

# ながの宅建

## CONTENTS

- 新年のあいさつ .....2
- 支部だより(佐久支部) .....5
- わが社のアイドル .....5
- 住一むずよりお知らせ .....6
- 信州人に聞く(移住者の体験談(上田市)).....10
- お知らせ(子どもを守る安心の家) .....11
- 事例研究(最近の判例から).....12
- ハトチャン(協会行事をピックアップ).....14
- 会員の動き .....16
- 事務局からのお知らせ .....17
- 観光スポット・編集後記 .....18

■ 楽園信州空き家バンク  
順調に利用者増加



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



ダイヤモンド富士  
撮影場所 駒ヶ根市  
撮影者 菊池由美子(南信支部)

## 新年のあいさつ



### 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。

私が長野県宅建協会会長に就任して6年がたちます。一貫して提唱してきたことは、行政と宅建協会が協力してまちを活性化していくという事です。それは、移住交流（田舎暮らし）事業や空家対策、人口減少対策と様々な切り口はありますが、重要なことは行政任せにするのではなく、自ら主体性やアイデアを出し、行政と一緒にまちづくりに励むという事です。むしろ「民間主導、行政サポート」の形態がこれからの時代にふさわしいのかもしれない。なぜならば、行政は一度決めたことを、変更することはなかなか難しいからです。たとえその計画が、無謀なものであったとしても、時間がかり過ぎて途中から時代遅れになったとしても、一度決めたら最後まで完成させなければいけません。しかし民間は、柔軟に修正が可能です。タイムリーな用途変更が可能です。民間は、生き残るために、成果を出すために、いろいろな知恵を出し、勉強もします。他人事ではないからです。

地方は、これから大きな問題を抱える厳しい時代に入ると思います。人口減少は止めることができません。人口減少がもたらすものは、まず一番に地方財政の縮小です。

資金が十分でなくなり、どの市町村でも謳われている「安心安全なまちづくり…」ができなくなります。若者はより良い就労先を見つけに都市部に出ていきます。地方では高齢化が進み、空家が増え、限界集落が徐々に増えてきます。長野市では企画政策部に人口減少対策課ができました。人口減少をいかに食い止めるか、これこそがこれからのまちの発展につながる最重要課題になると思います。そして元気なまちを創ること、今までは特に努力をしなくても何とかあったかもしれませんが、これからは、努力と知恵で必死に取り組まないといけない時代になります。誰かが何かをやってくれる、行政が何とかする…そんなことは決してありません。民間が、特に不動産業界が主体となってまちづくりに励まなければいけません。不動産業者の役割は大きいのです。例えば、駅前のシャッター通り、これは店舗の所有者、不動産オーナーが責任を持って対策を講じ、まちの活性化を図る必要があります。住宅地も同じことが言えます。農村部の空家は、昔からの農作業用道具が放置されています。団地の空家でも不要なものが積み重ねられています。人々は整然としたきれいなまち、元気のある町に住みたいと思います。不動産所有者は、多少なりとも地域に影響を及ぼすものです。公共的意識を持って町に与える影響を考えてみましょう。いつかは片付ける…みんなやっている事だから…年寄りが生きている間はこのままで…それぞれに理由はあるでしょう。でもその考えが地域の価値を下げているということは考えられないでしょうか。このように不動産を扱う私たちは、実はまちづくりに大きくかかわっているのです。まちの存続にかかわる業界であるといってもいいのではないのでしょうか。これからの時代、地元の不動産業者と行政と一緒に知恵を出し合ってまちを動かす、これができる地域、できない地域、大きく差が出ることと思います。それぞれの特徴、立地にあったアイデアでまちが活性化していくことを願ってやみません。移住対策、空家対策は、これから必要とされる事業です。大いに仕事につなげてほしいと思います。

県役員、支部役員の皆様、リーダーシップを発揮して今の時代に取り組んでいく、そんな意気込みで今年も頑張ってください。会員の皆様、不動産業はまちづくりを担う重要な職業です。今年も自信と誇りを持って地域貢献に、事業の発展にとご活躍されることを心より願っています。

## 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。謹んで新春のお慶びを申し上げます。また、日頃から県政にお寄せいただいております御支援、御協力に対し、心より感謝申し上げます。

昨年は、北陸新幹線（長野経由）の金沢延伸が実現し、飯山駅が新幹線新駅として開業するなど、県内の高速交通の事情が大きく変化した年でありました。今後進められるリニア中央新幹線の整備も見据え、拠点となる駅からの二次交通の充実等利便性の向上と地域経済の発展に向けた取組を進めてまいります。

今年は、ブラジルのリオ・デ・ジャネイロで夏季オリンピックとパラリンピックが開催されます。一方、県内でも、諏訪大社の御柱祭や飯田のお練り祭りが行われるほか、6月には「全国植樹祭」、8月には「国民の祝日『山の日』記念全国大会」、9月には「伊勢志摩サミット」の開催に伴う「G7長野県・軽井沢交通大臣会合」など大規模なイベントが開催されます。これらのイベントを成功させるとともに、こうした機会を活かして、相次いだ災害からの復興が着実に進んでいる姿を全国に発信し、同時に、美しく豊かな自然環境や「日本の屋根」と称される信州の山々の魅力、さらには、こうした環境下で生まれた全国トップクラスの健康長寿県としての強みを世界に発信してまいりたいと考えています。

さて、今年、私の二期目の任期の折り返しとなります。引き続き、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、県民の皆様とのしあわせと長野県の発展のために全力を尽くす決意です。また、私をはじめ、県の職員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運営してまいります。さらに、大北森林組合による補助金不適正受給の事案を踏まえ、全国で初めて外部から登用したコンプライアンス推進参与を中心に、全庁を挙げて職員の意識改革や組織風土の改善を推進するなど県組織全体のコンプライアンス推進体制を強化し、これまで以上に県民の皆様にご信頼され、期待に応えられる組織への進化を図ってまいります。

