

ながの宅建

■平成28年度税制改正のポイント ■2年間の委員会活動を振り返って

CONTENTS

■平成28年度税制改正のポイント	2
■レインズ・住一むずよりお知らせ	7
■支部だより(上小・更埴支部)	10
■お知らせ(子どもを守る安心の家)	11
■信州人に聞く(移住者の体験談)	12
■わが社のアイドル(中信支部)	13
■事例研究(最近の判例から)	14
■ハトチャン(業者研修会・信州暮らしの相談会)	16
■ためになる最新情報(電力自由化)	18
■長野県警察本部よりお知らせ	20
■2年間の委員会活動を振り返って	22
■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



木落とし前セレモニー

諏訪大社御柱上杜木落とし



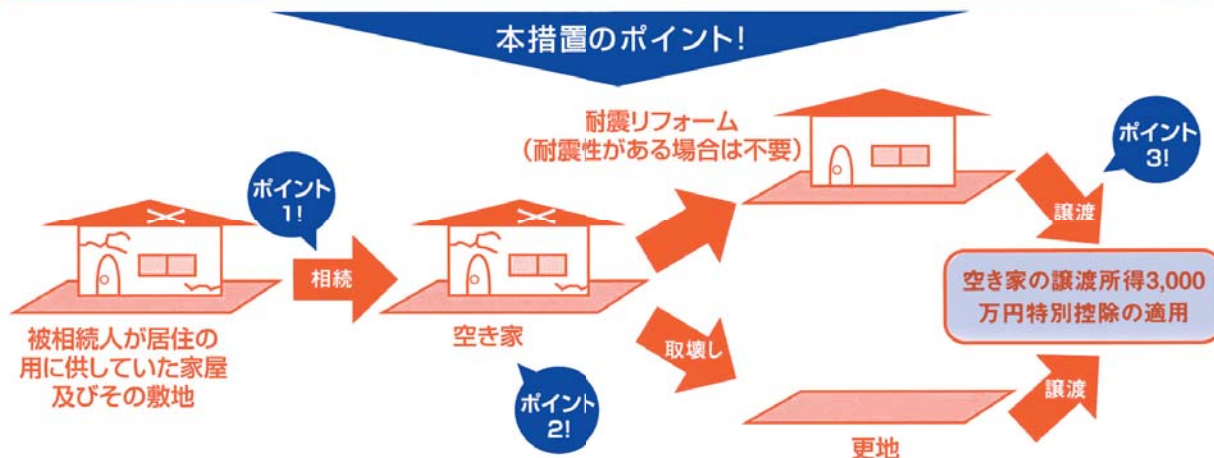
Photo :
スカイホーム宮坂組
撮影者 宮坂 忠彦
2016年4月3日(日) 丙申

平成28年度税制改正のポイント

1. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の創設

空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除去後の敷地を含む。）の有効活用を促進するため、空き家の売却について、以下の特例措置が創設されます。

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度（詳細は以下を参照ください）



ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要です。

【例】平成25年1月1日に相続が発生した場合

→本特例の対象となる譲渡期間:平成28年4月1日～平成28年12月31日

ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要です（区分所有建築物は対象外です）。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住者がいなかったものであること
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ④ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供されていたことがないこと

ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要です。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

その他【他の税制との適用関係】

- ① 本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除(※1)又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置(※2)のいずれかとの併用が可能です。
- ② 本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例(※3)とは選択制となります。
- ※1 同一年内に併用する場合、2つの特例併せて3,000万円が控除限度額となります。
- ※2 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例、特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除をいいます。
- ※3 相続により取得した土地建物などを、一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる特例をいいます。

2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間（平成30年3月31日まで）延長されます。

（新築住宅に係る固定資産税の減額措置）

- ① 一般の住宅:3年間 税額1/2減額
- ② マンション:5年間 税額1/2減額



3. 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

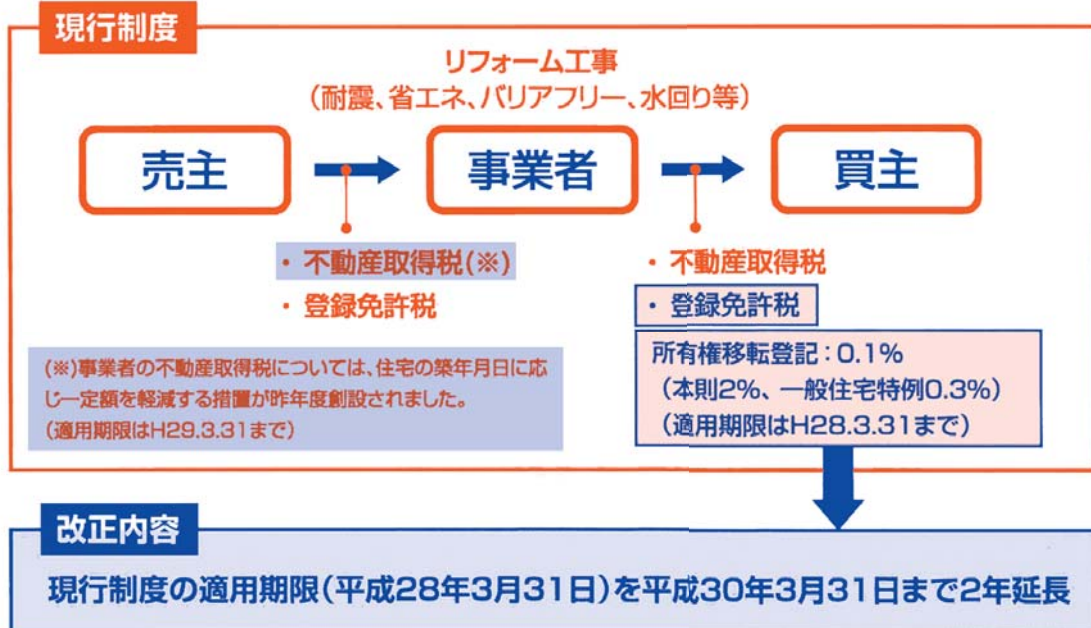
不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限が2年間（平成30年3月31日まで）延長されます。

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年（本則6ヶ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置
⇒適用期限を平成30年3月31日まで延長

新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置
⇒適用期限を平成30年3月31日まで延長

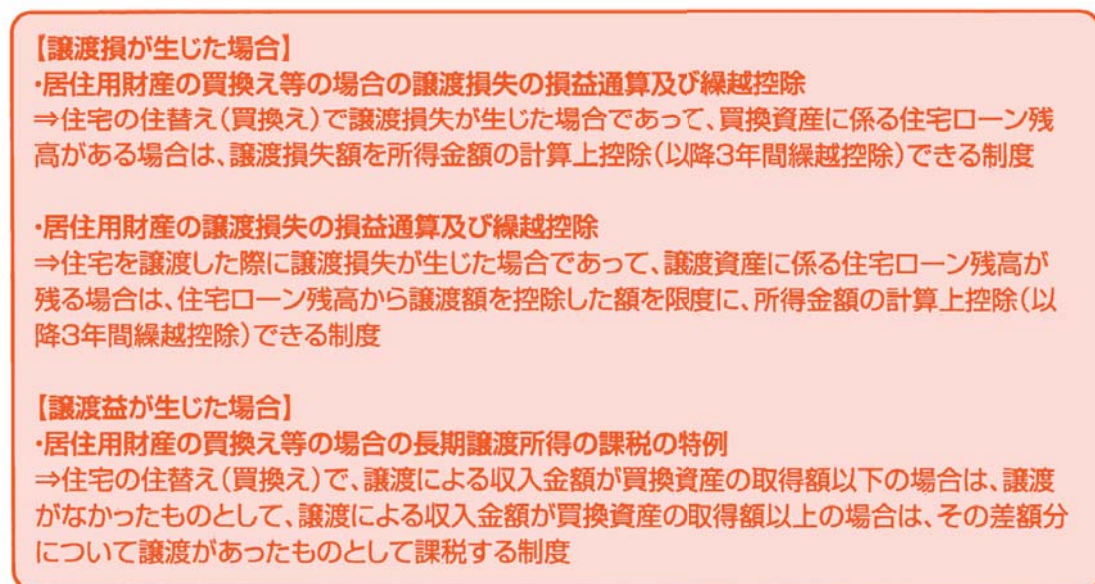
4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が2年間（平成30年3月31日まで）延長されます。



