

ながの宅建

■ 楽園信州
空き家バンク
スタート!!



CONTENTS

■ 第49回通常総会開催	2
■ 住一むずよりお知らせ	4
■ 支部だより(中信支部)	8
■ わが社のアイドル(南信支部)	8
■ 信州人に聞く(平谷村移住体験談)	9
■ 事例研究(最近の判例から)	10
■ ハトチャン(宅建試験申込み数等)	12
■ ためになる最新情報(マイナンバー制度)	14
■ お知らせ(子どもを守る安心の家)	15
■ 長野県警察本部よりお知らせ	16
■ 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

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



タイトル 「静かな緑」
撮影場所 茅野市 御射鹿池
撮影者 永田 修巳

第49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49回通常総会並びに長野県不動産政治連盟第39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。



会長 あいさつ

午後1時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た。業歴20年以上の代表者として古畑修二氏（長野支部）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26年度事業報告、平成27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26年度収支決算（監査報告）、役員の報酬等及び費用に関する規程（案）について賛成多数で可決承認された。

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
- (6) 「楽園信州空き家バンク」システムの運営

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) 宅地建物取引士定講習会の実施
- (4) 宅地建物取引士資格試験の実施
- (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
- (8) 開業支援セミナーの運営

③教育研修の運営業務

- (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) 「こ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) 取引士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
- (12) オールインワン物件登録と付加価値情
報の提供を可能にするためのデータベ
ース活用

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

- (1) 本会監事による厳正な支部監査の実施
等である。



表彰される会員の皆さん



朝倉会長から古畑修二氏に表彰状を授与

信州・住まい探しの
ポータルサイト



お知らせ

長野県 空き家情報ポータルサイトOPEN!

長野県に移住を希望されている方々に向けて、市町村と宅建業者（不動産会社）が連携して
長野県全域の空き家情報を「見やすく」「探しやすく」まとめるためのポータルサイト

楽園信州 空き家バンク

ふるさとに逢える
心が癒む・信州に住む

が近々オープンします。

それに先駆けて平成27年6月22日(月)・23日(火)に市町村担当者・業者向けの説明会がありました。
その時に使用したリーフレットを掲載します。

https://rakuen-akiya.jp/

長野県 空き家情報ポータルサイト 楽園信州 空き家バンク

情報ワンストップ / 3つのポイント /

空き家
カンタン
情報収集

「楽園信州空き家バンク」は散逸している情報をまとめてお届け! 情報のワンストップ化が最大の特徴です。移住者のみなさま向けの空き家情報を、ご希望の条件からお探しいただき。 ※空き家情報の閲覧は利用者登録（無料）が必要です

ポイント1 長野県全域の空き家情報
対象地域は長野県すべて。
※市町村ごとに異なる情報がすべて掲載されているわけではありません。

ポイント2 市町村と宅建業者の空き家情報
宅建業者（不動産会社）と連携して情報量がアップ。

ポイント3 補助金・支援制度
空き家と適用対象の補助金支援制度を一緒に確認。
※空き家バンクと連携する自治体に確認してください。

探しやすい
見やすい

いますく検索
https://rakuen-akiya.jp/

楽園信州空き家バンク

【売りたい・貸したい】空き家の情報も募集しています
各市町村の空き家バンクに登録または相談の上他事業者の紹介を行います。登録方法や運用が市町村ごとに異なりますので「楽園信州空き家バンク」の「市町村をさがす」より、空き家所在地の市町村を検索し、フォームが電話を通じてご相談ください。

〒380-0836 長野県長野市南長野南町999-10
一般社団法人 長野県宅建物取引業協会 ☎026-226-5454 [企画・協力] 長野県・市町村 田舎暮らし「楽園信州」推進協議会



空き家バンクの特徴と課題

空き家バンクとは

“空き家バンク”とは、『空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上などで提供する仕組み』のこと。

行政側では、地元の方々から広報誌やホームページなどで空き家情報を広く募集し、移住・交流希望者向けの物件情報を収集して提供しています。

実は20年以上も前からこの制度は使われていましたが、全国に広がったのはここ最近のこと。登録制度の定着と共に、移住・交流に対する世の中のニーズが広がってきているのが理由です。

一方、制度はあっても十分に活用されていないとの指摘もあり、官民連携による新たな仕組みづくりが求められています。



(部分引用：JOIN ニッポン移住・交流ナビ)

