

谷五郎オススメ!

愛され グルメ

明石市鍛冶屋町 新 浜

明石漁師めし 新浜 明石市鍛冶屋町4-28
TEL.078-920-8470 (休) 無し
【営】11:00~14:30 (LO 14:00)、17:30~21:00 (LO 20:30)

心意気にときめく。
明石漁師の
ピチピチ魚介で勝負!



タコぶつ、タコ天、タコ
酢、タコ飯と明石名物
タコの料理がズラリと
ちった「タコづくし定
食」。明石タコは軟ら
かく味が濃厚。タコ飯
用の干しタコも自家
製だ。



JRおよび山陽電車明石駅から南へ徒歩
約10分。店頭にはためく大きな大漁旗が目
印の「新浜」。入口には「漁師めし」と大書さ
れている。

「地元明石の美味しい魚介をもっと多くの
人々に知ってもらい、気軽に召し上がって
いただきたい。若手漁師たちが株主となって
立ち上げた料理店なんです」と、責任者の
筒井翔兵さん。

2007年タコフェリー乗り場にオープン。
フェリーの廃止と共に現在地に移った。料亭
や割烹のように手の込んだ料理でなく、漁師
の家庭で食べられているような素朴な料理



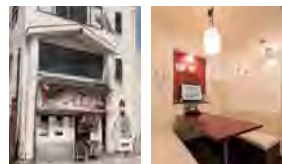
季節や名の日置れた魚によって内容が変わる「漁師丼」。ネタは新鮮なもの。前どれ魚介の旨さは説明した魚を漬けにせず、
タイとイカ、サバ、ツバス、エビなど、新鮮なもののプリプリの魚介をたっぷり
タレと合わせて、ベラススタイルの魚が盛りだくさん。プリプリ感がはたはた。魚介の風味も効いている。

がコンセプト。あくまでも、ブ
ロの漁師が目利きした「獲
れたて素材で勝負!」とい
うわけ。「冬は海苔、それ
以外の季節は底曳きや
一本釣り漁などを営む
株主たちが捕獲した珍

しい魚介が届くことも多く、刺身や漁師丼の
内容はその日によって変わります」と筒井
翔兵さん。

魚介の鮮度がストレートに味わえる刺身
定食、明石名物をふんだんに使ったタコづく
し定食やアナゴ丼など数々の人気メニュー
の中から、この日は「漁師丼」をいただい
た。タイ、イカ、タコ、サバ、ツバス、エビなど、
新鮮なもののプリプリの魚介をたっぷり
トッピングした海鮮どんぶり。地元の醤油蔵
と共同で開発した海苔の佃煮入り旨味ダレ
を回しかけて食すのが新浜流だ。ちょっと甘
目のタレは、海苔がフワリ香り、魚介の旨
味をさらに引き立てる。漁師さんが自信を

もって勧める「前どれ魚介」の美味しさを改
めて実感。漁師さんの心意気に胸が震えた。



遠くからでもはためいているのが
よく見える。大きな大漁旗が目印。
入口に、その日のおすすり料理を
記したボードやメニューが置かれ
ているのも親切だ。



2階には、イス・テーブルを揃えたお座敷と畳のお座敷があり、室席に対
応。3階のお座敷は、小さなお子様連れのお客さんなどに人気。

編集
後記



この「ひょうごtakken press」は、現代の情報化社会の中、私が
広報委員としてお世話になり、会員の皆様に全て同じ情報を共有
して頂く、役に立つ情報を発信するのが活動の1つとなっています。
広報の現場を見に行ったり、ラジオを聴いたり、実際に、他にも

広報委員：青木 隆(但馬)

様々な形で会員の皆様の為になるよう、広報委員長を始め、広報
委員の皆さんと協力して進めています。
今後とも広報委員の一員として頑張っていきたいと思います、よろしく
お願い致します。

(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)、岩本昌樹(阪神北)、高野正浩(神戸中央)、渡部健一(芦屋・西宮)、三橋秀信(姫路)、青木 隆(但馬) URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp

谷五郎が行く! 道を訪ねて

理事会の審議から

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
ハサミは使おう!

宅建Information

HYOGO
takken
press



Vol.310

2015.10月発行

秋号

(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
理事会の審議から	4
最近の判例から	6
兵庫宅建Information	8
六甲ミーツ・アート芸術散歩2015	10
兵庫宅建Information	12
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えよう!.....	19
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: 明石公園日時計から眺める坤樞 (つじさきるやくら)

谷五郎が行く! 道を訪ねて

第10回

[子午線の町・明石でタイムトラベル]

古代から、阪神と播磨を結ぶ陸上交通、本州から淡路島を経て四国・九州に至る海上交通の重要な拠点として繁栄した明石。江戸時代には10万石の城下町として栄え、今も数多くの文化財が残されている。明治19年には、明石を通る東経135度が日本標準時子午線に定められ、以来、「時のまち」として知られるようにもなった。そんな子午線の町にちなみ、明石駅と人丸駅を結ぶ約2kmの「時の道」が整備されている。文化遺産や観光名所が点在する緑豊かなプロムナードを歩けば、時が遡っていくのを感じられる。

