



広報

PUBLIC RELATIONS

No.295

2012.1.1 発行



兵庫県宅地建物取引業協会



全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部



(社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長 堤 純次

兵庫県宅地建物取引業協会会員の皆様、あけましておめでとうございます。

平素は、業協会及び兵庫宅建株式会社の事業運営に対し、格段のご理解とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

昨年3月11日に発生しました東北地方太平洋沖地震と大津波で約2万人もの死者及び行方不明者を数える大惨事となり、更に9月には台風12号及び15号が近畿地方を中心に甚大な被害をもたらしました。これらの災害に対し、義援金募集、ボランティア、救援物資援助等の活動を迅速に行うことによって、当協会会員の心よりの善意を一日も早く被災地に届け、被災された多くの人々に元気を送ることが出来ました。ご協力を賜りました多数の会員各位に心よりお礼申し上げます。兵庫県及び全宅連からは感謝状が贈られ、被災地協会から数多くのお礼状が届けられています。有難うございます。

当協会は、昨年12月1日に「一般社団法人」移行に係る認可申請を電子申請にて行いました。順調に進みますと、今年の春に認可される予定となっております。創立以来社団法人でありました当協会は平成24年度から「一般社団法人」としての新たな歴史を積み重ねて、近い将来「公益社団法人」を目指すこととなります。

兵庫宅建株式会社は事業開始から4年10ヶ月を経過しました。今期も前期に引き続き概ね順調な実績を計上することが出来ると思いき喜んでおります。前期の会社事業全体の利用会員数は、1年間の実数で約2,300会員となり、その収益金額は約3億円となりました。今後、更に多くの会員の皆様に喜んでいただける会社に育つことを願っております。

最後になりましたが、今後とも協会並びに兵庫宅建株式会社の事業運営により一層のご理解とご協力をお願いいたしますとともに会員各位のご健康と商売繁盛を祈念して、新年のご挨拶とさせていただきます。有難うございました。



兵庫県知事
井戸 敏三

～創造と共生の舞台づくり～

平成24年新春のご挨拶を申し上げます。

9ヶ月前の東日本大震災は、全国に大きな影響を及ぼしました。被災地は、ようやく復旧復興のスタートを切りました。17年前、阪神・淡路大震災を経験した私たちだけに、これまで同様、これからもできる支援を続けていきたいと思います。20年になるデフレ経済、円高の長期化など経済社会にも不透明感が広がっています。また、兵庫も人口減少社会に突入しました。しかも、高齢化、少子化、地域格差の拡大を伴っています。今だからこそ、将来不安のない社会的枠組を再構築し、あわせて地域個性が発揮される元気な地域づくりを進めなければなりません。21世紀兵庫長期ビジョンが見直されました。めざす将来像は、「創造と共生の舞台・兵庫」です。今こそビジョン、高い目標をもち、これをめざして、ともに兵庫の未来を拓きましょう。

第1は、安全安心の基盤づくり。東海・東南海・南海地震や、頻発する風水害への備えに万全を期すとともに、医療、健康、福祉、食など、安心基盤を確保します。

第2は、質の高い生活づくり。若者の自立を応援し、出会い、子育て支援を進めます。地域づくり活動を広げ、誰もが暮らしやすい社会をつくれます。エネルギー供給の多様化も見据えた再生可能エネルギーの活用など自然と調和した生活を拡大します。

第3は、新時代の経済社会づくり。緊急経済・雇用対策を講じつつ、先端科学技術基盤などの兵庫の強みを生かし、競争力を高め、新たな成長産業を振興します。また、TPP協定の議論を注視し、強い兵庫の「農」を育てます。

第4は、地域の元気づくり。都市と農村との交流、地域再生大作戦のさらなる展開、交流と連携を支える社会基盤の整備を進めます。国出先機関の丸ごと移管など、正念場を迎える分権改革に、関西広域連合一丸となって取り組みます。

これからも、自立と連帯、安心と活力、継承と創造を基本に、明日の兵庫を築いていこうではありませんか。

夢を持ち 夢を求める 地域こそ 我が郷土で あるであれかし

会員活動

Pick up

ピ ッ ク ア ッ プ

ミウラ不動産（株）
代表取締役 三浦 啓之様

芦屋市三条町7-5
兵庫県知事 (3) 203486号 芦屋・西宮支部



会員の方を訪ねて趣味やお仕事以外の活動をご紹介します会員活動ピックアップ。今回は、阪急芦屋川駅からほど近いミウラ不動産（株）代表の三浦啓之様をお訪ねします。三浦様は、一生に1度あるかないかとされるホールインワンをなんと3度も経験されておられます。その経験をお聞きしてきました。

