



# 広報



- 副会長・専務理事・委員長に聞きました
- 理事会・幹事会の審議から(8月5日開催より)
- Q&A 低家賃アパートの修理責任



コウブトリ但馬空港フェスティバル  
(撮影：北山直一委員)  
所在地：兵庫県豊岡市

## 私の富士登山

姫路支部 事業対策部会  
次長 竹中隆利(竹中不動産)

事業対策部会は、青年部会の充実と拡充を図ることを活動の一つとしております。

この度、青年部会のお誘いで、姫路支部青年部会有志の富士登山に参加させていただくことになりました。

8月3日から8月5日の行程で、参加者15名のもと、4日午前9時15分、富士スバルライン5合目からの登山を開始しました。

7合目あたりから、ガスが発生し、霧雨の状態でしたが、準備万端の雨具をすばやく装着し、悪天候をも楽しむかのように登り始めました。

今回の登山で、青年部会の参加者の皆さんは装備も十分なうえ、マナーもよく、本当にスマートな登山ができるのだなあと思いました。



(社)兵庫県宅建協会の旗を、富士山頂にかかげるのを、計画していましたが、全員で達成できたことを大変うれしく思いました。

姫路支部は、『50年の重み踏みしめ拓こう未来』をスローガンに次代につないでいこうとしています。

富士山は、中学3年の修学旅行をはじめとして、人生の節々に車窓から見上げてきましたが、雲海に浮かぶ南アルプス、遙か北アルプスの山々、威容な八ヶ岳、また、丹沢山系の向こうに見える東京方面、なんと美しい世界だと感嘆し、雪山讃歌をこころの中で口ずさみながら、山頂稜線一周を満喫しました。

また、山小屋で飲んだ熱燗のワンカップ酒のからだ中にしみこむおいしさには、景色にもまさるものがありました。

最後に、私にとっては、還暦登山だったので旗を山頂まで運ぶ役をくださった、大谷支部長の心遣いに感謝いたします。



### CONTENTS

広報 No.289

会員活動ピックアップ	2	平成22年度 不動産無料相談員研修会	14
兵庫宅建PR用看板を設置	3	きらっと☆北摂フェスティバル	14
人権に配慮した入居申込書の利用促進について	3	フェニックス共済 家財再建共済制度	15
理事会の審議から	4	ひょうご宅建広報の記事募集	15
副会長・専務理事・委員長に聞きました	6	会員動態(6月・7月分)	16
最近の判例から	10	[特集1] 美人道・あとがき・今月の表紙	19
Q&A 低家賃アパートの修理責任	12	[特集2] フラワーエッセイ	裏表紙

# 兵庫宅建PR用看板を設置

神戸市営地下鉄「県庁前」駅改札口正面に設置された駅周辺案内看板に兵庫宅建PR用看板を設置しました。看板の設置は、一時中断しておりましたが、8月30日から再掲出することとなりました。

協会PR看板は、駅周辺施設への案内地図横です。注目度も高く、PR効果が期待できます。

また、案内地図には、協会の場所も表示されていますので、協会へご来館頂く方の目印にもなります。

新しい案内看板は、協会ホームページへ接続されるQRコードも表示し、より便利なものとなりました。

皆様も県庁前駅をご利用の際は、少し注目してみてください。



# 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。しかし、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。

入 居 申 込 カ ー ド

年 月 日		物件番号		物件名称		号室		号室	
貸主		貸主名		所在地		所在地		所在地	
貸賃条件		・保証金		解約引		家賃		共益費	
保証人		連 絡 日		勤務先		連絡確認		契約年数	
契約者	ふりがな氏名(会社名)	年 齢		生 年 月 日		才		年 月 日 生	
	現住所(所在地)	電話		電話		電話		電話	
	勤務先	名 称		業 種		所在地		電話	
入居者	氏 名	年 齢		続柄		職 業		税込年収	
	入居者氏名	本人		本人		本人		本人	
連帯保証人	ふりがな氏名	年 齢		入居者との関係		電話		電話	
	住 所	電話		電話		電話		電話	
	勤務先	名 称		業 種		所在地		税込年収	
法人名	店舗名		責任者印		担当者		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いただくことがあります。  
 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

標準的な入居申込書は、当協会ホームページからダウンロードしてご利用下さい。 <http://www.htk.or.jp>

副会長  
専務理事  
委員長に

# 聞きました。



- Q1：担当業務についてお聞かせください  
Q2：就任後数ヶ月が経過しましたが、その感想をお聞かせください  
Q3：今後の課題や抱負についてお聞かせください  
Q4：生年月日／年齢／血液型／家族構成／尊敬する人／好きな作家／座右の銘  
Q5：趣味について  
Q6：その他

