

自然と暮らす 豊かな住まい

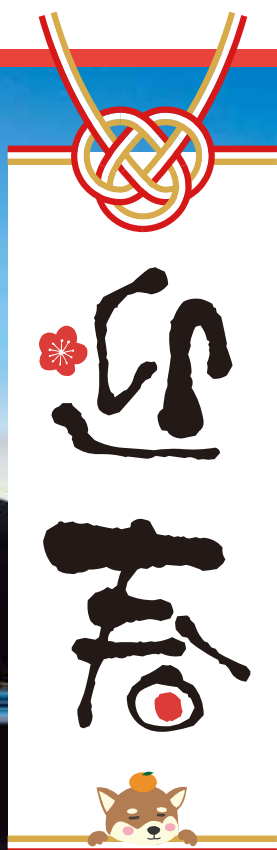
／広報／

# ながのの宅建



2018.1.1

no. 102



諏訪湖から望む富士山の朝焼け



冬の穂高岳と槍ヶ岳

## CONTENTS

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 02 新年のごあいさつ         | 12 事例研究             |
| 05 支部だより            | 14 ハトちゃん            |
| 06 ホームページリニューアル     | 16 ためになる最新情報        |
| 07 REINS・住一むずよりお知らせ | 17 子どもを守る安心の家       |
| 08 アンケート集計結果        | 18 長野県警察本部からのお知らせ   |
| 09 フリートークタイム        | 20 会員の動き・事務局からのお知らせ |
| 10 信州人に聞く           | 22 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

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。

<http://sumuz.jp>



一般社団法人  
長野県宅地建物取引業協会



## 新年のごあいさつ

(一社) 長野県宅地建物取引業協会 会長 長 澤 一 喜

明けましておめでとうございます。

皆様におかれましては、輝かしい希望に満ちた初春をお健やかに迎えのこととお慶び申し上げます。また、平素より本会の会務運営に際しまして、格別のご支援ご協力を賜り、心から御礼を申し上げます。昨年5月の50周年記念事業につきましても、皆様にご支援を賜り盛会裏に無事終了できました、併せて御礼を申し上げます。

さて、「地球の温暖化が進んでいる」と言われて久しい中、去年は50年や数十年に一度と言われているような集中的な豪雨が日本各地で多発し、世界では「森林火災」「干ばつ」「竜巻」が猛威を振るい世界各地で異常気象が見られました。更に毎月のようにテロのニュースが世界各国から伝えられ、わが国も東日本各県でJアラートがけたたましく鳴り響く事態も起こり、この異常気象やテロが今後とも続くとなると、経済への影響が懸念されるどころです。我が国の経済ですが、大企業の巨額損失や破綻が相次ぎましたが、東証一部の株価が二十数年ぶりに23000円台になるなどの明るい話題もありました。総じて日本経済は底堅い内外需を背景に緩やかな回復が続いているとしていますが、首都圏と地方との格差は埋められていない状況ではないでしょうか。業界では都心マンションの価格上昇、大手ハウスメーカーの地面師事件、生産緑地の「2022問題」、民法改正案が成立し3年以内の施行と、色々と話題がありました。

このような情勢下において、協会の運営は今まで以上に会員皆様のため、消費者のための重要な事業を行って行かねばならないと感じております。

国土交通省は平成30年度予算要求で、空き家対策総合支援事業として、29年度の約1.9倍に当たる43億円を要求しました。空き家や空き地が深刻な問題となり官民一体となって対策が取られています。現場で協力する我々宅建業者への後押し的な抜本的政策も期待したいところです。そして、本年4月1日より業法改正に伴うインスペクションの活用を促す制度が始まります。これは、インスペクション自体を義務付けるものではなく、それを行う事業者の斡旋等について、仲介業者が説明等することとなっております。この改正はインスペクションを世間に知らしめる目的もあるでしょうが、中古物件に対する一般消費者の不安が解消される等、当事者それぞれにとってもメリットは大きいと思われます。当協会も会員向けのみならず、多くの様々な方たちを含めた研修の場を設け、広く周知することにより中古住宅の流通が促進され、住宅ストック活用の流れがより大きくなっていくものと思います。更に不動産業界に対する一般消費者の信頼がまだまだ薄い我が国において、活用次第では、この制度は信頼を得るための絶好の機会と捉えても過言ではありません。

さて、既に広報等で周知のとおり、当協会は組織の改革として、各地域の特色を生かした独自の事業を尊重し、地域社会に貢献しやすい体制を整えていくということで、平成30年度より各支部の地域に地区会を設けることとなりました。まだまだ細部課題もあり、今後も状況を見ながら検討していく事としています。しかし、宅建協会存続の意味と向かうところは、会員の商売に繋がるお手伝いと地域社会への貢献であることに変わりありません。今後は会員数の減少は避けられず、協会存続のために何をどうするのか、中長期ビジョンとして考えていく必要があります。50周年記念事業でも申し上げた通り、色々な意味で今は変革の時期と言われています。我々は新しい協会運営と不動産業の道を模索し、若い次世代へバトンを渡すことが使命であると考えております。会員皆様のご協力と建設的なご意見をお願い申し上げます。

結びに、会員皆様の商売繁盛とご健康を心よりお祈り申し上げ、新年のあいさつとさせていただきます。



## 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。

9名の尊い命が失われた消防防災ヘリコプターの墜落事故から、はや10か月を迎えます。志半ばにしてお亡くなりになった隊員と御家族の皆様に対し改めて哀悼の意を表しますとともに、二度と痛ましい事故を起こさないとの強い決意の下、市町村や関係機関の皆様の御協力をいただきながら、消防防災航空体制の再構築に取り組んでまいります。

さて、今年は、信州にとって新たな時代に向けた節目の年となります。

2月には長野冬季オリンピック・パラリンピックから20周年を迎えることから、世界中に感動をもたらしたレガシーを継承するべく、開催市町村とともにさまざまな記念事業を実施します。さらに、今冬の平昌を皮切りに東京（2020年）、北京（2022年）と続くオリンピックムーブメントを東アジアから発信し、スポーツ交流やインバウンドの促進などを通じて本県の発展へとつなげてまいります。

4月からは、次期総合5か年計画がスタートします。急激な人口減少、第4次産業革命とも呼ばれる技術革新、人生100年時代の到来など私たちを取り巻く環境は加速度的に変化しています。こうした潮流を捉えつつ、多くの県民の皆様の夢を結集した計画とするために、幅広い県民の皆様との対話を重ねてきました。

