

谷五郎オススメ!

愛され グルメ

地元の

尼崎市昭和南通 鳥 光

鳥光 阪神尼崎店 | 尼崎市昭和南通3-22 TEL:06-6413-0044
【営】11:30~14:30、16:30~22:00 【休】日曜日

百有余年守り続ける
秘伝のタレが
鳥の旨味を際立てる



秘伝のタレを絡め、最高級の紀州備長炭でじっくり焼き上げた「もも焼」。コク深いタレと、良質な鳥肉の旨味が、絶妙な香ばしさが相まって、絶妙なハーモニーを奏でる。鳥肉がジューシーなのは解度がいから、持る調理の良

美しく盛り付けられた「ささみの刺身」。鮮度抜群で、むっちりした食感。くせや臭みは全くなく、鳥の旨味が口に広がる。スリヤキも、手羽先の刺身もある。



阪神尼崎駅から北へ徒歩約1分、中央公園のすぐ北側に店舗を構える「鳥光」。神戸・須磨に本店を置く、明治25年創業の鳥料理の老舗「鳥光」の尼崎店だ。店の表にまで漂ってくる芳しい香りに誘われて暖簾をくぐると、店内はクラシカルな民芸風の佇まい。年季の入った建具やテーブルが、いい雰囲気を感じさせる。

創業時より継ぎ足して守り続ける秘伝のタレの旨さに定評があり、塩焼きが一般的な皮も、ここでは「タレ焼き!」という声が多い鳥光。一押しメニューの「焼鳥」は、「厳選した国産若鶏を、熟練の職人が紀州備長炭で丁

寧に焼き上げています」と真田益充社長。

その自慢のタレをたっぷり絡めた「もも焼」が運ばれてきた。骨付きのもも肉は肉厚で、血からはみ出しそうなボリューム。豪快にかぶりつく、皮はパリッ、身はジューシーで軟らかく、炭火焼き特有の香ばしさが鼻腔を喜ばせる。タレは、甘みを抑え旨味とコクを深めた大人味。鳥の味わいを際立たせ、まさに絶品!だ。

真田社長は「焼鳥だけでなく、さまざまな鳥料理を楽しんでいただきたいですね」と促す。時間をかけてじっくり旨味を抽出したスープを使った釜飯や雑炊、鳥鍋(9月末までは予約のみ)。鮮度が問われる鳥の刺身をはじめ、多様な一品料理も用意されている。

2階にはお座敷があり、少人数から60名までの会食等に対応。鳥料理と活魚を組み合わせたコース料理も好評。ランチや日常の

飲食はもちろん、接待や宴席にも活用できる貴重な店だ。



老舗旅館を兼ねる和風の建物。駅近とは思えない落ち着いた雰囲気を醸し出す。看板、暖簾にはトレードマークの六文銭が。和民芸風に彩られた1階はテーブルカウンター席で、気軽に食事を楽しめる。2階にはタレが絡みつけた香りが立ち込め、食欲をそそる。



和モダンな雰囲気にもとめられた2階のお座敷。予約すれば、2人でも席を確保してらる。最大60名まで対応可。

編集
後記



広報委員：三橋芳信(姫路)

「道を訪ねて」の谷五郎さんの尼崎駅前、寺町界隈の口ケーンに、広報委員会も同行させてもらいました。寺町では、法華宗本門派の本山である本興寺を訪ね、築約400年を経て今なお社歴で賑わう雰囲気からたよる本堂では改めて日本の伝統文化を再認識し、当時の先駆者らの思想が今なお引き継がれ、後世に伝えている。

れる家に受給を受けました。ふと、神秘的な幻想を抱き、心引き締まる心算に明日への活力を得られた気がしました。定時総会で、理事に選任された渡部健一さん(芦屋・西宮支部)が、広報委員の一員として加わりました。これから広報委6名体制で頑張っていきます。よろしくお願ひします。



(一社)兵庫県宅建物取引業協会 (公社)全国宅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/山崎和幸 ■編集人/久保満則

■広報委員会/久保満則(明石)、若本昌樹(阪神北)、高野正浩(神戸中央)、渡部健一(芦屋・西宮)、三橋芳信(姫路)、青木 隆(但馬) URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htkt@htk.or.jp

谷五郎が行く!
道を訪ねて

定時総会開催

困った時の賃貸住宅法律Q&A

最近の判例から

スマートフォンアプリと
ハサミは使えよう!