## 副会長 専務理事



副会長  
山端和幸

- Q1：副会長、会員支援特別委員長、全宅保証、常務理事、近畿公取協、総務委員会  
Q2：会長はじめ役員の皆様方が会員・支部、協会の為に懸命に取り組んでいる姿勢の中で自身も重い職責の中から自分にできることは何でもヤルという覚悟です。  
Q3：「会員の為によく湧き出る井戸を掘る」という会長の考えで創った兵庫宅建株式会社も3年経過し、お陰様で順調に推移していますが、今後さらに発展させて、盤石の体制にしてからそこからさらに波及させて会員の為の支援事業を拡大し、将来は、協会、会員のシンボルと言われる会社に成長させたい。  
Q4：昭和21年6月12日生まれ／64歳／O型／3人／飯干晃一・森村誠一／好きなことば：意気に感ず  
Q5：ゴルフ・タイガース観戦  
Q6：なし



副会長  
上村雅也

- Q1：協会：広報、流通対策委員会を所管 流通機構：総財委員会、公益法人制度対応特別委員会 全宅連：情報提供委員会（ハトマークサイト）  
Q2：未だ本格的に動き出すまでには至っていない。  
Q3：協会における所管委員会については、時間のある限り出席したい。流通機構では、従来の予算ありきの運営に対して賦課の制度など改正できればと考える。ハトマークサイトは一般会員の使いやすい型にして消費者へのアピールを考える。  
Q4：昭和15年7月30日生まれ／70歳／A型／妻と1男2女、子どもはそれぞれ独立して孫5人／尊敬する人物・特になし／学生の頃は山本周五郎。卒業後はほとんど小説等読まない。最近「日本人の死に時」久坂部洋 幻冬舎新書。  
Q5：パソコン組み立て。現在使っている愛機は、自分で造ったもの。理論的に詳しいのではない。好奇心からプラモデルを組み立てると同じ。トレッキング、近郊の神社仏閣等を見て歩くこと。  
Q6：理事になるとどこかの委員会に所属する。所属する委員会において行われる事業は、継続性も確かに大切ではあるが、各自が何か従来にない新しい事業の方向性を探る姿勢をもって委員会に参加すればもっと委員会は、活性化されると思います。



副会長  
森岡賢司

- Q1：協会、法務、相談業務委員会を所管、公益法人制度対応特別委員会及び会員支援特別委員会、全宅保証財政委員会所属  
Q2：今年度は役員改選で新役員も多数選出されました。それぞれ各委員長のもと、与えられた事業に対し熱心に取り組んでおられると思います。  
Q3：ここ数年続いている会員減少への対策。消費者から信頼される協会を目指し共に努力してまいります。  
Q4：昭和16年1月13日生まれ／69歳／O型／1男1女／子供は独立して孫1人  
Q5：ゴルフ  
Q6：なし



専務理事  
井上 弘

Q1:担当委員会:総務委員会、財政委員会 公益法人制度改革準備特別委員会委員長/兵政連幹事長/全宅連理事/全政連代議員/近畿圏不動産流通機構代議員

Q2:皆様のご協力のもとで協会の事業運営が順調に行われていることを大変心強く思っております。とりわけ過日の国政選挙活動につきましては、今さらながらに我々宅建協会が持っている大きな潜在力と多くの改善点の両面を改めて認識させられる大変貴重な経験ではなかったかと思っております。

Q3:兵庫宅建協会は50年の歴史と約5,000の会員を擁する県下有数の業者団体ではあるものの、会員の意が一つに結集されてこそ、協会の影響力と存在力が十分に発揮されるものと確信しております。今後、皆様共々、共通の方向性をしっかりと見極めながら、更に精進したいと思っております。

Q4:昭和21年10月25日生まれ/63歳/B型/妻、(嫁いだ娘2人に孫4人)/吉田茂/城山三郎・デールカーネギー

Q5:旅行、ゴルフ

Q6:特になし

### 委員長



総務委員長  
松尾信明

Q1:総務委員会/兵政連総務委員長/全宅連理事/全政連代議員/近畿圏不動産流通機構代議員/神戸中央支部支部長

Q2:想像を超えるやりがいのある委員会だと思っています。

Q3:本部と支部職員とのコミュニケーションの促進を図る各種会議、催し等を円滑、確実に運営する。

Q4:昭和23年7月30日生まれ/62歳/A型/妻と息子3人/山本勘助/堺屋太一/能ある鷹は爪を隠す

Q5:車・ゴルフ

Q6:特になし



財政委員長  
石山 茂

Q1:財政状況を注視の下、経費削減等による合理的な予算執行に努め、支部と連携の上、会費等の円滑且つ適正な徴収に努める。

Q2:経理帳簿等の多さにびっくりしているところですが、しっかりと適正な会計処理に努めてまいりたいと思います。

Q3:平成22年度より運営交付金について、特別交付金の廃止により支部交付金の見直しなどを検討していきたい。

Q4:昭和29年2月16日生まれ/56歳/O型/妻、長女、次女/坂本龍馬/司馬遼太郎/言行一致

Q5:ゴルフ、旅行

Q6:特になし



相談業務委員長  
浜田 功

Q1:一般と苦情相談があり、苦情相談ですと苦情解決部会まで移行することがあり、苦情解決で和解出来なければ保証協会の弁済になります。相談業務は保証協会、宅建協会の事業の一環として動いています。