空き家バンクの特徴と課題

空き家バンクの特徴

① 自治体で管理している



空き家バンクを運営しているのは、ほとんどの場合が自治体の職員で、地元の方々からの理解を得やすくなるというのも、空き家バンクを利用するメリットのひとつです。

課題

民間との連携が不十分

② 能動的に探すべし



自治体の管理している空き家情報は、行政ならではの信頼感がある一方で、利用者には移住・交流に対する能動的な姿勢が求められます。

課題

情報が散逸している

③ 貸家を見つけやすい



田舎の物件になかなか見つからない貸家物件も、地域への定住を目的としている“空き家バンク”では、見つかることが多くあります。

課題

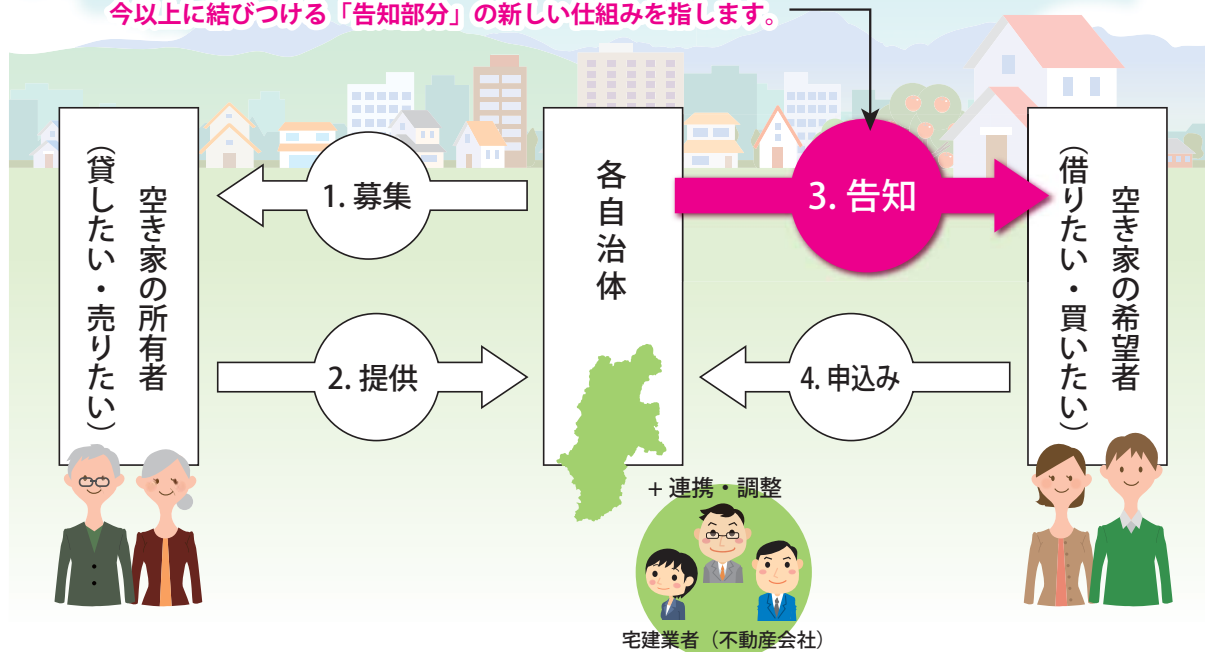
物件情報量が少ない

(部分引用：JOIN ニッポン移住・交流ナビ)

