





# 新年のごあいさつ



G r e e t i n g s o f t h e N e w Y e a r



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会  
会長 山端和幸  
Kazuyuki Yamabata

会員の皆様、新年明けましておめでとうございます。  
平素より、会員の皆様には協会及び支部の円滑な運営に際しまして、格段のご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。  
会長としまして、二期目の任期もあと僅かとなりました。全宅保証の副会長をはじめ、関連団体の要職を多数兼務させていただき、東奔西走する日々であって、協会を留守にしがちではありましたが、お陰様で協会の運営も順調に推移しております。

昨年度、全国の宅建業者数は9年ぶりに増加に転じました。当協会の会員数も増加には至りませんでしたが、減少幅は大幅に縮小しております。会員数が全てではありませんが、協会の活力に直結する指標に相違ありません。引き続き入会促進に力を注ぎ、組織基盤の強化に努めます。

昨年は、業界の永年の悲願でありました「宅地建物取引士」への名称変更が実現いたしました。この記念すべき慶事をお祝いするため、早速記念品を作製し、総会の議案書に同封して全会員にお贈りさせていただきました。喜んでいただけたでしょうか。本年も、現状に甘んじることなく更なる高みを目指して、業界の社会的地位の向上に邁進していく所存でございます。

懸案でありました不動産流通市場における物件情報の困り込み問題については、本年1月6日から、近畿レイズに「ステータス管理」機能が導入され、漸く対策が講じられることとなりました。

我が国は人口減少時代に入突し、急速な少子高齢化の進展と相まって、業界を取巻く環境はより厳しい時代となってきています。国の政策も新築中心のフロー市場から既存住宅中心のストック市場の活性化に大きく舵を切りました。この方針転換を新たなビジネスチャンスと捉え、会員の皆様の活躍の場が創出されるよう、必要な知識の習得に向け、研鑽の場を提供できればと考えています。

本年も会員のための協会づくりを「モットー」に各種事業を積極的に推進するとともに、会員支援事業に関しましては、兵庫宅建協と連携を密にして事業展開して参りますので、会員の皆様には、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、会員の皆様のご健康と商売繁盛を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



## ～兵庫創生に挑む～

新年明けましておめでとうございます。  
国内では急速な人口減少・少子高齢化、世界では地域紛争が激化する一方で、国境を超えた経済の一体化が進展しています。内外とも変化の激しい今、兵庫においても、新たな発展の枠組みが求められています。

昨秋、本県は、5年間の地域創生戦略を策定しました。今後50年で100万人以上の人口減少が見込まれます。少子化と高齢化も年々進行します。その中でも兵庫が活力を保ち、将来への希望を持てる地域を目指さねばなりません。それだけに、地域の多様な資源を最大限に活用して、ふるさと兵庫を愛する人々とともに、「安全安心で元気なふるさと兵庫」を創らねばなりません。

第一は、安全安心の確保。安全こそが県民生活と社会経済活動の基礎です。ハード・ソフト両面から防災・減災対策を進め、危機に強い地域を創ります。また、医療、福祉の更なる充実により、安心して暮らし続けられる体制を整えます。

第二は、多彩な人材が活躍できる社会づくり。女性、若者、高齢者、障害者の一層の社会参加を促します。そのために、子育て環境の整備や、個性を伸ばす教育に努め、県民一人ひとりの自己実現を目指します。

第三は、活力あふれる地域づくり。科学技術基盤を活かした新産業の創出、大都市近郊を活かす農林水産業の確立など、産業の競争力強化に取り組みます。また、高速道路網の整備、広域観光圏の形成などにより、内外との交流の拡大につなげます。

未来は、私たちの手で変えられる。  
そのため、戦略では、自然増や社会増対策を行うとともに、人口が減る中でも実質的な経済成長を実現するという目標を掲げました。地域、地域の持つ多様な資源を活かしつつ、兵庫としてのまとまりを発揮する「多様性と連携」を基本に、皆さんと共に挑みます。「兵庫創生」に向けて、さあスタートを切りましょう。

各地域 資源を活かし連携し めぐすは兵庫の新しい展開



兵庫県知事  
井戸敏三  
Toshizo Ido





# 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.311 新春号

## Contents

新年のごあいさつ.....	1
谷五郎が行く! 道を訪ねて.....	4
理事会の審議から.....	7
兵庫宅建Information.....	9
困った時の賃貸住宅法律Q&A.....	45
不動産広告に関する相談事例.....	16
流通対策委員会からのお知らせ.....	17
最近の判例から.....	19
会員動態.....	21
谷五郎オススメ! 地元の愛されグルメ.....	23
編集後記.....	23

