



# 広報



- 平成22年通常総会
- 平成22・23年度兵庫宅建新役員のご紹介
- 尼崎支部創立50周年記念式典
- 理事会・幹事会の審議から(6月3日開催より)



夜の神戸港 (撮影: 北山直一委員)  
所在地: 兵庫県神戸市



(株)丸満建設 代表取締役  
久保満則氏

## 鉛筆画の世界

今回は、明石市の久保満則氏です。久保氏は、鉛筆だけで全てを表現する鉛筆画をライフワークとされています。

久保氏は、絵が好きで子どものころは画家志望だったそうです。しかし、仕事で大阪に出てこれ、忙しい毎日を過ごすようになってからは、好きな絵を描く時間はなかったとのこと。さらに26歳で独立されてからは、更に絵を描くことから遠ざかっていたそうです。

再び鉛筆を握るようになったきっかけは、交通事故。車との接触事故により左足の複雑骨折という重傷を負い入院。手であればつり下げて現場に出ることもできるのですが足ではそうも行かずにそのまま半年間の入院となったそうです。入院のストレスを発散するために何十年ぶりかで鉛筆をとって書いて見ると看護師(婦)さんからも大絶賛。そのことがあってから絵を描くようになり、現在までに20数点が書きためられています。

「是非譲って欲しい」という声もかかるそうですが、50点書きためて個展を開くまでは譲らないと仰しゃっておられます。

絵は描いて欲しいと頼まれることもあるそうですが、今は忙しく、新しい絵は描いていないとのこと。残念ですが、また書きためていただき、個展を開催していただきたいと思います。楽しみにしております。



虎



オードリー・ヘップバーン

一見すると写真か、コピーのようには見えませんが、よく見ると鉛筆の細かい線がはっきりと見えます。鉛筆は濃淡さまざまなものを使うそうですが、消しゴムを使って線を描くこともあります。



ミケランジェロ ピエタ

絵のモチーフは、そのときに描きたいものから選択しているとのこと。新聞の写真から描くときは、細部を好みによりアレンジしているそうです。



道具は基本的に鉛筆と消しゴム。鉄筆なども使うそうですが、手作りのものが多くナイフなども自作です。

### CONTENTS

広報 No.288

会員活動ピックアップ	2	不動産コンサルティング技能試験実施概要	14
平成22年通常総会	3	平成22年度 本部主催研修会	15
会長就任のご挨拶	6	最近の判例から	16
平成22-23年度 2団体委員会(部会)の構成	7	トラブルはこうしておきる	18
平成22-23年度兵庫宅建新役員のご紹介	8	会員動態(4月・5月分)	20
理事会の審議から	10	[特集1]美人道・あとがき・今月の表紙	23
尼崎支部 創立50周年記念式典	12	[特集2]フラワーエッセイ	裏表紙

# 不動産コンサルティング技能試験

## 宅建主任者から、さらにステップアップ！

「不動産コンサルティング技能試験・登録事業」は、(財)不動産流通近代化センターが国土交通大臣の登録を受けて実施する登録・証明事業です。この事業は、不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び技能に関する試験に合格し、登録要件を満たした方を「不動産コンサルティング技能登録者」として当センターに登録し「不動産コンサルティング技能登録証」等を交付することにより、一定水準の知識及び技能を有していることを証明するものです。不動産に関するニーズの多様化に伴い、ますます不動産コンサルティング能力の必要性が高まっています。ぜひこの機会にチャレンジし、専門能力を磨いてください。

### 平成22年度「不動産コンサルティング技能試験」実施概要

- 申込受付期間／平成22年8月2日(月)～9月10日(金)
  - 試験日／平成22年11月14日(日)
  - 受験料／30,000円(うち消費税1,428円)
  - 試験地／札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄(予定)
  - 試験内容／◎択一式試験(50問・四肢択一式) 事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目  
◎記述式試験  
【必修】実務、事業、経済の3科目 【選択】金融、税制、建築、法律の中から1科目選択
  - 試験合格基準／択一式及び記述式試験の合計200点満点中、一定以上の得点
  - 合格発表日／平成23年1月11日(火)
  - 受験資格／次の①又は②のいずれかに該当する方
    - ①宅地建物取引主任者資格登録者で現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方
    - ②不動産鑑定士で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方
- ※なお、技能登録のためには、宅地建物取引主任者資格登録後、不動産に関する5年以上の実務経験、または不動産鑑定士登録後、不動産鑑定に関する5年以上の実務経験を満たすこと等の要件が必要です。