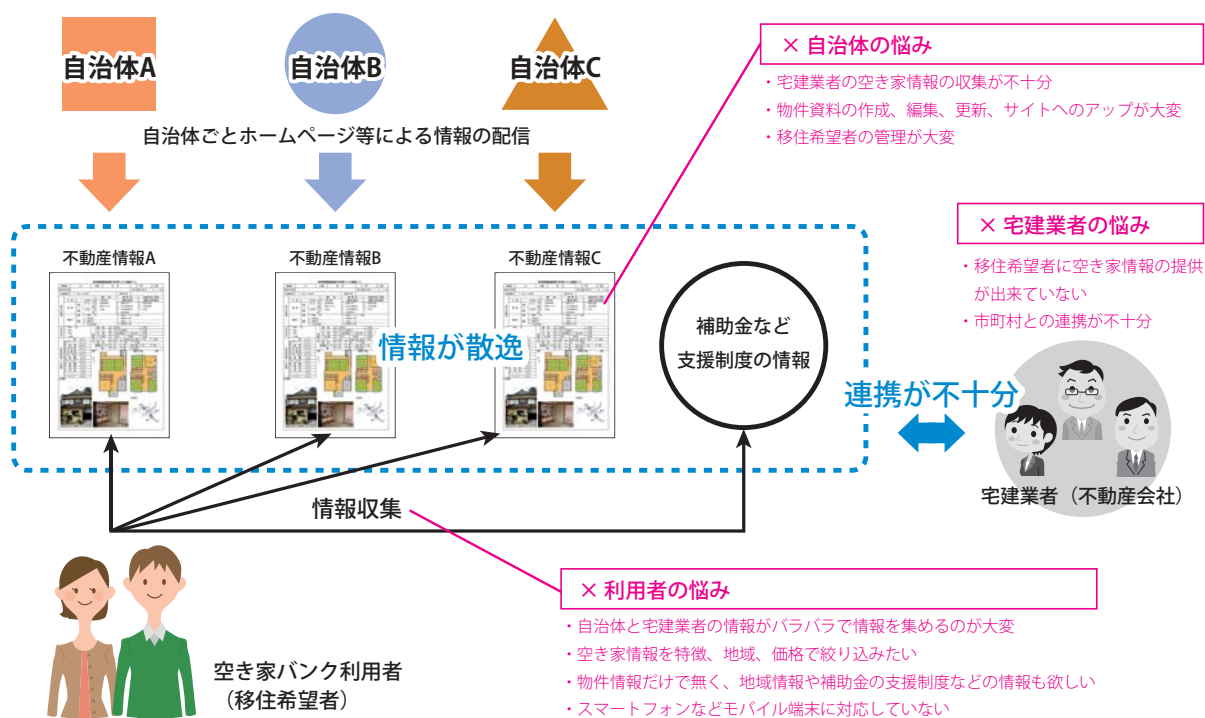


楽園信州空き家バンクの位置づけ

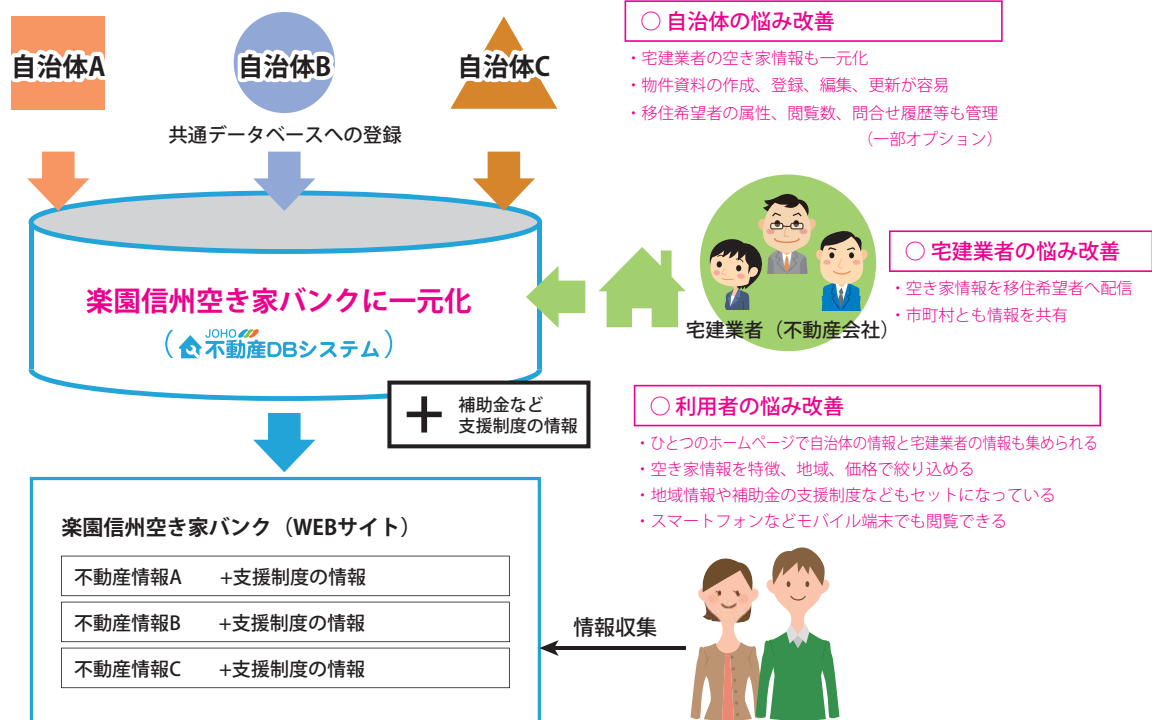
楽園信州空き家バンクとは「空き家情報」と「移住者」を、
今以上に結びつける「告知部分」の新しい仕組みを指します。



現在の空き家バンクの運用とその課題



新しい仕組みによる改善イメージ

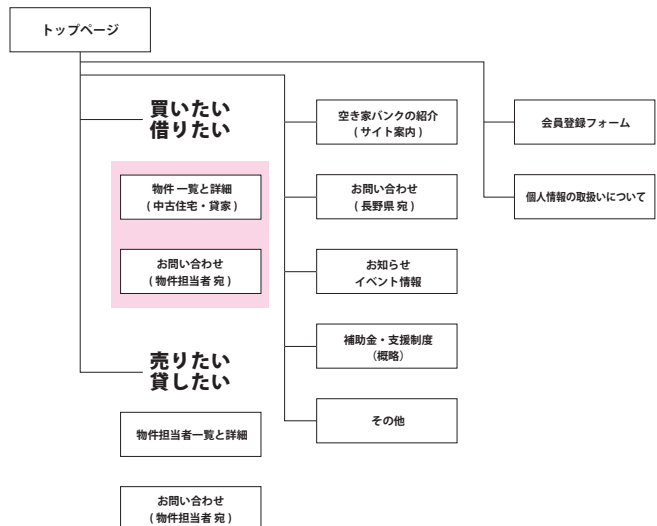


楽園信州空き家バンク サイト構造

トップページ (イメージ)



サイトマップ



楽園信州空き家バンクについて お問い合わせ は...

