



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

R4.11.25 現在

■ **会員数：1,413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者の**約80%**が加入する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「**信州に住一むず**」(<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



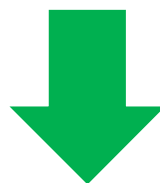
長野県内の6支部で地域に根ざした
宅地建物取引事業を展開しています。

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 ☎026-228-2130	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 ☎0268-27-8743	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 ☎0267-63-7777	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 ☎0263-36-0354	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 ☎0266-57-0502	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 ☎0265-73-2887	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）

各支部独自の移住に関する取り組みもしています。

- 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(創業用途・ターゲット等)
- ③ 予算を確認する(手元資金とランニングコスト)
- ④ 店舗の形態を決める(賃貸or自宅併設等)
- ⑤ 優先順位を考える(立地・設備・広さ etc)



いざ！物件探し！

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

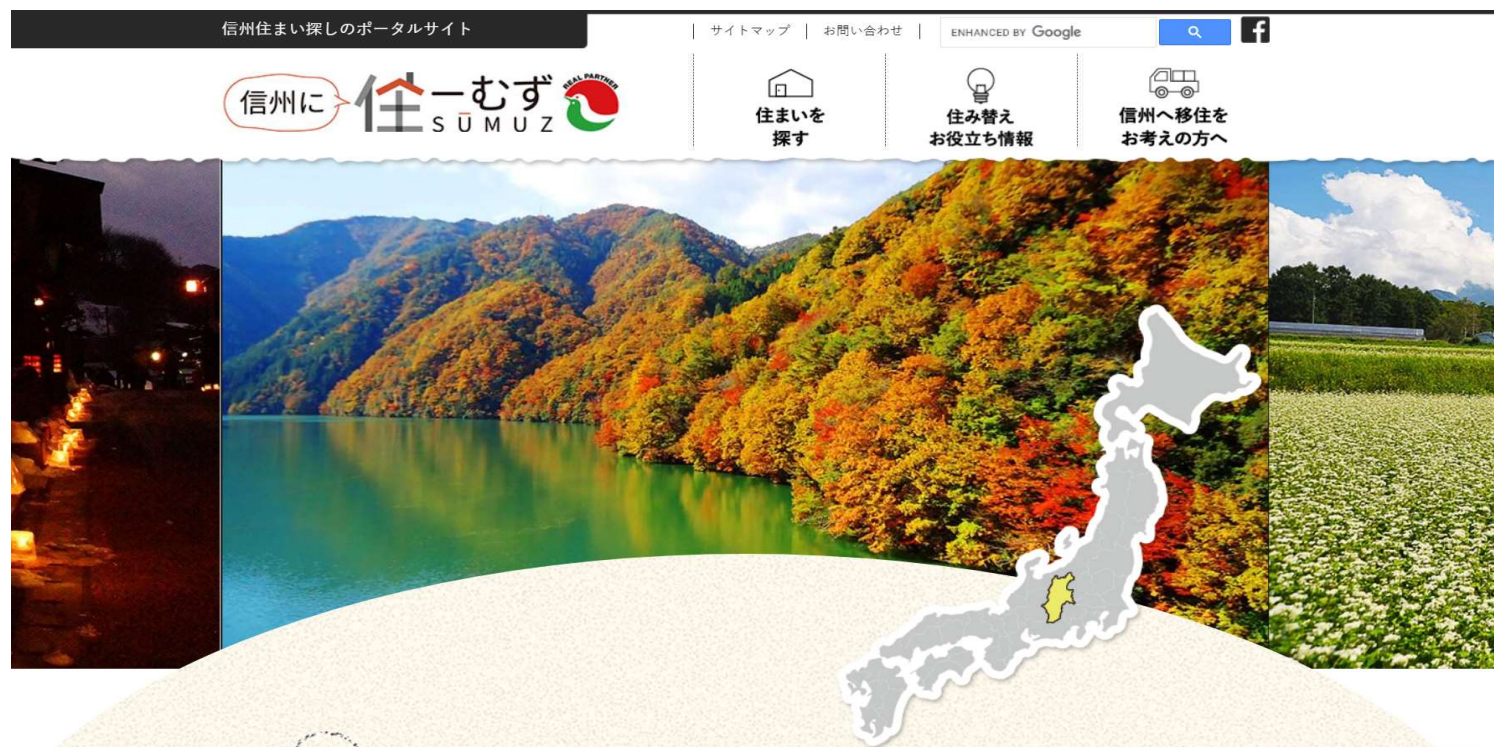


業者も広告料を支払って掲載するので、
物件価格の低い物件は費用対効果が低いため、
広告料を支払ってまで掲載することに消極的

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、空き家だけを考えると
通常の民間サイトに掲載されていない物件情報が多く
掲載されている = **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

