



## 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

R7.1.1現在

■ **会員数：1423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

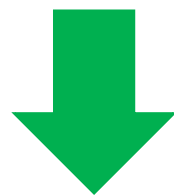
諏訪支部

南信支部



支部名	支部エリア内市町村
長野支部	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！**

## 住まいを買う

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"><li>・資産性がある（<b>長野県の場合地域による</b>）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・初期費用が掛かる</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅ローン完済後の住居費が税金と修繕費のみになる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅ローンの支払いがあり、金利上昇や失業や倒産等へのリスクが大きい</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ペットが飼いやすくなる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・万が一の処分や住み替えが難しい</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・団信に加入することができる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・経年により建物の価値が下がる</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・自由に増改築ができる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・住まいのメンテナンスが必要 (修繕費用等のまとまった費用が必要)</li></ul>

## 住まいを借りる

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"><li>・初期費用が少ない</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・資産が残らない</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・住み替えがしやすいことで、ライフサイクルに対応しやすい</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・老後の住居費負担が大きくなる</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・修繕費や税金が掛からない</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・防音性が低い物件がある = 騒音問題</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・住み替えると最新の住宅設備が使える (築浅物件の場合のみ)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・駐車場代や管理・共益費の支払いがある</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・天災等に見舞われた時のリスクが少ない</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者への貸し渋りがある</li></ul>

**売買と賃貸の「どちらが得」ではなく、  
どちらが自身の「ライフスタイルに合っているか」で決める**



## 令和5年9月より「空き地」 公開によるリニューアル



様々な住まい探しのニーズに対応

## 「楽園信州空き家バンク・空き地バンク」とは

長野県の移住交流事業「楽園信州」と「(公社)長野県宅地建物取引業協会」が運営する空き家等情報のポータルサイトです。

各市町村と加盟不動産会社が協力して空き家・空き地と移住に関する情報提供をおこなっています。

長野県への移住・定住をお考えの方で複数の市町村をご検討中の方は是非ご活用下さい。

## 「楽園信州空き家バンク・空き地バンク」 3つのポイント

### ①長野県全域の空き家情報をカバー

全県の空き家等の情報がこのサイトだけで見られます

### ②市町村&宅建業者の豊富な空き家情報

民間の物件サイトには掲載されていない情報満載

### ③活用するとお得！補助金・支援制度

空き家バンクから空き家等を購入すると、補助金や税制優遇を利用できる場合があります



# 物件探しの方法① 楽園信州空き家バンク・空き地バンク

## 楽園信州空き家バンク公開状況

R7.2.5 現在

▶ 北信エリア								計	86
売土地	33 物件	中古	49 物件	貸家	4 物件	貸店舗	0 物件	物件	
▶ 長野エリア								計	251
売土地	72 物件	中古	159 物件	貸家	19 物件	貸店舗	1 物件	物件	
▶ 上田エリア								計	103
売土地	14 物件	中古	85 物件	貸家	3 物件	貸店舗	1 物件	物件	
▶ 佐久エリア								計	8
売土地	2 物件	中古	4 物件	貸家	2 物件	貸店舗	0 物件	物件	
▶ 北アルプスエリア								計	2
売土地	1 物件	中古	1 物件	貸家	0 物件	貸店舗	0 物件	物件	
▶ 松本エリア								計	146
売土地	34 物件	中古	101 物件	貸家	5 物件	貸店舗	6 物件	物件	
▶ 諏訪エリア								計	170
売土地	27 物件	中古	113 物件	貸家	1 物件	貸店舗	29 物件	物件	
▶ 木曾エリア								計	45
売土地	6 物件	中古	33 物件	貸家	3 物件	貸店舗	3 物件	物件	
▶ 上伊那エリア								計	125
売土地	28 物件	中古	90 物件	貸家	6 物件	貸店舗	1 物件	物件	
▶ 南信州エリア								計	31
売土地	4 物件	中古	25 物件	貸家	0 物件	貸店舗	2 物件	物件	
▶ 合計								計	967
売土地	221 物件	中古	660 物件	貸家	43 物件	貸店舗	43 物件	物件	



