

谷五郎オススメ!

愛され グルメ

地元の

姫路市田寺東 れんがや

Yakiniku House れんがや | 姫路市田寺東1-5-12
TEL.079-297-5305 [営] 平日...17:00~23:00 (L.O.22:30)
土・日・祝...12:00~15:00 (L.O.14:00), 17:00~23:00 (L.O.22:30) [休] 火曜日

極上肉の旨さに感激!
遠方からでも通いたい
住宅街の焼肉店。



海鮮チヂミや季節の野菜サラダなど、サイドメニューも人気が高い。

姫路の市街地から車で約10分、閑静な住宅街に店を構える「れんがや」。看板がなければ、とても焼肉店とは思えない瀟洒な佇まいだ。2年前、マスターの星山厚豪さんと妹・千香さんのデザインでリフォームした店内は、「シンプル」がコンセプト。席もゆったり配され、寛げる雰囲気が漂う。

「開店30年余りですが、姫路や加古川は



見事にサシが入った上ロースだが、その脂はくどさがない。上塩タンは、できるだけ分厚くとの注文も多いそう。

もちろん、神戸からもたくさんのお客様がお越しくださるんですよ」と微笑む洋子ママ。愛され続ける訳は、何といても肉の旨さだろう。黒毛和牛A5ランクの中でも肉質・脂質の良い雌牛だけを厳選。部位ごとに最高の状態で供する。近頃なかなか口にできなかった生肉も、姫路で最も早く保健所の取り扱い許可を得て提供している。

私も、さっそく、緻密なサシが入った上ロース(ハネシタ)と、好みの厚さにカットしてもらえる上塩タンを味わった。ロースは、口の中でスーッとろけ、豊潤な味わい。タンは1cmもの厚さなのに驚くほど柔らかく、噛めば肉汁がほとばしる。シニアソムリエの資格を持つ厚豪さんお勤めのワインもベストマッチ。グラスが進む。締めには、千香さん担当のサイドメニューから人気の海鮮チヂミをチョイス。カリッ、ふわっ、もちっ、と食感が楽しく、海鮮の旨味が生きている。鮮度と安全性にこだわって農家から直接仕入れる無農薬栽培の野菜等も味わいが深い。

今や、予約の取りにくい店としても名を馳せる「れんがや」。とくに、土・日・祝日は予約が必須だ。



テーブル席にはバーカウンターが、500本を数えるワインをはじめ、ドリンクメニューも充実している。



シンプルモダンなインテリア。白壁が清潔な印象を与える。



姫路屈指の高級住宅街にじっくり溶け込む外観。駐車場も広い。

谷五郎が行く! 道を訪ねて

理事会の審議から

支部だより

ビジネスで使えるSNS活用術

最近の判例から

困った時の賃貸住宅法律Q&A

宅建Information

HYOGO taken press



Vol.302

2013.10月発行

秋号

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

編集
後記

広報委員
上杉壽啓
(但馬支部)



猛暑の夏も終わり、食欲・芸術・スポーツにと楽しみの多い季節となりました。今年も豊岡は暑い暑い夏でしたが、40℃を超える地域もありニュースになることはありませんでした。最近、特に高温、大雨、また竜巻といった異常気象が続いているので地元でも今冬の大雪が気になるそうです。

気候も心配ながら業界はアベノミクス効果で上向き、2020年東京オリンピック・パラリンピック決定でさらに景気が加速することをなにより期待します。

広報誌として景気のよいニュースを多く発信できればと願います。

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

〒650-0012 神戸市中央区北長狭通 5-5-26 TEL.078-382-0141 FAX.078-351-0164 ■発行人/山端和幸 ■編集人/森田敏夫 URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp



会 長
あいさつ

台風や集中豪雨などがあり一部の地域では被害が発生しているとの報告を受けています。心からお見舞い申し上げます。

前回の理事会にて検討しました宅建試験の受験集中講座につきましては、住宅新報社の協力により実施することができました。住宅新報社では、例年、宅建試験の集中講座を実施しているということですが、会員サービスの一環として実施したいという協会側の意向を伝えたところ一人あたり5,000円という破格の金額を設定して頂きました。おかげをもちまして140人もの方からお申し込みがあり、全3回講座を実施しました。ご参加頂いた方々からは口々に安くしてもらって嬉しいとの声を頂きましたことは嬉しい限りです。

また、7月には松尾副会長が国土交通大臣表彰を受賞されました。誠におめでたいことで心からお祝い申し上げます。

平成25年9月12日 理事会より



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長：山端和幸

HYOGO
takken
press

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

Vol.302 秋 号

Contents

谷五郎が行く! 道を訪ねて	1
理事会の審議から	4
支部だより	6
ビジネスで使えるSNS活用術	7
最近の判例から	8
困った時の賃貸住宅法律Q&A	10
近畿レイنزについてのご案内	11
宅建Information	13
会員動態	20