基本目標は、「確かな暮らしが営まれる美しい信州～学びと自治の力で拓く新時代～」とし、「学びの県づくり」、「産業の生産性が高い県づくり」、「人をひきつける快適な県づくり」、「いのちを守り育む県づくり」、「誰にでも居場所と出番がある県づくり」、「自治の力みなぎる県づくり」の6つの政策推進の基本方針のもとに施策を展開していきたいと考えています。

また、昨年4月に県内10広域に設置した地域振興局ごとに目指す姿や重点的に取り組む政策を「地域計画」として策定し、諏訪湖創生ビジョンの推進、リニア新時代を見据えた地域づくりなど、これまで以上に各地域の特色を活かした施策に取り組んでまいります。

県民の皆様に超過課税として御負担いただく「森林づくり県民税」は、新年度から5年間継続し新たな枠組みで活用していくこととなりました。全国有数の森林県として、先人たちのたゆまぬ努力で育まれてきた貴重な財産としての森林資源を健全な姿で引き継ぐため、木と森の文化の再生・創造に取り組むとともに、有効・適切な執行に努めてまいります。

今春開学する「長野県立大学」では、次世代を担うリーダーの養成はもとより、ソーシャル・イノベーション創出センターを核とした「知の拠点」として産業や地域の振興に向けた取組が始まります。

また、8月には全国の高校生が信州に集う「2018信州総文祭」が県下各地で開催されます。「みすずかる信濃に若木は競い森を深める山脈（やま）渡る風に種子（たね）を拡げて」をテーマに発信される芸術文化の数々と若きエネルギーにどうぞ御期待ください。

平成26年9月に県民の負託を受けて2期目の県政に取り組み始めてから4年目の新年を迎えることとなりました。長野県知事として、207万県民の皆様と手を携え、人生100年時代における未来に向けた県づくりに挑戦できることに、大きな喜びと誇りを感じております。本年も「共感と対話」の県政を基本に据え、「しあわせ信州」の実現に向けて、全力で取り組んでまいります。

「海こそなけれ物さわに」明治から平成へと歌い継がれてきた「信濃の国」が今年5月に県歌制定50周年を迎えます。地勢、産業、人物などふると信州の特色が数多く盛り込まれたその歌詞は、学校、職場はもとより県人会など多くの方々に愛され続けています。歌詞を締めくくる「みち一筋に学びなば」の言葉には「学び」に対する先人の熱い思いが込められています。その思いを大切にしながら県民の持つ「学びと自治の力」で信州の新時代を切り拓いてまいり所存です。

結びに、県民の皆様の御健康と御多幸を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 三石 昇 史

明けましておめでとうございます。

(一社)長野県宅地建物取引業協会の皆様には、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、大変御尽力いただいておりますことに対して、心より敬意と感謝を申し上げます。

貴協会の皆様には、平成19年から子供の安全を確保する目的の「こどもを守る安心の家」の活動に参画いただき、また、平成26年からは県警察本部と地域安全活動に関する協定を締結して地域を守る各種活動に御協力いただくなど、県民の安全と安心の確保に貢献され、県警察といたしましても大変心強く感じているところであり、関係各位に重ねて感謝を申し上げます。

さて、昨年の長野県内の犯罪情勢を顧みますと、防犯ボランティアや地域の皆様、県・市町村をはじめとする関係機関・団体とともに犯罪抑止のための様々な取組を展開した結果、刑法犯認知件数は、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、高齢者や子供・女性等社会的弱者が被害に遭う犯罪は後を絶たず、高齢者を狙ったオレオレ詐欺などの特殊詐欺被害をはじめ、インターネットを使用したサイバー犯罪被害、空き巣や忍び込みなど住宅を対象とした侵入窃盗被害等が依然として多発するなど、県民の皆様が真に安全安心を実感するには至らず、治安情勢は楽観を許さない状況にあるものと認識しております。

このような情勢を踏まえ、県警察といたしましては、「日本一安全・安心な長野県」の実現に向け、皆様と緊密な連携を図り、効果的な抑止対策を推進するほか、地域の犯罪情勢の的確な把握・分析を行い、県民の皆様に対して防犯に役立つ情報を迅速・積極的に発信するなど、総力を挙げて犯罪の起きにくい社会づくりを推進してまいります。

貴協会の皆様方におかれましては、引き続き、協定による協力関係に基づき、地域での各種事件・事故等の発生や不審者情報等の通報、犯罪等により子供が緊急避難を求めてきた場合の安全確保、特殊詐欺をはじめとする各種犯罪被害を防止するための広報啓発活動などの取組に御配意いただき、安全で安心して暮らせる地域社会の実現のため、一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

結びに、本年が皆様にとりましてより佳き年となりますとともに、(一社)長野県宅地建物取引業協会の益々御隆盛を心より御祈念申し上げ、年頭の挨拶といたします。



# 支部だより



## 中信支部パソコン研修会

中信支部 小澤 考 司

中信支部では、会員のIT化の促進と日常業務に役立てるよう定期的なパソコン研修会を行い、パソコンの有効活用を推進しています。

今回はパソコン実機を用いた研修として、塩尻市市民交流センター・えんぱーくのパソコン実習室をお借りし、多数の参加会員により実施されました。



研修では、近年のスマートフォン利用率の高まりを見据えた各種問い合わせへの対応方法、宅建業者の情報発信について等、パソコンとスマートフォンの特性を踏まえた適正な対処方法を学びました。



また、宅建協会会員向けのwebサイト活用策として、各種書類のダウンロード手順や校閲による文章編集で操作方法の習得をする等、会員個々のスキルに合わせた進捗により、新入会員や業者社員にも好評を得ています。

インターネット社会では情報のスピードと正確さが大切であり、メールの対応方法により業者の評価が左右される世の中になりつつあります。今後も中信支部では会員への仕事の機会を見いだせるようスムーズな情報伝達を目的とし、情報機器との上手な付き合い方を考えていきたいと思っています。



# 長野県宅地建物取引業協会 ホームページ

平成30年1月に

**リニューアル  
オープン**



平成30年1月に宅建協会ホームページがリニューアルオープンします。

現行のホームページが制作されてから6年以上が経過しまして、情報が混在して知りたい情報まで辿り着けない、デザインの劣化、アクセス数の低下、スマートフォンに対応していない等の問題を抱えておりました。

そこでリニューアル後には、まずホームページを訪れた方が、情報を見やすく、分かりやすいように、それぞれのカテゴリーを色分けしてデザイン致しました。

会員の皆さまには「**宅建協会会員の方**」というカテゴリーを設け、各種様式ダウンロード、お知らせへの入り口等を設けています。

トップページは、各支部6地区の代表的な名所写真を掲載し、長野県らしい自然豊かな環境を紹介しています。

また、協会からのお知らせについては、ホームページに投稿されると同時に、希望の方には、登録のメールアドレスにも配信できるようになりました。ホームページのお知らせ欄と同時に、ぜひご利用ください。