宅建Information

HYOGO
takken
press



Vol.309

2015.7月発行

夏号

(一社)兵庫県宅建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

Contents

谷五郎が行く! 道を訪ねて.....	1
定時総会開催.....	4
兵庫宅建Information.....	6
最近の判例から.....	8
兵庫宅建Information.....	10
兵庫県の不動産動向.....	14
困った時の賃貸住宅法律Q&A.....	16
スマートフォンアプリとハサミは使いよう!.....	17
兵庫宅建Information.....	18
会員動態.....	20
谷五郎オススメ! 地元の愛されグルメ.....	22
編集後記.....	22

▶表紙写真:多くの寺院が並ぶ寺町の美しい石畳の道(尼崎市)

広報記事 募集について

広報委員会で「ひょうご宅建プレス」に掲載する記事を募集します。
テーマ等は次のとおりですので、よろしくお願いします。

- テーマ「宅地建物取引士について」(例:取引主任者から取引士となったことについての感想や悩みの言葉等)
- 文字数 400文字程度
- 送付先 メールアドレス: htk@htk.or.jp (メールのタイトルには「広報記事について」と明記してください)
- 電 話 078-382-0141 (広報担当)

会 長 あいさつ

5年ほど前に民法が120年ぶりに改正されるという発表があり、全宅連においても、弁護士や大学の先生方も含めた「民法改正の動向と宅地建物取引のあり方研究会」をいち早く立ち上げ、2年前には中間試案といったものが発表され、国交省からも、いろいろと説明を受け、今国会に提出されております。

このたび国会に提出されたものは、危惧されていたものが、おかげさまでほとんど削除されております。また、施行されるのが3年後と予定されております。その間に、皆さんの貴重な意見をいただきながら、実施されるまでに対応策を打っていかねばならないと考えております。その際は、どうかよろしくお力添えをいただきますようお願い申し上げます。

もう一つ、取引主任者が取引士になりました。主任者から取引士という「士」になったのも、今まで本当に御苦労いただいた先輩諸氏のお力添えやご苦労のおかげだと思っています。

我々の先輩がこれまで、苦勞して、消費者保護のため懸命に取り組んでいたいただいた結果が、この「士」に結びついたと思っております。先輩の方々のご努力に對しまして、敬意を表しますとともに改めて厚くお礼申し上げます。

そういう意味で、先輩方のご尽力により、ありがたい士業家といった名称をいただいたわけでございます。これから我々も後輩のために、我々がいただいたありがたいものと同じようなものを後輩たちにも引き継がねばならない、本当にいい協会になったなと言ってもらえるように努力していく所存でございます。

そのためには皆様方の絶大な力添え、御協力をいただかねば、それもなしにできないことだと思いますので、どうかひとつ皆さん方、よろしく御指導、お力添えをいただきますようお願いいたします。私どもの冒頭の挨拶にかえさせていただきます。本日はまことにありがとうございました。

平成27年5月28日の定時総会より



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長: 山端和幸

谷五郎が行く! 道を訪ねて

第9回

「工都・尼崎に探る城下町の面影」

阪神工業地帯の中核を担い、全国有数の工業都市として知られる尼崎市。とくに市域南部は工都のイメージが強いが、実は、古い歴史を刻んできた地域でもある。漁民や海人が住む海に突き出た土地というのが地名の由来らしく、古くは「海士崎」「海人崎」と記された。古代から中世にかけては、大坂や京といった政治・経済の中心地と、四国・瀬戸内・九州を結ぶ海陸交通の要衝として発展。さらに江戸時代には、尼崎藩5万石の城下町として大いに栄えたという。当時の城下町エリアを歩きながら、その面影を探ってみよう。



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クラスに出会い、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「コローション」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。



[1]石畳が敷かれ、美しく整備されている寺町。市街地にあるとは思えない静けさが漂う。[2]法華宗の大本山「本興寺」は、寺町の中心寺院。室町期の華麗な開山堂、三光堂は国の重要文化財。[3]鐘を鳴らし、取材が上手く行きますよう祈る。[4]日蓮宗の有名な寺院「長遠寺」の多宝塔。桃山文化の響りがする。



●400年の時を超え、往時を伝える寺町。

阪神電車の尼崎駅から南西に200mほど行くと、多くの寺院が建ち並ぶ「寺町」に行き合う。1617年、譜代大名・戸田氏鉄（とだうじかね）が尼崎城主として入部し、幕府の命で新城を築いた。氏鉄は、城の建設と同時に城下町も整備。城郭建設予定地にあった寺院や、町場に散在していた寺院などを一か所に集め、城の西方に寺町を形成したという。大坂夏の陣からまだ2年。豊臣氏が滅んだとはいえ、西国には豊臣方の有力大名が健在。大きな建物、広い境内をもつ寺院を集中させることは、いざというとき出城の役割を果たすという軍事的意味合いもあったようだ。

寺町の区画は、当初からほとんど変化がなく、約400年を経た今も、約3.9haの区域に11カ寺が軒を連ねている。美しい石畳の道をたどり、開山堂・三光堂・方丈と3棟の国の重要文化財を有する「本興寺」や、市内唯一の多宝塔（重文）で知られる「長遠寺」、現存する尼崎最古の名刹「大覚寺」などを訪ね歩く。寺町は市街地とは思えない静寂に包まれ、ここだけ時間が止まっているかのよう。「ここ、ほんまにアマ？」。思わずつぶやいてしまった。



[1]赤レンガの扉が印象的な「長遠寺」は、阪神間で唯一の浄土宗寺院。[2]長遠寺の本堂は、1982年の大修理で、元和9年（1623）に建立されたことが分かった。



いま尼崎は、単なる工業都市ではなく、景観を重視した環境共生型都市に生まれ変わろうとしている。

都市美化に取り組み尼崎。整備された寺町は静寂に包まれて。



[1]待屋敷だったエリアは細い路地が縦横に走り、レトロな雰囲気漂う。[2]時代を感じさせる「世界の貯金箱博物館」入口。[3]1階のコーナーには、時期に応じたテーマに沿った貯金箱が展示される。夏休み期間は、キャラクター貯金箱が大集合。[4]貯金箱の素材や形は実に様々、お国柄も異れ、興味深い。