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「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度切り、ラジオ、テレビ、音楽活動、講演会などで活躍中。



[1]6月10日「時の記念日」開館の天文科学館。最上階の展望室からは360度のパノラマビューが楽しめる。[2]石段を上り詰めると柿本神社。境内は桜の名所としても知られる。[3]柿本神社南の展望台。駅前再開発進む明石のまちが一望のもと。

●子午線に沿って見晴らしのよい高台へ。

東経135度の子午線がホームを縦断する山陽電鉄「人丸前駅」から散策を始める。子午線が交錯する鉄道は、明石から日本海まで7カ所あるものの、ホームと交錯しているのはここだけだそう。

人丸駅西側、都心回遊路「時の道」を北に向かう。左手には、子午線上のモニュメントであり、時のまち・明石のシンボルでもある「明石市立天文科学館」。青い文字盤の大ネオン時計が、昭和35年の開館以来、日本標準時を刻み続けている。現役では最古のプラネタリウムが有名で、子どもはもちろん、大人にもファンが多い。

人丸山公園の階段を上ると「柿本神社」に出る。柿本人麻呂を祭神とする神社で、学問・芸術の神として崇敬を集めている。平安前期の仁和3年(887年)、月照寺の僧・覚証が、人麻呂の霊が明石に留まっているのを感じ、月照寺の裏に祠を建てて祀ったのが始まりだといわれている。そもそも、人麻呂は、大和と任地である西国の間を何度も往来したとされ、明石大門を詠んだ和歌も残している。

神社の南側は見晴らしのいい展望台。明石海峡大橋や淡路島、播磨灘が一望できるビューポイントだ。



●歴史のまち・明石を実感しながら。

柿本神社の西隣りは、明石城築城に伴って神社と共に現在地に移された「月照寺」。堂々たる山門は、もともと豊臣秀吉が伏見城の薬医門として建てたもので、明石城の切手門を経て、明治以降ここに移されたそう。

月照寺の前を通り、人丸山を下ると「亀の水」に至る。播磨三名水の一つに数えられ、かつては「長寿の水」とも呼ばれていたとか。ミネラルをたっぷり含む旨い水として知られ、今も、ポリタンクを手に水を汲む人の姿が絶えない。



遠い縁に覆われた人丸山から明石公園を目指す。「時の道」沿いには、柿本神社や月照寺をはじめ史跡や見どころが多い。

“時のまち”を象徴する、旅情あふれる散策路“時の道”を行く。



時の道を進む。沿路には、宮本武蔵作と伝えられる庭のある本松寺、ツツジの名所として知られる妙見社、日時計のある上ノ丸教会、城下に時を告げていた時打ち太鼓を保存する明石神社など史跡が多い。

文化博物館の北側を通って「明石公園」に入る。明石公園は、元和5年(1619年)小笠原忠真によって築城された明石城を中心に整備された都市公園。築城当時、城内には三層、二層、一層の櫓が20カ所も築かれていたそう。現在は、本丸南東端の「翼櫓(たつみやぐら)」と、南西端の「坤櫓(ひつじさるやぐら)」(いずれも国の重要文化財)が残されているのみだが、石垣や縄張りの規模から、立派な城だったことが偲ばれる。

明石公園は「全国さくら100選」に選ばれた桜の名所。11月ともなれば、桜葉の紅葉が訪れる人の目を楽しませてくれる。

[1]フォーリス事務所が設計を手掛けた上ノ丸教会。[2]沿道に寺院や神社が数多く点在。情緒のある時の道。[3]弥生時代の暮らしや十二単の着付け体験もできる文化博物館。[4]明石城三の丸の高石垣上から市街を眺める。[5]櫓と宛を施した大きな日時計。坤櫓は天守閣の役目も果たしていた。[6]明石に覆われた明石公園の風景。

●観光客にも人気の商店街で“食”を満喫。

明石公園を出てまっすぐ南に向かう。いつも活気あふれる市民の台所「魚の棚商店街」が迎えてくれる。東西に長い商店街で、鮮魚、練り物、乾物などを扱う商店など約100店が軒を連ねている。“魚の棚”と書いて“うおんたな”と発音するのが地元流。約400年前の明石城築城と共に誕生したといわれ、古くから庶民の暮らしを支えてきた。

かつては、ビチビチ跳ねる魚やウネウネうごめくタコなど、明石の昼網で揚げた新鮮な魚介類を看板にしていたが、近年は、明石名物“玉子焼き”や、鮮度の良さで評判の“寿司店”をはじめとする“食”を楽しめる店が増え、観光客にも人気のスポットとなっている。練り物など、試食を始めてくれる店も多いので、食べ歩きを楽しむのも一興だ。



[1]名物のタコが躍る魚の棚商店街入口。[2]アーケード商店街には鮮魚店、食品店、飲食店などがズラリ。[3]マダコやイダコの煮つけなどの惣菜は試食もさせてもらえる。[4][5]魚市場がすぐそばなので、ビチビチの昼網がいち早く店頭をにぎわす。