（聞き手 広報委員会副委員長 高野正浩）

最初にホールインワンを決めたときの感想はいかがでした？

最初にホールインワンをしたときが88年でした。当時はまだゴルフを始めたばかりで確か3回目のラウンドだったと思います。保険にも入っていませんでしたからホールインワンをした瞬間は複雑な気分でしたね。「しまった!」という気持ちのほうが強かったように思います。いろいろな先輩にたかられ、テレフォンカードは自費で作り、たいへんでした。それからすぐに保険には入りましたね。

ゴルフにまつわる思い出などはありますか？

お恥ずかしい話ですが、ゴルフ運はあるようで、先月も50人くらいの支部のコンペでは大たたきをしているにもかかわらず、ダブルペリアで優勝しました。それに思い出深いのは数年前に夫婦でゴルフ番組に出演したことです。少し躊躇しましたが、周囲の勧めもあって出させてもらいました。今では良い思い出です。

ゴルフ以外の趣味は？

僕の場合、他に趣味と呼べるものがないのでストレス発散や運動不足に役立ってます。今は昔ほど回りませんが、年間40回くらいはラウンドしています。ハンデは15です。でもホールインワンよりもアルバトロス*のほうが断然難しいと思います。僕の周りには達成した方はいませんし、僕はそんなに飛ばせませんし(笑)。

最後に三浦さんにとってゴルフとは？

ゴルフは人生のようですね。何が起こるか分からない。人生は安全運転ですが、ゴルフのときは、違いますよ。いつもピンを狙っています。縁起を担ぐわけではないですが、2回目のホールインワンをしたときに、戯れに“2nd”と入れたクオカードを配ったんです。そしたら3回目のホールインワンも起きたんですよ。もう、偶然というより必然という感じがして。もちろん3回目に配ったクオカードには“3rd”と入れています(笑)。何となくですが4回目もあると感じています。

ある調査によるとホールインワンの確立は33,000回に1度とのこと。一生に1度と言われるのも納得です。ゴルフの話題になると目の輝きが違っておられました。本当にゴルフがお好きなんだと思いました。道具にも凝っておられるとのこと、拝見はできませんでしたが、アイアンは「三浦技研」とか。是非4回目のホールインワンも狙ってください。

*アルバトロス パーから3打少ない打数でホールを終えること。



PR活動

協会PR活動を展開中です!

協会本部では、協会のイメージアップとハトマークを消費者にPRするため運動を展開中です。



タテ30cm
よこ130cm
の看板

10月には神戸市営地下鉄県庁前駅東改札口を出たところにタテ30センチ、ヨコ130センチの看板を設置しました。デザインのコンセプトは、県下最大会員数を強調することです。宅建協会の会員店が町中にたくさんあるということ、それを視覚的に訴えています。ハトマークが浮かぶように描かれているのは、Google Mapなどでおなじみのフラグをイメージし、ハトマークと不動産が同時に印象づけられるストレートな表現でまとめました。三宮駅というロケーションに加えて市バス乗り場の案内看板の上部ということもあり、非常に注目度の高い場所です。



デザイン
を一新した
看板

看板設置にあわせて、昨年設置している神戸市営地下鉄県庁前駅看板もデザインを一新しました。三宮駅と共通のイメージでまとめられたデザインは、他の看板を圧倒していて人目を惹きます。地図には協会の場所をマークで示していて、初めて協会を訪れる方にも喜ばれています。

ビデオを
協会でご覧
ください

サンテレビ金曜お昼の人気番組「ひるカフェ」に松尾総務委員長が出演され、約5分間にわたって協会PRと10月から始まった「開業支援キャンペーン」の説明が放送されました。生放送という緊張する場面でありながら司会のおかけんたさんとのやりとも軽快に、番組はスムーズに進行しました。残念ながら著作権の関係で写真は掲載出来ませんが、ご希望があれば協会でご覧頂けます。



ラジオ関西
情報番組に
出演

ラジオ関西夕方の情報番組「時間です! 林編集長」にも松尾総務委員長が出演され、こちらは約7分間に渡って協会のPRが放送されました。もちろん開業支援キャンペーンの告知もされました。

不動産フェア 開催報告

尼崎支部

流通対策部長 廣田信浩

今年の第28回あまがさき不動産フェアは、阪神尼崎駅前で開催しました。2日前に近畿南部を直撃した台風の影響もなく、秋晴れの中で行うことができ、大成功で終わることができました。

内容といたしましては、①無料相談：相談件数7件
②太陽光発電エコ教室：ソーラーパネル展示等 ③似顔絵教室：似顔絵作成26人分 ④清掃活動 ⑤献血運動：献血者数：44人、そして ⑥ジャズ演奏会を行いました。

天候に恵まれたせいか、いずれのコーナーも期待を上回る来場、参加者を得ることができました。その中でも特に素晴らしいジャズのリズムと音色がたくさんの人の足を止め大好評でした。

