



ひょうご
takken

広報

PUBLIC RELATIONS

No. 291

2011.1.31 発行

- 新年のご挨拶
- 第27回兵庫県高校駅伝大会
- ハトマークサイト代行登録ご利用方法

夢が広がる不動産ネットワーク
ハトマークサイト兵庫
<http://www.htk.or.jp>



自然体感展望台六甲枝垂れ
(撮影：北山直一委員)
所在地：神戸市灘区六甲山町



社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会



社団法人 全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

会員インタビュー

地域の活力がなくなり、地元商店街が次々と閉鎖されるなか、日本一早い阪神優勝マジック点灯など、奇抜なアイデアで商店街を盛り上げる「阪神尼崎中央3番街商店街」。商店街の理事長に就任されてから次々とアイデアを繰り出す理事長の葭川修一様にお話をお聞きました。

(聞き手：広報副委員長 高野正浩)



会社名 阪神ハウジングセンター
代表 葭川 修一氏
免許番号:兵庫県知事(9)第200810号
所属支部:尼崎支部
阪神尼崎中央3番街商店街ホームページ
<http://c3.genki.or.jp/>



―理事長に就任されて5年とのことですが、非常に活気のある商店街で驚きました―

阪神尼崎中央商店街だけで600軒あります。3番街商店街は55軒ですが、一番活気に溢れています。活気の源は、どうすれば街が活性化するかを第一に考えているからで、その中で新しいイベントのアイデアが出て来ます。



―日本一早い阪神タイガースの優勝マジック点灯で特に有名になりましたね―

私個人は巨人ファンなんで心中は複雑なんです(笑)。ただ、このイベントを続けることで、時期が来ればメディアから取材申込みがある。黙っててもPRができるのは大きいですね。やってみて好評だったのが「商店街プロレス」です。サンシビック尼崎という300名収容できる会場で行ったのですが、集客を流行のtwitterで行ったところ、遠く奈良からもお客さんが来られました。電車の便が良くなったということもありますけど、正直、反響に驚きました。その他、三宮センター街で見かけて知り合いになったミュージシャンに来て貰ってライブをしたこともあります。こちら反響はありましたね。



黄色い鳥居

めでタイガー

―商店街の中でも3番街商店街に一番活気があるとのことですが、秘訣は？―

特に意識していませんが、強いてあげれば汗をかくことでしょうか。今までは、会議の度に飲食に使っていたお金を貯めて、それでプロレスなどのイベントをしています。経費を切り詰めるため、チラシなどのデザインは自分たちでやり、看板設置なんかもやります。私が汗をかいていると皆が自然とより立ててくれるようですね。商店街の組織作りでは、宅建協会の支部での経験が役に立っています。

阪神をこよなく愛する商店街が一番の特徴と話す葭川理事長ですが、尼崎という土地柄もあってお客さんも人情味溢れる方が多いという。契約の時に土産を下げに来られる方があるというのも下町の雰囲気が残されています。商店街に一步入れば日本一祈願の黄色い鳥居や「めでタイガー」が出迎えてくれます。皆様もお近くにお越しの際は、是非、お立ち寄りください。新しい出会いがあるかもしれませんよ。



CONTENTS

広報 No.291

新年のご挨拶	2
会員活動ピックアップ	4
ひょうご街道めぐり	5
不動産フェア開催報告	6
第27回 兵庫県高校駅伝大会	8
最近の判例から	10
困ったときの賃貸住宅法律Q&A	12
平成22年度宅建試験合格者発表・倫理綱領	13
第1回新々公益法人会計業務研修会・全日兵庫との懇談会開催	14

手付金保証制度/手付金等保管制度のご案内	15
近畿レインズへの登録代行について	16
ハトマーク代行登録ご利用方法	17
エンジョイライフ投稿TIME	18
エコロジー&エコノミー日本の地理トリビア	19
会員動態(10月・11月分)	20
料理で旅するふるさと味紀行	22
いまどき美人道・今月の表紙・あとがき	23
季節のフラワーエッセイ	裏表紙

