



広報



- 171国会(常会)で成立した宅地建物取引関連の法律
- オープンハウスの立看板で逮捕!
- 山端和幸事業対策委員長国土交通大臣表彰を受賞
- 更新料特約が消費者契約法により無効とされた事例



姫路城 (撮影: 北山副委員長)
所在地: 兵庫県姫路市

『ガバナー就任にあたって』



(株) 淡路第一商事 知(9)800054
代表取締役 中村 尚義氏ご夫妻

国際ロータリーのガバナーに就任した中村です。任期は平成21年7月からの1年ですが、その2年前から訓練期間に入ります。何故そんなに訓練が必要なのか。それは地区内74クラブを指導及び監督する重要な任務を担うからです。人間的資質と見識が問われることとなります。ではロータリーについての質問にお答えします。

Q ロータリークラブとはどんなところ？

A 自分を磨き、人を育てるところです。磨き育てるためにボランティア活動や資金的な援助をします。例えば、ゴミ箱を寄付するのではなく、ゴミを捨てない教育をします。

Q どこで人を育てるの？

A それはロータリークラブにおいて、種々な職業の会員が毎週1回例会に出席し、交流を深め、心を通わせるのです。目には見えませんが少しずつ高まっています。

Q どんな人が集まっているの？

A あらゆる分野の、種々な職業の人達が集まっています。会社経営者、役員、支店長等実業家や弁護士、医師、宗教家や教師等の専門職務に従事している人達です。

Q どんな活動をするの？

A クラブの例会や諸会合で、会員の「他者を思いやる心」、「職業倫理」の向上に努める活動です。究極の目的は平和な世界の実現です。

さて、今地球規模で起こっている様々な困難な問題にどう立ち向かうのか。環境面一つとっても、経済開発と環境対策は単純には両立できない事は分かっている。そういうなかで、近年「合理的な利他主義」や「合理的な博愛主義」を唱える動きが出てきています。“他を利する考え方や行動が、じつは自らの幸福に繋がる”という考え方です。ロータリーは、おおよそ一世紀前にこの考えと同じような、「利己と利他の調和」という概念にいたりしました。“自分を利益しようとする気持ちと他人の利益を考える気持ちは調和する”という考え方です。地道に活動してきたロータリーの理念が今こそ実践される時代となりました。

私たち不動産業に従事するものにとっても、この利己と利他の調和に「気づくこと」が大切です。我々は免許（資格）を必要とするプロとして、なすべき事を常に念頭に置き業務に携わらなければなりません。やがては業界の信用に繋がり隆々と栄える礎となることでしょう。

※1905年ロータリーは、明確な理念に基づき創設されました。だからロータリアンの会員とは、賢明な判断力と優れた技量を備え、誠実さをもって立派な行いをする気骨ある人間でなければならないのです。

※世界中の国と地域に約33,000クラブと120万人の会員がいます。この連合体が国際ロータリー (RI) で、世界は約550の地区(District)に分けられ、それぞれにガバナー (Governor) が任命されます。日本には34名のガバナーがいます。兵庫県は一つの地区(第2680地区)です。クラブ数は74クラブあり会員は約3,200名です。綱領には、「有益な事業の基礎として奉仕の理想を鼓吹し、これを育成し、特に次の各項目を鼓吹、育成することにある。」とあり、4つの項目があります。その第4には“国際間の理解と親善と平和を推進すること。”とあります。国連にも関与し、多くの人材を育て世界平和に貢献してきました。元国連難民高等弁務官緒方貞子さんもそのお一人です。

