



# 広報



- 新年のご挨拶
- 懸賞論文優秀賞の発表
- 賃貸不動産管理業セミナー開催
- ハトマークサイト物件登録キャンペーンのお知らせ



加古川市消防出初め式  
所在地：兵庫県加古川市



# 新年のご挨拶

兵庫県宅地建物取引業協会会員の皆様、あけましておめでとうございます。

平素は、業協会および兵庫宅建株式会社の実業運営に対し、深くご理解とご協力を賜りまして厚く御礼を申し上げます。

昨年は、会員各位に大変お世話になりましたが、第45回衆議院議員選挙において、自民党と公明党は歴史的な大敗を喫し、政権を失い、与党より野党になりました。そのことが我々の事業に対し、良し悪しは別にしてもどのような影響を与えるのかを危惧しております。

我々は今、臥薪嘗胆のときを過ごしております。

(将来の成功を掴むことを目標に今は苦心・苦労を重ねる)

新年の干支 庚寅「かのえ とら」に思う。

(志を同じくする人々が一致協力して新しい創造活動を始める年) 関西師友会 より引用

今年は協会創立50周年を迎え、2月18日には神戸ポートピアホテルで50周年記念事業を開催することが決定されています。暫定2年間ではありますが、協会会費の値下げも平成21年度下期分から実施されています。また、不動産会館のタイル張替え工事も完工し、美しい姿で蘇りました。

昨年10月の理事会で当協会は「一般社団法人」を選択することも承認されました。50年の歴史を神戸の地で祝い、平成23年度からは「一般社団法人」としての歴史を積み重ねて近い将来に「公益社団法人」を目指すことになりました。

兵庫宅建株式会社もお陰様で全会員の20%強の会員が事業に参加をいただき、前期約2億2千万円強の利益を享受していただくことが出来ました。今後ともたくさんの会員が喜んでいただける会社に育つことを願っております。

最後になりましたが、今後とも協会ならびに兵庫宅建株式会社の実業運営により一層のご理解とご協力をお願いいたします。会員の皆様のご健康と商売繁盛を祈念して新年のご挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。



(社)兵庫県宅地建物取引業協会

会長 堀 純 次



# 元気で安全安心な兵庫をめざして

新年あけましておめでとうございます。

21世紀も10年目、今年は阪神・淡路大震災から15年の節目を迎えます。

これを期に、改めて震災の経験と教訓を伝承する「伝える」「備える」取組とともに、創造的復興を成し遂げてきた兵庫の力を礎に、21世紀の成熟社会を先導する地域づくりを進めましょう。

震災直後に540万人まで減少した人口も、昨年11月、560万人を超えました。今後予想されている本格的な人口減少社会が到来しても、地域社会が活力を失わないよう、兵庫の多様性を生かし、元気に兵庫づくりに取り組まなければなりません。

一つは、安全安心の確保です。台風9号の教訓を踏まえ、山の管理や谷筋の砂防対策などを徹底します。また、新型インフルエンザ対策、緊急経済雇用対策に万全を期します。

二つは、地域活力の増進です。ふるさと自立計画への支援、商店街の活性化、就農促進など、地域の努力を応援します。また、仕事と生活が調和する社会、女性や高齢者の元気を生かせる社会の実現をめざします。

三つは、新時代の先導です。少子化、高齢化、地域偏在とともに進む人口減少などの社会の変化に対応するとともに、市町、県、広域の各段階で、自主自立をめざした改革を進めます。

変化の激しい時代だからこそ、柔軟な発想と行動力で、ともに元気で安全安心な兵庫をつくりましょう。

厳しさも 課題も乗り越え 行く先は 新たな地域の夢結ぶ途

兵庫県知事

井戸敏三





## 「一般社団法人」への移行について（再掲）

前号の広報でお知らせしましたとおり、昨年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において「一般社団法人」を選択するもので、将来的には今後の情勢を見極め、「公益社団法人」を目指す態勢を整えようとするものです。

このことは、協会にとって非常に重要な決定事項ですので、この決定の基となった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」の主旨を次のとおり再度掲載します。



堤会長

- 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ま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（約5,000の会員）の将来をしっかりと見据えた上で熟慮を重ねた結果、『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。





# 創立50周年懸賞論文 選考結果発表

この度の創立50周年懸賞論文の募集に際し、17通もの応募を戴きました。予想を大幅に上回る応募結果となり当委員会としても大変喜びまた感謝する次第です。寄稿頂きました17名の皆様、本当にありがとうございました。

さて、この度の選考に際しては、審査項目として

- ① 主張内容が明確で具体的であるか。
- ② 説得力があるか。
- ③ 論文要旨の文章表現力や字数、体裁は適切であるか。

などを基準として審査選考する事としました。

まず、公正を期する為、論文寄稿者名を削除し、誰が論文を書いたのか一切不明な状態で17論文を読む事としました。11月の原稿締切後、12月11日の広報委員会開催までの約1ヶ月間、広報委員会メンバー6名で全論文を熟読し順位を仮決定しました。その後、上位入賞予定論文を創立50周年記念事業特別委員会メンバー全員に送り、熟読して頂き12月25日の特別委員会で最終決定させて頂きました。当初、選考に際しどうしても順位を決められない場合は、協会顧問弁護士等第三者数名を選定し決定して貰う事としましたが、その必要も無く、委員会全員の同意を得て、最終5名の論文を選考させて頂きました。

最優秀賞論文は、内容や表現力、論文としての体裁も申し分なく、素晴らしい論文だと思います。また、最優秀賞は逃したもののこれからの業界への具体的な提案など素晴らしい内容の論文もあり、今後協会としても参考とし、また、即取り組み対応しなければならないと感じました。

『適者生存の原理』と言われる急激な変化の時代です。

我々会員も、また、協会も変化に対応できなければ生き延びる事が困難な時代だと思います。その意味でも大変参考になる論文が多くあったと思います。入賞論文は、今後の広報誌及び協会ホームページにて公開させて頂きますので是非ともお読み下さい。

広報委員長 新谷勝彦

最優秀賞

**山本 欣裕 氏** [(株)甲子園商会 芦屋・西宮支部]

優秀賞

**林 重男 氏** [(有)大東住宅サービス 芦屋・西宮支部]

**井上 弘 氏** [兵庫住宅センター(株) 加古川支部]

佳作

**穂積 幸一 氏** [飛鳥不動産 阪神北支部]

**長谷 清吾 氏** [ハセショー不動産 神戸東支部]

最優秀賞、優秀賞につきましては、創立50周年記念誌に掲載されるとともに  
入選論文は、協会ホームページに全文掲載いたします。  
入賞者の方には、賞状と賞金が後日贈られます。おめでとうございます。



## 説明義務違反等に基づく地中障害物撤去費用等の損害賠償請求が認められなかった事例

(東京地判 平19・3・26 ウエストロー・ジャパン)

### 1

## 事案の概要

買主Xは、売主Zから平成12年8月25日、本件土地を宅建業者Y3らの媒介によって購入したが、平成17年3月ごろ、本件土地上に地上3階建ての建物を建築するため、基礎工事に着手した際、本件土地の地下約55センチメートルから約3メートルまでの地中から、煉瓦造り基礎、コンクリート、石積み、松矢板敷、松くいなど(以下「本件地中障害物」という。)が発見された。

そこで、買主Xは、①売買当時、売主Zの代表清算人であったY1及びY2は、買主Xに対し、本件地中障害物の存在を知っていたのに、又は容易に知り得るべきであったのにこれを知らずに、本件地中障害物があることを説明しなかった注意義務違反によってその撤去費用等の損害を被らせたと主張し、②宅建業者Y3らは、買主に対し、本件土地中の障害物の有無について調査してその結果を報告すべき義務を怠った注意義務違反によって上記損害を被らせたと主張して、Y1～Y3の共同不法行為に基づく損害賠償請求として、連帯して撤去費用等相当額と弁護士費用の合計720万7350円及び遅延損害金の支払いを求めた事案である。

### 2

## 判決の要旨

裁判所は、次のとおりXの請求を棄却した。

(1) Y1及びY2の注意義務違反の有無

- ① 本件地中障害物の撤去工事を行った建設会社の工事部長の意見書によれば、松矢板敷や松くいを基礎に用いた工法は江戸時代から城の建築などの際に用いられてきた工法であり、東京においては昭和39年以前に鉄筋コンクリート造りの建物の基礎に用いられてきた工法であること、レンガ造りの基礎は明治時代以降に構築されたものであることが認められるというのとどまり、本件証拠によっても、本件基礎等の構造自体から、これがZが昭和36年5月、本件土地上に倉庫及び寄宿舎を建築した際に構築した基礎等であるとまでは特定することができない。
- ② また、昭和11年には煉瓦造りの建物が存在し、昭和27年には木造2階建ての建物が存在したことに加え、多数の倉庫が建築されていたことを併せて考慮すれば、Zが倉庫及び寄宿舎を建築する際に新たに本件基礎等を構築したとまではたやすく推認することができず、本件土地中に埋設したものと認めるに足りない。
- ③ Zは、平成10年2月18日、倉庫及び寄宿舎を取り壊し、本件土地をアスファルト舗装した上で駐車場として賃貸しており、本件基礎等は本件売買契約当時の駐車場のアスファルト舗装面から深さ55センチメートルもの位置に存したものであり、Y1及びY2が本件地中障害物が存することを知っていたとの事実は認めるに足りる証拠はない。



# From recent court case

宅建業者らの媒介によって土地を購入したところ、地中障害物が発見されたことに関し、説明義務違反等に基づき地中障害物の撤去費用等の損害賠償を求めた事案において、業者らの注意義務違反があるとはいえないなどとして、買主の請求を棄却した事例(東京地裁 平成19年3月26日判決 判例検索システム[ウエストロー・ジャパン])

- ④ Y1及びY2は、本件土地中に本件基礎等が構築されており、本件地中障害物が存することを知っていたあるいはこれを容易に知り得たとは認めることができないから、Y1及びY2が、Xに対し、本件売買契約の際に、これらの存在について説明をしなかったとしても、Y1及びY2に注意義務違反の不法行為があったということとはできない。
- (2) 宅建業者Y3らの注意義務違反の有無
  - ① 不動産売買契約における相手方の売買の媒介の委託を受けた宅建業者は、当該契約に係る委託の趣旨に従って、善良な管理者の注意義務をもって誠実に事務を処理すべき義務を負うものである。ただし、宅建業者が買主が被った損害を賠償すべき責任を負うのは、買主において特定の事実についてこれを当該不動産購入の前提条件とし、当該宅建業者がその旨知っていたなどの特段の事情のない限り、宅建業者がその知っている事実又は容易に知り得べき重要な意義を有する事実の説明、告知を怠った場合に限られ、容易に知り得ないあらゆる事実について、これを調査、説明、告知すべきものと解するのは相当ではない。
  - ② Xは、本件売買契約の際に、従前の建物の基礎等の障害物が存するか否かを問うたことはなく、本件土地をアスファルト舗装された駐車場という現況有姿で買い取ったものであること、本件基礎等は本件売買契約当時のアスファルト舗装面から深さ55センチメートルもの位置に存したものであり、Y3らにおいて、本件地中障害物の存在につき、容易に知り得たものとは到底認められず、また、その存否について調査すべき格別の義務を負うと解するべき特段の事情があったとも認められない。
  - (3) 以上、Y3らにおいて、本件土地中の障害物等の存否について調査をせず、説明、告知することができなかったことをもってしても、Xに対する注意義務違反の不法行為を構成するとはいえない。

## 3 まとめ

本判決は、当該地中障害物は、売主が構築した建物の基礎とは認められず、また、深い位置にあるため、売主も仲介業者も容易に知り得るものとは到底認められず、また、その存否について仲介業者が調査すべき格別の義務を負うと解すべき特段の事情があったとも認められないと判示しており、実務上参考となるであろう。

埋設物に関する判例は数多く、隣地所有者の過去の行動に照らし、売主が埋設物の存在を知っていたことが推認されるとして瑕疵担保責任が認められた事例(東京地判平成16年10月28日、RETI063)、想定される利用が一般住宅の場合、高層建築物を建築するのに支障となる深い位置の埋設物は瑕疵に当たらないとした事例(札幌地判平成17年4月22日、RETI065)などがあり、併せて参考とされたい。

(調査研究部主任調整役)



# 買った住宅が不等沈下を起こして 壁がひびだらけになった。業者等に 対処を求めているが補修に応じない

【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



## 引渡し時にひびを確認、 売主業者にも瑕疵担保責任

念願のマイホームを手に入れたのですが、地盤が不等沈下を起こして家の壁がひびだらけです。造成、建築をした業者と販売業者、それから設計者にも責任ある対処を求め続けているのですが、対応してくれません。  
(本間 肇、40歳、団体職員)

### 【苦情の内容】

本間さんは、売主業者から、土地付建物を買いました。契約上、瑕疵担保責任の存続期間は、引渡しの日から2年とされており、本件契約の際、建築業者は、建物の構造耐力性能等を10年間保証する旨の保証書を本間さんに交付しました。

\*

この物件は、設計者の設計監理により、建築業者が傾斜地を切土して、擁壁を設け、H型鋼杭を打ち、盛土をしたものでした。しかし、本件建物は、間もなく不等沈下をきたし、基礎、壁等に多数の亀裂を生じてしまいました。

本間さんは、引渡しから1年も経たないうちに、売主業者に修補を求めることになったのですが、売主業者はこれに応じず、建築業者も保証契約を履行してくれませんでした。

\*

本間さんは、売主業者等に対して瑕疵担保責任、債務不履行責任、不法行為責任等に基づく損害賠償を求める訴えを起こしました。

### 【売主業者の言い分】

引渡しの際に、擁壁にボールペンの筆跡ぐらいの細かいひびが1本あったのですが、本間さんには、それを承知のうえで買ってもらったのです。

本間さんがひびのあることを知っているということは、「隠れたる瑕疵」ではないということなので、瑕疵担保責任を負うことはないでしょう。

それに本間さんが訴えを起こしたのは、売買契約をしてから8年後です。契約では、瑕疵担保責任の存続期間を引渡しの日から2年としていますから、有効期間はすでに経過しています。



# トラブルはこうしておきる



## 【相談窓口の考え】

引渡し時に1本だけあった細かいひびを見て、一般の買主が「これは構造の欠陥による亀裂だ」と客観的に判断できるとは思えませんから、「隠れたる瑕疵」ではないとする売主業者の主張には疑問があります。

また、売主業者は、瑕疵担保責任の請求について、裁判上の請求がなければ時効が成立すると考えているようですが、通常の催告で足りるのではないのでしょうか。

## 【トラブルの結末】

裁判の過程で、設計者は本件設計にあたり、杭の荷重を拡散する措置を講じておらず、布基礎のコンクリートの強度について、適切な指示をしなかったこと、建築業者は、盛土部分のある程度締め固めたが、土地全体の転圧や、一定期間養生して土壌を安定させることはせず、また盛土にガラ（コンクリートの廃材）を混入させていたことが明らかになりました。

裁判所は、売主業者の責任については、本件不具合は隠れたる瑕疵であり、瑕疵担保責任についての請求は、裁判外の権利行使で足りるところ、本間さんは引渡し後1年以内に修補請求をしているから、売主業者は瑕疵担保責任を負うとしました。

建築業者については、安全性の保証を約束しているのだから、同保証債務の不履行があり、設計者については、本件設計にあたり、荷重の拡散をせず、コンクリートの強度について、適切な指示をしなかった点、注意義務違反があり、不法行為が成立するとしました。

結局、売主業者、建築業者、設計者は本間さんへの損害賠償として、建物修繕費用、調査鑑定費用等を支払うよう命じられました。

## 【トラブルから学ぶこと】

本件のようなトラブルは、建築確認のときに名義だけ貸して実際の監理は行わない設計・監理者がいるということもその一因となっているようです。

本件では設計者の設計上の不備と建築業者のずさんな工事が不等沈下の直接の原因となっているのですが、売主業者も瑕疵担保責任を免れることはできませんでした。

\*

買主の立会いの下で擁壁や地盤のひびを確認しても、瑕疵担保責任が免責になるとは限らないのですから、調査、確認を怠ったとすれば、その責任はもっと重大であり、宅建業法上の処分を受けることにもなるでしょう。このことを肝に銘じ、気を抜かずに調査義務を尽くす必要があります。





# 賃貸不動産管理業協会 事業説明会・セミナー



司会：事業対策委員会  
増田朋子氏

## 賃貸不動産管理業協会事業説明会・セミナーが開催されました

平成21年11月26日(木)、兵庫県不動産会館7階研修ホールにおいて賃貸不動産管理業協会の事業説明会を開催しました。当日は、2部構成で、第1部を賃貸不動産管理業協会の事業説明会を行い、第2部では、会員セミナーとして「事例に見るタイプ別悪質クレームの心理と対応術」を行いました。当日は、150名を超える申込があり、会場は満席の状態でした。

研修内容の概略は次のとおりです。



山端事業対策委員長

### 〔第1部〕 「賃貸不動産管理業協会の事業等について」

賃貸不動産管理業協会の事業について約1時間の講習がありました。会員店による物件情報検索システムである「ハトマークチンタイ」の紹介や「ハトマークチンタイ」をかたどった業務支援ツールの紹介がありました。

また、賃貸不動産管理業協会への入会金は、20,000円、年会費は、24,000円であり、入会されると様々な特典もございますので、この機会にご入会をご検討ください。



【講師】  
(社)全国宅地建物取引業協会連合会  
賃貸管理部 主任  
大島明子氏

### 〔第2部〕 「事例に見るタイプ別悪質クレームの心理と対応術」

第2部は、横山弁護士によるクレーム対策についてお話がありました。まず、悪質クレームの定義として「企業側が丁寧かつ合理的な説明・説得を繰り返しているにもかかわらず、企業や担当者に対し、不当要求や嫌がらせをやめようとしない人々」と言えることが挙げられました。その上で、悪質クレームは特殊な人ではなく、ごく一般的な人達であることや、飛躍した論理から抜け出せない執拗性があり、更に業務に支障がでる程電話を掛けてきたり、インターネットを使った攻撃をする特徴があるとのことでした。悪質なクレームに対しては、従来の顧客主義を貫くことは無意味であり、丁寧な説明を繰り返していても悪質クレームの特徴が見えた段階で顧客主義を捨てる必要があることを説かれていました。これは、悪質クレームに対して長期的な説得を試みても相手が軟化する可能性がないということもありますが、クレームの担当者が正常な顧客に対する嫌悪感を抱くことを防ぐ意味もあるとのことでした。

悪質クレームに対しては、組織でクレームを共有することが非常に大切で、担当者に任せきりにしてはいけないこと、また、冷静に法的な義務があるかないかを判断する必要があるという事でした。その後、悪質クレームの一般的類型と事例が紹介され、約1時間30分の講習会が終了しました。



【講師】 弁護士 横山雅文氏



# 官民合同の不動産広告実態調査を実施

本年度も官民合同による不動産広告実態調査が行われました。

11月13日に行われた実態調査に先立ち、11月6日には兵庫県下を3地区に分けて事前審査会が行われました。事前審査会では、当会に加え、兵庫県、神戸市、その他外郭団体、全日本不動産協会それぞれの担当者が広告に記載された内容や表現について審査し、実態調査当日の調査対象を選択しました。

実態調査当日は、心配された天気も回復し、無事に調査を終えることができました。

なお、調査結果に対する措置に関しては、(社)近畿地区不動産公正取引協議会が行います。

## 平成21年度 官民合同不動産広告実態調査結果

・売り地	11件	
・新築分譲住宅	9件	
・中古住宅	6件	
・中古マンション	11件	計 37件



## ひょうご中古住宅情報提供バンクへの 物件登録にご協力を

兵庫県が、良質な中古住宅ストックの有効活用推進と、県民が中古住宅を選ぶ際の環境整備を目的に、平成19年4月設立した「ひょうご中古住宅情報提供バンク」への物件登録にご協力願います。

### 【バンクの利用申請】

「ひょうご住まいサポートセンター」ホームページ(下記URL)から「ひょうご中古住宅情報提供バンク」にアクセスし、同バンクの利用申請を行って下さい。(物件登録に必要なバンク利用IDとPWが付与されます。)

「ひょうご住まいサポートセンター」ホームページ URL <http://support.hyogo-jkc.or.jp/>

### 【物件の登録基準】

物件を登録するためには以下の必須条件を満たす必要が有ります。

1. 住宅の面積は25㎡以上であること
2. 新耐震基準と同等の耐震性を有する住宅であること
3. 即入居物件であること
4. 物件情報を登録する宅地建物取引業者が売主、又は物件の売主と媒介契約等を行っていること
5. 下記の5つの登録分類のいずれか1つに該当すること

登録分類：①耐震性 ②省エネ性 ③防犯性 ④高齢世帯向け ⑤子育て世帯向け

※登録分類ごとの登録基準等の詳細については、「ひょうご中古住宅情報提供バンク」ホームページでご確認願います。

【問い合わせ先】

兵庫県住宅政策課

TEL078-341-7711(内線4638)

ひょうご住まいサポートセンター

TEL078-360-2536



# 物件登録キャンペーンのお知らせ

(平成22年1月4日～3月31日)

期間中「ハトマークサイト兵庫」から直接物件登録をされた会員の方の中から下記対象者にJCBギフトカード(3,000円)を進呈します。「ハトマークサイト兵庫」に未加入の会員様は、この機会に是非ご加入ください。

## 「ハトマークサイト兵庫物件登録キャンペーン」の主な内容

1. 期 間：平成22年1月4日～平成22年3月31日
2. 景品対象者：ハトマークサイト兵庫に物件を公開された会員の方で、下記に該当する方
  - ① 売物件登録件数上位25名の方
  - ② 賃貸物件登録件数上位25名の方
  - ③ 上記以外で登録して頂いた会員の中から抽選で25名の方

※同順位多数の場合は抽選により進呈します。
3. 景 品：JCBギフトカード3,000円分
4. ハトマークサイト兵庫加入方法
  - ① 協会本部事務局(TEL078-382-0977)にお電話して頂き、「ハトマークサイト兵庫」利用申込書をお取り寄せ願います。
  - ② 利用申込書に必要事項をご記入の上、協会本部までFAX(078-371-7474)をお送りください。
  - ③ 協会本部で登録処理後、物件登録用のID・パスワードをお知らせします。

## 近畿レイنزの物件登録代行業務を開始

近畿レイنزは、平成23年夏をめどにF型(ファックス型)の全部または一部の廃止を決定しており、廃止後はF型での物件登録は出来ません。協会では対応を検討した結果、近畿レイنزから推薦のあった、下記2業者に物件の代行登録を委託することとしました。代行登録の実施は、F型の全部または一部廃止に先がけ、1月6日から開始しています。代行登録の費用は、下記を参照ください。

この代行登録は、近畿レイنزご利用の全会員の方が対象となりますので、IP型(パソコン型)会員の方もご利用になれます。

### 〔委託業者及び費用〕 ※価格は税込

#### ① 株式会社ピーシーコネクト TEL 06-4800-0005

(各代行費用)	新規登録・・・300円/1物件
	変更登録・・・100円/1物件
	再登録・・・100円/1物件

サービス利用チケット有り  
3,000円で3,500円分の  
チケットが購入できます。

#### ② アットホーム株式会社 TEL 06-6361-3033

(各代行費用)	新規登録・・・315円/1物件
	変更登録・・・105円/1物件
	再登録・・・105円/1物件
物件シート作成	新規作成(間取図・キャッチコピー・物件概要)・・・1,050円~/1物件
	修正(文字情報)・・・210円/1物件
	間取図のみ作成・・・630円~/1物件

※物件シート作成及び間取図のみ作成は、登録代行依頼物件のみ実施

※申込み手順等の詳細については、上記2社にお電話にてご確認ください。



# (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、1,000万円までが限度額となります。

#### ◆保証料は

保証料はかかりません。

### 手付金等保管制度とは

業法第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しくみは

手付金等は、この制度により(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となります。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。



# 平成21年度 宅地建物取引主任者資格試験の結果

(財)不動産適正取引推進機構は、平成21年12月2日(水)、本年度の宅地建物取引主任者資格試験の合格者を発表しました。兵庫県の合格者は、次のとおりです。

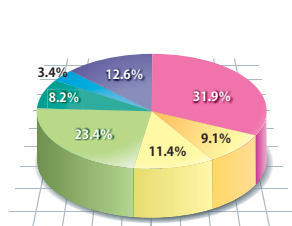
**合否の判定基準** **登録講習修了者**  
**50問中33問以上** **45問中28問以上**

## 1. 合格者の概要

- ① **合格者数** 合格者数は、1,653名(男性 1,186名、女性 467名／前年度1,609名 44名増)となりました。  
登録講習修了者の合格者は、429名でした。
- ② **合格率** 合格率は、18.7%(男性 18.2%、女性 20.2% / 前年度17.0%)となりました。  
登録講習修了者の合格率は、27.7%です。
- ③ **平均年齢** 合格者の平均年齢は、35.2歳(男性36.0歳、女性33.2歳)

## 2. 業種別合格者

- ◆不動産業 (31.9%)
- ◆金融関係 (9.1%)
- ◆建設関係 (11.4%)
- ◆他業種 (23.4%)
- ◆学生 (8.2%)
- ◆主婦 (3.4%)
- ◆その他 (12.6%)



## 3. 全国の受験結果

- 申込者数:241,944名(男性179,396名／女性62,548名)
- 受験者数:195,515名(男性144,409名／女性51,106名)
- 受験率:80.8%(男性80.5%／女性81.7%)
- 合格者数:34,918名(男性25,309名／女性9,609名)
- 合格率:17.9%(男性17.5%／女性18.8%)  
登録講習修了者は26.6%
- 合格者の平均年齢:35.1歳(男性35.7歳／女性33.5歳)
- その他
  - 最高齢合格者 82歳(男性)…愛知県
  - 最年少合格者 15歳(男性)…神奈川県

# 『子ども110番の店』への登録をお願いします

子どもを狙った誘拐、いたずらなどの社会不安から子ども達を守る為の運動を展開しています

兵庫県宅建協会では、『兵庫県警』『(社)兵庫県防犯協会連合会』とタイアップして防犯活動への協力と日常業務を通じて犯罪を起すにくい環境づくりに取り組んでいます。

【子ども110番の店】は、地域の子どもの安全を守る為の登録制度です。下記内容にご賛同頂ける方には、【子ども110番の店】(110番ハートマーク店舗)として指定させて頂き、犯罪に出会った子ども達が逃げ込める駆け込み寺となって頂きます。

このような《安全ですみよい街づくり》を推進する取り組みは、不動産業界全体のイメージアップにつながるものと期待しております。是非ともご協力くださいますようお願い致します。

### ① 募集要項

- ① 協力会員申込書に必要事項を記入のうえ、所属支部宛にご提出ください。  
なお、通りに面した店舗に限定させて頂いております。
- ② 協力店名簿に掲載し、県警本部に提出します。  
また、後日、ステッカー、マニュアル、委嘱状を送付致します。

### ② 活動内容

- ① 店舗の外から良く見える箇所に「子ども110番の店」のステッカーを貼り表示する。
- ② 子どもが助けを求めて来た際には
  - ・店内で保護 ・警察、救急への連絡 ・学校、自宅への連絡
  - などを行って頂きます。



## 【子ども110番の店】協力会員申込書

商号	免許番号			
	代表者名			
所務地所				
TEL	FAX	支部名	支部	

※既にご登録頂いている場合は、申込みの必要はありません。 ※申込書は、所属支部宛にお送り下さい。

# 「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

土壌汚染対策法の一部を改正する法律が平成21年4月24日に公布、平成22年4月1日から施行されることとなりました。これに伴い宅地建物取引業法施行令の一部が改正されます。国土交通省の解説文を全文掲載しますので参考にしてください。

(宅地建物取引業法施行令第3条関係)

## 取引主任者が説明しなければならない重要事項の規定の改正

### 1. 政令の概要

宅地建物取引業者は、宅地建物の売買等の相手方に対して、当該宅地建物に関する重要事項について、契約前に取引主任者に説明させなければならないこととされている(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。)第35条第1項)。

今般、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。以下「法」という。)の改正により要措置区域及び形質変更時要届出区域が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅建業法施行令第3条に列挙されている法令上の制限に、これらの区域に関する以下の規定を定めることとする。

- ① 法第9条
- ② 法第12条第1項及び第3項

### 2. 改正の必要性

今般創設された要措置区域内においては、何人も、土地の形質の変更をしてはならない(法第9条)。この制限が存在することや、違反した場合は罰則が科せられることがあること(法第65条第2号)に照らすと、土地の購入者等にとって、当該土地が要措置区域内にあるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、また、その旨を購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、法第9条の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として定めることとする。

また、形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、着手する日の14日前までに都道府県知事に届け出なければならない。(法第12条第1項)。さらに、形質変更時要届出区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、当該変更をした日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。(同条第3項)。

これらの制限については、当該届出に係る土地の形質の変更について、施行方法が一定の基準に適合しないと認められるときは、計画の変更を命ぜられることがある(同条第4項)ほか、当該届出を行わない場合は罰則が科せられることがあること(法第66条第1号及び第69条)など、制限が課されていることを知らないで当該宅地又は建物を購入等した場合は、不測の損害を被るおそれがあることから、宅建業法上説明すべき重要な事項として、契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、法第12条第1項及び第3項の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として定めることとする。

なお、改正前の法第9条第2項において、指定区域が指定された際当該区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない旨の規定が設けられており、当該規定は、宅建業法上説明すべき重要な事項として、宅建業法施行令第3条第1項第32号に掲げられている。

当該規定について重要事項説明を行うケースとしては、①正式な宅地建物の売買契約に先立って購入予定者が土地の形質の変更に着手→②指定区域の指定→③重要事項説明→④宅地建物の契約→⑤②から14日以内に都道府県知事に届出という流れが想定される。

しかし、宅建業法第35条の重要事項説明は、制限が課されていることを知らないで宅地建物を購入等した後に購入者等が不測の損害を被ることを防ぐために設けられた制度であるところ、当該ケースにおいては、宅地建物の取引よりも前に土地の形質の変更に着手していることから、土地の形質の変更を行っている者には売買契約の有無にかかわらず土壌汚染対策法の届出義務が生じているのであり、上で述べた制度の趣旨に照らすと、必ずしも宅建業法上説明すべき重要な事項として宅建業法施行令第3条に規定すべきものとはいえない。

また、類似の規定例として、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第7条第3項、生産緑地法(昭和49年法律第68号)第8条第5項及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第13条第1項の届出義務が存在するが、これらの規定は、それぞれ宅建業法施行令第3条第1項第23号、同項第5号及び同項第23号の2に掲げられておらず、宅建業法上説明すべき重要な事項とされていない。

今般、改正法において、形質変更時要届出区域が指定された際当該区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない旨の規定が設けられた(法第12条第2項)ところであるが、以上を踏まえ、当該規定は、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限としては規定しないこととする。

なお、類似の規定例として、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)の指定区域における土地の形質の変更の届出義務(同法第15条の19第1項から第3項まで)があるが、同法第15条の19第2項については、上で述べたのと同様の理由から、今般の改正に伴い、宅建業法施行令第3条第1項第31号から削除することとする。



## スカルプケアで頭皮を健康に

抜け毛の悩みは、遺伝的なものは別にして、頭皮(スカルプ)をケアすれば改善されることも多いようです。原因は、乾燥、紫外線、パーマやカラーリングの薬品、肌に合わないスタイリング剤やシャンプー剤などの他、ダイエットや不規則な生活、ストレスなどさまざま。思い当たることがあれば今すぐ見直しを。具体的なケアとしては、まずは頭皮マッサージがおすすめ。両手の指の腹で頭皮全体をつかむようにし、頭皮を前後左右にずらすようにして動かします。その後、手のひらの位置をずらしながら全体をまんべんなくマッサージして。頭皮の血行を促すツボ「百会(ひゃくえ)」がある頭頂部を柔らかいブラシでトントンとたたくようにするのも効果的です。

### シャンプー剤を選ぶポイント

洗髪・すすぎをしっかりとしているのにフケがたくさん出る…という方は、シャンプー剤の選び方が間違っているのかもしれませんが。乾性のフケが出る人は、洗浄力の弱いシャンプーを、脂性のフケが出る人は洗浄力の強いシャンプーに変えてみて。また、不自然にツヤツヤサラサラになるシャンプーは、大量のコーティング剤が入っていることも。余分なコーティング剤は毛穴に詰まってフケの原因になるのでご注意ください。



### 広報285号 今月号の表紙〈加古川消防出初め式〉

加古川市では、毎年1月第2日曜日に消防出初め式を行っています。消防職員、団員による行進やはしご乗り、消火訓練などが行われ、市民参加のイベントとして定着しています。写真は、消防本部消防団による一斉放水の様子。

### あとがき

広報委員 瀬口 泰弘

新年明けましておめでとうございます。

会員皆様におかれましては輝かしい新年をお迎えられたこととお慶び申し上げます。

本年は協会創立50周年と節目の年になりました。広報委員会では、半世紀の歴史を振り返りながら50周年記念誌作成に、また、会員皆様の少しでもお役にたてればと、広報誌の作成に委員会では試行錯誤しております。

今年が会員皆様が必ず「トライ」できる年になりますことをご祈念申し上げます。!!祝50周年!!





うめ

東風吹かば

匂ひおこせよ 梅の花

あるじなしとて 春な忘れそ (菅原 道真)

梅は、別名、春告草(はるつげぐさ)、初名草(はつなぐさ)とも呼ばれ、厳しい寒さの中、いち早く

春の訪れを告げる花と古より愛されてきました。同じ春花として桜と比較されることもしばしばですが、儂い桜の花に比べ、梅は、凛とした潔さを感じさせる一方、その艶やかな花姿が心に残りますね。また、「馥郁(ふくいく)たる梅の香り」などと表されるほど香りがよく、その魅力からか梅の花を詠んだ歌もたくさん。万葉集では梅が詠まれた歌は百首以上もあるそうです。

表題の歌は、菅原道真が大宰府に左遷されるとき、道真の愛した庭の梅の花に別れを惜しんで詠んだ歌で、後に庭の梅木が道真を追って大宰府に飛んできた、という「飛梅伝説」はよく知られるところ。福岡の太宰府天満宮では、この伝説の「飛梅」を御神木とし、今でも他の六、〇〇〇本の梅に先駆け春一番に香り高い花をつけるとか。太宰府天満宮を訪れたときは、そのかぐわしい香りを楽しみたいものです。桜と違い、咲くのも散るのもゆっくりとした梅は、服部風雪(はつとりらんせつ)の「梅一輪 一輪ほどのあたたかさ」という句もぴったり。春の訪れを待ちわびる気持ちが込められたほのぼのとした歌ですね。

ちなみに現在では、お花見といえは「桜」を思い浮かべますが、桜の花を愛でるようになったのは江戸時代以降になってからのこと。奈良時代以前に「花見」といえば、むしろ梅を指すことの方が多かったそうです。梅が次第にその地位を桜に明け渡すことになったのは平安時代中期頃のことだそうです。