マンション室内の建材から放散されたホルムアルデヒドによりシックハウス症候群及び化学物質過敏症に罹患したとして、不法行為等に基づく損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 平21・10・1 消費者法ニュース82-267) 松本 美鳥

分譲マンションの居住者がシックハウス症候群に罹患した損害賠償請求について、開発業者は、設計者及び施工者と同様、買主等に対する関係において、その生命、身体及び重要な財産を侵害しないような基本的安全性を確保する義務を負うとして、原告の症状をシックハウス症候群から化学物質過敏症に移行したものであると認定し、損害賠償が認められた事例

(東京地判 平成21年10月1日判決 一部認容 消費者法ニュースNo82・2010年1月号267頁)

事案の概要 1

原告Xは被告開発業者Yから新築分譲マンションを購入し、平成12年6月24日に本件専有部分の引渡を受け、同年7月18日に入居した。ところが、同月20日以降、室内の空気に異臭を感じ、さらには、頭痛、味覚異常、咽頭への刺激、じんま疹等の症状が発生したほか、ディーゼル排気ガスや防虫剤の臭いをつらく感じるようになった。このため、XはYに苦情を申し立てるとともに、平成12年9月20日から平成17年10月5日までの間に、数回にわたりホルムアルデヒド室内濃度を測定した。平成14年になると、一層症状が悪化し、味覚異常、アルコール類の拒絶反応、原因不明の下痢、頭痛や倦怠感などの不定愁訴が出現したため、同年6月20日に北里研究所病院において診察を受け、化学物質過敏症、中枢神経機能障害と診断された。また、症状の悪化により、本件専有部分で生活することが困難になったため、平成14年12月18日、別の古い戸建て住宅を借りて住むようになった。そして、Xは、平成16年8月31日に、マンション開発業者Yを提訴した(訴訟中に被告Y会社が民事再生法の適用申請をしたことから、再生債権の確定訴訟に変更)。

判決の要旨 2

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 被告Yの注意義務

本件マンションの建築時点においては、ホルムアルデヒドの有害性は社会問題として広く周知されており、社団法人住宅生産団体連合会は、内装仕上材に用いる合板類をF1等級までのものとする定め、大手開発業者も同様の動きをとっていたのであるから、建設に関与する専門業者であれば、ホルムアルデヒドを放散する建材を使用することに、基づく被害の発生を予見し、その放散量が最も少ないF1等級の建材を選択することは当時において十分可能であったといえる。

したがって特段の事情がない限り、建物の建築に当たっては、ホルムアルデヒドの放散が最小限になるようF1等級の建材を用いるべきであり、やむを得ずF2等級などホルムアルデヒドを多量に放散することが、危惧される建材を用いるのであれば、少なくともそのような建材を用いていることを開示し、建物を購入する者の責任において購入の是非を選択すべき機会を付与するか、引渡し前にホルムアルデヒド室内濃度を測定してその結果に応じて適切な対処をすべき法律上の注意義務を負う。

開発業者は、請負業者に対して建物の建築を注文する際に、注文者の立場から建物の安全性を検討すべきものであって、開発業者は、設計者及び施工者と同様、買主その他の建物の居住者等に対する関係において、その生命、身体及び重要な財産を侵害しないような基本的安全性を確保する義務を負うものというべきである。

(2)被告Yの過失の有無

築後8年経過した平成20年の時点でなお厚生省指針値に近い数値が検出されたことから、引渡時には厚生省指針値を大幅に超えるホルムアルデヒド室内濃度になっていたという点で瑕疵があると言わざるを得ない。

さらに、本件マンション建設当時は未だ建築基準法が改正されておらず、ホルムアルデヒド室内濃度の法規制はなかったとしても、開発業者としては厚生省指針値やホルムアルデヒドの有害性、建材の選択と放散量の関係を容易に知りえたものであるから、等級の低い建材を使用した場合、ホルムアルデヒド室内濃度が看過できないほど上昇し、その結果健康被害が生じることの予見可能性があったというべきである。また、F1等級の建材を用いていれば、相当な蓋然性をもって結果の回避が可能であったといえることができる。