おかげさまで多くの市民の方々と接することができましたし、また、宅建協会及びハトマークのPRも十分することができ、とても有意義な一日となりました。

不動産フェアも昨今の予算削減の厳しい折ではありますが、今後とも引き続き続けていくことがとても意義あることではないかと痛感した今回のフェアでした。

似顔絵師こにっちゃんとは？

京都伏見を中心に似顔絵師として関西圏で活躍され、多くのイベントで活躍されています。

演奏者

尼崎市内で音楽活動をされているDr 平川幹事、Sax 里村稔氏、Key 佐伯順一氏、Bs 大森成彦氏のみなさんです。

イベント会場



相談コーナー



似顔絵コーナー



演奏会の風景



北播磨支部

広報部長 松原秀雄

(社)兵庫宅建北播磨支部の平成23年度不動産フェアは、9月25日(日)に小野市王子町のイオン小野店で兵庫県赤十字血液センターと協同で献血事業と不動産無料相談を実施いたしました。

天候にも恵まれ、役員一同、一致協力して朝10時前から横断幕やのぼりの設置、テント張り、受付場所の準備等を行い、午前11時30分から献血の受付を開始致しました。

実施結果として来場者数93名。献血受付者数90名、献血者数68名(内、400ml 56名、200ml 12名、不採血者数22名)となりました。

表の玄関先をお借りできたので買い物客のご家族が「先ほど献血したけど、妹もするから。」と言って連れてきていただいた方もいらっしゃいました。

ライオンズクラブさんが献血をされたばかりなので人数が集まるか心配されましたが、例年と同程度の人数が集まり、関係者一同胸をなで下ろしています。

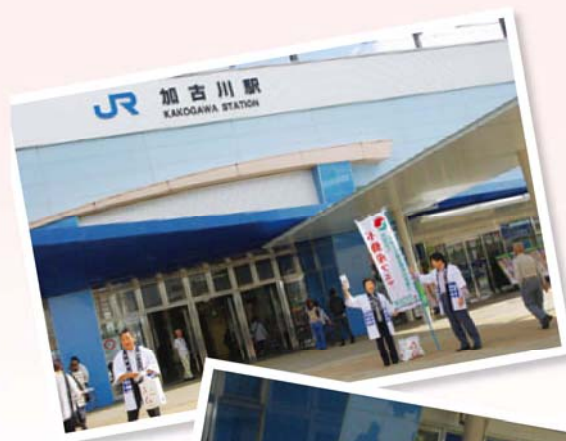


加古川支部

加古川支部流通対策広報部会

「不動産の日」である9月23日(祝)にハトマーク手袋(“宅建協会のごあんない”パンフレット入り)を一般消費者の方々に1,600双配布し、協会支部をPRしました。

東播磨地域(当加古川支部活動エリア)の主要駅であるJR土山、東加古川、加古川、宝殿の各駅前に於いて「流通対策広報部会」が中心になり、一般消費者の方々に宅建協会加古川支部の活動内容を少しでも知り、理解してもらう為、協会組織の概要・支部エリアの現状・住まい探しのプロセス等を記載したパンフレットを挿入し、地元根付く「ハトマークの兵庫宅建協会」支部としての知名度アップに努めました。



当支部の活動指針は、地元根付く「宅建業者」として活動エリアである二市二町の地域活動を応援すべく「不動産フェア」を筆頭に加古川市の「加古川マラソン大会」、高砂市の「万灯祭」「高砂マラソン大会」、播磨町の「播磨町ロードレース大会」また、二市二町のホームページへのバナー広告の協賛も行っています。



姫路支部

不動産フェア実施特別部会
部長 北山直一

10月2日「ひめじ不動産フェア2011」を無事終了致しました。

今年は姫路支部創立50周年記念行事の一つとして取得した「姫路不動産会館」に於いてお披露目も兼ねての開催でした。

今までは屋内での開催でしたが、今回は会館駐車場をメインにしましたので、天候が大変気がかりでした。9月には台風12号・15号がゲリラ豪雨を降らせ、警報や避難勧告まで出ましたが、当日は幸いにも「曇り時々晴れ」の丁度良い天気恵まれ、暑くもなく寒くもない一日となりました。

今年は「会員親睦旅行」を見送りましたので、来場された会員の皆様には仕事に役立てて頂くため「わかりやすい重要事項説明書の書き方」「不動産相談事例選集I・II」の計3冊の書籍をお渡ししました。

催しの内容としては、不動産物件情報の展示・メディア公開・インターネットによる物件検索、不動産・法律・登記・測量・建築の無料相談所の開設、家相・風水占い、ガラポン抽選、駅そばコーナー、喫茶コーナー、キッズコーナー、また住宅メーカー2社のブースを設け、来場者の方に情報を提供したり・相談を受けたり・飲食コーナーを楽しんで頂きました。