第2回

「姫路城下をそぞろ歩き」

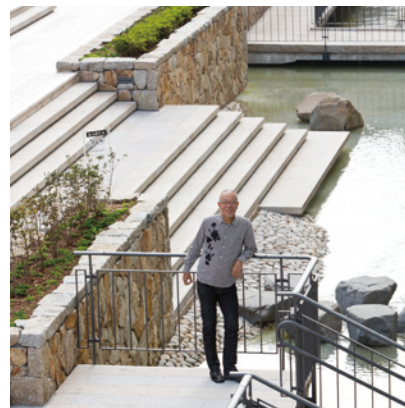
谷五郎が行く! 道を訪ねて

世界文化遺産＆国宝に指定されている「姫路城」。日本が世界に誇る文化財の一つだ。現在、大天守は平成の大修理真っ最中で、その優美な姿を望むことはできないが、小天守が渡り櫓で連立している様は眺められ、見応えがある。ちなみに、連立式天守が完全な形で残っているのは姫路城だけだそう。今回は、再開発に沸く姫路駅前から城に向かい、城郭風景や城下町風情を楽しみながら周辺を散策。古人の知恵や想いを感じつつ、ゆつくり歩いてみた。



谷五郎 Profile

1953年、兵庫県高砂市生まれ。神戸大学時代にブルーグラスに出会い、バンド活動を開始。
1976年、高砂市農協(現JA兵庫南)に就職。同年バンド「ゴローショー」を結成。
1991年、農協を退職。ラジオ関西のパーソナリティを皮切りに、ラジオ、テレビ、音楽活動、講演会などで活躍中。



ビオレ姫路の地下階とランフェスタ地下街をつなぐサンクンガーデン。心地良い水辺の空間だ。



大天守の修理風景を間近に見ることができると人気の見学施設・天空の白鷺は、来年1月15日まで。

●駅前が“姫路城への玄関口”に変身

再開発が急ピッチで進むJR姫路駅北側。今春、新駅ビルがオープンし大いに賑わっている。駅前に立てば、随分広々スッカリしたなあという感慨に駆られる。駅前広場から一段下がったところには、水と緑あふれる「サンクンガーデン」が誕生。市民や観光客の憩いの広場だ。この辺りには、かつて姫路城の外濠があったそうで、石垣状の壁面はそれをイメージしているとか。また、新駅ビルの西隣には、姫路城に正対する「展望デッキ」も設けられ、“姫路城への玄関口”という印象がぐっと強まった。

駅からお城に向かって真っ直ぐに伸びる道路は「大手前通り」。舗道がグンと拡張され歩きやすくなった。周囲には、白銀町、呉服町、綿町などの町名も残り、城下町の面影を伝えている。



高砂出身のボクにとって姫路は馴染み深い土地。美しく整備され、賑わいが戻ってきたのも嬉しい。

お城を主軸に進むまちづくり。今も昔も、姫路は白鷺の城とともにある。



[1]大手前通りには姫路城の案内板が設置されている。さあ、どう回ろうかな。[2]城山の北東に向かう遊歩道。樹木が茂り、静けさが漂う。[3]桜門橋にたたずむ。紅葉シーズンには内濠を観光船が巡る。[4]三の丸広場に隣接するのは、全国唯一お城の見える動物園。[5]明治時代の陸軍兵器庫を活用した市立美術館。赤レンガが印象的だ。



●戦国のヒロイン千姫も暮らした姫路城

清水橋を渡り石畳の道を進めば、男山の中腹に「千姫天満宮」がある。豊臣秀頼亡き後、桑名城主・本多忠政の嫡男・忠刻と再婚した徳川家康の孫娘・千姫は、忠政の国替に伴って姫路城に入った。西の丸の化粧櫓や長局はその際、千姫のために建てられたという。その千姫が祀ったのがこの天満宮。男児誕生を願い、朝夕、長局の窓から遙拝したとか。近頃は、当時ありえなかった恋愛結婚を成就させた千姫にあやかろうと、婚活女子の参拝が絶えないそうだ。

千姫にちなんだもう一つの見所が「千姫の小径」。中濠と船場川に挟まれた遊歩道で、変化に富んだ水のある景色が楽しめる。船場川は魚影が濃く、鯉も泳いでいる。濠にも大きな魚が泳いでいるが、鯉にしてはやけに細長い。さては、外来種か？