**リニューアルオープン時期：平成30年1月中旬予定**

さらに、住まい探しのポータルサイト「住一むす」と、移住関連情報サイト「信州に住まう」を合体し、「信州に住一むす」として、デザインを一新。新ホームページを2月中旬にオープンします。

これまで2つに分かれていたサイトを1つにまとめることで、長野県に住みたい方ならどなたでも、ご希望の住まいを見つけやすく致しました。

特に、移住を希望される方には、移住者の体験談や各市町村の情報等を合わせて発信していきます。

県内・県外の多くの皆さまが、長野県内の住まい情報ポータルサイトとして幅広く活用いただけるよう、運営に努めてまいります。

**リニューアルオープン時期：平成30年2月中旬予定**



## レイズよりお知らせ

昨年の1月に、(公財)東日本不動産流通機構よりリリースされた取引状況管理機能について、平成30年1月より機能の改善がされることになりましたので、ご案内致します。

取引状況が「書面による購入申込みあり」、「売主都合で一時紹介停止中」の場合、取引状況の補足欄に申込書面受領日又は破棄した日、売主の意向や了解を得た日等を明示することとなっています。

(ガイドラインP14：専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況の取り扱い 参照)

## 取引状況管理機能の改善内容

○導入後の状況並びに国土交通省からの改善要請等を踏まえ、レイズIP型およびFTP（一括登録）機能における取引状況項目について、取引状況に応じた入力チェックを実施します。

⇒取引状況が「書面による購入申込みあり」及び「売主都合で一時紹介停止中」の場合、取引状況の補足欄の未入力はエラーとなります。

○実施時期：平成30年1月4日より（他機構も年初より実施）

## 【取引状況の補足欄】入力チェック画面イメージ

### 画面初期表示時

### 取引状況の補足欄の必須エラー時



# 未来像の取り組みに関するアンケート

アンケートにご協力いただいた会員の皆様

合計 486社

## 集計結果 第1弾



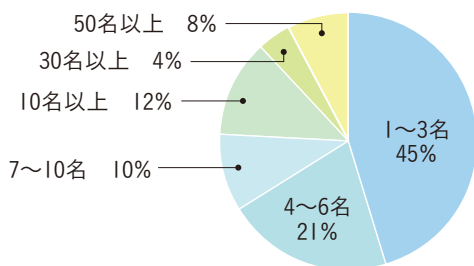
### 趣 旨

人口・世帯数の減少時代が到来し、不動産業を取り巻く市場環境もより厳しい時代となる一方、消費者のライフスタイルは多様化し、不動産取引に求める安全・安心は一層の高まりを見せています。このような環境の中、宅建協会では、自らの強みを活かし、

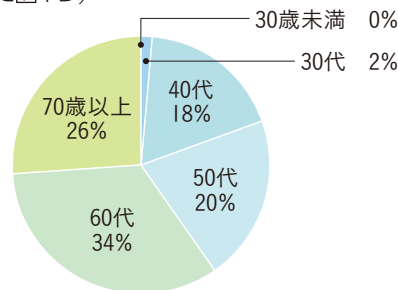
弱みを克服し、地域が笑顔となる感動のサービスを提供し続けなければならないと認識し、それに向けた長野県独自の未来像に向けた取り組みを行っていくために、平成 29 年 8 月 25 日～10 月 31 日まで実施したアンケート結果をご案内いたします。

◎貴社の企業規模・業務内容についてお尋ねします。

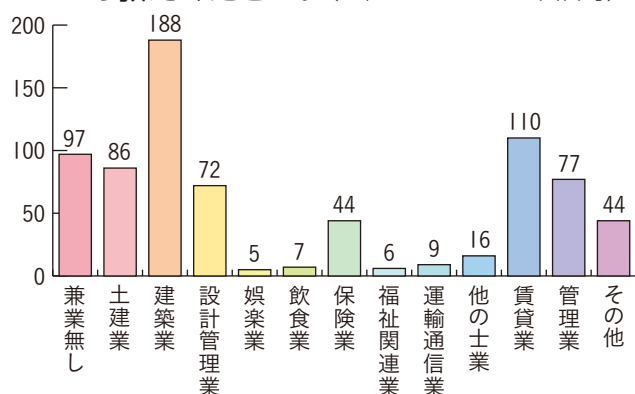
**Q1** 代表者を含む従業員数は何名ですか。  
(不動産業部門以外の社員・パート等含む、該当項目に☑1つ)



**Q2** 現在の代表者の年齢をお願いします。  
(該当項目に☑1つ)

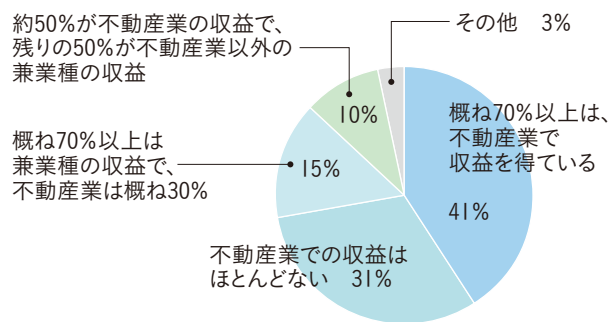


**Q3** 現在貴社が兼業している業務・職種をお教えてください。(一社につき3つまで回答可)



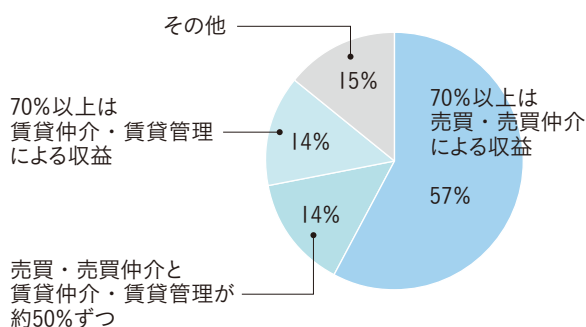
その他 …旅行業、自動車整備、卸売業、木材業、解体・産廃業、美容・医療業、FP、コンサルティング業、太陽光発電、農業、リース業 等