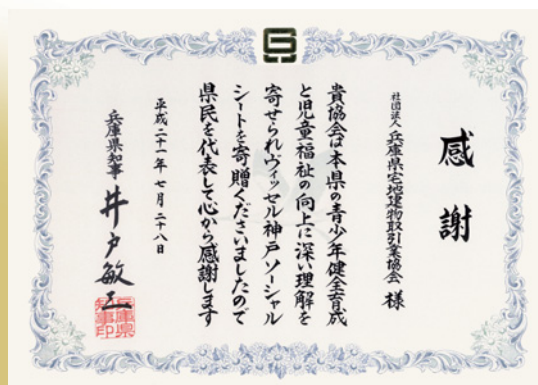
CONTENTS

広報 No.283

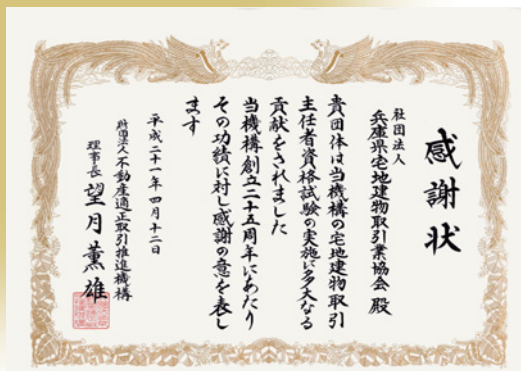
会員活動 ピックアップ	2	不動産フェア視察報告	14
ヴィッセル神戸のソーシャルシートへの協賛に感謝状	3	不動産無料相談員研修会	16
理事会・幹事会の審議から	4	会員支援特別委員会からのお知らせ	16
国土交通大臣表彰を受賞	7	近畿レインズの最新情報をいつでもどこでも手軽に検索	17
人権に配慮した入居申込書の利用促進について	7	オープンハウスの立看板で逮捕!	18
公益事業比率調査説明会	8	賃貸不動産管理業協会からのお知らせ	19
第171国会(常会)で成立した宅地建物取引関連の法律	9	会員動態(6月・7月分)	20
最近の判例から	10	[特集1] 美人道 あとがき 今月の表紙	23
トラブルはこうしておきる	12	[特集2] 季節のエッセイ	裏表紙

ヴィッセル神戸のソーシャルシートへの協賛が感謝されました

協会が実施しているヴィッセル神戸のソーシャルシートへの協賛事業(2009.5.10発行No.281に掲載)が、兵庫県知事感謝状を受けました。ソーシャルシートとは、兵庫県と神戸市、それにヴィッセル神戸が共同で行う社会貢献活動のひとつで、シートには、震災孤児や母子施設、障害者施設の方々を招待して試合観戦して貰うというものです。この活動に対して、去る7月28日、兵庫県知事から表彰されました。感謝状は、兵庫県児童課子ども局参事より堤会長に授与されました。



また、協会が昭和63年度から協力機関として委託されている宅地建物取引主任者資格試験への貢献が評価され、(財)不動産適正取引推進機構から感謝状が贈呈されました。



山端和幸事業対策委員長 明石支部 国土交通大臣表彰を受賞



平成21年度の国土交通大臣表彰式が、7月10日、国土交通省にて実施されました。当協会からは、事業対策委員長の山端和幸氏(明石支部長)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共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心からお祝い申し上げます。

(山端和幸氏の略歴)

昭和21年6月12日生まれ 63歳

平成3年5月兵庫宅建理事に就任し、事業対策委員、広報委員長等を歴任し、平成18年度から事業対策委員長職。

平成11年12月 兵庫県自治賞受賞

平成20年 5月 兵庫県功労者表彰受賞

大和住研代表者

人権に配慮した入居申込書の利用促進について

当協会では、人権に配慮した標準的な入居申込書の利用促進を図ってまいりましたが、入居差別がなくなるまでには至っておりません。

判例には、入居希望者が外国人であるという理由により入居を拒否したことで、損害賠償が請求された事例もあります(平成18年10月5日大阪高裁判例)。この判例では、仲介業者が使用した入居申込書に本籍、国籍欄があることも好ましくないとすると共に、仲介業者に対しても家主が外国人という理由だけで入居を拒否した場合、撤回を求めて働きかける義務があるとしています。

このような状況のもと、会員の皆様におかれましては、兵庫県策定の標準的な入居申込書の趣旨をご理解頂き、是非ご利用頂きますようお願いいたします。

標準的な入居申込書は、当協会ホームページ

<http://www.htk.or.jp> から

ダウンロードしてご利用下さい。

入居申込カード									
年 月 日									
物件番号		所在地		号室		号室			
貸主		貸主名		電話		()			
貸賃条件		保証金		解約引		家賃		共益費	
・敷金		・礼金		万円		万円		円	
保証人		連絡		連絡日		勤務先		契約年数	
						連絡確認		年	
契約者									
ふりがな		氏名		年齢		生		年 月 日	
		(会社名)		才		年		月 日生	
現住所		(所在地)		電話					
勤務先		名称		業種		電話			
		(所在地)							
入居者									
氏名		年齢		続柄		職業		総年収	
		本人						備考	
連帯保証人									
ふりがな		氏名		年齢		入居者との関係			
住所		(所在地)		電話					
勤務先		名称		業種		親込		年収	
		(所在地)				電話			
法人名		店舗名		責任者印		担当者			

※ 1. 本籍、国籍は記入する必要はありません。
2. 保証人は保証用件があれば国籍は問いません。
3. 申込カード以外に必要なより下記の書類を提出してもらうことがあります。
① 身分を明らかにする書類 ② 所得証明書 ③ 保証人の所得証明書

171回 国会(常会)で成立した 宅地建物取引関連の法律

[期間:平成21年1月5日～平成21年7月21日]