●各大坂の西の守りとして築かれた尼崎城。

寺町南側の道を東に進み、庄下川を渡る。かつてはヘドロの川だった庄下川が清流になっているのにビックリ。川に沿って、石垣や城壁を復元した「尼崎城址公園」が広がる。城址公園は、旧尼崎城の北西端あたり。本丸はもう少し東にあったらしい。

尼崎城は、西国経済の要であり西国支配の拠点である大坂の西の守りとして、中国街道沿いに築かれた。二重三重の堀で全体を螺旋状に構成した平城で、約120m四方の本丸には四重の天守がそびえ、三重櫓、二の丸、三の丸も配した立派な城だったよう。1664年には、城の南に新たな町場の築地町が完成。中国街道も築地へ迂回するようになった。

その城は、明治6年の廃城令によって建物を取り壊され、石垣のほとんども尼崎築港の用材に使われてしまった。現在は、城址公園の石垣に400年前の石がわずかに残されているだけ。何とも残念な限りだ。

尼崎に探る城下町散策コースマップ



●世界の貯金箱で遊ばせ、子供時代が蘇る。

寺町の南側は、当時、東屋敷・西屋敷と呼ばれたエリアで、待屋敷町だったところ。待屋敷らしき佇まいには出合えないが、縦横に通された路地は当時のままのようだ。一本ずつ路地をのぞけば、昭和レトロな建物と、現代的な建物が混在する住宅地。どこか懐かしい光景に思えるのは、路地の狭さゆえかもしれない。

そんな町の一角に、「尼崎信用金庫 世界の貯金箱博物館」がある。日本はもちろん、欧米や中南米、アジア、中東など世界中から集めた今昔の貯金箱約13000点を収蔵・展示するユニークなミュージアムだ。精巧に作られたアンティーク物や、貯金箱にお金を投入したくなるような楽しい仕掛けのある物など、「へえ〜」と感心させられ、見飽きることがない。小遣いを節約しては貯金箱に投入した少年時代の思いがフツと蘇る。ちなみに、古い日本の貯金箱は割らなければお金が出せない仕組みが特徴だが、外国の物は必要に応じて出し入れできるものが多いとか。硬貨を入れる穴も、外国の人物は頭のとっぺんに設けられているものがあるが、日本の物はできるだけ頭を割ることを避けているなど、民族性の違いも現れていて興味深い。



[1]寺町の東側、開明公園でひと休み。頭にはナント機銃掃射の跡が。[2]昔の開明尋常小学校の校舎を、尼崎市役所開明庁舎として使用。[3]庄下川に沿って、石畳の散歩道を進む。[4]尼崎城址公園の石垣には、矢穴が残る400年前の石も使われている。

西尾公作 副会長(姫路支部)が、 黄綬褒章を受章されました

平成27年度春の褒章伝達式が、去る5月15日、国土交通省において行われました。
当協会からは、西尾副会長が黄綬褒章を受章されました。

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。



【西尾公作氏の略歴】

- 昭和23年1月15日生 67歳
- 平成14年5月に兵庫宅建理事に就任し、事業対策委員長、専務理事を歴任。平成26年5月から副会長職
- 全宅連・全宅保証理事、近畿圏不動産流通機構副会長を兼務
- 平成24年7月10日 国土交通大臣表彰受賞
- 株式会社ニシオ 代表取締役

黄綬褒章受章のご挨拶

この度、はからずも平成27年度の春の褒章に際しまして、栄誉ある黄綬褒章授章の栄に浴しました。

5月15日に、国土交通省に於いて、褒章の記ならびに褒章を拝受いたしました。

続いて皇居へ参内し、豊明殿において日本国天皇に拝謁し、天皇から祝意と身に余る労いと今後も元気で長く続けることを希望しますとの温かいお言葉を拝受しました。

褒章の記には「日本国天皇は私に、多年宅地建物取引業に従事し、事業の発展に尽力したことについて、黄綬褒章を授与する」とあります。あらためてこの上ない栄誉と感謝し、感激をいたしております。

これもひとえに兵庫県宅地建物取引業協会の先輩役員をはじめ、理事、会員はもとより事務局や多くの関係各位の永年にわたる温かいご指導と、ご厚情の賜と心より深く感謝申し上げます。

これからも、この栄誉に恥じることのないように、肝に銘じ一層の精進を重ねて微力ながら業界の更なる発展充実に社会貢献に尽くす所存でございますので、変わらぬご指導とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

全宅管理 入会キャンペーン実施中

今だけの
入会特典!

- 「賃貸不動産管理 業務マニュアル」
- 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
- 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

計3点プレゼント!