市之橋を東に折れると、美しい築地塀に囲まれた日本庭園「好古園」。武家屋敷の香りが漂い、江戸時代そのもの。時代劇のロケもよく行われている。

もう少しすれば、大手門通りの銀杏、姫路城の桜、千姫の小径の楓が色づき、お城界限はさらに彩を増す。散策にうってつけの季節がやってくる。

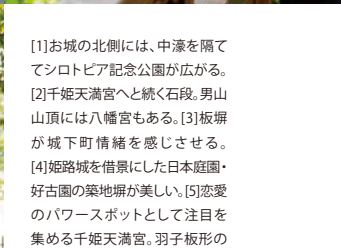


●姫路城の美しさは堅牢な守りの証し

大手門をくぐれば三の丸跡。本来は、目の前に大天守がドーンと迫ってくるのだが、今は素屋根で覆われている。装いを新たにした城に再び登城できるのは2015年の春からだ。

三の丸広場の通路を右に進み、城山の東側を回り込む。野面(のづら)積み of 石垣を間近に眺めれば、下部はゆるやかなカーブを描き、上部はほぼ垂直に屹立しているのが分かる。敵の侵入を防ぐための工夫なのだろう。そういえば、姫路城は白壁の美しさで有名だが、白(しろ)漆喰(しっくい)総塗(そうぬり)籠(ごめ)の技法も、延焼を防ぐためのものと聞く。現在の姫路城の大部分が、関ヶ原合戦直後に築かれたことを考えれば、防御に力を入れたのも納得できる。

北側の姫山公園は、観光ルートから外れているためか訪れる人も少ない。木々に覆われ、心なしか空気感が違う。斜面を覆う原生林の上のぞく姫路城。濃い緑と白のコントラストが美しい。この辺りは勢隠(せがくし)と呼ばれている。不意打ちを受けやすい背を隠す、つまり背後を防備するという意味。姫路城は内濠、勢隠濠、原生林と3重に背後を守っていた。どんなに美しくとも、やはり城は要塞なんだなあ。



[1]お城の北側には、中濠を隔ててシロトピア記念公園が広がる。[2]千姫天満宮へと続く石段。男山山頂には八幡宮もある。[3]板塀が城下町情緒を感じさせる。[4]姫路城を借景にした日本庭園・好古園の築地塀が美しい。[5]恋愛のパワースポットとして注目を集める千姫天満宮。羽子板形の絵馬も人気だ。[6]千姫の小径から濠を眺め、ほっと一息。紅葉の季節にまた歩いてみたい。

支部だより

加古川支部
加古川楽市にて



加古川市商工会議所主催の「加古川楽市」が8月24日(土)、加古川市役所にて開催されました。今年で11回目となった楽市ですが、当日は生憎の雨模様。しかし、例年3万人以上が訪れるという市内でも屈指のイベントには雨にもかかわらず大勢の人々が賑わっていました。

加古川支部は昨年から参加し、今年は2回目とのこと。流通対策広報部の事業ですが、昨年発足した「青年会」と「女性会」が中心となって運営しているということです。

青年会ではポテトや唐揚げ、ビールといったお祭りには欠かせない食べ物を販売していました。ブースで実演していたバルーンアートは手を休めることなく次々と子ども向け作品を作っていて道行く人々も足を止めて見入るほどの出来映えです。このバルーンアートは、何かを買ってくれた方にプレゼントしているということで、風船を受け取って驚く子どもたちの姿が微笑ましく、また、会場も盛り上がっていました。

一方女性会ではハトマークのPRを呼びかけながらエコバッグをプレゼントされていました。エコバッグはこの日のために1,300枚制作されたそうです。また、エコバッグには加古川支部のパンフレットを入れて協会PRにも拔かりはありません。女性会の活動としても一つ重要なのは募金活動だということですが、募金箱には募金先を明記して募金者の方に安心感を与える工夫をされていました。

2日間行われる予定の「加古川楽市」でしたが、台風の影響もあり初日だけの開催となってしまったことは誠に残念でした。ただ、雨にもかかわらず多くの来場者があり、また、支部の方々がいきいきと働いておられる姿がとても印象に残りました。予定では来年も開催されるとのこと。来年は晴れるといいですね。



ビジネスで使える、 SNS活用術

基礎編

Facebook?
Twitter?
SNS? Google+?
LINE? mixi?

最近の情報取得方法として、ホームページをはじめ、インターネットを利用した情報取得が当たり前となっております。更にFacebookをはじめとするSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)の急速な伸びは、放っておけない状況となってきております。

このことから...

