

自然と暮らす 豊かな住まい

／広報／

ながの宅建

2017.8.25
no. 101



諏訪湖花火大会



CONTENTS

- | | |
|---------------|---------------------|
| 02 50周年記念式典開催 | 12 ハトちゃん |
| 04 第51回通常総会開催 | 13 わが社のアイドル |
| 06 支部だより | 14 ためになる最新情報 |
| 07 子どもを守る安心の家 | 16 長野県警察本部からのお知らせ |
| 08 信州人に聞く | 18 会員の動き・事務局からのお知らせ |
| 10 事例研究 | 20 観光スポット・編集後記 |

撮影者／スカイホーム宮坂 宮坂忠彦



鏡池

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



長野県宅地建物取引業協会

(一社)長野県宅地建物取引業協会 総会 長野県宅建政治連盟 年次大会

テーマ **笑いと健康**
講師 三遊亭円楽師匠



受付風景



たくさんの祝電をいただきました



各協会の御来賓の皆様



国会・県会議員の御来賓の皆様

◎開催日：2017年5月24日(水)

◎場 所：ホテルメルパルク長野



長野県より感謝状の授与



国土交通省より感謝状の授与



三遊亭円楽師匠





長野県 太田副知事



全宅連 坂本副会長



50周年記念式典開催



善光寺木遣り



祝賀会 鏡開き

5月24日（水）長野市ホテルメルパルク長野において、一般社団法人長野県宅地建物取引業協会50周年記念式典と祝賀会が挙行された。記念式典では、長澤会長の式辞から始まり、不動産業界の発展に寄与したということで、長野県と国土交通省より感謝状・全宅連より表彰状を長野県太田副知事と全宅連坂本副会長よりそれぞれ賜り、長澤会長が授与した。

式典後は、記念講演として落語家の三遊亭 円楽 師匠を御招きし、「笑い と 健康」をテーマに講演がされ、会場は笑いに包まれるだけでなく、幅広い知識から健康や家族の在り方についてまで、師匠の軽快な口調に会場は大いに盛り上がりを見せた。

引き続き、祝賀会が行われ、長野県議会の諏訪 副議長より御祝辞を賜り、全政連三輪会長の乾杯の御発声で開宴し、善光寺木遣りや弦楽四重奏の演奏が行われるなど、盛大な祝賀会となった。



通常総会開催!!



会長のあいさつ

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会の第51回通常総会並びに長野県不動産政治連盟第41回年次大会が5月24日、長野市のホテルメルパルク長野で開催された。

議事に先立ち、物故会員に対し黙祷が捧げられた。

午後12時30分に開会した通常総会では、会長あいさつ等につき、各種表彰が行われ、業歴20年以上表彰の代表者として飯沼由紀子氏（佐久支部）、協会功労賞の代表として安江将道氏（諏訪支部）に長澤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28年度事業報告、平成29年度事業計画・収支予算に関する件、決議事項として平成28年度収支決算（監査報告）、平成30年度からの組織改革に伴う公益目的支出計画の変更許可申請について、賛成多数で可決承認された。



総会風景

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

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

②不動産に係る人材育成事業

3. 地域社会への貢献活動（継続事業3）

①社会貢献活動

4. 会員等への業務支援事業（共益事業等）

①会員支援

②協会組織整備

③関係団体の行う諸事業への協力

④不動産に関する調査研究政策提言活動

5. 会務の総合管理（法人業務）

①円滑な会務運営

②健全・円滑な財務運営と適正な経理処理

等である。



長澤会長から飯沼由紀子氏に表彰状の授与



受賞者の皆さん

5月24日の総会で、 平成30年度からの組織改革について決議された。

長野県宅建協会は、平成21年度まで、本部と12支部（権利能力無き社団）で構成運営されてきた。1会員当たりの本部会費は、42,000円そして支部会費は、支部によって22,000円～60,000円でした。保証協会費6,000円を含めると合計で70,000円～108,000円でした（資料①）。

資料① 平成21年度までの組織

(社) 長野県宅建協会	権利能力無き社団（12支部）
本部会費42,000円／会員	○各地域地区の事業は自由であり・共益事業主体の組織 (会費は、支部毎に異なる（22,000円～60,000円／会員）)
本部と12支部の年会費 合計70,000円～108,000円（保証協会費6,000円含む）	

現在、本部会費は、1会員当たり64,000円の運営会費を徴収し（保証協会費を含めると70,000円）、その内20,000円×支部会員数、助成金等をそれぞれ6支部に交付している（資料②）。

資料② 現在の組織（平成18年公布の一般社団法人に関する法律により）

(一社) 長野県宅建協会	
本部	連結決算 6支部
会費運営費(64,000円)／会員	本部より(20,000円)／1会員当り支部へ交付 本部より助成金等支部へ交付
6支部の事業も公益目的支出計画事業が主体であり、本会と連結の為本会の承認を要する	
会費計70,000円＝運営会費(64,000円)＋保証協会費(6,000円)	

事業について

協会組織の主たる事業は、大きく公益目的事業と共益事業に分けられる。

公益目的事業

不特定多数の者の利益に寄与する為の事業（広く社会一般の利益）

共益事業

特定多数の者の利益に寄与する為の事業（協会会員等に限定）

長野県宅建協会は、平成25年度より一般社団法人に移行し、本部と支部は、連結決算により運営されている。現在の組織では、一般社団法人の要件により、本部・支部ともに公益目的支出計画に基づいた公益事業が主体となり、支部事業にも本会の理事会承認が必要となる。現組織において、支部等の地域地区での会員の為の自由な共益事業を主体的に行うことが難しいのが現状です。地域活性化の為に会員の為の「共益事業主体組織」と「公益目的事業主体組織」に分ける必要がある。