(平成28年3月31までの期間限定)

詳細は全宅管理のHPで。(入会案内・申込書等もダウンロードできます) <http://www.chinkan.jp/>

全宅管理

検索

【問い合わせ・入会書類送付先】

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階 TEL 03-3865-7031

淡路花博2015 花みどりフェアレポート

平成27年3月21日より、淡路島の3市(淡路市・洲本市・南あわじ市)で開催されていました『淡路花博2015 花みどりフェア』が、大盛況の内に、5月31日で閉幕しました。3市の各エリアを訪れた方の人数は、目標とされていた来客数300万人を上回る数でした。

淡路会場(淡路夢舞台及び国営明石海峡公園)におきましては、「四季」をテーマとする華麗なる宝塚歌劇の世界展やコシノヒロコ展が、また、子供達に大人気の妖怪ウォッチのここでしか体験することが出来ない動くぬりえのコーナーなどが設置され、期間中、好評を得ていました。また、洲本会場(洲本中心街地エリア)では、城下町洲本レトロなまち歩きでのイベントや洲本城クイズラリー・甲冑の着付け体験等、多くの人で盛り上がりを見せました。南あわじ会場(淡路ファームパークキングランドの丘)では、週末ごとに、イベントが開催され、家族やカップルで、大変賑わいました。このフェア開催に合わせてオープンしました「あわじ島まるごと食の拠点施設 美葉恋来屋(みなこいこい)」におきましても、地元の牛乳・野菜・魚のPRイベントが開催され、淡路島の食材の良さを体感して頂くことが出来ました。

最後になりますが、淡路支部のために「淡路花博2015 花みどりフェア」バスポートの配布に際し、ご配慮いただき誠にありがとうございました。

淡路支部 広報部長 宮崎卓司



平成27年度 本部主催研修会(宅建業者研修会)日程

開催年月日	会場名	時間	対象支部
平成27年 9月 3日(木)	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延未426-1 電話079-298-8011	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	姫路・西播磨
平成27年 9月 7日(月)	豊岡市民会館 4階大会議室 豊岡市立野町20-34 電話0796-23-0255	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	但馬
平成27年 9月11日(金)	洲本市民交流センター 洲本市宇原1788-1 電話0799-24-4450	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	淡路
平成27年 9月17日(木)	神戸文化ホール 大ホール 神戸市中央区楠町4丁目2番2号 電話078-351-3535	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	中部3支部
平成27年 9月24日(木)	加古川市民会館 加古川市加古川町北在家2000 電話079-424-5381	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	明石・加古川
平成27年 9月29日(火)	アルカニックホール 尼崎市昭和通2丁目7番16号 電話06-6487-0810	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	東部4支部
平成27年10月 5日(月)	加東市滝野文化会館 大ホール 加東市下滝野1369-1 電話0795-48-3007	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	北播磨

【テーマ及び講師】 ①「新物件登録システム『たっけんクラウド』の活用」……………講師:㈱いえらぶGROUP

②「どう変わる? 民法改正のポイントと不動産取引に与える影響」……………講師:弁護士 熊谷 則一氏

最近の判例から

▶土地売買における心理的瑕疵に関する宅地建物取引業者の説明義務

土地の売買につき、宅地建物取引業者が、その土地上の建物で二十数年前に自殺があったことを買主に説明しなかったことが不法行為に当たるとされた事例

高松高裁平成26年6月19日判決・判例時報2236号101頁
(原審：松山地裁平成25年11月7日判決・判例集未登載)

1 はじめに

不動産の仲介業務を行う宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という)は、取引当事者に対し、当該不動産に関する重要事実の説明義務を負う(宅地建物取引業法(以下「宅建業法」という)47条1項1号二、同法35条1項各号)。

もともと、いかなる事情が重要事実として説明義務の対象となるのかは、具体的事例の検討を踏まえた判断とならざるを得ない。

本件事案は、①二十数年前という相当以前に発生した、②仲介対象たる土地ではなく、土地上の建物において発生した事情について、③宅建業者が、売買契約締結後、残金の決済及び土地引渡し前の時点で前記事情を認識したとの事実認定を前提として、宅建業法47条1項1号二規定の説明義務違反が認められたものであり、重要事実にかかる説明義務の範囲を検討する上で興味深い事例であることから、本稿において紹介する次第である。

2 事案の概要

昭和61年1月、本件土地上の建物(以下「本件建物」という)に居住していた所有者Aの内縁の妻が、本件建物とは別の場所で実の息子に殺害される事件(以下「第1事件」という)が発生した。また、昭和63年3月、Aの娘が本件建物の2階ベランダで首をくくって自殺するという事件(以下「第2事件」という)が発生した。

平成元年9月に本件建物は取り壊され、以後、本件土地については建物が建てられること無く、6度の取引を経て、平成14年初めころには本件事案の売主であるBが所有者となった。そして、平成20年ころ、BはYに本件土地の売買仲介を依頼した。

他方、同時期に、X夫妻は本件土地近辺で、子育てのため及び永続的に居住するための一戸建て建築用地を探していた。そして、本件土地が売りに出されていることを知ったX夫妻がYに連絡をとったことを契機として、Y仲介のもと、平成20年12月1日、売主をB・買主をX夫妻とする売買契約が締結され、同日、手付金が支払われた。その後、平成21年1月30日、残代金の決済及びX夫妻への所有権移転登記が行われた(以下、一連の手続を「本件売買」という)。なお、本件売買に際し、YからX夫妻に対し、本件土地が自殺等にかかる物件であること(以下「本件重要事実」という)が説明されることは無かった。