### 受験申込案内書のご請求方法、お問い合わせ

受験申込案内書を希望する方は、当センターホームページ、TEL、FAXにてご請求ください。  
FAXにて請求される場合は「不動産コンサルティング技能試験申込案内書希望」と明記のうえ、①氏名②郵送先住所(会社への送付希望の場合は会社名)③希望部数④連絡先電話番号を記入し、下記FAX番号に送信してください。  
ホームページからのご請求の受け付けは、6月中旬頃からとなります。  
なお、受験申込案内書は6月中旬頃より発送致します。

(財)不動産流通近代化センター <http://www.kindaika.jp/>

TEL.03(5843)2079 FAX.03(3265)7812 電話受付時間：平日 9:30～12:00  
13:00～17:00

# 平成22年度本部主催研修会

## 研修テーマ

### ◎「兵庫宅建版 売買契約書改訂のポイント」

講師：神戸パートナーズ法律事務所

### ◎「知っていれば安心!! 不動産取引の110番」 ～不動産取引をめぐるトラブルと宅建業者の責任～

講師：(財)不動産適正取引推進機構

(社)兵庫県宅地建物取引業協会  
(社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

## 平成22年度 本部主催研修会日程

開催年月日	会場名	時間	対象支部
平成22年 <b>9月2日</b> ☾	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延末426-1 ☎079-298-8011	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～ 午後4時00分	姫路・西播磨
平成22年 <b>9月6日</b> ☽	加古川市民会館 加古川市加古川町北在家2000 ☎079-424-5381	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～ 午後4時30分	明石・加古川
平成22年 <b>9月13日</b> ☽	神戸文化ホール 大ホール 神戸市中央区楠町4丁目2番2号 ☎078-351-3535	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～ 午後4時00分	中部 3 支部
平成22年 <b>9月16日</b> ☾	アルカイクホール 尼崎市昭和通2丁目7番16号 ☎06-6487-0810	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～ 午後4時00分	東部 4 支部
平成22年 <b>9月21日</b> ☼	洲本市民交流センター 洲本市宇原1788-1 ☎0799-24-4450	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～ 午後4時30分	淡 路
平成22年 <b>9月27日</b> ☽	豊岡市民会館 4階大会議室 豊岡市立野町20-34 ☎0796-23-0255	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～ 午後4時30分	但 馬
平成22年 <b>10月4日</b> ☽	加東市滝野文化会館 大ホール 加東市下滝野1369-1 ☎0795-48-3007	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～ 午後4時30分	北 播 磨

## 宅建業者売主は、幅員が4mに満たない位置指定道路の境界争いを解消して物件を引渡す義務があるとされた事例

(東京地判 平20・12・26 ウエストロー・ジャパン)

### 1

### 事案の概要

買主Xと売主Y(宅建業者)は、仲介業者Aの媒介により、中古住宅(本件本体部分)及び位置指定道路の一部(本件私道部分)を、「売買金額7,100万円、手付金300万円、売主は引渡日までに買主に対し境界の明示をする、契約違反による違約金は売買金額の10%とする。」条件にて売買契約を締結した。

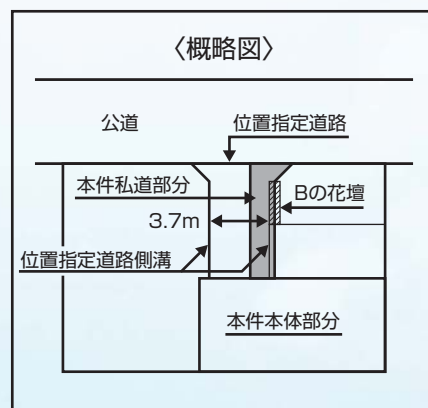
売買契約締結前、現地にてYはXに「本件私道部分に隣地所有者Bの花壇が約15cm幅にて越境している。Bは理由なく当該越境花壇の撤去を拒んでいる。当該越境があっても本件本体部分での再建築には問題がない。」と説明し、Xは当該内容を了承した。

この位置指定道路(昭和45年2月指定・告示、認定幅員4m)は現況幅員が3.7mしかなく、仮に現況道路の中心が道路中心線であるとすれば、両サイドの隣地構造物が約15cmずつ位置指定道路側に越境している状態であるが、Bは、「Bの花壇と現在の位置指定道路との境が道路境界であり、Bの花壇は越境していない。」と主張していた。

その後Xは、本件私道部分とBとの境界未確定により、私道全体としては現況の幅員が4mに不足し位置指定道路の要件を欠く状態であることを不安に思い、Yに対し物件引渡しまでにBの花壇の越境部分の撤去及び本件私道部分とBとの境界の確定を求めた。

しかしYは、「Bの花壇の越境については売買契約時において説明済みであり、Xもその旨了承して契約した。」としてXの要求に応えなかった。

Xは、「境界争いを解消して土地境界を明示し、本件本体部分において建物確認の要件である位置指定道路の幅員4mを確保する義務を、Yは物件引渡しまでに履行しなかった。」として本件売買契約を解除し、手付金300万円、売買契約に基づく違約金710万円、及び遅延損害金の損害賠償請求をYに対し行った。(なお、本件においてXのAに対する仲介手数料の支払は行われなかった。)



### 2

### 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

(1) 売買対象地の特定については、地番及び現地確認を実測図などに基づいた上で確定されること、その境界に争いがあれば、境界の特定に欠けることになり、売買対象地の範囲が確定していないことになり、土地の売買に瑕疵があることになる。Bは花壇は本件道路部分に越境していないと主張しているのだから、B

# from recent court case

私道の境界に争いがあり、位置指定道路の幅員が認定どおり4m確保されるかが不明の状態となっていることは重要な瑕疵であり、物件引渡しまでに当該瑕疵を解消しなかったのは債務不履行であるとして、宅建業者売主に対し買主がなした契約解除及び売買契約に基づく違約金の支払い請求が認容された事例  
(東京地裁 平成20年12月26日判決 ウエストロー・ジャパン)

の敷地とXが買い受けた本件道路部分の境界は一致しておらず土地の範囲は確定していないことになる。

本件本体部分は道路位置指定を受けている私道を道路としなければ建物が建築できないのであって、道路の幅(4m以上)、形状及び道路の境界が明確になっていることが位置指定道路の要件として必要であるから、境界が確定している道路位置指定図が存在する以上、Yはこの図面と現場の位置を明確にすべき義務を負うべきであるが、Yはその境界の確定作業をしていない。

(2) Yは、私道の一部が欠けるだけで、Xの契約目的は達成できるから債務不履行に当たらないと主張する。

しかし、道路位置指定は行政機関による指定処分であり現況の幅員は4mに満たないのであるから変更の可能性もあり、Bの同意が必要になることもあり得ることから、当該境界が不明なことは本件売買契約の重要な事項にあたる。そしてXは専門的知識を有している不動産業者であるから、当該瑕疵を解決すべき義務があるというべきである。

(3) またYは、Xとの現地立会いにおいて、Bの越境及び越境部分の除去を求めることはしない旨説明し、Xも当該現状を確認、許容して本件売買契約を締結していることから境界の特定がないことは問題にはならないとも主張する。

しかし、Bの越境があっても境界は明らかであり建築確認は可能であるとの宅建業者たるYの説明により、不動産売買の経験に乏しい一般市民であるXがただちに境界特定を放棄する不利益を甘受し、境界の不特定を許容したと認めることはできない。

(4) 以上のことから、Yは争いある土地について境界を確定していない以上、本件債務の本旨に従った履行をしたとはいえ、債務不履行であるというべきである。

従って、Xの本件売買契約の解除、解除に基づく手付金300万円、売買契約に基づく違約金710万円、及びこれらの遅延損害金の請求は理由があるので認容する。

## 3 まとめ

指定年度が古い位置指定道路において、本件のように現況幅員が認定幅員に足りないケースがたまに見受けられる。この場合、当該位置指定道路の関係者は認定された幅員を確保すべく協力し合う必要があることから、購入後関係者となる買主にとって当該事項は特に重要な問題となるものである。宅建業者は再建築の可能性、認定幅員確保の可能性等について調査し、買主に十分理解できるよう重要事項説明書にて説明する責任がある。

口頭説明のみでは宅建業者としての説明責任を果たしていないとし、また、売主たる宅建業者は当該瑕疵を解決する義務があるとした本判例は、実務上参考となる事例である。

# 借地権譲渡の承諾書に実印の押印と 印鑑証明書を要求したら契約が不成立。 業者に支払った内金を返してほしい

【編著：財不動産適正取引推進機構 発行所：(株)週刊住宅新聞社】から抜粋

## 借地権譲渡には地主の承諾は不可欠、 事前の了解を得ておくべき

借地権付建物を購入したのですが、借地権の譲渡について、地主の承諾書に実印の押捺と印鑑証明書の添付をお願いしたところ、地主に拒否されてしまいました。

このため、売買契約が不成立となったので、媒介業者に支払っていた報酬金の内金を返してほしいのですが。

(相崎 博保、47歳、会社員)

### 【苦情の内容】

相崎さんは、業者と土地建物購入のために専任媒介契約を結び、翌月、都内の借地権付建物を代金3400万円で買い受ける契約を締結して、売主に手付金200万円を支払いました。

本件契約では、契約日の2ヵ月後までに、売主が地主から借地権の譲渡について書面による承諾を得ることが停止条件となっており、相崎さんは売買契約の効力が発生しなかったときは返還するとの約定で、契約日に報酬金(媒介手数料)の内金として50万円を媒介業者に支払いました。

相崎さんは、借地権譲渡の承諾書に、地主の実印の押捺と印鑑証明書の添付を要求しましたが、同地主は、他の土地賃貸借契約においても従来から実印は用いていないとしてこれを拒絶したため、売買契約の効力は発生せず、売主は手付金を返還してきました。

契約の不成立により、相崎さんは、媒介業者に支払った報酬金の内金の返還を請求しましたが、業者がこれに応じなかったため、その返還を求めて訴えを起こしたところ、逆に媒介業者は、相崎さんが故意に停止条件の成就を妨げたとして、報酬金の残金を請求する反訴を提起しました。

### 【媒介業者の言い分】

借地権の譲渡に対する地主の承諾については、単に書面によることのみが合意され、地主も承諾書に署名捺印すること自体は了承していました。

ところが、相崎さんは、代金の支払準備ができず、本件売買契約を破棄するために新たに実印の押捺と印鑑証明書の添付という不当な要求を付加し、地主がこれを拒絶したために、売買契約の効力は発生しないことになってしまいました。

相崎さんの行為は、故意に停止条件の成就を妨害したことに当たると認識しています。



## 【トラブルの結末】

裁判所は、本件売買契約書には、借地権譲渡の承諾書にどのような印鑑が押捺されるべきかについて明示的な定めはないが、一般に、不動産は高額であり、登記手続を行う必要もあることから、当事者の意思の確実性を明確にする趣旨で、不動産売買の必要書類には、実印の押捺、印鑑証明書の添付を行う取引慣行があることは顕著な事実である。

借地権付建物の売買では、借地権譲渡の承諾の確実性の担保や将来の紛争回避のために、地主の実印の押捺および印鑑証明書の添付を求めることは、契約の趣旨にかなった正当なことであるとして、相崎さんの請求を認め、媒介業者の反訴を棄却しました。

## 【相談窓口の考え】

借地権譲渡の承諾について、承諾書に実印を押捺し、印鑑証明書を添付する方法が一般的かどうかは必ずしも断定できませんが、認印を用いた承諾書よりも、実印が押捺され、印鑑証明書が添付された承諾書のほうが、より証明力が高いといえることから、買主がそれらを求めたことも理由のあることといえます。

## 【印鑑証明】

### 参考資料

印影があらかじめ届け出されたものと同一の印鑑によるものであることの官公署の証明をいう。法人の代表者等の印鑑は登記所（法務局）、一般個人の印鑑は市町村または区に届け出て証明を受ける。届出の印は実印と呼ばれ、そうでない認印と区別される。

印鑑証明は、法令上は不動産の所有名義人が登記義務者として登記申請する場合などに（不動産登記法施行細則42条、同細則42条の2）必要となるが、その他の取引等についても人違いでないことの確認等のため要求されることがある。印鑑証明の有効期間は、上記細則44条が作成後3ヵ月以内のものに限ると定めているところから、一般に3ヵ月とされている。

## 【トラブルから学ぶこと】

借地権付建物の売買においては、買主にとって、地主による借地権譲渡の正式な承諾が得られるかどうかは、その売買の目的を達成するために極めて重大な問題であるうえ、地主の側に相続が発生したような場合に、借地権譲渡の承諾が正規に得られていたかどうか、将来、問題になることは十分に予想されるところです。今回のようなトラブルを避けるために、媒介業者としては、売買契約の準備にあたっては、承諾書等に用いる印章の種類についても、事前に当事者の了解を得ておくなど十分な配慮が必要です。





## きれいな姿勢を保つには、 筋トレと生活習慣

鏡の前で目を閉じてまっすぐ立ってみてください。そっと目を開いたとき、あなたはどんな姿勢になっていますか？両肩の高さが違っていたり、頭が傾いていたりしていませんか。両ひざの間に隙間ができるのも体がゆがんでいる証拠です。からだのゆがみは、長年の生活習慣によって少しずつ蓄積され、固定されてしまった骨格のクセ。歩き方や座り方など姿勢のクセをチェックし、あらためることで改善することができます。また、腹筋や背筋の筋力がアップすれば、背骨などを正しい位置でキープしやすくなります。骨格のゆがみは、見た目が美しくないばかりでなく、肩こりや腰痛、冷え性、むくみなどを引き起こすこともあります。これらの症状に悩んでいる人は、今すぐ姿勢チェックをしてみてください。

### 姿勢を正しくする方法

美しい姿勢は、頭頂部から糸で吊られるようなイメージで。あごを引き、両肩を開いて胸を張り、お腹を引っ込め、両足に均等に重心をかけて立ちます。歩く時など、ふだんから正しい姿勢を心がけて。O脚の人は、べたんと床に座って女の子座りをするのは御法度。なるべく椅子に座り両ひざと両足のかかと、つま先を付けるように心がけると脚の内側の筋肉を鍛えるのに効果を発揮します。特に気になるようなら、ひざに柔らかいボールやクッションをはさんで、内側にひざを少し曲げる感じで力を入れて5秒間ほどキープ。これを10回くり返すと開いたひざを寄せる力がつき、O脚がなおりやすくなります。



### 広報288号 今月号の表紙〈夜の神戸港(撮影:北山直一委員)〉

兵庫県下には素晴らしい被写体が数多くあり、毎回いろんな所をと心掛けております。表紙の写真は「ポートタワー・メリケンパーク」を日没後に撮ってみました。また、新港第1突堤に停泊中の練習帆船「日本丸」も船体イルミネーションをしていると聞き撮りました。7月3日に出港で帆を張った姿をねらっていましたが残念ながら港の中では張らないそうです。今号は欲張って2枚を載せました。

### あとがき

広報委員長  
國下 喜久男

今号の会員活動ピックアップ欄の明石支部久保満則氏の鉛筆画には驚きです。あのオードリー・ヘップバーンの表情にうっとりしてしまいました。

今期より広報委員長という重責を担うことになりました、但馬支部の國下です。情報の隔絶地但馬からの担当となりますので、何かとご不便をお掛けするかと思いますが、事務局を始め広報委員皆様のご協力を得て任を全うする覚悟です。宜しくお願い申し上げます。



委員長 國下 喜久男



副委員長 森田 敏夫



副委員長 高野 正浩



委員 上川 守



委員 平井 学宣



委員 北山 直一

# あさがお

## 朝顔に

つるべ取られて

もらひ水 (加賀 千代女)



どこの家でもアサガオの水やりは子どもの仕事でした。夜明け前に花を開き、昼近くにはしぼんでしまいうアサガオに、「夏休みになってもちゃんと早起きしましょう」というメッセージが込められていたのかもしれないね。

まさに、夏の代表花ともいえるアサガオですが、季語でいうと「秋」とはちょっと驚き。表題の「朝顔に つるべ取られて もらひ水(加賀千代女)も、初秋の朝の光景を詠んだ一句なんですね。井戸のつるべにアサガオのつるが巻き付いてしまい、無理に水を汲もうとするとつるが切れてしまうので隣家でもらい水をしてきましょうという有名な句ですが、アサガオをとていとおしんで詠まれているのがわかります。加賀千代女は、後に「朝顔に」から「朝顔や」と詠み直しています。これは、「朝顔や」と切字のテクニクを入れることで、イメージをいっそう膨らませ、句を味わい深いものにするためだったといえます。

ちなみにアサガオのつるは、左へ左へと回り込みながら成長し、先端は常に左回りに首振り運動をしています。

そうしてまわりを探りながら伸びていき、何かにあたるとそれに巻きついていくのです。今年の夏は、アサガオの花だけではなく、つるにも注目してみてください。