法律名	所管	成立日	公布日	施行日	概要
消費者庁設置法	内閣府	H21年 5/29	H21年 6/5	公布から1年以内	消費者が安心して安全で豊かな消費生活を営むことができる社会の実現に向けて、消費者の利益の擁護及び増進、商品及び役務の消費者による自主的かつ合理的な選択の確保並びに消費生活に密接に関連する物資の品質に関する表示に関する事務を一体的に行わせるため、内閣府の外局として消費者庁を設置する。
消費者庁設置法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律	内閣府	H21年 5/29	H21年 6/5	消費者庁設置法施行の日から施行。但し一部例外あり	消費者庁設置法の施行に伴い、内閣府設置法その他の行政組織に関する法律及び宅地建物取引業法その他の関係法律について、所要の規定を整備する必要がある。
都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律	国土交通省	H21年 5/27	H21年 6/3	公布から6月以内但し一部規定については公布から3月以内	都市の再生を一層推進するため、都市再生緊急整備地域内の一団の土地の所有者等による都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路の整備又は管理に関する協定の締結について定めるとともに、都市再生整備推進法人が施行する公共施設等の整備に関する事業に係る都市開発資金の無利子貸付制度が創設された。
高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律	国土交通省	H21年 5/13	H21年 5/20	公布から3月以内但し一部例外あり	高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者居宅生活支援施設の整備と一体としてその整備を行う高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画について都道府県知事の認定を受けた者が当該賃貸住宅を社会福祉法人等に賃貸することができることとする制度が創設された。
農地法等の一部を改正する法律	農林水産省	H21年 6/17	H21年 6/24	公布から6月以内但し一部例外あり	我が国の食料及び農業をめぐる諸情勢の変化にかんがみ、国民に対する食料の安定供給を確保するため、農地について耕作者自らが所有することを最も適当としてきた制度を改め、将来にわたって国内の農業生産の基盤である農地の確保及びその有効利用が図られるよう、農地の転用に関する規制の強化、農地の権利移動についての許可基準の見直し、遊休農地の農業上の利用の増進を図るための措置の充実、農地の利用集積を円滑に実施するための事業等が創設された。
土壌汚染対策法の一部を改正する法律	環境省	H21年 4/17	H21年 4/24	公布から1年以内但し一部規定については公布から6月以内	汚染土壌の適切かつ適正な処理を図るため、土壌の汚染の状況の把握のための制度の拡充、規制対象区域の分類等による講ずべき措置の内容の明確化、汚染土壌の適正処理の確保のための規制の新設その他所要の措置を講ずる。



管理費及び修繕積立金を滞納し続けた行為が 共同利益背反行為に当たるとして競売請求が 認められた事例

(東京地裁 平19・11・14 判タ1288-286)

1

事案の概要

本件マンションの区分所有者であるYは、かねてから管理費及び修繕積立金を滞納していたことから、本件マンションの管理組合Xは、Yに対して管理費等の滞納分及び将来の管理費等の支払を求める訴えを起こし、平成11年11月30日に請求認容の判決が確定し、いったんはYの管理費等の滞納は解消された。ところが、Yは、平成14年3月分から再び管理費等を滞納するようになり、平成19年8月23日現在で、938万405円に達していた(内訳:未払管理費等:681万9,060円、これに対する遅延損害金:256万1,345円)。

本件マンションでは、年間の管理費収入として、910万5,120円を予定しているが、このうちYが毎年106万2,720円を滞納しているため、本件マンションの年間管理費の実収入は804万2,400円にすぎない。一方、マンションの管理会社に対する管理委託費は、年額880万2,360円を支払う必要があるが、管理費収入がこの管理委託費に満たないため、修繕積立金の一部を管理委託費に充てざるを得ない状況にある。

これに加え、Yは、修繕積立金も毎年17万7,120円滞納しており、そのため本件マンションの経年劣化に伴い必要となった改修工事も実施できない状況にある。

Yの専有部分には、その評価額を大幅に上回る被担保債権額の根抵当権が設定されている上、Yは合計1,600万円を超える国税及び地方税を滞納しているため、XがYの専有部分やYが他に所有する不動産に前記確定判決に基づく強制競売の申立てをしても、無剰与取消しとなり、管理費等を回収できない可能性が極めて高い。Xは、上記確定判決に基づいてYの預金債権を差し押さえたことがあったが、預金残高は僅かであり、それも銀行から相殺を主張されたために、未払の管理費等を回収するに至らなかった。

本件マンションの区分所有者らは、平成18年5月12日の臨時総会において、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数をもって、本件区分所有権について訴えをもって競売を請求することを決議した。

2

判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示した。

- ①一部の区分所有者が管理費や修繕積立金等の支払をしない場合、その負担は他の区分所有者に掛かり不公平が生じ、とりわけ本件マンションの総戸数は12戸であることから、Y一人による管理費等の滞納が本件マンションの維持管理に与える影響は看過できない。
- ②また、管理費の年間実収入はYの管理費の滞納により管理委託費の支払原資に不足を来し、修繕積立金の一部を管理委託費の支払に充てざるを得ない状況にあること、さらにYが修繕積立金も滞納しているような状況が長期に及び、本件マンションは必要な改修工事が実施できない状況にあることが認められ、Yの管理費等の滞納により区分所有者に実害が生じている。

from recent court case

マンションの区分所有者が管理費及び修繕積立金を滞納し続けた行為が建物の区分所有等に関する法律6条1項の共同利益背反行為に当たるとして当該区分所有者の専有部分について同法59条1項に基づく競売請求が認められた事例(東京地裁 平成19年11月14日判決 認容・控訴 判決タイムズ1288号286頁)

