中心ゼロポイントのある町」として観光振興に取り組んでいる辰野町は、緑に恵まれた自然豊かな町です。総面積の85%を森林面積が占めていることから、可住地面積が少なく土地利用面での制約は受けざるを得ませんが、首都圏からの伊那谷への玄関口として、「岡谷・諏訪」、「塩尻・松本」、「伊那」の三方向に開かれた地の利（たとえば定住者の就業先を広域的に求めることができる町であること）などを生かして、今後到来する急激な人口減少を少しでも緩和させていくことが課題となっています。

そのための移住・定住及び地域経済の活性化の取り組みを実現させるために、本年1月に「辰野町移住定住促進協議会」（南信支部副支部長の檀原隆宣会長）を設立し、住民、企業と行政とがタッグを組み、文字通りの「手弁当」で頻繁に会議（写真1）を開催して移住定住に関する熱い議論を重ねています。



（写真1）

現在取り組む重点テーマは、町内に500戸以上ある空き家のうちで、利活用できる空き家をひとつでも多く「空き家バンク」に登録し、物件として世に出し、地域に溶け込める移住者を呼び寄せることです。協議を踏まえて町に提言した「空き家バンク」制度が10月6日に施行され、リフォーム補助等の制度化も年内中には実現できることとなっています。また、宅建協会南信支部伊北不動産組合では、「空き家バンク」に登録された物件

の媒介等を担当し、現地調査から空き家のホームページへの掲載も含め、会員が積極的に協力することとし、10月29日に町との間に空き家バンク媒介等に関する協定を締結しました（写真2）。

この「空き家バンク」を有効に機能させるためにはソフト面での取り組みも重要です。ホームページでの効果的な情報発信をはじめ、地域には移住後の生活に対する不安解消のために重要な役割を果たす「世話役」を担ってもらうことや、移住者間の情報交換の場の提供などのアフターケアも重要となります。実際に制度を適用して移住される方は年間ではそれほど多くはないと考えられますが、これらの取り組みそのものが地域活性化の原動力になるものと思われます。

当町の協議会は、商工会、社会福祉協議会、観光協会、銀行、J A、議会、自発的に参加された住民など多様な主体が構成メンバーとなっているため、今後の連携や様々な手段の活用などが期待されます。

「近き者よろこべば遠き者来る」という故事のとおり、私たちが住んでいる地域を良いものにしようと皆が取り組み、住民がとどまり続ける元気な地域となり、また移住者も自ずとやってくるものと希望を持ちながら活動を進めてまいります。



H26.10.29
加島範久辰野町長と
檀原隆宣組合長との
協定締結の様子
（写真2）

信州・住まい探しの
ポータルサイト



お知らせ

ハトマークサイトがリニューアルしました!!

サイトスタートから約10年が経ち、全宅連統合サイト（ハトマークサイト）が、12月3日よりリニューアルいたしました。



ハトマークサイト全国版 新トップページ



スマートフォン対応、地図から物件検索、物件一覧・物件詳細の充実、オプション機能の追加が主な変更点です。今後も順次機能が追加され、より詳細情報等の公開が可能となりますので、今後ご期待ください。

ハトマークサイトリニューアルにつき 会員業者様のご登録物件について、再度ご確認ください！

今回のリニューアルに伴い、新機能として「ハトマークサイト BtoB」機能が追加されました。BtoB とは、会員間でのみ行える検索機能です。(12月17日より稼働)

これにより、会員間で情報の【取込み】が可能となり、会員間検索で公開中の物件を、自社の物件管理へ取込み、2次広告することが可能となります。

知らない間に転載されていた等のトラブルを防止するためにも、各業者様が登録されている物件情報の確認と、今後公開される場合ハトマークサイトBtoBの公開チェックを注意して行っていただきますようお願いいたします。