5. 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損又は譲渡益が生じた場合に応じて、以下の税制上の特例措置の適用期限が2年間（平成29年12月31日まで）延長されます。



多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

6. 耐震、バリアフリー、省エネ改修が行われた既存住宅に係る特例措置の延長・拡充

住宅ストックの性能の向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置が延長、対象住宅が一部拡充されます。

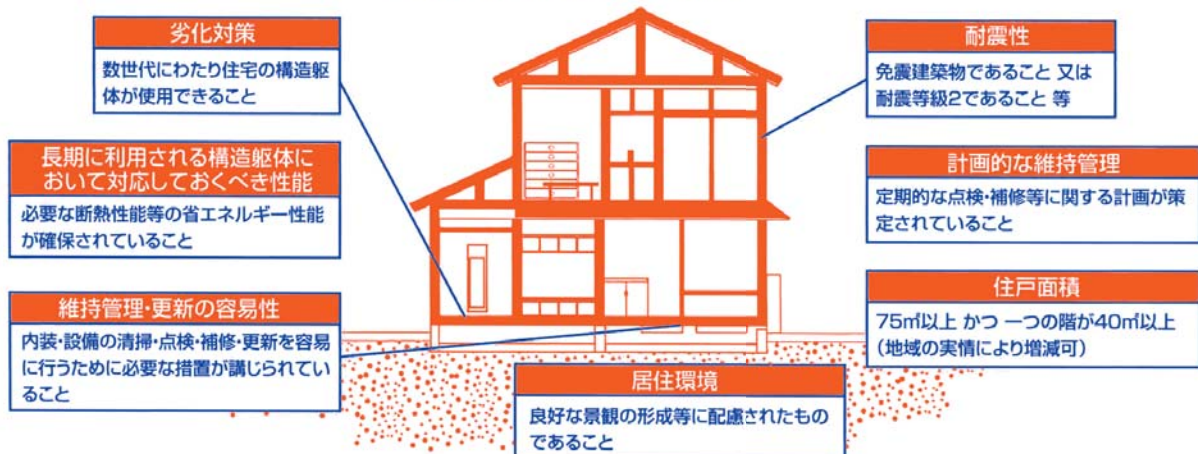
耐震改修	工事の翌年1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減 ⇒適用期限を平成30年3月31日まで延長
バリアフリー改修	工事の翌年1/3軽減 ⇒①適用期限を平成30年3月31日まで延長 ②築後10年以上を経過した住宅を対象に追加 ③床面積要件(改修後の住宅の床面積が50㎡以上)を追加
省エネ改修	工事の翌年1/3軽減 ⇒①適用期限を平成30年3月31日まで延長 ②床面積要件(改修後の住宅の床面積が50㎡以上)を追加

7. 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置(登録免許税、固定資産税、不動産取得税)の延長

適用期限を平成30年3月31日まで2年延長

登録免許税	税率を一般住宅特例より引き下げ 所有権保存登記：一般住宅特例 0.15%→0.1% 所有権移転登記：一般住宅特例 0.3%→戸建：0.2% マンション：0.1%
固定資産税	一般住宅特例(1/2減額)の減額期間を拡充 戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年
不動産取得税	課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 一般住宅特例1,200万円→1,300万円

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建)》



8. 三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設

世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を図るため、三世代同居に対応したリフォーム工事を行う場合について、以下の税制上の特例措置が講じられます。

○個人が、その者の所有する居住用の家屋に三世代同居改修工事等をして、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合は、次のいずれかの特例を適用できます

- ①三世代同居改修工事※1に係る標準的な工事費用相当額※2(250万円を限度)の10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除 → リフォーム投資型減税
- ②増改築等に係るローン(償還期間5年以上)の年末残高1,000万円以下の部分に一定の割合を乗じた金額を5年間所得税の額から控除 → リフォームローン型減税

※1 キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数になる改修工事であり、その工事に係る標準的な工事費用相当額が50万円を超えるもの(補助金等控除後)

※2 三世代同居改修工事の改修部位ごとに標準的な工事費用の額として定められた金額に当該改修箇所数を乗じて計算した金額

① リフォーム投資型減税(その年分のみ控除)

- 対象工事に三世代同居対応工事を追加
- 工事費等の10%を所得税額から控除(対象工事限度額250万円)

	限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円	25万円
三世代同居	250万円	25万円

② リフォームローン型減税(5年間控除)

- 2.0%対象工事に三世代同居対応工事を追加
- ローン残高の一定割合を所得税額から控除

控除率	対象工事限度額	最大控除額
2.0%	バリアフリー・省エネ・三世代同居工事限度額 250万円	62.5万円 (5年間)
1.0%	その他工事限度額 750万円	

◎その他

- 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が2年間(平成30年3月31日まで)延長されます。
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度について、割増償却率を10%(耐用年数が35年以上であるものについては、14%)(現行:14%(耐用年数が35年以上であるものについては、20%))に引き下げた上、その適用期限が1年間(平成29年3月31日まで)延長されます。



不動産情報サイト「住むず」 <http://sumuz.jp/>

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会

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

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会 **facebook**

<http://www.facebook.com/nagano.takken/>





REINS



お知らせ



4月より、会員の皆様ご利用中の 「住～むず (ハトマーク サイト) ・レインズ」の仕様が一部変更となりました

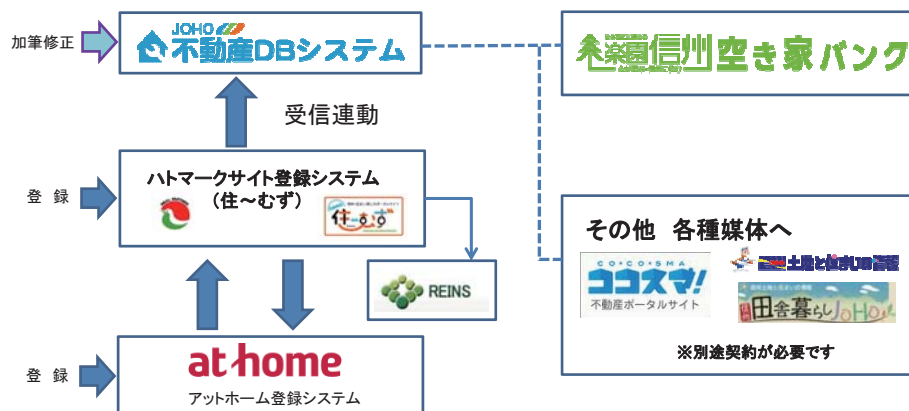
<連動機能とは>

宣伝媒体等へ物件を掲載するためにお取扱いの不動産物件を登録する必要がありますが、媒体の運営・発行元が異なる場合、その都度情報の新規登録が必要となります。また、新規登録のみならず掲載後の価格賃料等の更新作業もあり、特にお取扱いの物件数が多い宅建業者にとってはそのメンテナンスが大きな負担となっています。

連動機能とはその異なる登録システム間にて新規登録・更新情報を受信 (or 送信) することで、1回の作業で各種メンテナンスを完了させ、負担を大幅に軽減させる仕組みを指します。