支部として大きな行事で、幹事の皆さんや事業対策部会の傘下にある青年部会の皆さんの協力で和気あいあいと進め、無事終了することが出来ました。



但馬支部

但馬地方各地で秋の運動会が開催される中、例年通り9月23日に不動産フェアを豊岡駅前ビル「アイティ」2階広場で開催しました。

今年は台風の影響で市内中学校の体育祭が延期され、同日に重なったこともあり、例年より若干来館者・来場者が減ったように思われました。会場であるアイティは豊岡市の中心部活性化を狙い、14年程前に完成した複合商業施設です。完成当初ゲームセンターだった7階は経営難を理由に撤退した後、市が豊岡市民プラザとして生涯教育施設として改修され、市民の憩いの場として2003年に生まれ変わりました。豊岡市も他の地方都市と同じく、過疎化に歯止めがからず、高齢化の一途をたどっております。その影響は、不動産価格の下落を伴い、崩壊寸前と言っても過言ではありません。不動産フェアの中古住宅情報も1,000万円以下の物件が多数掲示され、分譲地も500万円以下があるなど、数年前とは様変わりした実感があります。今後の但馬地域が子供たちの未来ある地域になるようお願い、但馬支部あげて定住者を増やし、地域の活性化に努めていく所存です。



東日本大震災 義援金に関するご報告とお礼

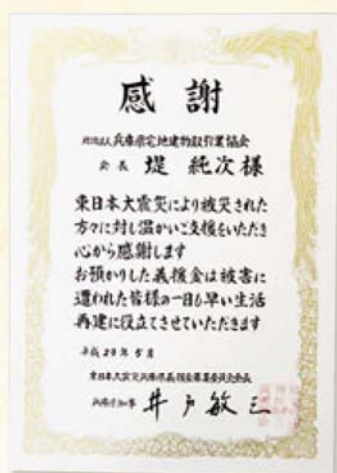
東日本大震災に対する義援金募集活動は、平成23年9月30日を以て終了致しました。

会員各位の温かいご支援に深く感謝申し上げます。ありがとうございました。

なお、義援金の拠出先は次のとおりです。

拠出先	
(1) 全宅連	7,500,000 円
(2) 青森県宅建協会	500,000 円
(3) 岩手県宅建協会	2,300,000 円
(4) 宮城県宅建協会	2,700,000 円
(5) 福島県宅建協会	1,200,000 円
(6) 茨城県宅建協会	500,000 円
(7) 栃木県宅建協会	500,000 円
(8) 千葉県宅建協会	500,000 円
(9) 兵庫県義援金募集委員会	8,353,175 円
合 計 24,053,175 円	

兵庫県及び全宅連から感謝状が贈呈されました。



台風の被害に対し、見舞金を贈呈

昨年9月、近畿地方を襲った台風12号及び15号は、和歌山県及び奈良県に大きな被害をもたらしました。協会としましては一日も早い復旧を願い、被災地の和歌山県宅建協会に30万円、奈良県宅建協会に20万円の見舞金をお贈りしました。

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO 2011.7.No.82より抜粋

一賃借権の時効取得一

抵当権設定登記後に賃借権の時効取得に必要な期間、当該不動産を継続的に用益したとしても、賃借人は公売による買受人に対し賃借権の時効取得を主張できないとした事例

(最高裁 平23・1・21 金・商1365-18)

1 事案の概要

Yの夫は、地主との間で昭和16年10月5日から当該地主所有地を賃借し、昭和27年4月15日の夫死亡後は、Yが賃借人として建物を所有していた。

旧大蔵省は、平成8年12月20日、平成元年地主死亡による相続税・利子税担保のため、本件土地に抵当権設定登記を経たが、その登記前にYは、借地権登記や、本件建物について所有権保存登記をするなどして借地権についての対抗要件を具備することはなかった。

Yは、Xが平成18年12月11日に公売により本件土地を取得したことを知り、地代をXに送金したがXはその受領を拒否した。

Xは、Yに対して土地の明渡しを求めたが、Yが拒否したので、Xは東京地裁に訴えた。

平成20年6月19日1審判決は、本件抵当権設定登記の後に引き続き借地権の時効取得に必要な期間占有を継続したYは、時効取得した借地権を、抵当権者ひいてはXに、登記なくして対抗することができるとして、Xの請求を棄却した。Xは東京高裁に控訴した。

