

自然と暮らす 豊かな住まい

ながの 広報 住宅建

2017.5.1
no. 100

岡谷市横河川桜並木

祝 100号

霧ヶ峰高原ニッコウキスゲとシシウドの花

CONTENTS

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| 02 協会設立50周年にあたり | 12 事例研究 |
| 05 平成29年度税制改正
大綱のポイント | 14 ハトチャン |
| 08 支部だより | 16 ためになる最新情報 |
| 09 趣味いいね | 18 長野県警察本部よりお知らせ |
| 10 信州人に聞く | 20 会員の動き・事務局からのお知らせ |
| | 22 観光スポット・編集後記 |

撮影者／諏訪支部 山田不動産 山田博一



サボテンの花

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・住まい探しのポータルサイト
住-むず
Sumuz



The 50th anniversary
50 REAL PARTNER

長野県宅地建物
取引業協会

協会設立 ★50周年にあたり



会長 長 澤 一 喜

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会は、昭和42年6月27日設立されて今年で50年目を迎えます。このことは、誠に意義深いものと会員の皆様とともに祝福いたしますのであります。

一口に50年と申しまして私たち業界が今日あるのも、この協会が果たしてきた役割に少なからずとも恩恵を受け、また、先輩諸兄のご努力の賜物であると深く敬意を表するものであります。当協会が、今日の隆盛を見ましたことは、会員のみならず関係諸機関各位のご指導ご協力によるところと感謝いたす次第であります。

顧みますれば、我が業界は、戦後の貧しい経済情勢から「復興」という名のもとに国民生活の基盤ともいべき住環境を担い支えて参りました。国民の勤勉さによって荒廃した国土も見事に立ち直り、貧しい国から富める国へと経済成長を遂げました。戦後から70年余が過ぎ、様々な意味で時代も変革の時期を迎えております。しかし、時代が変わっても人々の住まいに対する愛着心は永遠に変わる事の無いものと思われまます。

50周年の節目の年にあたり、5月24日に50周年記念事業を挙行することとなりました。皆様とともに喜びを分かち合いたいと思う次第であります。是非とも、皆様のご参加を心よりお待ち申し上げます。

The 50th anniversary

長野県宅地建物取引業協会 50年のあゆみ



前身の長野県不動産協会から

初代会長
平澤 光久
昭和29年5月～
昭和33年4月



第二代会長
宮澤 栄
昭和33年4月～
昭和47年5月



第三代会長
村松 英信
昭和47年5月～
平成6年5月

■1952年（昭和27年）

- 6月 宅地建物取引業法制定（8月施行）
- 4月 サンフランシスコ平和条約発効

■1954年（昭和29年）

- 5月 長野県不動産協会設立（事務局 県庁建築課）
- 11月 東宝映画「ゴジラ」公開

1955

1960

■1957年（昭和32年）

- 4月 全国宅地建物取引団体連合会設立（略称一全連）
- 10月 ソビエト連邦が人類初の人工衛星「スプートニク1号」を打ち上げ

■1958年（昭和33年）

- 11月 第1回宅地建物取引員試験（当時名称一取引員）
- 12月 東京タワー完成

■1960年（昭和35年）

- 12月 ベトナム戦争

■1963年（昭和38年）

- 11月 ケネディ大統領暗殺事件

■1964年（昭和39年）

- 10月 東京オリンピック開催
東海道新幹線が開業

長野県不動産協会から、
社団法人長野県宅地建物取引業協会が誕生
設立総会に出席した会員（昭和42年6月）





保証協会長野本部の設立総会 昭和48年



平成元年9月1日 長野レインズ稼働開始 不動産会館で発足記念式典を開く

■1967年（昭和42年）

6月 社団法人長野県宅地建物取引業協会設立

9月 全国宅地建物取引業協会連合会設立（全宅連）

10月 ラジオ番組「オールナイトニッポン」が放送開始



宅地建物取引主任者資格試験事務への参画 試験監督風景

■1970年（昭和45年）

3月 日本万国博覧会が大阪で開幕

■1972年（昭和47年）

12月 全国宅地建物取引業
保証協会設立

2月 あさま山荘事件

5月 アメリカより沖縄が返還

■1973年（昭和48年）

5月 全国宅地建物取引業保証協会
長野本部設立

6月 長野県不動産会館建設基金積立開始

1月 第一次オイルショック

■1983年（昭和58年）

4月 東京ディズニーランドが開園

■1985年（昭和60年）

9月 プラザ合意

■1986年（昭和61年）

4月 チェルノブイリ
原子力発電所事故

1965

1970

1975

1980

1985

1990

■1974年（昭和49年）

2月 第1回業者研修会

■1976年（昭和51年）

2月 ロッキード事件

■1978年（昭和53年）

3月 長野県不動産会館完成（旧） 4月竣工

5月 新東京国際空港が開港

長野県不動産会館（旧）
長野市南県町999-10
竣工 昭和53年4月18日
鉄骨造り5階建
延床面積653.24㎡



■1980年（昭和55年）

4月 長野県住宅部建築管理課に
宅建業係設置

10月 会報「長野宅建」第1号発行
（当時名称—長野宅建）

12月 ジョン・レノン銃殺事件

■1988年（昭和63年）

10月 当協会による初の
宅地建物取引主任者資格試験実施
（当時名称—主任者）

3月 青函トンネルが開業

4月 瀬戸大橋が開業

■1989年（平成元年）

5月 媒介契約制度
（専属専任・一般）
（平成2年5月施行）

9月 長野レインズ稼働開始

1月 昭和天皇崩御
新元号「平成」に決定

業者研修会受講風景



■1990年（平成2年）

10月 東西ドイツ統一



第四代会長
矢島 一
平成 6 年 5 月～
平成 14 年 5 月



第五代会長
腰原 信重
平成 14 年 5 月～
平成 18 年 5 月



第六代会長
清水 利治
平成 18 年 5 月～
平成 22 年 5 月



第七代会長
朝倉 平和
平成 22 年 5 月～
平成 28 年 5 月



第八代会長
長澤 一喜
平成 28 年 5 月～
現在

- 1991年 (平成 3 年)
8 月 協会 25 周年記念式典開催
1 月 湾岸戦争
12 月 ソビエト連邦崩壊

- 2004年 (平成 16 年)
8 月 新長野県不動産会館完成 9 月竣工
5 月 第 2 回日朝首脳会議
日本人拉致被害者 5 人が帰国

- 1992年 (平成 4 年)
8 月 借地借家法施行
3 月 東海道新幹線で「のぞみ」が運転開始

- 1993年 (平成 5 年)
11 月 会報「長野宅建」全宅連会長賞受賞
5 月 日本プロサッカーリーグ「Jリーグ」が開幕

- 1995年 (平成 7 年)
1 月 阪神・淡路大震災

- 1997年 (平成 9 年)
3 月 財団法人
東日本不動産流通機構
全宅連系協議会設立
12 月 京都議定書が採択される

- 2005年 (平成 17 年)
3 月 「不動産登記法」施行
(105 年ぶりの全面大改正)
2 月 スペシャルオリンピックス
冬季大会が長野で開催

- 2006年 (平成 18 年)
4 月 長野県と
「災害時における
民間賃貸住宅の
媒介等に関する
協定」締結
3 月 第一回 WBC 開幕
日本代表が初代王者に