**Q4** 貴社全体の収益についてお尋ねします。  
(該当項目に☑1つ)



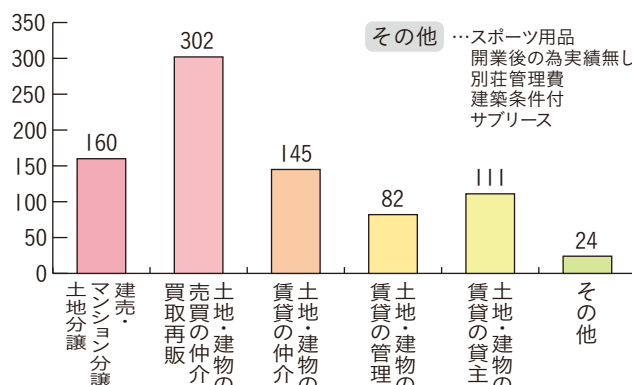
その他 …開業後の為実績無し

**Q5** 不動産業の収益は次のどれによるものですか。(該当項目に☑1つ)



その他 …開業後の為実績無し、建築依頼による仲介、家賃収入、建築条件付

**Q6** 不動産業の中で、現在貴社の収益を得ている分野は次のどれですか。(一社につき3つまで回答可)



その他 …スポーツ用品  
開業後の為実績無し  
別荘管理費  
建築条件付  
サブリース

# 「私の独り言」



(諏訪支部) 支部理事・  
支部情報提供委員長・  
県情報提供委員

(株)安江不動産 代表取締役  
安江 将道

私が支部・県の情報提供委員になって、まもなく2年目となります。  
主に移住・空き家対策などの事業にご協力をさせて頂いております。  
県情報提供委員会では、とてもよい先輩方に恵まれ、活発な意見交換もあり、会議においても充実した時間を過ごしています。



移住関係においては、東京・大阪・名古屋の移住セミナーなどに参加協力し、住まい探しのお手伝いをさせて頂いております。

様々な地域の方々と出会い、地域それぞれの考え方に接することで、仕事面において、柔軟な発想・対応が自然と身につく、実務的なスキルアップにも大変役立っています。

私は凝った趣味はありませんので、最近のこだわりをお話しします。  
出張の際には、地元には無い、立ち飲み系のお店を探し歩き、立ち寄ります。

知らない方と話すことが大好きで、隣の方々と話していると、自分の馴染みのない異業種の話なども聞けて、参考になることも多く、仕事面でもプラスになっています。



私のおススメのお店は、新橋の立天というお店です。少人数しか入れないですが、目の前で揚げてくれます。活ドジョウ揚げ・雪見アイス揚げ・蛍イカ干し揚げなどが美味しいです。立ち食い系お寿司屋では魚河岸一番秋葉原店はお店の方とも仲良しでお気に入りです。

ラーメン店では、タンメンしゃきしゃき新橋店が大好きです。  
好きな食べ物は、鮪・貝類系・塩辛・筋子・ラーメンです。  
痛風一直線のラインナップですが、今のところ大丈夫です。



最近、お腹も出てきたので、ウォーキングをしようと思っていますが、恥ずかしながら、いまだ実行できていません。

私はこの業界に携わることで20年経ちますが、仕事で特に意識していることがあります。それは、過去にとらわれず、今は



どうなのかという視点を持つことです。実務経験を積むことにより、「以前はこうだった」などと思い込み、自信過剰になりがちです。

そのため初心に戻る事が重要と感じています。これからも、この不動産の仕事をしっかり頑張っていきたいです。



# 信州人に聞く



## 移住経験者の声

### 宮田村移住体験談 白石様ご家族



東京都出身の白石賢治さん（40代）の移住体験談です。白石さんは、奥様のみつるさん（50代）、お義母さま（90代）、愛猫2匹で暮らしています。宮田村に移住される前は東京都稲城市にお住まいでした。2017年6月に宮田村に移住されたばかりです。

#### 移住の経緯を教えてください。

移住については数年前から考えていて、色々な地域を見たり、話を聞いたりしていました。参加した移住フェアの宮田村ブースでこちらの希望を伝えたところ、「物件があるので、一度見てみませんか？」とお話をいただき、何度か足を運んで決めました。

もともと老後は移住してもいいと考えていたのですが、こんなに早い時期に移住するとは思っていませんでした。これもタイミングだという事でついてきました。



白石さん御一家

#### なぜ宮田村だったのでしょうか。 他の市町村は検討しましたか。

特に希望する地域はなかったのですが、自分たちの希望する住まいがあったことが宮田村に移住することの決め手でした。希望は農地付きの物件だったので、何度か足を運んで色々な物件を見ました。宮田村だけでなく、周囲の市町村のセミナーに参加したり様子を見たりして、最終的に宮田村に決めました。

#### どのように物件を探しましたか。

こちらの希望を担当者に伝えたところ、「ちょうど条件に合う畑付きの物件がある」と紹介をされました。他の物件も見ましたが、家主さんとお話してこちらの希望を伝えたところ、お互いの条件がピッタリだったので、この物件に決めました。



#### 移住までの準備はいかがでしたか。

まずは家の改修から始めました。水回りや床の張替えなど地元の業者さんや友人の力を借りて住環境を整えました。畑も整備が必要でした。**村が空き家改修費の補助をしてくれたのも大きいです。**仕事も含めて、本格的に生活が始まったのはごく最近ですね。

#### 移住してみて違いを感じることはありますか。

東京にいたころはマンションだったので、今のような地域でつながるような暮らしではありませんでした。家もそうですが、地域との付き合いが全く違いますね。



### 移住して困ったことはありますか。

地域の行事が多いと聞いていたので少し心配だったけれど、実際に参加してみるとみなさんととても親切で色々サポートしてもらっているの、困ったと感じることはありません。

車以外の交通が少ないのが不便だと思いますが、ほとんど車で移動するので今は問題ありません。

### 初めての冬を迎えるにあたり、不安な事がありますか。

こちらに来て軽トラックを買い足しましたが、冬の運転が心配です。光熱費がどれくらいかかるのかも分からないですし。不凍栓を締める事は今までの生活にない習慣なので、慣れるまでが大変なのかなと思います。けれど、冬のことは覚悟ができていますので大丈夫です。

### 地域との交流はいかがでしょう。

夏祭りで地域のみなさんに紹介してもらったり、おばあちゃんが敬老会に行ったり、組合の慰労会に参加したりして、楽しくやっています。移住者で農業をしている方と顔見知りになったり、お互いにつくっている野菜を交換しあったりしています。

### 仕事はどのようにしていますか。

今は求職中ですが、農業に関する事をしたいので地域の営農組合で稲刈りなどの手伝いをしています。まずは、家族が安心して食べられる分の自給ができる事が目標です。いずれは、直売所などでの販売や食品加工もできたらいいなと考えています。