一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会 事務局

TEL : 026-226-5454 FAX : 026-226-9115
E-mail : taku.ken@nagano-takken.or.jp



移住者の体験談

平谷村移住体験談 加藤様

南信州の平谷村へ移住した加藤さんから、移住体験談をお話いただきました。

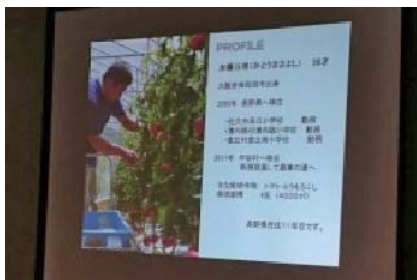


平谷村は中京圏から近いのですが、通過地点にはなるけど目的地にはなかなかない村です。

もともと、小学校の教員をやっており、県内いろいろなところへ赴任していました。

2012年に平谷村に移住し、農家転身しました。

トマトととうもろこしを作っています。



長野県に来た理由は、自然があるところで生活したかったからです。

平谷村は本当に自然しかないのですが、小さいときからそんなところに住みたかったので、夢がかなった状態です。

大学時代に大鹿村に滞在し、教育実習は無理を言って長野県の学校に行かせてもらいました。

小さな山の上の学校で実習をしました。

こんな環境で子どもたちと生活したいと感じ、実家のある大阪にも近く、自然もたくさんある長野県へ住むことを決意しました。

平谷村は自分がやってみたい農業ができると言うことで選びました。

標高が1,000m前後で冬は-20度まで下がったりします。

その環境を逆手にとって、ここでしかできない農業をしたいと思い選びましたので、かなり特殊な例だと思います。

山奥に住みたいと考えている方には良いかもしれません。

人口は500人弱ですが、ここ2～3年で6世帯が県外から移住されました。

その方たちに聞いてきましたが、温泉、スキー

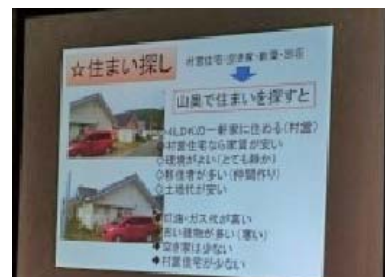
場、デイサービス等があるので、仕事を選ばなければ、移住された方の9割くらいが村内の施設で働いています。その中でも3割の方は自分でお店を作っています。

儲かってるわけではないが、生活できるくらいは稼いでいます。

人手不足なので、山奥の村でも割と仕事がある。ただし、都会よりは給料は少ないです。

住宅ですが、わりと村営住宅が空いています。4LDKで家賃は14,000円でとても安いです。

灯油やガス代がどうしてもかかります。使える空き家は少ないのが現状です。

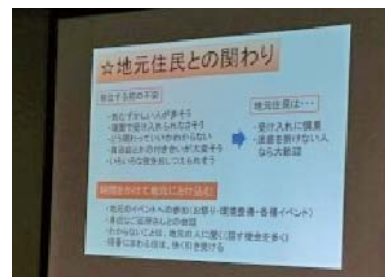


地元住民との関わりは、時間をかけて地域に溶け込んでいくと強い繋がりをつくれます。

移住者の受け入れには慎重ですが、迷惑をかけるのなら大歓迎。

無理をせずに近所の方々とおしゃべりすることからはじめればよいです。

地域の行事には積極的に参加し、できることは進んで手伝っていくことが大事です。



自然の移り変わりだけでなく、食べ物や伝統行事の四季が豊かであることが幸せだと感じています。

居住目的の土地売買に関し近隣住民の記憶に残る20年以上前の自殺事件等につき媒介業者の説明義務が認められた事例

(高松高判 平26・6・19 判時2236-101)

個人の住宅建築を目的とする土地売買において、20年以上前の自殺事件が、同家族による殺人事件と関連して近隣住民の記憶に残っている状況下においては、媒介業者には当事件を買主に説明する義務があるとして、売買の契約後決済前にその事実を知ったが買主に説明しなかった媒介業者の不法行為責任につき慰謝料等を認めた事例（高松高裁 平成26年6月19日判決 控訴棄却 附帯控訴棄却 確定判例時報2236号101頁）

1 事案の概要

X（個人・夫婦）は、Y（宅建業者）の媒介により、売主A（個人）との間で、本件土地（約182㎡）を小学生2人の子と暮らす住宅の建築を目的として、平成20年12月1日に以下の条件にて売買契約を締結した。