- ③以上の事情に鑑みれば、Yの本件管理費等の滞納は、共同利益背反行為に当たる。
- ④Yの区分所有権の固定資産税評価額は991万1,400円であり、また、Yを債務者として金融機関を権利者とする根抵当権(極度額1億2,000万円、現在の被担保債権額5,700万円)が設定されている上、国税及び地方税を滞納している。したがって、Xは本件区分所有権について本件債務名義に基づき強制競売の申立てをしたとしても、同手続は民事執行法63条2項に基づき無剰余取消しとなる状態である事実は争いが無い。本件債務名義に基づく強制執行によって本件未払管理費等を回収することはできないというべきである。
- ⑤上記のような事実関係の下において、Yの管理費等の滞納が区分所有等に関する法律6条1項にいう共同利益背反行為に当たり、それによって、本件マンションの区分所有者の共同生活上の障害が著しくなっており、区分所有法59条1項に基づくXの区分所有権の競売請求以外の方法によっては、区分所有者の共同生活上の障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難である。
- ⑥よって、原告Xの請求を認容する。

3 まとめ

区分所有法59条1項の競売は区分所有権の剥奪という強力な手続であるから、これを管理費等の滞納に適用するには慎重な判断を要するという指摘もあり、裁判例は分かれている。①東京高裁H18・11・1判決(未公刊)は、管理費の滞納は共同利益背反行為に当たると認定した上で、管理費の未納をめぐる問題は、本来、先取特権によって解決されるべきもので、競売の要件が満たされていないとして管理組合が敗訴した。②千葉地裁H15・8・20判決(未公刊)は、管理組合の未払管理費等の債権より優先する債権額があって、剰余が生じる見込みがないから民事執行法63条2項により競売を取り消した。他方、③東京高裁H16・5・20判決(判タ1210-170)は一審を取り消し、剰余主義(競売しても差押債権者に配当される剰余がない場合は、配当が来ない債権者の競売申立は無益な競売として認めない)の適用を否定し、剰余の見込みのない場合であってもマンションの権利関係の簡明化ないし安定化、ひいては買受人の地位の安定化の観点から消除主義が適用され、担保権が売却され消滅するとするのが相当であるとして、競売できると判示した。④東京地判平17・5・13(判タ1218-311)も競売請求を認めた。

本件は、管理組合により区分所有法59条1項に基づく競売請求を認めた事例として、競売が認められるための考慮要素、判断手法等について示した点が実務上参考になる。

静かで環境の良い土地を 購入したはずなのに、周辺道路の 拡幅計画について説明がなかった

【編著：財不動産適正取引推進機構 発行所：(株)週間住宅新聞社】より抜粋

買主の購入意思に影響を与える事項は 説明が必要

静かで環境の良い土地を購入したはずだったのですが、近くに都道の拡幅計画が進んでいることを知りました。これが実行されれば、交通量は増大し、交通騒音等により環境が悪化してしまいます。媒介をした業者からは購入前に何の説明もありません。重要事項の説明を怠った業者に損害賠償の請求をしたいのですが。（菅原 喜一、57歳、会社員）

【苦情の内容】

菅原さんは、業者の媒介で、売主から土地（地積130m²）を代金5100万円で買い受ける売買契約を締結し、購入しました。その後菅原さんは、建築業者に建物の建築を依頼し、翌年に建物が完成して入居しました。

菅原さんは、土地購入に当たり、幹線道路から離れていること、周辺の交通量が少なく静かであること、公園や緑が多く空気がきれいであること等、環境の良いことを条件としていました。

*

菅原さんは、入居後間もなく、国道の渋滞緩和のため、本物件の南側50mに位置する都道の拡幅計画（都市計画決定済み）が進行していることを知りました。菅原さんは、都の説明を聞き、将来道路が拡幅されれば交通量は増大し、騒音の発生等周辺環境はかなり悪化するのではないかとの懸念を抱きました。

そして、菅原さんは、購入前に道路の拡幅計画があることを聞いておらず、重要事項で説明があれば購入しなかったとして、媒介業者に対して売買代金の20%に当たる損害賠償を請求しました。

【媒介業者の言い分】

道路の拡幅計画について、重要事項説明の対象であるかどうか事前に行政庁に確認したところ、環境の悪化が予想される場合は説明するようにと言われました。

しかし、特にその説明をすべき範囲基準というものはなく、逆に、道路が拡幅されれば利便性向上と土地の価格の上昇が予想されることもあり菅原さんには不利益にはならないと判断して、説明しませんでした。また、道路の拡幅計画は将来的なことで、損害が発生するかどうかもわかりませんし、菅原さんの要求金額は多大で応じることはできません。