平成21年1月15日の原判決では、下記理由で1審判決を取り消しXの控訴を認容した。

「土地賃借権の時効取得については、土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、民法所定の時効期間の経過により、当該土地の所有者との関係において、土地賃借権の時効取得を肯定するのが相当である可能である(昭和43・10・8最三判等)。本件において、賃借人である土地所有者との関係で本件土地の賃借権の時効取得を認める余地はないともいえるし、抵当権は土地利用権としての賃借権に何らの影響を及ぼすものではないから、抵当権設定登記を起算点とする賃借権の時効取得を認めることは困難であり、また、仮に抵当権設定後の占有使用により賃借権を時効取得したとしても、既に抵当権設定登記を経ている抵当権者に対抗し得るに至るものとは解し難い」とした。

これに対し、Yは上告し、最高裁第1小法廷判決昭和36年7月20日を引用するなどして、Yは本件抵当権設定登記後、賃借権の時効取得に必要なとされる期間、本件土地を継続的に用益するなどしてこれを時効により取得しており、本件抵当権設定登記に先立って賃借権の対抗要件を具備していなくても、この賃借権をもってXに対して対抗することができるとの論旨を述べた。

2 判決の要旨

最高裁は次のように判示し、Yの上告を棄却した。

抵当権の目的不動産につき賃借権を有する者は、当該抵当権の設定登記に先立って対抗要件を具備しなければ、当該抵当権を消滅させる競売や公売により目的不動産を買い受けた者に対し、賃借権を対抗することができ

From recent court case

公売により不動産の所有権を取得した者が、当該不動産上に建物を所有する賃借人に対し、当該不動産を明け渡すよう求めた事案において、賃借権者は、抵当権設定登記後に賃借権の時効取得に必要な期間当該不動産を継続的に用益したとしても、競売又は公売による買受人に賃借権の時効取得を対抗できないとして賃借人の上告を棄却した事例

(最高裁第二小法廷 平23年1月21日判決 上告棄却 金融・商事判例1365号18頁)

ないのが原則である。このことは、抵当権の設定登記後にその目的不動産について賃借権を時効取得した者があったとしても、異なるところはないというべきである。したがって、不動産につき賃借権を有する者がその対抗要件を具備しない間に、当該不動産に抵当権が設定されてその旨の登記がされた場合、上記の者は、上記登記後、賃借権の時効取得に必要なとされる期間、当該不動産を継続的に用益したとしても、競売又は公売により当該不動産を買い受けた者に対し、賃借権を時効により取得したと主張して、これを対抗することはできないことは明らかである。

これと同旨の原審の判断は、正当として是認することができる。所論引用のく最高裁第1小法廷判決昭和36年7月20日は、不動産の取得の登記をした者と、上記登記後に当該不動産を時効取得に要する期間占有を継続した者との間における相容れない権利の得喪にかかわるものであり、そのような関係にない抵当権者と賃借権者との間の関係にある本件とは事案を異にする。よって、本件上告を棄却する(裁判官全員一致)。

3 まとめ

時効による所有権の取得を第三者に対抗するのに登記が必要かという問題で、判例を以下の5つの準則に整理できる(内田貴著『民法(第4版)総則・物権総論』(451頁以下)等)。昭和36年判例は、下記⑤に該当する。

- ① BがAに時効を主張するのに登記は不要である(大判大正7・3・2)。
- ② 時効完成前にAから土地を譲り受けたCとの関係でも、登記は不要である(最三判昭和41・11・22)。(Cの登記がBの時効完成後にされた場合であっても、同様である(最二判昭和42・7・21)。)
- ③ 時効完成後に現れたDとの関係では、あたかもAからB、Dが土地を二重譲渡がされたような関係となり、登記が必要である(大(連)判大正14・7・8等)。
- ④ Bが現時点(n)から10年を逆算して専有開始時期mにずらし、時効の完成がnであると主張することはできない。(最一判昭和35・7・27等)。
- ⑤ しかし、Dの登記後、さらに取得時効に必要な期間占有すれば、また時効を主張できる(最一判昭和36・7・20)。

抵当権は用益を内容とする権利ではなく、賃借権と両立し得るので、抵当権者と賃借権の時効取得者との間においては権利の得喪は生じず、上記⑤は妥当しないとされた。

本判決は、抵当不動産につき賃借権を時効により取得した者と、抵当権者、競売・公売による買受人との関係について論じたもので、実務において参考になるものと考えられる。

困った時の賃貸住宅法律 Q&A

転借人の失火と賃借人の責任

転借人の失火事故については、賃借人も責任を負うのですか。

賃貸住居の法律 Q&A (4訂版)
編集者 東京弁護士会 易水会
発行所 (株)住宅新報社刊

はじめに

賃借人は、賃借建物を賃貸人に返還するまで善良な管理者の注意をもって賃借建物を保存する義務を負い(民法400条)、その過失によって賃借建物を毀損または焼失した場合には、賃貸人に対して債務不履行にもとづく損害賠償責任を負います。なお、失火責任法は、失火者に重過失のある場合を除いて不法行為にもとづく損害賠償責任を負わないと規定していますが、債務不履行責任についてはこの規定の適用はありません(最高裁昭和30年3月25日民集9巻3号385頁)。

