



公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会



場 所



住所：長野県長野市南県町999-10 長野県不動産会館
長野県庁のすぐ向かい！ハトのマークが目印です！

基本情報

R3.8.1 現在

■会員数：1415社の不動産業が加入
➡長野県内の約80%がハトマークの宅建協会の会員不動産業者です。

特 徴

業界最大

全国並びに長野県内の不動産業界最大手のネットワークとスケールメリットを活かして多くの物件を提供することができます。

消費者保護

業者個々の資質向上と専門知識及び技能の修得を支援すべく各種研修事業の充実を図っています。また、会員業者とのトラブルへの対応として、無料相談を月に1回開催し、取引の安全性を担保しております。

公益性

- 毎年全国で約20万人が受験する宅建試験を実施しております。
- 長野県の楽園信州事業にも参加・協力しております。

PRポイント

- 長野県との共同に「楽園信州空き家バンク」を運営しております。
- 協会独自の不動産ポータルサイト「信州に住ーむず」(<https://sumuz.jp/>)も運営しており、豊富な物件情報と移住に役立つ情報を提供しております。

移住の取組

移住支援制度

- 地域や内容にマッチした不動産業者を紹介します。
- 不動産取引での疑問・質問にお答えいたします。

担当からのメッセージ

移住をしたら必須になる「住まい」の相談、そこから関連する「暮らし」の相談など、移住に関する幅広いご相談を承ります。

連 絡 先

【公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会 事務局】
電話：026-226-5454 長野県宅建協会公式サイト →
E-mail：taku.ken@nagano-takken.or.jp





県内6支部各支部の紹介



長野県内の6支部で地域に根ざした
宅地建物取引事業を展開しています。

長野支部

上田支部

佐久支部

中信支部

諏訪支部

南信支部



支部名	支部エリア内市町村
長野支部	中野市／飯山市／須坂市／長野市／下高井郡（山ノ内町、木島平村、野沢温泉村） 下水内郡栄村／上高井郡（高山村、小布施町）／上水内郡（信濃町、飯綱町、小川村）
上田支部	千曲市／上田市／東御市／埴科郡坂城町／小県郡（長和町、青木村）
佐久支部	小諸市／佐久市／北佐久郡（軽井沢町、御代田町、立科町） 南佐久郡（小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、佐久穂町）
中信支部	松本市／塩尻市／安曇野市／大町市／東筑摩郡（麻績村、筑北村、生坂村、山形村、朝日村）／木曽郡（木曽町、上松町、南木曽町、木祖村、王滝村、大桑村）／ 北安曇郡（池田町、松川村、白馬村、小谷村）
諏訪支部	諏訪市／岡谷市／茅野市／諏訪郡（下諏訪町、富士見町、原村）
南信支部	伊那市／駒ヶ根市／飯田市／上伊那郡（辰野町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村）／下伊那郡（松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村）

- ①希望地を決める(候補は2～3地区に絞る)
- ②希望地の情報収集をする(交通機関や学区 etc)
- ③予算を確認する(手元資金とランニングコスト)
- ④住まいの形態を決める(購入するか・賃貸するか)
- ⑤優先順位を考える(立地・住宅設備・広さ etc)



いざ！物件探し！

農地の取得・転用について

農地法 3 条



A



農地



農地の権利移転



農地



B

農地法 4 条



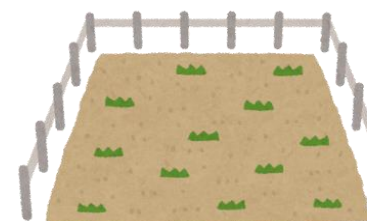
A



農地



農地の転用



宅地等



A

農地法 5 条



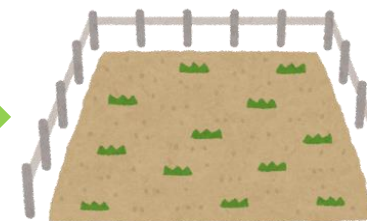
A



農地



農地の転用目的の権利移転



宅地等



C

① 農地のすべてを効率的に利用すること

機械の保有状況や労働力、技術等の要素を総合的に勘案し、すべての農地を効率的に利用するための適切な営農計画であること

② 必要な農作業に常時従事すること

農地の取得者が必要な農作業に常時（原則年間150日以上）従事すること

③ 一定の面積(＝下限面積)を経営すること

下限面積については、市町村に変わって異なる(原則50a)