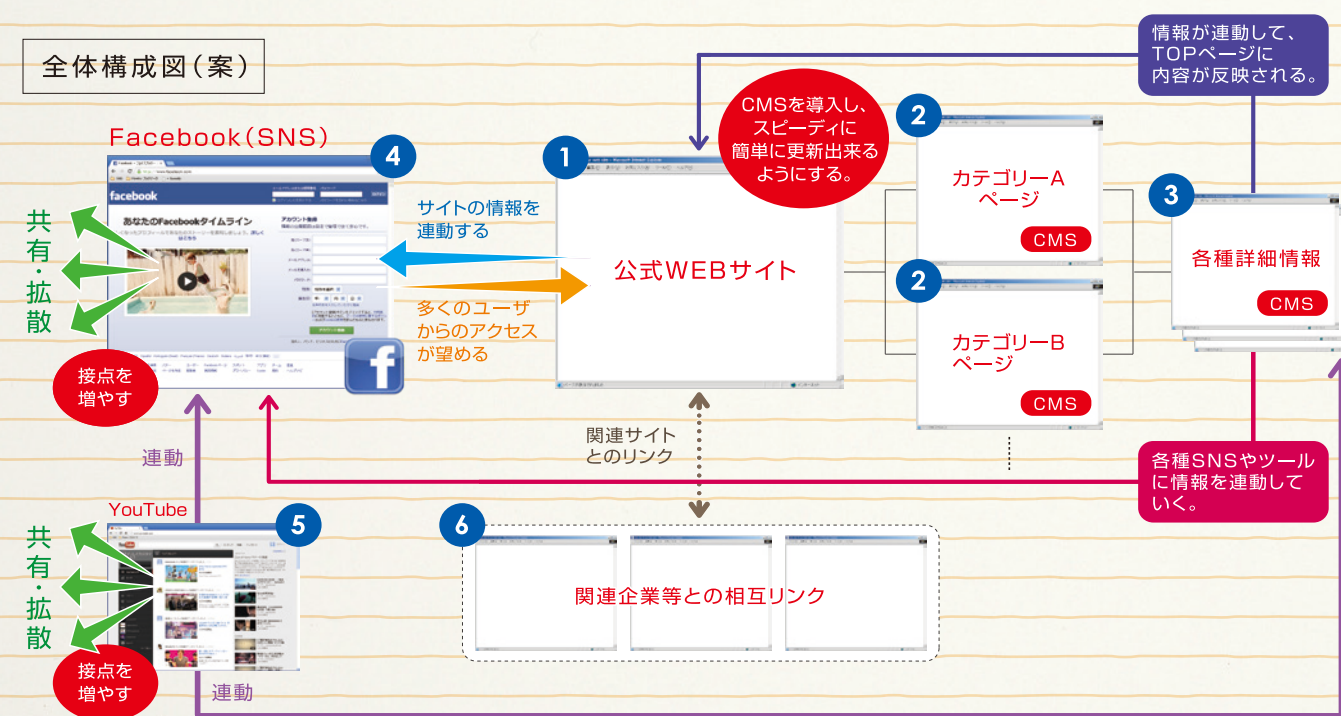
今までの一方通行なWEB発信だけではなく、利用者をも巻き込む「情報発信メディア」として、成長型のWEBアプローチを同時に構築することで、継続的に発信されていく情報が、広が

る渦の起点(中心)となるようなWEBプロモーションを構築していく必要があります。今回は、このWEBアプローチの形を分かりやすく説明させていただきます。

▶新たなSNSという武器を装備しよう!

アニメやゲームでアイテムや武器を新たに装備しパワーアップすることってありますよね。ただ、そのアイテムや武器も、単に装備するだけでは効果的ではありません。ではどのように装備すれば効果的かを図で説明させていただきます。

全体構成図(案)



ポイント[1]

あなたの会社の①～③のWEBサイトの情報を連動して、④のFacebookに掲載していきます。その際、①～③のWEBサイトがCMS(コンテンツ・マネジメント・システム)で構築されているとSNSとの情報の連動性が格段に上がります。
※CMSとは、簡単に説明しますと、テキストや画像などのデータを管理画面より簡単にインターネット上に表示出来る管理システムです。

ポイント[2]

イベントなどの情報で、スピーディーに公開したい場合、④のFacebookに掲載していくことにより、④のFacebookの情報をフックに①～③のWEBサイトにユーザーを誘導して行くことが可能となります。

ポイント[3]

動画コンテンツ等がある場合は、⑤のYoutubeと連動することにより、よりWEBアプローチの幅が広がり、情報拡散・共有につながります。またYoutubeは、Facebookとの連動も容易であるため、さらに効果的に情報拡散・共有が図れます。
※Youtubeも動画コンテンツのSNSと言えます。

ポイント[4]

⑥の関連企業や協業企業、取引先等とも連携を図り、相互リンクもあわせて行っていきます。それにより少しでも接点を増やしていきます。

今回の
まとめ

せっかくFacebookを利用するのであれば、Facebook単体での運用ではなく、上記の構成図や説明(ポイント)のように、より効果的にWEBアプローチができる構成での運用をしていきましょう。それにより、情報の拡散や共有が一段とアップしていきますよ。まずはチャレンジしてみてください。