トラブルはこうしておきる



【相談窓口の考え】

一般に、宅建業法35条1項2号に基づく法令上の制限の調査を行う場合は、「売買対象物件」に都市計画道路が指定されているか否かについて調査し、その全部または一部に指定されている場合は、都市計画法に基づく制限について説明する必要があるのは当然です。

他方で、都市計画道路が「売買物件の付近」に指定されている場合は、必ずしも、常にそのことについて説明する必要があるとはいえません。しかし、都市計画道路が至近にあり、将来道路が完成すると大きな交通騒音が発生する可能性がある等、買主の購入意思に重大な影響を及ぼすと考えられるときは、説明することが必要となります。

【トラブルの結末】

媒介業者は、重要事項として説明しなかった非を認め、菅原さんに対して解決金として110万円を支払うことで和解しました。

【トラブルから学ぶこと】

「重要事項説明」という場合に、宅建業法35条1項に挙げられている項目の説明だけでは、物件にかかるさまざまな情報をカバーしきれないことから、昨今は、宅建業法35条1項の項目はもとより、それ以外の項目、いわゆる「その他の事項」も含める場合が一般的になっているといえます。そして、この「その他の事項」について、購入者が業者の調査・説明義務を問うケースがかなり見受けられます。

業者の調査・説明義務の程度については、個々の取引によりけりであり、一概には言えないものですが、トラブルを未然に防ぐためには、購入者の立場に立って考え、デメリットとなると思われる情報は、よく調査して、すべて隠さず、説明することが肝要と言えます。本件のように、買主が土地の購入に当たり、幹線道路から離れ、周辺の交通量の少ない静かな場所を条件としているような購入意思を明示している場合は、この購入意思に影響を与える事項は必ず説明しておくことが必要でしょう。



平成21年度 不動産無料相談員研修会

各支部の不動産無料相談員を対象とした不動産無料相談員研修会が去る8月20日(木)、本部にて開催されました。講師には、協会顧問弁護士の阪本豊起氏を招き、「不動産取引の紛争事例について」というテーマで研修が行われました。当日は、お盆明けのお忙しい中、各支部から総勢91名の方が出席されました。

研修の中では、1. 契約の締結をめぐる紛争、2. 売主の瑕疵担保責任と仲介業者の責任について説明がなされ、また、その裁判事例がいくつか紹介されました。

質疑応答の際には、多数の相談員の方々からご質問、ご意見が出され、活発な意見交換がなされ、無料相談員として今後の相談窓口での対応について再確認でき、研修会は閉会しました。



講師：阪本 豊起

挨拶：浜田委員長

司会：難波利将

『実際のところ、親切な宅建業者ほど、トラブルに巻き込まれる傾向も見られる。しかしながら、ある程度の線引きをすることにより、トラブルに巻き込まれない、つまり、トラブルがない業者がすなわち信用ある業者であるとも言える』

～講義内容より～

兵庫宅建株式会社は会員皆様の業務を支援しております!!

兵庫宅建(株)は、富士火災海上保険(株)総代理店制度による損害保険業務をはじめ、種々企業と業務提携をしております。会員の皆様がこれらの提携事業をご利用になれば、手数料や購入価格等が優遇されますので、未だご利用になられていない方は、是非ご利用されることをお勧めします。

兵庫宅建株式会社の提携業務と提携企業

- 1 富士火災海上保険(株)の総代理店業務
- 2 リソな銀行の住宅ローン紹介業務
- 3 のぼり・看板等販促品販売会社の紹介業務 [(株)グリーンクロス]
- 4 引越会社の紹介業務 [(株)ブレックス]
- 5 住宅設備商品(システムキッチン・洗面化粧台・システムバス)販売会社の紹介業務 [(株)ミカド]
- 6 エアコン(ダイキン製)販売会社の紹介業務 [(株)安福住設]
- 7 資格取得のための各種受験講座紹介業務 [(株)日建学院、(株)大栄学院、TAC(株)、(株)住宅新報社]
- 8 パソコン販売会社の紹介業務 [(有)テレワークコミュニケーションズ]
- 9 アスベスト・土壌汚染・地盤調査及び処理会社の紹介業務 [K&Sマテリアル(株)、(株)アステック]
- 10 電話・LAN・インターネット通信環境提供会社の紹介業務 [(株)ブートコミュニケーション]
- 11 自動車リース会社の紹介業務 [野村オートリース(株)]
- 12 ガソリン給油カードの紹介業務 [(株)イチネン]
- 13 賃貸保証会社の紹介業務 [(株)近畿保証、(株)リクルートフォレントインシュア、日本セーフティー、日本賃貸保証(株)]

各業務内容の詳細については、兵庫宅建株式会社のホームページからご覧になれます
HP <http://www.htkabu.co.jp/> ID・パスワード 共に hyoutaku

24時間OK

いつでもどこでも

◆ 近畿レインズの最新情報を手軽に検索! ◆

月額利用料 50円

携帯電話1台につき、月額50円の定額制
1社あたり最大100台まで利用可能!