X夫妻は、同日、別の不動産業者から本件重要事実について告げられたことから、同年2月2日、本件重要事実を理由として本件売買の白紙撤回を求めたが、Yはかかる申し出を断った。

なお、Yの担当者においては、本件売買契約締結時に本件重要事実を認識していたとはいえないが、残代金決済の数日前には本件建物で自殺事故があったらしいとの認識に至っていた。

3 判決の概要

前記事実認定を前提とし、原審判決及び本件判決においては、①本件土地上で過去に自殺があったとの事実、X夫妻が本件土地を取得するかどうかの判断に重要な影響を及ぼす事実であるとともに、締結してしまった売買契約の効力を解除等によって争うかどうかの判断に重要な影響を及ぼす事実であることから、YはX夫妻に説明をすべき義務を負う、②第1事件は、第2事件が近隣住民において第1事件と関連して記憶されている限りにおいて、本件土地と関連性を有している、③売買契約締結後であったとして

も、かかる重要事実を認識するに至った以上、Yは残代金決済前にこの事実をX夫妻に説明すべき義務があると認定された。

そして、残代金決済前にかかる重要事実を説明しなかったYには、X夫妻が交渉上の不利益につき甘受することを余儀なくされた点に関し、説明義務違反(不法行為)に基づく慰謝料の支払義務が存するとされた。

4 不動産取引における注意点

本件事案においては、土地の売買であるにもかかわらず、当該土地に所在した現存しない建物で発生した自殺(第2事件)について、重要事実としての説明義務が認められている。ここで判決は、第2事件が周辺住民において第1事件と関連付けられて記憶されていることに言及しており、かかる点で複合的な要因が存している。

このように、本件事案において存する事情は特殊なものではあるものの、本件における判示からすると、不動産取引において重要事実としての説明義務が認められる範囲は画一的に判断できるものではなく、仲介業者としては、当該不動産に存する一切の事情について、取引当事者が通常どのように理解するかを十分に検討する必要がある。

なお、本件判示においては、前記重要事実が心理的瑕疵

に該当するか否かは認定されていない。このように、心理的瑕疵への該当性にかかわらず、説明義務の存する重要事実に該当する余地がある点も、注意が必要であろう。

他方、損害の範囲については、仲介業者において重要事実を認識した時点が、売買契約締結後残代金支払いの前であり、かつ手付金放棄の期限を経過していたことを理由として、限定的に認定されている。もともと、損害の範囲は、仲介業者の認識時点が売買契約締結前であれば異なってくるものであり(実際、本件事案においてX夫妻は、本件売買締結時においてYが本件重要事実を認識していた旨主張している)、仲介業者としての損害賠償義務が拡大する可能性も存することについては、留意が必要であると思われる。



※写真はイメージです。



兵庫県弁護士会
イメージキャラクター
ヒマリオン

執筆者

弁護士 木村裕介(兵庫県弁護士会所属)

profile

中央大学法学部法律学科卒業。民間企業勤務を経て、神戸大学大学院法学研究科実務法律専攻修了。司法修習終了後、2009年弁護士登録(徳島弁護士会所属)。徳島にて3年3ヶ月勤務した後、2013年兵庫県弁護士会に登録換え。現在は、交通事故等の損害保険に関する案件を中心に、民事事件、家事事件、刑事事件等幅広い事業を取り扱っている。

[神戸ブルースカイ法律事務所]
神戸市中央区海岸通8神港ビル2階 TEL:078-321-5558 FAX:078-392-1424

インターネットにおける 「おとり広告」等の未然防止について



最近、インターネットにおける賃貸マンション等について、「おとり広告」の疑いのある広告事例が増加の傾向を示しています。このような「おとり広告」は表示規約に違反することはもとより、「宅地建物取引業法」(昭和27年6月10日法律176号)の第32条「誇大広告等の禁止」の違反行為にも当たる行為であり、今日までの不動産広告の信頼性を大きく損なうものであります。

会員の皆様におかれましては、インターネット広告の情報管理については、正確な物件情報を掲載するため、元付会社や管理会社等に当該物件の成約状況・取引条件の変更などの確認を行ったうえで、少なくとも2週間以内には当該物件の情報を更新するなど、インターネット広告における「おとり広告」とならないよう十分ご注意ください。



不動産の表示に関する公正競争規約第21条で規定する
「おとり広告」に該当するおそれのある表示の一例

インターネット広告等において表示した物件が、以下の事項のいずれかに該当するもの。

1 「物件が存在しないため、実際には取引することができない物件」について(同条第1号)

- (1)表示している所在地に存在しない場合
- (2)実際に取引しようとする物件とその内容、形態、取引条件等に同一性が認められない場合(情報の改ざんを含む。)
- (3)物件に関する資料を有しておらず、物件を特定し、紹介または案内等をすることができない場合

2 「物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件」について(同条第2号)

- (1)契約済みの場合(申込済みの物件を含む。)
- (2)実際には入居者を募集していない場合(退去予定日が確定していない物件を含む。)