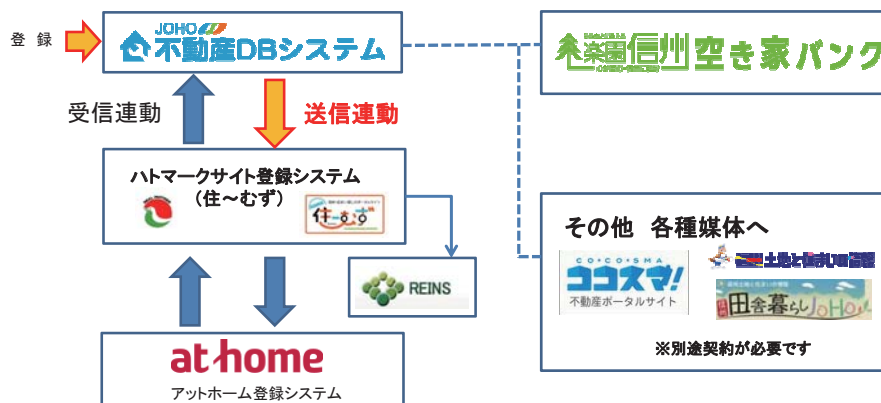
<現在の連動の流れ> ハトマークサイト (アットホームサイト) より受信連動のみ

- ・ハトマークサイト (アットホームサイト) で登録し、連動をしても加筆修正が必要だった
- ・ハトマークサイト (アットホームサイト) を利用していない場合はそもそも連動を利用する機会がなかった



<新しい連動の流れ> 送信連動が可能 (送信・受信どちらか一方の選択となります)

- ・本管理サイトを起点とした送信連動を利用することで、新規登録・更新が1回で完了します



※本管理サイトはハトマークサイトに準拠した項目となりますが、一部媒体ごとで加筆修正が必要な場合がございます



主な仕様変更点

1. 重要項目の必須化

- ・ 下記項目の入力が「必須」となります
- ・ 必須項目が未入力でも物件登録、編集を行うことは可能です
- ・ 公開するためには必須項目すべてを入力する必要があります ※次回公開時より

公開するために必須となる項目

全種別共通		引渡し・物件種別・価格／賃料・取引態様・所在地
売 買	土 地	土地面積・手数料・都市計画・地目・条件等
	建 物	建物面積・土地面積・間取り・手数料・建物構造
	売マンション	管理費・修繕積立金・間取り・専有面積・手数料・建物構造
賃 貸	アパート・マンション	礼金・敷金・間取り・専有面積・建物名・建物構造
	貸 家	礼金・敷金・間取り・専有面積・建物構造
	店舗事務所	礼金・敷金・建物構造
	工場倉庫	礼金・敷金・建物構造
	貸 地	土地面積・手数料
	駐車場	礼金・敷金

2. 「標準登録」と「詳細登録」の導入（宅建協会会員向け）

従来の登録方法（標準登録）に追加し、新たに詳細登録が追加されます。
目的に応じ、いずれかの登録方法を選択してのご利用となります。

	標準登録画面	詳細登録画面
目 的	【WEB】 楽園信州空き家バンク その他の媒体 （※別途(株)JOHOとの契約が必要です） 【WEB】 ココスマ・信州田舎暮らし 【専門誌】 信州土地と住まいの情報	新しく導入される「ハトマークサイト送信連動」を利用する場合 連動用に入力が必要な項目が追加で表示されます。

（関 連）

より詳しい情報提供のため詳細登録内の重要項目を今後ココスマ等へも反映させる方針です。

その際は改めてお知らせいたします。（詳細登録から標準登録へ属性を変更する）

導入後のイメージ

3. その他各項目の調整

各項目について以下の調整をいたします。

配置場所の変更

重要度や修正・更新頻度の高い項目をまとめるなど、項目の配置場所を変更します。

統廃合・追加

一部項目を統合及び廃止いたします。登録されていた内容は削除、または場合により適切な値へ変換します。詳しくは下記をご確認ください。

◎廃止

価 格	応談などを入力する「その他表記」を廃止（今後はPR欄などをご利用ください）
駐車場	一部の種別（建物系賃貸）において「徒歩〇分」を廃止
交 通	「駅から自転車〇分」「駅からバス〇分」を廃止

◎追加

設 備	選択できる設備を追加
駐車場	一部の種別（売建物）において「駐車有料〇円」を追加
自社用メモ	どこにも公開されないメモを40字まで入力可能

◎統合

取引態様	賃貸種別において「専属専任」「一般媒介」を廃止し「媒介」に統合
建物構造	建物種別において「重量鉄骨造」を廃止し「鉄骨造」に統合
保証金	一部の種別（店舗事務所・駐車場）において「応談」を廃止し「あり」に統合

◎入力方式の変更

所在地	フリー入力から「市町村」「町名・丁目」を選択式へ（変更済）
交 通	フリー入力から「電車」の路線と駅を選択式へ
間取り	フリー入力から「部屋数」を選択式へ

4. 以前から受信連動をご利用されている会員様へ

以前からの「ハトマークサイトからの受信連動」を現在ご利用で、そのまま継続して受信連動を利用されたい場合は、特に必要なお手続きはございません。

ご不明な点等ありましたら、下記までご連絡よろしくお願いいたします

株式会社JOHO／株式会社 不動産情報社

担 当：松本 義隆・三柳 沙織

電 話：0263-35-9800

長野県松本市大手4-7-13

各支部の動きをラッピング

支部だより

上小・更埴支部会館 ～真田丸放映の影響を受けて～

上小・更埴支部 事務局 山 崎 美 治

今、上田市はNHK大河ドラマ真田丸で大変盛り上がっております。

上小・更埴支部会館は上田城公園（真田氏の居城、上田城跡を核とした公園で、上田市の観光拠点になっています）からは徒歩5分・今大変観光で賑わっている信州上田真田丸大河ドラマ館（2016年NHK大河ドラマ「真田丸」の世界をお楽しみいただける施設です。戦国の荒波を駆け抜けた主人公、真田信繁（幸村）の波乱万丈な生涯を描くドラマのストーリーに沿って、セットや衣装などが展示されています）からは徒歩2分という好条件の場所にあります。



上田城跡公園



真田ドラマ館



支部会館2Fより
裏駐車場

支部会館のすぐ裏手は、4月から有料の観光駐車場になり、今はほぼ工事が完了した状態です。今後、支部会館の真横は歩行専用の通路になり、さらに多くの観光客が通行する予定です。

これを機会に支部会館では、会館の一部のスペースを使い、宅建協会のさらなるPRや会員の不動産情報の充実を図っていく予定です。いろいろな方が会館に入りやすい雰囲気になるよう、上田市にも協力いただいて上田市の観光パンフレットを設置したり、真田丸関連のキャラクターを使い、より親しみのある支部会館へリニューアルを予定しております。

これからは、桜や新緑の観光には絶好の季節となります。上田にお越しの際は、上田城公園や真田丸大河ドラマ館へ立ち寄っていただき、上小・更埴支部会館へも是非お越し下さい。



長野県宅地建物取引業協会
上小・更埴支部

〒386-0024 長野県上田市大手2丁目10-13

上小・更埴不動産会館

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413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28年4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	12	105
	旧須高支部	17	
	旧長野支部	76	
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	46	51
	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	41	81
	旧飯田支部	40	
合 計			413