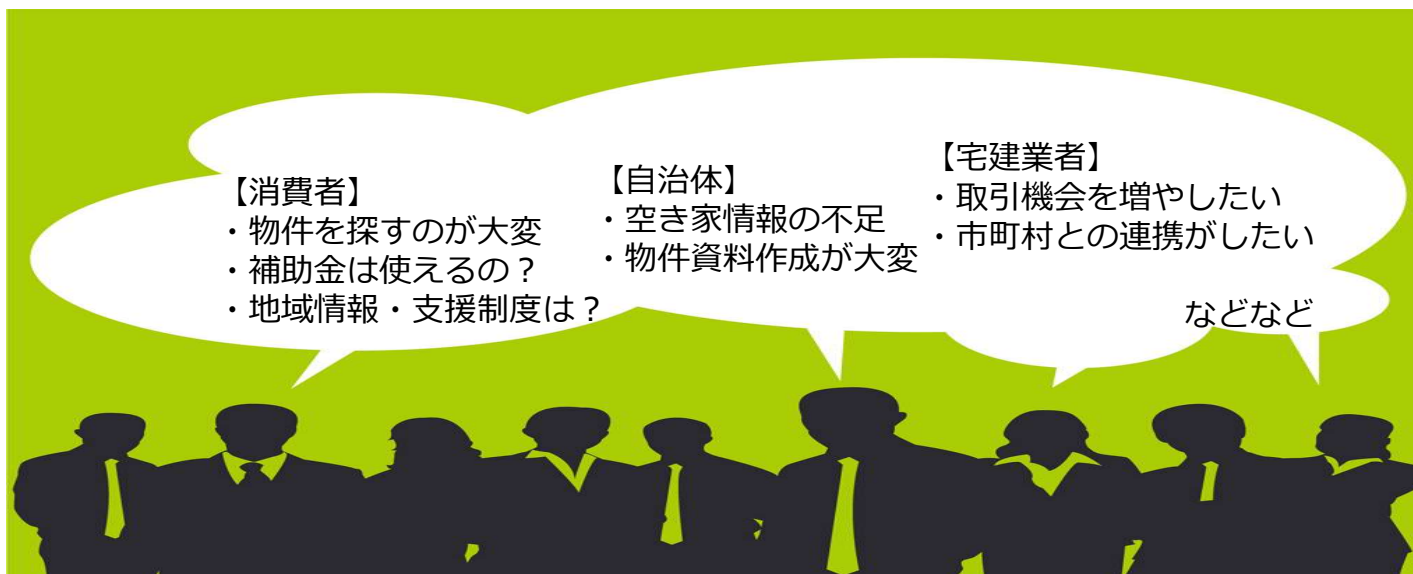
物件探しの方法① 信州に住一むず



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。
長野県内の住まいの物件情報だけでなく、事業用や店舗の物件情報も掲載されています。さらに実際に移住された方の体験談や市町村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② 楽園信州空き家バンク



長野県移住者向け 空き家情報サイト

楽園信州 空き家バンク

中古住宅 貸家 貸店舗

※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。

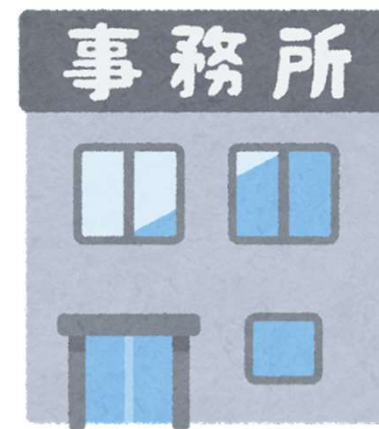
585物件
公開中 (R4.11.25)

中古住宅 488件

貸家 37件

貸店舗 60件

物件探しの方法③ 空き店舗・ビルなどを探す



希望地域で空き店舗や空きビルなどを探す

⇒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。

(例：契約した物件が建築基準法や都市計画法などによってお店を開業することができなかった)