物件管理画面

2次広告に関する事項は、先物物件チェック「元付会社名称」「TEL」「確認日」「先方担当者名」「確認方法」等です。

「広告転載確認」の欄をご注意して登録してください。

「転載可」「要確認」「転載不可」の3種類からお選びいただけます。

公開制御画面

新たに

- ①ハトマークサイト BtoB
- ②ハトマークサイト BtoC
- ③レイズ

の順で表示されますので、公開設定は十分確認してから行ってください。



上田市に移住をお考えの方へ

上田市役所にて、政策企画課の中村様、シティープロモーション推進室の伊藤様にお話を伺いました。



上田市での移住の実態について教えてください。

上田市は移住に限らず、転入者の数が毎年増えています。

11月からは**移住コーディネーターを配置**して、移住推進に力を入れていく予定です。民間や地域主体となって移住希望者向けのイベントなどが盛んに開催されているので、行政として積極的に参加して移住希望の方に安心して来ていただけるような体制を更に充実させていきます。新規就農支援や起業支援の制度も充実しています。



上田城



移住希望の方々は、お仕事の心配もされています。仕事はどうやって探したらいいでしょうか。

主にはハローワークで探していただくことになります。

上田市は、**東御市・青木村・長和町**と隣接しており、この地域での就業も可能です。移住説明会には共同で参加している場合がほとんどなので、ぜひ話を聞いていただきたいと思います。

また、東京から新幹線で90分という抜群のアクセスにより、**首都圏への通勤も快適**です。実際に上田から通勤している方も多くいらっしゃいます。



信州から首都圏へ通えるというのは魅力的ですね。それでは、上田市のいいところはどんなところですか。

上田で一番の話題は、2016年の大河ドラマ「真田丸」の舞台となることです。真田幸村の故郷と

して歴史的に有名な土地で、年々上田を訪れる観光客数が増えています。

観光で上田を訪れてこの土地を気に入り、移住を検討する方も少なくありません。

また、**年間を通じて穏やかな気候**で過ごしやすいというのも上田の特徴です。

冬の厳しいイメージが信州にはあると思いますが、冬は冷え込みはするものの、**降雪量は少ない**です。



真田神社（上田城内）



移住してくる方に気を付けていただきたい事がありますか？

特に注意することはありませんが、まず**上田市を訪れてみてほしい**と思います。

上田城や千本桜祭りなど観光スポットがたくさんあります。ショッピングモールや上田市交流文化芸術センター（下写真）など新しい施設も充実しています。

その一方、昔ながらの町なみを残した商店街もあります。移住・定住促進と観光を組み合わせたイベントなどもこれから企画していく予定です。**都市の生活と田舎暮らし両方がバランスよく**できるのも上田市のいいところです。



上田地域（上田市、東御市、青木村、長和町）の移住・田舎暮らしの情報は上田市の田舎暮らしのページでも共同で発信しています。



🔍 信州上田地域 田舎暮らし

検索

ご縁を大切に



はじめまして。私は設計を担当しており、入社して3年目になります。

学生の頃から憧れていた設計の仕事をする事ができ、感謝と責任の思いを感じます。住宅を作るにはかなりの知識が必要なのだと痛感することがありますので、毎日小さなことでも知識を積み重ねながら力をつけていこうと思います。

又、社会に出てからは、「ご縁を大切に」と言われることが多くなりました。

入社してたくさんの方に出会いました。仕事をして改めて周りの方々にいつも支えてもらっているのだと感じます。出会いに感謝し、これからもみなさんに喜ばれる住まいをお届けできるように、精一杯頑張ります！



今回の訪問先は
上小・更埴支部 美し信州建設(株) の
小林 友里実さんです。

新規入会者募集!!