宅建協会は、理事会・組織改革委員会からの次の4つの報告（目的：資料③）を受け、総会決議を行った。改革後の組織イメージは、資料④のとおり。なお、共益事業主体（独立決算）の団体は、平成21年度までの権利能力なき社団（支部）の運営（資料①）に準ずることになる。詳しくは、総会資料103ページをご参照ください。

資料③ 組織改革の目的

- 各地域地区の事業の自由度を高める為（連結外にて活動・共益事業主体の組織）
- 本部会計内の支部の繰越金は年々増加傾向にあり、その増加の解決策の為
- 非営利法人としての非課税扱いを受ける為（本部の課税化のリスク回避）
- 将来公益法人化への動きが起きた時の為

資料④ 改革後の組織イメージ

公益目的事業主体の組織（本部・連結決算支部）		共益事業主体（独立決算）の団体	
(一社) 長野県宅建協会		6 権利能力なき社団	
本部	連結決算 6支部	宅建〇〇地区会（独立決算）	
運営会費(48,000円)／1会員	本部より100万／1支部へ交付 本部より助成金等支部へ交付	運営会費(16,000円)／1会員	
		○各地域地区の事業の自由度を高めた 共益事業主体の組織	
会費計70,000円＝連結決算運営会費(48,000円)＋独立決算運営会費(16,000円)＋保証協会費(6,000円)			

支部だより



支部ゴルフコンペ開催



佐久支部事務局 松澤 あけ美

今年で34回を数える支部ゴルフコンペが、7月4日(火)に佐久市協和にある、望月東急ゴルフクラブで開催いたしました。

雨天決行のため、数日前から天気が心配で、前日の天気予報は見事雨、おまけに台風接近。

当日、明け方からドシャ降りの雨。大丈夫なのか…と。

スタート時間が遅かったため、どうにか雨も小降りに、どうぞ最後までこのままでと願うばかり。願いが通じたのか日ごろの行いか、傘をさす程度で最後までレインウェアを着ることなく終わりました。

このコンペは、会員の親睦を図るため、また、9月に開催の県ゴルフコンペ出場選手の予選会も兼ねて毎年行われています。

ここ数年、若干参加者減少が残念ですが、あいにくの雨にも関わらず当日キャンセルもなく、参加者26名。初めて参加された方もいらっしや感謝です。

プレーの方は、気持ちよくナイスショット。と行った人もそうでない人も。

思うよう結果が出た人、出ない人。皆さんそ

れぞれ。成績はともかく、気持ちの良いグリーンの中でお天気には恵まれませんでした。1日、楽しい時間を過ごしていただけたのではないのでしょうか。

プレー終了後は、ゴルフ場レストランにて、表彰式が行われました。1日お疲れ様でした。

帰るときは、雨はドシャ降りに！！ワイパー全開でも前が見えないほど。道路は川のように！本当に怖かったです。

このたび九州北部で大雨により亡くなられた方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、被災されました皆様に心よりお見舞い申し上げます。



写真提供：N氏、翌日撮影。



長野県の「市町村空き家対策サポート事業」始まる

さる5月3日に小諸市こもろプラザ2階ステラホールにて、「空き家に関する講演会・相談会」が開催され、佐久支部の甘利富男（アートハウジング）さんが講師・相談員を務めました。当支部では、「空き家バンク」に佐久市、小諸市、佐久穂町等の各市町村と提携し取り組んでおり、その一環として小諸市が相談会を主催し、甘利さんは、今年から始まった、専門家派遣事業により支部から専門家（員）として推薦・派遣されました。

専門家派遣事業とは、長野県「空き家対策支援協議会」が、地域が抱える課題解決に向けて、市町村が実施する空き家対策相談等へ宅地建物

取引士、建築士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家を派遣することです。

支援協議会の構成団体となっている宅建協会では、県下10の所轄地域振興局に各支部から11名の会員を専門家（員）として推薦している。

課題を抱える市町村が構築すべき相談体制の普及を図るため、専門家として派遣された場合、県から報酬が支払われることになる。

この①専門家派遣事業により「市町村が実施する空き家相談等への支援」と②「市町村職員を対象としたセミナー開催」の2つを市町村空き家対策サポート事業と呼び、長野県は平成29年度事業として取り組むことになった。

『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401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

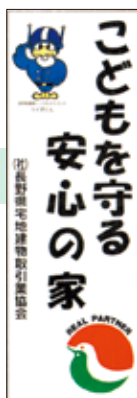
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

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29年7月31日現在)

新 支 部	旧支部名	申込数	小 計
長 野	旧北信支部	12	103
	旧須高支部	18	
	旧長野支部	73	
上小・更埴	旧更埴支部	25	54
	旧上小支部	29	
佐 久	旧佐久支部	31	31
中 信	旧中信支部	45	50
	旧大北支部	5	
諏 訪	旧諏訪支部	36	79
	旧茅野支部	43	
南 信	旧上伊那支部	41	84
	旧飯田支部	43	
合 計			401



子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

平成29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 ・ F A X 番 号	電話 ()	—	FAX () —