講師

電鉄商事株式会社 DTSコミュニケーションズ
土井 孝純(どいたかよし)

TEL:078-252-8605

E-MAIL:doi@gokakunin.com

Facebook:https://www.facebook.com/takayoshi.doi



最近の判例から

▶ 不動産取引における瑕疵担保責任（土地区画整理法の賦課金について）

土地区画整理事業の施行地区内の土地を購入した買主が売買後に土地区画整理組合から賦課金を課された場合において、上記売買の当時、買主が賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、上記土地に民法570条にいう瑕疵があるとはいえないとされた事例

最高裁第二小法廷 平成25年3月22日判決 判例時報2184号33頁、判例タイムズ1389号91頁

1 はじめに

不動産売買の目的物に「瑕疵」が存したとして、買主から仲介業者に対し、その説明義務違反に基づく損害賠償請求がなされることも珍しくなく、宅建業者が売主となっていた場合には、買主から業者に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求がなされることもある。

それゆえ、宅建業者にとっては、どのような事情が存すれば目的物に「瑕疵」があるとされるのか、これが大きな関心事となるが、本年3月、最高裁は、ある仮換地の売買のケースにおいて、「瑕疵」があるとの一審・二審裁判所の判断をひっくり返し、「瑕疵」は無かったとの判決を言い渡した。

幸いにも、今号の本欄執筆担当となった私が、そのケースにおいて、実際に主任代理人として活動し、その最高裁判決を勝ち取ったことから、これをここで紹介させていたきたい。

2 事案の概要・争点

Y 1 らを売主、X 1 らを買主として土地の売買がなされたが、その土地は土地区画整理事業の施行地区内の土地であり、売買後に、X 1 らが土地区画整理組合から賦課金を課された（土地一筆あたり約260～460万円。なお、「賦課金」は一般的に知られている「清算金」とは異なる。）ことから、X 1 らがY 1 ら売主に対し、賦課金相当額につき、瑕疵担保に基づく損害賠償を求めた事案である。

主たる争点は、土地の売買当時、土地に隠れた「瑕疵」があった否かである。

3 前提となった事実

- (1) X 1・X 2 は、平成10年9月27日、Y 1 から、土地 1 を代金2400万円で購入した。
- (2) X 3・X 4・X 5 は、平成10年3月15日、Y 2・Y 3 その他 1 名から、土地 2 を代金2250万円で購入した。
- (3) X 6 は、平成9年4月27日、Y 2・Y 3 その他 1 名から、土地 3 を代金1415万円で購入した。
- (4) 各売買の当時、各土地は、土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の施行地区内に存しており、仮換地の指定を受けていた。
- (5) 同組合は、平成10年10月から保留地の分譲を開始したが、販売状況は芳しくなかった。そこで同組合は、平成13年11月28日、事業に要する経費（主にJVに対する工事代金の支払）に充てるため、総額24億円の賦課金を組合員に課する旨を総代会において決議した。
- (6) 同組合は、X 1 らに対し、平成14年11月29日付け賦課金額通知書を送付して、一人あたり約46万円から276万円の賦課金を請求した（土地 1 につき395万3572円、土地 2 につき466万4361円、土地 3 につき261万2246円）。

4 一審・二審の判断

- (1) 一審地方裁判所は、瑕疵は存するが、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権は時効により消滅しているとして、X 1 らの請求を認めなかった。X 1 らより控訴あり。
- (2) 二審高等裁判所は、瑕疵は存するし、消滅時効も完成していないとして、X 1 らの請求をほぼ全額認容した。そこで、Y 1 らは、そもそも瑕疵は存しないし、万が一瑕疵が存するとしても時効により消滅しているとして上告した。

5 最高裁判決の要旨

土地区画整理組合が組合員に賦課金を課する旨決議するに至ったのは、保留地の分譲が芳しくなかったためであるところ、本件各売買の当時は、保留地の分譲はまだ開始されていなかったであり、同組合において組合員に賦課金を課することが具体的に予定されていたことは全くうかがわれない。

そうすると、上記決議が本件各売買から数年も経過した後にされたことも併せ考慮すると、本件各売買の当時においては、賦課金を課される可能性が具体性を帯びていたとはいえず、その可能性は飽くまで一般的・抽象的なものにとどまっていたことは明らかである。

そして、土地区画整理法の規定によれば、土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の施行地区内の土地について所有権を取得した者は、全てその組合の組合員とされるところ（同法25条1項）、土地区画整理組合は、その事業に要する経費に充てるため、組合員に賦課金を課することができることとされているのであって（同法40条1項）、上記土地の売買においては、買主が売買後に土地区画整理組合から賦課金を課される一般的・抽象的可能性は、常に存在しているものである。