これから宅建業を始められる方へ

当協会は県内業者の8割が所属しており、スケールメリットを生かした事業展開が可能です。また、社会的信用度が高まる、業界関連情報の素早い入手、ほか、会員9つのメリットもあります。詳しくは長野県宅建協会ホームページまたは、本会・支部事務局へお問い合わせください。

TEL : 026-226-5454

ホームページ :

<http://www.nagano-takken.or.jp>

会員の皆様へ

皆様のお近くに、独立・開業等される方がおられましたら、是非当協会をご案内いただきますようお願いいたします。



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

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/>

購入した土地より発見された地中障害物について、 媒介業者に対する説明義務違反の請求が棄却された事例

(東京地裁 平24・11・13 ウエストロー・ジャパン)

土地の買主が、購入した土地を転売後、コンクリート造の地中障害物が発見され、その撤去費用等を、媒介業者に対し説明義務違反に基づく損害賠償として請求した事案において、買主は、媒介業者が本件土地については問題ない旨の発言をしたこと、および重要事項説明書に地中障害物については不明であるとの記載がなかったことを根拠としたが、媒介業者が、本件土地に関し問題ないと説明したとは認められない、また、地中障害物の存否に関して不明であるとの説明は口頭でされていたと認められる以上、重要事項説明書に不明である旨の記載をする義務まで負っていないとして、買主の請求が棄却された事例(東京地裁 平成24年11月13日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告:宅建業者)は、平成18年12月、Y(被告:宅建業者)の媒介により、A(売主)から、本件土地および本件建物を代金4億5000万円で購入した。

Xは、平成19年1月、本件建物を解体し、本件土地を更地にした。また、Xは、同月頃、本件土地について地下1m程度までの土壌調査を行った。

Xは、平成19年5月および同年7月、本件土地を分筆し、平成20年1月、そのうち1筆をBに売却した。

平成21年10月、Bに売却した土地の深さ24mの地中に、縦約6.5m、横約5m、高さ約1.4m

のコンクリート造の地中障害物が発見された。

YはAから本件土地の瑕疵の有無については分からないと説明を受けていたにもかかわらず、Xから「土壌汚染等は大丈夫でしょうか」との質問に対し、「土地については問題ない」と事実と異なる説明をしたこと、および、YはAに対し旧建物の地下室の撤去など旧建物の解体状況について聞き取り調査をした結果について、Aより「わからない」との回答を得ていることを重要事項説明書に記載すべき義務があったにもかかわらず、これを記載しなかったことは説明義務違反であるとして、XはYに対し、地中障害物の撤去費用等970万円の損害賠償を求めて提訴した。

Yは、Xに対し、本件土地に地中障害物があるか否かは不明であることを口頭で説明しており、本件土地について問題ないと説明したことはない。また、Yは旧建物の解体状況においてもAに聞き取り調査した結果、不明であることを、Xに口頭で説明しており、これに加えてさらに重要事項説明書に記載する必要はないと主張した。

なお、本件は、X(買主)がA(売主)に対し、本件と同額の損害賠償を求めたが、Aには悪意・重過失は認められないとしてXの請求が棄却された(東京地裁平23・6・24)判決がなされた後に、Xより提訴されたものである。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、平成18年12月初旬、土壤汚染と地中障害物の二つの存否を確認する趣旨で「土壤汚染等は大丈夫でしょうか」とYに質問し、「土地については問題ない」との回答を受けると、一般的には土壤汚染や地中障害物の存在については、一定の調査の上で発見できなかったと報告されることが通常であることを認識していたにもかかわらず、どのような調査によって土壤汚染や地中障害物の不存在を確認したのかについて全く尋ねることなく、本件土地には土壤汚染および地中障害物は存在しないと理解したというのであり、その証言内容は、不動産の売買や仲介業を営むXにおける土地の買付担当者の証言として、不自然、不合理なものであると言わざるを得ない。また、Yが本件土地について具体的な根拠や資料もないのに土壤汚染や地中障害物が存在しない旨断言する合理的な理由も見当たらない。

YはXに対し、売主に対する聞き取りなどの調査結果を踏まえ、旧建物の地下室等の設備が本件土地の地中に残っているかについては分からない旨口頭で説明していたと認められる。Xが本件土地の購入後に実際にボーリング調査を実施していることからすると、Xは、Yによる上記説明を受けた結果、本件土地の地中障害物についてはその存否が不明であることを前提に本件売買契約を締結したと認められる。このような事実関係を前提とすると、Yにおいて、上記調査説明を超えて、旧建物の地下室の有無という当時その存否が不明であったものについて、重要事項説明書に「分からない」と記載すべき義務があったなどということはできず、Xの主張は採用できない。