最近の判例から

▶判例から伺える無能力者の保護、本人確認など注意すべきこと

後見人がその就職前に無権代理人によって締結された契約の追認を拒絶することは原則自由である。ただし、拒絶が信義則に反してできない場合がある。

最高裁第三小法廷 平成6年9月13日判決 民集48巻6号1263頁、判例時報1513号103頁など

1 はじめに

不動産取引では、売買の当事者の能力、本人確認などを怠ってしまいますと、後で取引が無効となったり、取り消されたりしてトラブルになります。近年高齢化社会になり、当事者の能力の判断に苦しみ事例も増えているかと思えます。さらに、成年後見制度が普及して、判断能力の衰えが見られる高齢者などの保護が叫ばれておりますので、なおさら注意が必要かと考えています。

2 事案の概要

Yは生まれつき聴覚等の障害があり、成長期に適切な教育を受けられなかったため、精神の発達に遅滞があり、読み書きもほとんどできず、6歳程度の知能年齢にありました。Yの父が死亡し、遺産に属する建物の所有権移転登記をYが得ました。そして、この建物について、Yを賃貸人とし、Xを賃借人とする賃貸借契約が締結されます。それから、この建物の敷地及びそれに隣接する土地上に等価交換方式によりビルを建築する計画が立てられ、この計画を実施するために建物の取り壊しが必要になりました。その結果、Xが建物からいったん立ち退き、ビルの完成後にYが取得する区分所有建物を改めてXに賃貸することになりました。ここでは、(1) Xは、Yから本件建物を賃借することを予約する。(2) Yは、Xに本件建物を引き渡すまでに、Xとの間で賃貸借の本契約を締結する。(3) Yの都合で賃貸借の本契約を締結することができないときは、Yは、Xに対し4000万円

の損害賠償金を支払う、という内容が合意されました。しかし、Yにかわって交渉を行ってきた親族が、その後、本契約の締結を拒んだため、Xは損害賠償請求訴訟を提起します。その間、家庭裁判所では、Yを禁治産者として、親族を後見人に選任する審判がなされたのです。裁判の経過は、第1審でXが勝訴したところ、第2審ではY勝訴して差し戻しとなり、差し戻し後の第1審はYが勝訴、差し戻し後の第2審ではXの請求が認容され、最高裁ではYの勝訴に近い判断となって第2審判決が破棄・差し戻しになるという複雑なものとなりました。

最高裁は、Xは無権代理人に履行または損害賠償ができること(民法117条)などのXの権利保護の道があることを指摘した上で、禁治産者の利益にかなうように後見人が行動することは当然であると指摘しました。しかし、取引の安全など相手方(X)の利益にも相応の配慮を払うべきであって、例外的に取引の拒否が正義の観念に反する時は、取引の拒否ができない場合があると判断しました。原則は後見人は拒否すべきということです。

一審判決を見ると、Yの姉2人、母、さらにYの代理人として弁護士が取引に関与し、XもY本人の動向には注意を払っていなかったことが伺えます。本人の能力を考えず、皆、わりと安易に契約していたようです。

3 宅地建物取引業者として注意すべき点

今まで、能力が衰えて意思能力までないとされる方の不動産仲介も周りの兄弟や親などの了解のもと

安易に取引がなされる傾向があったことは否定できないように思います。そのため契約の効力が否定されるケースは増えることがあっても減ることはないと考えています。この件のように弁護士が関与してもこのような取引の否定がありうることも教訓的だと思います。

夫が病氣入院中の妻のためということで、妻の名を書いて賃貸借契約を成立させた後で、妻がそのことを認めず仲介業者が苦しんだ例を経験しました。高齢者でも元気な人が多くいるのですが、後に判断能力が衰える場合もあります。契約の時は正常だったが、その後衰えてしまったのか、契約の時も判断能力が衰えていたのか争点になります。先の最高裁の判決では、判断のひとつの要素として、本人の意思能力について、相手方が認識し、または認識し得た事情もXに有利に働くことがありうると指摘しています。取引経過について、記憶が鮮明な時にメモをとっておくとか相手への通知に受け取りのサインを求めるなども良いことかもしれません。ご本人が取引の意味を理解し、合理的な行動をとっているかどうかについて、確認の必要があると思います。実は弁護士も、高齢の方に「訴訟を委任したことがない」などと言われ、困ったという経験をしたことがあります。高齢の方でも正常な判断ができるということの説明、委任契約を締結した事実の確認のため、弁護士と依頼者の方の対話をビデオで

撮らせてもらったことがあります。不動産取引引きの中でどの程度活用できるかわかりませんが参考にさせていただければ幸いです。

取引引きにあたり、本人確認、能力の判断の重要性は、強調しても強調しすぎることはないように思えます。ただし、高齢でも元気な判断能力が高い人も多いのも事実ですので、そのような人が不動産取引引きができなくなってしまうのも困りますので、判断についてバランスはとる必要はあるかと思えます。