▶表紙写真:神戸港からの朝日

# 谷五郎が行く! 道を訪ねて

第11回 「灘酒のふるさとを、ほろ酔い逍遙」

このお正月、日本酒を聞き召した方も多いのでは?日本酒といえば、江戸の昔から銘酒の誉れ高い「灘の生一本」。そのふるさとが、神戸市灘区から西宮市今津までの沿岸地域に広がる「灘五郷」だ。その内の「御影郷」から「魚崎郷」にかけてブラリ歩いてみることにした。このエリアには、伝統的な酒造りの工程を、実際に使われていた道具などを使って再現したミュージアムも点在。館内で、試飲や利き酒が楽しめるのも酒好きにはたまらない。何だか、今回は“ほろ酔い散歩”になりそうな気配だ。



## 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「コロージュ」を結成。1991年、響鶴を退職。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。



● 古代の悲恋物語に思いを馳せて。

阪神電車の石屋川駅に降り立つ。美しく整備された石屋川沿いの遊歩道を南に下り、最初の信号を西に向かうと「処女塚古墳」がある。碑がなければ、ただの公園といった感じだが、古墳時代中期に築かれた前方後円墳で、れっきとした国の史跡。この古墳には、『大和物語』に描かれた「菟原処女(うないおとめ)」の墓という伝説がある。美しい娘に求婚していた二人の男が、太刀で決着をつけることに。無為な争いを嫌った娘は生田川に身を投じ、二人の男もその後を追ったというお話。処女塚を中心に、東西約2kmのところには東・西求女塚があるのは、3人を哀れに思った村人が塚を築いたためとか。地方豪族の墓と考えるより、悲恋物語の主人公たちの墓だと思った方がロマンチックで楽しい。

[1]「処女塚古墳」にまつわる伝説は、万葉歌や中世の物語に残る。[2] 青年の一人を埋葬したという「東求女塚古墳」は、阪神住吉駅近く。



[1] 風情ある「酒心館」の入り口。酒林と呼ばれる杉玉は、清造業のしるし。[2] 32石の酒が仕込まれる大樽。毎日1合ずつ飲み続けると67年かかる。[3] 酒心館内でしか味わえない、晩春の醸造取り生酒の純米酒を試飲。[4] 酒造りの道具が展示された酒心館の一角。[5] 有名酒造会社の巨大工場「建ち並ぶ御影」。



● 灘酒の醸造元で、限定酒を試飲。

国道43号を渡れば「御影郷」。「神戸酒心館」の看板が目に入る。ノーベル賞の晩餐会に供されたことでも知られる「福寿」の醸造元だ。醸造蔵やイベントホール、販売店などが併設されている。酒林の下がった門をくぐると、前庭にビックリするほど大きな樽が! 仕込みに使われた大樽で、32石、一升瓶約3200本分の酒が醸された。

館内を見学し、「蔵直搾り生酒」を試飲。大吟醸、吟醸、純米とあり、純米酒を選択。辛口で飲みやすくスッキリした後口。生酒特有の芳香が鼻腔をくすぐる。蔵直搾り生酒はここだけの販売。注文すれば、瓶に詰めてくれる。

酒心館の南側を塀に沿って東へ。辻々の案内に従って歩を進める。かつては、焼板壁に連格子窓の古びた酒蔵が方々に残されていたが、阪神・淡路大震災で木造蔵はことごとく倒壊。瀟洒な住宅街に生まれ変わっている。

道路を渡ると、今度は有名酒造メーカーの工場街になる。建物から建物へと配管されている光景に興味をそそられていると、フツと麴の香り。灘といえば江戸時代より「寒造り」で有名なところ。今はまさに酒造りの最盛期。工場から漂う新酒の香りに心が躍る。