**サイトチェックは  
こちらより**

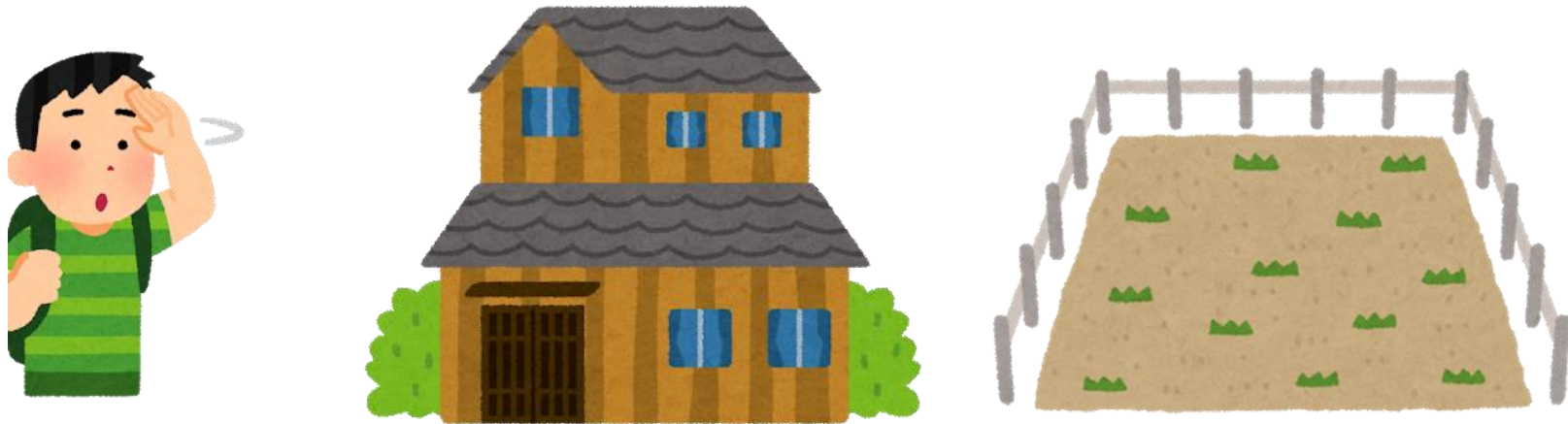


# 物件探しの方法② 信州に住一むず



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。





## 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、住宅が建築できなかったなど)

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。



# 契約・引き渡しまでの主な手続き

売  
買

## 購入の申込

物件購入の申込

契約当事者の  
本人確認

※**媒介契約締結**

金融機関への相談

**重要事項説明**

契約当事者の  
本人確認

**売買契約書**

住宅ローン契約締結

物件の最終確認

残金決済

**物件の引き渡し  
所有権移転登記**

引っ越し・入居

※仲介物件の場合

## 契 約

## 引き渡し

賃  
貸

## 入居の申込

入居の申込

契約当事者の  
本人確認

入居審査

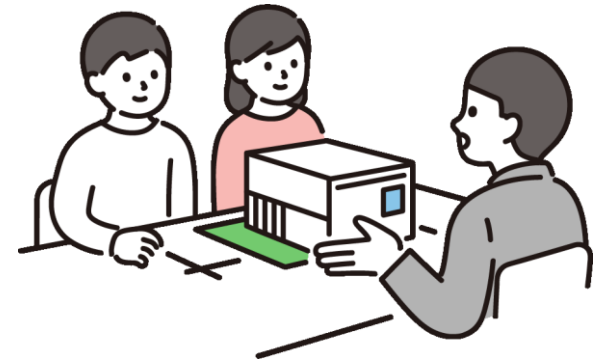
**重要事項説明**

契約当事者の  
本人確認

**賃貸借契約書**

鍵の引き渡し

引っ越し・入居



# 仲介手数料について

**仲介手数料は宅建業法で上限が決められています**

## ■ 売買物件取引の場合

### ▼ 仲介手数料 速算式

売買価格	速算式
200万円以下	売買価格(税抜) × 5% + 消費税
200万円～400万円	売買価格(税抜) × 4% + 2万円 + 消費税
400万円以上	売買価格(税抜) × 3% + 6万円 + 消費税

**【特例】 売買価格 800万円以下の低廉な空き家等※の場合**

**→ 仲介手数料の上限 30万円 + 消費税**

※「低廉な空き家等」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地又は建物の価額が800万円以下の金額の宅地又は建物をいい、当該宅地又は建物の使用の状態を問わない。

## ■ 賃貸物件取引の場合

原則借主は賃料の0.5ヶ月分 + 消費税が上限

**→ 但し、合意を得た場合は賃料の1ヶ月分 + 消費税が上限**

## 耐震性の基準

建築年	耐震基準	主な内容	安全性
1981年6月までに建築	旧耐震基準法	地震の想定が「震度5強」において <u>倒壊や崩壊しない</u>	「 <u>生命</u> 」並びに「 <u>財産</u> 」の安全性が担保されていない可能性がある
1981年6月以降に建築	新耐震基準法	「震度6強～7」対しても <u>倒壊や崩壊しない</u>	「生命」の担保はあるが、「 <u>身体</u> 」や「 <u>財産</u> 」は担保されていない可能性がある
2000年6月以降に建築	2000年基準	1995年の阪神・淡路大震災を受けて、建築基準法が大幅に改正された <u>現行の内容</u> 。	「生命」や「身体」の担保はあるが、「 <u>財産</u> 」や「 <u>生活</u> 」（その場で暮らせる）は担保されていない可能性がある

→ 2000年以降は品確法により、耐震等級が1～3まで表示

**耐震等級1** : 建築基準法で定められた最低基準の耐震性能を満たす水準

**耐震等級2** : 耐震等級1の**1.25倍**の地震に耐えられる耐震強度の水準

**耐震等級3** : 耐震等級1の、**1.5倍**の地震に耐えられる耐震強度の水準

## 1. 自治会に加入しなくて溶け込めない



移住されるうえで、近所付き合いは重要です。孤立しないように地域の自治会への加入や道路の雪かきなど、出来る事は積極的に参加がおすすめです。

⇒特に長野県は全国的に見ても自治会への加入率が高い！  
近年は自治会の活動は必要最低限になっている傾向にある

## 2. 信州の冬が寒過ぎて耐えられない



長野県の気候はおおよそ真冬は $-10\sim 15^{\circ}\text{C}$ (※地域による)と首都圏と比べて非常に寒くてなっています。せめて最も長く過ごす自宅内だけでも可能な限り寒さを凌げる断熱性能の住まいを選びましょう。

## 3. 暮らしが不便になってしまった



首都圏に比べて交通や買い物など不便になってしまいます。お若いうちは良いかもしれませんが、長くその立地にお住まいになるなら、将来的な暮らしも視野に入れた物件選びをしましょう。



## ①不動産会社に行く前に・・・

- ・ 事前連絡
  - (1)簡単な個人情報
  - (2)希望するエリア
  - (3)どんな暮らしを希望するか
- ・ 来店日時の予約



## 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ましょう。
- ・ 今日会った担当者のお名前や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。