※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 小沢 秀造 (兵庫県弁護士会所属)

profile

早稲田大学法学部卒業。昭和49年から明石市で開業。趣味は旅行。

10年余り神戸家庭裁判所明石支部で家事調停員として、主に相続を担当したのが良い経験と考えています。

【東播中央法律事務所】
〒673-0882 明石市相生町2-8-2 ミツヤビル 4階 TEL:078-912-1193 FAX:078-912-0700

大谷拓洋 流通対策委員長(姫路支部)が、 国土交通大臣表彰を受賞されました

平成27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、大谷拓洋流通対策
委員長(姫路支部)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。

【大谷拓洋氏の略歴】

- 昭和23年8月10日生 67歳
- 平成9年5月、兵庫宅建理事に就任し、
事業対策委員、相談業務委員、総務委員、
流通対策副委員長を歴任し、
平成24年5月から流通対策委員長職
平成24年6月から(公社)近畿圏不動産流通機構
調査研究委員長職
- 平成23年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- セーヨー産業(株) 代表取締役



「兵庫県不動産市況D I 調査」の結果について



当協会では、兵庫県の後援のもと、兵庫県不動産鑑定士協会、全日
本不動産協会兵庫県本部との共同事業として「兵庫県不動産市況
D I 調査」を実施しました。この調査は 4 月 1 日現在の不動産市況
の現状や将来動向を全県規模で分析したものであり、初めての取組
みです。皆様におかれましては、日々のお仕事の参考にしていただ
くとともに、今後も半年ごとに調査を予定していますので、引き続き調
査へのご協力方よろしく願います。

詳しい結果はこちら→

兵庫県不動産市況DI

検索

<http://www.hyokan.org/di>

宅地建物取引主任者から 『宅地建物取引士』へ!!



取引主任者から取引士となったことについて
ご意見等を会員の皆様に募集いたしました。
ご協力いただいた会員の皆様ありがとうございました。

がんばろうハトマーク宅建士会!

飛鳥不動産 穂積幸一

「取引士」の実現は、大きな可能性を秘めている。それは、唯一、全宅連が中心となって政治活動をおこない、
活動を始めてから、わずか5年の歳月で実現させた。このことは全宅連だけでも、政策的意思があれば政治家
を動かす、システム改革へと向かうことが出来ることを証明した。我々の主張の中に、社会的正当性を維持して
いけば、将来への展望が開けてくる。全宅連は、取引士への昇格という社会的認知を受けて、「ハトマーク宅建
士会」をタイミングよく立ち上げた。これは新たな活動の起点となる。

現在、宅建業に従事する取引士は約29万人。取引士証交付者は48万人。全登録取引士数は94万人。これに、
宅建試験合格者約2万5千人が毎年加わる。“数は力である”とは、よく言われる言葉だが、そうであるならば、こ
の100万人にも及ぼうとする有資格者を、組織化することが出来ないか。「宅建士会」を通して、国に対して我々
の「声」を届けるために。

「全宅連」と「宅建士会」はお互いに共助し合う関係だ。両組織は、不動産に関わる仕事人として、国民に対し
公正公平を誓い、協同して働かなければならない。今の日本は、この国が直面する人口減少社会に適應する新
しい土地、建物政策を求めている。このような時に、国民や政府の期待に応えられるような組織でありたいもの
である。

いま我々がなすべきことは、この「宅建士会」を不動産全般にわたる専門家集団として機能させ、将来的に
は、政府に対して政策を提言できるほどに発展させることである。これが結果的に、地域住民の利益にもなり、
また同時に、零細ではあるが、地域密着度の高い多くの全宅連会員の営業環境を守ることにも繋がるのだ。が
んばろうハトマーク宅建士会!

宅地建物取引士

数淵建設(株) 数淵修司

宅地建物取引士に資格が昇格されました。これは私たち業界の念願であり、悲願でもありました。この喜びを
享受できるのも、これまでご尽力された先輩方のおかげであると感謝しています。

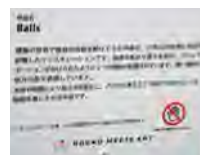
しかし、資格が昇格された意味を考えると喜んでいられません。むしろ大きな試験に直面していると感じてい
ます。宅地建物取引士が90万人以上になるのですから、一部には「大丈夫か。」と心配の声も聞こえてきます。
以前に比べ違反は減少していますが、詐欺まがいの行為をする業者が後を絶たないのですから当然です。

士族にも様々ありますが、「名称が変わっただけ。」と言われないためにも、私たちは高い所を目指さなけれ
ばなりません。厳しい道のりになりますが、業界が一丸となって今以上に資質の向上に努め、取引士はそれ以上
に自己研鑽して行くことで宅地建物取引士の名称が社会から認知され評価されます。今ようやく、そのスタート
ラインに発ったところです。



「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品『Balls』(スガショウタ+SA 氏)

※建築の世界で独自の活動を続けてきた作者が、六甲山の空間に作品を配置したインスタレーションです。
斜面を転がり落ちる途中、ストップモーションがかけられたような2つの球体が配置されています。(六甲山カンツリーハウス)