政策面では、策定から4年目を迎える本県の総合5か年計画「しあわせ信州創造プラン」に基づいて、各施策を着実に遂行し、具体的な成果を上げるとともに、人口減少に対する施策を深化・展開させるものとして昨年10月に取りまとめた「長野県人口定着・確かな暮らし実現総合戦略」について、多くの皆様の御理解を得ながらその力を結集し、「オール信州」で具体的な取組を進めてまいります。

特に、女性や高齢者の就業率が高く、農ある暮らしが根付いている本県の強みを活かして、「半農半X」等自分らしい多様な働き方・暮らし方を創造する取組を進めるとともに、将来を担う若い世代が、結婚、出産、子育て等希望するライフデザインを実現できるよう、様々な支援を行ってまいります。また、創業や企業の技術革新・販路拡大等への支援や、マーケティングを基に観光を軸とした地域経営を行う新たな組織づくり、県産酒・農産物等のブランド力の向上や輸出の促進等により、県内産業の「稼ぐ力」を高めるとともに、県産品を愛用する「バイ（buy）信州運動」など、食料や木材、エネルギー等の「地消地産」を推進し、地域の経済循環を拡大することなどにより、信州経済の活力の維持・向上を図ってまいります。さらに、高等教育の充実による知の拠点づくりやプロフェッショナル人材戦略拠点の運営、今年4月の南信工科短期大学の開校等、信州創生を担う人材の確保・育成等にも全力で取り組んでまいります。

私は、美しく豊かな自然環境に恵まれ、大都市圏とも近接し、「移住したい都道府県」に9年連続日本一に選ばれている長野県こそが、地方創生のフロントランナーたり得ると考えています。「信州創生」の実現に向け、県民の皆様のご支援、御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、今年一年の皆様のご健康と御多幸を心よりお祈り申し上げ、新年の御挨拶といたします。



### 年頭の挨拶

長野県警察本部生活安全部長 須江 和 幸

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。

一昨年、(一社)長野県宅地建物取引業協会様と県警察本部が、地域安全活動に関する協定を締結し、各地域の安全と安心の確保のため連携させていただいていることにつきましては、県警察と致しましても大変心強いことであり、関係各位に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、昨年多発した特殊詐欺では、詐欺グループが内見を装って空き室の情報を入手し、被害者に集合住宅の空き室に現金を送付させ、受取役が宅配ボックスを利用するなどして現金を受け取るという手口が目立っており、これらの対策として、(一社)長野県宅地建物取引業協会の皆様には、集合ポストの施錠など空き室管理の徹底をお願いしているところでありますが、今後も引き続きご協力をお願い致します。

また、特殊詐欺の摘発状況の中で、犯行グループが、ビジネスホテルのほか、貸別荘などをアジトとして利用している状況もあり、短期間のうちに広域にわたり、数県でアジトを変遷させている事例も判明しております。

関係者の話では、昼間であるのに雨戸を締め切っていたなどの不審な点があったとのことですが、そのような不審点が認められましたら、警察への積極的な情報提供をお願いしたいのであります。

皆様には、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、引き続き一層のご協力をいただきたいと思っております。

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様のますますのご隆盛を心より祈念申し上げまして、年頭のご挨拶と致します。

各支部の動きをラッピング

# 支部だより

## 会員研修会開催

佐久支部 事務局 松 沢 あけ美

佐久支部では、去る11月10日に会員研修会を開催しました。

この研修会は、平成28年1月1日から運用が開始される「マイナンバー制度について」と、長野県への移住・定住を検討されている方に住まいの情報提供をするため県・市町村・当協会と連携協力して設置された「楽園信州空き家バンクについて」の2部構成での開催となりました。



「マイナンバー制度」については、講師に税理士法人みらいコンサルティング佐竹様より、制度の目的・企業における対応・個人番号の取得、また、安全管理の重要性など詳しい説明がされました。個人はもとより、企業での取扱

いは、細心の注意・適切な管理・運用・セキュリティ体制が必要となり、大変さを改めて感じました。

後半は、「楽園信州空き家バンク」について、株式会社JOHOの松本様より、仕組み、8月より開設のサイト内容とアクセス状況などの説明を受け、引き続き、三柳様より、当サイトへの登録説明を受けました。



3か月間の状況ですが、佐久支部管轄における市町村のメールの問い合わせは、3割ほどを占めていて、関心の高さが伺えます。このサイトへのアクセスは、ユーザー登録が必要になりますが、だから安心感が得られるのではないのでしょうか。課題もあるかと思いますが、今後、より一層の期待を！まずそれには、多くの会員・物件登録を、と思いました。



## 不動産のプロフェッショナルを目指して



入社して一年が過ぎ、日々の業務で新たに勉強することはばかりですが、やりがいも感じています。いずれは不動産に関する全般的な業務をこなし、不動産のプロフェッショナルとなるよう勉強していきたいと思っています。お客様のお気持ちに沿った接客、ご対応ができるよう心掛けていきたいと思っています。

最近はお客様から「ホームページを見た」と問合せのお電話をいただく事が増えてきたと感じています。ホームページには、物件の情報や社員ブログを掲載しています。ブログは社員が交代で、地域の情報や物件情報を更新しています。ちょっとした日常風景から物件情報まで、いろいろと掲載しています。

ホームページも担当しており、業法のこと、広告上のコンプライアンス等まだまだ知らないことも多いですが、先輩などに教えていただき、正確でわかりやすいよう心掛けてやっていきたいです。また機会がありましたらご覧下さい。



今回の訪問先は  
諏訪支部 (株)サンケイの  
**宮坂 千鶴**さんです。

8月からスタートした「楽園信州空き家バンク」ですが、3ヶ月で利用登録者が1,200名を突破！

県と市町村のご担当者の協力もあり、アクセス数は順調に推移しています。

登録物件数は随時600件前後掲載されておりますが、システムの拡充を目指して新規物件登録を増やしていく必要があります。

※物件登録には、「楽園信州空き家バンク会員」（11月末現在 登録会員120社）になっていただく必要があります。下記の会員要件を満たした当協会会員様のご利用となります。