阪神・淡路大震災で大きな被害を受け、今や木造蔵が姿を消した酒蔵の道だが、酒蔵らしい景観を残した建物も少なくない。

古代ロマンと新酒の香りを求めてたどる「酒蔵のある道」



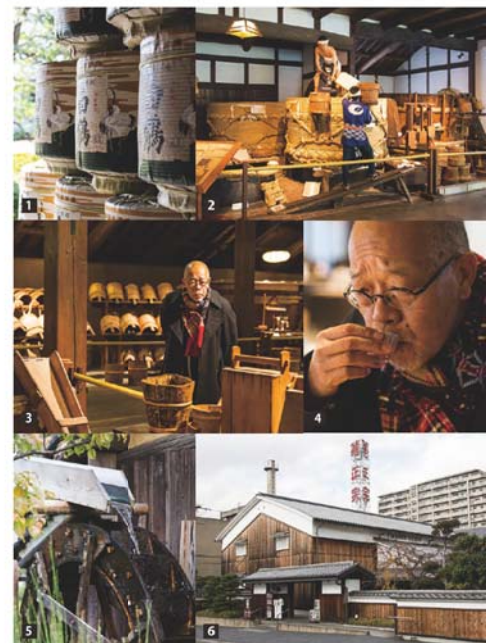
● ミュージアムで昔の酒造りにふれる。

酒造メーカーの巨大工場が建ち並ぶ一角に、対照的なたたずまいを見せる「白鶴酒造資料館」。酒造り唄が低く流れる館内には、昔の酒造り工程に従って、酒造道具などが展示されている。蔵人が作業する姿を再現した人形が実にリアル。作業の様子がよくわかる。ここでは、ミュージアム限定の原酒蔵酒を試飲。どっしりと力強く、旨味が濃い。梅酒なども試飲できる。

白鶴酒造資料館からさらに東に進み「魚崎郷」の「菊正宗酒造記念館」を訪ねる。前庭には水車の回る精米小屋。館に足を踏み入れる前から、伝統的造り手の世界へと誘われる。館内展示には、灘酒を醸す技・水・米・風土・酒造りへのこだわり等が余すことなく表現されている。ここで試飲したのは、非売品の生原酒。アルコール度数19~20だが、芳醇でキレが良く、度数を感じさせない飲みやすさだ。



灘酒のふるさとを、ほろ酔い道遊散策コースマップ



[1] 醸造きなどに使われる酒樽。[2] 等身大の人形で作業を再現する「白鶴酒造資料館」。[3] 酒米、六甲山の伏流水、六甲産、丹波杜氏の技が相まって灘酒が生まれる。[4] 蔵で飲む酒は、なぜか一期酒。[5] 昔は水車で精米した。[6] 白濁吟と板壁が醸らしい雰囲気。[7] 菊正宗酒造記念館。



[1] 住吉川に沿って「清流の道」が設けられている。[2] 水鳥が遊ぶ清流を渡る風が、試飲でほてった心に心地よい。[3] 「細雪」の舞台となった谷崎潤一郎の旧邸「松松庵」。谷崎に寄りかかっている住まいという意味らしい。阪神モダンズを感じさせる応接間や和室の股間は壁紙の表現とびつたり重なる。

● 清流に沿って文豪の旧邸へ。

住吉川沿いの「清流の道」を北上。文豪・谷崎潤一郎が最愛の夫人・松子や、その妹たちと昭和11年から18年まで暮らしていた「松松庵(いしよあふん)」が静かにたたずんでいる。谷崎はその暮らしをモチーフに、この家で「細雪」を書き始めたそう。純和風の木造2階建て。邸の間取りや雰囲気は、細雪の世界を彷彿とさせる。本を手を訪れてみるのも一興だろう(土・日のみ閉館)。

## 松尾信明 副会長(神戸中央支部)が、 黄綬褒章を受章されました

平成27年秋の褒章伝達式が、去る11月13日、国土交通省において行われました。  
当協会からは、松尾副会長が受章されました。  
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。



### 黄綬褒章受章のご挨拶

此の度の平成27年秋の褒章に際し、黄綬褒章と誠に過分な栄誉を賜りました。

11月13日に国土交通省にて伝達式。その後引き続き皇居へ参内を致し、豊明殿にて天皇陛下に拝謁し、身に余るお言葉を賜りました。

この感激は終生忘れ得ぬ経験として深く心に刻み込まれることだと存じます。

これもひとえに日頃よりの皆様方のご支援、ご厚情の御蔭でございます。衷心より深く感謝申し上げます。

今後とも、より一層の精進を重ね、微力ながら協会の更なる発展と、社会奉仕に尽くして参りたいと思っておりますので、引き続きのご指導、ご鞭撻を賜りますことをお願い申し上げます。ご挨拶と致します。

### 【松尾信明氏の略歴】

- 昭和23年7月30日生 67歳
- 平成17年9月に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
- (公社)全宅連常務理事、(公社)全宅保証理事、(一社)全宅管理副会長、(公社)近畿公取協理事
- 平成25年7月10日 国土交通大臣表彰受賞
- 株式会社エステートフタバ 代表取締役

## 第189回通常国会で成立した 宅地建物取引関連の主な法律について

第189回通常国会(平成27年1月26日~9月27日)で成立した宅地建物取引関連の主な法律は、全宅連のホームページで閲覧できます。

全宅連HP <http://www.zentaku.or.jp/>

全国宅建協会  検索



## ☆ 祝 ☆ 神戸地区(中部)協議会、『青年部会』旗揚げ!

永年に亘る懸案事項でしたので、実現に至り、喜びもひとしおです。  
自由闊達な意見交換の中で、多彩な行事を企画・立案の上、若手らしく、わいわいガヤガヤしながら、着実に進んで行ってほしいと、願う次第です。

今後の神戸地区協議会/青年部会の活動に、乞うご期待!