転借人の失火によって賃借建物が毀損または焼失した場合で、転賃借について賃貸人の承諾がないときには、転借人は賃借人(転貸人)の履行補助者と考えられて転借人の過失は転貸人の過失と同視され、賃借人は債務不履行にもとづく損害賠償責任を負うこととなります。これに対し、転賃借について賃貸人の承諾がある場合については、次に述べるように裁判例は分かれています。

裁判例

古い大審院判例は、承諾転賃の場合でも、無断転賃の場合と同様に賃借人は転借人の失火について損害賠償責任を負うとしています(大審院昭和4年6月19日民集8巻675頁)。

しかし、近時の裁判例は、承諾転賃については、転借人に過失がある場合で、賃借人に転借人の選任・監督に過失のあるときにのみ、賃借人は債務不履行にもとづく損害賠償責任を負うと判示しています(東京地裁昭和40年9月25日判時433号38頁、同平成元年3月2日判タ717号165頁)。この点に関する最高裁判所の判例はありませんが、これらの近時の裁判例の動向からすると、現在ではこれら裁判例の考え方が実務的には有力であり、また妥当であると考えられます。

賃借人に転借人の選任・監督に過失のある場合

上述の昭和40年の東京地裁判決は、火災の原因について転借人の重過失は認められないとした上で、転借人自身が日頃から火気の取り扱いに相当な注意を払っていたこと、および転借人は賃借人の従業員であったところ、賃借人が転借人に機会のあるごとに転借人に対して火気への注意を喚起し、また、賃借人において数回にわたって転借人不在のときには火の始末の監督のために建物室内の状態を見ていたことからして、賃借人には選任・監督について過失はないと判示しています。

他方、平成元年の東京地裁判決は、賃借人は、転借人が賃借建物を作業所として使用し、建物内でラッカー、アルコール等引火性の強い危険物を貯蔵・使用するなどし、また転借人が喫煙を知っていたにもかかわらず、特に火気への注意を喚起するなどの措置を講じていなかったことに照らし、賃借人に選任・監督についての過失を認めています。

このように、賃借人に転借人の選任・監督に過失があるか否かについては、個々の事案について具体的に判断することになりますが、昭和40年の東京地裁判決が、転借人に故意あるいは重過失がある場合には、賃借人の選任あるいは少なくともその監督に過失があるとされる場合が多いであろうと判示している点が注目されます。転借人が放火癖をもっていたり火気に関する注意がおろそかである場合や、賃借建物が特に火気に注意を払わなければならない状況である場合には、賃借人において、そのような人物、建物の使用状況を事前に確認・把握するとともに、その把握した具体的状況に応じ、転借人に対して日頃から火気について注意を促したり、放火癖のある人物などの場合には転賃借自体を行わないようにしないと、選任・監督に過失があると判断されることになるでしょう。

弁護士 佐 脇 浩

(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手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

証明書発行から引渡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設定がされていますので、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。



姫路市垣内津市場土地区画整理組合の 保留地売却にご協力願います

平成23年6月に姫路市垣内津市場土地区画整理組合と締結しました「保留地売却のあっせんに関する協定」に基づき続き売却依頼がありました。

会員皆様のご協力をお願いいたします。

保留地番号	面積 (m ²)	分譲価格 (円)
8街区6-1画地	181.21	11,235,020
9街区8画地	239.74	18,459,980
21街区1画地	236.36	15,127,040
21街区6画地	183.63	11,385,060
23街区1画地	130.15	7,288,400
25街区1画地	513.97	36,491,870
25街区4-2画地	174.43	11,163,520
28街区1画地	202.00	17,170,000
28街区6画地	429.77	34,811,370
36街区18画地	152.27	11,877,060
39街区4画地	489.19	35,710,870
50街区1画地	157.10	13,510,600
56街区1画地	181.88	13,822,880
89街区1画地	104.30	6,675,200

※現地の状況、利用制限等については、必ずご自身で調査、確認を行って下さい。

※物件の購入希望者があるときは、姫路支部まで必ず届け出て下さい。

- ①届出のあったことが、姫路支部から姫路市垣内津市場土地区画整理組合に通知された後、土地区画整理組合と会員の皆様はあっせん契約を締結します。
- ②あっせん契約の有効期限は原則として2ヶ月です。2ヶ月以内に物件の売買契約が成立しないときは、このあっせん契約は失効します。
- ③あっせんが成立したときは、姫路市垣内津市場土地区画整理組合からあっせん手数料が支払われますが、会員は物件購入者から一切の金員を受け取ることは出来ません。
あっせん手数料の額：保留地売却価格の3% (千円未満切り捨て)