- ① ハトマークサイト（住～むず）と東日本不動産流通機構（IP型レイズ）の双方に加入利用登録されている方
- ② メールでの問い合わせにご対応いただける方
- ③ 売戸建（中古）・貸戸建・貸店舗の取扱いをしている方
- ④ 物件登録の際に、物件説明写真を6点以上掲載できる方

詳細は、長野県宅建協会事務局（026-226-5454）までお問い合わせください。

長野県 移住者向け空き家ポータルサイト

楽園信州 空き家バンク

568件 公開中  
中古住宅 412物件  
貸家 121物件  
貸店舗 35物件

2015.12.04

空き家をさがす | 空き家バンクとは (利用者登録) | 空き家を提供 | 補助金・支援制度 | 市町村・不動産会社を探す

空き家情報を閲覧する  
利用者ログイン

ID  
パスワード  
ログイン

個人情報のお取扱いについて  
パスワードを忘れた場合はこちら

空き家情報の閲覧には  
利用者登録が必要です

詳しくはこちら

補助金 支援制度

お知らせ・イベント情報

2015/11/30 イベント  
《東京会場参加者募集中!》12月20日(日)に北信州いいやまが仕事に特化したセミナーを開催します!

2015/11/30 イベント  
市木曾町移住セミナーを開催します(名古屋会場)

信州への移住をご検討のみなさまへ  
知事からのごあいさつ

こんにちは、長野県知事の阿部守一です。長野県への移住・定住を検討されている方に住まいの情報をきめ細かく提供するため、県・市町村・(一般社団法人)長野県宅地建物取引業協会が連携協力して「楽園信州空き家バンク」を設置しました。このページでは、「家庭菜園・畑付き」「古民家風」など、皆さんの希望条件で手軽

# 楽園信州空き家バンク (https://rakuen-akiya.jp/)

アクセス解析 < 2015/8/7~2015/11/24 オープン以後 約3ヶ月半 >



## ① 週ごとの訪問数推移と主要な値



## ② ユーザーの地域

順位	地域	訪問者数	割合
1	Nagano Prefecture 長野県	5,684	39.51%
2	Tokyo	2,950	20.50%
3	Kanagawa Prefecture	1,164	8.09%
4	Osaka Prefecture	716	4.98%
5	Aichi Prefecture	678	4.71%
6	Saitama Prefecture 県外	609	4.23%
7	Chiba Prefecture	337	2.34%
8	Gifu Prefecture	212	1.47%
9	Shizuoka Prefecture	200	1.39%
10	Miyazaki Prefecture	157	1.09%

## ③ 端末 (デバイスカテゴリ)



## ④ アクセス経路 (チャンネル)

経路	訪問者数	割合
1. Referral サイト経由	8,402	56.03%
2. Organic Search 検索	4,219	28.13%
3. Direct ブックマーク等	1,970	13.14%
4. Social SNS 経由	405	2.70%

## ⑤ 参照サイト

参照サイト	訪問者数	割合
1. rakuen-shinsyu.jp 楽園信州	2,243	25.47%
2. pref.nagano.lg.jp 長野県 HP	757	8.60%
3. jp.mg5.mail.yahoo.co.jp (メール経由)	605	6.87%
4. i-turn.pref.nagano.lg.jp Iターン信州(県HP)	485	5.51%
5. shinshu.sumuz.jp 住一むず	406	4.61%
6. town.shinanomachi.nagano.jp 信濃町 HP	357	4.05%
7. town.obuse.nagano.jp 小布施町 HP	238	2.70%
8. www1.cocosmadb.com (管理サイト)	237	2.69%
9. iju-navi.soumu.go.jp 全国移住ナビ	201	2.28%
10. vill.otari.nagano.jp 小谷村 HP	195	2.21%

## ⑥ 検索語句 (オーガニック検索トラフィック)

検索語句	訪問者数	割合
1. (not provided) 不明	1,986	47.07%
2. 楽園信州空き家バンク	501	11.87%
3. 楽園空き家	126	2.99%
4. 楽園信州	104	2.47%
5. 空き家バンク	101	2.39%
6. https://rakuen-akiya.jp/	62	1.47%
7. 長野県 移住	50	1.19%
8. 信州空き家バンク	46	1.09%
9. 楽園信州 空き家バンク	44	1.04%
10. 楽園信州空き家	42	1.00%

## ⑦ 多く見られているページ (ディレクトリ)

ディレクトリ	閲覧数	割合
1. /housesearch/ 空き家をさがす	52,000	42.42%
2. /bukken/ 物件詳細	25,646	20.92%
3. / HOME	16,353	13.34%
4. /login/ ログイン画面	7,195	5.87%
5. /about/ サイト案内・利用者登録	6,263	5.11%
6. /search/ 市町村不動産会社一覧	4,587	3.74%
7. /vendor/ 市町村不動産会社 詳細	2,319	1.89%
8. /assist/ 補助金・支援制度	2,113	1.72%
9. /infomation/ お知らせ・イベント情報	2,022	1.65%
10. /provide/ 売りたい・貸したい	1,511	1.23%

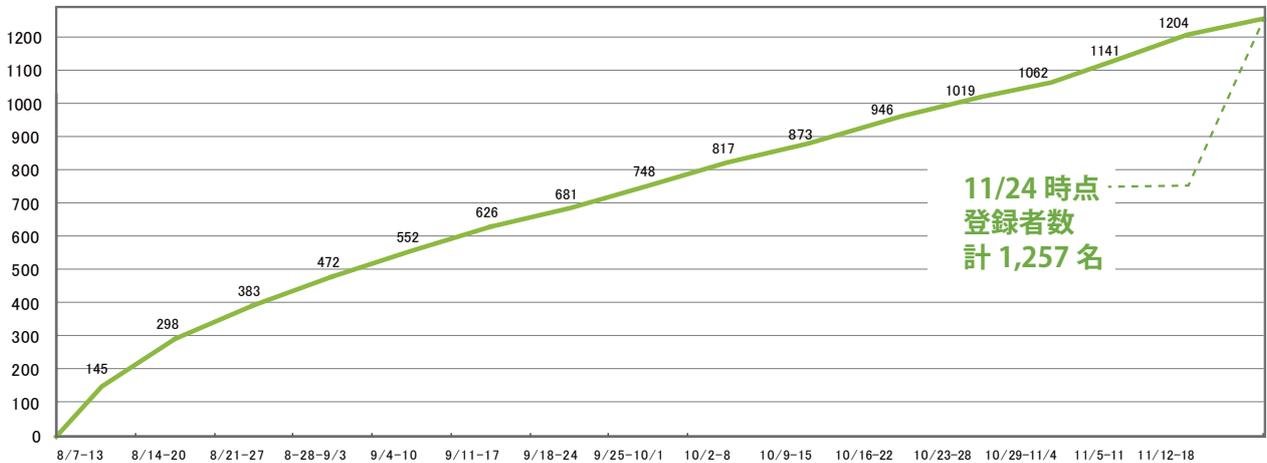
物件アクセスとお問合せ状況 < 2015/8/7~2015/11/24 オープン以後約3ヶ月半 >