- 2012年 (平成 24 年)
5 月 総会にて
一般社団法人への
移行承認
(25 年 4 月移行)
5 月 東京スカイツリーが
開業

- 2013年 (平成 25 年)
9 月 2020 年オリンピック
開催都市が東京に決定

1995

2000

2005

2010

2015

- 1998年 (平成 10 年)
2 月 長野冬季オリンピック開催
6 月 サッカーワールドカップ
フランス大会が開幕 日本代表が初出場

- 1999年 (平成 11 年)
7 月 新不動産会館建設に向けた委員会設置
12 月 2000 年問題

- 2001年 (平成 13 年)
9 月 アメリカ同時多発テロ事件 (9.11 事件)

- 2002年 (平成 14 年)
5 月 サッカーワールドカップ日韓大会が開催

- 2003年 (平成 15 年)
5 月 総会にて新不動産会館建て替え承認される
3 月 イラク戦争が開戦し、自衛隊もイラク派遣する

- 2007年 (平成 19 年)
4 月 長野県警事業
である「子供を
守る安心の家」
活動に参加

- 2 月 第一回
東京マラソン開催

- 2009年 (平成 21 年)
5 月 総会にて支部再編承認
(12 支部から 6 支部に)
9 月 民主党に政権交代
(～平成 24 年 12 月)

- 2010年 (平成 22 年)
6 月 小惑星探査機
「はやぶさ」が帰還

- 2014年 (平成 26 年)
9 月 御嶽山噴火

- 2015年 (平成 27 年)
8 月 「楽園信州
空き家バンク」
開始
10 月 マイナンバー
通知開始

- 2016年 (平成 28 年)
1 月 マイナス金利導入

- 2011年 (平成 23 年)
3 月 東日本大震災

新長野県不動産会館
竣工 平成 16 年 9 月



ご案内

平成 29 年
5/24 水

創立 50 周年記念事業

一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会

会場 メルパルク長野
時間 午後 3:00～7:40

参加資格：会員及びその従業者
第一部 記念式典・講演会 午後 3:00～5:30
第二部 祝賀会 午後 3:00～5:30



テーマ 笑いと健康

講師 三遊亭 円楽氏

笑いと免疫の医学的関連から、笑いが
いかに生活ストレスを解消するのかを、
わかりやすい例を挙げてお話します。
健康増進の秘訣です。

入場料 無料
申込 事前申込制

平成29年度

税制改正大綱のポイント

1 各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

(1) 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置

…平成32年3月31日まで3年間延長

(住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率)

- ① 所有権の保存登記 0.4% → 0.15%
- ② 所有権の移転登記 2% → 0.3%
- ③ 抵当権の設定登記 0.4% → 0.1%

(2) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置

…平成31年3月31日まで2年間延長

(土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率)

所有権の移転登記 2% → 1.5%

(3) 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置

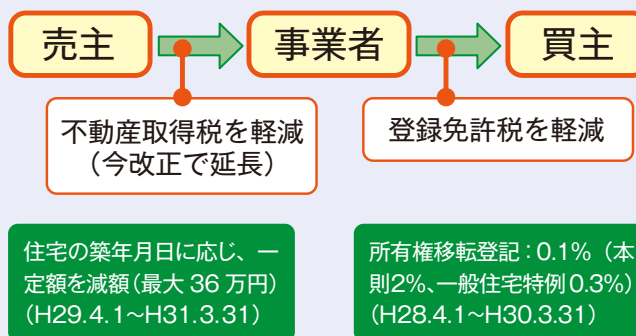
…平成31年3月31日まで2年間延長

買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて課税標準から以下の額を控除

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～ 平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～ 平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～ 昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	350

買取再販事業のイメージ

リフォーム工事〔一定の質の向上〕※

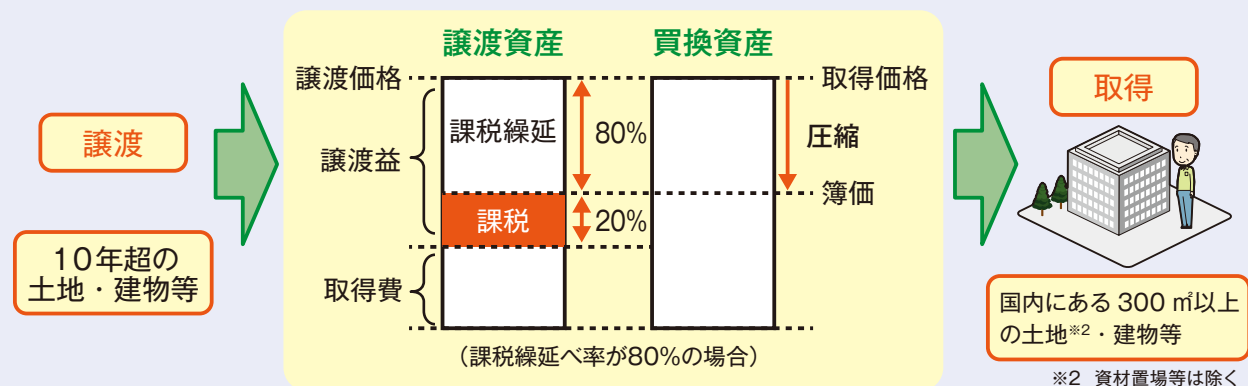


※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

(4) 特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置

…平成32年3月31日まで3年間延長

所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部70%・75%）^{※1}の課税を繰延べ



※1 地方（東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域）→東京23区への買換え：70%
地方→首都圏近郊整備地帯等（東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部）への買換え：75%

2 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置が講じられます。

●耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とする、長期優良住宅化リフォーム減税を創設

リフォーム減税の対象である耐震・省エネ改修工事とともに、一定の耐久性向上改修工事※を行い、既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について以下の措置が講じられます。

1. 所得税（投資型）

工事費等の10%を税額控除

	最大控除額
耐震+耐久性	25万円
省エネ+耐久性	25万円

2. 所得税（ローン型）

ローン残高の一定割合を税額控除

	最大控除額 (5年間合計)
省エネ+耐久性	62.5万円

3. 固定資産税

工事翌年の一定割合を減額

	減額割合
耐震+耐久性	2/3
省エネ+耐久性	2/3

※一定の耐久性向上改修工事とは、①小屋裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で、長期優良住宅建築等計画に基づく等の一定の要件を満たすもの。