したがって、本件各売買の当時、被上告人らが賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、本件各土地が本件各売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、本件各土地に民法570条にいう瑕疵があるということはできない。

6 宅建業者として注意すべき点

「土地区画整理事業運用指針」（国土交通省都市・地域整備局市街地整備課作成）によると、仮換地の売買にあたり、宅建業者は、買主が賦課金を課される可能性があることを説明すべきとされており、この説明を怠った場合、買主側の仲介を行う宅建業者、あるいは自身が仮換地の売主となる宅建業者は、その説明義務違反を問われかねないので注意されたい。

本件では「瑕疵」はなかったと判断されたが、売買当時、土地区画整理組合において、賦課金徴収についての具体的動きがあったような場合には異なった結論となったかも知れず、宅建業者としてもそれぞれのケースに応じた調査・報告が求められることとなろう。



執筆者

弁護士 岡林 幸雄（兵庫県弁護士会所属）

profile

同志社大学法学部卒、同志社大学大学院司法研究科法務専攻修了。司法修習修了後、勤務弁護士として研鑽を積み、その後、2011年に西宮市にて独立開業。不動産に関する事件、家事事件（相続・遺言、離婚等）、企業法務、債務問題（破産・再生）等を中心に取扱っている。

〔岡林幸雄法律事務所〕〒662-0918 西宮市六湛寺町2-1 セントラルガーデンタワー2F TEL:0798-22-5440 FAX:0798-22-5444

困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

供託の無効

賃料を供託しているのに賃料不払いによる賃貸借契約解除明渡請求という事態に発展することはありますか。

A

弁済供託が出来る場合

賃借人は、(1)債権者(賃貸人)が弁済の受領を拒んだとき(受領不能)、(3)債務者(賃借人)が弁済しようとしても、債務者の過失なくして誰に弁済してよいかわからないとき(債権者不確知)には、賃料を供託して賃料支払いの債務を免れることができます(民法494条)。

(1) 賃貸人の受領拒絶を理由に供託する場合

賃借人は、賃貸人の協力を要するときを除いて、まず契約の定めに従って賃料を現実に提供しなければなりません。賃料を現実に提供したのに受け取ってもらえなかったときは、賃借人は供託して債務不履行による債務を免れることができます。現実の提供をすることなく、いきなり供託しても、その供託は無効です。ただし、賃貸人があらかじめ賃料の受領を拒んでいる場合は、賃料支払いの準備をしたうえで、その旨の通知(口頭の提供といえます)をして、受領を催告し、それでも受領に来ないときには供託することができます。さらに、賃貸人の拒絶の態度が極めて強く、たとえ賃借人が口頭の提供をしても、徒労に帰することが明らかな場合には、例外として、口頭の提供をしないで直ちに供託することができます。

問題は、どのような場合に、受領拒絶が明らかといえるかです。

例えば、賃貸人が増額賃料でなければ受け取られない場合とか、契約の存在を否定して賃借人の弁済を受け付けない場合などは、口頭の提供で足りるといえます。また、現に明渡訴訟が提起されているか、少なくとも当事者間で明渡しに関して係争中であれば、賃料を受領しないことが明らかといえますから、口頭の提供も必要ではありません。どのような事情がある場合に口頭の提供で足りるのか、あるいは口頭の提供も不要といえるのかの判断は難しく、安易に供託した結果、その供託が要件を欠いて無効と主張されることがあります。したがって、賃借人としては原則に従って現実の提供をするか、受領してもらえない場合でも、念のため口頭の提供をしておくことが望ましいといえます。

(2) 賃貸人の受領不能を理由に供託する場合

賃料を持参して支払うことになっている場合で、賃借人が賃料を持参したが不在であったとか、持参しようにも賃貸人の住所が不明である場合などが賃貸人の受領不能にあたります。不在は、原則として、一時的不在でもかまいませんが、常識の範囲で住宅時や転居先を確認するなどの手段を尽くすべきでしょう。契約に弁済の場所、時期についての定めがあり、賃貸人が賃料を取立てにくる約束なのに、弁済期をすぎても取立てにコナイときには、賃借人としては賃貸人に取立ての催告をすることなく、供託することができると解されています。

(3) 賃貸人の不確知を理由に供託する場合

賃貸人の不確知とは、賃貸人が死亡して相続が開始したが、相続人が誰であるか不明の場合とか、賃料債権の譲渡の効力をめぐって争いがあり、誰が債権者であるかを確知できないなど、賃借人の過失なくして債権者を知ることができない場合をいいます。

この場合、賃借人は、直ちに供託することができます。

まとめ

以上に述べた要件を備えた供託であれば、賃借人は、供託によって債務不履行の責めを免れることができますが、要件を欠く供託の場合は、原則として無効ですから、供託した部分に相当する債務を免れることもできません。したがって、その場合には、賃貸人から賃料不払いによる賃貸借契約解除、明渡請求という事態に発展することがあります。

