



# 広報



- ワシントン州不動産協会仮協定書に署名
- 不動産フェア開催報告
- 芦屋・西宮支部不動産フェアアンケート集計結果
- 平成21年度の宅地建物取引主任者資格試験終了

「一般社団法人」への移行を決定！



新舞子の夕日（撮影：北山副委員長）  
所在地：兵庫県たつの市

## 「姫路支部50周年記念誌 座談会が開催されました」

姫路支部50周年記念誌作成座談会

日時:平成21年10月27日(火) 10:30分～

場所:ホテル日航姫路3階「藤の間」

副支部長 西尾 公作 氏	副支部長 北山 直一 氏	副支部長 橋本 章 氏	前支部長 山口 敬義 氏	支部長 大谷 拓洋 氏
会員代表 柴田 榮三 氏	元支部長 佐々木 孝之 氏	元支部長 橋 収也 氏		

姫路支部創立50周年を記念して「振り返る宅建姫路50年の歩み(仮題)」と題した記念誌が発行されます。この記念誌制作の一環として、姫路支部、そして姫路市の歴史を振り返る座談会が10月27日行われました。当日は、正副支部長、歴代支部長、そして会員を代表して柴田不動産から柴田榮三氏が出席されました。

座談会では、不動産業界が歩んで来た道のりと姫路市の歩み、それぞれの50年について話が進められました。支部発足当初から協会に加入されていた柴田様のお話では、現在のJR姫路駅の南側は出掛けるのが恐ろしいほどの田んぼであったということです。それは、その当時の平均的な風景だったようですが、今では想像することも困難です。そして、姫路市が発展するきっかけともなった昭和41年開催の姫路博についても思い出が語られました。当時は、姫路駅と会場となった手柄山を結ぶ数キロの区間をモノレールが走っていたということです。モノレールはわずか5年程で廃線となったそうですが、現在、その保存活動が行われているそうです。

姫路市と言えば、バブル期に全国一の地価上昇を記録したことで有名ですが、背景には区画整理事業の成功があったそうです。区画整理事業後に住宅地となった地域と農地になった地域とがあり、農地となっている場所は、区画整理の目的を達成したとは言い難く、現在も問題になっているというお話でした。そうしたことも含めて姫路市という街全体が持つ問題点が話し合われました。

一方、姫路支部は、発足当初から会員間の結びつきを大切にしながら運営してきたそうです。支部幹事は、担当地域との繋がりを強くもちながら運営することを心がけていたとのこと。この流れから不動産フェアを行うという機運が生まれたということでしたが、最盛期には、2日間、延べ3,000人以上の来場者がありスムーズに運営する苦労は並大抵のことではなく、会員間の協力がなければ成り立たないものでした。当時は、出店する会員には、協賛金を募っていたということですが、担当幹事は、数日ばかりで協賛金を集金するという大役を担っていたというお話もあり、ご苦労が偲ばれます。こうしたフェアも現在は、インターネットを中心にしたフェアに様変わりしていますが、皆で盛り上げたいという気持ちには変わりはなく、ユーザーとの直接的な接点として今後も運営していくそうです。

不動産業界は、バブル崩壊と阪神・淡路大震災という大きな節目を乗り越えるために未だ苦労をしているということでしたが、長く愛される不動産会社となるために、地域密着型で商売を続けていくことが必要とのお話でした。

また、姫路支部としては、現在受け継いでいる支部をここで留まらせることなく、次の世代へ繋げていきたいとも仰っておられました。「長く続けていくためにもゆっくり舵をきりながら次の50年に繋げていく、その為にも信頼される産業にならなければならない。勉強してトラブルのない業界にすることがその基礎となる。」その言葉が非常に印象的でした。



### CONTENTS

広報 No.284

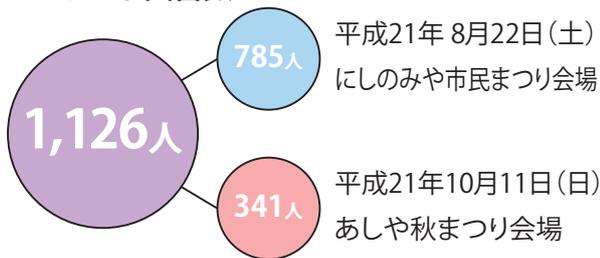
支部活動 ピックアップ	2	宅地建物取引主任者資格試験が終了しました	20
芦屋・西宮支部不動産フェアアンケート集計結果	3	本部主催研修会が実施されました	20
ワシントン州不動産協会との協定書(仮)調印のレポート	6	兵庫県佐用町へ義援金を送る	20
理事会・幹事会の審議から	8	会員支援特別委員会からのお知らせ	21
最近の判例から	10	一時保存機能のご紹介	22
トラブルはこうしておきる	12	「一般社団法人」への移行を決定!	23
不動産フェア開催報告	14	会員動態(8月・9月分)	24
登録実務講習	18	[特集1]美人道・あとがき・今月の表紙	27
登録講習	19	[特集2]フラワーエッセイ	裏表紙

# 芦屋・西宮支部不動産フェア アンケート集計結果

本年の芦屋・西宮支部不動産フェアは、8月22日に開催された「にしのみや市民まつり」並びに10月11日に開催された「あしや秋まつり」に、出店しました。両日とも不動産に関するアンケートが実施され、1,126件もの有効回答が寄せられました。今回は、この集計結果を掲載させていただきますのでどうぞご覧下さい。