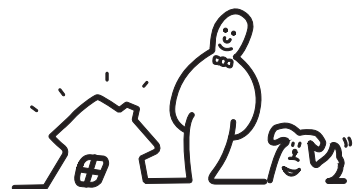
3 まとめ

本件においては、Yは、A（売主）より建物関係資料を入手し、過去の建物解体等について聞き取り調査をしたうえで、Xに口頭で説明していたものであるが、その内容を重要事項説明書に記載していなかったためXから、損害賠償を求められたものである。

重要事項説明書は、取引時点の不動産の実態や契約内容等を売主、買主、宅建業者の間で共有し、後々の紛争を回避するうえでも重要な書類である。

実務において、本件のように調査結果が不明であることを口頭で説明してあった場合でも、その内容を重要事項説明書に記載し、記録に残すことが、後々の紛争防止の観点から必要であると再認識される事例である。

地中障害物に関する最近の判例としては、購入した土地において、地中にコンクリート杭が発見されたため、買主が予定していたマンションを建築するために必要な杭を打つことができないことは瑕疵と認められ、買主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が認容された事例（東京地裁平成25年11月21日判決）や、購入した土地に基準を超える土壤汚染を含む地中障害物が発見されたが、特約条項による売主の瑕疵担保責任期間（1年）が経過していること、売主および媒介業者には瑕疵を認識しなかったことに悪意、重過失は認められないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁平成25年12月10日）などがあり、併せて参考とされたい。





宅地建物取引主任者資格試験開催

平成26年度宅地建物取引主任者試験が、去る10月19日（日）、全国で一斉に開催された。

長野県では6会場で1,956名（申込者数2,382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。

内容としては、権利関係の難化、個数問題の増加がみられた。2015年4月から宅地建物取引士になることから、正確な知識が要求される試験となりつつある。

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27年2月2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32点。県内の合格者数は279名（うち講習終了者68名）、合格率14.3%だった。

また合格者の平均年齢は35.3歳（男性35.9歳、女性33.9歳）合格最高齢者77歳・男、最年少者12歳・男であった。

■平成26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%
ホテル国際21	684	557	127	81.4	73	13.1
松本歯科大学	651	514	137	79.1	61	11.9
上田東高等学校	392	314	78	80.1	32	10.2
伊那商工会館	153	126	27	82.4	20	15.9
J A 南信会館	168	130	38	77.4	25	19.2
松本勤労者福祉センター （登録講習修了者）	334	315	19	94.3	68	21.6
計	2,382	1,956	427	82.1	279	14.3



『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14日並びに11月20日の2日間で長野市・松本市に於いて「一般消費者のための不動産セミナー」を長野県の後援を得て開催、両会場合わせて約110名の参加があった。

このセミナーは今回で通算9回目となり、開催日の2週間前から新聞・協会ホームページ等により消費者への周知を行ってきた。



本年度の講義は、「相続税について」税理士等を講師として招聘し、1月1日より改正される内容や相続争いにならないような対策等についての解説が行われた。

相続争いへの対策が最も難しいと言われる不動産。基礎控除の引き下げ等の対策に受講者は熱心に耳を傾けていた。



新入会員交流会 開催

去る11月27日（木）、長野県不動産会館にて、平成23年度から25年度の新規入会者を対象とした新入会員交流会が開催された。

長野県不動産会館内の見学の後、宅建協会の概要・事務局の説明、情報サービスについ

て・物件写真の撮り方などのセミナーを行った。

当日の新入会員参加者は17名、交流会後の個別相談会にも業務に関して積極的に質問をする姿がみられた。



土屋正夫元副会長 旭日双光章を受章

去る平成26年11月13日、東京プリンスホテルにおいて、国土交通省勲章伝達式が行われ、当協会の元副会長 土屋正夫氏が国土交通関係業務に精励された功労者として勲章が授与された。