Q2:苦情相談になりますと、色々複雑で相談業務ではどうしてもなく弁護士とか専門的な方に相談するか、裁判するかを相談者に話すときは調停役になってないのでつらいですね。

Q3:出来る限り苦情にならないように話し合いの場になればいいなと思います。

Q4:昭和15年1月23日生まれ/70歳/AB型/2人/池波正太郎/不言実行

Q5:陶芸(作陶)

Q6:特になし



公取綱紀委員長  
荒木康夫

Q1: (社)近畿地区不動産公正取引協議会指導委員長を拝任致しました。近畿圏の講師として60分～90分の講義をしています。9月には和歌山、京都に行きました。

Q2: 9月から近畿圏の研修会の講師の仕事が始まります。兵庫宅建代表としてガンパローと思います。

Q3: 公取綱紀委員長のこの2年間、わかりやすい講義に努め、無事に職務を果たしたいと思います。

Q4: 昭和28年11月24日生まれ/56歳/A型/妻、長男、長女、次女の5人家族です/徳川家康/山岡荘八/穏やかに和やかに

Q5: 阪神ロイヤルズ(キャッチャー—筋50年)。還暦野球チームに誘われて…。還暦チームといえども元プロ野球選手や甲子園出場経験者等、年をとってもガンガンいくおっちゃんばかりの全国レベルのチームです。現在56歳なので予備生扱いです。60歳になるまで3年あまり。強力な秘密兵器でがんばっております。ひょっとして秘密兵器のまま終わってしまうかもわかりません。

Q6: 特になし



法務委員  
櫻井隆太郎

Q1: 法務…業法・税法等関連法規の研究及び改正に応じて会員への周知業務  
各種書式(契約書・重説等)の研究及び作成 住宅政策・住宅税制の改正への対応、要望活動、調査等  
保管業務…手付金等保管、手付金保証に関する業務及び利用促進のためのPR活動

Q2: 7月に第1回目の委員会を開催し、委員の顔合わせと昨年度の委員会の申し送り事項を確認致しましたが、調査・研究・起草・伝達・要望等、書面文言での事業が多い為、戸惑いを感じます。勉強・勉強…

Q3: 申し送り事項であります「賃貸借契約書」の改訂作業に着手し、併せて当業界と関連が深い不動産鑑定士との意見交換の場ができればと考えている。

Q4: 昭和24年1月29日生まれ/61歳/O型/妻、母、長女(既婚別所帯)・次女・長男(既婚別所帯)/その他なし

Q5: 美味しいものを食べ、美味しいお酒を飲むこと…これ趣味?

Q6: 宅地建物取引主任者登録番号兵庫第323号(昭和47年5月8日)20歳の時に資格を取得、昭和46年不動産会社に就職して登録制度が始まった時に会社が即手続きをしてくれた為、登録番号が3桁になった。仲介業務は、不動産を介して人(売主・貸主)と人(買主・借主)の仲介ができればハッピーを感じる。最近の消費者は、権利・権利と権利ばかり主張することが多くなっているが、権利と同時に義務があることがおざなりになっている。



研修委員長  
田中 隆

Q1: 宅地建物取引業に関する講習会、講演会等の開催及びその他の方法による指導並びに啓発事業  
[指導啓発事業: 定款第4条1項3号事業]  
宅地建物取引主任者資格試験受託業務