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 () —



移住先 市町村の話題

～ 木曽町 ～

今回は、長野県の南西部木曽川の流域にある、木曽町です。

古くは中山道の宿場町として栄え、風情のある旧い町並みがあったりします。



木曽町での取り組みについて

町でも、移住に関しては力を入れ始めたところで現状の把握はまだです。

移住者の方に対応する窓口が現在ないので、統一した窓口を設置することが急務だと思っています。

ひとまず、空き家情報の登録を進めており、H27年度現在で民家を12件、別荘を9件登録しています。実際の成約件数としては、3～4件/年くらいです。

問い合わせは10件/年程度で、40～50代からの問い合わせが多く、若い世代は少ないですね。



木曽町に住む

移住先として人気のある地域は開田高原です。旧開田村になります。

以前から比較的移住してくる方が多く、定住しているようです。

人口2000人程度の村だったのですが、1ターン世帯が約13%にも上りました。

ペンションを経営したり、パン屋さんをやってりしています。

郊外へ行くと車が必須になります。路線バスは幹線1時間に1本程度で土日は便が少なくなるので少し不便です。

オンデマンドバスもあるのですが、こちらはバス路線から1km以上はなれていると最寄りのバス停まで乗ることができます。

町内はどこまで乗っても200円で利用できます。自然豊かなので、釣りですとか、スキー場も町内に2箇所、周辺にも2箇所あるので身近に楽しめます。

アユや岩魚や山女などが釣れるので、移住して



きた方にも釣りが好きで、景色が好きでここに決めたという方もいらっしゃいます。

野菜は高原野菜、白菜、とうもろこしが名産ですが、一番の名物といえばやはり、すんき漬けです。最近話題になってきています。



体験住宅について

現在、2棟の募集中です。中心部から車で10分ほどのところで、開田高原へ向かう途中にあります。

「ふるさと体験館」という昔の小学校を再利用した体験施設のそばの大きな道路沿いの少しひらけた場所にあります。木曽町出身の俳優、田中要次さんの生家をリフォームして活用しています。トイレは温水洗浄便座、お風呂のシャワー完備として、水周りはあたらしい設備になっています。

いままで、5世帯の利用実績があります。

基本的に利用は1年間としています。これは、いきなり移住してみる前に、木曽町での暮らし、田舎の生活を1年間通して体験していただきその後定住するか判断していただくために、1年間という期限としています。

黒川地区というところなのですが、その地域の活動にも参加していただきながら、移住を考えていただければという考えです。

これまでの5世帯のうち、3世帯が定住につながっていますので成果は出てきていると思います。間取りがかなり広い(リビングに当たる部屋は15畳程度)ので、単身だとつらいかもしれません。昔の日本家屋ですので、冬は寒いです。

定住にいたった方は、「地域で近所づきあいができて、ふれあえてよかった」というようなことをおっしゃっていました。

ですので、田舎での近所づきあいが苦でない方は、向いているかもしれません。

月額3万円で利用できますが、もっと下げてもいいのかなという気もします。さらに、もっと気軽に体験できないかと、他の空き家を探しています。

短期というのは、たとえば1週間とかの滞在でも受け入れるような企画も検討中です。

田舎暮らし体験ツアーはH28年度の8月実施で計画中です。一番気持ちの良い時期ですので、気に入ってもらえればうれしいです。



町内での住まいについて

この体験住宅は、結構古い農家住宅なので、そういうところで暮らしを体験して、同じような古民家を望まれるということがあるかもしれません。そういった場合、紹介できそうな物件があるかどうかを正に今、調査を進めています。

物件はあるのですが、長期間手が入っていないのでリフォームにお金がかかるものがあったり、家財や仏壇がおきっぱなしになっている場合もあります。



町でもそういった空き家の片付けのための補助と、空き家の住宅活用の補助金を支給します。空き家を借りたり買ったりした場合、改修費の50%100万円を上限として支給します。こちらはこれまで年間、4-5件の活用実績となっています。



子育てその他支援

乳幼児小中学生の医療費助成を行っています。あとは入学卒業時のお祝い金制度があります。

特徴的なのは、若者定住祝い金制度です。H27年度より開始し、町へ定住の意思がある方で5年以上の定住意思があり、18~40歳未満の方を対象としています。

独身または夫婦は5万円、さらに子供と一緒にだと7万円の支給となります。

他には、町内には子育てサークルがあるので、そちらの支援としても年間3万円支給したり活動場所の提供をしています。

出産は、県立の木曽病院があるのでこちらのご利用となっています。



木曽町：<http://www.town-kiso.com/>

〒397-8588 長野県木曽郡木曽町福島2326番地6

TEL：0264-22-3000 FAX：0264-24-3600



感謝・思いやり・笑顔をこめて

私は入社して十数年、総務と営業を担当しております。

わが社は、会長・社長含め4人の会社ですが、お互いに協力し、支えあいながら、感謝と思いやり、笑顔で明るくをモットーにお客様に接するよう心がけております。

お客様が良い物件に出会えて、喜んでくださり、笑顔を見せていただいたときは私も幸せを分けていただいたような気持ちになり、たくさんの笑顔に出会えるようもっと頑張ろうという気持ちになります。

日々の業務で時間に追われ、まだまだ知識、経験、体力不足(?)を痛感しておりますが、ボケ防止と運動不足解消のため、数独に取り組んだり、8000歩目標に歩いたり、脳と身体に刺激を与えながら、これからお客様から寄せられる幅広いご要望にできる限り応えられるよう知識を広げ、お客様に信頼していただけるよう一步一步前進してゆきたいと思います。



今回の訪問先は
中信支部 (株)カネト小原の
宮澤なほみさんです。

高齢者の不動産売却に際し、意思能力に疑念がある場合、司法書士には調査を尽くすべき義務があるとした事例

(東京高判 平27・4・28 ウエストロー・ジャパン)

不動産を所有する高齢者を訪問した不動産業者が、訪問の翌日には売買契約を締結して決済及び所有権移転登記手続きを行った事案について、売買契約は売主の意思能力欠如に乗じて不動産を奪取したものだとして、買主業者等（業者、同社代表者、営業担当者）及び登記手続をした司法書士に対して共同不法行為等に基づく損害賠償を求めた裁判で、一審は買主業者等への損害賠償請求の一部を認容し、司法書士への請求を棄却したが、控訴審で、司法書士の責任も認容した事例（東京高裁 平27年4月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成17年4月、X（原告）は、アルツハイマー型認知症と診断され、平成24年には、病院の勧めで、月に一・二回の通院を行っていた。

平成24年7月、87歳のXは、都市部のマンションの一室（総戸数100戸、1LDK、42.36㎡、以下「本物件」という。）を所有し、賃料等合計月額14万3千円で第三者に賃貸していた。

同年7月23日、不動産登記記録の調査により、Xが本物件を所有していることを知った不動産会社Y1（被告）のY2（被告）は、Xに何度か電話した後、X宅を訪問した。

同日、XとY1は、本物件に関し、媒介価格を400万円とする専属専任媒介契約を締結したが、同日に媒介契約を解約するとともに、売買代金を700万円、買主をY1とする売買契

約を締結し、Y2は、Xに手付金140万円を交付した。Xは、契約に際し、Y2に対し、権利証と実印は紛失したと話し、また、本物件の賃貸借契約書は示さなかった。

7月24日、Y2は、X宅を訪問し、権利証と実印について尋ねたが、見つからなかったため、Xを伴って区役所（出張所）に行き、Xは改印手続を行い、印鑑証明書を受領した。

その後、Y2は、Xと共に喫茶店に行き、Xに、残代金及びその他の清算金の合計額563万円余を額面とする小切手を交付した。なお、その場に、司法書士Y3（被告）が同席し、Y1社とXから、所有権移転登記手続に必要な書類を徴求した。

8月22日、Y1は、他の不動産業者の代表者Aの娘Bに本物件を1350万円で売却した。

9月、Aは、X宅に電話し、電話に出たXと同居する長男Cに対し、Bが本件物件を購入したので、賃貸借契約の賃貸人たる地位を承継してほしいと申し出た。

10月、Xは、腰痛の悪化等により入院したが、同月15日、入院先の医師は、Xに関し、見当識について、障害が高度、社会的手続や公共施設の利用はできない、記憶力は問題があり程度は重い、脳の萎縮又は損傷は著しいとして、自己の財産を管理・処分することができないと診断した。

11月、Cは、家庭裁判所で、Xの成年後見人に選任される審判を受けた。

平成25年7月19日、Cは、Xの法定代理人として、Y1・Y1の代表取締役Y4（被告）及びY2並びにY3に対し、売買契約は売主の意

思能力欠如に乗じて不動産を奪取したものだとして、共同不法行為等に基づく損害賠償を請求する訴えを提起した。

平成26年12月3日、一審地方裁判所は、本件取引は、Xの理解力・判断力が乏しいことに乗じて、本物件を買い取ったものと言わざるを得ないとして、Y1・Y2・Y4（以下、総称して「Y等」という。）に対する請求を認容したが、Y3に過失があるとは言えないこととして、Y3に対する請求を棄却した。

12月16日、一審判決を不服としたX及びY等が各々控訴し、平成27年4月28日、高等裁判所は、Y等の控訴を棄却し、Y3についての原判決を変更し、Y3の責任を認容した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、司法書士の責任を認容した。

- (1) 司法書士は、その業務内容に照らし、疑わしい事情がない限り、申請人の意思能力の有無や登記原因証明情報に係る書面が偽造によるものでないこと等の実質的な要件についてまで調査する一般的な義務を負っているということとはできない。
- (2) しかし、司法書士は、登記等の専門家として、依頼者の属性や依頼時の状況、依頼内容等の具体的な事情に照らし、登記申請意思の真実性に疑念を抱かせるに足りる客観的な状況がある場合には、これらの点について調査を尽くし、上記の疑念を解消できない場合には、依頼業務の遂行を差し控えるべき注意義務を負っているものと解するのが相当である。
- (3) 本件売買契約が、Xが87歳という高齢で、親族の立会もなく、登記済証も所持しておらず、Y3が、代金額が相場に比し相当低廉（注・原審・控訴審とも本物件の時価

相当額は少なくとも2000万円を下らないと認定した。）であることを不動産取引の専門業者として認識していたと推認できること、売買契約の翌日に残代金の決済と登記手続が完了するという内容で、決済も喫茶店で行われたことに照らすと、Y3において、Xが700万円で本物件を売却して所有権移転登記を申請する意思の真実性には疑念を抱かせるに足りる客観的な状況があったというべきである。

- (4) Y3は、Xが、「Y2から十分な説明を受けて本物件を売却することを了承する」旨等が記載された立会決済確認書に署名押印を徴したにとどまり、それ以上に特段の調査をしたことがうかがわれない本件においては、注意義務を尽くさなかったものといわざるを得ず、登記申請代理業務の専門家として、不法行為責任を免れない。
- (5) Xの請求は、被告らの全員に対し、各自1430万円及び遅延損害金の支払いを求める限度で認容すべきであるから、この限度で原判決を変更する。

3 まとめ

本判決は、司法書士は、申請者の意思に疑念を抱かせるような状況があるならば、これらの点について調査を尽くすべきであるとして、一般的な調査の範囲を超えた注意義務を負っていると判示した。

司法書士が、依頼者の本人確認書類の偽造に気付かなかったことに注意義務違反はないとした判例（横浜地判平成25・12・25）もあるが、本判決は、登記等の専門家としての司法書士の職責をより広義に解しているところに重要な特徴がある。

宅建業者を含めた不動産取引に関与する各々の専門家が参考とすべき判例といえる。

情報チャンネル

協会行事をピックアップ



信州暮らしの相談会 in 東京



業者研修会開催!!

人材育成委員会（樋口盛光委員長）では、本年度の業者研修会を、9日間に渡り、県下7会場で開催した。受講者の総数は、1,023名（前年度比21名減）となり、会員全体の約71%が出席したこととなる。

今年度の研修内容は・・・

- ①知っておきたい不動産業界のホットな話
－全宅連顧問弁護士事務所
深沢綜合法律事務所 所属弁護士
 - ②不動産税制について
－全宅連 事業部 担当者
 - ③宅地建物取引業法
－長野県建設部建築住宅課 担当官
 - ④楽園信州空き家バンクについて
－協会情報提供委員会
- 以上の4科目であった。

●平成27年度 業者研修会出席状況

月 日	会 場	出席者数
1月21日	佐久会場	81名
1月22日	上田会場	105名
1月27日	飯田会場	93名
1月28日	伊那会場	104名
2月3日	松本会場	172名
2月4日	諏訪会場	121名
2月8日	長野会場	107名
2月9日	//	135名
2月10日	//	105名
合 計		1,023名



業者研修会の様子

●平成27年度 業者研修会特別精励証(35年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
長野	神尾 義康	電 通 不 動 産
〃	柘植 正広	柘 植 不 動 産
上小・更埴	水谷眞貴夫	(株)タニケンホーム
佐久	六川 勇男	東 亜 開 発 (株)
中信	山本 修巳	(有)山本不動産
〃	小林 伸一	(株)信 濃 興 産
諏訪	小林 喜次	富士見開発(有)
南信	嶽野 光伸	(有) 堤 産 業
〃	川上 秀人	(有)川上不動産

●平成27年度 業者研修会特別精励証(30年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
中信	高山 直樹	高 山 不 動 産
諏訪	赤沼 治	岡谷不動産商事(有)

●平成27年度 業者研修会特別精励証(25年)受証者一覧
(敬称略)

支部名	氏 名	会 社 名
長野	戸谷 信	(有)大 伸 開 発
上小・更埴	上島 秀雄	(有)上島不動産
佐久	菅沼 智博	アットホーム不動産
中信	角 幸次	(株)角不動産事務所
〃	堤 守	(有)ツツミ宅建事務所
〃	佐藤 光子	宅 地 開 発 (有)
諏訪	朝倉 平和	蓼科グリーン ビュー開発(株)
諏訪	矢嵩 茂夫	(有)信 濃 開 発
〃	伊藤 一人	(有)志 路 喜 家
南信	小林 啓一	(株)小林工業所



～住まい探しのプロが教える～ 信州暮らしの相談会 in 東京 開催！

長野県と協力し当協会主催の移住セミナー「～住まい探しのプロが教える 信州暮らしの相談会」を3月5日(土)東京都有楽町 ふるさと回帰支援センターにて開催した。

協会主催としては初めての開催となったセミナーでは、土曜の夕方にもかかわらず、21名と大勢の方にご参加をいただき、移住希望地の相談、移住に対する心構え、物件の相談等、幅広い相談に情報提供委員会役員が対応した。

セミナー内容は下記のとおり・・・

- ①長野県の移住事業の紹介
一県担当官
- ②楽園信州空き家バンクの紹介
一宮崎情報提供副委員長
- ③先輩移住者のお話
一佐久市へ移住された山村様
- ④個別相談会&座談会



山村様に体験談をお話ししていただきました



個別相談会

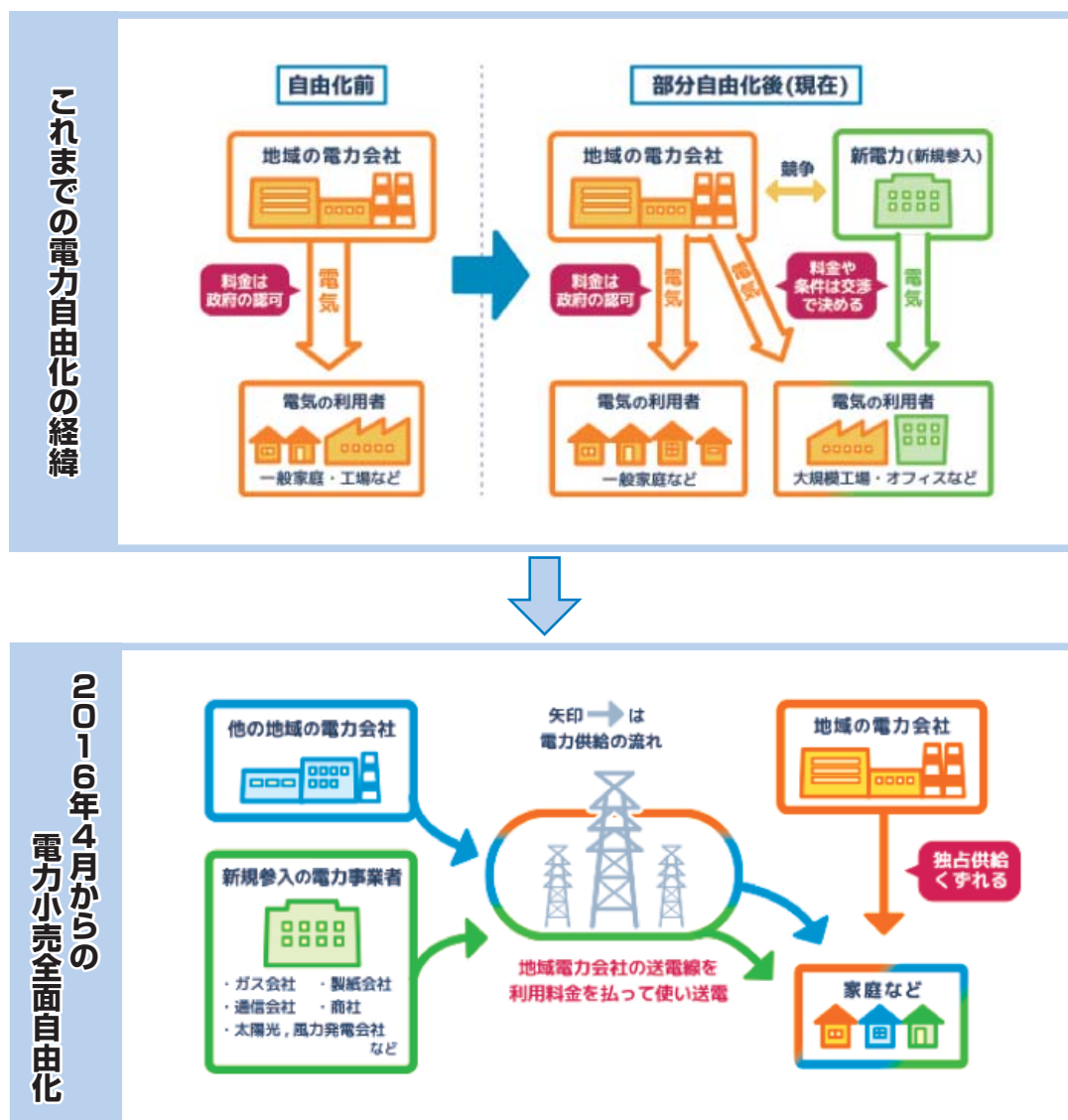
「電力自由化」

これまでは地域で決められていた電力会社としか契約できなかった電気。2016年の4月の「電力自由化」以降は、現在の電力会社だけでなく、新たに参入する電力会社からも電気を契約できるようになります。電力自由化のしくみやメリット・デメリット、自由化後の電気の選び方などをみていきましょう。

1. 2016年の電力小売り自由化って？ 電気代が安くなるの？

2016年4月に、法律の改正により家庭などに向けた電力小売りが全面自由化されます。これにより、従来の地域ごとの電力会社だけでなく、さまざまな会社が電力を消費者に直接販売できるようになります。

現在の地域ごとの大手電力会社だけでなく、さまざまな業種の企業が電力の販売をはじめ、大手電力会社もたがいに地域の枠を超えてサービスを提供します。



携帯電話やガスなど他の商品とのセット割引や、多様な暮らし方に合わせた料金体系などが提供されることが期待されています。

電力自由化により、消費者は電気を買う会社や、電気料金のプランを自由に選べるようになるため、電気代の安さやユーザーサポート、環境への配慮、ガスとのセット販売、携帯電話の回線割引やポイントサービスなどさまざまなプランが提供されるようになります。

2. 電力自由化Q&A

Q. 切り替えする手続きが面倒じゃないの？

A. 新しく契約する電力会社へ申し込みをするだけで、今の電力会社へ連絡はせずに切り替えができます。また、Webでも簡単に申し込み手続きができるようになります。

Q. 停電が増えたり、電気が不安定になったりしないの？

A. 新電力と契約した場合でも、電気を送る電線や設備はこれまで通り地域の電力会社（一般電気事業者）のものが使われて電気を家庭に届けます。そのため、万が一契約した新電力の発電量が不足した場合でも、地域の電力会社が不足分を補う仕組みのため、停電になったり、供給が不安定になったりすることはありません。

Q. マンション・アパートでも契約できるの？

A. マンションやアパートなどの場合でも、自由に契約をすることができます。ただし、管理組合等を通じてマンション全体で一括して契約している場合（高圧一括受電契約）は対応が異なるため、事前に管理組合等にご相談されるのがいいでしょう。

Q. 電気代が高くなったりしないの？

A. 先行して電力自由化をしたイギリスでは、自由料金になってから値上がりしました。日本ではそうした前例を受けて、競争環境が起こるように電力自由化後は現行の規制料金を残しつつ自由料金を設定するため、電気代が高くなるだけの電力自由化にはならないと期待されています。

Q. 切り替え先の事業者が倒産したりしないの？

A. 国の審査を受けて登録された事業者が電気を販売します。責任を持って電気を販売できるか国が審査をした上で、電力小売り事業者として登録されます。万が一、小売電気事業者が倒産・撤退した場合は、電気の供給が受けられなくなることがないように、セーフティネットとして最終的な電気の供給を実施することが、地域の電力会社（一般送配電事業者）に義務づけられています。少なくとも2020年3月までの間は現在の電力会社の小売部門に電気の供給が義務づけられていますので、切り替え先の事業者が倒産した場合でも、電気が滞ることなく、現在の地域の電力会社が設定している標準的な料金メニュー（経過措置の料金メニュー）で電気の供給を受けることができます。

長野県警察本部よりお知らせ

知っておいてほしい！最近の特殊詐欺事情(電子マネー編)

約8億円

これは、**昨年1年間の県内の特殊詐欺被害金額**です。
さらに、被害認知件数は**297件**！
うち、電子マネーが利用された件数は、**39件**！
被害額は、**約5200万円**！

コンビニで購入できる『電子マネー』での支払い要求は詐欺！

そもそも...コンビニで購入できる電子マネーって

『プリペイドカード』と呼ばれるカードタイプのもので、コンビニの入口付近やレジ横等のコーナーで販売されています。

1枚が数千円から5万円程度で販売され、インターネット上で買物をしたり、ゲームや音楽をダウンロードする際に利用します。

※ シートタイプの電子マネーもありますが、今回はカードタイプを紹介します。(注1)

コンビニの陳列棚の例

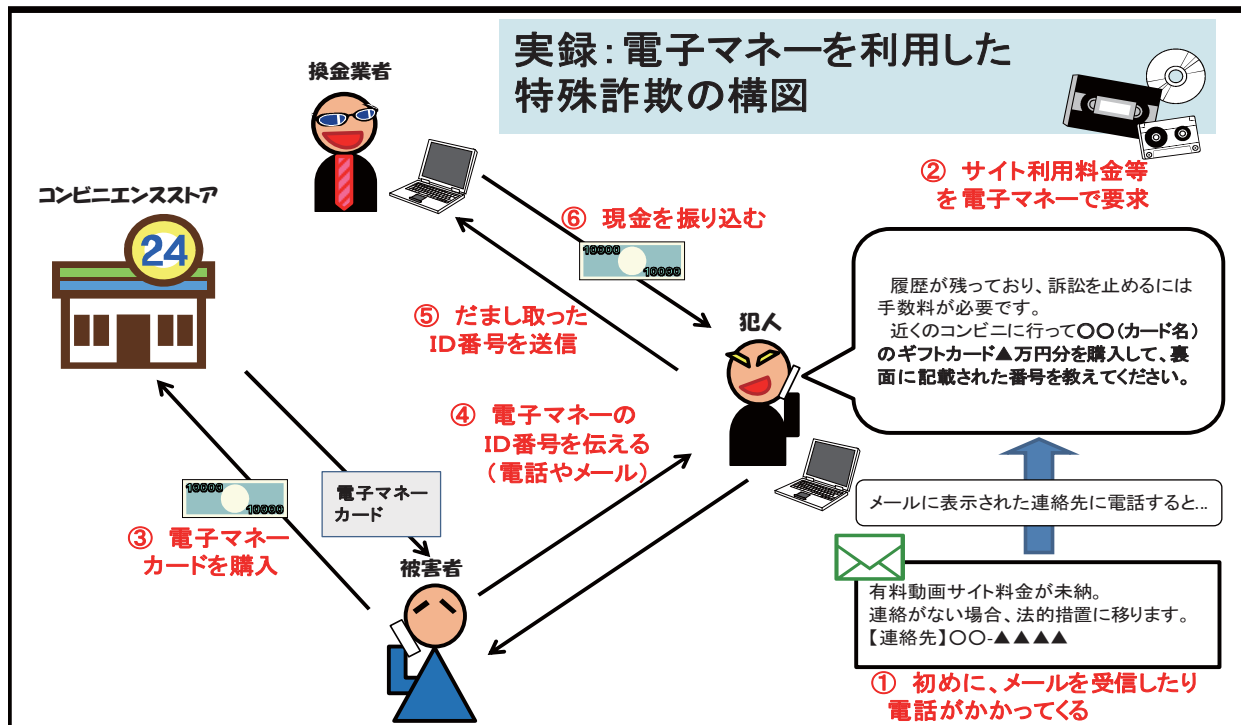


カードは台紙に貼られて販売されています

カードの裏面には、『ID』と呼ばれるアルファベットと数字が組み合わされた十数桁の番号が記載されています。インターネット上で買物をする際、ID番号を画面上に入力することで、コンビニで購入した金額分の利用が可能になります。

プリペイドカードは手軽に誰もが購入できるため、若者を中心に多く利用されています。上手に使用えば非常に便利な支払い手段です。その反面、『ID番号を手に入れるだけで現金化する事が可能』『カードを利用する時には個人情報情報を必要としない』という点から、特殊詐欺の犯人達に悪用されています。

実録：電子マネーを利用した特殊詐欺の構図



(注1) シートタイプの電子マネーは、コンビニの店頭にある端末機を操作して購入を申し込み、排出されるシートをレジまで持って行き精算する方

その「メール・サイト・電話の相手」

もしかして 架空請求

サギ!!!

だまされないでね!!



お金を請求するメールや電話があったら、すぐチェック ☒

騙されない3本(回)のチェック

① 身に覚えのない有料サイト（アダルトサイト・動画サイト）の登録料・利用料・解約料を請求されていませんか？

☐ 「支払わないと裁判沙汰になる。逮捕される。」と言われても、

家族や警察へ相談!!

② 「電子マネーで支払ってください」「電子マネーのID番号を教えてください」という電話やメールを受けていませんか？

☐ 「未払い料金を電子マネーで支払え」は詐欺です!

家族や警察へ相談!!

③ お金に関する話（株式投資・もうけ話・名義や権利を貸す話）を持ち掛けられて、トラブルになっていませんか？

☐ 「名義貸しは違法です。」「逮捕されないように手続きをします。」と言われて、解決料を請求されても、一人で悩まず

家族や警察へ相談!!



不審なメールや電話があったら#9110へ電話相談
または、最寄りの警察署へ相談

長野県警察

※ チラシ(チェックシート)は、「長野県警察ホームページ」からダウンロードできます。

2年間の委員会活動を

総務財政委員会

委員長 櫻井 宏
(南信支部)



- A1. ①協会の運営基盤強化（健全財政等）
②公益法人制度改革に伴い一般社団となったことにより、会員親睦事業等が思うように行えない状況の中で、協会として会員間交流の場を設ける必要性とその役割。
- A2. ①監査規程改正に伴う全県下統一の支部監査体制の確立がされ、連結決算等の一般社団法人会計基準への対応にも慣れつつあり、公益目的支出計画も順調に推移できた。
②会員間交流は大切な事業と捉え、最低限の事業は出来たと思う。
- A3. 協会組織健全化として、連結外である任意団体等の確立について、組織運営等検討推進特別委員会（仮称）と協力し、早急に対応していただきたい。また、健全財政化について、経理処理の完全なる全県下統一に向けた検討をお願いしたい。

人材育成委員会

委員長 樋口 盛光
(上小・更埴支部)



- A1. 宅建士にふさわしい業務レベルにするための各種研修。
- A2. 消費者の信託を得るための業務の基礎が構築できた。
- A3. 民法改正等に対応し業界のステータス向上に頑張ってください。

情報提供委員会

委員長 市川 昇
(長野支部)



- A1. 長野県及び各市町村の行う移住促進事業等に協力したこと。
- A2. 昨年8月に「楽園信州空き家バンク」を開設し、3月現在、1,078物件（市町村提供物件数565件、協会員提供物件数513件）、総PV数267,279となり順調に稼働しており、参加市町村も増える見込みである。
年間を通して東京等で開催される各市町村の移住フェアに協力参加するとともに、3月5日には当協会主催の移住フェアを開催し、21名の来場があった。
- A3. 空き家対策等の観点から、行政からの協力要請がますます増えて行くと思われますので、引き続き対応をお願いします。

振り返って

各委員会委員長へ質問

Q1. 委員会で一番力を入れてきた事

Q2. その結果

Q3. 次期の委員会へ望む事

組織運営等検討推進特別委員会

委員長 永森 幸繁
(中信支部)



A1. 組織運営については、25年度に一般社団へと移行と成り課題が生まれそれらにつき検討した。組織改革については、様々な面から検討を重ね基礎的な方向性を創り上げた。本委員会は常に新しい課題に向かう事になり、白紙に絵を描くように試行錯誤を重ねてきた。

- A2. 運営については、それぞれの専門委員会に付託して事業実施された。組織改革については、ベースとなる組織案を作成したので専門委員会に付託する。
- A3. 組織改革についてのベースとなる組織案には様々な検討事項が想定されるので、次期委員会は組織改革に特化して検討する事を望みます。

あまり詳細な事項についてこだわる事無く、内容によっては改革後運営しながら改善する事を前提に早急に答えを出す事を望みます。

広報啓発委員会

委員長 清澤 進
(中信支部)



- A1. ①「ながの宅建」の発行。
②協会のPRと会員の入会促進を目的とした広報活動。
- A2. ①協会ホームページに「入会案内」ページを新規作成した。
②TVコマーシャル素材の入れ替えを行った。
③開業支援セミナーを開催した。
④県警との協定における「安全で住みよいまちづくり」啓発ステッカーを作成し全会員に配布した。

- A3. ①重要な位置づけとなっている協会ホームページの拡充。
②新入会員増に向け開業支援セミナーの定期開催。
③協会全体の信頼に対し更なる資質向上に向けた広報活動。

会員の動き (H27.12月～H28.3月末)

新入会員紹介

【長野支部】 ※顔写真代表者は左側です。



積和不動産中部(株)長野賃貸営業所
所長 兼 専任取引士 須崎幸志
専任取引士 荒井 満
長野市末広町1355-5
026-227-8838

希望により
写真掲載なし

岡田産業(株)
代表者 岡田 勇 専任取引士 岡田美代子
須坂市大字八町1025-1
026-246-8250



(株)ONE TEAM不動産
代表者 佐藤僚太郎 専任取引士 滝澤 力
長野市大橋南2-9-1
026-214-6331

【上小・更埴支部】



(株)手塚工務店
代表者 手塚勝之 専任取引士 田中健一
上田市上田原1274-3
0268-22-5154



(株)フェニックスコーポレーション
代表者 兼 専任取引士 上原博文
上田市中央4-13-21
0268-23-5226

【佐久支部】



(株)エステート軽井沢
代表者 兼 専任取引士 木村宏章
北佐久郡軽井沢町大字長倉2430-1
0267-41-0773



(株)パナホーム東海 佐久店
店長 竹花和宏 専任取引士 竹内京子
佐久市佐久平駅東20-2
0267-68-6877



(株)プランツ
代表者 小松久代 専任取引士 小松尚貴
北佐久郡軽井沢町大字長倉字上野3016-1
0267-41-0963



(株)創意地所
代表者 兼 専任取引士 木内啓文
佐久市中込3212-1
0267-88-7471

【中信支部】



タマホーム(株)松本支店
支店長 湯本昌之 専任取引士 熊谷 綾
松本市高宮東198-11
0263-24-0771



(株)サンダイ
代表者 兼 専任取引士 秋山 大
松本市双葉3-26
0263-75-6377



(株)ラ・アトレ松本支店
支店長 兼 専任取引士 櫻本博紀
松本市蟻ヶ崎2-6-2 KPビル1F
0263-35-5020



(株)IHIビジネスサポート松本事業所
所長 石田 明 専任取引士 深井久光
松本市南原1-3-10
0263-25-1230

希望により
写真掲載なし

(株)アスピア エステート部
代表者 兼 専任取引士 相馬裕之
松本市宮沢1-4-30
0263-32-1151

【諏訪支部】



希望により
写真掲載
なし

(株)グリーン企画
代表者 朝倉平和 専任取引士 吉田重穂
茅野市本町西5-23
0266-75-1185



(株)萬屋
代表者 両角陽一郎 専任取引士 両角真智子
茅野市玉川18344
0266-79-7099

【南信支部】



(有)友栄建築
代表者 佐野忠義 専任取引士 牧田真実子
駒ヶ根市東町7-11
0265-83-2091

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)深澤工務店	中信	Yamato Consulting Group
	米澤産業(株)		(有)北沢土地
佐久	横井興業		(株)フリハタ
	佐藤建設興業(株)	南信	(有)オオタニ
	(株)財建		木下産業(有)
	軽井沢リゾートスタッフ(株)		コンテックナガイ(株)
	(有)ながのサービス		

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
諏訪支部	國枝不動産	國枝 幸男	茅野市ちの3056-2	0266-73-7078	法人→個人
南信支部	山岸不動産	山岸 広茂	上伊那郡飯島町飯島 1162-1	0265-86-2236	個人→個人 (相続)

事務局からのお知らせ

第50回 通常総会の日程について (お知らせ)

本会では、下記日程により通常総会を開催します。会員の多くの方が出席されますようお知らせします。

なお、個別に送付しました出欠ハガキは、必ずご返送いただきますようお願いいたします。

◆日時 **平成28年5月24日(火)**
午後1時～4時までの予定

◆場所 **長野県不動産会館**
長野市南県町999-10
(JR長野駅より徒歩15分)

次の取引士法定講習会は

6月8日(水)

長野不動産会館(長野)

6月9日(木)

宅建協会中信支部会館(松本)

現在の協会員数 (平成28年4月1日現在)

1,443名 内支店数 67

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誌「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 ◀ 8月号(8月下旬発行)・1月号(1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 ◀ 8月号(平成28年7月末日)・1月号(平成28年11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使用权を有し、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。

お詫びと訂正

前号の退会された業者一覧の記載に誤りがありました。
関係者各位にご迷惑をお掛けし申し訳ございませんでした。

(誤) 川上不動産 → (正) 上川不動産

新入職員 の紹介

【自己紹介】

平成27年12月より事務局職員に採用されました横川と申します。
まだまだ未熟ではございますが、一日でも早く会員の皆様のお力になり、地域に貢献していきたいと思っております。今後ともご指導のほどよろしくお願いいたします。



横川 京介



上社里曳き 前一

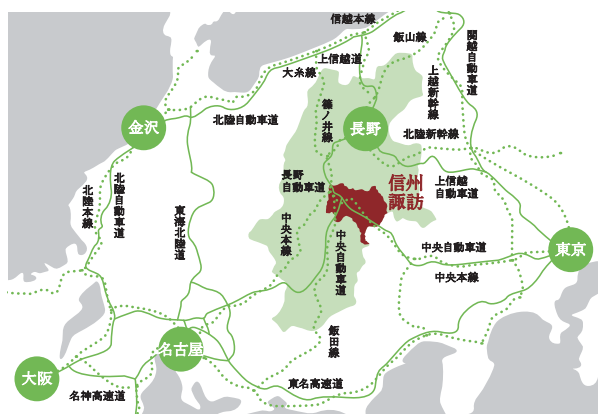


上社川越 前一

諏訪市 ～御柱祭～

諏訪支部 スカイホーム宮坂 宮坂 忠彦

7年目ごとの申と寅年に行われる諏訪大社御柱祭。上社の山出しが4月2日から4日、里曳きが5月3日から5日まで、下社の山出しが4月8日から10日まで、里曳きが5月14日から16日まで行われます。諏訪大社上社に祭られている神様は建御名方神で、出雲の大国主命の子供です。大和朝廷の国譲りに反対したために北陸を通り糸井川から諏訪に落ちのびました。出雲大社の古代の社は地上から48メートルもあり太い木を山から運び社を建造したといわれています。出雲から日本海にかけて御柱を運び神社の4隅に建て神社を立て直す代わりとしたと伝わっています。その名残が諏訪大社に残って今日に至っています。下社には奥さんの八坂刀売神が祭られていてそれぞれ2社あり合計16本の御柱を諏訪地方の氏子が山から曳き出して神社に建てます。



地図：諏訪地方観光連盟 御柱祭観光情報センター
御柱祭ホームページより



下社里曳き 秋一



建御柱 本一

諏訪大社は戦の神様として古来より日本の権力者から庇護されていて、末社も全国に1万以上あります。江戸時代には徳川幕府の庇護により周辺の松本や他から曳き子を集めた記録もあります。木落としに人が乗るようになったのは明治の後半からで、全部に乗るのは第二次世界大戦からしばらくしてからだといわれています。かつて棟方志功が見に来て諏訪には縄文人が満ち溢れていると評しています。木落とし坂を上から見ると足がすくみよくこんなところを乗る勇気があると肝が縮みます。

さて表紙の木落としを見てもらおうと上社はめでことと呼ばれる木が後ろ前についています。氏子が乗るので華やかです。下社はほとんど丸太のみです。

編集後記

早いもので、広報委員を受けて2年「ながの宅建」発行もこの広報委員会として最後になります。

申年は荒れる年と言われているようですが1月からの株価やドル円相場を見ていると本当に心配になります。日銀のマイナス金利等対策は打たれていると思いますが、ここは政府にも強力な経済対策をお願いしたいところです。

我々も「景気は気から」と言われますから気持ちをおおらかにして過ごしたいものです。

発行最後にあたり、会員の皆様に役に立ち楽しんでご覧いただけるよう心がけ編集発行してまいりました。

会員皆様、各支部から原稿を頂きご協力ありがとうございました。

(広報啓発委員 H.S.)