④ 周辺の農地利用に支障を与えない利用方法であること

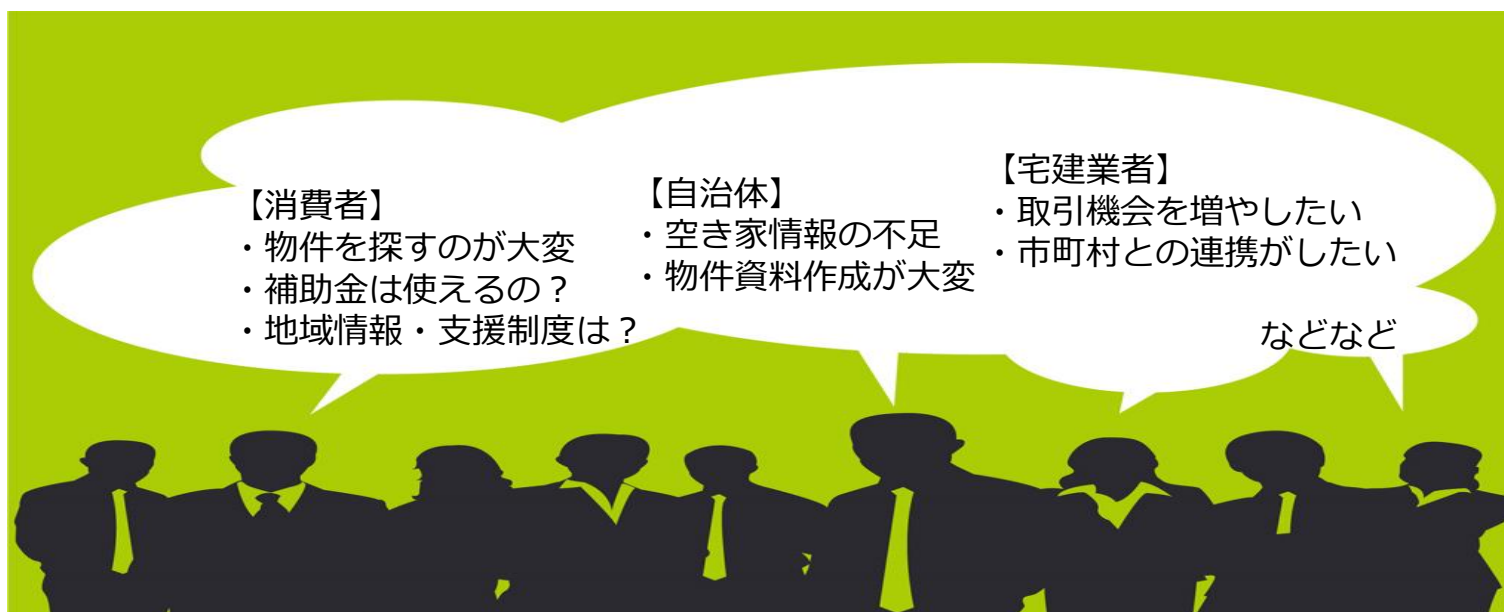
まずは不動産業者に「農業」を行いたいことを伝えましょう！！



「農ある暮らし」の主なスタイル

- ① 農家資格並びに農地を取得して本格的に始める
- ② 市民農園やクラインガルデンを利用して手軽に農業を始める
- ③ 空き家に付随した小規模農地を取得して始める

物件探しの方法① 楽園信州空き家バンク



607 物件
公開中 (R3.8.10)

中古住宅	504 件
貸家	40 件
貸店舗	63 件

※新型コロナウイルス感染拡大中のため、内覧をご希望の方は、物件を掲載している各市町村並びに宅建業者にあらかじめお問い合わせください。

物件探しの方法① 楽園信州空き家バンク

長野県 移住者向け空き家ポータルサイト

お気に入り 閲覧履歴

654件 公開中 2021.01.19

中古住宅	538 物件
貸 家	59 物件
貸店舗	57 物件

長野県へのお問合せ・ご相談

ENHANCED BY Google

空き家をさがす

空き家バンクとは

空き家を提供

補助金・支援制度

市町村・不動産会社を探す



楽園信州空き家バンク > 空き家をさがす

Q 空き家をさがす

> [すべての物件を一覧で見る](#)

特徴からさがす

お好みの特徴をクリックしてください

市町村空き家バンク
登録物件

診断済み住宅

週末暮らし物件

生活が便利

家庭菜園・畑付き

就農者向け

古民家風

別荘風

山がえる

山に近い

温泉付き・温泉地

ペット可
※貸家のみ

補助金支援制度あり

> [もっと詳しい条件で探す](#)

8月10日現在長野県内では...