- ・ 売買金額：2750万円
- ・ 手付金：275万円
- ・ 手付解除期限：平成21年1月19日
- ・ 決済日：平成21年1月30日
- ・ 特約：売主は瑕疵担保責任を負わない

過去本件土地に関しては、昭和61年1月に当時の本件土地及び地上建物の所有者Bの内縁の妻が、本件土地と関係のない場所にてその子Cに殺害され、その遺体がバラバラにされて山中に埋められるという事件があり、また昭和63年3月にBの子Dが本件建物内で自殺する事件があった。平成元年9月に地上建物は取り壊され、以降本件土地は更地のまま複数の所有者の間で転々譲渡された。Aは約

6年前にYの関連会社Eより本件土地を購入し、以降貸駐車場として使用していた。

Yは、本件決済日の数日前に本件事件等を知ったが、既に20年以上も経過しており、建物も取り壊されていたことから説明義務はないと考え、Xに説明しなかった。

Xは、本件決済を行った直後に地域の不動産業者から本件事件等を知り、平成21年2月2日、Yの担当者に本件売買を白紙撤回したい旨を申し入れた。しかし、Yの担当者は、Aには白紙撤回に応じる意思がないこと、Yの対応に非はないことを回答した。

XはYに対し、本件事件等は購入判断における極めて重要な事実であり、「①本件契約時に本件事件等を知っていたYに説明義務違反がある、②契約時に本件事件等をYが知らなかったとしても、本件土地が事故物件であるか否かの調査義務違反がある、③遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYは、ただちにXに説明しなかった義務違反がある」と主張して、本件土地の買受価格と自殺等に係る物件であることを前提とする現在価額との差額、慰謝料等の合計1815万円余の損害賠償を求め提訴した。

1審判決は、前記①、②の主張を排斥したが、③の主張を一部認め、慰謝料150万円及び弁護士費用20万円を認容した。

これを不満としたXは控訴し、またYも敗訴部分の取り消しを求めて附帯控訴を行った。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの各主張につき次の通り判示して原審判決を支持し、Xの控訴及びYの附帯控訴を棄却した。

- (1) 本件事件等から四半世紀近くが過ぎ、自殺のあった建物もその自殺の約1年後に取り壊され、以降更地になっていたとしても、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、本件事件等が近隣住民の記憶に残っている状況下において、あえて本物件を選択し取得を希望するとは考えにくい以上、遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYには、これをXに説明する義務を負うと言うべきである。
- (2) 本件売買契約締結当時、Yが本件事件等の存在を認識していたと認めるに足りる証拠はない。また、対象物件において事故物件性の存在を疑うべき事情は認められなかったことから、売買の仲介に当たる宅建業者Yに事故物件の存否を調査すべき義務があったとも認められない。
- (3) 前述(1)により、YにはXに対する本件事件等の説明義務違反が認められるが、Yが本件事件等の存在を知ったのは手付解除期限後であることから、Yの不法行為と相当因果関係があるXの損害は、本来であれば本件売買契約の締結後、代金決済や引渡手続を完了しない状態で、本件売買契約の効力に関する売主との交渉等が可能であったのに、Yの説明義務違反により、代金決済や引渡手続を完了した状態で売主との交渉等を余儀なくされたことによる損害にとどまり、具体的には、このような状態に置かれざるを得なかったことに対する慰謝料と考えるのが相当である。

Xは、原判決による慰謝料150万円が、X

の被った極めて甚大な苦痛に対し著しく低廉にすぎると主張するが、その損害は交渉上の不利益を甘受することを余儀なくされたという不定型なものであり、この損害を金銭的に評価するに当たって、仲介手数料90万円との均衡も勘案し、Xの慰謝料額を150万円とした原判決の認定は是認し得る。

3 まとめ

自殺等による心理的瑕疵は、時の経過などにより相当程度風化、希釈化され、合理的にもはや一般人が忌避感を抱く程度にあたらなくなった場合は、瑕疵に該当しなくなったものと判断された事例（参考：東京地判 平26・8・7 本誌124頁）が見られるところ、本件は、自殺のあった建物は既になく、また事件より20年以上も経過した後の取引であるにもかかわらず、宅建業者の本件事件等の説明義務を認めた事案である。

本件判断は「①自殺事件が社会的耳目を集めた殺人事件と関連した事件として今なお近隣住民の記憶に残されていること、②買主の購入目的がマイホームの建築であること」等から、相当年数経過するも本件事件等が買主の判断に重要な影響を与える事項に該当すると判断し、買主の購入目的を知る媒介業者の説明義務を認めたものと思われる。

取引不動産における過去の事故等が、説明義務にあたる心理的瑕疵に該当するかについては、明確な基準がないことから宅建業者を悩ませるところであるが、本件事例は、その判断において上記①、②も重要な要素となること、そしてその瑕疵が契約後に判明した場合であっても、決済前であれば買主の交渉機会保全のため、宅建業者に説明義務があることに注意を要する事例として参考となる。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ

ハトちゃん

平成27年度

宅建試験申込み数は2400名 (昨年度比18名増)

取引主任者から取引士へ名称が変更になって初めての宅地建物取引士資格試験の申込みは、郵送7月1日(水)～7月31日(金)、インターネット受付7月1日(水)～7月15日(水)の日程で行われた。

全体の受験者数は2,400名で、昨年度より18名増加した。

会場別では、長野会場682名で昨年度比2名減、上田会場410名で昨年度比18名増、松本会場641名で昨年度比10名減、伊那会場335名で昨年度比14名増の申込があった。

試験会場	申込者数
ホテル国際21(長野会場)	682名
松本歯科大学(松本会場)	641名
長野県立上田東高等学校(上田会場)	410名
伊那商工会館(伊那会場)	197名
J A南信会館(伊那会場)	138名
松本勤労者福祉センター(登録講習修了者)	332名
申込総数	2,400名

8・7

楽園信州空き家バンク 協定調印式

8月7日、楽園信州空き家バンクスタートに伴い、長野県と宅建協会に移住・定住者の誘致に関する連携協定締結式を県庁で行いました。





事務局職員研修会

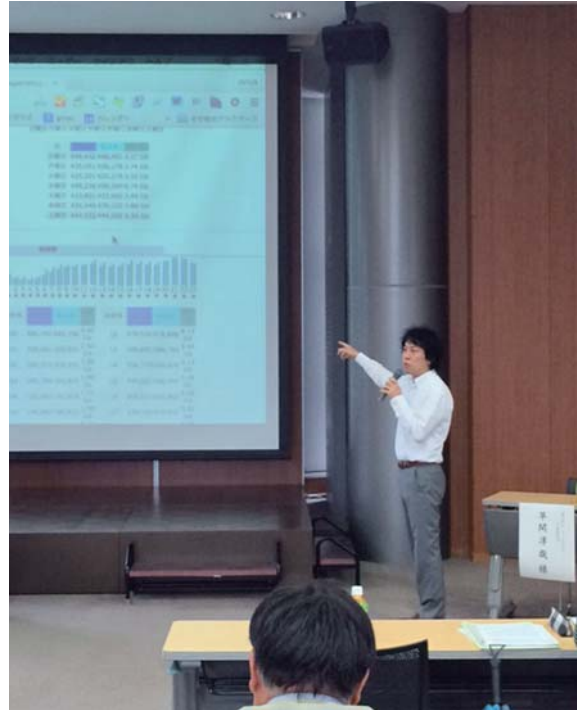
去る6月26日、長野県不動産会館において、事務局職員研修会が行われた。

この研修会では、宅地建物取引士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。

また研修会は3本立てで行われ、株式会社ウェブエイト草間淳哉氏による「ブログ研修」、全宅連事務局長 小幡剛氏による「中古住宅市場活性化に向けた提言」、全宅連事務局次長 篠崎一成氏による「ハトマークビジョン」の説明があった。

参加者と講師と対話形式で進められた研修会は、他の人の考えも聞けてなるほどと思うことが多々あり、有意義な時間となった。



小松献臣 元副会長 国土交通大臣表彰受賞！

去る平成27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、小松献臣元副会長が不動産業関係の功労者として表彰された。



小林正人 前副会長 長野県知事表彰受賞！

去る平成27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、小林正人前副会長が建設事業功労者として表彰された。



「マイナンバー制度」

平成27年10月から、国民の全員に12桁のマイナンバー（個人番号）が通知されます。

- 市区町村から、住民票の住所に通知カードが送付されます。
- 通知カードを受け取られた方は、同封された申請書を郵送すること等により、市区町村の窓口で「個人番号カード」の交付を受けることができます。

平成28年1月から、マイナンバーは社会保障、税、災害対策の行政手続きで利用します。

- 年金、雇用保険、医療保険の手続き、生活保護や福祉の給付、確定申告などの税の手続き等、法律で定められた事務に限って、マイナンバーが利用されます。
- 民間事業者でも、社会保険、源泉徴収事務等、法律で定められた範囲に限り、マイナンバーを取扱います。

法律で定められた目的以外でのマイナンバー利用や、他人に提供することはできません。

- 他人のマイナンバーを不正入手したり、正当な理由なく提供すると、処罰されることがあります。
- マイナンバーと結びついた個人情報を守るため、様々な対策を講じます。