●省エネ改修（所得税）について、適用要件を合理化

現行の必須要件：「全ての居室の窓全部の断熱改修（全窓要件）」



「全窓要件」or「住宅全体の省エネ性能（断熱等級4など）を改修により確保した場合」となります。

3

その他の特例措置の期限延長

以上の他、期限切れとなる各種特例措置についても適用期限が延長されます。

《不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目》

- ① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得税の軽減税率（譲渡益2,000万円まで：14%、譲渡益2,000万円超の部分：20%）
…平成31年12月31日まで3年間延長
- ② 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置（平成10年より課税停止中）
…平成32年3月31日まで3年間延長
- ③ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（固定資産税：5年間 2/3減額、不動産取得税：家屋について課税標準から1,200万円控除/戸、土地について税額から家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減）
…平成31年3月31日まで2年間延長
- ④ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置（登録免許税：移転登記に係る税率を本則2%から1.3%に軽減、不動産取得税：課税標準から3/5控除、今改正により不動産取得税の対象に有料老人ホーム等のヘルスケア施設及びその敷地を追加）
…平成31年3月31日まで2年間延長

4

その他

- 高さが60メートルを超えるタワーマンションの固定資産税等について、階層に応じて差を設けるようにあん分する仕組みを新設（固定資産税・不動産取得税）
- 東日本大震災の被災者向け優良賃貸住宅に関する特例措置の延長（所得税・法人税）
- 熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置の創設（所得税・贈与税・登録免許税・固定資産税等）

5

参考情報 ～増税再延期への対応～

ご案内の通り、消費税率の10%への引き上げ時期が2年半再延期され、平成31年10月1日に変更されました。これに伴い住宅取得に関わる主な減税制度も、消費増税の延期と同じく2年半延長・延期することが平成28年8月24日に閣議決定されました。

- ① **住宅ローン減税**
住宅ローン残高に応じて税負担が最大500万円軽くなる減税措置
…適用対象を平成33年12月末までの入居に延長
- ② **住まい給付金**
所得が一定以下の人が住宅を買う時に、その所得に応じて最大30万円を給付する制度
…適用対象を平成33年12月末までの入居に延長
- ③ **住宅取得資金等贈与に係る贈与税非課税措置**
住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度
…非課税枠の上限を最大3,000万円に引き上げる時期を平成31年4月に延期



移住体験ツアーから学んだ事

上小・更埴支部 カントリーハウス21 石井 充

去る2月11日、東御市（とうみし）主催移住体験ツアー「冬のとうみはどのくらい寒いのかを知るツアー」の宅建協会による物件探しのレクチャーと東御市空家バンク登録物件のご案内という事でアサヒハウジングの久保田氏と二人で行ってきました。

当日は素晴らしい寒さのドンピシャな日で参加者皆さんもさぞ寒さに震え上がって頂けたのではと思っていたらですね……

寒さを味わって頂く今回の移住体験ツアーは県内外4組7人が参加されました。

私達の出番は宅建業者として移住相談者から寄せられるよくある疑問に対してプロが答えるというコーナーです。

例えば、信州で暮らす上で気を付けたいポイント、物件探しは何から始めればいいのか？ などなど割と初歩的な投げ掛けを司会者から振られ答えるストーリーでした。



今回の参加者皆さんが、どんな素姓や意識を持って参加されているのか分かったのがレクチャー前に自己紹介が行われ知りました。

久保田氏と事前に、信州（東信エリア）での暮らしやすさというより、裏側のデメリットやリスクを話す筋書きだったのですが、皆さんの自己紹介から筋金入りの凄腕の方ばかりで私達の事前打合せは全くと言って良い程無駄になり二人が凍りつくのにさほど時間は掛かりませんでした。（笑）



ただ漠然と田舎暮らしに憧れるお客様が多い中、じっくり考え、将来のシミュレーションを練りに練り、夢の実現へ向け情報収集に余念が無く、信州に来たら何をするのか明確になっていそうな方達ばかりで感心する次第だった訳です。

更に同席していた先に移住されている先駆者の方々（東御市定住アドバイザーの皆さん）が語られる体験談には私達が大きな刺激を覚えた程です。

という事で不動産業に携わっているにも関わらず、自分達の語りの浅さに打ちのめされ、凍てつく寒さを吹き飛ばすアツい参加者の皆様に圧倒された寒がりの私達でした。

今回の出会いは移住促進に携わる事の責任から、常に向上心を持って業務に励まなければと、肝に銘じる事を確認した有り難い時間となりました。



ワタシの“NO ??? NO LIFE!”

趣味いいね

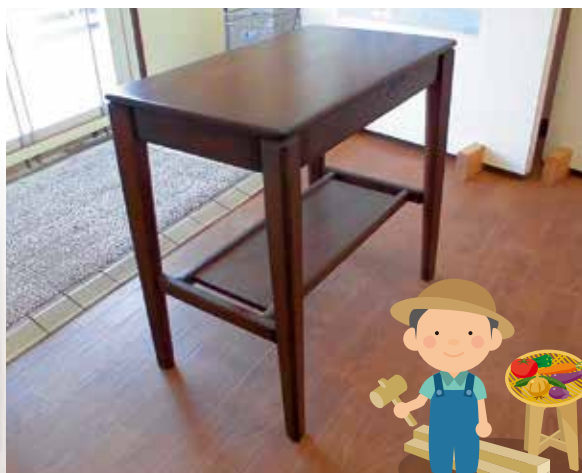


佐久支部

(株)エルドホームズ 井上 慎介

プレミアムフライデーたるものが誕生したようです。消費喚起や働き方の見直しが狙いの様ですが、賛否の通り我々の業界ではお客様のスケジュールに合わせての仕事が多く、なかなか導入は難しい状況です。とはいえ、働き方を見直す機会にはなります。

まとまった時間も取りにくい仕事で、飽きっぽい私の趣味といえば広く浅く短時間で済むものです。裁量のある仕事内容の利点を生かして読書、サイクリング、家庭菜園は仕事の合間にやっています。家庭菜園はお店裏側の3坪程度のスペースを耕して野菜を作っています。常連のお客様にお裾分けするのでいいコミュニケーションツールにもなっています。ニッチな趣味ですが、家具作りにここ5年程はまっています。DIYです。きっかけはお店や自宅で丁度いい家具が売られていないので、自分で作っちゃおうというものです。テーブルやチェスト、椅子など製作しました。塗料はウレタンか？オイルか？艶の度



合いは？塗料の配合は？材質は？角の面はどれくらい落とすか？などのこだわりや組立家具だけどネジは見えない構造にするといった独自の縛りを設定す

楽しく作る、私のDIY仕事術！



ると奥が深く、自分のイメージ通りに出来上がると一人でニンマリです。今では製作した家具の置場がないことが悩みです（笑）。トリマーやサンダー、鉋、吹き付け機などの道具も少しずつ買い足し、マニアクな加工道具もあります。今、欲しい道具は家具表面に木肌感をだす浮造り加工機です（笑）。

道具がありDIY癖が付いてしまうと、出来ることは自分でやりたくなります。趣味と仕事の相乗効果です。自社物件に限ってのことですが、小さな内装リフォームなら大工工事～配管～内装仕上げも自分でやっちゃいます。自分で仕上げた物件をお客様が気に入って成約になると喜びも倍増です。Synergy of HOBBY and WORK！



NO DIY NO LIFE!