信州人に聞く

移住先市町村の話題 安曇野市

安曇野市は平成17年に豊科町・穂高町・三郷村・堀金村・明科町の5市町村が合併した人口約98,000人の市です。市の西部には北アルプス連峰が連なる山岳地帯で、燕岳・常念岳などの3,000メートル級の山々があります。平成27年5月に新庁舎になった安曇野市役所政策経営課・安曇野暮らし支援協議会の北条さんと地域おこし協力隊の高尾さんに安曇野市の移住への取り組みをお聞きました。

移住に関する取り組みを教えてください。

安曇野市の移住支援は、ふるさとづくり応援団というNPO法人から始まりました。平成25年から市が主体となって、共に移住支援をしています。移住に関する問い合わせは、メール・電話・来庁合わせて毎年100件ほどあります。特に観光シーズンであるゴールデンウィークや10月・11月に観光と合わせて相談に訪れたり、物件を探したりする方が多くなっています。

移住に関しては、平成28年に「安曇野へ移住！」という移住情報の公式サイトを開設しました。

また、初めての試みとして「冬の安曇野体験会」を開催します。そこでは、不動産の視察や移住者や地元の方との交流会を企画しています。

独自の取り組みとして「おためし住宅」を整備して、移住希望の方に短期滞在の住居も提供しています。



安曇野市役所

おためし住宅について詳しく教えてください。

おためし住宅は平成28年4月から開始しました。実際に安曇野で生活体験をすることで、安曇野のいいところ、課題になるところを知っていただきたいと考えています。1日2,000円の貸付料で、最大7日間利用することができます。（利用には条件がありますので、



安曇野市風景

詳しくはお問い合わせください。）移住を検討している方は滞在中に不動産めぐりをしたり、仕事を探したりしています。この住宅は、中心部から少し離れたところにありますので、田舎暮らしを体験するには最適だと思います。私どもがお勧めしているのは、「必ず冬に利用してください。」ということです。やはり、言葉だけで「雪かきがあります。」「雪道の運転はできますか。」「寒いときには水道管が凍りますよ。」などと伝

えても実際に体験してもらわないと長野県の冬の厳しさや備えが必要だということは分からないと思います。ですから、冬におためし住宅を利用し、安曇野でのリアルライフを体験していただくのは移住を考えるにあたり重要な事だと思います。「観光」と「暮らす」では大きな違いがありますから、移住を検討される方にはしっかりと伝えるようにしています。



おためし住宅

仕事や住居はどのように探せばよいでしょうか。

安曇野暮らし支援協議会は、市が主体となっていますが、その他に宅建協会や商工会、ハローワークなどが連携した協議会となっています。協議会の窓口である政策経営課にお越しいただければ、相談内容によってどこに行ったらいいのかをお伝えすることができます。また、移住経験者の方との連携もとれているので、経験者に移住相談をすることも可能です。



実際に大阪から安曇野に移住した地域おこし協力隊の高尾さんに移住体験を伺いました。

初めて水道管が凍るというのを体験しました。セミナーでは聞いていたのですが、「本当に凍るんだ」と驚きました。安曇野市の移住セミナーでは、敢えて冬のマイナス面をキッチンと伝えているというのが印象的です。他のセミナーにも出席しましたが、ここまでのところはあまりお目にかかったことがありません。大阪とは違う地域の特性があるので、これから地域の方々と交流を深めていって、安曇野をもっと知って、移住者だからこそ安曇野の良さをしっかりと伝えていきたいです。相談内容によってどこに行ったらいいのかをお伝えすることができます。また、移住経験者の方との連携もとれているので、経験者に移住相談をすることも可能です。



地域おこし協力隊 高尾さん

安曇野暮らし支援協議会

検索

<https://azumino-ijyu.jp>

取材を終えて…

「観光と暮らすことは違う」という担当の方の言葉には正直驚かされました。有名な観光地であるがゆえに、いい部分だけを見て移住したいと考える方にも「暮らし」としての安曇野市を誠実にお伝えしているのが感じられました。

移住を検討される方が一番知りたいのは、移住体験談なのではないでしょうか。安曇野市の移住経験者の方は、相談にのってほしいという話を持ちかけると、「いいよ。家で話をするから、遊びにくるように伝えて。」とまるで家族のように受け入れてくれるそうです。

行政と民間が手を取り合って、あたたかく移住希望者を迎えてくれる。安曇野の風景のような懐の深さを感じることができました。





不動産の売買契約に際し、対象不動産において「事件・事故」等ではなかったかとの買主の質問に対し、売主が約7年前に強盗殺人事件があったことを告知しなかったことは不法行為にあたるとした、買主の売主に対する損害賠償請求につき、その一部が認容された事例

(神戸地裁 平成28年7月29日判決 一部認容 確定 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X（買主：不動産業者）は、建物取壊し後転売を目的として、Y（売主：個人）との間で、平成25年12月に本件不動産1（土地158.52㎡・建物延94.99㎡）を2275万円で、平成26年7月に同不動産に隣接する本件不動産2（土地139.30㎡・建物延107.31㎡）を3300万円で、購入する売買契約を締結し、両不動産（以下、本件不動産1及び本件不動産2を合わせて「本件不動産」という）について、同年8月に決済を行い引渡しを受けた。

本件契約前においてXは、「本件不動産において、事件・事故等ではなかったか」とYに質問し、Yは何もないと答えていたが、決済の2日後、近隣住民より、約8年前に本件不動産上でYの親族が強盗殺人の被害者となる殺人事件があったことを聞き、新聞記事などでそのことを確認した。