行政の効率化

行政機関や地方公共団体などで様々な情報の照合や入力などに要している時間や労力が大幅に削減されるとともに、より正確に行えるようになります。

国民の利便性の向上

添付書類削減等、行政手続きが簡素化され、負担が軽減されます。
情報提供等の記録開示システムによる情報の確認や提供等のサービスを利用できます。

公平・公正な社会の実現

所得や他の行政サービスの受給状況を把握しやすくなり、脱税や不正受給等を防止するとともに、本当に困っている方にきめ細やかな支援を行えます。

国税庁からのお知らせ

社会保障・税番号制度（マイナンバー制度）導入後の事業者の対応（国税分野）について

【概要】 事業者は、源泉徴収義務者または法定調書提出義務者として、従業員や報酬等の支払いを受ける方からマイナンバー（個人番号）または法人番号の提供を受け、税務署に提出する書類（申告書や法定調書等）に、支払いを受ける方及び自身のマイナンバー等を記載する必要があります。

またマイナンバーの提供を受ける場合は、番号法上求められる本人確認を行う必要があります。提供を受けたマイナンバーには厳格な取扱いが求められます。

【本人確認措置】

国税庁 社会保障・税番号制度HP：<http://www.nta.go.jp/mynumberinfo/index.htm>

【特定個人情報の保護措置】

特定個人情報保護委員会HP：<http://www.ppc.go.jp>

【マイナンバー導入チェックリスト】

内閣官房HP：<http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/bangoseido/index.html>

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419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27年7月31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	108
	旧須高支部	17	
	旧長野支部	77	
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	40	83
	旧飯田支部	43	
合 計			419

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 () —

長野県警察本部よりお知らせ

暴力団等の反社会的勢力から謂われのない不当要求を受けた場合の対応要領です。大切なことは、一人で悩まず、警察や暴力追放センター、弁護士に早期に相談することです。



具体的対応要領

① 相手方を確認する

落ち着いて相手方の住所、氏名、所属団体名、電話番号を確認しましょう。

また、可能であれば、車のナンバー等も控えておきましょう。



② 用件を確認する

どんな用件で何を要求しているのかを確認しましょう。代理人の場合は、委任状の確認をしましょう。

③ こちらに有利な場所を選定する

素早く助けを求めることができる場所（自社の応接室）等の管理権の及ぶ場所で応対し、暴力団員等の指定する場所や組事務所には絶対に出向かないようにしましょう。



④ 湯茶の接待はしない

湯茶を出すことは、暴力団員が居座り続けることを容認したことにつながりかねない上に、湯飲み茶碗等を投げ付けるなど、脅しの道具に使用されることがあります。

⑤ 対応の人数は、常に相手方より優位に立つ

相手方より優位に立つための手段として、常に相手方より多い人数で対応しましょう。また、役割分担を事前に決めておきましょう。



⑥ 対応の内容を詳細に記録化する

電話や面談の対応内容は、犯罪検挙や行政処分、民事訴訟の証拠として必要です。メモや録音、ビデオ撮影を活用しましょう。

⑦ 対応時間を明確に区切る

対応時間が長いと、相手方のペースにはまる可能性が大きくなります。

可能な限り短くし、対応時間を明確に示しましょう。



⑧ 言動に注意

巧みに論争に持ち込み、対応者の失言を誘い、又は言葉尻を捉えて厳しく糾弾してきます。「申し訳ありません。」「検討します。」などは禁物です。

⑨ 相手方の要求に対して、即答や約束をしない

組織的な対応を図るためには、最初の応対での即答を避け、組織としての方針を検討した上で改めて対応することが大切です。



⑩ 書類は作成せず、署名、押印もしない

詫び状や念書等は、後日金品要求の材料などに悪用されます。

署名や押印は絶対に禁物です。



⑪ トップに対応させない

社長等、決裁権者が対応すると、即答を迫られますし、次回以降からの交渉で「前は社長が会った。社長が会わない理由を言え。」などと喰って掛られます。



⑫ 機を失せず、警察に通報する

不法行為に及んだときには直ちに110番通報することです。

この場合、気付かれないように通報することが肝要です。



会員の動き (H27.4月～H27.7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)アーネストワン長野営業所
代表者 兼 専任取引士 梅澤志保美
長野市鶴賀七瀬南部545-1
ラトナ東口ビル1階100号室
026-268-1640