「不動産便利アプリ」～地図アプリ編～

ご好評につき、不動産便利アプリの第2弾！

インストール・ダウンロードしておくと、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、参考にさせていただき、ご自身の使いやすいアプリを探してみてくださいはいかがでしょうか。

① i国土



国土地理院の基盤地図25,000、国土交通省の用途地域、地価、学区、土砂災害危険箇所、バス路線等様々な地図をダウンロードしてオフラインで閲覧や属性を確認できるアプリです。

概要

国税庁の路線価図、国土交通省の用途地域、地価、学区、土砂災害危険箇所、バス路線、国土地理院の基盤地図25,000等様々な地図をオンライン閲覧や、ダウンロードしてオフラインで閲覧や属性を確認できるアプリです。

国土情報の容量が大きいのでアプリ内からダウンロードの形にしています。

様々なコンテンツがありますので、不動産や、防災等の業務に役立てばと思います。

不動産

全国の路線価図、用途地域データや、地価公示、地価調査、学区があります。さらに過去の航空写真もあります。不動産関連業務はもちろん、個人が不動産を売買する際や家を建てる際に知っておいた方が良い情報です。



② 3D地図



－立体地図・ルート検索・天気・Twitter－

『3D地図－立体地図・ルート検索・天気・Twitter－』は、NTTドコモが提供する日本全国の地図を立体的に再現した新感覚の地図アプリです。

建物の形状、高さをはじめ、現実社会の建物と同じような見た目に地図上に再現、かつ六本木ヒルズ、東京スカイツリー、通天閣などなど、有名観光スポットはより忠実に3D化され、眺めるのも楽しい立体地図です。

幹線道路、主要道路には車が走り、線路を眺めていると、ときどき列車が走ってきたり、空には飛行機まで飛んでくるといったリアリティを追求したつくりになっています。

地図を眺めている現実時間に合わせて、昼夜が再現され、晴れ、曇り、雨、雪といった天候の表現、季節の表現まで、切り替えて楽しむことができます。

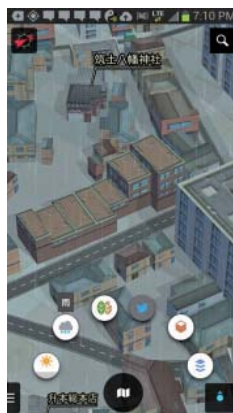
地図機能に関しても問題ありません。ランドマーク、有名スポットは、すぐわかるよう名称を地図上に表示されており、スポットは検索機能によってすぐに表示させることができる上に、スポットに関する情報まで表示させることができます。有名なスポットは、写真まで付いています。

スポットをいつでも見られるように登録したり、その地点を到着地、あるいは出発地として、ルート検索も可能になります。

※ただしルート検索を利用するには、ドコモ地図ナビへの申込みが必要です(有料)。

地図上には、ファーストフード、ファミレス、カフェ、レジャー施設、ホテル、観光スポット等、特定ジャンルの施設を表示させることもできます。スポットへのルート検索が可能です。

現在表示中の地点をそのままアプリから、SMS、メール、Twitter、Facebook等に情報を共有できる機能も搭載しています。



※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います。

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

『特殊詐欺被害にご注意を！！』

(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おり、感謝申し上げます！！

特殊詐欺の中でも、最近、
★架空請求詐欺 ★オレオレ詐欺 ★金融商品等取引名目の詐欺
が大半を占めています。
特に、架空請求で「名義貸し」に関わる事案が非常に多い状況です。
『名義だけ貸してください。あなたはお金を払わなくていいです。』
と言っておきながら、その後・・・
『名義を貸すことは違反です。このままだと逮捕されてしまい
ます。』『裁判になります。』
などと脅し、不安にさせて和解金・示談金などと称して現金をだまし取る手口
です。
「名義を貸してください。」「あなたの名義で登録されています。」との言葉
はサギの可能性が濃厚ですので、注意が必要です。