【期間限定】月額利用料割引実施! 月額10円/1台(平成21年10月~12月ご利用分)

● 利用者登録は携帯電話機から下記の手順で簡単にできます

1 携帯電話機のインターネット接続機能を利用して、
<http://phone.kinkireins.com/phone/index.jsp>に接続します。

※ 操作方法は携帯電話機によって異なります。
別途携帯電話会社との契約が必要な場合があります。

バーコード対応機種はこちらからどうぞ



2 利用者登録へ を押すと、新規 メール作成画面が表示されますので、
宛先を変更せずに、そのままメールを送信してください。

※ 本文には何も入力する必要はありません。

3 携帯電話機にメールが届きますので、メールを受信できるようにしてお待ちください。

※ 受信拒否設定等を行っているときは、
ドメイン名 kinkireins.com を受信できるように設定しておいてください。

4 届いたメールの本文に記載されている 登録用URL を押してサイトに接続します。

※メールが届かない場合は、サーバに新着メールがないかリクエストします。

5 レインズ会員番号とレインズパスワードを、半角英数、左づめで入力します。

※利用者名称には任意の文字を入力してください。

6 携帯電話機にメールが届きますので、メールを受信できるようにしてお待ちください。

※受信拒否設定等を行っているときは、
ドメイン名 kinkireins.com を受信できるように設定しておいてください。

7 届いたメールの本文に記載されている メインメニューURL を押してサイトに接続します。

※ このメールは削除しないようご注意ください。次回接続するときに利用します。

8 メインメニュー 画面が表示されたら、利用者登録完了です!

物件検索の方法等、レインズ携帯サイトの操作方法に関するお問い合わせは
レインズIP型システムヘルプデスク 0570-039-502まで

※本サービスは、(社)近畿圏不動産流通機構 IP型会員向けのサービスです。会員及びその従業者以外は利用できません。不正な利用があったと認められるときは、予告無く利用を停止する場合があります。

本サービスは、毎日24時間で利用が可能です。ただし、システムメンテナンスのため、予告無くサービスを中断することがあります。

月額利用料は、IP型システム利用料と合算での請求となります。また、本サービスの利用にかかる通信料は利用者の負担となります。別途ご契約の携帯電話会社より請求されます。

本サービスは、i-mode/EZweb/Yahoo!ケータイ!に対応しています。携帯電話機の操作方法、契約内容等については、ご契約の携帯電話会社、販売店等にお問い合わせください。

オープンハウスの立看板で逮捕!

兵庫県屋外広告物条例(政令指定都市、中核市は市条例)違反による逮捕者が増加しています。当協会の会員店もオープンハウスの立看板を設置中に現行犯逮捕される事例が発生しました。屋外広告物について今一度ご確認頂くと共に、違法な屋外広告物は、消費者の不快感に繋がり、ひいては、不動産業界全体に対しての不審感となる可能性があることをご認識頂き、違法な屋外広告物は、絶対掲示しないようにして下さい。

〔兵庫県屋外広告物、条例〕

屋外広告物

① 条例の適用範囲

兵庫県内における神戸市、姫路市、尼崎市(平成21年4月1日～)及び西宮市を除く全域

神戸市域は神戸市屋外広告物条例、姫路市域は姫路市屋外広告物条例、尼崎市域は尼崎市屋外広告物条例、西宮市域は西宮市屋外広告物条例がそれぞれ適用されます。

② 屋外広告物の定義

屋外広告物条例の対象となる「屋外広告物」とは、常時または一定期間継続して屋外で公衆に表示される看板、立看板、はり紙、はり札、広告塔、広告板、のぼり旗などをいいます。

また、広告物を表示等するための架台若しくはおもりなども規制の対象となります。

このため、商業広告だけでなく、営利を目的としないものであっても、常時または一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであれば、屋外広告物となります。

なお、文字により表示されたものだけでなく、絵、商標、シンボルマークなど一定の観念、イメージなどが表示されているものも屋外広告物に含まれます。

ただし、次のようなものは屋外広告物に含まれません。

- 街頭で配布されているチラシなどの定着性のないもの
- 建築物の窓ガラス等の内側から表示等されているもの
- 駅、乗船場、空港等の改札口の内側の人に対して表示されている改札口の内側にある広告物
- 工場、野球場、遊園地等で、その構内にいる特定の人を対象とするもの
- 音響広告 など