被告Yには、本件マンションの開発に当たり、設計業者や施工業者に対し、厚生省指針値に適合するようF1等級の建材を使用させなかったこと、若しくは、原告Xに対し、本件マンションがF2等級の建材を使用していること及びそのリスクを説明しなかったこと、また、完成後にホルムアルデヒド室内濃度を測定して適切な措置をとらなかったことについても過失があるというべきである。

(3)原告Xの症状との因果関係

化学物質過敏症については、未解明の部分が多いことから因果関係についての自然科学的証明がされているとは言えない。しかし、Xが化学物質過敏症の原因物質と接近していること(場所的要因)、接近の時期と発症の時期が近接していること(時間的要因)、Xの生活環境等から見て他に同様の症状を生じさせるような要因は見当たらないことから、本件専有部分からホルムアルデヒドが放散されていたこととXの罹患した化学物質過敏症との間には法律上の因果関係が存在すると認めることができる。

(4)損害等の認定金額

マンション売買代金等の4割1,895万5,276円、就業可能年齢67歳までの26年間にわたり少なくとも20%の労働能力を喪失したとして673万5,971円の逸失利益、慰謝料・弁護士費用として700万円、消滅時効完成成分を差し引き、合計3,662万3,303円を認定した。

From recent court case まとめ 3

化学物質過敏症の健康被害が認められた事案としては、電気ストーブによって罹患した事例(東京高判 平18・8・31、判時1959号3頁)と医療現場の消毒液によって看護師が罹患した事例(大阪地判 平18・12・25、判時1238号229頁)があるが、本判決は、シックハウスによる健康被害を認めた初めての判決として意義がある。

多人数使用

外国人にワンルームを賃貸したところ、氏名不詳の多数の者を同宿させています。やめさせるにはどうしたらいいのでしょうか。

多人数使用が問題になる場合

単身または小家族用として賃貸する建物に大勢の者が住みついてしまい、しかも、その名前すらよくわからないというようになってしまったという事例は、稀なことではありません。賃借人は、その事態を賃貸借契約時に予想しながら隠していることもあれば、後日になって、そのような状況を作り出してしまうこともあります。このような住みつき方をするのは、定住場所をもたないまま低収入の3K(きたない、きつい、きけん)な業務や職業についたり、パブなどの水商売に入るために一時入国した外国人に多いといわれていますが、はっきりしたことはわかりません。ただし、賃貸人が同じ建物に居住しているような賃貸住宅では、賃貸人の目が光ることもあって、この種の問題はあまり起きないようです(暴力団員の入居に関しても同じことのようにです)。

当然のことながら、予定外の多人数が賃貸住居に住みついた場合、賃貸人には、困った問題が生じます。

- ① 建物の傷みが激しくなる
- ② 管理が行き届かなくなる
- ③ 他の居住者に迷惑となる
- ④ 管理のコストが増大する

賃貸借契約に居住制限人数が記載されている場合

賃貸借契約に、単身居住用とか居住人員は2名限りと記載されている場合には、それに違反した人数の者を寝泊まりさせることは、賃貸借契約の違反となります。ただし、ふるさとから親兄弟がたずねてきて旅の宿に利用したというような場合とか、友人がたまに夜泊まってくるという場合には、契約違反とはいえません。また、賃借人が結婚し、また子供が生まれた場合、居住人数が増加してしまったような場合にも、それによる人数超過を理由とする契約違反は主張できないでしょう。

賃貸借契約には人数制限の記載がない場合

たいていの建物は、その位置構造及び居住環境等により、使用目的や居住人数が決まっているということは外部的にもだいたいわかるものです。賃貸借を媒介する宅建業者ならなおさらです。そのような場合において、予想外に多数の者が住みついて寝泊まりはじめ、その結果、前記のような問題が生じてくるおそれがあるときは、賃借人が賃貸借上の信頼関係を破壊する行為を行ったとみなして、事実関係を調査したうえで賃貸借契約の解除に踏み切ることもできます。