**電話でこの言葉を言われたらサギです。
すぐに相談してください！**

- ・ 名義だけ貸してください
- ・ 風邪をひいて声がおかしい
- ・ 携帯電話の番号が変わった
- ・ パンフレット届いていませんか
- ・ 現金をレターパック・宅配便で送ってください
- ・ 過去の被害を回復します
- ・ ロト6の当選番号を教えます



特殊詐欺撲滅！被害防止活動強化推進中



★ だまされないための「キーワード！！」
～ お・か・し・い～

「お」かしいと思ったら、すぐ相談
「か」ぞくの合言葉を決める
「し」らない電話には出ない
「い」つでも留守番電話にしておく

警察相談専用電話 #9110

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414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12月3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	106
	旧須高支部	16	
	旧長野支部	76	
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	26	26
中信支部	旧中信支部	46	51
	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			414

子どもを守る安心の家協力会員参加申込書

平成27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 () —

会員の動き (H26.8月～H26.11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

芝上建設(株)
代表者 北島正孝 専任主任者 北島喜久子
長野市安茂里小市1-17-22
026-228-6414



(株)穴吹不動産センター 長野営業所
代表者 兼 専任主任者 福本博紀
長野市西後町1597-1 長野朝日八十二ビル1階
026-238-6070



(株)ツカサハウジング 川中島営業所
代表者 兼 専任主任者 塚田弘晃
長野市川中島町今井1721-1
026-286-7505



東日本ハウス(株)長野営業所
代表者 桑原栄一 専任主任者 山崎 哲
長野市西尾張部字村西1029-4
026-251-0150



共和ハウジング(株)
代表者 久保村歩 専任主任者 近藤経良
長野市川合新田792-1
026-214-5673

【上小・更埴支部】



(株)古里住建
代表者 清水重男
専任主任者 小宮山千秋
専任主任者 小宮山英一
上田市古里138-33
0268-75-7555

【佐久支部】



(株)ケーライフカンパニー
代表者 兼 専任主任者 岩瀬賢司
北佐久郡軽井沢町大字長倉241-18
0267-41-6883



(株)サクサク住宅
代表者 小林宗一郎 専任主任者 木内美奈
佐久市佐久平駅南6-1キョーロックテナントビル1F東
0267-88-7557

【中信支部】



(株)東邦不動産プラザ松本店
代表者 兼 専任主任者 今藤嘉則
松本市中央1-8-23道正ビル2F
0263-38-1888



(株)エフ・プランニング
代表者 兼 専任主任者 二木裕子
安曇野市三郷温4363-1
0263-88-3868

【諏訪支部】



岩村建設(株)ショールーム
代表者 岩村清司 専任主任者 藤森潤二
諏訪郡下諏訪町高木10616-233
0266-28-0220

【南信支部】



(株)ミハルコーポレーション伊那店
代表者 兼 専任主任者 小林勇樹
伊那市下新田3044-1
0265-96-7239

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)若宮商会	中信	(有)明和土地
	(有)小林不動産		(株)山銀銘本店
上小・更埴	(株)岡田商事	諏訪	(株)パナホーム東海 中南信支店諏訪店
	三恭商事		(有)信州商事
	(株)パナホーム東海 東北信支店上田店	南信	アイホーム信州
佐久	(有)佐藤工務店		トシエステート
	(株)あさまエリアルライフ		



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
佐久支部	佐藤商会	佐藤 孝宏	佐久市猿久保23-4	0267-63-4159	個人→個人 (相続)
中信支部	日本スコラ(株)	香西 敏男	塩尻市広丘郷原1780	0263-53-4611	組織替え

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27年3月末日)
8月号(平成27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26年度 宅地建物取引業者研修会日程