平成26年9月、XはYと面談し、本件不動産の適正評価額と本件不動産の売買代金（計5575万円）との間に2500万円の差額があるとして、同額の返還を求めた。Yは弁護士と相談するとしたが、その後Yの行方が不明となり、XはYと連絡が取れなくなった。

Xは裁判所に、本件売買金額と本件事件を前提とした本件不動産の市場価額との差額2500万円、慰謝料500万円、弁護士費用300万円、計3300万円の賠償をYに求め提訴した。

訴状を受け取ったYは、弁護士をたてず本人で訴訟に対応し「事件・事故についてXに尋ねられたことはない。事件や事故が起きた不動産の価格が安くなることは知らなかった。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容した。その後、控訴はなされず本件判決は確定した。

1 告知義務違反・欺罔行為について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xは、Yに対し、本件売買契約に先立ち、本件不動産において事件や事故が発生していないかについて尋ね、Yが何もない旨の返答をしたこと、そのため、本件売買契約に際して「物件状況確認書（告知書）」の作成手続きが採られなかったことが認められ、Xに尋ねられたことはないとするYの主張は採用できない。

売買不動産について強盗殺人事件が発生しているか否かという情報は、社会通念上、売買価額に相当の影響を与え、ひいては売買契約の成否・内容を左右するものである。

本件事件の被害者の親族であり、本件事件の存在を知っていたと認められるYは、本件売買契約を締結するに際し、Xに対して本件事件を告知すべき義務を負っていたというべきであり、Yが本件事件を告知しなかったことは、Xに対する不法行為に該当する。

売買不動産について事件事故等の有無の買主質問に対し、約7年前の殺人事件を告知しなかった売主に不法行為責任が認められた事例

神戸地判 平28・7・29 ウエストロー・ジャパン



また、Yは、事件や事故が起きた不動産の価格が安くなることは知らなかったとも主張するが、事件や事故が起きた場合、その事情如何によって、売買価額に相当の影響を与えるであろうことは、社会の一般通常人にとって容易に想定されることであり、仮に、Yが知らなかったとしても、Yが告知をせずに適正な市場価額を超える売買代金の支払を受けたことについては、通常人を基準として過失があるといわざるを得ず、Yは不法行為責任を免れることはできない。

2 損害について

X提出の不動産価格査定報告書（不動産業者A社作成）によれば、本件事件を前提とした本件不動産の価格を3294万円と査定していること、本件不動産を売却する場合には上記査定額を上回る4000万円で売却される可能性もあると認められることから、市場価額との差額損害は本件売買金額計5575円と4000万円との差額1575万円と認めるのが相当である。

なおXは、Xが見込んでいた2500万円程度の転売益も考慮すべきと主張するが、X主張の転売益はその確実性に乏しいという外なく、また、市場価額との差額が命ぜられることに伴って一定の慰謝がされるのが通常であるから、慰謝料を認めるのは相当ではない。

弁護士費用は、本件事案の内容、本件の審理経過、認容額等に照らし、160万円をもって相当と認める。

以上により、Xの請求につき1735万円および遅延損害金の支払を求める限度で認容する。

る住宅地の売買において、売買の約8年前に取り壊した建物内で殺人事件があったことが心理的瑕疵にあたるとされた事例大阪高判平18・12・19 RETIO 69-52」があり、同裁判所の「過去存在した建物で起きた殺人事件につき、約8年以上前に発生したものとはいえ、周辺住民に事件の記憶が少なからず残っていると推測される売買不動産には、居住に適さないと感じることに合理性があると認められる程度の嫌悪すべき心理的欠陥の存在が認められる」とした心理的瑕疵の存否に関する判断、「事件は8年以上前に発生したもので、事件があった建物は既に取り壊されており、売買時点において心理的欠陥は相当程度風化していたことから、売買代金の5%が相当」とした損害額の判断は参考になるものと思われる。

ところで、本件裁判においては、本人訴訟としたためか、売主において十分な反論、反証の提出がなされたようには見受けられず、また、買主提出の不動産業者A社作成の価格査定報告書における査定価格は、一件の取引事例のみから導き出されたもので、市場価格を本件事故の影響により査定価格の50%とした判断についても「心理的瑕疵の案件になるので流通比率50%として算出した」とのコメントがあるのみで具体的根拠は示されていないなど、信頼性に難が見られるものであり、そのような十分とはいえない限られた証拠資料のもとで、判断せざるを得なかったと思われる本件判決は、前記大阪高裁の判断に比べ、心理的瑕疵の程度についての検討精度が十分とも見え難いことから、特段の事情があるなかにおいて判断された事案と解するのが適當ではないかと思われる。

3 まとめ

本件と同じような事案として、「転売を目的とす



平成29年度 宅建試験申込み数は 2,552名(昨年度比68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3日(月)～7月31日(月)、インターネット受付7月3日(月)～7月15日(土)の日程で行われた。

全体の受験者数は2,552名で、昨年度より68名増した。

会場別では、長野会場700名で昨年度比24名増、上田会場431名で昨年度と同数、松本会場740名で昨年度比22名増、駒ヶ根会場302名で昨年度比15名減、登録受講修了者379名昨年度比37名増の申込があった。

試験会場	申込者数
信州大学工学部(長野会場)	700
信州大学全学教育機構(松本会場)	740
長野県立上田東高等学校(上田会場)	431
アイパル(駒ヶ根会場)	302
信州大学全学教育機構(登録講習修了者)	379
申込総数	2,552