契約書の工夫

以上のトラブルを回避するためには、賃貸借契約に以下のような条項を入れておくといでしょう。

- ① 居住可能人数の特定または多人数の寝泊まり禁止の条項
- ② 使用目的の特定に関する条項
- ③ 賃借人が所在不定になる事態に備え、賃借人に対する通知催告が返送されてきたときは、発信の翌々日に到達したとみなす条項
- ④ 賃借人が外国人である場合には、日本語を使用できるとの条項
- ⑤ 賃借人が行方不明となったときは、賃借権を放棄し、残置品の所有権を放棄したとみなし得るとの条項

このような条項を入れておくと、いざというときに、契約当事者間の信頼関係の破壊の認定が得られやすくなり、かつ強制執行等の手続きを余儀なくされる場合には、事後的な処分がやりやすくなります。

弁護士 渡邊 信



第1回 新々公益法人会計業務研修会が開催

一般社団法人への移行申請に向けて新たに会計基準を導入するための研修会が、平成22年12月2日、兵庫県不動産会館にて開催されました。

講師は、税理士法人鳩合同会計事務所の飯塚敏勝税理士。平成20年(新々)公益法人会計基準への移行について講義がありました。その後、定款変更の進捗状況などについても報告があり、質疑応答もありました。

公益法人制度に関する質疑

- Q 公益法人制度改革の目的は?
- A 会社法改正の次に民間に近い団体として公益法人の改革が行われている。民法制定から110年間何も変わっていないことによる制度の歪みや行政許認可権の強さなどの問題は正が表向きの趣旨である。
- Q 特例民法法人とは?
- A 平成20年12月に法律が改正され、平成25年1月までの5年間が経過措置期間。この間、移行を終えていない法人のことを「特例民法法人」と呼んでいる。
- Q 公益目的支出計画は?
- A 今まで公益法人として税制上の優遇などにより法人内部に留保した財産即ち「公益目的財産額」を共益目的ではなく、公益目的となる相談、研修事業等の継続事業に使用することにより、最終的に0にする計画のことを言う。

定款変更に関する質疑

- Q 定款変更の具体的なスケジュールは?
- A 定款変更案が承認され次第、改めて支部へ案内する。
- Q 役員旅費については?
- A 支部によって異なることに問題がある。移行後は合理的な統一基準でやっていただきたい。



全日兵庫と懇談会を開催

平成22年12月13日、社団法人全日本不動産協会兵庫県本部との懇談会が開催されました。懇談会では、各団体での取り組みや抱えている問題点などが話し合われました。共通の問題点として会員動態(入会促進・退会歯止)、政治連盟の問題があり、各団体の現状について報告の後、打開策などについて熱のこもった話し合いが行われました。



(社)全国宅地建物取引業保証協会

手付金保証制度 / 手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度とは

国土交通大臣指定流通機構(レインズ)に登録した媒介物件に対して買い主が支払う手付金を保証協会が手付金保証付証明書を発行して保証するシステムです。

対象となる取引は

売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。(但し、当協会が定める規定に基づき保証いたします。)

保証の期間は

保証書発行から引渡ししか所有権移転登記のどちらかが終了するまでです。

保証金を支払うのはどのようなケースか

売買契約がその効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還を受けることができなくなった場合に保証金が支払われます。(買主が所定の手続きを行う必要があります。)

保証限度額は

保証限度額は、授受された手付金の額であり、売買価格の20%以内で、1,000万円までが限度額となります。

保証料は

保証料はかかりません。

手付金等保管制度とは

業法第41条の2に定める手付金等の保管事業を行うことによって、取引の公正を確保し消費者の保護を図るとともに宅地建物取引業の信用向上を図るものです。

手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。

手付金等保管制度のしくみは

手付金等は、この制度により(社)全国宅地建物取引業保証協会(地方本部)が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

保管料は

保管料はかかりません。

手付金等保管制度は次のものを対象としています

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。(完成物件のみ対象)
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
- ③ 取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
- ④ 受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること。



身近な食物、「はちみつ」で 元氣とキレイを手に入れましょう

紅茶に入れたり、パンにぬったり。甘くておいしいはちみつはみんな大好き。ほとんどが糖質からできているはちみつですが、実は健康な体を維持するために必要な、約190種類もの栄養素が含まれています。例えばビタミン類ならビタミンA、B1、B2、B3、B5、B6、B8、B9、C、Kと少しずつですが相当量含まれています。他にもアミノ酸、ミネラルなども豊富。その効果は疲労回復や整腸、咳止めなどさまざまにいられていますが、ここでは気になる美肌効果についてピックアップします。