姫路市垣内津市場土地区画整理組合HP (物件概要)

<http://kt.jibasan.jp/>

【問い合わせ先】

- ◎姫路支部 079-231-5201
- ◎姫路市垣内津市場土地区画整理組合 事務所
姫路市安田4-1 姫路市役所区画整理課内
(079) 221-2563 <http://kt.jibasan.jp/>



兵庫建物探訪 STORY.3

歴史香る城下町・姫路を訪ねて



星の子館 姫路市宿泊型児童館

世界遺産にも登録される姫路城を擁し、「灘のけんか祭り」など地域の祭り文化が今に受け継がれる街、姫路。自然豊かなこの街には、その風景に不思議に共生する、ユニークな名建築が点在している。今回は、それら名建築のなかでも、人気の高い3ヶ所を紹介したい。



- 1 美しいカーブを描く丸型とスクエアフォルムとの組み合わせがユニーク。大きな窓も特徴のひとつ
- 2 2つ並ぶ煙突も1つはフェイク。本物そっくり!
- 3 低層棟の空間をつなげるジグザグに配されたスロープ
- 4 天体観測室では、毎日観望会が行われている。またさまざまな星や宇宙に関するイベントも随時開催されている

自然の風景と調和した遊び心にあふれた空間

世界的に有名な建築家・安藤忠雄氏の設計で知られる「星の子館」。姫路市では「姫路文学館」「子どもの館」と共に、安藤建築めぐりのひとつとして、海外からの見学者も多いという。

こちらは天体観測施設を有する宿泊型児童厚生施設として、1992年、姫路市西部の桜山公園内に誕生した。豊かな自然と山の斜面を活かした設計で、建物の東側には棚田を意識した水景施設が配されるなど、安藤建築のシンボルとも言われるモダンなコンクリートデザインの建物が不思議な調和を見せている。

「子供が楽しめる作りに」と、館内には遊び心が随所に見られる。例えば、低層棟と高層棟の2つからなる構成だが、あえて平行に並べず、館内を

結ぶスロープを多用することで、迷路のような気分を味わえる設計に。また開けても外に出られないドアや、2つ並べられたうちの1つはフェイクという煙突や排気口など、館内をよく見て歩くことで、楽しい発見が得られるはずだ。

目玉の天体観測施設は高層棟の7階の上にある。日本で公開されている望遠鏡としては16番目の大きさと言われる口径90cmの反射望遠鏡・通称「あさひラコ」を備える空間、開閉式のドームスペースに、R形状のコンクリート打ちっばなしの丸い形に添って階段が配され、一歩上へのぼるごとにワクワク感を誘う。子供はもちろん、大人も童心に帰って探検気分を満喫してみてもどうだろうか。



階段の壁面には画家・黒田征太郎氏が描いた300羽以上の鳥たちがメガネをかけている鳥を探してみよう。



高層棟から低層棟を眺めた風景。緑豊かな姫路の自然が目前に広がる。

【住所】姫路市青山1470-24 【TEL】079-267-3050
【開館時間】施設利用9:00～17:00(宿泊の方は21:00まで)
【¥】無料(宿泊の場合は別途)
【休】第2水曜(8月と12月をのぞく)、年末年始(12/28～1/4)
【P】37台(無料)
【HP】www.city.himeji.lg.jp/hoshinoko/



- 1階と2階展示室を結ぶスロープ。ガラス張りの大きな窓から姫路城をのぞめる。
- 2 外側から上を見上げても、狭間が規則的に並んでいるのが分かる。
- 3 白御影をぜいたくに使用した石垣風の外壁や内壁。凸凹をなくしたフラットな表情がモダンな雰囲気
- 4 姫路城を背にして立つと、ガラスウォールに姫路城が映り込み美しい(姫路城は現在改装中)



兵庫県立歴史博物館

4

世界に誇る名城を意識した現代の城がコンセプト

1983年、世界遺産・国宝姫路城の北側に、東京オリンピックの象徴・代々木体育館や丹下健三の設計で知られる建築界の巨匠・現代の城」。別名・白鷺城とも言われる名城を意識した意匠が随所に見てとられるのが特徴だ。

まず、のびやかな外観はまるで白鷺が羽を大きく広げた様子を表現。内外の壁は白の御影石張りで城壁を意識したモダンなデザイン。また狭間と呼ばれる、城壁や櫓に設けられた小窓を意識した意匠を施し、換気口の役割をもたせた。さらに姫路城が渡り廊下を巡らせた城であることから、建物内も各展示室をスロープでつなぐ設計になっている。

さらに、ここでぜひ見てほしいのが、裏庭からのぞむ風景。美しい姫路城がガラス窓に映るよう設計されており、絶好の記念撮影スポットに。春は桜、秋は紅葉と、四季折々でその背景も異なるので、訪れるたびに違った表情を見せてくれるはずだ。