信州人に聞く



移住先市町村の話題 東御市

東御（とうみ）市は、平成16年に小県郡東部町と北佐久郡北御牧村が合併して誕生しました。長野県の東部にあり、都心から約1時間30分とアクセスもよく、「ほどよく田舎」な新しい市です。移住の取り組みについて、東御市役所地域づくり・移住定住支援室の曾根川様にお話を伺いました。

東御市への移住状況は どのようになっていますか？

東御市に移住希望者の中に「ワイナリーをやりたい」という方がいるのが大きな特徴だと思います。ワイナリー経営をされている方はほとんどが移住者だと思います。東御市には県内最多の5軒のワイナリーがあります。また、千曲川ワインアカデミーというブドウ栽培、ワイン醸造、ワイナリー起業・経営について学ぶ日本で初めての民間ワインアカデミーがあります。

また、セカンドライフを田舎で過ごそうとゲストハウスを始めたり、カフェなどの店舗経営をしたり、起業をするために移住される方も多くいます。



移住に関する相談は どのような内容がありますか？

幅広い年齢の方から移住相談を受けます。お若いご夫婦からは、「自然豊かな環境で子育てをしたい」というご相談を受けました。

また、田舎暮らしをするにあたり、東御市を実際に見てみて冬の積雪が少なく見晴らしもよく日当たりもいいということを知ったので、ここに決めたという方がいらっしゃいます。



相談会などは設けていますか？

夏と冬に東御市を体験していただくツアーを企画しています。夏は「夏のとうみはどのくらい暑いのかを知るツアー」、冬は「冬のとうみはどのくらい寒いのかを知るツアー」です。ツアーでは、空き家バンク物件見学や市内スポット巡り、定住アドバイザーとの懇談がありますので、住居の探し方や移住の経験談を聞くことができます。3月25日には、海野宿にあるコワーキングスペースえべやで、「移住者交流会 MOVE!103会」を開催しました。また、東京や大阪などで開催される移住セミナーにも参加しています。



定住アドバイザーとはどんな方ですか？

定住アドバイザーは、平成27年度から始まった試みで、市が募集した移住経験者の方々です。千葉県、神奈川県などさまざまな土地から東御市に移住されてきています。この方たちから、移住経験談を聞くことで、頭に思い描いていた「移住」というものがより身近に感じられると思います。定住アドバイザーの方々には「マイナスポイントを正直にお話してください」とお願いしています。田舎での生活は必ずしもいいことばかりではありません。ご近所づきあいや行事への参加など避けずは通れない事もあります。東御で生活するから

には、いいことも悪いこともまるごと知った上で移住してほしいと思います。

ツアーに参加

された移住希望者からは、定住アドバイザーから話を聞いて、地域への愛が感じられたといううれしい感想を聞くことができました。また、おぼろげだった移住というものが生活として実感が沸いたという感想も寄せられました。



移住希望者への支援はありますか？

移住相談に来られた方に、芸術むら公園にあるコテージでの宿泊を特別料金でご用意しています。物件やお仕事探しのため1週間宿泊される方もいらっしゃいます。東御市の事を知っていただくために、あなたのためだけの「とうみツアー」で市内をご案内します。また、定住アドバイザーを紹介し、実際の移住生活を生の声として聞くことができます。新規就農希望者には、就農支援として里親制度などを用意しています。今では長野県の制度となっていますが、東御市はこの制度をいち早く取り入れて、新規就農支援を行ってきました。



最後に、移住希望者の方にアドバイスをお願いします。

長野県は77の市町村があるので、ぜひ色々なところを見てください。移住は人生の中でも大きな決断ですし、できれば失敗してほしくないです。東御市は有名な市ではないと思います。セミナーで東御市を初めて聞いたという方もいらっしゃいます。有名な市ではないけれど、コンパクトな市で「ほどよく田舎」な住みやすい市です。東御市移住・定住ポータルサイト「とうみぐらし」を開設しています。基本情報から、移住者インタビューなどがたくさんありますので、ぜひご覧ください。

とうみぐらし

検索

<http://iju.city.tomi.nagano.jp>

取材を終えて…

東御市は長野県内でも自然派カフェスポットが増えているという話題の場所だと聞いていましたが、そのカフェ経営は移住者の方が多くされているそうです。

市の中心地から20分程度車で移動すると、ブドウ畑が一面に広がる農村風景に変わります。「ほどよく田舎」の東御市にはゆっくりとした時間が流れていました。





最近の判例から

相続により土地を取得した所有者が、亡父から売買により土地の所有権移転登記を経由した会社及び同社から所有権移転登記を経由した買主、並びに当該買主を債務者とする抵当権設定登記を経由した保証会社に対し、亡父との間の売買契約は成立していないとして、所有権移転登記及び抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めた事案において、登記申請書類等は亡父になりすました第三者が作成したものであり、売買契約書等も亡父が作成したものではないと認められるなどとして、その請求が認容された事例

(東京地裁 平成27年6月16日判決 認容 控訴後控訴取下げ 確定 金融法務事情2035号91頁)

1 事案の概要

Aは、昭和53年8月23日、本件土地の所有権を取得し、更地のまま所有していた。Aは、平成26年8月11日に死亡し、長男であるX（原告）が相続により本件土地を取得した。

Y1（被告）は、平成25年10月28日、本件土地について、Aから売買を原因として、本件所有権移転登記1を経由した。

Y2（被告）とその妻であるY3（被告）は、平成25年11月4日、Y1との間で、本件土地を代金8250万円で買う旨の売買契約を締結し、同年12月3日、本件所有権移転登記2を経由した。

B銀行は、平成25年12月3日、Y2に対し、8000万円を融資し、Y4保証（被告）は、同日、Y2との間で保証委託契約を締結して同人の上記借入れについて保証した上、本件土地につき、債務者をY2とする本件抵当権設定登記を経由した。

Aは、Y1に対し本件土地を売った事実はないのに、本件土地につき、本件所有権移転登記1がなされたとして、被疑者不詳とする公正証書原本不実記載罪等により刑事告発を行い、平成26年5月13日、同告発は受理された。

Xは、AとY1との間の売買契約は成立していないとして、所有権に基づく妨害排除請求として、Y

1に対して本件所有権移転登記1、Y2及びY3に対して本件所有権移転登記2、Y4保証に対して本件抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