弁護士 村田 裕

(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会 流通対策委員会からのお知らせ

近畿レインズについてのご案内

近畿レインズをご利用の際は、ブラウザにご注意ください。

近畿レインズの推奨ブラウザは「Internet Explorer(インターネットエクスプローラー)」のみとなっており、それ以外のブラウザ(「Google Chrome グーグルクローム」や「Firefox」等)では正常に動作しませんのでご注意ください。



(不具合例)

- 検索結果の次ページをクリックしても反応しない
- 所在地検索の別ウィンドウが出てこない、等

「インターネットエクスプローラー10(IE10)」をご利用の際も上記のような不具合が発生しております。IE10でご利用の際は、必ず以下の手順でブラウザの「互換表示」の設定を「有効」にしてからログインして下さい。

①IE10を起動し、近畿レインズの「利用者認証画面」を表示します。

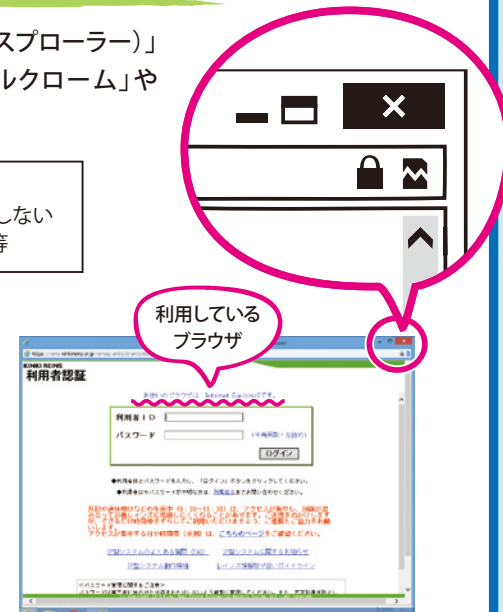
※IE10をご利用の場合は、画面上部に

「お使いのブラウザはInternet Explorer10です」と表示されます。

②画面右上(アドレスバーの右端部分)の互換表示アイコンをクリックします。

※「互換表示」を設定すると、画面上部に

「お使いのブラウザはInternet Explorer7です」と表示されます。



マイクロソフト社による「WindowsXP」のサポート終了について

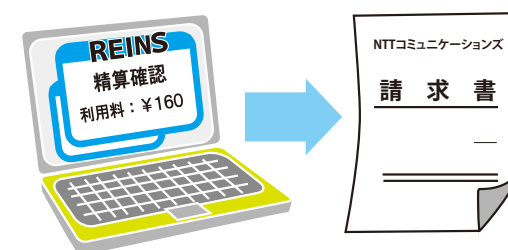
マイクロソフト社による「Windows XP」のサポートが、平成26年4月9日をもって終了します。サポート終了後は、セキュリティ更新プログラムなどの重要なサービスが提供されなくなり、コンピュータウィルスの感染など、セキュリティ面の危険性が増大します。現在「WindowsXP」をご利用の方は、お早めに新しい環境への移行をご検討下さい。詳細は、マイクロソフト社のホームページをご確認下さい。
(http://www.microsoft.com/ja-jp/windows/lifecycle/xp_eos.aspx)

近畿レインズ利用料のお支払いについて

●精算画面が表示されたとき

精算画面は、未清算のシステム利用料が3,000円を超えた日の翌日または「前回の精算から3ヶ月経過した翌月の初回ログイン時」に表示されます。

レインズにログインした際、精算画面が表示された場合は速やかに精算処理を行って下さい。



●お支払い方法について

精算画面にて精算された利用金額は、NTTコミュニケーションズ(CoDenペイメント)より請求されます。お支払い方法は、NTTコミュニケーションズから届いた請求書裏面記載の金融機関や郵便局、コンビニエンスストアでのお支払い、あらかじめお申込されている預金口座からの自動振替となります。

※口座振替のお申込につきましては、下記CoDenペイメントまでお問合せ下さい。
(CoDenペイメント電話0120-506-303 9時~17時、土日祝、年末年始除く)

松尾信明 副会長(神戸中央支部)が、 国土交通大臣表彰を受賞されました



平成25年度の国土交通大臣表彰伝達式が、去る7月10日、国土交通省にて行われました。
当協会からは、松尾信明副会長が受賞されました。
多年にわたり宅地建物取引業に精励されるとともに、協会役員として業界並びに地域社会の発展に貢献された功績が認められたものです。
心からお祝い申し上げます。

【松尾信明氏の略歴】

- 昭和23年7月30日 生 65歳
- 平成17年9月、兵庫宅建理事に就任し、研修委員、相談業務副委員長、総務委員長を歴任し、平成24年度から副会長職。
- 平成24年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- (株)エステートフタバ 代表取締役