	延べ物件数 (期間中に1アクセス以上)	物件アクセス数	メール問い合わせ
中古住宅	571 物件 258 : 313	18,745 回 8,040 : 10,705	54 件 30 : 24
貸家	204 物件 72 : 132	7,792 回 1,961 : 5,831	48 件 10 : 38
貸店舗	43 物件 36 : 7	527 回 369 : 158	0 件
合計	<b>818 物件</b> 366 : 452	<b>27,064 回</b> 10,370 : 16,694	<b>102 件</b> 40 : 62

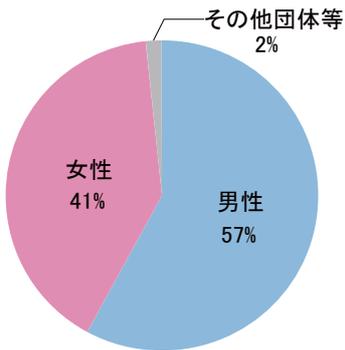
宅建業者：市町村

利用者登録状況 < 2015/8/7~2015/11/24 オープン以後約3ヶ月半 > ※②~⑧は8/7~10/28の有効数 1019 件の集計です

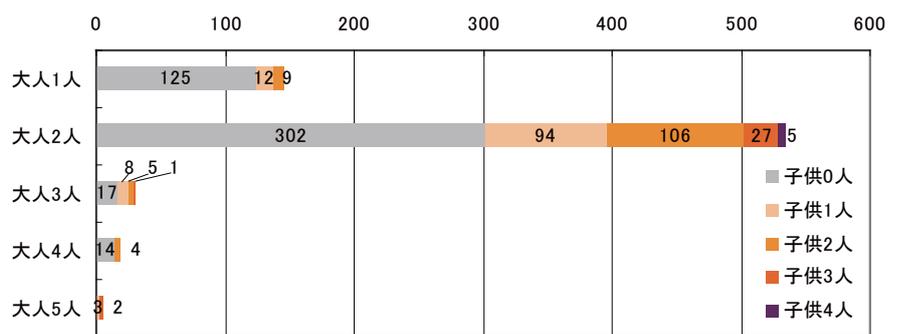
① 累計 利用登録者数



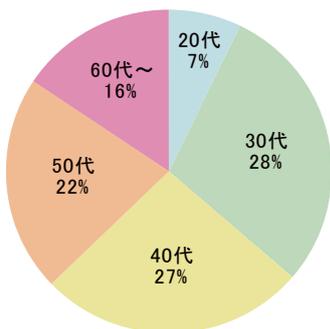
② 男女比(名前から推測)



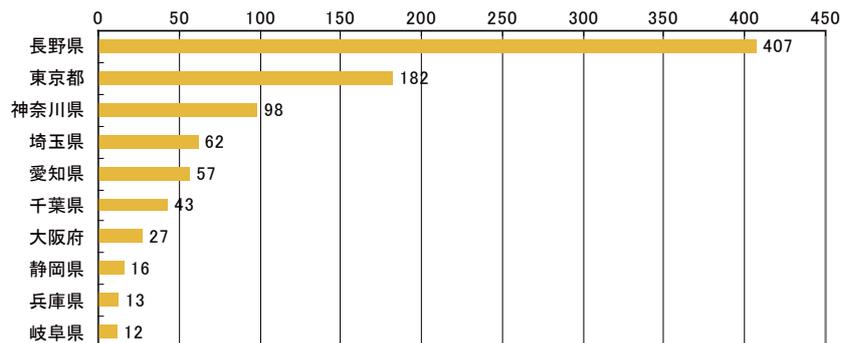
③ 家族構成(母数744/回答率73.0%)



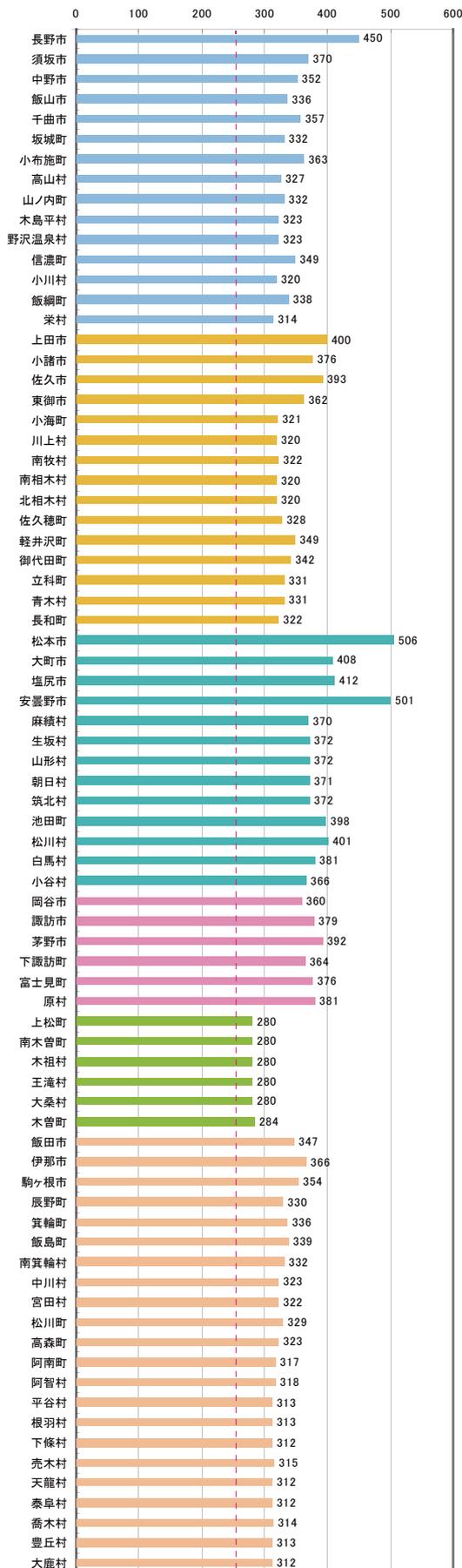
④ 利用者年代(母数752/回答率73.8%)