開催日	開催場所
平成27年 1月22日(木)	佐久市 佐久勤労者福祉センター
1月23日(金)	上田市 ささや
1月28日(木)	飯田市 飯田産業センター
1月29日(金)	箕輪町 伊那プリンスホテル
2月4日(木)	諏訪市 ベルファイン橋場
2月5日(金)	松本市 松本勤労者福祉センター
2月10日(木)	長野市 長野県不動産会館
2月12日(土)	// //
2月13日(日)	// //

※時間は、9:30~15:30です。

※受講料は、会員は無料、非会員は3,000円です。

※受講手帳をお持ちの方は忘れずに持参してください。

※申込はFAXにて行います。

※詳しくは同封の案内書をご覧ください。協会事務局までお問い合わせください。

次の取引主任者法定講習会は

3月10日(火)

長野バスターミナル会館(長野)

3月11日(水)

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.....

●H27年6月9日(火)

長野バスターミナル会館(長野)

●H27年6月10日(水)

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26年11月30日現在)

1,445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5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



立原高原



南相木ダム



立岩湖



南相木村

佐久支部 篠中島組 中島 剛

南相木村は、長野県の東南端群馬県境に位置し、西は小海町に、北は北相木村に連なり、南は川上村・南牧村に隣接した山あいの細長い村です。周囲を山々に囲まれ起伏に富んでいるため、南相木川の流域は急流が多く、七つの滝があります。これらの滝は「七福神の滝」と言われ親しまれています。それぞれ個性的な滝の数々は、自然の作りだした芸術です。

「立岩湖」は、絶好のフィッシングゾーンです。冬は氷上の穴釣り（シナノユキマス・ワカサギ）も楽しめ通年利用できます。湖畔は、春はソメイヨシノ、秋の紅葉など季節ごとに色づく自然が絶景をつくり、湖面にも美しい姿が映し出されます。また、南相木村には、登山愛好家や地元の人に愛された個性豊かな山々が並んでいます。手つかずの原生林、花などが登山者を迎えます。四季の景観を眺めながらお楽しみください。

そして、「南相木温泉滝見の湯」で温泉に浸かり、南相木産のそば粉を使った相木そ

ばや南相木川で健やかに育った岩魚、シナノユキマス料理を食し、旅の疲れをリフレッシュ。自然にあふれた信州南相木村。訪れた人々を優しくお出迎えする木々や花々、そして人々はきっとあなたを満足させてくれます。歩いて楽しい、見て楽しい、南相木村をぜひ体験してみてください。



地図：南相木村役場ホームページより

編集後記

まずはサッカー「松本山雅」J1昇格おめでとうございます。長野県のサッカークラブがJ1に上がるとは驚きです。1年でも長く最上位リーグでの活躍を期待しています。

残念な出来事は、本年9月木曽の御嶽山が噴火し、死者57名行方不明者6名の犠牲者を出し、火山災害の恐ろしさを見せつけられました。亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げます。共に、ご遺族の皆様にお悔やみ申し上げます。私は趣味のことで御嶽山の中腹には何度も訪れています。白装束を纏った御嶽講の人々が金剛杖を持ち登山する姿を度々目撃していました。その霊山である御嶽がこのような災害を起こすとは考えられないです。地元木曽を含む長野県は、観光が重要な産業ですから今後が心配です。

最後に私ども業界の事ですが、3月までは消

費税の駆け込み需要で、何とかかなりでしたが、その後の反動で買い控えで疲弊しています。そこで我々の支部では「田舎暮らし」移住交流を推進して、行政と一緒にセミナーなどに参加して、この地域のPRをして来ましたが。本来行政の役割は産業の育成、子育て支援、婚活？、住宅支援などが、本来の仕事かも知れませんが何れの対策も人口減少に歯止めが掛かっていないのが実情です。やはり国には役所・産業・学校など地方に分散させて、人口を地方に移動させるべきです。セミナーには石破茂地方創生担当大臣もお越しになり、「これからは地方が元気にならなければ、いけない」と言っていました。是非アベノミクスの恩恵を地方にも拡散してほしいものです。

（広報委員 K.F）