事務局職員研修会

去る6月23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。

また研修会では、永森 幸繁組織改革委員長より平成30年度からの組織改革について、全宅連事務局長 木幡 剛氏より平成30年度からの宅建業法の改正等についての説明があった。共に来年度から改正される重要な内容であり、応対していく事務局職員にとって有意義な研修会となった。



研修会風景



講師の木幡 剛氏



永森 幸繁 組織改革委員長



無料相談員研修会

去る7月26日、長野県不動産会館において人材育成委員会による無料相談員研修会が行われ、各支部より約50名が参加した。

当日は、まず小林 聖志 人材育成副委員長より無料相談会における注意点等を説明あり、続いて深沢綜合法律事務所所属 弁護士 柴田 龍太郎氏より瑕疵担保責任に関する判例と実務対応について、また来年4月より改正される宅建業法について講演していただいた。近年は相談内容も、多岐に渡り、かつ複雑化していることから、相談員も真剣に聞き入っていた。



弁護士 柴田 龍太郎 氏



研修会風景

わが社の アイドル



中信支部 塚田不動産(株)
塚田 友美さん

“ありがとう”の気持ちを大切に

みなさん、こんにちは。私は、主に経理と電話対応を担当しています。わが社は、土地の売買、アパート・貸家等の仲介を行っております。地域密着の精神をモットーに、お客様に親切、丁寧な対応を心掛けています。

結婚を機に、主人の家業であるこの会社で働くことになりました。結婚前にしていた仕事とは、全くの畑違いの内容で、右も左もわからず戸惑うことばかりですが、みなさんに家族はじめ、周りのみなさんに支えられて仕事に励んでいます。

毎日、仕事と家事、育児に追われて慌ただしく過ぎていきますが、好きな曲を聴いたり、読書をしたり、ショッピングをしてリフレッシュしています。

まだまだ勉強することがたくさんあると痛感していますが、これからもありがとうの気持ちを大切に、一生懸命頑張っていきたいです。

Thank
you

「リビ」充家族



「リア充」なという言葉もう説明不要くらい定着していますね。「リアル（現実・日常生活）が充実」＝「リア充」という造語・略語ですよね。若者やSNSユーザーがよく使っている言葉です。そしてそこから派生した言葉もたくさんありますが、その中の一つとして「リビ充」＝「リビングが充実」という言葉が出てきました。人や物に流行りがあるように「住まい」にも流行りがあります。そんな昨今の「住まい」の流行の一つとして「リビ充家族」をご紹介します。

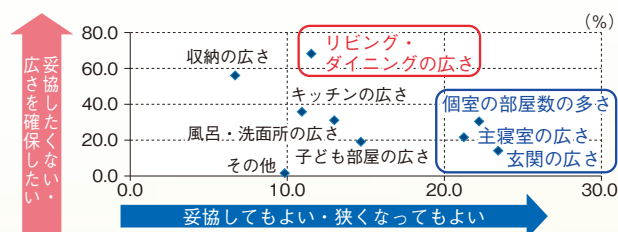


「リビ充家族」とは？

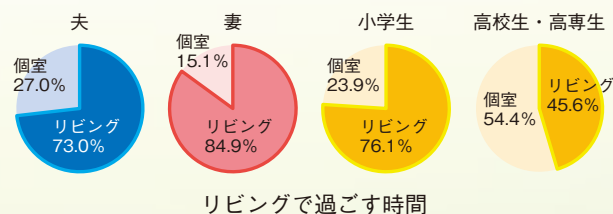
リビングを最大に広げて多用途に使い、同じ空間の中でそれぞれの時間を過ごす家族が増えてきています。夫婦は1日の約7～8割の時間をリビングで過ごし、その過ごし方も「子どもの宿題の手伝い」「仕事」「ボディケア」など多岐にわたります。また、子どものリビング滞在時間も長く、年齢と共に減るものの、高校生でも1日のほぼ半分の時間をリビングで過ごし、「スマホを使う」「電話をかける」といったプライベート性の高い行動をとっており、家族が各々好きに充実した時間を過ごす傾向があります。

なぜリビ充家族？

元来リビングは、古くは「居間」と言われ、テレビを中心とした寛ぎや団欒の場所でした。その後は、核家族化や個室が好まれるようになるとリビングの機能は低下していました。それが最近ではスマホ、共働き、テレワークといった実情から、リビングは仕事・家族・遊びなど、「家族それぞれの時間を過ごす多機能空間」へと変化してきました。また、都心回帰や駅近志向による住宅価格の高騰もしており、立地を優先して一定の広さの中で間取りの工夫が求められる傾向も「リビ充家族」に拍車を掛けています。リノベーションの分野では既にこの兆候が表れていますが、新築分譲でも「リビ充プラン」を提案する物件が登場し、小屋のような「リビ充支援ツール」が登場してきました。



妥協したくない項目と妥協してもよい項目



リビングMAX・個室min

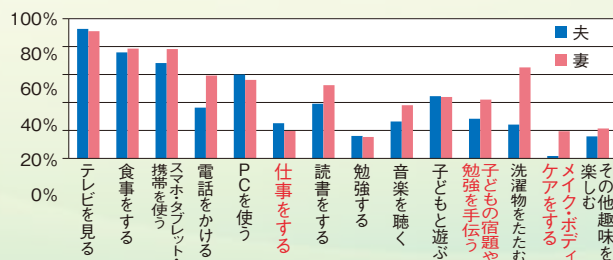
「リビングの広さ」を「妥協したくない・確保したい」と思っている家族は7割近く存在するのに対し、「主寝室の広さ」にこだわる家族はわずか2割と、「リビングMAX化、個室min化」が進んでいます。