③ 屋外広告物条例における規制

禁止物件	屋外広告物が掲出されることにより、その本来の機能が阻害されるとともに、良好な景観若しくは風致の維持や公衆に対する危害防止に支障をきたす恐れがあることから、掲出を原則禁止している物件を指定したものです。
禁止地域	主として良好な景観又は風致を維持するため、屋外広告物の掲出を禁止する必要がある特定の地域や場所を指定したものです。 なお、自然豊かな地域、都市環境の優れた地域、道路及び鉄道沿道地域など様々な特性を有する地域が含まれているため、第1種から第3種までの地域に区分されます。
許可地域	屋外広告物を掲出する場合にあらかじめ屋外広告物を掲出する各市町長の許可を受ける必要がある地域を指定したものです。 なお、兵庫県内においては、禁止地域以外の区域は概ね全域許可区域となります。 また、許可地域では、広告物の面積、高さ、表示又は設置の場所、色彩その他の表示方法について許可基準を定めており、共通基準のほかにも広告物の種類ごとの個別基準を満たす必要があります。
適用除外広告物	社会生活上必要な広告物については、その掲出目的、表示面積等一定基準に適合する場合に限り、地域的規制や物件的規制が適用されない場合があります。

兵庫県ホームページ (http://web.pref.hyogo.lg.jp/wd23/wd23_000000020.htmlより転載)

詳しくは、兵庫県ホームページをご覧ください。

賃貸不動産管理業協会からのお知らせ

契約期間1年、賃料4万5,000円、更新料10万円とする更新料特約が、消費者契約法により無効とされた事例(大阪高裁 平成21年8月27日判決)

賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士 佐藤貴美

(事案の概要)

被控訴人貸主の所有する建物の一室について、被控訴人の間で賃貸借契約を締結し居住していた控訴人借主が、賃貸借契約における更新料支払の約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効であると主張し、不当利得に基づき、過去5回に渡り支払った更新料(合計50万円)の返還等を求め、かつ、敷金から差し引いた未払いの1回分の賃料(5万5,000円)の返還を求めた事案である。

※本件の賃貸条件 ○契約期間 1年 ○賃料 4万5,000円
○礼金 6万円 ○更新料 10万円

(したがって、控訴人借主は1年ごとに更新料10万円を支払うことになる)

一審は、本更新料特約は消費者契約法上無効とは言えないなどとして、借主側の請求を棄却した(京都地裁 平成20年1月31日判決)。それに対し、借主側が不服として控訴したものである。

(裁判所の判断)

裁判所は、

- ①本件賃貸借契約における更新料は、専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約の特質や、本件契約期間が1年であること、契約条項の定めなどから、更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充という性質をもつとは説明できず、対価性に乏しい給付というほかない。
- ②本件更新料は、更新の際に支払われる対価性の乏しい給付というべきであるから、民法の任意規定が適用される場合に比べ、借主の義務が加重されており、消費者契約法10条前段の要件を満たす。
- ③本件では
ア 本件更新料約定の下では、更新料特約がない場合と比べて控訴人借主に無視できないかなり大きな経済的負担(1年ごとに賃料の2ヶ月分以上)が生じるのに、本件更新料約定は、控訴人借主が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して借主を誘因する効果があること
イ 被控訴人貸主と控訴人借主の間には情報収集力に大きな差があったのに、本件更新料約定は、客観的には情報収集力の乏しい控訴人から、借地借家法の強行規定の存在(貸主の更新拒絶には正当事由を要する借地借家法28条の規定)から目を逸らせる役割を果たしており、この点で、控訴人借主は、実質的に対等または自由に取引条件の有利、不利を検討できないまま本件賃貸借契約を締結した等と評価できること
などを総合して考えると、本件更新料約定は、消費者契約法10条後段の要件を満たす。
- ④以上から、本件更新料特約は消費者契約法10条により無効であり、消費者契約法施行後に支払われ、または敷金から差し引かれた賃料は不当利得であるとして、被控訴人貸主にその返還を命じた。

(賃貸不動産管理業に与える影響)

本判決は、更新料特約を「一般的に」否定したものではない。個別の契約における取扱いにつき、消費者契約法の要件に基づき、その趣旨や金額の合理性、手続面での対応を検討し、無効としたものである。特に本件では、契約期間が1年であり、かつ、更新料の額が高額であることなどが判断の際の一つの重要な要素として挙げられている。ただし一方で、貸主の更新拒絶には正当事由が必要であることを前提に更新料の更新拒絶権放棄の対価性という一般的性質を否定するなど、居住用物件の賃貸借契約一般に適用される理由が提示されていることには注意が必要である。

(本判決を受けての具体的な対応)