現代アートの祭典 「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2015」 に協賛しています

ROKKO MEETS ART 2015.9.12sat-11.23mon



兵庫宅建では、今年で6回目の開催を迎える

「六甲ミーツ・アート芸術散歩2015」に協賛しています。

「六甲ミーツ・アート芸術散歩2015」は六甲山を背景に現代アート作家、
総勢35組の作品が楽しめる一大アートイベントです。

また、「兵庫宅建ハトマーク賞」を設け、アーティストの応援もしています。

会期は9月12日(土)から11月23日(月・休)まで。



「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2015」に
関しては公式ホームページをご覧ください
インフォメーションにお問い合わせください

<http://www.rokkosan.com/art2015/>

ミーツアート2015

六甲ミーツ・アート 芸術散歩2015
インフォメーション

●Tel: 078-891-0048 (平日10:00~17:30 土日祝は~18:00)

●Mail: rma-info@rokkosan.com

カンパイKOBÉ 2015に協賛しました



～サンテレビから感謝状を受贈～

8月8日にみなとのもり公園(神戸市中央区小野浜町)で、東北復興支援イベント『カンパイKOBÉ 2015』が開催されました。

同イベントは、神戸から復興の想いを託された桜が被災地に根を張り、木々の成長とともに東北の人の心を明るく照らす希望となるように、震災の記憶が風化することなく、世代を超えて語り継がれていくように。そしていつの日か、満開に咲き誇る桜の木の下で東北のみんなが笑顔で「カンバイ!」と言える日がくることを願い、東北へのエールとなる募金を募集し、特に被害の大きかった宮城県亘理町(わたりちよ

う)へ、復興を見守るシンボルとなる

桜の木「カンバイザクラ」を植樹し、この取組みを毎年続けることによって、東北を代表する桜並木を造成していくことを目的としています。

当協会はこの趣旨に賛同し、協賛するとともに、9月14日サンテレビ本社において、カンバイザクラの募金を贈呈し、朝日サンテレビ社長から山端会長に感謝状が授与されました。



カンパイKOBÉ2015ホームページ

カンパイKOBÉ 検索

<http://www.kanpai-kobe.jp/>

兵庫宅建は、兵庫県高校駅伝大会を応援しています

兵庫宅建協会は兵庫県高等学校駅伝競走大会に毎年協賛し、大会を応援しています。

開催日 ●平成27年11月1日(日)

スタート時刻 ●男子午前10時10分(雨天決行)
●女子午前10時20分(雨天決行)

コース ●男子[7区間42.195 km]
篠山市大正ロマン館前～立金～篠山鳳鳴高校
●女子[5区間21.0975 km]
篠山市大正ロマン館前～松ヶ鼻～篠山鳳鳴高校



支部だより

阪神北
支部



空き家バンクに関する協定書を締結

猪名川町では町への移住・定住を促進し、人口減少・高齢化の進行を抑制することを目的に、『猪名川町空き家バンク制度』を7月1日から運用を開始しました。

これに先立ち、当協会と猪名川町との間で『猪名川町空き家バンクに関する協定書』が締結されました。この協定は猪名川町を管轄する阪神北支部へ事務委任し対応します。

穂積阪神北支部長は、「利用者同士が物件の理解を深め、トラブルなく契約できるのは協会の強み。空き家バンクに活かしていきたい」と語りました。



猪名川町空き家
バンクの詳細は

空き家バンク 猪名川

検索

<http://www.town.inagawa.lg.jp/kurashi/toshikeikaku/1435124567700.html>

8月27日(木)に実施された神戸市主催の道路美化デーに参加しました。酷暑の中、当協会を含む10団体約180名が神戸市役所北側にある花時計前に集まり、JR元町駅東口までを4班に分けて清掃しました。当協会は、神戸地区協議会から32名の皆様が参加されました。

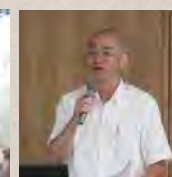
道路美化デーは道路ふれあい月間の行事として毎年行われているもので当会も毎年参加しています。

道路美化デーに参加しました。

神戸地区
協議会



災害救援ボランティアセミナーを開催しました。



8月6日兵庫県不動産会館にて、「災害救援ボランティアセミナー」を開催しました。

講師は、社会福祉法人 兵庫県社会福祉協議会 ひょうごボランティアプラザより鬼本(おにもと)所長代理を招き、阪神・淡路大震災の教訓、ボランティア実施報告等について講演いただきました。

兵庫宅建では、ボランティア活動を社会貢献の一環に掲げており、災害対策本部が設置されるような大規模な災害が発生した際、被災地に災害救援ボランティアをスピーディーに派遣できるよう昨年より「災害救援ボランティア登録制度」を設けておりますので、ご協力いただける方は協会本部までご連絡願います。

たっけんクラウド で何ができるの？

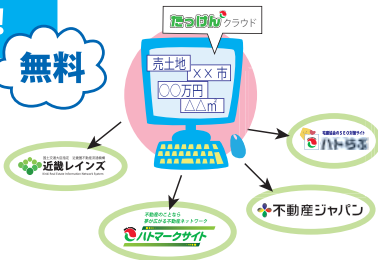
平成27年4月スタート!