神戸地区協議会副会長 西口 寿雄  
※ 青年部会設立担当



さる、平成27年10月8日(木)19:00より、神戸国際会館地下2階「Trattoria e cafe Grazia」に於いて、神戸地区協議会青年部発足記念交流会を開催いたしました。

神戸地区協議会青年部は、おおむね45歳以下の会員および登録従業者で構成され、第一線で活躍する者同士の交流を通じ、宅建業界の活性化を目指すことを目的とするものです。

当日は、会員および登録従業者を合わせて102名もの方々にご参

加いただき、名刺交換・情報交換など、活発な交流が行われました。  
今後は会員間交流にとどまらず、宅建協会および宅建業従事者の社会的地位向上に資する活動に取り組みたいと考えております。  
ご参加いただきました会員の皆様、神戸地区協議会松尾会長をはじめお力添え賜りました理事の皆様、ご協力いただきました運営委員各位に、あらためて御礼申し上げます。

神戸地区協議会青年部運営委員 神戸中央支部 岩切 良太郎

## JR元町駅に看板を設置しました。



JR元町駅西口改札口を出たところに看板を設置しました。  
デザインはハトマークを全面に打ち出し、シンプルなものになっています。JR元町駅をご利用の際には、是非ご覧ください。

## 兵庫宅建役員親睦ゴルフコンペのご報告



コンペ1位  
善見育弘氏(尼崎支部)

兵庫宅建役員親睦ゴルフコンペが、11月18日、三木市の「関西ゴルフ倶楽部」にて、現役・OB役員30名(8組)参加のもと開催されました。当日は、あいにくの天候ではございましたが、和気あいあいとした雰囲気なかで、役員相互の親睦を深めていただけたと思います。優勝は、尼崎支部の善見育弘様でした。

# 不動産フェアが開催されました



## 尼崎支部

『第32回あまがさき不動産フェア』を平成27年10月11日(日)に阪神「尼崎」駅北側周辺にて開催致しました。今回は、尼崎市制99周年記念事業「尼崎市まつり」に参加する形で行いました。当日は、天候にも恵まれ約60,000人の来場者があり、会場はおおいに盛り上がりました。

尼崎支部の出店としては、毎年恒例の不動産無料相談会と合わせて、昨年人気のあったバルーンパフォーマンスによるバルーンパフォーマンスを行いました。2回の公演では、小さなお子様からお年寄りの方まで沢山の方がブースに集まり大盛況でした。ハトマーク入りポケットティッシュ2,000個、ハトマーク入りヘリウムバルーン200個、ハトマーク入り扇扇200個を来場者へ配布し、宅建協会及びハトマークのイメージの向上、知名度アップ、新規会員入会促進に大きく貢献できたのではないのでしょうか。

なお、次回も市民の皆様喜んで頂ける企画をご提案し、更に質の高い不動産フェアを開催したいと考えております。ご期待下さい。



## 姫路支部

雲一つない晴天の下、10月24日(土)に、JR姫路駅前「にぎわい交流広場」にて「ひめじ不動産フェア2015」を開催し、約1800名の方にきて頂きました。協会本部からは、副会長、広報委員長が応援に駆けつけて頂きありがとうございました。

昨年と同様、ステージでの娯楽イベントや不動産や宅建協会に関する「〇×クイズ」、「クイズ箱の中身は何じゃな?」等で観客の皆様楽しんで頂きました。

「不動産無料相談」には、当日、神戸新聞に記事が掲載されたこともあり、多くの相談が持ち込まれ姫路支部の担当者が対応しました。

今回の不動産フェアは、一般ユーザーの皆様がこの「ハトマーク」を認知して頂きたいの思いで「ハトマーククッキー」と「ハトマークめり絵」を新しく企画しました。

「ハトマーククッキー」は姫路市内の製菓学校にお願いして作成しました。当初はハトマークをクッキーに刻印するだけの予定でしたがご尽力の結果、赤と緑の二色をうまく組み合わせるのが勿体ないくらい素晴らしい出来栄で、来場者に配布し、とても喜ばれました。

「ハトマークめり絵」では、小さなお様がめり絵をする時にクレヨンを入れても大丈夫のように「はちみつクレヨン」を準備しました。このコーナーにも多くの方が参加して頂き個性豊かな色使いの塗り絵が出来上がりました。お子様がめり絵をし、それを見守り手伝うお父さんお母さんの姿がとても微笑ましく、きっと「ハトマーク」を見たら、宅建協会の会員さんで信頼できるお店だと思って頂ける事と確信しました。