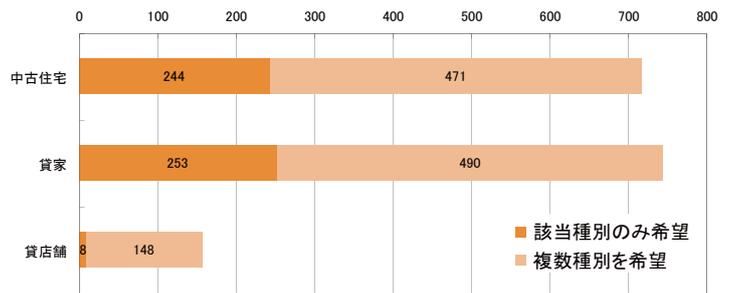
⑤ 都道府県別(上位10県)



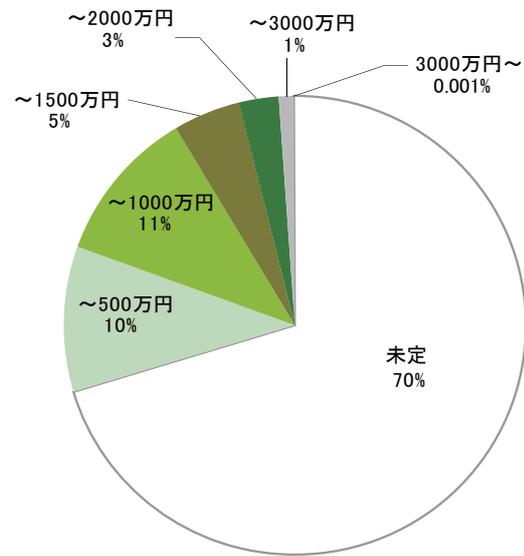
⑥ 希望地 (複数回答/必須/「長野県すべて」251件を含む)



⑦ 希望種別 (複数回答/必須)



⑧ 予算 (母数722/回答率70.9%)





# 移住者の体験談

上田市移住体験談 柏木様



4県合同セミナーで、上田市に移住した柏木さんの発表がありました。柏木さんは、千葉県出身で2011年夏に上田へ移住してきました。仕事はフリーランスでライターをやっています。



40を過ぎたころ、食の安全を考え2010年にまず房総のいすみ市に移住しました。移住と言うより、移住準備中でした。

畑つきの古民家を探していたのですが、なかなかいい物件が見つかりませんでした。

その後、東日本大震災があり放射能の土壌汚染の心配と、計画停電で真夏にエアコンなしで関東で過ごすのはきついと思い、涼しい信州に移住しようと決めました。

上田市に決めたのはまったくの偶然。

インターネットで物件を探していたら、上田市の**築150年の古民家**を見つけたのです。

10DK畑つき30,000円でした。

あっさりと見つかったこと、気持ちが焦っていたので、上田がどんなところかも知らずに引越してしまいました。

どんなところでも住めば都、ネットと宅配便と自動車があれば生きていけると思っていたので、問題はありませんでした。

スーパーは田舎のほうが**広く品揃えがよい**と感じています。

書店が少ない、趣味に関するものは手に入れにくいかもしれませんが、インターネットで取り寄せるので不便は感じていません。

それに、SNSで友達とつながっているので、それほど孤独を感じませんでした。

ごみの分別の細かさなど、びっくりすることはありますがすぐに慣れるので。

移住に当たって、仕事をどうしようということがあってもいいかもしれません。

私はインターネット環境さえあればどこでも仕事ができます。

実際に移住しますと、やはり仕事の量は減りました。都内の仕事が多く、出版者としては都内のライターに仕事を依頼したいものです。

収入は半分には減りましたが、家賃、生活費が安いこと、不動産収入があったので経済的に自立がすぐにできました。

毎月の生活費はこのような感じでした。

物価に関しては、ガソリン代が都内より高いのと、車社会でほとんど外へ飲みに行かなくなったので、**交際費が減った**ことと、被服費が減ったこと。おしゃれ



毎月の生活費	
・家賃	30,000円
・食費	11,000円
・光熱費(電気・ガス)	8,000~10,000円
・交通費(ガソリン代)	15,000円
・通信費(携帯電話・固定)	7,000円
・娯楽費	3,000円
・健康保険	11,000円
・国民年金	15,250円
<b>合計</b>	<b>109,250円</b>