(1) ①本件所有権移転登記1の登記申請（本件登記申請）は、平成25年10月28日、Y1及びAの代理人と称する者によりなされ、登記申請書（本件登記申請書）には、平成25年10月15日付けの印鑑登録証明書（本件印鑑登録証明書）が添付されていたが、本件印鑑登録証明書上の印影はAの真正の実印の印影とは異なっていた、また、同日、区長がAの印鑑登録証明書を交付した事実はなかった。②本件登記申請の添付書類である登記原因証明情報及び委任状になされたAの署名は、Aの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録証明書上の印影と同じものであった。③本件登記申請書には、登記済証を提出できない理由として、紛失と記載されていたが、Aは、本件登記申請がなされた当時も本件土地の登記済証を紛失してはいなかった。④Y1とAとの間の売買契約書（本件売買契約書）及びA名義の売買代金の

真の所有者になりすました第三者による不動産売買契約の 不成立及び所有権移転登記の抹消請求等が認められた事例

東京地判 平27・6・16 金融法務事情2035-91



領収証（本件領収書）におけるAの署名はAの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録証明書上の印影と同一であった。

(2) 上記認定事実を照らすと、本件印鑑登録証明書は偽造されたものであると認められる。また、本件登記申請書に添付された委任状の作成者がAであることの公証人による確認は偽造された本件印鑑証明書によりなされたと認められることなどに鑑みると、本件登記申請の申請書類等は、Aになりすました第三者により作成されたものと認められ、本件売買契約書及び本件領収証もAが作成したものではないと認められる。

以上によれば、本件所有権移転登記1が存在すること並びに本件売買契約書及び本件領収証の存在から、AとY1との間に本件土地の売買契約が成立した事実を認めることはできず、他にかかる事実を認めるに足る的確な証拠はない。

(3) Y2夫妻及びY4保証は、本件所有権移転登記1という虚偽の外観が作出されたのは、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管に問題があったからであって同人に過失があるといえる上、Y2夫妻及びY4保証は善意無過失の第三者であるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の重畳適用により保護される旨主張する。

しかしながら、本件所有権移転登記1は、Aになりすました第三者がAの知らないうちに行ったもので、Aは、本件所有権移転登記1による虚偽の外観の作出につき何らの関与もしていないのであるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の適用によりY2夫妻及びY4保証が保護されることはない。また、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管状況に問題があったこと、そのことにより本件

印鑑登録証明書が偽造されたことを認めるに足る証拠はない。

したがって、Y2夫妻及びY4保証の主張は採用できない。

(4) 以上によれば、Xの請求は、いずれも理由があるから認容することとする。

3 まとめ

本件では、売買契約の成立は認められず、土地の所有者（権利者）は虚偽の外観の作出に何らの関与もしていないとして、買主や保証会社が民法94条2項（虚偽表示）、110条（権限外の行為の表見代理）の類推適用により保護されることはないとされた。

買主には厳しい結果となったが、最判平18・2・23 RETIO66-40は、所有者に、自ら虚偽の外観の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同等の重い帰責性がある場合に、民法94条2項、110条の類推適用により、善意無過失の第三者は保護されるとしており、やむを得ないものと考えられる。

なお、本件では、買主Y2夫妻の取引に媒介業者が関与している（その責任は問われてはいない）が、媒介業者にとって、取引当事者の同一性等は高度な注意義務が要求される事項とされているところであり、売主と称する者が真の所有者かどうか何らかの疑念が持たれる場合には、所有権の取得の経緯等について調査し、権利の帰属について確認するなど十分な対応が望まれる。





1月19日～9日間

業者研修会開催!!

人材育成委員会(嶋崎 誠委員長)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、1,046名(前年度比23名増)となり、会員全体の約72%が出席したことになる。今年度の研修内容は・・・

①宅地建物取引業法

ー長野県建設部建築住宅課 担当官

②不動産税制について

ー全宅連 事業部 担当職員

③不動産広告のルール等について

ー(公社) 首都圏不動産公正取引協議会 事務局

④重要事項説明書の書き方他

ー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

以上の4科目であった。

月 日	会 場	出席者数
1月 19日	上 田 会 場	115名
1月 20日	佐 久 会 場	90名
1月 25日	飯 田 会 場	78名
1月 26日	伊 那 会 場	96名
2月 2日	松 本 会 場	189名
2月 3日	諏 訪 会 場	147名
2月 6日	長 野 会 場	89名
2月 7日	//	128名
2月 8日	//	114名
合 計		1,046名

業者研修会特別精励証(40年)受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
長 野 支 部	柄澤 恵輔	中央地所(有)
上小・更埴支部	手塚 克巳	(株)ニッケン
//	小柳 宏	(有)大盛不動産
佐 久 支 部	田嶋 史朗	(株)田島商会
中 信 支 部	鎌倉 茂	(株)カマクラ
//	堀内 智文	コスモ不動産
南 信 支 部	木下 富夫	木下地所

(敬称略)

業者研修会特別精励証(35年)受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
長 野 支 部	倉林比呂兄	(有)倉林商事
//	古畑 修二	(有)信大開発
上小・更埴支部	永井 誠司	(株)中央開発設計
佐 久 支 部	仲沢 賢二	(有)西軽井沢地所
中 信 支 部	上條 博昭	泰平不動産
諏 訪 支 部	青沼 伴行	アイワ不動産
南 信 支 部	村松 良一	(株)倉田工務店
//	川上 秀人	(有)川上不動産

(敬称略)

業者研修会特別精励証(30年)受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
長 野 支 部	和田 博	栄和
//	三井 汎	日之出(株)
//	藤沢 正一	長野都市計画(株)
上小・更埴支部	柳澤 善治	(株)セントラルハウジング
//	小林 正人	上田土地建物(株)
佐 久 支 部	小林 政利	(株)信濃屋
中 信 支 部	高橋美寿子	高橋林業四賀工場
諏 訪 支 部	白鳥 善明	(有)丸善不動産
//	藤森 克彦	(有)諏訪住発
南 信 支 部	吉澤 正敏	(有)ワイエム設計

(敬称略)

業者研修会特別精励証(25年)受証者一覧

支部名	氏 名	会 社 名
長 野 支 部	小林 直人	武広建設(株)
//	春日喜代子	(有)春日不動産
//	荒井 智和	(有)スーパーあらい
佐 久 支 部	森泉 文一	(有)公陽ハウジング
諏 訪 支 部	北原 桂	(有)井戸尻不動産
南 信 支 部	工藤 健一	日商開発(株)
//	高橋 康治	小澤建設(株)
//	氣賀澤伸一	(株)氣賀澤不動産
//	片桐 巨巳	藤井興業(株)
//	伊東 俊彦	吉川建設(株)

(敬称略)

業者研修会の様子



2月4日 ～住まい・仕事探しのプロが教える～ 信州暮らしと就職相談会 in 大阪 開催！

昨年に引き続き長野県と協力し当協会主催の移住セミナー「～住まい・仕事探しのプロが教える～信州暮らしと就職相談会」を2月4日（土）大阪府の大阪ふるさと暮らし情報センターにて開催した。