「ハトマーク」は取引士の「襟章」の中央にも採用されている様に、皆様との豊かなパートナーシップを結びたいという、願いをこめて作られた宅建協会の信頼のシンボルです。2羽の鳩は、宅建協会会員と消費者(ユーザー)の信頼と繁栄を意味し、赤は「太陽」、緑は「大地」、そして白は「取引の公正」を表しています。

「ひめじ不動産フェア2015」は「ハトマーク」が「会員と消費者の信頼」を表していることを消費者(ユーザー)にアピールし認識して頂く事を重点目標とし開催しました。今後とも宅建協会そして会員が、消費者にもっと信頼される様に努力していきたいです。

最後になりましたが、尽力頂きました皆様心よりお礼申し上げます。ありがとうございました。



宅建但馬支部、恒例の不動産フェア、今年も豊岡駅前ビル「アイティ」と朝来市和田山町の「イオン和田山店」の二カ所で同時開催となりました。但馬は面積が広く、豊岡だけの開催では来場に1時間30分掛かる地域もあり、地域性を考慮し、活性化が狙いです。しかしながらご承知のように、県内15市町で人口下ぶれ、平成の大合併から10年、想定人口より20以上の市町で人口が減り、過疎化の波が止まりません。それに伴い、但馬地方では市街地もここ数年で土地価格が、50%以上下落している状況です。

但馬地方の高齢化を象徴するように、高齢になられた方の売り物件相談が多く、購入意欲のある相談が以前より少なくなったことは憂いある状況です。

不動産価値を、若い世代に繋ぐ地域政策が不可欠な時代に直面すると同時に、農山漁村部では子供の教育すら成り立たず、安心安全な暮らしに必要な人口も確保できない事態になることを避けなければなりません。行政の早急な対策を期待したいと思います。

## 但馬支部





## 加古川支部

加古川支部の『不動産フェア』として、加古川商工会議所主催の第13回「加古川楽市」に参加しました。[開催日/9月12日(土)、13日(日)]両日とも天候に恵まれ、約3万人の来場があり大盛況でした。

今年も、宅建協会のパンフレットを同封したペットボトルケース、LEDライト付ボールペン、エコバックの配布や、唐揚げ、フライドポテト、生ビール等の販売、バルーンアートの実演やハトマーク入り風船の配布を行いました。会場内でハトマークの風船を握りしめた、たくさんの子供たちの笑顔には心が和みました。

今回で4回目となりますので、支部幹事、青年会及び女性会の連携もよく大勢の皆様にはハトマークの宅建協会をPR出来たと思います。

また、売上金の一部を、茨城県台風18号の災害義援金として社会福祉法人茨城県共同募金会へ寄付をさせて頂きました。

2日間の長時間でしたが、幹事、部員、青年会、女性会、総勢58名の協力のもとたいへん有意義な『不動産フェア』になったと思います。



## 北播磨支部

(一社)兵庫県地建物取引業協会北播磨支部は、毎年9月23日不動産の日不動産フェアを開催しております。

以前は、毎年会場を変えて開催していましたが、3年連続加東市社ショッピングパークBioにて今年も「第25回北播磨支部不動産フェア」を開催いたしました。

会場では、不動産フェアの看板、宅建協会北播磨支部の横断幕、幟を立て、協会のPRをしました。

イベント内容は、献血、無料相談会、今年は開業支援相談会も行いました。

来場された方の中には、「そろそろ、献血をされる頃だと思って待っていました。」という声をお聞きしました。

このような声をお聞きますと、毎年同じ日、同じ場所で行う同じイベントが、地元近隣の方々に周知いただけていると喜んでます。

お子様には、スーパーボールすくいを楽しんでもらいました。

献血は、昨年よりも多数の方にご協力をいただきました。また、無料相談においても昨年より多くの方が相談に来られました。

これからも、北播磨支部は地元地域に貢献し、さらなる信頼ある協会を目指していきたいと考えております。



男子第70回/女子第32回

# 兵庫県高校駅伝 大会が開催されました

兵庫宅建協会では、兵庫県高校駅伝に毎年協賛し、大会を応援しています。

男子第70回、女子第32回となる兵庫県高校駅伝競走大会が11月1日(日)、篠山市で開催されました。さわやかな秋晴れの中、男子40校、女子30校の選手達は皆元気な走りを見せてくれました。男子は須磨学園が5年ぶり3度目の優勝を飾り、女子は西脇工業が2年連続6度の栄光となりました。