3 「物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件」について(同条第3号)

- (1)物件に関する難点をことさらに指摘する等して他の物件を勧める場合
- (2)合理的な理由がないにもかかわらず、紹介または案内等を拒否する場合
- (3)相当数の反響(断続的な掲載の場合はその合算)が入っているにもかかわらず、契約に至っていない場合
- (4)自社等で借り上げた賃料または当該物件と同一建物内の同規模住戸の賃料よりも安い賃料で広告しているにもかかわらず、合理的な理由がないのに契約に至っていない場合(断続的な掲載を含む。)

(公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会・ポータルサイト広告適正化部会)

「宅地建物取引業法の遵守」のお願い



兵庫県から、今年度に入ってから、免許取消しや監督処分等に至る、法の遵守が不十分なケースが見受けられるため、宅地建物取引業法の遵守の要請がありました。

特に役員変更、支店設置等の際し、変更役員や政令2条の2(新支店長等)が免許の欠格事由に該当した場合は、即刻免許取消し処分となりますのでご注意くださいとともに、宅地建物取引業法の遵守をお願い申し上げます。

不動産開業支援セミナーを開催しています

不動産業に興味のある方、独立して開業したい方等を対象に不動産業の概要、免許申請の手順、宅建協会及び保証協会への入会等、開業に必要な情報の提供と業界の現状や今後の展望、業者の体験談などを通して、一般の方が業界へ進出するきっかけ作りとして、開業支援セミナーを開催いたします。ぜひ、この機会にご参加の上、開業に向けてのご参考としてください。



場 所	兵庫県不動産会館 (神戸市中央区北長狭通5-5-26)	参加費	無料	時 間	午後1時～
問合せ先	開業ヘルプデスク: 0120-810-768 (担当事務局 佐伯)				
開催予定日	【4】8月11日(火) 【5】9月15日(火) 【6】10月13日(火) 【7】11月17日(火) 【8】12月15日(火) 【9】1月12日(火) 【10】2月16日(火) 【11】3月8日(火)				

全宅連からのお知らせ 「一人暮らしに関する意識調査結果」の公表について



この度、全宅連では、一人暮らしに関するアンケートの調査結果を取りまとめ、公表しています。

アンケート結果は、協会ホームページに掲載しておりますので、ご参照ください。
<http://www.htk.or.jp/topics/announce/3513/>

調 査 期 間	2015年2月20日～2015年2月23日
調 査 方 法	インターネットアンケート調査
調 査 対 象	日本全国の18歳以上の男女
有効回答数	2,350件

住宅耐震改修工事利子補給事業について(兵庫県)

兵庫県では、耐震改修工事は、住宅のリフォーム工事とあわせて実施することが効率的・効果的であることから、「ひょうご住まいの耐震化促進事業」に加え、金融機関から融資を受けて耐震改修工事を含む住宅リフォームを実施する場合に利子補給を行います。

1. 事業概要

金融機関で融資を受けて耐震改修工事を実施した場合に利子補給を行います。

(ポイント1) 住宅のリフォーム工事も対象になります

- ・耐震改修工事と同時に実施する、住宅リフォーム工事に要する費用についても、利子補給の対象とすることができます。

(ポイント2) 融資額のうち1,000万円までが対象になります

- ・金融機関の融資を対象に、最大で1,000万円までを利子補給の対象とすることができます。
- ・利子補給率は1%、5年間の利子補給によって、最大約50万円の補助を受けることができます。
- ・ひょうご住まいの耐震化促進事業の工事費の補助と合わせて、利子補給による支援を行います。

2. お申込のできる方

お申込のできる方は、以下の要件すべてに該当する方です。

- ・県内に昭和56年5月以前に建築された住宅を所有している方
- ・所得が1,200万円(給与収入のみの場合は、給与収入が14,421,053円)以下の方
- ・「ひょうご住まいの耐震化促進事業」による工事費の補助を受けている方
- ・「住宅改修業者登録制度」の登録を受けた住宅改修業者によって、工事を実施した方

3. 利子補給について

(1) 金融機関への融資申込み

県内の金融機関で融資を受けて、耐震改修工事を実施する場合に利用できます。融資の利用については、金融機関にご相談ください。

(2) 利子補給額

- ・利子補給額は県が定める計算方式により決定し、通知します。(最大約50万円)
- ・利子補給交付期間中に繰上償還を行った場合は、利子補給額を再計算する必要がありますので、所定の様式による届出をしていただく必要があります。

(3) 補給金の交付時期

- ・利子補給金は年2回(9月及び3月)指定口座に振り込みます。
- ・県から金融機関に償還状況を照会し、適正に償還していることを確認後、交付対象者へ請求書を送付しますので、期日までに提出してください。

・繰上償還や延滞があった場合は一時的に交付を停止します。

4. 申請手続きについて

「ひょうご住まいの耐震化促進事業」の確定通知書の送付を受けてから、融資を受けた金融機関を経由して利子補給の申請をしてください。

(1) 利子補給の申請に必要な書類

- ・住宅耐震改修工事利子補給金交付申請書(様式第1号)
- ・ひょうご住まいの耐震化促進事業の工事費補助の確定通知書(写し)
- ・耐震改修工事に係る工事請負契約書(写し)