物件の管理ができます!

いろんなサイトに連携しています!

物件情報の入力なたっけんクラウドに一度だけでOK!複数のサイトに連携しているので、入力した情報をどのサイトに公開するかを選択できます。近畿レイズ、ハトラふ、ハトマークサイト、不動産ジャパンへの連動は無料です。

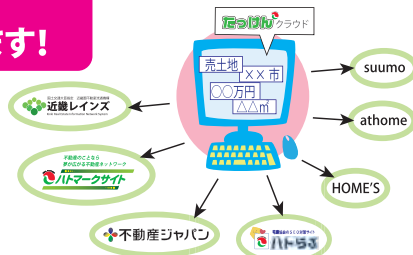
無料



有料 民間のポータルサイトへも連動できます!

多数の民間ポータルサイトとも連携可能!

ご契約されているポータルサイトへの物件公開もたっけんクラウドから連携できます。



民間ポータルサイトへの連携は有料オプションとなり、各ポータルサイトの掲載に係る費用の他に、たっけんクラウドからの連携費用がかかります。

【例】 たっけんクラウドを利用してHOME'Sに物件を掲載する場合

HOME'Sに掲載するための費用

たっけんクラウドから連動するための費用
(たっけんクラウドオプション申込)

(株)ネクストと契約 ・入会金 ・初期設定費 ・掲載費用(月額)	+	(株)いえらぶと契約 ・初期設定費 ・連携費用(月額)
---	---	---

今なら!

初期費用が無料になる等、特別価格でご利用いただけるキャンペーンを実施中です!

キャンペーン詳細は兵庫宅建会員ページをご覧ください。

簡単に間取り図が作れます!

無料

物件画像の登録と合わせて簡単な操作で作成できます。



入力した情報を使ってチラシ図面が作れます!

無料

豊富なパターンや色合いの中から好みのデザインが選べます!



お客様の情報をクラウド管理できます!

無料

お客様の希望条件等の情報をクラウドで管理できます。

たっけんクラウドお申込み方法

利用申込書は協会会員ページよりダウンロードして下さい。

※お申込み前に利用規約は必ずお読み下さい。

■ 利用申込書にご記入のうえ宅建協会本部事務局までFAX(078-371-7474)して下さい。

■ 申込書記載のメールアドレス宛に(株)いえらぶGROUPよりログインID/パスワードが届きます。

たっけんクラウドにログインしてご利用いただけます。



有料オプションをご利用の場合は別途お申込みが必要です。詳細は(株)いえらぶGROUP(TEL:06-4796-7344)までお問い合わせください。



「たっけんクラウド」と従来の「ハトマークサイト登録システム」は、物件管理の併用ができません。「ハトマークサイト登録システム」から物件公開されている状態では「たっけんクラウド」からの物件連携がNGとなりますのでご利用の際はご注意ください。「たっけんクラウド」にお申込み後は「ハトマークサイト登録システム」内の物件情報が「たっけんクラウド」に移行されます。

困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

老朽化や危険性を理由とする契約の終了

築50年の古い家を賃貸していますが、大きな地震がきたら倒壊してしまうのではないかと心配です。建物の老朽化や倒壊の危険性を理由に賃貸借契約を終了させて、建物の明渡しを求めることはできないでしょうか。

A

◆結論

建物が「朽廃」しその効用を失った場合には、賃貸借契約は当然に終了となります。「朽廃」にあたるか否かは、修繕に要する費用額の大きさ等も斟酌しながら、「賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否か」により判断することになりますが、「朽廃」まで認められることは稀です。

建物が「朽廃」したとまで認められない場合、建物の老朽化や倒壊の危険性は、解約申入れの「正当事由」を基礎付ける事情として判断されることになりますが、多くの場合は立退料の支払いが必要になります。

◆「朽廃」を理由とする契約の終了

賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に対して目的物を使用収益させ、賃借人がこの使用収益について対価を支払うことを内容とする契約です。したがって、賃貸借の目的物たる建物が朽廃しその効用を失った場合は、目的物滅失の場合と同様に賃貸借の趣旨は達成されなくなるので、これによって賃貸借契約は当然に終了するものと解されます（最高裁昭和32年12月3日民集11巻13号2018頁）。

本問では、賃貸借の目的物は築50年の古い家屋ということですから、まずは上記の「朽廃」を理由とする賃貸借契約の終了を主張することが考えられます。

ただし、「朽廃」という概念はかなり厳格に解されており、物理的・経済的に修繕可能な状態であれば「朽廃」には該当しません。現代の技術力をもってすれば、物理的に修繕が不可能ということはあまり考えられませんので、結局「朽廃」にあたるか否かは、修繕に要する費用額の大きさをも斟酌しながら、その朽廃の程度が「賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否か」により判断することになりますが（最高裁昭和42年6月22日民集21巻6号1468頁参照）、「朽廃」を理由とする賃貸借の終了が認められた裁判例はあまり見当たりません。この点、建築後70年の木造2階建ての建物について、朽廃しているものと認めることはできないと判断された裁判例があります。（東京高裁平成15年2月26日ウエストロージャパン）。

◆建物の老朽化や倒壊の危険性を「正当事由」とする解約申入れ

前記のとおり、建物が相当古いからといって「朽廃」を理由とした賃貸借の終了を主張することはかなり難しいようです。

そこで次に、賃貸人としては、建物の老朽化や倒壊の危険性といった事情を解約申入れの「正当事由」を基礎付ける事情として位置付け、解約申入れによる賃貸借契約の終了を主張することが考えられます。そして、このような解約申入れについて正当事由の存在を肯定した裁判例は数多くあります（東京地裁平成24年11月1日、同平成24年7月25日、同平成23年6月23日、同平成15年8月28日、同平成13年8月20日、同平成12年4月19日、以上ウエストロージャパン、東京地裁平成10年9月30日判時1677号71頁、同平成9年9月29日判タ984号269頁、同平成8年3月15日判時1583号78頁、同平成3年11月26日判時1443号128頁、同平成3年7月16日判タ779号272頁、同平成3年5月30日判時1395号81頁、同平成2年1月19日判タ1020号77頁、大阪高裁平成元年9月29日判タ714号177頁等）。

しかし、「正当事由」は、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出などを総合的に考慮して判断されるものです（借地借家法28条）。確かに、建物の老朽化や倒壊の危険性などといった事情は、正当事由を肯定する方向に働く重要な要素にはなるでしょう。しかし、賃借人側にも建物使用の必要性等の事情があるであろうから、建物老朽化や倒壊の危険性のみをもって「正当事由」の存在を基礎付けることは難しく、一定額の立退料を提供して正当事由を補完する必要があると考えられます。ちなみに、正当事由を肯定した上記裁判例の事案においても、いずれも立退料の提供がなされています。

弁護士 岩上公一（東雲総合法律事務所）

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



不動産広告に関する相談事例

Q

建築確認や開発許可を受けていない物件でも「予告広告」ならできますか？



A

建築確認や開発許可を受ける前、もしくは申請中の物件であるのに、なるべく早く一般消費者に告知したいという気持ちからか、「販売予告」や「予告広告」等と称して広告したいという相談が多く寄せられており、また、実際に広告していった事例がありますが、建築確認や開発許可を受けるまでは販売予告等と称しても一切の広告はできません。このような広告を行ってしまうと表示規約第5条の広告表示の開始時期の制限に違反することとなります。いわゆる「予告広告」というのは、[1]分譲宅地、[2]新築

分譲住宅、[3]新築分譲マンション、[4]新築賃貸マンション及び[5]新築賃貸アパートのいずれかであって、[1]は開発許可、[2]から[5]は建築確認を受けているけれども、販売価格や募集賃料が決まっていない時に行える広告手法です（予告広告の手法等の詳細は、表示規約第9条と同施行規則第5条をご覧ください。）。

なお、表示規約第11条で規定する「シリーズ広告」も建築確認や開発許可を受けた後でなければできませんのでご注意ください。

会員の皆さまへ
兵庫宅建 Information

会員の福利厚生（宿泊施設利用契約）について

兵庫宅建が一般財団法人「ひょうご憩の宿」との間で「宿泊施設利用契約」を提携しております憩の宿は、経営者協会・連合兵庫・県労働者福祉協議会等が出資し勤労者のために安心・快適に利用して頂ける施設として運営されており、当協会としましても会員皆さまの「福利厚生施設」の一助になると思います。

憩の宿は兵庫県下に5施設あり、これらの施設を利用される場合に「優待カード」を提示すれば、契約料金にて利用することができます。

つきましては、各支部に「優待カード」と施設のパンフレットを設置しておりますので確認いただき、是非ともご利用ください。



優待内容

1泊2食付基本料金（飲み物・追加料理は含まない）の5%割引。
ただし1泊2食10,000円（税別）未満については3%割引。
各施設における特別企画商品は対象外。

も て な		
お	ひょうご憩の宿グループ	し
新たんば荘 079-552-3111 ぼたん鍋などの「丹波」の味覚を 楽しみ、城下町「篠山」を散策 篠山市郡家451-4		
津名ハイツ 0799-62-1561 豊かな海の幸を使った料理が自慢 夏は鯉、冬は3トランプを漁嘆 淡路市志筑162		
赤穂ハイツ 0791-48-8935 瀬戸内海に臨む眺望は「素晴らしい」 の一言。名物「鯛ソメメ」は絶品 赤穂市尾崎 山2470-64		
いこいの村はりま 0790-44-1750 エメラルドグリーンの芝生が広がる 敷地、森林浴などいかがですか 加西市世倉町823-1		
六甲保養荘 0798-73-1351 温泉に浸り、夜は阪神間の夜景を愛で ながら、四季の景観をお楽しみ下さい 西宮市越水社家郷山1-95		

詳細はホームページをご覧ください

(公社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部からのお知らせ

退会に伴う弁済業務保証金分担金の返還について

会員の皆様には、宅建業法第64条の9(弁済業務保証金分担金の納付等)の規定に基づき、入会時に一定額の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付していただくことになっております。(主たる事務所60万円、その他の事務所ごとに30万円)保証協会を退会しますと弁済業務保証金分担金は返還されますが、保証協会「定款」及び「入会金・会費等に関する規則」の規程により下記の諸費用を控除した金額が返還されます。