夫婦ともリビングで多彩な活動をしている

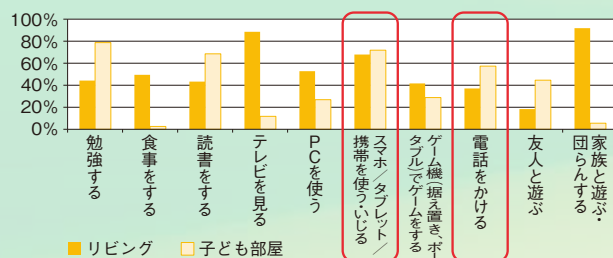
夫婦は1日の約7～8割の時間をリビングで過ごし、その過ごし方も子どもの宿題手伝い、仕事、メイク・ボディケアなど多岐にわたることが分かりました。

親子の生活スタイルの変化

子どもは、年齢とともにリビング滞在時間は減るものの、高校生でも1日のほぼ半分はリビングで過ごしていることに加え、「スマホを使う」「電話をかける」といったプライベート性の高い行動もリビングで行う傾向があることが分かりました。

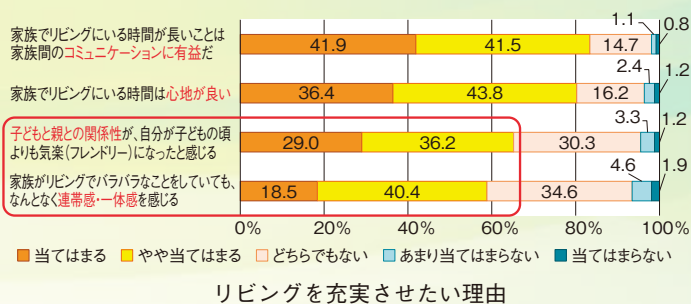


夫婦がリビングでやること



家の中で、上記の行動を行う場所 (高校生)

また、リビングを充実させたい理由の中に心地よさに加え、親子の関係性の変化も読み取れます。親子関係が気楽（フレンドリー）になり、リビングでそれぞれ好きなことをしていても、それなりに連帯感や一体感を感じられている人が半数を超える結果となっています。



「リビ充家族」事例

① 2つのリビング空間+寝室は超ミニマム



Sさん一家（夫、妻、子ども1歳・0歳）
東京都大田区 築36年／68.01㎡

廊下側住戸は子供部屋設定のマンションが多いが、採光や通風は微妙。そこを円形で楽しげな土間リビングにし、後で必要なら子供部屋に修正。リビングと天井続きの寝室に家族全員がコンパクトに寝ている。

写真・図版提供：
株式会社ブルースタジオ +
ご入居者

② リビングに学習機能+将来設計の子ども部屋



Yさん一家（夫、妻、子ども10歳・7歳）
東京都文京区 築14年／60.0㎡

60㎡で夫婦+小学生・保育園児。壁付キッチンで広いリビングを実現。子ども部屋スペースはあるのに、リビングに勉強デスク。寝室・子供部屋・収納は一続き。将来の子ども個室だがフレキシブルに。引き戸にして開ければオープンなスペースに。

写真・図版提供：
リノベの株式会社

流行や生活スタイルの変化はどんな時にもありますが、「家族」が少しでも多くの時間を共有できることが本来の「住まい」の在り方なのではないのでしょうか。この「リビ充家族」がそういった形に近づいているということは、「家族」の大切さへの再発見をしているのではないかと感じました。

出典：(株)リクルートホールディングス 「2017年のトレンド予想」



DIOでリノベーションした農家ふえ「あずかぼ」オープン

広報「ながの宅建」99号（平成29年1月1日発行）の「ためになる最新情報」において、ご紹介させていただきました「最新移住イベントDIO～Do It Ourselves～」の記事内のカフェがオープンしました。その名も農家ふえ「あずかぼ」です。イベント期間中、誰でも自由にDIY作業に参加できるこの公開型リノベーションDIYには、約250名が参加し、遠方は須坂市からも参加して協力したそうです。そしてこのイベントの結果、築130年の屋根裏付きの空き家が移住者とそのDIO参加者の手により見事に古民家風カフェに変貌を遂げたのです。

こちらの農家ふえ「あずかぼ」では、「全てのメニューが植物性材料のみ」の使用のお菓子と天然酵母パン、その他にもランチの提供もあります。またお近くに伺った際は、是非立ち寄ってみて下さい。



農家ふえ「あずかぼ」

住 所：〒399-0512
長野県上伊那郡辰野町上島758
営 業 日：木～日曜日（祝日の月曜日）
営業時間：11：30～17：00
電話番号：090-1203-1006

長野県警察本部からのお知らせ

長野県暴力団排除条例(以下「暴排条例」)では、不動産を譲渡等しようとする者は、「**不動産の譲渡や貸付けをする際に暴力団事務所として利用されないことを確認すること**」、「**暴力団事務所として利用されることを知りながら、契約をしないこと**」等が求められています。