していくところもないので、まったく服を買わなくなりました。

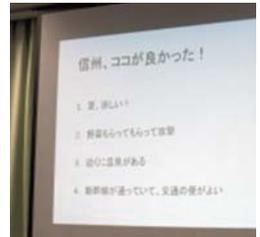
結果的には大満足の移住でした。

まずは**夏涼しい**こと。外は日差しが暑いですが、古民家の中は涼しく夜は窓を開けておくと風邪を引いてしまいます。

夏は、ご近所さんから自家消費で余った**無農薬野菜**の「もらって攻撃」がすごいです。都内ではお金を払って宅配してもらってたので、夢のようでした。

近くには温泉があり、別所温泉では150円で入れます。

上田市は、新幹線が通っていて首都圏への交通の便がよいです。



冬の厳しさは相当なものでした。

古民家は冬は室内でも零下なので、夜使った歯ブラシは朝凍っていました。

室内の温度が低すぎて、プリンタが印刷できなかったり、夜は低反発枕が硬くなっていたりと古民家ならではの体験もしました。

スノーボードをやっていたので、移住したら菅平スキー場が近いので久しぶりに復活しました。

上田市民は菅平のシーズン券が**通常の半額**の30,000円で手に入ります。

午前中だけ滑って、午後から仕事というライフスタイルも取れます。

スキー場には降りませんが、住んでいる平地にはほとんど積もりませんので雪かきをする必要がありません。



信州に移住して気づいたこと。

**雨戸がない**。長野県は台風の直撃を受けることが少なく、雨戸のある家は見かけません。

また、**ゴキブリがない**。

周りにリサーチした結果、普通の一般家庭の住宅にはどこにもいないようです。

ただし、ゴキブリ以外の虫が都会よりも一杯いるのは覚悟してください。

住まいを探すのは、こちらに住んでいても大変ですが、以前より**空き家バンク**が充実してきていたり、行政のサポートも手厚くなってきています。

例えば、賃貸でよければとりあえず借りてみる、すぐに移住できないのであれば週末だけでも住んでみる、という形でもいいかもしれません。

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405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

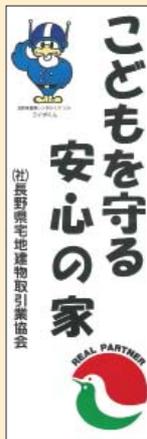
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

**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12月10日現在)

支 部 名	旧支部名	申込数	小 計
長野支部	旧北信支部	12	101
	旧須高支部	17	
	旧長野支部	72	
上小・更埴支部	旧更埴支部	28	58
	旧上小支部	30	
佐久支部	旧佐久支部	35	35
中信支部	旧中信支部	45	50
	旧大北支部	5	
諏訪支部	旧諏訪支部	36	83
	旧茅野支部	47	
南信支部	旧上伊那支部	38	78
	旧飯田支部	40	
合 計			405

## 子どもを守る安心の家協力会員参加申込書

平成28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 ( ) —

# 借地権の対象となっている土地に地中障害物が発見された場合は、売主の責任で撤去するとの合意が認められた事例

(東京地判 平26・7・9 ウエストロー・ジャパン)

借地権付建物を売主らから購入した買主が、売主らとの間で、借地権の対象となっている土地に地中障害物が発見された場合には売主らの責任で撤去するとの合意をしたところ、地中障害物が発見されたにもかかわらず売主らがこれを撤去しないため、買主において撤去工事を行ったと主張し、売主らに対し、債務不履行に基づく損害賠償を請求した事案において、売主らは合意書に基づき、撤去費用に限り負担義務を負うものと認められるとし、買主の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成26年7月9日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

(1) 買主X（原告）と売主Yら（被告）は平成24年5月29日、本件建物について、以下のとおり借地権付建物売買契約を締結した。

- ① 売買代金 3500万円
- ② 引渡 平成24年7月17日
- ③ 合意書

XとYらは平成24年6月11日、以下の内容の合意書（以下「本件合意書」という。）を取り交わした（以下抜粋）。

第1条 売主（Yら）と買主（X）は、本件建物引渡日及び残代金支払日を平成24年7月17日から同年6月11日に変更する。

第4条 借地権の対象となっている土地（以下「本件土地」という。）に地中障害物（ただし、駐車場施工

に影響を及ぼす地表より50センチメートル以内に存する直径50センチメートル超の障害物）が発見された場合、売主（Yら）の責任で負担除去するものとし、それ以外の責は一切負わないものとする。

第5条 前条の地中障害物が発見された場合、買主（X）は直ちに工事を中止し、売主（Yら）及び不動産仲介会社に連絡するものとする。なお、前条に定める地中障害物が発見された場合、買主（X）が売主（Yら）に請求できる範囲は地中障害物の撤去費用のみとすることを互いに確認した。

(2) YらからXに対して本件建物が引き渡された後の平成24年6月22日、本件合意書第4条に該当する地中障害物が発見されたにもかかわらずYらがこれを撤去しないため、Xは、Yらに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求を提訴した。

## 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) Yらが引用した最高裁判例（昭和62年(オ)第526号 平成3年4月2日判決）は、借地権付建物の売買当事者間において、借地権の売主が賃貸人の債務の履行（目的物の使用収益をなさしめる義務、修繕義務）を担保する旨の合意が黙示的にも成立していない場合について判断したものと認められ、

最高裁判例を前提としても、借地権付建物の売買当事者間において、借地権の売主が修繕義務の履行あるいは賃貸人がなすべき目的物の性状保持を担保する旨の合意が黙示的であれ成立していると認められる場合には、この合意に基づく担保責任が肯定されるものと解するのが相当である。

- (2) これを本件についてみるに、借地権付建物である本件建物の売買当事者であるYらとXの間では、本件合意書を取り交わすことにより、売主であるYらが地中障害物を撤去する旨の合意が明示的に成立しているのであるから、Yらは、本件合意書に基づき、地中障害物の撤去義務を負うものと認められる。
- (3) そして、Yら側の不動産業者は、地主に確認したところ、発見された地中障害物は土地賃借人が施工した可能性が高く、地主が撤去費用を負担するものではないとの回答がなされたことを受けて、「売主に起因する地中障害物は、売主側の責任で撤去する必要がある」との説明をYらに対してしたことが認められ、よって、錯誤無効に関するYらの主張は理由がない。
- (4) Yらは、本件合意書第4条及び第5条が、消費者契約法10条により無効となる旨主張するが、借地権の売主が本来は敷地の瑕疵担保責任を負わないという前提に誤りがあることは、前記(1)で述べたとおりであるから、本件合意書第4条及び第5条がYらの瑕疵担保責任を加重し、Yらの利益を一方的に害する条項ということとはできない。
- (5) 以上によれば、Yらは、本件合意書第4条に基づき、本件土地から発見された地中障害物を撤去する義務を負うものと認められる。
- (6) Yらが地中障害物を撤去するか否かにかかわらず、Xが本件合意書に基づいてYら