(2) 手続きの流れ

- ① 利子補給金交付申請書提出(ご本人→金融機関を経由→県)
- ② 交付決定通知書送付(県→ご本人)
- ③ 県が金融機関に償還状況を照会
- ④ 請求書(年2回)送付(県→ご本人)
- ⑤ ご本人の指定口座に振込み(9月・3月)

5. 申請にあたっての注意点

(1) 「ひょうご住まいの耐震化促進事業」工事費補助について

- ・「ひょうご住まいの耐震化促進事業」による工事費の補助を受けなければ、利子補給の交付対象となりません。
- ・各市町が申込みの窓口となっていますので、工務店と工事契約を締結する前に、各市町にお問い合わせください。

(2) 「住宅改修業者登録制度」の登録者について

- ・「住宅改修業者登録制度」の登録を受けていない業者による改修工事は、利子補給の交付対象となりません。
- ・登録業者は専用ページから検索することができますので、事前にご確認ください。

(<http://support.thyogo-jkc.or.jp/support/reform/kenmin/index.html>)

詳細は兵庫県のホームページでご確認ください。
<http://www.htk.or.jp/topics/announce/3465/>

問合せ先

部署名: 県土整備部住宅建築局住宅政策課住宅行政班
TEL078-341-7711 (内線4728)



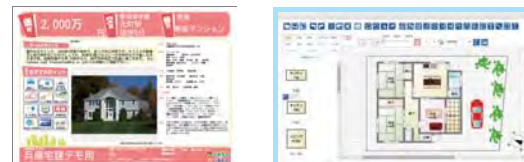
たっけんクラウド

平成27年
4月スタート!

「たっけんクラウド」は日ごろの業務を効率よく進めていただくためのシステムです。

無料で利用できる主な機能

- ★ 物件情報の連携機能
 - ・近畿レインズ
 - ・ハトラぶ
 - ・ハトマークサイト(不動産ジャパン)
- ★ 間取り図作成
- ★ チラシ図面作成
- ★ 顧客情報管理



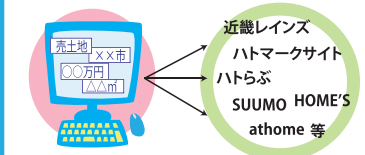
Q. 物件情報の連携機能とは?

A. 「たっけんクラウド」の管理画面で入力した物件情報を、設定した複数のサイトに一度に公開する機能です。

複数のサイトに物件情報を掲載する際、同じ情報をそれぞれの登録システムに何回も入力するのは大変な作業です。



たっけんクラウドを利用すると、1回の情報入力で複数のサイトに公開できます!



民間ポータルサイトへの連携は有料オプションとなります。

「suumo」「HOME'S」など、多数の民間のポータルサイトとの連携が可能です。「athomeサイト」へは1件ごとに料金を支払う形態の「スポット掲載」が利用できます。

たっけんクラウドお申込み方法

協会ホームページ「会員ページ」より「たっけんクラウド利用申込書」をダウンロードのうえ、協会本部宛にFAXでお申込み下さい。

困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

妻の代理権

賃借人が多忙という場合、賃貸人が賃借人の妻とした合意は、賃借人である夫との間に効力が及ぶのでしょうか。

A

◆賃借人の妻の代理権

賃貸人が賃借人でない者と合意(契約等)しても、賃借人による代理権の授与や賃借人による追認などがなければ、合意の効力は賃借人には及ばないのが原則です。

もっとも、夫婦の一方が「日常の家事」に関して取引の相手方である第三者と法律行為をしたときは、他方の配偶者はこれによって生じた債務(日常家事債務)につき、相手方に対して連帯責任を負います。(民法761条本文)。この規定は、文言上は日常家事に関する責任のみを規定していますが、その前提として夫婦は相互に「日常の家事」に関する法律行為につき他方を代理する権限を有することも規定していると解されています(最高裁判昭和44年12月18日)。なお、婚姻関係が破綻し夫婦の実質が消失している場合に連帯責任が生じないとした裁判例として東京高裁昭和56年4月28日)。

◆妻に代理権が認められる日常家事とは

「日常の家事」とは、夫婦の共同生活関係から生ずる通常の事務を指します。しかし、具体的な内容や範囲は、当該夫婦の社会的地位、職業、資産、収入等によって、また、その夫婦が生活する地域社会の慣習によっても異なります。さらに、民法761条が取引の相手方の保護を目的とするため、夫婦の共同生活の内部的な事情やその行為の個別的な目的のみならず、客観的に、法律行為の種類、性質等も十分に考慮して判断することになります。もっとも、前記最高裁判例も示唆するように「日常の家事」をあまり広く考えてしまうと、夫婦の財産の独立を損なう結果になることへの懸念もあるため、慎重さを要することに注意すべきです。