家庭菜園・畑付き：77件物件(売買74件・賃貸3件)の掲載有り

就農者向け：11件物件(売買9件・賃貸2件)の掲載有り ※重複有り

空き家バンクと民間不動産サイトの違い

民間不動産サイト

多くの消費者に閲覧していただくために
大規模プロモーションを展開している



業者も広告料を支払って掲載するので、
物件価格の低い物件は費用対効果が低いため、
広告料を支払ってまで掲載することに消極的

空き家バンク

- ・ 公益性が高く、原則広告料が掛からないので、比較的
低価格な物件が揃っている
- ・ 物件提供者に自治体加わるため、**小さな市町村の物件**も
掲載されている
- ・ 自治体によっては空き家バンクを利用して物件を契約
した場合、補助金や税制優遇を利用できる場合があるほか
空き家に付随している農地が取得がしやすくなる場合もある

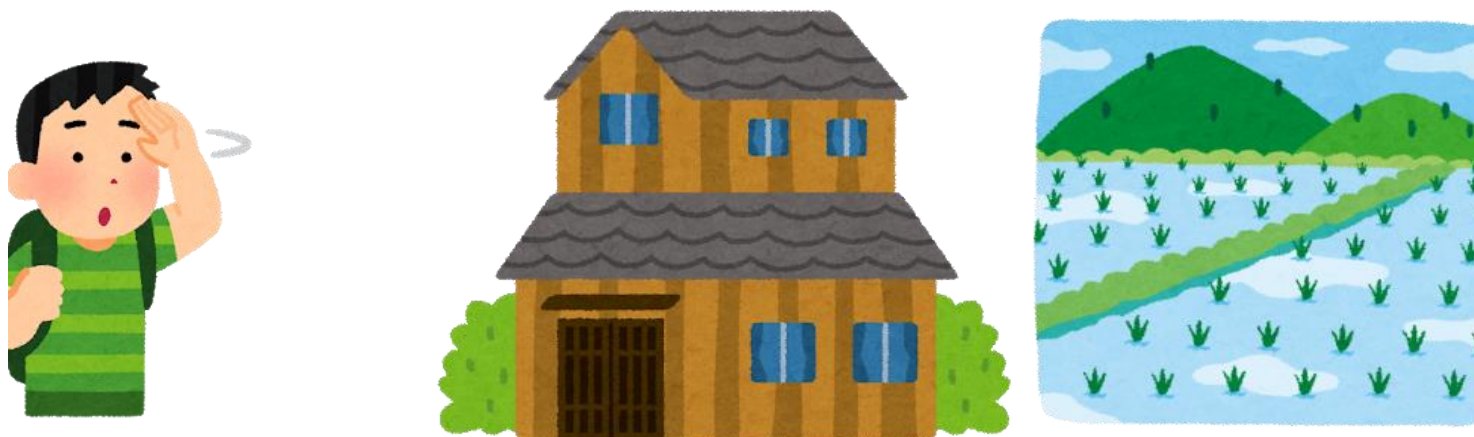
物件探しの方法② 信州に住一むず



長野県の不動産物件情報に特化した不動産検索ポータルサイト。
長野県内の豊富な物件情報に加えて、実際に移住された方の体験談や市町村の担当官へのインタビューなど、住まいや暮らしに関する情報が掲載されています。長野県へ移住を希望されている方には必見の内容となっておりますので、是非ご覧下さい。



物件探しの方法③ 自ら空き家・空き地を探す

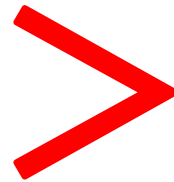


希望地域で空き家・空き地を自ら探す

⇒但し希望物件を見つけた場合でも、不動産業者を仲介に入れず、個人間のみで不動産取引を行うと、**トラブル**が起きやすいのでおすすめしません。(例：中古住宅の住宅設備に不備があったり、農地取得できなかったなど)

希望物件を見つけた場合は必ず不動産業者に相談してから取引する。

コンビニよりも多い不動産業者



全国約125,000店舗

(2020年3月末 国土交通省より)

全国約55,000店舗

(2020年3月末 (一社)日本フラン
チャイズチェーン協会より)

**どんな不動産業者を探したり、
どんな不動産業者に相談するかが
とても重要になってきます**

希望地に近い不動産業者がおすすめ



地域の情報を把握している

免許番号の「(〇〇)」が大きい数字が
業歴の長い不動産業者

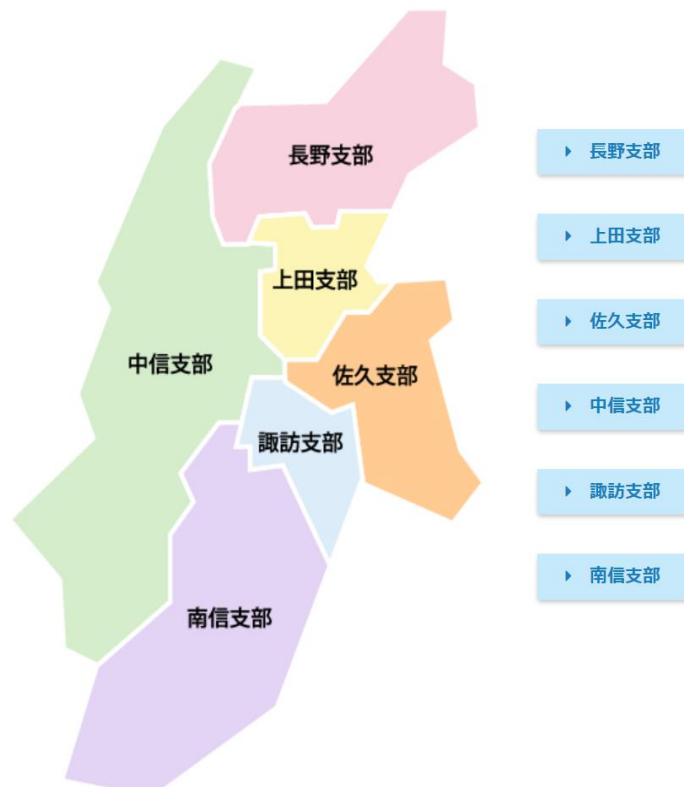
会社案内

商号 長野県宅建不動産(株)

住所 長野市〇〇123-45

宅地建物取引業免許 知事(〇〇)〇〇〇号

長野県宅建協会のホームページをご活用下さい



キーワード検索

免許番号（後方一致）	
商号（部分一致）	
商号（ふりかな）	
代表者名	
郵便番号	
住所（部分一致）	市町村を選択
電話番号（市外局番含む）	
FAX番号（市外局番含む）	

（検索条件はANDです）

検索

長野県**約1,400社**が所属する宅建協会員の不動産業者の検索が簡単にできます
希望地が決まっている場合は、その地元の不動産業者にお問い合わせしてみてください
地元の不動産業者しか持っていないような物件情報がもしかしたらあるかもしれません

宅建協会ホームページ「会員一覧」 <https://www.nagano-takken.or.jp/memberlist/>



築年数別の改修費の目安

築10～20年の改修費：最低限の改修＝築年数×10万円
推奨改修＝築年数×20万円

築20～30年の改修費：最低限の改修＝築年数×10万円
推奨改修＝築年数×20万円

築30年以上の改修費：最低限の改修＝築年数×20万円
推奨改修＝築年数×30万円以上

持ち主が住んでいる間にどれだけ**メンテナンス**を行っていたか、
空き家だった期間はどれくらいだったのかを売主や不動産業者に確認する

また、築年数が古いと**躯体や構造が劣化**している場合や**シロアリ被害**の可能性があります、
これらの事象は一般の方では判断が非常に難しいので、**ホームインスペクション検査**
を利用してから改修費用を見積もることをおすすめします