今年度からは長野県の協力の下、「就職」のテーマも加わり、より一層移住希望者の相談に対応できる内容にした。土曜の夕方にもかかわらず、16名と大勢の方にご参加をいただき、就職相談や移住希望地の相談、移住に対する心構え、物件の相談等、幅広い相談に長野県担当者と情報提供委員会役員が対応した。熱心な参加者が多く、個別相談会の最後まで残って相談する方が多く見られ、充実あるセミナーとなった。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 ～長野県の取組み・PRなど～
ー長野県地域振興課楽園信州移住推進室 担当官
- ② 長野県の就職事情 ～長野県で働くには…～
ージョブカフェ信州
- ③ 長野県の物件探し ～長野県で物件を探すならコレ！～
ー安江情報提供委員
- ④ 先輩移住者のおはなし ～信州へ移住・転職された方の体験談～
ー岡谷市に移住された高橋様
- ⑤ 個別相談会&座談会 ～4地区毎のテーブルにて座談会～



平成28年度 不動産開業支援セミナー

去る12月13日(火)長野市長野県不動産会館、12月14日(水)松本市中信支部会館にて開業支援セミナーが開催された。このセミナーは昨年から開催され、本年度で2回目の実施である。主に宅建業の開業を今後予定している方や開業に興味がある方を対象にしたセミナーである。

セミナーの講義内容は以下の通りである。

- ①不動産業開業までの流れ ②長野県宅建協会について ③不動産業開業者の体験談



セミナーには二日間で約40名が参加し、セミナー終了後の個別相談会には昨年以上に参加者が集まり、相談員に開業に向けての質問・疑問が積極的に出された。約2時間半に渡る今回の開業支援セミナーは参加者にとって宅建業の開業や当協会入会の良い検討材料になるなど、有意義なセミナーとなった。

「インスペクション普及に向けた 宅地建物取引業法の一部法改正について」

平成28年6月、国は消費者の不安を解消し、中古住宅の流通を活性化するため、宅地建物取引業法の一部を改正しました。この改正では、「中古住宅を売り買いするときに、品質に関する正確な情報の開示を進めたい。」その手段として、**建物状況調査（インスペクション）**^{※1}の活用を促進していくという内容になります。建物の構造耐力上の重要な部分の状況を専門家によって調査することにより、その結果を不動産取引において、きちんと示すことで、不安を解消していこうとするものです。そして、業界全体でインスペクションの活用を促し、既存住宅瑕疵保険の加入を増加させ、消費者に安心した中古住宅等を提供することが目標です。

※1：建物状況調査（インスペクション）とは、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。



改正のポイント ～平成30年4月施行～

- point ①** 中古住宅の売買を不動産会社に依頼し、媒介契約を交わす際に、インスペクション事業者をあっせんできるかどうかなどを媒介契約書に記載すること。
- point ②** 売買契約締結前に買主に行う重要事項説明の際に、インスペクションが実施された場合はその結果について説明すること。
- point ③** 売買契約を締結する際に、インスペクション・ガイドラインで診断すべき基礎や外壁の状態、雨漏りの状態などを売主・買主双方で確認し、その内容を書面にして双方に交付すること。

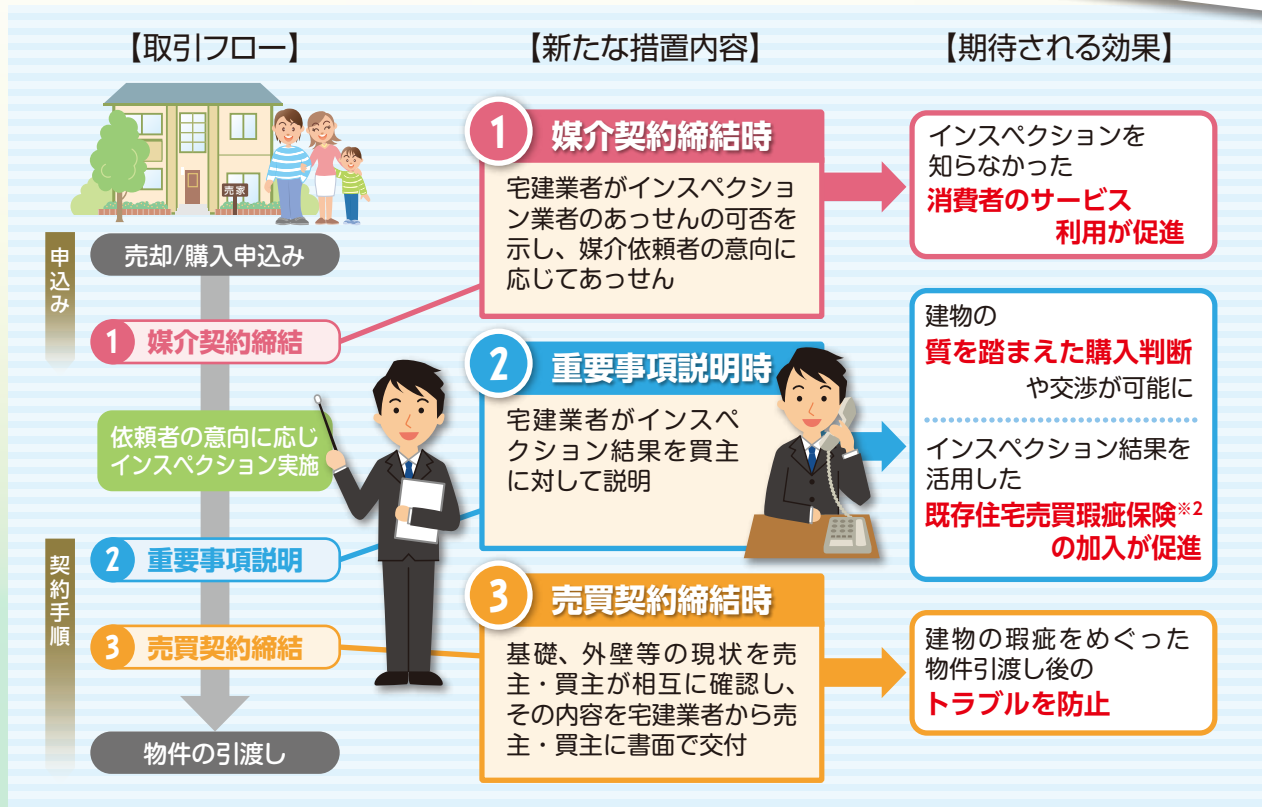


図1 宅建業法改正の内容とメリット

出典：国土交通省「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案 概要」より転載

※2：既存住宅売買瑕疵保険とは、既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。

インスペクション実施の効果

改正の**Point①**には、主に売主にインスペクションの実施を促す効果があると考えられます。また、改正の**Point②**は買主に建物の状態を理解したうえで購入を決めたり、価格の妥当性を判断したりできるメリットがあり、改正の**Point③**はインスペクションの実施や瑕疵保険の加入がない場合に、双方で確認してトラブル防止の効果を狙ったものです。

インスペクションの実施には、当然コストがかかりますが、現況の住宅の品質を正しく知ることによって、購入検討者は判断が早くなります。そのことは売主にとってもメリットです。また、引渡し後、万が一瑕疵（かし）があった場合に、その補修費用等を保証する売主向けの保険「既存住宅売買瑕疵保険」への加入も、スムーズになります。保険の加入には住宅の検査およびその検査に合格することが必須だからです。

ただ、建物状況調査（インスペクション）は今回の改正でも、**義務化はされていません**。つまり、宅地建物取引業者は**インスペクションの実施を「あっせん」するにとどまります**。しかし、大きな流れとして中古住宅の品質に対する情報開

示の質を高めていく方向にあり、今回は、建物状況調査（インスペクション）というものを広く知らしめたいというのが、法律改正の背景です。費用は売主が持つのか、買主が持つのか、宅建業者が付帯サービスとして行う場合もあるでしょう。費用について、誰が負担するという規定はありません。取引条件の交渉を含めて、相互の話し合いで決めることになります。いずれにしても、「検査済み・保証付き」により他の物件に差をつけることで売りやすくなる売主にとっても、安全・安心な取引を望んでいる買主にとっても、もちろんそれを仲介等行う宅建業者にとってもメリットは大きくなります。

今回の宅地建物取引業法改正で「見直し条項」の一文が加えられました



▲水平器による柱の傾きの計測



▲クラックスケールによる基礎のひび割れの計測

成果指標 (国土交通省資料より)

- 既存住宅流通の市場規模
4兆円 (2013年)
→ **8兆円** (2025年)
- インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5% (2014年)
→ **20%** (2025年)

インスペクションの今後の動向と課題

今回の宅地建物取引業法改正では、附則に「政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする」という「見直し条項」の一文が加えられました。インスペクションの普及に合わせて、実施主体（売主、買主）の明確化を含めた見直しが考えられます。将来的には、一定の築年数要件などに当てはまる建物についてインスペクション実施そのものの義務化等の可能性があるかもしれません。

また、宅地建物取引士は必ずしも建築の専門家ではありません。しかし、宅建業者も建物の構造や経年に応じた劣化状態に関する最低限の知識も必要になってきます。インスペクションの内容について、いかに正確な説明ができるようにするのも今後の課題とされています。改正の中には、業界団体は、宅建業者の従業員等に体系的な研修を実施するよう努力義務を課しています。宅建協会でも業界団体の最大手として、会員の皆様へインスペクションの研修等でのサポートに努めてまいりますし、ハトマーク支援機構でも、インスペクション・瑕疵保険業者と提携しております。インスペクション・瑕疵保険等の業者をお探しの方は参考にして下さい。

(一財)ハトマーク支援機構ホームページ

検索

<http://www.hatemark.or.jp/>



その他 宅地建物取引業法の改正 (平成29年4月施行)

改正の内容	
①	媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設
②	宅建業者が買主又は借主となる場合の重要事項説明の簡素化
③	従業者名簿の記載事項の変更
④	弁済に関する認証申出人の範囲から宅地建物取引業者を除外 (宅建業者間取引の適用除外)

平成29年4月1日から宅地建物取引業法第64条の8に定める弁済を受ける権利を有する者から「宅地建物取引業者」が除かれることになります。(左記中④)

宅地業者は、平成29年4月1日以降の取引により生じた債権に関し、営業保証金または弁済業務保証金により弁済を受けることができなくなります。これにより、取引における消費者保護の強化が図られます。



日本一安全・安心な 長野県をめざして

長野県の刑法犯が15年連続で減少!!

長野県における平成28年中の刑法犯認知件数は**1万664件**で、前年と比べて**838件(-7.3%)**減少し、戦後最少の認知件数となりました。

これは、刑法犯認知件数が戦後最多であった平成13年の約3分の1で、平成14年から15年連続して減少しています。



◎ 侵入盗の増加！

認知件数は減少しましたが、空き巣、忍込み、事務所荒し、出店荒しなどの侵入盗は**1,130件**で、前年と比べて**43件(4.0%)**増加しています。

◎ 泥棒の半数は無締まりから侵入！

ドアや窓を無締まりのまま外出したことがありますか？

泥棒は鍵をかけていないドアや窓から侵入します。

ついっっかり、あるいは、ほんの数分、という油断から泥棒はあなたの大切な財産を脅かします。

侵入盗の犯人は約半数が下見を行い、常にターゲットにした住宅のスキをうかがっています。

犯行に要する時間の多くは5～10分程度で、「すぐ戻るから…」

「マンションの高層階だから…」といった油断が被害を招く結果になっています。



◎ さあ、お宅の防犯度をチェックしましょう！

侵入者の目でお宅をチェックしたことがありますか？ 侵入者は下見を怠りません。ドアや窓に鍵をかけるのは当然ですが、この機会に家の防犯について考えてみましょう。

はじめよう！

家の防犯



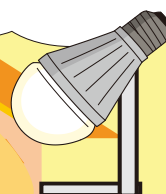
戸締りの確認

短時間の外出でも必ず鍵をかけて出掛けましょう。



センサーライト

人の動きを感知して自動でライトが付く仕組みです。ドアや窓際に設置しましょう。



ガラス窓の対策

防犯ガラスや防犯フィルムを取り付けましょう。

二階への足場は禁物

はしごや脚立を外に置かないようにしましょう。



砂利の設置

足音がすれば行動しにくくなります。犯人が近づきにくい環境を整えましょう。

死角のない防犯設計

塀や植栽は低く、見通しよくしましょう。

新入会員紹介

※顔写真2名以上掲載の場合、左側が代表者です。

長野支部 (有)NICHE 希望により写真掲載なし 希望により写真掲載なし 代表者 池田 幸司 専任取引士 静野 拓馬 長野市稲田2-16-13 TEL 026-259-2295	上小・更埴支部 あおい不動産  代表者兼専任取引士 中澤 正茂 上田市常盤城5-1-27 TEL 0268-75-0288	佐久支部 軽井沢テラス  代表者兼専任取引士 小井土 和彦 北佐久郡軽井沢町大字長倉6-56 TEL 0267-42-3956	中信支部 (株)テイクアップ  代表者兼専任取引士 竹内 匡史 松本市大字島立182-2 TEL 0263-50-6361
諏訪支部 サンシャインホーム(株) 希望により写真掲載なし 希望により写真掲載なし 代表者 立石 尚樹 専任取引士 小林 崇彦 茅野市宮川11347-7 TEL 0266-75-0405	諏訪支部 (株)蓼科ビレッジ   代表者 両角 明 茅野市北山4035 TEL 0266-67-2411	南信支部 中北工業(株)   代表者 征矢 勇 専任取引士 伊藤 ひとみ 上伊那郡南箕輪村676-1 TEL 0265-96-7232	南信支部 (有)ワコー工務店  代表者兼専任取引士 伊藤 康人 飯田市鼎下山1104-1 TEL 0265-22-8556
南信支部 (株)ロード  代表者兼専任取引士 高坂 英史 飯田市諏訪町5-2 HB大宮ビル2階 TEL 0265-48-0571	南信支部 ダイワ不動産  代表者兼専任取引士 増澤 郁夫 飯田市座光寺5153-31 TEL 0265-24-2498	南信支部 アースコーポレーション(株)   代表者 北原 正 専任取引士 北原 啓子 伊那市中央5130 TEL 0265-72-3911	

建築住宅課人事異動

次のとおり人事異動がありましたので、お知らせいたします。
なお、前任の方々は次の部門へ異動されました。



(平成29年4月1日付け)

職	新	旧
建設部 部長	油井 均 (建設技監から)	奥村 康博 (退職)
建築住宅課 課長補佐兼建築技術係長 兼副主任専門指導員	美谷島 淳 (建築住宅課建築技術係担当係長兼専門指導員から)	米倉 雅博 (諏訪建設事務所 建築課長へ)
建築住宅課 建築技術係担当係長	柳沢 末夫 (佐久建設事務所 総務課工事事務係担当係長から)	神原 厚 (議会事務局 調査課審査係担当係長へ)
建築住宅課 建築技術係主任	風間 崇典 (都市・まちづくり課都市計画係主任から)	美谷島 淳 (建築住宅課課長補佐兼建築技術係長 兼副主任専門指導員へ)

退会された方



支部名	商号・名称	支部名	商号・名称	支部名	商号・名称
長野	裾花住建(有)	佐久	(株)ケーライフカンパニー	中信	(株)信濃ハウス
	ヒロセ建設(株)		(株)タウン企画	諏訪	(株)永明不動産
	(有)上越宅建開発		(株)西友興産		(有)横内商事
	滝沢不動産		(株)シティープラン		杉本エステート
	寿住宅(株)	中信	(株)日本興産	南信	(株)エクセレントホーム
	田中殖産(有)		(有)地研		(有)コスモ不動産
	(株)アース二十一		三映		アイワ不動産
上小・更埴	近藤不動産		(株)カネカ清水工務店		松尾不動産
	るんるんアパマン館育英不動産		K・Y企画	(有)日栄	(有)伊藤工務店
	光栄開発(有)		(株)トーセン		



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考えております。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ツ切りワイド(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29年7月末日）
1月号（平成29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、事務局まで
（TEL:026-226-5454）ご連絡ください。

第51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29年 5月24日(水)

午後12時30分～14時頃までの予定

総会終了後15:00より50周年記念式典を開催致します。

場所 メルパルク長野

JR長野駅東口

次回の取引士法定講習会

● 6月8日(木)

長野県不動産会館（長野）

● 6月9日(金)

松本勤労者福祉センター（松本）

今後の講習予定

● 9月7日(木)

長野バスターミナル会館（長野）

● 9月8日(金)

塩尻総合文化センター（塩尻）

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

現在の協会員数

（平成29年3月31日現在）

1,426名 内支店数 **73**

計報

弊会事務局 小山美保 職員は、2月24日急逝、28日に告別式が執り行われました。小山職員は、平成19年7月に入局、明るく細やかな心遣いの誠実な人柄で、広報誌の編集・保証協会の経理事務・業者研修会等の業務を担当しフットワークの良さが印象的でした。また、地元の子供たちに柔道を教え地域貢献活動にも積極的に参加されておりました。

ここに故人に対する生前のご交誼に深く感謝するとともに、謹んで皆様にご報告いたします。合掌
事務局 局長 一由徹

おらが町の 観光スポット

高森町

南信支部
藤井興業(株) 片桐 巨巳

「松源寺」
亀之丞ゆかりの里

高森町

NHK大河ドラマ『おんな城主直虎』が人気となっている。直虎の許嫁の亀之丞(井伊直親)が下伊那郡高森町の「松源寺」で幼少時代の12年間を過ごし、ゆかりの里となっている。松源寺は今から約500年前の永正10年(1513)創建。元は現在の場所より上段(北西)、牛牧

の寺山という地籍に、この地を治める松岡家の菩提寺として建てられた。現在の松源寺から続く台地にはその当時の松岡城が広がっていた。

松岡家は平安時代の終わり11世紀末頃からこの地を守り、松源寺を創建した松岡右衛門太夫貞正公の頃は、松岡家の最盛期であったと伝えられている。

開山文叔瑞郁禅師は松岡貞正公の実弟であり、松源寺創建前、井伊家20代当主、井伊直平公に招かれ自浄院という小さな庵の住職をしていた。文叔禅師は、故郷に戻り松源寺を創建。この時、市田と井伊谷が法縁で結ばれたことになる。亀之丞は松岡氏と松源寺に温かく迎えられた。二十歳になった亀之丞は井伊谷に帰りますが、既に二人の子供に恵まれ、男の子の子孫は飯田市で嶋田屋麴店を営んでいる。女の子は不明。名を直親と改め奥山家のしのと結婚。結局直虎と直親は結ばれることは無かった。しのととの間に虎松(直政)が誕生したが、その2年後直親(27歳)で徳川と通じていると密告され、今川に殺されてしまう。ドラマでは、高森町のカットが出てこない。それは直虎と直親の純愛を大切にしたいという脚本ではないかと推測している。松岡城から見る天竜川と南アルプスは絶景である。一度訪ねて頂けたらと願う。



松源寺正門 約300年の歴史がある。



松源寺本堂、多くの参拝客がある。



松岡城跡から見る天竜川とアルプスは絶景。桜の名所でもある。

編集後記

広報ながの宅建はお陰様を持ちまして第100号を迎えました。長年に亘りご尽力頂いた関係者各位に心から感謝申し上げます。併せて本年、長野県宅建協会は皆様ご存知の通り創立50周年を迎えます。

そんな折の数日前、本会事務局の小山さんの訃報が舞い込みました。あんなに潑刺としていて笑顔が素敵な小山さんが不意の病で急死してしまうなんて。今でも信じられませんし、小山さんを亡くしたご家族の心痛を思うと何と申し上げてよいか言葉が見当たりません。

今まで宅建協会においても50年の歴史の中で嬉しいこと良かったことだけでなく、辛く厳しい難題にふち当たりそれを乗り越えてきたことが幾度となくあったと思います。そしてこれからも予測できないことに多々直面するでしょう。では、どう対処するべきか?唯一言えることは「今この時を真剣に誠実に生きる」ことが肝要なのではないでしょうか?そういう姿勢が今後の宅建協会やそれぞれ会員各位の会社の新たな歴史を創り、未来を形作っていくのだらうと思います。

甚だまとまりませんが、小山さんに心から哀悼の意を表しつつ編集後記とさせていただきます。(R.S)