大会の様子は11月1日、大会当日の夜9時からサンテレビにて兵庫宅建協会提供で録画中継が放送されました。

大会の詳細内容はサンテレビホームページ(<http://sun-tv.co.jp/ekiden>)に掲載されていますのでご覧ください。

なお、駅伝当日には協会名を印字した応援用メガホンも2,000個作成し、出場校や応援される方々に配布しました。

12月20日に開催された全国大会は、近畿大会(京都開催)50回目を記念し、男女ともに地区代表枠が設けられ、兵庫県大会を制した男子の須磨学園、女子の西脇工業と、男子近畿地区代表の西脇工業と女子近畿地区代表の須磨学園が出場しました。



## オレンジリボン運動を応援しています。

こども家庭センター(児童相談所)で受け付けた児童虐待に関する相談件数は依然として増加傾向にあり、子どもの生命が奪われるなど痛ましい事件も後を絶ちません。

2004年9月、栃木県小山市で二人の幼い兄弟が虐待の末、橋の上から川に投げ入れられて亡くなる事件が起きました。

その事件をきっかけに児童虐待防止を推進するオレンジリボン運動が始まりました。国は児童虐待防止法が施行された11月を「児童虐待防止推進月間」と定めており、兵庫県においても、この問題に対する社会全体の関心と理解を深めるため、民間と行政が協力し、さまざまな広報・啓発活動が展開されています。

兵庫宅建はこの活動を『ひょうご児童虐待防止サポーター』として応援しています。



オレンジリボン運動公式サイト→

オレンジリボン 検索

<http://www.orangeribbon.jp/>

## 困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

### 単身入居者死亡時の 残置品の処分

単身で入居していた賃借人が死亡してしまいました。室内の残置品をどのように取り扱えばよいのでしょうか？

A

#### ◆結論

まずは相続人の有無を確認します。賃借人に相続人がいる場合は、賃貸借契約を解除した上で、相続人に残置品の引取りを求めます。相続人の協力を得られない場合には、物件の明渡しを求める訴訟を提起し、強制執行を行います。このとき残置品に価値ある動産が含まれる場合、賃貸借契約に基づく債権を有していれば、不動産賃貸の先取特権に基づき、残置品について動産競売を申し立てることが考えられます。

相続人がいない場合は、裁判所に選任された相続財産管理人を相手に引取りを求めます。相続財産管理人が選任されていない場合は、自ら選任の申立てをするか、特別代理人の選任を申し立てて法的手続を進める必要があります。

#### ◆相続人がいる場合

賃借人が死亡しても賃貸借契約は当然には終了せず、相続人がいる場合、賃貸借契約上の権利及び義務は相続人に承継されます。

そこで、賃貸人としては、まずは戸籍等を調査し、相続人の有無を確認する必要があります。

相続人が判明したら、その相続人との間で、賃貸借契約を解除します。そして、契約条項に基づき、相続人に対し、残置品の引取りを含む物件の明渡しを求めます。

相続人との協議が可能であれば、賃貸借契約の合意解除、物件明渡しの期限（または所有権放棄と賃貸人による処分への同意）、敷金の清算、残債務の支払等について、書面をもって合意するのが確実でしょう。

なお、相続人が複数いる場合には、対応に注意が必要です。この場合の解除の意思表示は、相続人全員に対してすべきものと解されています。（最高裁判昭和36年12月22日民集15巻12号2893頁）。また、賃貸借契約上の権利及び義務は相続人全員に不分明に帰属することから（民法430条、432条）、物件の明渡義務は各相続人が負いますが、残置品の処分を賃貸人が行う場合は、残置品は相続人全員の共有となることから相続人全員から所有権を放棄してもらうか、残置品の処分を含む賃貸借契約の処理を相続人のうちの1人に一任する旨の委任状を得ておく必要があります。

相続人の協力が得られない場合は、相続人に対し、物件の明渡しを求める訴訟を提起し、判決を得た上で、明渡しの強制執行を行います。明渡しの強制執行では、建物内の残置品を相続人が引き取らない場合は、即日、または一定期間経過後に売却されますので（民事執行法168条5項・6項、民事執行規則154条の2）、賃貸人としては、自らこれを競売した上で、残置品を処分することができます。

また、残置品に、現金その他の価値ある動産が含まれる場合には、不動産賃貸の先取特権に基づき動産競売を申し立てることが考えられます。不動産賃貸の先取特権は、賃貸借契約に基づく債権のうち敷金でまかなえない部分がある場合に、賃貸物件内の動産について成立する法定担保権です（民法312条、313条）。動産競売は、債権者が執行官に対し動産を提出した場合に開始可能ですが（民事執行法190条1項1号）、相続人が残置品を引き取らずに執行官が保管する場合には（民事執行法168条6項）、上記の開始要件をみたすものと解されます。これにより、賃貸人は、残置品を換価して債権に充当することができます。