に請求できる範囲は、地中障害物の撤去費用に限られるものと解するのが相当である。

よって、地中障害物の大きさや形状、撤去に必要と考えられる作業量や作業員数、処分に要する費用等に照らせば、請求書の「解体工事」欄記載の36万9339円とこれに対する消費税の合計38万7806円が地中障害物の撤去費用として認めるのが相当である。

### 3 まとめ

本件売主らの主張した引用最高裁判決は、購入した借地権付建物につき、土地の擁壁が崩落する危険がある等の欠陥があったことから売主に対し契約解除等を請求した事案において、土地の欠陥は土地賃貸人に修繕請求等すべきものであり、借地権の権利の瑕疵ではないとした事例である。

土地賃貸借において、土地の使用収益に必要な修繕義務は、土地賃貸人が負うのが原則であるが、本判決は、借地権付建物の売買に当たって、借地権の売主が地中障害物を撤去する旨の合意が明示的に成立しているとして、地中障害物の撤去義務を負うとしたのである。

土地賃貸人は、賃借権の譲渡承諾申請においてRC造等の堅固な建物への再築許可等の条件変更があった場合、予測される地耐力不足による工事費用の増加分については、賃借人負担とすることを条件に承諾するなど、条件変更に対する許可条件を付しておくことも必要であろう。

なお、土地賃貸人の修繕義務について判断した事例（東京地裁 平26・9・2判決 ウエストロー・ジャパン）もあるので参考にされたい。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ



## 宅地建物取引士資格試験開催

平成27年度宅地建物取引士試験が、去る10月18日（日）、全国で一斉に開催された。

長野県では6会場で1,958名（申込者数2,400名）が受験した。

取引主任者から取引士に名称変更がされ初めての試験となっ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問と例年どおりであった。

内容としては、権利関係の難化、個数問題の増加がみられ、正確な知識と併せて考えさせる問題、判断が要求される問題が増えた試験となった。

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28年2月1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31点。県内の合格者数は250名（うち講習終了者72名）、合格率12.8%だった。

また合格者の平均年齢は36.8歳（男性36.4歳、女性37.9歳）合格最高齢者64歳・男性、最年少者19歳・男性であった。

### ■平成27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	682	551	131	80.8	52	9.4
松本歯科大学	643	515	128	80.1	59	11.4
上田東高等学校	410	330	80	80.5	34	10.3
伊那商工会館	177	136	41	76.8	23	16.9
J A 南信会館	156	116	40	74.4	10	8.6
松本勤労者福祉センター （登録講習修了者）	332	310	22	93.4	72	23.2
計	2,400	1,958	442	81.6	250	12.8



## 『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13日と20日、長野市の長野県不動産会館、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。



一般消費者等への周知方法として開催日2週間前より、新聞・ホームページ等で行い、今回は約70名の出席があった。

講義内容は、『建物賃貸借契約に関する法律等について』と題し、全宅連顧問弁護士でもある深沢綜合法律事務所の柴田龍太郎弁護士が講演を行った。建物賃貸借の基本、原状回復、滞納問題等について、判例等を交えながらの解説に受講者も真剣に耳を傾けていた。



## 不動産開業支援セミナー開催

去る12月9日（水）長野県不動産会館、12月16日（水）宅建協会中信支部会館において、長野県宅建協会としては初めて、これから宅建業を始めようと考えている方に向けた不動産開業支援セミナーを開催した。

内容は下記のとおり

- ① 宅建（不動産）業の現状 — 不動産業界を取り巻く実態をデータ等をもとに説明  
【講師 柴崎広報啓発副委員長】



- ② 開業までの流れ — 宅建業免許の申請から、当協会への入会について説明  
【講師 清澤広報啓発委員長】
- ③ 不動産開業者の体験談 — 開業時から現在までの宅建業の取組み・考え方等  
【講師 株式会社MY ROOM倉石氏】