### 奥様は最近就職されたそうですが、どのように仕事を探しましたか。

担当の方に紹介していただいて、面接したら即採用となりました。移住担当の方が就職の方も担当されているので、助かりました。通勤は車ですが、片道15分くらいなので、全く問題ありません。

### 移住してよかったと思うことを教えてください。

宮田村に移住してよかったと思っています。堅苦しいこともないし、地域の方々もよくしてくれます。言葉がとても優しいです。やさしい口調なので、おばあちゃんもデイサービスに気張らずに出かけています。人柄もとてもよくて、ひとつ質問すると倍以上になって返ってくるような優しさを感じます。猫達もこちらでの暮らしが合っているようで、東京にいたときよりも食欲旺盛になりました。最近は、脱走する遊びを覚えてしまって困っています。



### 移住を検討されている方にアドバイスをお願いします。

場所を選ぶのは直感的な要素が強いので、実際に現地に足を運ぶのは大事です。あとは、行動できるかどうかだと思います。移住は人生の中でも大きな転機なので、なかなかすぐに行動に移す事は難しいかもしれませんが、行政の方のサポートもあって決めていく事だと思います。自分たちが「そこで何をやるのか」ということを明確にすることが大切だと思います。



子育てや移住等に多くの支援があります

### 宮田村 移住定住・促進サイト

<http://go2miyada.net/> ➡

〒399-4392 長野県上伊那郡宮田村98番地 宮田村役場  
TEL.0265-85-3181 FAX.0265-85-4725



## 最近の判例から

### —検査済証の説明義務—

介護施設としての利用を目的に建物賃借したところ、検査済証が未交付であったこと等から、用途変更確認申請ができず、施設を開設できなかったことから、賃借人が、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者らには調査説明義務違反がそれぞれあったとして、賃貸人と媒介業者に支払済賃料・工事代金等の支払いを求めた事案において、検査済証がないことを理由に、同一目的の賃借希望者が賃借を見送っていたことを知る媒介業者には、その旨を賃借人に説明する義務があったとして、その請求の一部を認めた事例

(東京地裁 平成28年3月10日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

平成25年4月頃、Y1（被告・個人）は、A社が施工した東京都B区内の建物（平成12年築）の1階店舗部分について、A社の関連会社である宅地建物取引業者Y2（被告・法人）に対してテナント斡旋を依頼していた。一方、介護事業者のX（原告・法人）は宅地建物取引業者Y3（被告・法人）に対して、介護施設用物件の探索を依頼していた。

同年7月、Y2及びY3の媒介により、Y1を賃貸人、Xを賃借人とする本件建物の賃貸借契約が締結され、本件建物がXに引渡された。Xはその直後から内装工事に着手した。同年8月にXが所轄消防署に訪問した際に、B区建築課と協議するように指示されたため、同課を訪問したところ、床面積が100㎡を超える場合には用途変更が必要になる旨の説明を受けた。Xは、同年11月に内装工事を完了させるとともに、施設開業の申請をするために、Y3を通じてY2に、建物の確認済証と検査済証の提出を要請したところ、確認済証はあるが、検査済証はないとの回答を受けた。同年12月にXは、建築士に調査を依頼したところ、賃借部分を介護施設として使用するには用途変更の確認申請が必要になるが、検査済証がないため現状ではその申請ができないこと、その対応として、建築基準法上の調査報告制度

の利用が考えられるが、建物の現況が建築基準法等に適合しない点があることが指摘された。これを受けてXはY1に対して、介護施設開業に向けてどのように対応するか回答を求めたところ、Y1は、介護施設として使用可能にする義務はない旨回答した。

平成26年3月、XはY1・Y2及びY3に対して、内装工事費用や支払済賃料、仲介手数料、逸失利益等として、1億1125万円余の支払いを求めて本訴を提起し、同年10月に建物を明け渡した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY1に対する請求を棄却する一方、Y2及びY3に対する請求を一部認容した。

### (1) Y2及びY3の注意義務違反について

Y3は、Xの使用目的が介護施設であったことを認識しており、Y2から他の介護施設としての利用目的での照会があった相手先に、検査済証がない旨を告知するとすべて見送られていたことを聴取していたが、Xにこれを伝えていなかったことが認められる。

仲介業者であれば、使用目的によっては用途変更確認が必要となり、その手続きに検査済証が必要と

# 建物賃借人が利用目的を達することができなかったこと について媒介業者に注意義務違反が認められた事例

東京地判 平28・3・10 ウエストロー・ジャパン



なることは、基本的な知識といえるし、その知識を欠いていたとしても、Y2からの情報をもとに介護施設として使用することに疑問を持ち、その原因を調査する義務を負っていたというべきである。したがって、こうした障害を知り、あるいは容易に認識し得たのに、これを借主に告知しなかった仲介業者の委任契約上の責任は否定できない。

Y2は、Y3に検査済証がないことを伝えていたことは認められるが、そのことを聞いたXがあえて契約締結を希望することに疑問を持つのが通常であり、少なくとも賃貸借契約締結の際には、Xに直接これを伝え、確認する機会があったことから、注意義務を履行したことにはならない。

## (2) Y1の債務不履行について

XとY1の間に、調査報告制度を利用して用途変更確認を受けられる状態にY1がしておくことの明確な合意があったわけでもなく、Y1はXに建物を現状有姿で引渡せば足り、Y1に債務不履行があったとは認められない。

## (3) 損害額について

Y2及びY3が賠償すべき損害の範囲は、Xが本件建物で介護施設を開業し得ると信頼したことにより支出した費用に限られ、逸失利益はこれに含まれず、また、Xが建築士に建物調査を依頼した以降に支出したものも、同様である。したがって、Y2及びY3の注意義務違反と相当因果関係がある損害は、支払済賃料、仲介手数料、内装工事費用等4155万円余なる。

ただし、用途変更確認申請は、本来工事に着手する前にXにおいて行わなければならない手続であるから、工事が完了するまでそれを放置したXに、上記損害の発生ないし拡大について、一定の過失があ

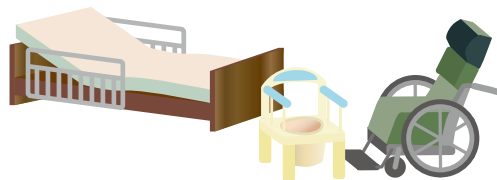
ることは否定できず、その過失割合は、3割とみなすのが相当であり、XがY2及びY3に請求し得る金額は、2909万円余と弁護士費用の一部の計3199万円余となる。

## 3 まとめ

本件は、賃借人の使用目的（介護施設）の達成が不可能（もしくは著しく困難）であることを媒介業者が認識していたにもかかわらず、これを賃借人に説明しなかったことの注意義務違反が認められた事例である。

一般論としては、建物や建築の専門家ではない宅建業者には、特段の事情がなければ、建物の違法性を調査する義務まではないと言われている。しかし、本事案では、同じ使用目的での賃借希望者が、検査済証がないことを告げると、悉く賃借を見送っていたことを媒介業者が認識していた事情があるうえ、これを賃借人に告げなかったことに双方の媒介業者の責任が認められることとなった。

平成30年4月施行の宅建業法改正において、重要事項説明書に検査済証の有無を記載することとされた（施行規則16条の2の3）ことから、その後は本事案の様なトラブルは減少するとも思われるが、媒介業者としては、当事者の誤解を招かぬよう安全に取引を進めるためにも、改正を待たずに積極的にその説明を行うことも必要であろう。







## 10/15(日) 宅地建物取引士資格試験実施

平成29年度宅地建物取引士試験が、去る10月15日(日)、全国で一斉に実施された。

長野県では5会場で2,084名(申込者数2,552名)が受験した。

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、権利問題が昨年に比べると難易度が上がった他、宅建業法の個数問題は昨年と変わらず全体的に平易な問題と難問が二極化されておるなど、正確な知識が問われる試験であった。

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30年5月31日(木)の12:00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35点。県内の合格者数は263名(うち講習終了者67名)、合格率12.6%であった。

また合格者の平均年齢は38.7歳(男性38.6歳、女性38.7歳)合格最高齢者65歳、最年少者20歳であった。

### ■平成29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%
信州大学工学部	700	559	141	79.9%	64	11.4%
信州大学全学教育機構	740	599	141	80.9%	66	11.0%
上田東高等学校	431	337	94	78.2%	36	10.7%
アイパル	302	237	65	78.5%	30	12.7%
信州大学全学教育機構(登録講習修了者)	379	352	27	92.9%	67	19.0%
合計	2,552	2,084	468	81.7%	263	12.6%



## 「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(嶋崎誠委員長)では、去る8月4日、長野市のホテルメトロポリタン長野、10月18日、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・ホームページ等に行い、今回は長野会場では97名、松本会場では29名の出席があった。



講師 熊谷 則一 弁護士

講義内容としては「瑕疵担保責任と仲介の責任、高齢者との取引」と題し、講師に涼風法律事務所 熊谷則一弁護士を招聘し講演が行われた。

不動産取引にとってトラブルにつながりやすい瑕疵担保責任を最新の判例を基に一般消費者に向けて分かりやすい解説が行われた他、超高齢化社会を迎える中で、認知症や成年後見制度の活用等における不動産取引の注意点やトラブル回避等について、今後高齢者との取引がますます増えることが予想されていることから、受講者は熱心に耳を傾けていた。



消費者セミナー 会場



## 経理研修会

去る11月6日、長野県不動産会館において「経理研修会」が行われた。この研修会では、平成30年度からの組織改革に伴う会計処理の変更についての対応する為に行われ、支部会計担当と事務局職員が参加した。研修の内容は、組織改革の概要からスケジュールまで説明され、地区会等の発足によりこれまで以上に会計処理が多岐にわたることから、参加者にとって理解を深める内容となった。



経理研修会 風景



## 長野県警察本部との行政懇談会

去る11月8日に長野県警察本部との行政懇談会が開催された。主な内容としては以下の通りである。

日にち 11月8日 場所 長野県不動産会館 行政側出席 長野県警察本部



### 提出議題

- ①警察による宅建業法違反の取締りや宅建業や建設業の犯罪の現状について
- ②不動産会社等における事務所荒らしの実態と被害防止策について
- ③地産師による不動産詐欺等と本人確認等について
- ④県内における特殊詐欺の現状・実態について
- ⑤県内における暴力団等の反社会的勢力の動向について
- ⑥県内におけるアレフ（宗教団体）等の動向、並びにそれに準ずるような団体の動向について
- ⑦「民泊」による犯罪の現状とテロ等の関連について

それぞれの回答等の詳細については、総会資料等にて掲載予定です。



## 平成29年度 不動産開業支援セミナー

去る12月5日（火）長野市長野県不動産会館、12月6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り、本年度で3回目の実施である。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・宅建協会について ②不動産業開業者の体験談（3名）

セミナーには二日間で約30名の参加があった。今年は不動産開業者の体験談を1名から3名に増やし、それぞれの開業の経緯や開業後の業務等を話していただき、開業についてより具体的な内容のセミナーとなった。また、セミナー終了後の個別相談会には、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。



不動産開業支援セミナー 会場



## 長澤一喜会長 黄綬褒章受章

平成29年11月14日、国土交通省共用大会議室において、同年秋の黄綬褒章の伝達式が行われ、当協会の長澤一喜会長が受章されました。黄綬褒章は、長年第一線で業務に精励している者で、他の模範となるような技術や事例を有するものを対象として贈られるものです。今回の受章は、長澤会長の長年にわたる不動産業と地域の発展に寄与した功績が評価されたものです。





# 「民法改正に伴う 不動産賃貸に関する主な変更点等」



## 1. 敷金返還や原状回復のルールが明確化

- ①敷金の定義と返還時期について明文化されました。
- ②賃貸借終了時の原状回復義務について「通常損耗あるいは経年劣化は原状回復義務の範囲には含まれない」旨が明文化されました。

## 2. 連帯保証人についての極度額設定義務化

保証契約の保証人は、極度額を限度として保証債務を負う（その範囲でしか負わない）ことが規定され、書面より極度額を定めないと保証契約自体が無効となるよう規定されました。



## 3. 賃貸人が修繕義務を負わない場合の明文化と賃借人の修繕する権利を明文化

- ①賃借人の過失によって修繕が必要になった場合は、賃貸人に修繕義務が無い旨の一文が追加されました。
- ②賃貸人が修繕の必要があると知っているにもかかわらず、何も対処しない場合は賃借人自ら修繕できるとされました。



## 4. 事業用の賃貸は注意！連帯保証人への情報提供義務の新設

事業用の賃貸について、賃借人から連帯保証人に賃借人の財産状況など情報提供することが義務付けられました。（説明が無いと保証が取り消される場合あり）

## 5. 連帯保証人からの問い合わせに対する家主の回答義務の新設

賃貸人は連帯保証人から賃借人による家賃の支払い状況について問い合わせを受けたときは遅滞なく回答することが義務付けられました。



## 6. その他

- ①賃貸借存続期間の伸長      ②賃貸人たる地位の移転に関する変更
- ③賃借物の一部滅失による賃料の減額等

本改正案は平成29年5月26日国会を通過し、同6月2日に公布されました。施行日は、原則として3年以内となります。その他改正の詳細内容については、今後、研修会等で周知していくこととなります。



# 『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399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

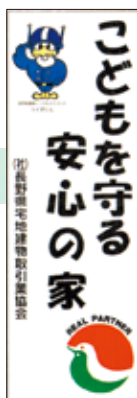
このページをコピーの上、下記参加申込書に必要事項を記入し、

**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11月30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 田	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	82
	旧飯田支部	41	
合 計			399



## 子どもを守る安心の家 協力会員参加申込書

平成30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 ( ) —



# テロの未然防止のために 不動産業者の皆様へのお願い

## ★ 不審点の着眼ポイント(来店時・契約時) ★

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| ✓ 契約で身分証の要否を尋ねた？       | ✓ 必要な身分証の種類を尋ねた？     |
| ✓ パスポートや在留カードを見せたがらない？ | ✓ 身分証の顔写真にはがされたような跡？ |
| ✓ 身分証の顔写真と本人の顔が違う？     | ✓ 身分証やメモを見ながら契約書を書く？ |
| ✓ 身分証の有効期限が切れている？      | ✓ 身分を証明する物を全く持っていない？ |
| ✓ 思い詰めた様子？             | ✓ ソワソワして落ち着きがない？     |

## ★ 不審点の着眼ポイント(入居中) ★

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| ✓ 日本人が契約したのに外国人が住んでいる   | ✓ 外国人が契約したのに日本人が住んでいる   |
| ✓ 入居者以上の数の外国人が住んでいる     | ✓ 深夜、早朝に複数の外国人の出入りがある   |
| ✓ 窓に目張りをし、カーテンを一日中開けない  | ✓ 室内から工具を使う音がする         |
| ✓ 室内から薬品臭(塩素臭、硫黄臭等)がする  | ✓ 周囲の草木が枯れている           |
| ✓ ゴミの中に大量の薬ビン、容器等がある    | ✓ 長期間にわたり不在状態である        |
| ✓ 留学生にもかかわらず、いつも部屋にいる   | ✓ 地域社会とのつながりを避ける        |
| ✓ 他人名義の車両を使用している        | ✓ 契約期間終了前に無断で退去する       |
| ✓ 部屋の出入りの際、周囲を異常に気にしている | ✓ 単身のはずが頻繁に多数の者が出入りしている |



## こんな時には、警察に通報を！！

警察では、テロ等の不法行為を未然に防止するため、官民一体となった様々な対策を推進しています。

賃貸物件は、日本に入学するテロリストやその支援者等が利用する可能性も十分に考えられるところです。


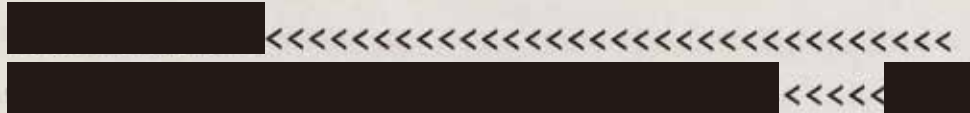
上記のとおり、不審点の一例を紹介させていただきましたが、「ちょっとおかしいぞ」という内容や些細なことでも結構ですので、積極的な通報をお願いいたします。

なお、外国人の場合、身分証としてパスポートや在留カードの提示を求めたにもかかわらず、拒否する場合は、旅券不携帯の可能性のあるものとして、110番又は警察署に通報するなどの対応をお願いします。

連絡先 最寄りの警察署又は  
長野県警察本部 026-233-0110



## 外国旅券の見方

型/Type	発行国/Country code ① 例: 中国 (CHN)	旅券番号/Passport No ② 例: A1234567
見 本 	姓/Surname ③ 母国語又はアルファベットで記載	
	名/Given name ④ 同 上	
	性別/Sex ⑤ 例: 女 (F)	身分証番号/Identity card No. ⑨ 例: B1234567
	生年月日/Date of birth ⑥ 例: 23 OCT 1978	出生地/Place of birth ⑩ 市町村等の都市のみが多い
	発行年月日/Date of issue ⑦ 例: 18 MAR 2018	有効期間満了日/Date of expiry ⑪ 例: 17 MAR 2028
	旅券発行地/Place of issue ⑧ 旅券の発行地が記載	※ 日本語の部分は母国語で記載されている。
		

外国旅券(パスポート)は、発給国によって記載項目や様式が若干異なっていますが、おおむね上記の項目が記載されています。



## 在留カードの見方

日本国政府 GOVERNMENT OF JAPAN	在留カード RESIDENCE CARD	番号 AB12345678CD No.	
氏名 NAME KEN NAGANO		見 本 	
生年月日 DATE OF BIRTH 198 × 年 × 月 × 日	性別 SEX 男 M.		国籍・地域 NATIONALITY/REGION 米国
住居地 ADDRESS 長野県長野市 × × 町1丁目1番1号			
在留資格 STATUS College Student	就労制限の有無 就労不可		
在留期間(満了日) PERIOD OF STAY (DATE OF EXPIRATION) 4 年 3 月 (2018 年 10 月 20 日)			
許可の種類 在留期間更新許可 (東京入国管理局)	◇ MOJ ◇		
許可年月日 2014 年 06 月 10 日	交付年月日 2014 年 06 月 10 日		
このカードは 2018 年 10 月 20 日まで有効 です。			法務大臣 大臣印

中長期在留者(下記参照)には、「在留カード」が交付されています。  
 ・日本人と結婚した外国人 ・日系人 ・企業等に勤務する外国人  
 ・技能実習生 ・留学生 ・永住者 等