併せて、不動産業者等はこれらの規定を遵守するための助言や必要な措置を講じる義務が課せられています。



長野県警察シンボルマスコット「ライボくん」

長野県暴力団排除条例

第18条 県内に所在する不動産の譲渡又は貸付け(賃借権、使用貸借権、地上権その他の不動産の使用を目的とする権利の設定又は移転を含む(以下「譲渡等」)。)をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約の締結の前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産を暴力団事務所の用に供するものでないことを確認するよう努めなければならない。

- 2 不動産の譲渡等をしようとする者は、当該不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約を締結してはならない。
- 3 不動産の譲渡等をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約において、次に掲げる事項を定めるよう努めなければならない。
 - (1) 当該不動産を暴力団事務所の用に供してはならない旨
 - (2) 当該不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、当該譲渡等をした者は、催告をすることなく当該契約を解除し、又は当該不動産を買い戻すことができる旨
- 4 不動産の譲渡等をした者は、前項第2号に掲げる事項を定めた契約を締結した場合において、当該契約に係る不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、速やかに当該譲渡等に係る契約を解除し、又は当該不動産を買い戻すよう努めなければならない。

第19条 不動産の譲渡等の代理又は媒介をする者は、当該譲渡等をしようとする者に対し、前条の規定の遵守に関し助言その他の必要な措置を講じなければならない。

- 2 不動産の譲渡等の代理又は媒介をする者は、当該不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等の代理又は媒介をしてはならない。



不動産取引に際しては、相手の身分を確認して、暴力団員であれば仲介しないように注意しましょう。

不当要求を撃退!

暴力団等に対する対応要領

① 事前準備

暴力団等を不動産契約から排除するために暴力団排除条項(以下「暴排条項」)と表明・確約書を導入しましょう。

暴排条項とは、契約書の中に「暴力団員等と契約しません。」等の内容を盛り込んだものであり、表明・確約書とは契約相手方に「自分は暴力団員ではない。」等の内容を誓約させるものです。

暴排条項と表明・確約書は暴力団等の排除の根拠となるため、とても効果的です。



② 冷静に対応する



落ち着いて、相手の住所、氏名、電話番号を確認しましょう。

暴力団員等は厳しい口調で追及してくることがありますが、「要求には応じられません。」等と毅然と答え、隙を与えないことが大切です。

また、応対するときは、刑事事件や民事訴訟の証拠とするために、メモ、録音、録画をすることが効果的です。

③ 警察等に通報、相談する

相手方暴力団員が不法行為を行う恐れがある、または行った場合は、機を失せず警察に通報しましょう。

また、「契約相手が暴力団員かもしれないが、判然としない。」等お困りのことがあれば、長野県警察本部、最寄りの警察署、長野県暴力追放県民センターにご相談ください。



長野県警察シンボลมスコット「ライビィちゃん」

○ 暴力団を**利用**しない
○ 暴力団を**恐れ**ない
○ 暴力団に**金**を出さない
○ 暴力団と**交際**しない
で、安全・平穏な明るい街を！

連絡先 最寄りの警察署又は

長野県警察本部 026-233-0110

(公財)長野県暴力追放県民センター 026-235-2140

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

(株)街角



代表者兼専任取引士
宮島 欣也

長野市大字中御所岡田町173-24 パシフィックⅢ街角ビル1階

TEL 026-262-1340

長野支部

あったか子育て応援住宅 長野店



代表者兼専任取引士
山崎 哲

長野市大字西尾張部203-2

TEL 026-219-6212

長野支部

はせがわ不動産(株)



代表者兼専任取引士
長谷川 圭輔

長野市青木島町大塚186-4

TEL 026-285-0567

長野支部

篠原建設(株)



代表者
篠原 浩一



専任取引士
篠原 正敏

須坂市墨坂南4-1-20

TEL 026-245-1697

上小・更埴支部

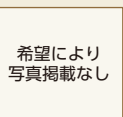
(株)ハルタ



代表者
徳武 睦裕

上田市小泉821-1

TEL 0268-71-3005



希望により
写真掲載なし

専任取引士
須藤 三喜子

上小・更埴支部

小柳産業(株)



代表者
小柳 好範

上田市材木町2-12-10

TEL 0268-22-5353



専任取引士
内堀 眞也

上小・更埴支部

(株)アイダ設計 上田モデル店



代表者
金井 義真

上田市上田原712-21

TEL 050-3173-2506



専任取引士
五十嵐 俊文

佐久支部

(株)橋本



代表者兼専任取引士
橋本 憲治

佐久市甲1603-1

TEL 0267-58-2265

佐久支部

池田建設(株)



代表者
池田 正

佐久市横和274-1

TEL 0267-68-1350



専任取引士
森井泉 順子

佐久支部

(株)ユニバース



代表者兼専任取引士
神津 毅

佐久市長土呂1323-1

TEL 0267-88-8078

中信支部

共和興業(株)



代表者
江本 源俊

安曇野市穂高牧766-1

TEL 0263-83-4511



専任取引士
百瀬 芳行

諏訪支部

(株)田空間工作所



代表者
関 謙二

諏訪市大字上諏訪13187-1

TEL 0266-58-6602



専任取引士
五味 滋

諏訪支部

(株)フォレストメンテナンス



代表者
西村 洋和

茅野市北山4035-2869

TEL 0266-55-2241



専任取引士
伊藤 由美

諏訪支部

(株)ディーズクラフト



代表者兼専任取引士
鷹野原 茂雄

諏訪市沖田町1-94-1 CHINOビルディング1階

TEL 0266-78-6621

南信支部

小池建設(株)