#### ◆相続人がいない場合

相続人がいない場合（法定相続人がすべて相続放棄した場合を含む）には、相続財産は法人となり（民法951条）、その管理処分権は相続財産管理人に帰属します。（民法952条1項、953条）

そこで、債権者の申立てなどにより賃借人に相続財産管理人が選任されている場合には、賃貸借契約の解除や物件の明渡しの手続も、相続財産管理人を相手に進めることができます。

相続財産管理人が選任されていない場合は、賃貸人自らが選任を申し立てることもできますが、申立てには、一定の予納金など費用がかかります。そこで、相続財産の特別代理人（民事執行法20条、民事訴訟法35条）の選任を申し立てることで、前述の強制競売等の手続を進めることが可能な場合もありますので、裁判所に相談してみるとよいでしょう。

弁護士 大西美帆（虎門中央法律事務所）

賃貸住宅の法律Q&A（5訂版） 編集者：東京弁護士会水谷会 発行所：住宅新報社 刊



## 不動産広告に関する相談事例



Q

土地の広告中に、この土地に建築可能な間取りプランと土地+建物の合計金額を掲載して「新築セットプラン」とタイトルを付けて表示することは可能でしょうか？

A

実施したいという表示を見ますと、大きく「新築セットプラン」、「総額5,000万円!!」等と表示していることから、新築住宅を取引するものであるかのような表示と認められ、当然、建築確認を受けていないわけですから、広告表示の開始時期の制限に違反する広告になります。

広告主は、あくまでも土地の売却依頼を受けているのですから、取引の対象が土地であることを明確にした表示を行う必要があり、新築住宅の広告と誤認されるような表示はできません。

なお、広告主が建設業の許可を受けている場合等は、売地の広告中に「顧客の希望があれば建物の建築を行う旨」やその旨を表示した上で建築プラン例（間取り図）を参考程度に掲載することは可能です。

<p><b>新築セットプラン</b> 大築4LDK+大築車庫付 全室南向き   建数120㎡ 総額 5,000万円!!</p> <p>※ご希望があれば当社で建物の設置も承ります</p> <p>【実施したい表示例】</p>	<p><b>売地 2,500万円</b></p> <p>●全築100%新築PCW ●全室南向き ●大築4LDK+大築車庫付 ●全室南向き   建数120㎡ ●総額5,000万円!!</p> <p>※ご希望があれば当社で建物の設置も承ります</p> <p>【正しい表示例】</p>
--	---

## 会員の皆さまへ 兵庫宅建 Information

### 特定優良賃貸住宅のオーナーへの 住宅返還に伴う了解事項について

兵庫県住宅供給公社が管理しております借上型特定優良賃貸住宅については、オーナーが公社の管理期間が短くなっていること、また、入居状況等を考慮し、今後の経営方針を多方面から検討されています。そのような中、公社の管理期間満了を迎えることなく、早期に住宅返還を受け、民間賃貸住宅での活用や売却されるオーナーが出てきており、今後同様のことが想定されます。

つきましては、新規申込者の入居直後などに公社の管理が終了した場合、トラブルへと発展する可能性もあるため、事前に新規申込者に対し、下記の了解事項をご説明頂くとともに、別紙資料をご提出いただくようお願い申し上げます。

#### 了解事項

- 1 公社による管理期間（20年間）満了までに特定優良賃貸住宅の用途が早期終了し、公社が賃貸人及び管理会社でなくなること。
- 2 公社の管理終了後、契約家賃・共益費等が改定される場合があること。
- 3 公社の管理が終了する旨の通知が、公社管理終了直前となる場合があること。

※別紙紙面は協会ホームページのニュース&トピックス欄にあります。





# 最近の判例から

## ▶ 最近の判例からみる建物賃貸借契約の解約・更新拒絶と正当事由の分析

### 1 はじめに

建物賃貸借において、賃貸人が更新拒絶や解約（以下まとめて「解約等」という。）をする場合に必要とされる正当事由（以下「正当事由」という。）を巡っては、古くから数多くの裁判で争われてきたが、その内容も時代と共に変化してきた。今回は、最近の裁判において、賃貸人、賃借人の双方からどのような正当事由の考慮要素が主張され、判断がなされたかを検討し、判決の傾向を分析してみたい。なお、裁判例の分析は各事案の概要説明と共に行うのが通常であるが、今回は紙面幅の関係で割愛させていただく。