参加者数は2日間で約30名であった。

セミナー終了後の個別相談でも、積極的な質問等が飛び交い、参加者にとっては宅建業開業・当協会入会についての良い検討材料となり、充実したセミナーとなった。



## 会員の動き (H27.8月～H27.11月末)

### 新入会員紹介

#### 【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



(株)信州ホーム  
代表者 北村 博 専任取引士 吉川明美  
長野市大豆島2957-1  
026-266-6101



エーアイプロ(株)  
代表者 池田 章 専任取引士 岩崎民実  
長野市青木島1-12-1  
026-284-8090



(株)長野クリエート 東営業所  
代表者 田村 健 専任取引士 加藤喜代志  
長野市大字北長池87  
026-217-0305



(株)PMパートナーズ  
代表者 兼 専任取引士 山岸功樹  
須坂市大字村山454-1  
026-214-5460



(株)野村アセットエージェンシー  
代表者 兼 専任取引士 野村伸幸  
長野市東和田906-4  
026-227-9286



サンエネック(株)長野営業所  
代表者 兼 専任取引士 市村光玄  
長野市北長池山王南沖2003-9  
026-243-3923



(株)ブレイントラスト  
代表者 兼 専任取引士 中島和孝  
長野市大字北長池1639-6 203号  
026-266-0875



オビワン不動産(株)  
代表者 大日方哲也 専任取引士 左同・田中とし子  
長野市青木島町大塚175-1  
026-214-7760

#### 【上小・更埴支部】

希望により  
写真掲載なし

(株)パートナーズエステート  
代表者 木本 昂 専任取引士 西藤洋二  
上田市材木町2-2-1  
0268-75-1150



(株)共栄  
代表者 兼 専任取引士 楠 寿之  
千曲市大字磯部584-7  
026-285-0280

#### 【佐久支部】



かつまた不動産(株)  
代表者 兼 専任取引士 勝俣武房  
佐久市原15-3  
0267-77-7922

#### 【中信支部】



東邦商事(株)松本店  
代表者 兼 専任取引士 洞澤 進  
松本市中央1-8-1 2F  
0263-39-0104

希望により  
写真掲載なし

(有)APサービス信州  
代表者 服部敦紀 専任取引士 山中規正  
松本市笹賀7600-14  
0263-85-3400



(株)エマ商会  
代表者 兼 専任取引士 依馬邦夫  
木曾郡上松町駅前通り2-6  
0264-52-2385



空家の冒険  
代表者 兼 専任取引士 津田 達  
松本市蟻ヶ崎2-7-7  
0263-35-6779



(株)昌栄  
代表者 百瀬傳一 専任取引士 百瀬昌巳  
松本市里山辺1557-1  
0263-50-6975

#### 【南信支部】



ミサワエステート  
代表者 兼 専任取引士 三澤泰彦  
上伊那郡南箕輪村885-1  
0265-98-0402



(株)タカオホームソリューションズ飯田店  
代表者 兼 専任取引士 塚原 究  
飯田市北方805-1 オフィスA 2F  
0265-28-1253



(株)ランドオフィスマルマサックス  
代表者 小松保夫 専任取引士 小松保子  
伊那市境1670-1  
0265-77-2203



藤井興業(株)  
代表者 藤井隆繁 専任取引士 片桐巨巳  
飯田市上郷黒田3881  
0265-24-6138

### 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)アンサンク	中信	(有)ウイルフォート
	(有)石川		ワールド開発
	(株)東友	(株)八ヶ岳フォーレスト	
上小・更埴	保科宅地建物商会	諏訪	新井不動産
佐久	(有)日経ハウジング		宮坂不動産
	大和地所(株)		川上不動産
		南信	(株)マルマサ

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](mailto:taku.ken@nagano-takken.or.jp)

**締め切り**

4月号(平成28年3月末日)  
8月号(平成28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27年度 宅地建物取引業者研修会日程

開催日	開催場所	
平成28年1月21日(木)	佐久市	佐久平交流センター
1月22日(金)	上田市	グランドティアラ高砂殿
1月27日(木)	飯田市	(公財)南信州・飯田産業センター
1月28日(木)	駒ヶ根市	JAアイパルいいなん
2月3日(木)	松本市	モンターニユ松本
2月4日(木)	諏訪市	ベルファイン橋場
2月8日(月)	長野市	長野県不動産会館
2月9日(火)	//	//
2月10日(水)	//	//

※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か、協会事務局までお問い合わせください。

次回の取引士法定講習会は

**3月9日(水)**

長野県不動産会館(長野)

今後の講習予定

6月講習会.....

●H28年6月8日(水)  
長野バスターミナル会館(長野)

【協会事務局】TEL 026(226)5454

現在の協会員数 (平成27年11月30日現在)

1,439名 内支店数 62



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。  
どうぞよろしくお祈りいたします。

**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



千畳敷カール\_冬



光前寺三重塔

おらが町の  
観光スポット



# 冬の駒ヶ根

南信支部 小澤建設(株) 高橋 康 治

## ■駒ヶ岳ロープウェイで登る千畳敷カール

晴天率が高く空気も澄み、眼前には雪化粧した南アルプスや富士山を眺めることができます。

元旦と1月2日の朝には、富士山からの日の出(ダイヤモンド富士)が眺められます。

条件が合えば、この季節にしか見ることができない風雪紋、樹氷、ダイヤモンドダストを見ることができます。

## ■駒ヶ根高原

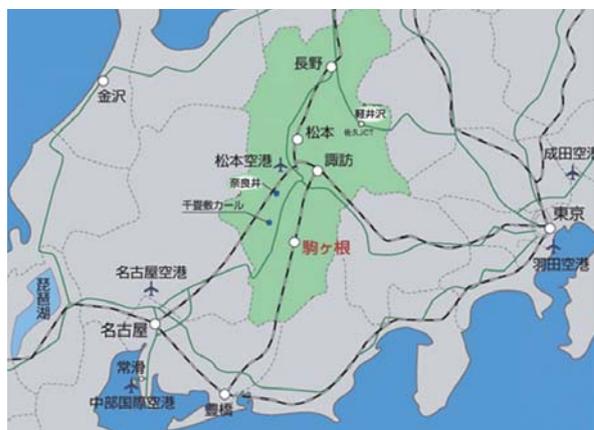
光前寺、旧竹村家住宅、郷土館、本坊酒造マルス蒸留所などの見学施設や景色の綺麗な駒ヶ根池、太田切川沿いの遊歩道、名物ソースかつ井や手打ちそば店などが点在し、雪景色の散策もお勧めです。

散策のあとは、早太郎温泉郷のお宿でゆっくり温まり心も身体もリフレッシュできますよ！

早太郎温泉郷には、10軒のお宿と日帰り入浴施設があります。



駒ヶ根池



地図：(一社) 駒ヶ根観光協会ホームページより

## 編集 後記

編集後記作成中の2015年11月13日に、フランス、パリ同時多発テロが勃発し、多くの尊い命が犠牲になりました。フランス政府は治安部隊を投入し、国境の警備は強化され、美術館、公共施設は閉鎖、学校も休校となり、都市機能をマヒさせる事態となります。

知人が流したフェイスブックを見ると、翌日のパリ市内の様子が投稿され、何事もなかったかのような人通りの少ない閑散とした様子が写し出されていました。11月下旬にパリ・ロンドンの研修旅行を予定していた子供からは旅行中止の連絡があり、テロ行為による影響を間近に

感じました。しばらくは、観光、仕事など、パリを含めたヨーロッパへ向かう人の流れが落ち込むことが予想されます。

自然災害により都市機能がマヒする状態は、ある意味防ぎようのない事とも言えますが、テロによるものは、どう見ても納得できるものではなく、無くすことができるはずで。中東における戦争当事者とも言える当該各国の首脳は、今こそ根本からテロ撲滅を果たす手段を真剣に発信して欲しいものです。

(広報啓発委員 K.K)