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。

不動産業者の選び方

■ 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・ネット掲載されていない情報もある

■ 事業用やテナント物件を得意とする不動産業者を見つける



物件サイトなどで店舗や事務所などの物件を多く掲載している
不動産業者が事業用を得意としています

長野県宅建協会までご相談下さい

寒冷地住宅の特徴について



灯油タンクと凍結防止帯



節電対策



樹脂サッシ

- ①灯油を利用する住宅も多く、外付けのタンクをよく見かけます。
- ②冬場（11月頃～4月頃）は凍結防止帯（ヒーター）を利用して管の凍結・破損を防ぎます。
※節電対策も忘れずに
- ③断熱・結露防止には樹脂サッシ&複層ガラスがおすすめ。
夏は室内への太陽光の入射を抑え、冬は光を通し保温効果もあります。

お問い合わせが多い質問

古民家は
ありますか？



- ① **古民家の定義は人それぞれ！** 正直タイミング次第。
- ② **耐震・改修工事に新築物件以上の費用がかかることもある。**
- ③ **耐震・改修しないと住宅ローンが組めない場合もある。**

家賃・土地の
相場は？



- ① 相場は物件によって違うため、そのみで**判断基準としない。**
※一物四価：①相場・時価・実勢価格（100%）
②固定資産税評価額（70%）
③相続税路線価（80%）
④公示価格（90%）
その他、大家さんの家賃設定・地主さんの意向もある。
- ② **自身の予算・暮らし方を重視する。**
- ③ 物件の価格・賃料の高い安いには必ず理由がある。
(掘り出しもの物件は存在しないと考える)

ペットも一緒に住める
賃貸はありますか？



- ① **家主が住んでいた家を貸す**ことが多く、**思い入れが強い。**
建物が傷むのを敬遠・近所からの苦情を気にする。
貸家やアパート用で建築したもので古い物件は割り切っている
- ② **入居が決まりにくい・古く修繕がかかる物件などを**
「ペット相談可」とすることが一般的に多い。
- ③ ペット相談可として掲載していなくても、**交渉の余地がある**
物件も中にはある。

参考資料

長野県内の主な平均賃料

地方	市町村	1DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK
北信	長野市	3.67(29)	4.92(18)	5.53(27)	7.92(6)	7.56(2)
	飯山市	3.13(2)	5.04(1)	5.62(0)	—	5.50(0)
東信	上田市	3.79(6)	3.74(3)	5.97(8)	6.67(0)	6.52(1)
	佐久市	3.19(4)	4.35(3)	5.23(6)	7.82(0)	—
中信	松本市	4.18(4)	5.53(5)	6.83(5)	8.62(4)	6.07(0)
	安曇野市	3.88(1)	5.08(5)	6.08(2)	—	6.95(0)
	茅野市	4.90(0)	5.50(1)	4.65(0)	6.80(0)	—
南信	駒ヶ根市	3.12(0)	4.33(3)	5.32(2)	5.87(0)	0.00(0)
	飯田市	4.01(5)	4.55(2)	5.46(6)	—	—

賃貸アパート・マンション・一戸建ての平均賃料を間取り別に算出しています。(単位：万円)

※ () 内は徒歩10分以内の平均登録件数(単位：件) 算出は「信州に住一むず」より

参考資料 長野県内の主な土地・建物平均価格

地方	市町村	【土地】 価格(万円)	【土地】 面積(m ²)	【建物】 価格(万円)	【建物】 面積(m ²)	【建物】 築年数(年)
北信	長野市	1209.14	388.31	2200.84	107.3	15
	千曲市	744.74	301.24	1910.17	123.56	16
東信	上田市	745.73	349.58	1664.82	118.7	24
	佐久市	981.01	447.32	1686.46	112.22	23
中信	松本市	1173.51	300.78	2532.07	127.85	21
	諏訪市	978.91	276.64	1513.35	91.63	22
	茅野市	747.57	399.58	1388.88	101.72	26
南信	駒ヶ根市	516.43	397.19	1637.37	142.41	31
	飯田市	828.98	272.84	1695.82	132.25	30

【土地】・【建物】の各項目については平均値になります。 算出は「信州に住一むず」より

① 不動産会社に行く前に . . .

- ・ 事前連絡（簡単な個人情報・どんな暮らしを希望するか）
- ・ 来店日時の予約。（コロナ禍でも内見等できるなど）



② セミナーは人とのつながりの場

- ・ 多くの担当者と話しをしてみてください。
「顔見知り」になるメリットがたくさんあります。
- ・ 今日会った担当者のお名前・日時などはメモに残しておきましょう。



我々宅建協会一同、皆様の希望の移住先が決まりますよう
精いっぱいご協力いたしますので、よろしく願いいたします。