一般に、夫婦の共同生活のために建物を賃借することは、特段の事情がなければ、「日常の家事」に当たると考えられます。裁判例では、賃料の支払(東京地裁平成18年1月30日など)、支払猶予を求める行為(東京地裁昭和31年5月12日)、賃借物件の光熱費の支払(東京地裁平成17年3月30日)について、「日常の家事」に当たるとした例があります。なお、賃貸借終了後明渡しまでに生じた損害金の支払債務は、不法行為という性質に照らし、日常家事債務に当たらないとした例があります(札幌地裁昭和32年9月18日。共同不法行為の成立も否定した例)。

しかし、賃料値上げの合意、契約更新、契約解除など、妻の行為によって賃借人たる夫の権利等に重大な変更が生じるような場合には、「日常の家事」の範囲外と判断されるケースが多いと思われます。

◆実務的な対応

妻の行為が「日常の家事」に当たった場合であっても、夫が賃貸人にに対し、あくまで自分(夫)と話すよう申し入れていた等、妻と合意したところと夫として責任を負わない旨の「予告」があったときは、夫は責任を負いません(民法761条ただし書)。

したがって、「日常の家事」の範囲に関する紛争を予防するという意味で、賃貸人が妻と合意(契約等)する場合には、夫の意思を確認するようにし、妻に代理権を授与した旨の委任状や同意書等を文書で提出してもらう方が安心といえます。

◆妻が賃借権まで取得することがあるか

ちなみに、民法761条の存在に関連して、夫が賃貸借契約を締結していた場合に、妻が賃借権まで取得することはあるかという問題があります。内縁の夫婦の事例ですが、夫が賃貸借契約を合意解除して住居を立ち去ってしまった場合に残された妻に賃借人の地位を肯定した例(大阪地裁昭和27年9月27日)がある一方で、民法761条は、特段の事情がない限り、夫婦の一方が締結した借家契約により、他の一方も当然に賃借人としての地位を取得するに至る趣旨までも含むものとは解されないとした否定例(東京地裁昭和39年8月28日)。ただし、内縁の解消に際し、賃借権を残存配偶者に譲渡し、賃貸人にその承諾を申し出た場合に、もし承諾が得られなかったとしても、賃貸人が賃貸借契約を解除するのは解除権の濫用と解される場合のあることを示唆した例もあります。

弁護士 土赤弘子(つちあか法律事務所)

賃貸住居の法律Q&A(5訂版) 編集者:東京弁護士会食会 発行所:住宅新報社刊

スマートフォンアプリとハサミは使いよう! vol.2



前回より始めました、スマートフォン・アプリケーション(以下アプリ)の紹介編! 人気や話題のアプリを、様々なシーンごとに分けて、紹介していきたいと思います。

まず最初に紹介するのは… **KOBEまちの安心・安全アプリ「かもめんnavi」**です。



このアプリは、この春(2015年4月22日)、神戸市より公開されたばかりのアプリで、災害時に役立つ情報と都心のイベント情報や施設情報といったタウン情報が見られるアプリです。 ※日本語、英語、中国語(繁体字・簡体字)、韓国語の4ヶ国語に対応

●なぜこのアプリを最初に紹介したかといいますと、

- ①兵庫県神戸市が公開したアプリであること!
- ②皆さんのビジネスである不動産業にも関係のある、地図情報を基軸としたアプリであること!!
- ③そして、災害時など、いざという時に役立つアプリだからです!!!

では簡単にどのようなことが出来るのか紹介していきますね。(一部)

■イベント情報

神戸の都心部のイベント情報をお手軽にチェック出来ます。小さなタウン情報も載っています!

■施設情報

施設情報をエリアやカテゴリから検索出来、行きたい場所のルート案内もしてくれます。

■周辺マップ

今自分がいる場所をGPSで把握し、周辺の地図情報を表示してくれます。

■ハザードマップ

周辺の避難場所の情報や、津波・土砂災害計画区域等を一目で確認出来ます。災害時はタッチ1つでハザードマップに切り替えが出来、オフラインでも利用が可能です!

■プッシュ通知

いざというときに、すばやく防災情報をプッシュ通知で知らせてくれます。「ひょうこ防災ネット」と連携しています。



ハザードマップ



施設情報



周辺マップ

こちらのアプリはApp StoreまたはGoogle Playでダウンロードできます。



iPhone用

ダウンロード用QRコード



Android用

※掲載の画面画像は2015年6月20日現在のものです。アプリ制によって変更になる場合がございます。

最後に

今回のアプリはどうでしたか?個人的には、いざというときの備えに家族で、会社で、避難場所の共有をしておくのに非常にいいアプリではないかと思っています。また、授乳やオムツ交換をしたい、子育て中の母さ

ん方にとっては、GPSで近くの授乳やオムツ交換出来る施設を表示してくれるので、とても便利ではないかとも感じました。もしになりましたら、皆さんもアプリをダウンロードして一度利用してみてください。

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

(公社)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

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、1,000万円までの限度額となります。

●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仕組みは

手付金等は、この制度により(公社)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。

取引の流れがわかる

住まい購入の安心の目安に

めざせ!

社内研修、従業員教育の一環に

不動産

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

キャリアパーソン



受講料
①宅建協会会員、その従業者
：8,000円(税別)
②その他：12,000円(税別)

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。
宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
- 宅地建物取引士の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業員研修としても利用されています。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

佐藤まり江さん

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112 (平日9:00~17:00)
【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン