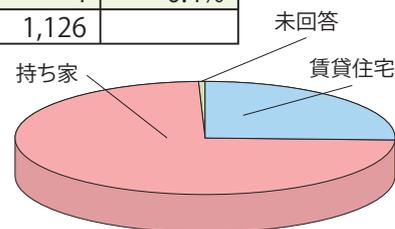
## 不動産フェア アンケート集計結果

### アンケート回答数



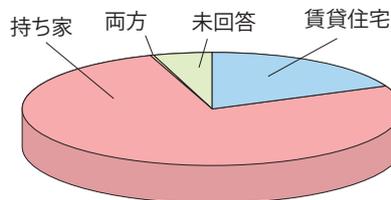
### (1)今のあなたのお住まいは？

賃貸住宅	291	25.8%
持ち家	831	73.8%
未回答	4	0.4%
合計	1,126	



### (2)あなたの住宅に関するお考えは？

賃貸住宅派	209	18.6%
持ち家派	859	76.3%
両方	4	0.4%
未回答	54	4.8%
合計	1,126	

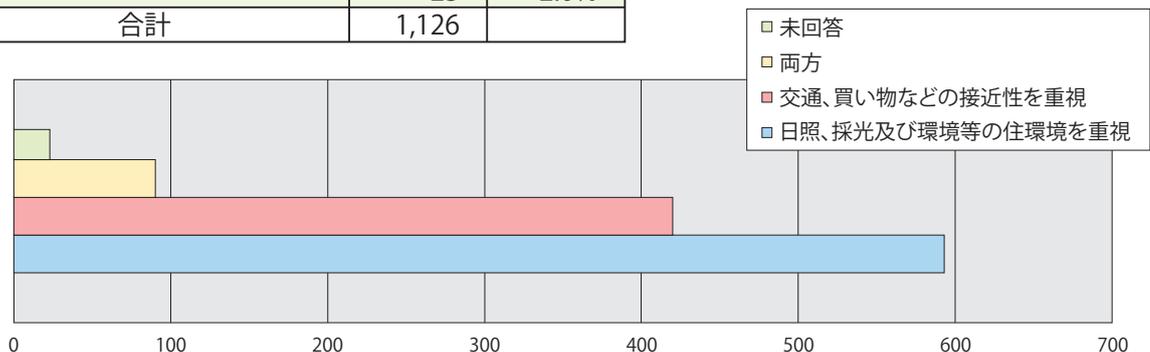


#### <理由>

賃貸住宅派の理由		持ち家派の理由	
引越しを考慮	15	家賃がもったいない、財産になる	27
ローン・税負担を考慮	9	安心	24
気楽	9	自由にできる	13
管理面を考慮	8	将来のこと、老後のことを考慮	10
利便性	3	気兼ねがない	8
その他	3	所有したい	5
		管理面	4
		夢・理想	2
		その他	9

### (3)持ち家を探すとき、あなたがもっとも大切にしたいものは？

日照、採光及び環境等の住環境を重視	593	52.7%
交通、買い物などの接近性を重視	420	37.3%
両方	90	8.0%
未回答	23	2.0%
合計	1,126	



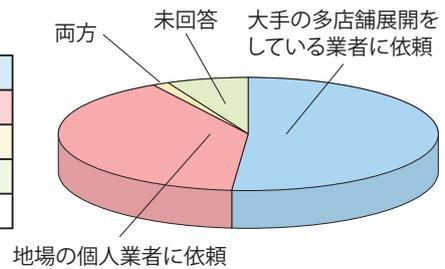
#### (4)住宅の買換え等の税制の特例については?

よく知っている	122
一般的なことは知っている	503
ほとんど知らない	493
未回答	8
合計	1,126



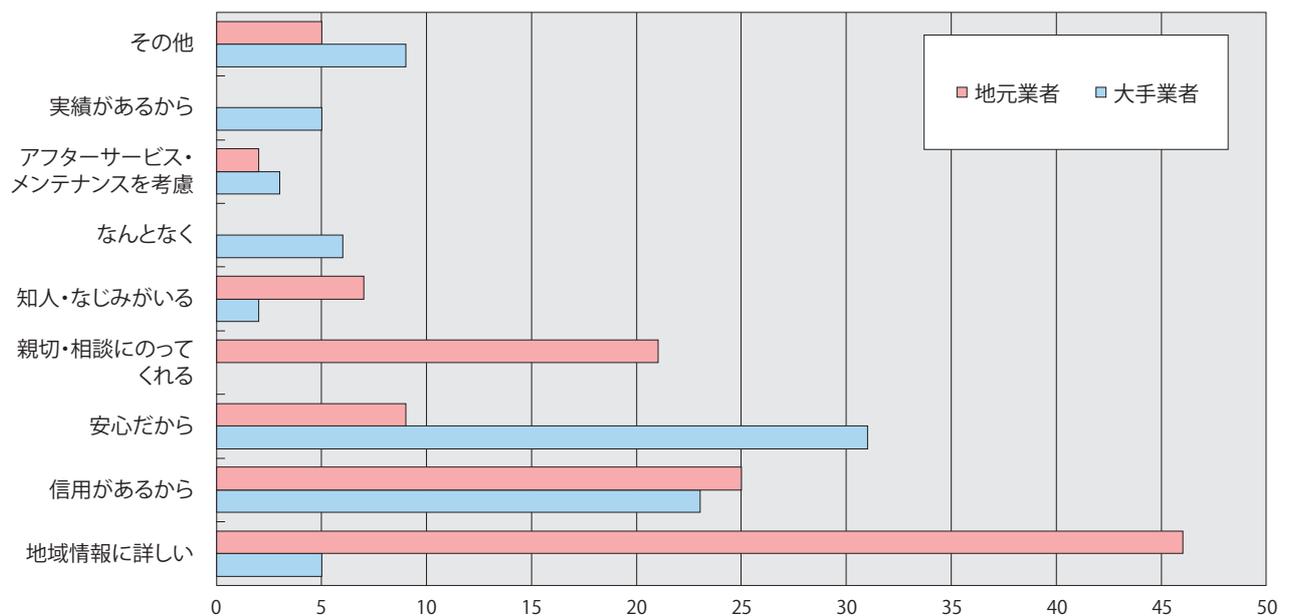
#### (5)あなたが不動産業者を選ぶときの選択基準は?

大手の多店舗展開をしている業者に依頼	581	51.6%
地場の個人業者に依頼	453	40.2%
両方	15	1.3%
未回答	77	6.8%
合計	1,126	



#### <その理由について>

	大手業者	地元業者	両方	未回答	総計
地域情報に詳しい	5	46			51
信用があるから	23	25			48
安心だから	31	9		1	41
親切・相談にのってくれる		21		1	22
知人・なじみがいる	2	7		4	13
なんとなく	6			1	7
アフターサービス・メンテナンスを考慮	3	2			5
実績があるから	5				5
その他	9	5	2	4	20
理由記載なし	498	338	13	65	914
総計	582	453	15	76	1,126

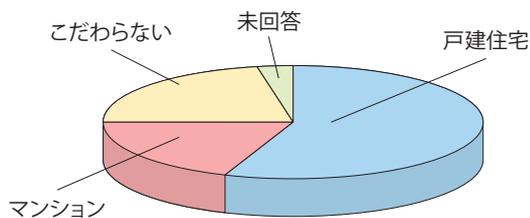


#### その他の意見

物件によって決める。状況に応じて決める。両方いいところがあるので考える。等

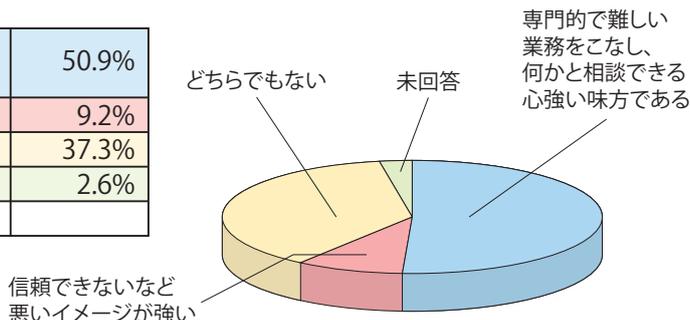
(6)住まいは？

可能な限り「戸建住宅」に住みたい	627
積極的に「マンション」住まいを希望	221
どちらともこだわらない	248
未回答	30
合計	1,126



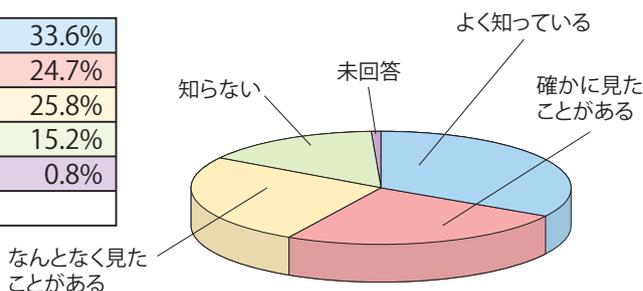
(7)あなたの不動産業者に対する印象は？

専門的で難しい業務をこなし、何かと相談できる心強い味方である	573	50.9%
信頼できないなど悪いイメージが強い	104	9.2%
どちらでもない	420	37.3%
未回答	29	2.6%
合計	1,126	



(8)「ハトマーク」をご存知ですか？

よく知っている	378	33.6%
確かに見たことがある	278	24.7%
なんとなく見たことがある	290	25.8%
知らない	171	15.2%
未回答	9	0.8%
合計	1,126	



(9)恐れ入りますが、あなたの属性をお聞かせください。

	男性	女性	未回答	合計	
10歳代	3	7		10	0.9%
20歳代	22	38		60	5.3%
30歳代	74	189	1	264	23.4%
40歳代	55	100	1	156	13.9%
50歳代	50	100	1	151	13.4%
60歳代	82	187	1	270	24.0%
70歳代	74	87	8	169	15.0%
未回答	13	27	6	46	4.1%
合計	373	735	18	1,126	



# 兵庫県の要請により ワシントン州不動産協会と「友好関係及び業務協力促進のための仮協定書」に調印

去る9月15日から9月19日にかけて、堤会長を始めとする5名の役職員が兵庫県と姉妹関係にあるワシントン州（神戸市姉妹都市のシアトル市を含む）を訪れ、全米リアルター協会（NAR）の傘下であるワシントン州不動産協会との間で「会員のための友好関係及び業務協力促進のための仮協定書」への調印が行われました。

今回の訪問については、約1年前から兵庫県より兵庫宅建協会に強い要請が寄せられていたもので、この度、兵庫県ワシントン州事務所及びシアトルキング郡不動産協会（ワシントン州不動産協会の傘下）を通じて実現したものです。

仮協定は、ワシントン州議会内において、副知事（ブラッド・オウエン氏）との面談後、兵庫県ワシントン州事務所北岡所長他を立会人として調印されました。

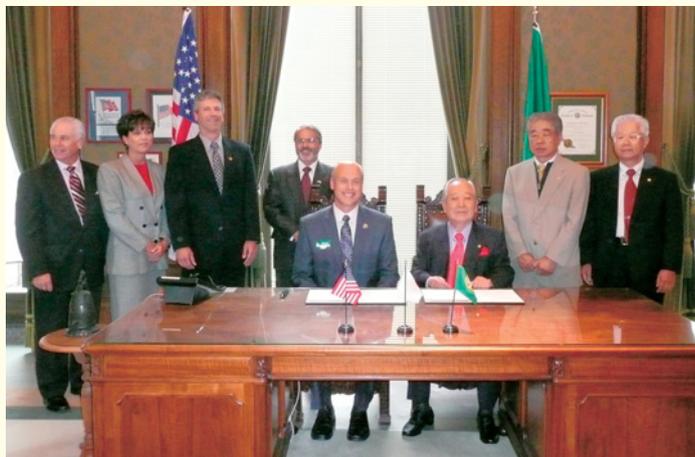
本調印は、平成22年2月18日開催予定の「兵庫宅建創立50周年記念式典」にて行われることとなっております。

（以下、訪米一員の井上財政委員長によるレポートより抜粋）

米国不動産協会訪問を終えての感想、及び、特筆すべき米国不動産取引の商慣習について

第一は、**兵庫県（ワシントン州事務所）**は勿論のこと**全米リアルター協会**（全国組織のNAR会員約130万）を筆頭に**ワシントン州不動産協会**（会員約2.2万）、**シアトルキング郡不動産協会**（会員約8,000）における、『兵庫宅建協会との友好関係、業務協力体制の促進、及び、情報交換等の関係を是非とも構築したい』とする働きかけと意気込みは、我々の予想をはるかに上回り、強い熱意を感じさせるものであった。その中でも特に**兵庫県ワシントン州事務所の北岡所長**と、米国各協会において会長等を務めるなど強いリーダーシップをとっている**日本人2名（渡部氏、北林氏）**の存在が今回の協定締結に大きく貢献していることがうかがえた。

第二に、米国不動産取引のメカニズムのうち、**登記保険制度**（売主のほとんどが加入）及び、**不動産データ管理システム**が充実しており、調査説明等の業者負担がかなり軽減されることになる。従って不動産業者は顧客へのサービス提供、情報管理、信頼関係の構築に全力で傾注できることになる。



ブラッド・オウエン ワシントン州副知事（右から五番目）  
ビル・ライリー 2010年ワシントン州不動産協会会長（右から四番目）  
堤会長（右から三番目） 山端事業対策委員長（右から二番目） 井上財政委員長（一番右）



ブラッド・オウエン ワシントン州副知事と懇談



第三として、ワシントン州での不動産取引のうち、個人住宅売買については、一般的に配置転換が頻繁な軍関係従事者が多く、又、会社員の広範囲な転勤移動等により、**平均5年に1回程度の売買**が行われていること。(半永久的な資産感覚は薄く、賃貸借住宅の関心も低い)このような状況が影響してか、**米国不動産取引のうち戸建中古住宅売買が圧倒的に多い**。(米国年間約520万戸、日本年間約16万戸;2005)

第四に、売主買主とも**消費者責任、自己責任が徹底**されていること。

例えば、売主の利益擁護のために自殺、殺人等の告知義務はない、又、よほどの理由がない限り売主と買主が直接面談することはない。

つまり第二に記載している登記保険の裏付けが大きく、業者としては売主の不利となるような情報は告知する必要がなく、又、売主買主との直接面談の必要性もない、との考えが業者顧客ともに周知徹底されている模様。(物件と保険が重要視される)

最終決済については**エスクロー**(司法書士に類似)が中心になって行われる。

最後に第五として、各不動産協会が地域経済金融等の**重要な政策立案に大きく関与し寄与している**ことである。(政治への発言と影響力が非常に大きい)

今後、米国協会とは県行政の協力を得ながら互いに利害を交えることなく、業態制度を取捨選択のうえ、あくまでも**両国双方の会員及び消費者へのサポート**に主眼を置いた友好関係を保つべきではないか。

まずはその第一歩として、兵庫宅建協会50周年事業(H.22.2.18)に合わせ、**協定書への本調印**を行うと同時に、当式典に参加される各都道府県協会に対しても米国協会を紹介する等、**友好協定締結の機会を提供**することも大いに意義のあることではないかと思われます。

以上



説明会の模様(シアトルキング郡不動産協会事務所にて)



ワシントン州不動産協会事務所訪問

## 賃貸住宅管理者の合鍵の保管ミスは、緊急時サービス契約上の債務不履行に当たるとされた事例

(大阪高判 平20・7・9 判時2025-27)

### 1

### 事案の概要

A(当時80歳)は、B市長から高齢者向け優良賃貸住宅の認定を受けてB市住宅供給公社(以下「Y」という。)が管理する住宅を賃借し、賃貸借契約に付随して高齢者向け優良賃貸住宅の緊急時対応サービス等の利用に関する契約(以下「本件緊急時対応サービス契約」という。)を締結していたところ、平成19年6月、同住宅内で死亡した。この際、本件緊急時対応サービス契約に基づきC社(以下「C」という。)の担当者が急行したが、Aの部屋の合鍵と異なる鍵がYから預けられていたため開錠できず、当該担当者から連絡を受けたAの相続人Xが鍵を持って駆けつけるまで約一時間弱部屋に入ることができず、亡Aを発見することができなかった。

なお、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者(60歳以上)向けの優良な住宅として、知事・政令市長の認定を受け供給され、自治体から家賃の補助を受けられる民間・公社の賃貸住宅であり、本件では、入居者は緊急時対応サービス等が受けられる。

本件緊急時対応サービス契約は、A、Y及びCが締結していたが、その契約内容は、①緊急時対応サービス、②セキュリティーサービス、③生活異常監視サービス(パッシブセンサーによりAの日常生活に何らかの異常が認められると判断したときは、Cの従業員が本件住宅に出動する。)、④電話による健康相談サービス等の提供である。Cは、Aの生命に危険を感じる等の緊急の場合には、本件住宅内に立ち入ることができ、本件住宅の管理者としてYが保管する玄関の合鍵をYより借り受け、善良な管理者の注意と義務をもって保管するものとされている。Aは、本件緊急時対応サービス料として、月額2,100円を支払っていた。

Xは、Yに対し、①Yが誤った合鍵を保管していたのは契約上の安全配慮義務違反であるとし、亡AないしXに対する債務不履行又は不法行為責任に基づき、慰謝料400万円、②X固有の精神的苦痛に対して慰謝料200万円、③その他弁護士費用の支払いを求めた。

### 2

### 判決の要旨

- (1) 本件住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づいて、B市長の認可を受けた高齢者向け優良賃貸住宅であって、高齢者の安全安心な生活のために本件緊急時対応サービス契約が締結されているから、そのサービスは本件住宅の賃貸借契約において必要不可欠な重要性を有している。YないしCが、亡Aの危急時において、あらかじめ保管している合鍵を用いて最も迅速で円滑な対応をすることが契約上当然期待されていることから、適切な合鍵を適正に保管すること自体契約上の義務の内容となっていると解するのが相当である。

本件では、12時間以上パッシブセンサーが作動していない状況にあり、かつ、深夜で亡Aが在宅している蓋然性が極めて高かったのに、呼鈴を鳴らしても応答はなく、亡Aの年齢も考慮すれば、まさに亡Aに生命

# From recent court case

高齢者向けの賃貸住宅で入居者が死亡した際に、合鍵の保管に過失があったことについて、その賃貸借契約に付随する緊急時対応サービス等の利用に関する契約上の債務不履行があったとして、死亡者の相続人の慰謝料請求が認められた事例(大阪高裁 平成20年7月9日判決 控訴・附帯控訴棄却 確定 判例時報2025号27頁)

の危険が発生している蓋然性が高かったことは明らかであり、本件緊急時対応サービス契約上、合鍵を用いた立入りやこれと同等の方法による安全確認を行う義務があったと認められる。

死亡診断書によれば、担当者が駆けつけた時点では既に死亡していたが、上記義務は、少なくとも、入居者の緊急事態を感知して以降安全確認ないし救助又は関係機関への通報等が終了するまでは、入居者がその前に死亡していたとしても終了せず、継続していると解すべきである。したがって、亡Aの死後は、亡Aの相続人であり本件損害賠償請求債権を相続したXに対し、当該緊急事態に対処すべき義務を負っていたと認められる。Yには、正しい鍵を保管していなかった過失があり、常時安全な生活をさせる債務及び緊急時に最善の方法で対応すべき債務について、契約当事者たる亡Aの承継人としてのXに対する債務不履行があったといえる。

なお、これら安全配慮義務は、契約当事者ではない近親者としてのXに対してまで拡大することは相当ではない。

- (2) 本件では、Yの過失と亡Aの死亡との間に相当因果関係はないから、Xには、民法711条に基づく固有の損害賠償請求権は認められない。
- (3) 本件緊急時対応サービス契約によって亡Aに保障されている利益は、可能な限りの最善の対応に加えて、この約束により、一人住まいの高齢入居者でも、自分の身に何かがあっても、家族に無用な心配や迷惑をかけなくてよいという安心感をもって生活できることにある。したがって、Yは、この入居者の生活の安心が侵害された場合にも、それ自体によって生じた損害を賠償する責任を負う。本件で、亡Aの上記契約上の地位を相続したと認められるXについて発生している精神的苦痛に対する損害は、契約の趣旨、サービス料、Yの過失の内容・程度等の事情を考慮すれば、10万円、弁護士費用は2万円とするのが相当である。

## 3 まとめ

本判決は、高齢者向け住宅(高優賃)における緊急時対応サービス等における債務不履行問題について判断した珍しい事例である。

問題となった約一時間弱の間に入居者が死亡した場合を想像すると、単なる合鍵の管理・保管ミスでは済まされない事案となっていたのではないだろうか。

高齢者向け住宅は今後ますます増加するので、サービスの確実な提供について関係者の一層の配慮が求められるといえよう。

(調査研究部調査役)

# マンションのトイレの壁や物入れに 雨漏り、隠れた瑕疵として 売主と媒介業者に損害賠償を請求

【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】から抜粋

## 共用部分の瑕疵は、売主の責任と認められるか

マンションを購入したが、トイレの壁や物入れ等に雨漏りが生じていた。隠れた瑕疵として、売主と媒介業者に損害賠償請求をしたい。  
(津田 隆史、38歳、会社員)

### 【苦情の内容】

津田さんは、平成9年10月に業者の媒介で、売主と15階建てマンション最上階の居室の売買契約を締結し、平成10年1月に本件建物の引渡しを受けました。

引渡しの際、津田さんは、売主および媒介業者から、トイレの壁紙がはがれた部分に水濡れの痕跡があるが、管理防災センターに連絡しているとの説明を受けて、了解していました。その後、降雨によるトイレの壁の濡れが新たに生じたため、津田さんは管理防災センターに引越しまでの間に防水工事をしてもらいたいと申し入れました。

管理防災センターは本件建物の調査を行った結果、トイレ以外に物入れ等にも水漏れがあることが確認され、その原因が、屋上の壁のクラックであるものと推測されたため、屋上の壁のクラックの防水工事を行いました。しかし、漏水はおさまらず、津田さんが入居した4月以降も何度か防水工事が実施されました。そして、12月の管理組合決議に基づいた全面的な屋上防水工事の施工により、やっと本件建物の漏水はなくなりました。

津田さんは、雨漏りは本件建物の隠れた瑕疵によるもので、売主は瑕疵担保責任を負うとともに適切な調査もせず、なんらの告知もなかったことは売買契約上の売主に課せられた義務に違反する。また、媒介業者は媒介物件の瑕疵の有無を調査し、津田さんに告知する義務があるにもかかわらず、その義務に違反しており、不法行為責任を免れない等として損害賠償を求めて提訴しました。

### 【媒介業者の言い分】

本件契約締結以前に雨漏りが発生していたかどうかは知りません。媒介業者は建物の雨漏りについて専門的知識を有するわけではないので、雨漏りがあるかどうかの調査義務までは負ってはいません。

### 【相談窓口の考え】

本件建物のトイレおよび物入れの漏水の原因は、屋上からの雨漏りと思われませんが、屋上のような共用部分に起因する雨漏り(瑕疵)が、本件建物の瑕疵にあたるかどうかは確認する必要があるでしょう。

# 瑕疵担保責任に関するトラブル



## 【トラブルの結末】

裁判所は、次のように判示しました。

①漏水が平成10年1月以降、新たに発生したものとは考えにくく、トイレの壁紙のはがれの原因は本件建物に対する漏水によるものと判断せざるを得ない。

②しかし、漏水はそれ自体瑕疵であるが、漏水の原因が専有部分ではなく、1棟の建物の共用部分にあるような場合は、当該共用部分は区分所有建物の売買契約の目的になっていないことはもとより、区分所有者はその共用部分の管理についてなんらの権限もない。したがって、共用部分の性状の瑕疵について、売主に対して担保責任を負担させる根拠は存在せず、本件建物に発生した漏水は本件建物の瑕疵には該当しない。

③また、媒介業者は、契約自体の成立を媒介するもので、それ以上に当該物件の性状等について調査等を行う立場にはなく、媒介業者による調査が売主からの聴取および外形上の見分に止まったとしても、これをもって媒介に関する契約の債務不履行ということとはできないとして津田さんの請求を退けました。

## 共用部分

区分所有を目的とされた建物のうち、専有部分以外の建物部分、専有部分に属しない建物の附属物などをいう(区分所有法2条4項)。

共用部分には、①法定共用部分といわれる部分、a基礎及び壁・柱等、建築基準法2条にいう主要構造部など、b廊下、階段室、玄関、配電室等、構造上共有とされる部分と、②規約共用部分といわれる管理事務所、集会室、物置、倉庫等、管理組合の規約で定められるものがある。

### 参考資料

## 【トラブルから学ぶこと】

本判決は、本件建物に生じた雨漏りは、共用部分に起因する瑕疵によるもので、本件建物の瑕疵には該当しないと判示し、その結果として、売主の瑕疵担保責任や媒介業者の調査義務等を否定した注目すべきものといえます。

しかし、本判決は、裁判所が、管理組合による屋上防水工事の施工により漏水問題がすでに解決していたこと等を勘案したうえでのものとも受けとめられることから、特に媒介業者の調査義務の程度・範囲について、この判例を一般化して理解すべきではないと考えられます。

やはり外観上瑕疵の存在をうかがわせるような建物の状態が発見されたような場合は、十分な調査・確認を行うべきといえます。



# 登録実務講習

皆様に選ばれる理由はここにあります！

- ◆日本全国、不動産業界選りすぐりの優秀な講師陣！
- ◆不動産業界団体の「推薦」があるのは当方だけ！
- ◆受講後も仕事に役立つ、充実のテキスト&DVD
- ◆長年にわたる両社の人材養成実績と信頼

Webでのお申込が  
**24時間OK**

お申込時に演習の  
**日程決定**

昨年よりもさらに  
**修了証が早い**

メール配信や動画セミナーなど  
**受講後もフォロー**

## 登録実務講習とは

宅建主任者試験の合格者が都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までには宅地建物取引に関する2年以上の実務経験が必要です。この講習は、宅地建物取引に関する実務経験2年未満の方が資格登録要件を満たすための講習です。

## スケジュール

		1期	2期	3期	4期	5期
申込 締切	Web申込	12/9(水)	12/15(火)	12/21(月)	1/5(火)	1/14(木)
	郵送申込	12/8(火)	12/14(月)	12/20(日)	1/4(月)	1/13(水)
教材 発送		12/12(土)	12/18(金)	12/25(金)	1/8(金)	1/19(火)
通信講座		1ヶ月間	1ヶ月間	1ヶ月間	1ヶ月間	1ヶ月間
演習(2日間)		1/14(木)~18(月)	1/19(火)~24(日)	1/26(火)~2/7(日)	2/9(火)~14(日)	2/20(土)~3/2(火)
修了証 発送		1/22(金)	1/29(金)	2/12(金)	2/19(金)	3/8(月)

\*6期以降のスケジュールは決定次第、当センターサイトにて発表します。

## 演習地区

### 兵庫地区

2期	1月20日(水)・21日(木)	兵庫県不動産会館
5期	2月24日(水)・25日(木)	兵庫県不動産会館

### 大阪地区

1期	1月14日(木)・15日(金)	TKP梅田ビジネスセンター
	1月16日(土)・17日(日)	TKP梅田ビジネスセンター
	1月14日(木)・15日(金)	大阪府不動産会館
2期	1月20日(水)・21日(木)	TKP梅田ビジネスセンター
	1月23日(土)・24日(日)	TKP梅田ビジネスセンター
	1月20日(水)・21日(木)	大阪府不動産会館

## 受講申込方法

Web申込または郵送申込をお選びいただけます。

## 受講料

未定(協会会員には割引があります)

登録実務講習実施機関(2)第1号

■主催 財団法人 不動産流通近代化センター  
■協力 株式会社 住宅新報社

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21山脇ビル8階  
電話 03-5843-2076 <http://www.kindaiika.jp/>

# 平成22年 登録講習

## 宅建試験5問免除の講習です

(昨年度実績)

# 近代化センター + 住宅新報社 = 最強タッグ!

- ◆業界団体の「推薦」があるのは当方だけ!
- ◆日本全国、不動産業界選りすぐりの優秀な講師陣!
- ◆お申込者は宅建受験講座、模擬試験の割引特典あり!
- ◆動画セミナーのテキスト  
「法令改正と実務上のポイント」を無料進呈!

平成22年登録講習は、不動産業界の  
人材養成に携わってきた両社が協力  
体制をとり、更なる受講者サービスの  
向上と、講習内容の充実を図り、満足  
度の高い講習をご提供いたします。

### 登録講習とは

登録講習は宅地建物取引業法第16条第3項の規定に基づいて行われる講習です。この講習を修了すると、登録講習修了試験の合格日から3年以内に実施される宅建試験において、問題の一部(例年、問46～問50にあたる5問)が免除されますので、宅建試験を受験する際の大きなアドバンテージが得られます。

### 受講資格

宅地建物取引業に従事し、受講申込時及び講習受講期間中において有効な従業者証明書を保持している方が受講できます。

従事していることの証明として、宅建業法で規定の「従業者証明書」について、受講申込書にその写しを貼付するとともに、2日間のスクーリング受講時に提示していただきます。

■スクーリング地区(予定)／札幌 仙台 福島 埼玉 東京 横浜 名古屋 大阪 神戸 広島 福岡

■受講申込方法／郵送にて承ります。受講申込書は今秋以降に配布予定です。

■受講料／未定(協会会員には割引があります)

### 平成22年度「登録講習」スケジュール(予定)

	第Ⅰ日程	第Ⅱ日程	第Ⅲ日程	第Ⅳ日程
受付期間	12/2(水)～1/28(木)	12/2(水)～3/18(木)	12/2(水)～4/2(金)	12/2(水)～4/21(水)
通信講座期間	2/7(日)～4/6(火)	3/31(水)～6/1(火)	4/14(水)～6/15(火)	5/5(水)～7/4(日)
スクーリング	4/7(水)～5/26(水) 東京、大阪、福岡	6/2(水)～6/16(水) さいたま、東京、横浜、 名古屋、大阪、神戸、広島	6/16(水)～6/30(水) 札幌、福島、仙台、 東京、大阪、福岡	7/5(月)～7/11(日) 東京、横浜、名古屋 大阪、福岡
関西地区会場 スクーリング (予定)	①5月19日(水)・26日(水) 御堂会館	①6月5日(土)・6日(日) 大阪国際交流センター	①6月16日(水)・23日(水) 御堂会館	①7月5日(月)・6日(火) 大阪国際交流センター
	②5月24日(月)・25日(火) 大阪府不動産会館	②6月8日(火)・9日(水) 御堂会館	②6月26日(土)・27日(日) 御堂会館	②7月7日(水)・8日(木) 大阪国際交流センター
		③6月10日(木)・11日(金) 兵庫県不動産会館		③7月9日(金)・10日(土) 大阪国際交流センター

国土交通大臣登録講習機関 (2)第001号

■主催 財団 不動産流通近代化センター

■協力 株式会社 住宅新報社

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21山脇ビル8階

電話 03-5843-2077 <http://www.kindaiika.jp/>

# 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(9月末の参画代理店:809店)におけ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、会員の皆様がこれらの企業を利用されますと、手数料や購入代金等が優遇されます。

## 業務提携会社連絡先

### 1. 富士火災海上保険(株)の総代理店業務

対象支部	支店	電話
尼崎、芦屋・西宮、阪神北	阪神支店	0798-47-9385
三田・丹波、神戸東、神戸中央、神戸西	神戸支店	078-265-2612
北播磨、明石、加古川、淡路	明石支店	078-912-0035
姫路、西播磨	姫路支店	079-285-4731
但馬	但馬丹後支店	0796-22-2443

### 2. リソな銀行の提携住宅ローン紹介業務

〔神戸住宅ローンセンター〕078-331-7166 〔伊丹住宅ローンセンター〕072-772-9090

### 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)078-304-7811

### 4. 引越会社の紹介業務

〔株〕プレックス)078-575-7397

### 5. 住宅設備商品販売会社の紹介業務 (オリジナルシステムキッチン・バス・洗面化粧台)

〔株〕ミカド)06-6489-8211

### 6. エアコン販売会社の紹介業務 (事業用・家庭用ダイキン製エアコン)

〔株〕安福住設)078-935-4678

### 7. 資格取得のための各種受験講座紹介業務

〔株〕日建学院)078-230-8331 〔株〕大栄総合教育システム)06-6372-0052  
〔TAC(株)〕06-6371-1075 〔住宅新報社)06-6202-8541

### 8. 業務用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)078-367-5480

### 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)〕0798-70-1731 〔株〕アステック)079-298-6666

### 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)078-891-8600

### 11. 自動車リース会社の紹介業務

〔野村オートリース(株)〕06-6734-7000

### 12. ガソリン給油カードの紹介業務 (エッソ・モービル・ゼネラルガソリン)

〔株〕イチネン)06-6309-1811

### 13. 賃貸保証会社の紹介業務

〔株〕近畿保証サービス)078-331-0044 〔株〕リクルートフォレントインシュア)06-6455-5938  
〔日本賃貸保証(株)〕078-335-2550 〔日本セーフティー(株)〕078-327-4500

※ご連絡をされる場合は、必ず兵庫県宅建協会の会員であることをお伝え下さい。

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

TEL 078(371)2020 FAX 078(371)2002

# 一時保存機能のご紹介

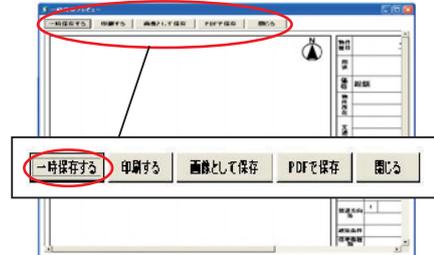
★入力作業を途中で中断してサーバーに一時保存し、再度、続きから入力・編集を行うことができます。  
一時保存中のデータはレイズに登録されません。

## 一時保存をする

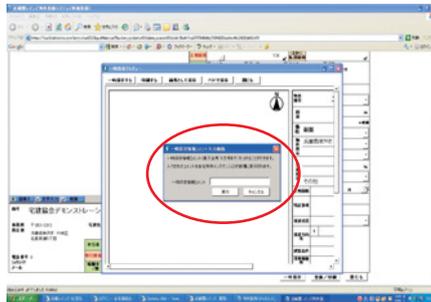
①かんたんメニュー「物件登録」から物件情報を入力後、右下の「一時保存」をクリック



②「一時保存プレビュー」画面が表示され、左上の「一時保存する」をクリック



③一時保存情報コメント入力画面が表示され、コメントを入力後「実行」をクリック  
例)「東灘区土地」等



④受付番号が表示され、一時保存完了



※コメントは最大全角15文字まで入力可能。自社物件メンテナンスの「状態」欄に表示されます。

★一時保存をした情報は、かんたんメニューの「自社物件メンテナンス」にて確認できます。

## 自社物件メンテナンス画面

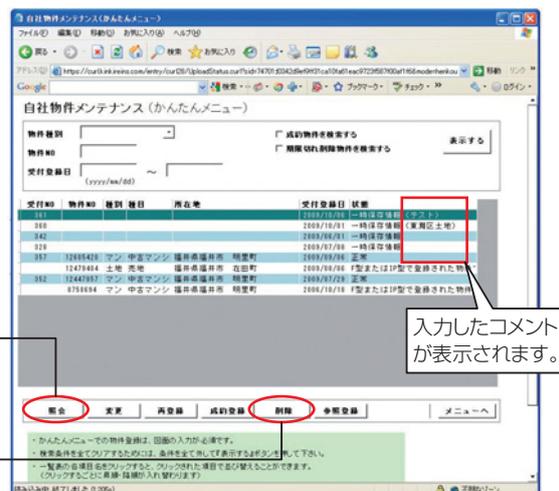
### 一時保存物件を再開する

対象物件を選択し、「照会」をクリックすると、一時保存されている内容が表示されるので引き続き入力を再開できます。

※「参照登録」をクリックした場合、もとの一時保存情報は残ったままで上書きされず、別の物件として登録されます。

### 一時保存物件を削除する

対象物件を選択し、「削除」をクリックすると、一時保存されている物件情報は削除されます。



- 同じデータについて何度でも一時保存でき、「一時保存情報」に上書き保存されます。ただし、レイズへの登録が完了すると、その物件の一時保存情報は削除されます。
- 変更や再登録では一時保存機能はご利用になれません。

## 公益法人制度改革

# 「一般社団法人」への移行を決定！

去る10月29日開催の理事会において、当協会は「一般社団法人」を選択することが決議されました。これは、5年間の移行期間をクリアする意味で「一般社団法人」を選択するものですが、将来的には今後の情勢を見極め、「公益社団法人」を目指す態勢もあわせて整えようとするものです。



公益社団法人移行準備特別委員会が作成した、堤会長宛「答申書」の主旨は次の通りです。

- 1 法施行後5年間の移行期限である、平成25年11月30日までの選択肢として「一般社団法人」を選択するが、後年、いつでも「公益社団法人」への移行が可能であることから、諸般の情勢によっては事業内容を見定めた上で、公益認定取得を視野に入りたい。
- 2 協会の目的は宅地建物取引業法第74条1項に規定されるとおり「宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、社員の指導及び連絡に関する事務を行うこと」で、社員(会員)に対する事業の実施を主としていると考えられ、公益認定基準にいう直接に不特定多数を対象とした事業を実施すること、と想定しておらず、「一般社団法人」を選択した場合においても、宅地建物取引業法上の事業の実施について特に問題はないと思料する。
- 3 公益認定基準に照らし、平成20年度決算による試算を実施したが、結果として、協会の公益目的事業比率を安定的に50%以上堅持していくことは困難であると判断した。
- 4 「公益社団法人」を選択した場合、公益法人の欠格事由に該当する事態の発生など、自らに起因しない原因によっても公益認定が取り消される可能性(段階的措置はとられるものの)があり、運営上大きなリスクを抱えることが懸念される。
- 5 「一般社団法人」の概念は、現在の当協会の姿と多くの面で合致しており、「一般社団法人」認可後は、公益目的支出計画に沿って公益目的事業を含むさまざまな事業が従来と同様に実施できることである。

追記として、

当初「公益社団法人を目指す」と公言してはばからなかった堤会長が、関係各所より「ガイドライン」「運用指針」等が公表されるや、すかさず現状の事業分析(本部・支部とも)を行い、我々協会(会員数約5,000)の将来をしっかりと見据えた上で検討と熟慮を重ねた結果、『当面は「一般社団法人」を選択肢とする』と云う、非常に大きな英断をされた結果と云えます。

## 天皇、皇后両陛下主催の「茶会」に 堤会長が出席されました。

天皇陛下の即位20年にあたり、去る11月18日、天皇、皇后両陛下主催の「茶会」が京都御所にて開催されました。この「茶会」には井戸兵庫県知事をはじめ関西各界から約200名が出席、堤会長も兵庫県を通じ宮内庁からの案内があり出席されました。





## 首の肌は、 お顔と同様に手入れを。

自分では見えにくいせいか、首の手入れをボディの手入れと同様に軽く済ませている方も多いのでは。実は、首の肌は薄くやわらかでデリケート。お顔と同じように念入りにスキンケアすることが重要なポイントです。乾燥や紫外線などは首の老化を早め、たるみや横ジワを引き起こす原因ともなるのでくれぐれも注意して！また、うつむきっぱなしで長時間デスクワークを続けたり、電車の中で下を向いてウトウト居眠りをしたりするのもよくないこと。就寝時の高い枕も横ジワの原因に。あお向けに寝たときに、首の正面に横ジワが1本入るようなら、もっと低い枕に取り替えましょう。

### 簡単 首マッサージ

- 1 化粧水をお顔につけると、そのまま首までのばしてしっかりと水分を補給します。
- 2 両手を交互に動かして下から上へと軽くマッサージすると横ジワ予防に効果大。胸もとあたりからあごまで上へ上へと移動させるようにマッサージしましょう。  
※ ただし、首の肌が大きく動くほど力を入れると逆効果なので要注意！こまめにやさしくマッサージを。



### あとかき

広報委員 松島 恵一



六甲の山々が紅葉する木樹が多くなり深みを増し、空が青く澄む季節になりました。過般の7月に、広報委員に拝命しました。神戸中央支部の松島でございます。

微力ながら、会員の皆様が広報委員会に、何を感じ、何を求めているかを察知する為、情報網をめぐらし、自分の感性を磨き、出来る活動をしようと思えます。

ついては、広報誌を本部の動向もさる事ながら、限りある誌面の中、トピック記事とは別に、会員の皆様様が情報を発信出来る様な誌面も企画したいと思っています。是非、ご投稿下さい！お待ちしております。

尚、広報委員会は予算があるから、短絡的に消化するのでは無く、今迄に効果の少ないと思われる宣伝広告は見直し、予算の一部を本会計に返納しております事、ご報告致します。

広報委員会は「門戸」を開放しておりますので、ご意見・ご指導を！メンバー一同頑張りますので宜しくお願い致します。



### 広報284号 今月号の表紙〈新舞子の夕日（撮影：北山副委員長）〉

新舞子の近くの成山新田より撮影しました。「達磨夕日」をねらっていましたが水平線近くに雲がありこのような結果になりました。しかしながら海が溶湯のようになり「マグマの海」のような異様な光景でした。

# さざんか

## 山茶花を



## 雀のこぼす

## 日和かな

(正岡子規)

秋も深まった頃、つばきとともに冬枯れの淋しい庭を彩るさざんか。

日本が原産地で、全国的に見られる花のわりには自生している場所は少なく、山口県、九州、沖縄のみ。一方で、江戸時代、長崎・出島のオランダ商館に来ていた医師ツンベルク博士が持ち帰り、ヨーロッパでは今でも Sasangua として広く親しまれているというのおもしろい話ですね。

さざんかは漢字で山茶花と書きますが、その地味な名前のわりに艶やかな花姿が印象的。昭和57年に歌手の大川栄作さんが歌って大ヒットした「さざんかの宿」(作詞吉岡治 作曲市川昭介)に歌われているのも頷けるほど。そして、盛りを過ぎたさざんかは、微風が吹いただけでも花びらをはらはらと散らせます。その有様を、写生句の創始者といわれる正岡子規が詠んだのが表題の俳句。はかない風情も演歌の世界にぴたりとはまりますね。ちなみに花言葉は、「ひたむきな愛」、「思いやり」、「困難に打ち勝つ」です。

またさざんかは、つばきとは異なり独特の香りを楽しむこともできます。宮崎県の都城地方では、家ごとにさざんかの若芽を摘んで製茶していました。あまりの上品で良い香りのため、若い娘が神様に詣る時などこのお茶を包んだものを香袋の代わりに用いたほどといわれています。