代表者
鴫巣 宏臣

飯田市下久堅下虎岩3089-2

TEL 0265-28-8100



専任取引士
福沢 斉

南信支部

(株)東登



代表者
岩間 忠人

下伊那郡喬木村6513-43

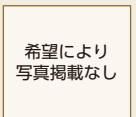
TEL 0265-33-2623



専任取引士
森下 博登

南信支部

キノシタ開発(株) 支店



希望により
写真掲載なし

代表者
木下 長志

飯田市北方961

TEL 0265-48-6712



専任取引士
塩澤 卓也

南信支部

トゥモローズウェイ(株)



代表者
下平 新

駒ヶ根市中沢3797

TEL 0265-95-4350



専任取引士
元島 鉄平

免許換え・組織替え・会員権承継等

支部名	商号・名称	
長野	シンエイ不動産	
代表者	住 所	電話番号
月岡 博夫	須坂市墨坂5-17-8	026-246-0070
内 容		
法人→個人		

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	丸寅不動産	長野	(株)長野クリエート 東営業所	中信	(有)飯沼不動産
	(株)陽光ハウジング		(株)朝陽ホームプラン		水野建設(株)
	三和興産		山宗不動産		大手建設(株)
	(有)宮沢不動産建設	上小・更埴	矢沢建築設計事務所開発部		山一不動産(株)
	(有)アース企画		(株)イケウチ	南信	(有)東登興業
	(株)イツワ 賃貸館中御所店	佐久	(有)トーク		(有)イナモク商事

写真募集いたします！

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：

1月号（1月上旬発行）・4月号（4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：

1月号（平成29年11月末日）
4月号（平成30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。

協会ホームページがリニューアルされます!!

現在協会ホームページのデザイン・仕様等についてリニューアルの準備を進めております。新しい協会ホームページは、スマートフォンに対応したサイトやメールマガジンで会員の皆さんに最新情報をいち早くお届けできるようなサービス等が開始されるなど、会員の皆さんがもっと便利で、もっと使いやすい、見やすいホームページを目指しております。リニューアルされた協会ホームページは平成30年1月のリニューアルを予定しておりますので、ご期待下さい。



次回の取引士法定講習会

● 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）

今後の講習予定

● 12月7日(木)
長野バスターミナル会館（長野）

● 12月8日(金)
アルピコプラザホテル（松本）

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7月31日現在）

1,425名 内支店数 74

事務局員紹介



横川 京介

担当

保証協会入退会
広報啓発等



小林 千恵

担当

レインズ 会員管理
取引士賠償責任保険等



宮島 清恵

担当

長野県建設部
建築住宅課 出向

おらが町の 観光スポット

諏訪市

諏訪支部
(有)諏訪住発 藤森 克彦

諏訪の酒蔵



真澄



本金

諏訪市には五つの酒蔵があり、しかも国道20号線沿い500mの間にあります。「真澄」「本金」「横笛」「麗人」「舞姫」の5銘柄で、中には創業してから350年続く老舗の酒蔵もあります。

何故諏訪市にこれだけの酒蔵があるか不思議ですが、確かなことは霧ヶ峰の伏流水を使っていることはすべての酒蔵が言っています。

昔は諏訪市の水源は霧ヶ峰の清水橋にあり夏でも冷たく、とても美味しい水でしたが、現在は上川の伏流水と混ぜて使っています。

あと、当地は温泉観光地ですので、観光旅館に地酒として出され、喜ばれていたのではないかと思います。

しかし近年の日本酒離れで、5蔵の中でも経営者が変わった蔵が複数あります。

そこで5蔵が一緒になってイベントを企画し「上諏訪街道呑み歩き」と題して年数回実施され、全国から飲んべえが集まり、露店も出て賑わいます。この時間に車で通ると、あちらこちらに人が倒れています。(笑)

次の呑み歩きがあるのは、2017年9月23日(土) 13時~17時です。興味のある方は是非お越しください。



横笛



麗人



舞姫

編集後記

5月24日通常総会後、長野県宅地建物取引業協会創立50周年記念式典が行われました。50年という節目のイベントということで、来賓また協会員大勢の方が出席されました。式典終了後、三遊亭円楽師匠の講演を聞きました。師匠が三遊亭楽太郎の頃に寄席を見に行っていたことがありました。古典落語を聞きとても面白かったのですが、今回は落語と違い講演でしたので、最初はどうだろう?と思っていましたが、さすが噺家だけありまじめな内容の中に笑いもあり会場はとても盛り上がりました。題目も【笑い与健康】ということで、これから特に健康に注意が必要な年齢層の方が多かったこともあり、ためになったかと思います。また講演の中にもありましたが、感謝の気持ちと笑顔、トキメキを忘れずに人さまとの繋がりを大切にする。人さまとの繋がり、まさに不動産に携わる私たちに必要なことだと思いました。笑顔で健康でいると言う事は社会貢献に繋がると思います。

先日国税庁より路線価が発表になりました。東京銀座のポイントはバブル絶頂期を超え過去最高金額になりました。全国平均では2年連続で価格が上昇しています。一方、長野県内は22年連続下落となっています。地方での不動産業は相変わらず苦戦が強いられますが、宅地建物取引業協会次の節目100年に向け頑張っていきたいと思います。最後に50周年記念式典が滞りなく終了するにあたり、準備に長い時間を割いていただきました総務財政委員会の方々、協会事務局また関係者の方々大変お疲れさまでした。(S.T)