また、返還に要する期間は、官報公告期間(6ヶ月)を含め、通常約9～10ヶ月となりますので、ご了承ください。

〔弁済業務保証金分担金の返還額から控除される額〕

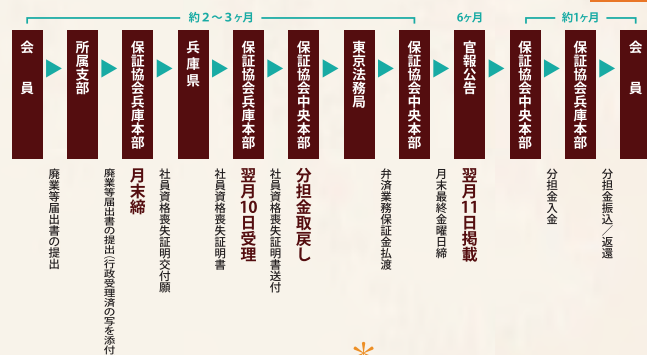
1. 弁済業務保証金分担金取戻公告料(宅建業法64条の11第4項に定める公告に関する費用)
1行 5,872円 × 行数(支店の場合は不要)
2. 退会等事務手数料
主たる事務所 20,000円 従たる事務所ごとに 10,000円
3. 未納会費

※同分担金の返還請求権に対する差押等がなされた場合は、この限りではありません。

所定の手続きを続え、分担金を返還できる状況になりましたら、支部から連絡をさせていただきますので、「廃業等届出書」に必ず連絡先をご記入いただきますようお願いいたします。

〔定款第14条・入会金・会費等に関する規則第5条〕分担金返還の流れ

参考



*

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しています。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	【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)

スマートフォンアプリとハサミは使いよう! vol.3



今や当たり前のように利用されているスマートフォン・アプリケーション(以下アプリ)！今回はビジネスに役立つアプリを紹介させていただきます。みなさん、名刺ってなかなか整理するのが大変ですよね！また山ほどある名刺から1枚を探し出すのも時間がかかりますよね!!

そんな時便利なのが… Eight - 名刺管理アプリです。



このアプリは名前のとおり、「名刺を管理できる」アプリです。2012年にリリースし、2015年1月には100万ユーザーを突破している人気のアプリとなっております。2014年11月にはApp store (iPhone用) ビジネス無料カテゴリで1位にランクイン、同じく2014年12月にはGoogle Play (Android用) で2014年ベストアプリに選出されています。

●今まで名刺を管理するアプリは多くリリースされています。しかしなぜこのアプリがこんなに人気となったのでしょうか?! そこには他とは違う大きな理由があります!!!

- ①名刺の情報をオペレーターが手作業でデータ化してくれる。
⇒名刺を撮影するだけで、オペレーターが手入力で正確にデータ化し、送り返してくれます。自分でデータ化する手間が省けるだけでなく、今まで正確に認識してくれなかった文字等があり信頼性に問題が有りましたが、本アプリはその心配もありません。
- ②スマートフォンやPCからアクセスでき、名刺をWEB上で交換することが出来る。
⇒Facebook, mixi, Gmailといったアカウントを使えば、簡単に名刺交換が可能になります。これにより、現実社会での名刺を、認識させたり、編集したりといった作業が必要なくなります。

上記の①②以外の特徴を紹介します!

- 名刺情報を修正したり、ラベルをつけてグループ化
名刺を整理することができ、内容を修正・編集したり、個別にグループ化することが出来ます。内容はアプリに反映・保存されます。
- 電話・メールでの連絡もワンタッチ
表示された名刺情報からメールアドレスや電話番号をタップすると、直接電話アプリやメールアプリが起動します。外出先でも素早く連絡を取ることができます。
- 登録した名刺の更新情報を自動でお知らせ
過去に名刺交換をしたユーザー同士が本アプリ(Eight)上で名刺を交換することで、相手の名刺情報に変更があった際、通知を受けることができます。
- 名刺を撮影することなくお知り合いの名刺を追加
本アプリ(Eight)とFacebookを接続することで、Facebookの知り合いと本アプリ上で名刺交換をすることができます。
※Facebookの知り合いが本アプリ(Eight)を利用し始めると自動的にアプリ上で名刺が交換され、名刺リストに相手の名刺が追加されて連絡先を確認できます。



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。



ダウンロードQRコード



※掲載の画面画像はアプリによって異なる場合がございます。

最後に

名刺の管理は、ビジネスでは大変重要なものですが、意外と管理が大変でした! しかし、このアプリは名刺を頂いた後に名刺を撮影するだけで他の人(オペレーター)がデータ化してくれます! さらにFacebookと連動しておけば、写真も撮ることなく自動でデータ化も可能です。こんなに便利なアプリはなかなかないですよ!!



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 たくよし)

TEL: 078-252-8605

E-MAIL: doi@gokakunin.com

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