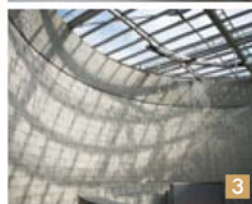
受付横には、15分の1スケールの姫路城の模型が置かれている。それぞれの意匠を比べてみても楽しい。

【住所】姫路市本町 68 【TEL】079-288-9011
 【開館時間】10:00～17:00(入館は16:30まで)
 【¥】一般200円、大学生150円、高校生100円、小・中学生無料
 ※特別展・特別企画展の際は、料金異なる
 【休】月曜(祝日の場合は開館。翌日休館)、年末年始(12/29～1/3)
 【P】近隣の駐車場を利用(大手門駐車場、城北駐車場、姫山駐車場など)
 【HP】www.hyogo-c.ed.jp/rekihaku/bo/



姫路市水道資料館「水の館」

- 1 円筒形の建物が2つ並ぶモダンなデザイン。周囲の浄水場の雰囲気と不思議と調和している
- 2 円筒形のホールには丸い形に添ってスロープがあり、水のきらめきを感じながら第二展示室へ登っていきける
- 3 水の力や安らぎをテーマにした第一展示室には、天候や時間により異なった表情をみせる水天井が
- 4 1階会議室の大きな窓を開けると、反射した水の揺らめきが会議室の天井にうつる仕組みに



【住所】姫路市豊富町豊富 1849 【TEL】079-264-0411
 【開館時間】10:00～16:30(入館は16:00まで)
 【¥】無料 【休】月曜(祝日の場合は翌日) 【P】20台(無料)

水を入れる容器がモチーフ円筒形の資料館

水道事業を広めるとともに、水の大切さや不思議を学べる施設として、1995年に誕生した資料館。「水の魅力を体感できる空間」をテーマに、建築家・横内敏人氏が設計を担当した。まず目を引くのは、水を入れる容器をイメージした、円筒形の建物を2つないだユニークな外観だ。美しいR曲線を描く建物を実現するために採用したのは、木材を使わないことで環境にも配慮する、特殊な型枠コンクリートブロック工法。レンガを積み上げたような風合いに趣きが感じられる。

館内は、3つの展示室と会議室から構成されているが、中でも注目は第一展示室。ガラス張りの天井に、水を張った設計に。水を透過した光が、水の波紋をキラキラと壁に移し、まるで水の中にいるような錯覚を楽しみながら見学できる。

編集後記



広報副委員長
高野 正浩

新年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、お健やかに新春をお迎えのことと存じます。

昨年度は、「ひょうご宅建 広報」の発行に、ご協力を賜り、誠に有難うございました。特に、会員活動ピックアップには多数のご投稿・ご紹介を頂き、楽しい紙面を飾ることが出来ました。心より御礼申し上げます。

昨年11月に法政大学の坂本教授が、「安全性」や「福祉の充実」などを数値化して、日本で最も幸せに暮らせる47都道府県の「幸福度」ランキングを発表されました。「幸福度」は、生活や安全性、医療の充実度など40の指標で、評価したもので、栄えある1位は「福井県」でした。2位は富山県、3位は石川県と、北陸3県が上位を独占し、兵庫県は45位という残念な結果でございました。福井県の幸福度が一番高くなった理由は、子育てに関する指標と企業・労働に関する指標が特に上位にランクされたそうです。

次回、3年後に予定されておりますデータ更新時には、私たちの暮らす「兵庫県」が、もう少しランクアップする事を心から願っております。

『一般社団法人』への 移行認可に向けて 電子申請を行いました

《平成23年12月1日付》

公益法人制度改革に関する当協会の取組みについては、ご承知のとおり一昨年の総会で「一般社団法人への移行」が承認され、昨年の総会では「一般社団法人への定款変更案」が承認されました。これと並行して、公益目的支出計画等認可申請書類の準備を行い、昨年10月27日開催の理事会にて「同認可申請書類」が承認され、全ての準備が整いましたので、同年12月1日付けで電子申請を行いました。

申請後、兵庫県公益認定等委員会の審査を経て、本年3月には一

般社団法人移行の認可を受けた後、移行登記し、4月1日から「一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会」(非営利性が徹底された法人)として新たなスタートを切る予定です。

一般社団法人移行後は、公益社団法人とは異なり「公益目的事業比率50%以上維持」(公益社団法人に課せられた大きな義務の一つ)などの制限を受けることなく、「公益目的支出計画」を遵守しながら、従前と同様に会員支援事業はもとより地域社会、消費者に対する公益的な事業及び協会PR事業を更に積極的に推進して参ります。



左から、尾崎局長、井上専務理事、古川参与、山端副会長、堤会長



電子申請実行ボタンを押す堤会長