### 2 正当事由の考慮要素についての一般論

建物賃貸借における解約等の正当事由の有無を判断するにあたっては、借地借家法28条により、①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、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況及び建物の現況、④建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は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（いわゆる立退料等）、を考慮するものとされている。つまり、どの裁判においても、上記①から④が双方から主張され、裁判所がそれを比較衡量した結果、賃貸人による解約等に正当事由があるかどうかを判断しているわけである。

### 3 裁判例において主張された正当事由の考慮要素

今回の執筆にあたっては、平成24年8月から平成27年2月の間に下された10件の判決を比較検討し、どのような考慮要素が主張され、正当事由が肯定・否定されているかを分析した。なお、対象10件のうち、正当事由を肯定し解約等を認めた事例は6件、否定した事例は4件であった。

- (1) 賃貸人が立退料の提供（前記考慮要素④）を申し出た事案 9件（肯定5件、否定4件）
- (2) 建物の現況（前記考慮要素③）として、耐震性能不足が主張された事案 9件（肯定5件、否定4件）
  - ア 耐震診断基準等に基づく報告書の提出がある事案 6件（肯定3件、否定3件）
  - イ 耐震工事費見積書等の提出がある事案 6件（肯定5件、否定1件）
- (3) 賃貸人の建物使用の必要性（前記考慮要素①）として、建物の解体や建替（周辺の開発事業含む）が主張された事案 8件（肯定・否定各4件）
  - ア 具体的な解体・建替利用等の計画を主張立証した事案 5件（肯定4件、否定1件）
  - イ 主張立証が抽象的にとどまる事案 3件（否定3件）
- (4) 賃貸人の建物使用の必要性（前記考慮要素①）として、賃貸人の疾病による親族居住の必要性を主張した事案 1件（肯定1件）
- (5) 賃借人が賃貸人の建物所有権取得の目的（解体・建替目的等）、所有権取得から解約等までの期間（前記考慮要素②）を否定的事情として主張立証した事案 3件（肯定1件 否定2件）

### 4 裁判例分析結果の概要

- (1) 立退料は、10件中9件とほぼ全件で申出がある。ただ、立退料は正当事由の補完的要素とされている

ため、立退料の提供を申し出ただけで正当事由が認められることはない。

- (2) 近年、ほとんどの事案で、賃貸人からは建物为新耐震基準を満たさず危険であること等が主張されるが、築年数や老朽化を理由とした耐震性強度不足や危険性を抽象的に主張しただけの場合、診断報告書が単に「新耐震基準を満たさず建替が推奨される」といった内容の場合には、賃貸人の自己使用の必要性が余程高い等の事情がない限り、正当事由は認められない。逆に、診断報告書に基づき具体的な倒壊の危険性が相当程度あることを主張立証し、更に、基準を満たすための耐震補強工事費が多額になることを見積書等に基づき主張立証すれば、立退料等と引換えに正当事由が認められる傾向が強い。
- (3) 近年における賃貸人の「建物の使用を必要とする事情」は、本人や親族の使用といった自己使用の事情より、建替や開発を計画する事情を主張するものが多い。まず、解約等の時点で建替等の計画がない場合、建物使用の必要性が否定される可能性が極めて高い。また、漠然と建替等の計画を主張しただけでは建物に倒壊の危険性が高いなどの事情がない限り、正当事由は認められない。逆に、具体的な建替計画等が提示されているほど、計画が進捗しているほど、正当事由が認められやすくなる傾向がある。

- (4) 建物の解体・建替等を目的として所有権を取得した賃貸人が、所有権取得から短期間の間に自己使用の事情を告げず明渡しを求めたような事例では、賃貸人の建物使用の必要性に否定的評価がされると共に、所有権取得からの期間の短さ等が正当事由を否定する事情と評価されることがある。

### 5 まとめ

以上のように、最近の裁判例で主張される正当事由の考慮要素と裁判所の判断には一定の傾向がある。ただ、分析対象の事案にも一番と控訴審で結論が分かれたものがあり、微妙な判断を要することから、具体的な事案については、是非弁護士にご相談されるようお勧めしたい。



※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 柴田 真里（兵庫県弁護士会所属）

#### profile

神戸大学法学部卒業。1997年弁護士登録。2000年10月に事務所を開設し、現在に至る。不動産・建設・卸売・製造・IT関連等、幅広い業種の中小企業の活動から発生する各種問題（契約書作成・訴訟・労務・M&Aその他）の解決をサポートしてきた。破産管財人等の経験も豊富であり、中小企業再生も手がける。

〔フローラ法律事務所〕  
神戸市中央区中町2-3-2 三共神戸ツインビル8階 TEL:078-367-6777 FAX:078-367-6888