- Q1 更新料を無効とする判決が出されたが、今後更新料を特約とした契約の締結は可能か。契約を行ううえでの留意点は何か。
- A1 消費者契約法10条に基づく判断は、制度そのものを一般的に否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、本判決で本件更新料が無効とされたからといって、今後更新料特約がすべて無効とされるわけではなく、今後も更新料特約を結ぶことは可能である。
- ただし、その際には、合理的な金額の設定を行い、当該賃貸借契約が今般問題となった事例の様に過度にいきすぎたものでないことを説明の上、「賃料の前払い」等更新料の趣旨を明確にするなど、契約時に十分な情報提供を行うことが大切である。
- なお、国土交通省も、今般の大阪高裁判決を受け、「個別の事案である、一般的に更新料が駄目だと指摘されたわけではない」としながらも「契約の内容を説明し、お互い納得して契約することが重要」と指摘している。
- Q2 これから更新を迎える借主がいる。更新料の支払いを拒絶された場合の対応はどうすればよいか。また、更新料の支払い拒絶を理由に貸主からの解約(信頼関係の破壊)は認められるか。
- A2 具体的事情に照らし特約が無効とされない限りは支払い義務があり、更新料の支払を請求できる。また、当該更新料が賃貸借契約の重要な要素として組み込まれ、当事者間の信頼関係の基盤をなしている場合には、その不払いは契約解除原因となりうるとした判例がある(最高裁 昭和59年4月20日判決。借地にかかる事案)。
- Q3 既に支払い済の更新料の返還を求められた。どのように対応すべきか。
- A3 消費者契約法10条に基づく判断は、問題とされた制度そのものを一般的に否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、本件では事案が異なり、特約は当然には無効ではないとして、直ちに請求に応じる必要はない。契約時の情報提供のあり方等具体的事情を勘案して応ずるか否かを検討していくことになる。

肌にやさしい体の洗い方をマスターしましょう。

亀の子タワシでごしごし擦ると肌が丈夫になるといわれたこともありますが、今は、肌はごしごし擦らないというのが基本のルール。むやみに擦ると肌表面に傷がついたり必要な皮脂や角質まで落ちてしまい、肌あれや黒ずみなどの原因になることも。毎日入浴する人なら、天然素材のタオルを使い洗剤の泡でやさしくなでるように洗うだけで一日の汚れは十分に落とせます。たまに“ごしごしやらないと洗った気がしない”という方もいらっしゃると思いますが、肌の健康を考えるとぜひ習慣をあらためて。バスタイムは美人になるための大切なホームエステの時間。洗ったあとの肌は乾燥しやすくなっているので、すぐにボディローションなどで保湿し、簡単なマッサージを習慣にすれば完璧です。

体の洗い方のポイント

- 1 ゆっくりお湯につかって毛穴を開かせると汚れが浮き上がるだけでなく角質層がやわらかくなり古い角質が取れやすくなる。
- 2 ごしごしと力を入れて擦るのは厳禁。タオルは天然素材のやわらかいものを。
- 3 タオルの端や手を使って足の指の間や耳の後ろなど細かな部分も丁寧に洗う。すすぎ残しは肌トラブルのもとになるので注意。

あとがき

広報副委員長 北山 直一



広報283号 今月号の表紙〈姫路城のライトアップ〉



やっと過ごしやすい季節になりました。各地で運動会・お祭り・旅行等の行事がもり沢山、また実りの秋で美味しいものがいっぱいです。

広報誌が282号より刷新されて2号目です。表紙の写真もその季節にあった兵庫県内の風景の掲載を心掛けております。この度の283号は姫路城のライトアップです。8月8日に工事の起工式があり約5年の歳月をかけ大規模な改修工事「平成の大修理」に入りました。来春より素屋根が架かりしばらく見ることはできません。「昭和の大修理」から50年です。

最近では写真・住宅地図・名簿等で「著作権・肖像権・個人情報の保護」などで何かと気を遣うことが多くなりました。私も趣味を兼ね来年を考えて撮っていますがあっと言う間にチャンスは過ぎて行きます。

会員の皆様の広報誌です、どんどん写真や記事を投稿して下さいますようよろしくお願い致します。



おみなえし

わが里に

今咲く花の

をみなえし

堪えぬ心

なお恋にけり
(万葉集)

オミナエシといえは、秋の七草のひとつ。万葉集のなかで山上億良が残した和歌、「秋の野に咲きたる花を指折りかき数ふれば七草の花。萩の花、尾花、葛花、撫子の花、女郎花また藤袴、朝顔の花」でも知られるところです。

「おみな」とは女の意味で、花のやさしさを見立てたもの。黄色の小花が、昔、女性の食べ物とされていた栗飯に似ていることから「女飯（おみなめし）」となり、これが転化して「おみなえし」となったようです。漢字で書くと「女郎花」。しっとりとした草姿が浮かぶ表記に、日本語の美しさ、先人のセンスを感じずにはられません。

万葉集では14種に登場する、オミナエシ。いにしえ人は、秋のきれいな花としてはもちろん、女性になぞらえた歌も詠んでいます。やさしげな花の風情は、今も昔も変わらない憧れの女性像といったところでしょうか。

表題の和歌もそんな一つ。“私の里に咲いている、オミナエシのように可憐な貴女。きれいになった貴女を耐えられないほど恋しく思っています”

平安時代につくられた恋物語『女郎花』では、夫の不実を悲しみ、身を投げた女性の生まれ変わりとして登場。花言葉は『美人』『はかない恋』。秋風にゆれる細い莖、つつまじやかに咲く姿が連想させた言葉なのでしょう。