## 新入会員紹介

※顔写真2名掲載の場合、左側が代表者です。

### 長野支部

#### (株)アシスト



代表者兼専任取引士  
江崎 大助

長野市青木島町大塚870-3  
TEL 026-274-5062

### 長野支部

#### (株)シナノ・グループ



代表者  
窪田 国典

長野市稲里町田牧1607-5  
TEL 026-214-5330



専任取引士  
有賀 裕二

### 長野支部

#### (株)コヤマ不動産



代表者兼専任取引士  
小山 浩幸

長野市川中島町今井原1025-3-1  
TEL 026-274-5345

### 長野支部

#### 穴吹興産(株) 長野営業所



代表者兼専任取引士  
平山 雄将

長野市栗田857-1 ビルディングスリーピー 501  
TEL 026-226-7511

### 長野支部

#### 長野土地開発(株)



代表者兼専任取引士  
干川 龍馬

長野市大字鶴賀権堂町2309  
TEL 026-477-7648

### 長野支部

#### 一建設(株) 長野営業所



代表者兼専任取引士  
松本 亮

長野市大字石渡161-1  
TEL 026-258-6003

### 上田

#### (株)サニテック



代表者兼専任取引士  
西川 和良

小県郡青木村大字村松56-1  
TEL 0268-49-3626

### 佐久支部

#### (株)ベストプラン 軽井沢支店

希望により  
写真掲載なし

代表者兼専任取引士  
加藤 奈帆子

北佐久郡軽井沢町大字軽井沢1057-7  
TEL 0267-41-6552

### 佐久支部

#### (株)佐久平土地開発



代表者  
油井 睦雄

佐久市長土呂631-5  
TEL 0267-78-3344

専任取引士  
油井 憲章

### 諏訪支部

#### (株)パナホーム東海 諏訪店



代表者兼専任取引士  
土屋 孝

諏訪市沖田町5-79  
TEL 0266-58-6911

### 南信支部

#### (株)アーク 伊那支店



代表者兼専任取引士  
竹山 栄一

伊那市山寺2781-5  
TEL 0265-98-7333

### 南信支部

#### 飯田不動産相談室(株)



代表者兼専任取引士  
後藤 保孝

飯田市元町5424-22  
TEL 0265-38-9080

### 南信支部

#### 喜田屋建設(株)



代表者兼専任取引士  
原 信裕

上伊那郡箕輪町大字中箕輪8850-2  
TEL 0265-79-3023

## 名称変更のお知らせ

平成30年1月より上小・更埴支部が  
右の通り名称変更いたしますので、  
お知らせします。



(旧) 上小・更埴支部



(新) 上田支部

## 退会された方

支部名	商号・名称
長野	板倉不動産
	(株)エムシーシー
	オフィス・U
	(株)東部土地
上田	第一宅地建物
	(有)黒岩建設

支部名	商号・名称
佐久	トウショウレックス(株)
	軽井沢リゾートギャラリー
中信	松本地所(株)
諏訪	積和不動産中部(株) 諏訪賃貸営業所
	(有)アストリアコーポレーション
南信	(有)平栗不動産
	(株)ミックハウス



# 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。どうぞよろしくお願いいたします。



## 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：**

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

**締め切り：**

4月号（平成30年3月末日）  
8月号（平成30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。

## 平成29年度宅地建物取引業者研修会開催日程

開催日	開催場所
1月18日	佐久市 一萬里温泉ホテルゴールデンセンチュリー
1月19日	上田市 グランドティアラ高砂殿
1月24日	飯田市 （公財）南信州・飯田産業センター
1月25日	駒ヶ根市 アイパル
1月29日	長野市 長野県不動産会館
1月30日	//
1月31日	//
2月6日	松本市 モンターニュ松本
2月7日	諏訪市 RAKO華乃井

※時間は9:30～15:30です。

※受講料は、会員は無料、非会員はお一人3,000円です

※受講手帳をお持ちの方は忘れずに持参下さい。

※受講の申込みは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下さい。

## 次回の取引士法定講習会

● **3月7日(水)** .....  
長野バスターミナル会館（長野）

● **3月9日(金)** .....  
塩尻総合文化センター（塩尻）

### 今後の講習予定

● **6月7日(木)** .....  
長野バスターミナル会館（長野）

● **6月8日(金)** .....  
松本勤労者福祉センター（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11月30日現在）

**1,427名** 内支店数 **75**





千曲市を東西に分断するように流れる千曲川の川西地域にあり、冠着山（姨捨山）のすそ野に広がる一帯は、古より“さらしな”と呼ばれてきました。

現在は2005年1月の市町村合併により消滅してしまいましたが、“更級郡（さらしなぐん）”を構成していた場所でもあります。

そのさらしなの里でも全国的に有名な景観が“姨捨の棚田”です。

農林水産省が選定した“日本の棚田百選”や文化財保護法の規定に基づき国が選定した“重要文化的景観”にも選定されています。

東京ドームの10倍（約40ヘクタール）の傾斜地に約1500枚にもおよぶ田が展開されており、その1枚1枚の田は小さく形もいびつなものが多いためか、集合体となるその一帯は、より一層美しさを際立たせています。

季節により色とりどりの姿をみせる棚田ですが、棚田内を散策し撮影ベストポイントを探してみるのもいいですし、至近には小さな田、一枚一枚に月が映る様子が美しい、田毎の月（たごとのつき）として有名な長楽寺。その長楽寺に隣接されている姨捨観光会館でも景観を楽しむことができます。

長楽寺より道路伝いに約1500mほど登ると付近を走る列車から見える景色が、“日本三大車窓”に数えられる姨捨駅があり、その姨捨駅のほど近くに姨捨SAがあります。

棚田はもちろんのこと、姨捨駅、姨捨SAから見える雄大な善光寺平はまさに絶景です。

姨捨駅は、全国でも珍しいスイッチバック方式を採用する駅でもあり、景観とともにスイッチバックを楽しむこともできます。

姨捨SAには展望台が設けられており、その展望台から望む夜景は“夜景百選”にも選定されています。

姨捨というと、老婆を奥深い山に置き去りにしてしまう姨捨伝説としても有名ですが、このような絶景を楽しめる場所でもあります。

姨捨駅には無料の駐車場もあり、車で10分ほどの所には戸倉上山田温泉もごございますので、是非訪れてみてはいかがでしょうか。



## さらしなの里 姨捨



### 編集後記

最近身の毛がよだつ事件があり、ニュースを見るたびに悪寒を催します。アメリカではトランプ政権になりアメリカ・ファーストと吠え、保護主義が世界的に蔓延って来ました。

一方、我が日本国では衆議院を「大義無き解散」により自民党が圧勝し、民進党も分裂し自業自得と言わざるを得ないし、小池百合子知事の人気も過去のものになりました。

本業の不動産はどうか、全体的に地価は下落傾向にあり、下げ止まり感もあるようですが、外国人観光客が多く訪れる京都や金沢は値上がりしているそうです。皆様お仕事される地域は如何でしょうか。

私の住む地域は宅地分譲が盛んに行われ、さぞかし人口が増えるかと思えば逆の結果です。儲かっているのは金融機関だけではないでしょうか。

マンションは林立して駅前にも建設が始まりそうです。又、大手スーパーが出店を検討されて、かなりの注目を集めています、どうなることでしょう。

本年、長野県宅建協会も今年50周年を迎え、来年度から組織改革が始まり、支部事業と地区会事業に分けられるようですが、補助金が増える訳ではなさそうなので少人数の支部は運営が厳しいのではと思うのですが、詳しいことは知らないで書けません。

最後に会員及び事務局員の皆様、今年も健康に留意され頑張りましょう！（K.F）