受賞のことば

此の度は、このような過分な賞誉を賜り本当にありがとうございました。
これもひとえに皆様方のご支援とご厚情のお陰でございます。

全宅連の会長をはじめ近畿2府4県の宅建協会の会長その他沢山の方々より祝電を頂戴致しました。厚く御礼を申し上げます。

これに甘んじることなく、また、驕ることなく今後も更なる精進を重ねて参りたいと思っておりますので、引き続きご指導、ご鞭撻を賜りますようお願いを申し上げます、御礼のご挨拶と致します。

兵庫県地域見守りネットワーク応援協定の調印



高齢者の孤独死などが社会問題となっています。兵庫県では一人暮らしのお年寄り家庭などを訪問した際、異変などがあれば市町の窓口に通報する「兵庫県地域見守りネットワーク応援協定」を発足しました。協定を結んだのは当協会も含めて24団体。市町は異変の通報があれば安否の確認をします。

8月28日に兵庫県公館において調印式が行われ、山端会長が協定書を井戸兵庫県知事から受け取りました。

道路美化デーに参加してきました

8月29日(木)に実施された神戸市主催の道路美化デーに参加してきました。酷暑のなか当協会を含む11団体約150名が神戸市役所北側にある花時計前に集合し、JR元町駅東口までを4班に分かれて清掃しました。当協会は、神戸地区協議会から17名の皆様に参加されました。

道路美化デーは道路ふれあい月間の行事として毎年行われているもので当会も毎年参加しています。





國府理／森のドライブ、若木くるみ／汗王（いずれも2013年） 撮影：Patrick Tsai (A/M)

今年も六甲ミーツ・アート 芸術散歩2013に協賛しています。

ROKKO MEETS ART 2013 9.14sat-11.24sun



兵庫宅建協会は、今年も協会PR活動の一環として「六甲ミーツ・アート芸術散歩2013」に協賛しています。六甲山上に展開される現代アートの展覧会として今年で4回目を迎えるこの展覧会には24組の招待アーティストの他、公募で選ばれた15組の公募アーティストも参加しています。

会場は六甲ガーデンテラス、自然体感展望台 六甲枝垂れ、六甲山カンツリーハウス、六甲高山植物園、六甲オルゴール



ミュージアム、六甲山ホテル、六甲ケーブル、六甲ヒルトップギャラリーです。また、サテライト会場としてオテル・ド・摩耶も加わり広大な敷地と自然に囲まれた環境で現代アートを楽しんで頂くことができます。普段から現代アートに興味を持たれている方はもちろんのこと現代アートに馴染みがない方でも楽しめる工夫がされた会場に是非足を運んでみてください。

詳しくは阪急、阪神電鉄の各駅に設置されたパンフレットや公式ホームページ (<http://www.rokkosan.com/art2013>) をご覧ください。

鑑賞チケット、六甲ミーツ・アート 芸術散歩に関するお問い合わせ先

六甲ミーツ・アート 芸術散歩2013インフォメーション

●Tel: 078-891-0048 (10:00~17:00)

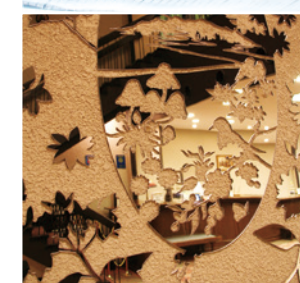
●Mail: rma-info@rokkosan.com

「鑑賞チケット」 プレゼントのお知らせ

協会では協賛記念として「鑑賞チケット」を10組20名様にプレゼントします。

お申し込みは先着順です。協会宛にメール (htk@htk.or.jp) にてご応募ください。

メールタイトルに「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2013鑑賞チケット希望」と明記のうえ「会社名」「お名前」「住所」「電話番号」を記載してください。当選発表は発送をもってかえさせていただきます。ご応募をお待ちしております。



第3回神戸マラソンに 番組協賛しています

11月17日(日)に開催される「第3回神戸マラソン」のサンテレビ特別番組に協賛しています。放送当日は、番組前後に提供テロップが表示されるほか、番組内にて15秒CMが計4本放送されます。また、放送日以外ではテレビCMが合計40本放送されます。

また、フルマラソンのゴール地点となる市民広場には協会PRブースを出展します。PRブースでは協会ロゴ入り風船とウェットティッシュを各1,000個、サンテレビガールの皆さんと配布します。みなさまも是非会場にお越しいただき、マラソンの興奮と感動を味わってください。

サンテレビ特別番組放送日 平成25年11月17日(日)

第1部	第2部 (マルチチャンネル)	第3部
8:30~13:30	13:30~15:30	15:30~16:15