【上小・更埴支部】



オーエムエステイト
代表者 兼 専任取引士 小澤 真
上田市住吉46-1
0268-71-7687

【佐久支部】



(株)GSリゾート
代表者 川本裕明 専任取引士 矢野間孝
北佐久郡軽井沢町長倉9-119
0267-31-5355

【諏訪支部】



(株)ビバルデの丘
代表者 藤森和彦 専任取引士 小飼隆文
諏訪市大字四賀字霧ヶ峰7718
0266-57-3538

【南信支部】



(株)エース・リフォーム
代表者 大谷公昭 専任取引士 小木曾務
下伊那郡高森町牛牧56-1
0265-34-3830

希望により
写真掲載なし

小野工業(株)
代表者 兼 専任取引士 檀原隆宣
上伊那郡辰野町大字小野1249-1
0266-46-2256

信頼と実績のハトマークで不動産業を始めませんか？

宅建協会では会員を募集しています！
県内8割の宅建業者が加盟する業界最大級の団体です。



長野県宅地建物取引業協会 入会案内はこちら

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

長野県宅建協会ホームページ「入会案内」をご覧ください。

退会された方 ● ● ● お疲れ様でした ● ● ●

支部名	商号・名称
長野	(有)アパルトメイト
	川中島建設(株)
	(有)北進ビルダーズ
上小・更埴	(株)住建
	東洋物産(株)
	甲信アルプスホーム(株) 上田営業所
佐久	(株)ロマン不動産
	(株)大地
諏訪	ヤマキチ岩波実業
	(有)エフアンドエム
	甲信アルプスホーム(株) 諏訪営業所
南信	伊北不動産(有)

長野県宅建協会facebook



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/>

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(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月上旬発行)・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、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27年11月末日)
5月号(平成28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。

今回の**取引主任者法定講習会**は

9月9日(水)

長野バスターミナル会館(長野)

9月10日(木)

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.....

●H27年12月8日(火)

長野バスターミナル会館(長野)

※対象者は平成27年12月10日から平成28年3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27年7月31日現在)

1,432名 内支店数 59

TVコマーシャル 放映中

宅建協会の新CMをモデル真篠沙織さんをむかえ、2パターンで放映中です。



①ハトマークPR編

②物件検索サイト「住〜むず」編

放映日時は下記の通りです。

・テレビ信州(TBS)

「シューイチ」日曜午前7:30~8:00の間

・テレビ信州(TBS)

「ゆうがたGet!」木曜午後16:53~17:55の間



スラックライン

小布施町

長野支部 (株)イマイ企画 今井昌毅

小布施町は、県内77市町村のうち一番面積の小さな町です。4km四方にはほぼスポッリ納まり、人が住むのは2km四方。都会なら徒歩圏内ですが、さすが田舎、軽トラ、軽バンが右往左往。県内の造り酒屋さんが、80歳あると聞いております。が、小布施にはそのうち4歳もある、おそらく人口密度、面積的にも日本で一番酒蔵の多い町でしょう。ご先祖様方は、どんだけ呑兵衛だったのか…。

※詳しくは各お店のサイトへ

松葉屋本店

<http://www.matsubaya-honten.co.jp/>

榎一市村酒造場

<http://www.masuichi.com/>

高沢酒造

<http://members.stvnet.home.ne.jp/yonekawa/index.html>

小布施酒造/小布施ワイナリー

<http://www.obusewinery.com/>

古刹も多く、葛飾北斎の天井絵のある岩松院や町唯一の国重要文化財の浄光寺薬師堂(建立1408年)、文人墨客が大勢来訪した玄照寺等々。こういったお寺が、それぞれお祭りやイベントを開催し、地域住民とのつながりを深め、開かれたお寺、人の集まるお寺を目指しています。

※詳しくは各サイトへ

岩松院 <http://www.gansho-in.or.jp>

浄光寺 <http://www.jyokoji.jp/>

玄照寺 <http://www.gensyoji.jp>



浄光寺

その中の浄光寺では、スラックライン(<http://www.obuseslack.com/>)なる新しいバランススポーツの練習場を常設し、全国からも大勢の競技者が集う場となっています。この7月に町内の高校1年生、木下君(写真)がドイツで開催されたワールドカップに出場しています。また10月には、町内で全国大会も開催されます。



他にも小布施クエスト(<http://www.obusequest.com/>)なる大きなジャンプ台もあります。オールシーズン、スキーやスノーボードのジャンプの練習ができるため、これまた全国から猛者が集う場所となっています。

北斎を招いた時と同じように新しい文化を取り込んでいる小布施町って変わってる(笑)。



小布施町



浄光寺スラックラインパーク

編集後記

最近の日本列島、火山活動が活発になっているようです。長野県も御多分に漏れず昨年の御嶽山噴火、そして今年になって浅間山も連日報道されています。観光シーズンを迎えてこの影響が懸念されております。今シーズン何事もなく、無事過ごせることを祈るのみです。

今年は北陸新幹線も金沢まで開通し、今年の浄光寺の御開帳には700万人余りの参拝者が訪れたとのことで、各観光地も少なからずこの恩恵を受けたことと思います。

来年の主要国首脳会議は、残念ながら軽井沢サミットにはなりませんでしたが、軽井沢で交通相会合が開催すると決定しました。そして来年のNHKの大河ドラマは真田幸村の「真田丸」と決定しました。幸村ゆかりの上田への観光客も増えることと思います。多くの人々が長野県を訪れ、そして信州の良さを知っていただき長野県で暮らしたいと思う人が増え我々の仕事にも良い結果をもたらすことを期待したいものです。

(広報啓発委員 K.T.)