はちみつを食べると肌の大敵である便秘が解消、血行もよくなり肌の美しさを保つことができます。また、食べるだけでなく直接肌にぬっても効果的。果糖の保湿成分が肌の潤いを保ちます。さらにはちみつが発生させる過酸化水素が健康な肌を作りだす菌(善玉常在菌)は傷めず、悪玉菌(ニキビの原因となるアクネ菌やアトピー性皮膚炎に関係するブドウ球菌)のみを殺してくれるため、それによる肌のトラブルを防止することもできるのです。はちみつには皮膚細胞の活性に欠かせない亜鉛が含まれているのにも注目したいですね。

はちみつで 簡単美肌コスメ

浸透性が高いはちみつは、少量ならべとつかないのでローションやヘアクリーム、スキนครリームに混ぜて使っても便利。洗い流す必要はありません。また、石けんの泡にはちみつを混ぜて洗顔してもOK。小さじ1杯程度で十分です。入浴の際に、顔や腕、髪などにぬるはちみつパックもおすすめ。浴槽内でのんびり時間を過ごした後、はちみつを洗い流すとお肌しっとりすべすべですよ。



広報291号 今月号の表紙〈六甲枝垂れ(撮影:北山委員)〉

六甲山の自然体感展望台「六甲^{した}枝垂れ」へ行ってきました。山頂に立つ大きな木をイメージして作られています。展望台を枝葉(ステンレスの丸棒)が覆っており、隙間から陽光が差し、何とも言えぬ暖かい明るい雰囲気をかもし出しています。その日は「六甲ミーツアート」のイベント中で、赤と白の大きな竹とんぼのような作品が周囲に広がり、紅白の彩が1月号に相応しいと思っておりましたが、作品の写っている写真の掲載許可は頂けませんでした。残念!

あとがき

2011年新年明けましておめでとうございます。
今年は、卯年で景気が上向き株価が上がると言われていますがどうなりますかね?

去年は、会員動向に寄稿していただき有難う御座いました。今年も「私の○○」広報に記載する記

事を募集していますので宜しくお願いします。

会員の皆様が広報の届くのを楽しみにする内容を目指して頑張りたいと思います。

本年が、会員の皆様にとりまして、充実した良い年でありますよう心からお祈りいたします。

広報委員 上川 守



すいせん

月光は

受話器をつたひ

はじめたり

越前岬の

水仙匂ふ (葛原 妙子)



ギリシア神話にも登場する水仙の原産地は地中海沿岸。シルクロードを経て唐に渡ると、水に住む仙女にたとえられ「水仙」という名が付きました。この水仙が日本に渡ってきたのは平安末期のこと。太平洋側では千葉県以西、日本海側では石川県以西の海岸で野生化が見られ、伊豆半島や越前岬の大群落は、有名な観光スポットになっています。これは、大陸から黒潮や対馬海流に乗って漂着したものが根付いたのだといいます。その優雅で可憐な姿からは想像もできない大冒険の果てに、日本の地に辿り着いたというわけです。

その水仙が、和歌で詠まれるようになるのは近世以降。近世になると秀歌・名歌がたくさん詠まれています。表題の「月光は受話器をつたひはじめたり越前岬の水仙匂ふ」もその一つに数えられ、鋭い直感力によって、日常のうちに潜む異常世界を透視。その変幻自在の作風により「現代の魔女」とも呼ばれた葛原妙子が詠んだ一首です。一瞬にして相手との距離を無にする電話が、その機械としての機能とは無関係に、冬の冴えた月光と越前岬の水仙の匂いを一足飛びに結びつける。このあるべくもないことを、やすやすとあり得るべきこととしてさし示すのが葛原妙子の歌。日常のささやかな奇蹟を切り取った一首ともいわれています。あのダイヤル式の黒い電話機で、彼女は誰と話していたのでしょうか。