Q2: 前期は研修副委員長として、前委員長を支え2年間業務に係わり、難なく業務をこなせると思っていたが、委員長がここまで多忙とは…困惑しています。

Q3: 委員全員で研鑽を積み、会員の業務に役に立つ研修会等を行ってまいりたいと思っています。

Q4: 昭和18年4月11日/67歳/B型/秋山好古/石川啄木「友がみな我より偉く見ゆる日よ、花を買いきて妻とたしなむ」/今に見ておれ

Q5: 旅行

Q6: 皆様でご要望される研修会の「課題」「テーマ」「講師」等があればお聞かせください。



広報委員長  
國下喜久男

- Q1: 広報委員会は、はじめての委員会であり、但馬の遠隔地からの担当となります。何かとご不便をお掛けすることと思いますが、よろしくお願い申し上げます。
- Q2: 現在は、従来の流れを踏襲している段階。今後、徐々に独自性を出していきたいと考えています。
- Q3: 限られた予算の中で費用対効果を鑑み、広報媒体を検討していきたい。
- Q4: 昭和27年8月25日生まれ／58歳／A型／妻、次女／松下幸之助・土光敏夫／森毅／真・善・美
- Q5: 基本的には無趣味であるが、あえて言えばゴルフ(HC17)、土いじり程度
- Q6: 平成18年より2時間の会議に往復5時間かけて参加しています。最近広告媒体が日進月歩変貌しており、何が正解なのか追いついていけない状態です。いずれにしても会議中は2時間半の遠距離運転後で茫然自失放心状態です。くれぐれも質問はなされぬように。



事業対策委員長  
西尾公作

- Q1: 定款の第4条1項5号に記載されている「関係行政機関その他関係諸団体との緊密な連絡及び協力に基づき実施される事業が事業対策委員会が担当するもので、①公共団体等との業務提携の推進 ②外国人県民民間賃貸住宅入居促進 ③公共団体、関連団体等との連携等に関する事業です。
- Q2: 初めて所属する委員会で内容もよく分からないまま、とりあえず第1回目の委員会も開催し、先般の第4回理事会でははじめてとなる報告事項や協議事項の担当部分を終えてホッとしています。
- Q3: 継続性のある事業と単発的な事業の対処について活発な議論を行い、今後の活動指針を模索していきたいと思えます。
- Q4: 昭和23年1月15日生まれ／62歳／B型／妻、娘、孫娘(2歳)、父(95歳)の5人家族／弘法大師(空海)／山崎豊子・堺屋太一／以心伝心
- Q5: ドライブ・気の合った仲間との飲食・神社仏閣参拝
- Q6: 本部理事は5期目ですが、これまでの所属は相談業務3期と総務1期で事業対策委員会は、初めての所属です。しかも委員長もはじめてで不安と戸惑いの心境ですが、前委員長であり担当副会長でもある山端副会長にご指導頂き、また、ベテランの計見副委員長もおられますし、委員と事務局の協力を得て各事業を推進して参りたいと思っていますので、理事の皆様はもとより会員の皆様にもご理解ご協力をよろしくお願い申し上げます。



流通対策委員長  
柴田勝文

- Q1: 近畿レイズサブセンターの運営・不動産流通活動に関する事項・ハトマークサイトに関する事項・取引事例の収集と整備に関する事項
- Q2: 特になし
- Q3: ①近畿レイズの運営費削減を提案していきたい。  
②ハトマークサイトを「不動産の事ならハトマーク」と消費者に浸透させたい。  
・全宅連にハトマークサイトの新システム構築提案と全国版広告提案  
・会員にハトマークサイトに物件登録依頼
- Q4: 昭和27年11月23日生まれ／57歳／O型／3人
- Q5: 特になし
- Q6: 特になし

## 業者間売買において、瑕疵担保について取引後6か月を経過しているとして買主の請求を棄却した事例

(東京地判 平21・3・6 ウエストロー・ジャパン)

### 1

## 事案の概要

不動産の売買、管理等を業とする原告有限会社X(非宅建業者)は、平成18年12月、宅建業者である被告有限会社Yの所有する土地建物(以下「本物件」という。)を5,870万円で購入する売買契約(以下「本契約」という。)を締結し、平成19年3月29日に引渡しを受けた。

平成19年11月、Xは本物件について土壌調査を行ったところ、指定基準を超過する鉛が存することが判明した。XはYに瑕疵担保責任に基づく請求をしたが、Yより、商人であるXは引渡し後6か月以内に請求を通知しなかったから商法526条により瑕疵担保の請求ができないと支払を拒否された。

Xは、商法526条は同等の職業的知見を有する当事者間の取引を前提としており、宅建業者である商人と宅建業者でない商人間の取引は同条の適用を正当化する前提を欠き、買主は商人といえども宅建業者でない限りは宅建業法40条の適用を受け、民法566条3項の定めにより事実を知ったときから1年間は瑕疵担保責任の追及をし得る、また、商法526条は売主が悪意であった場合は適用しないと同条3項に定められており、宅建業者であるXが自ら売主となる場合には土壌汚染の有無について調査義務を負うべきものであり、本件瑕疵について知らなかったとしても、Yには少なくとも重過失があるというべきで、商法526条は適用されないとして、1,080万円の支払を求めてYを提訴した。

### 2

## 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 商法526条の適用範囲  
商法526条はその文言上、土地についての瑕疵を除外していないし、商取引における迅速性の確保という同条項の趣旨は土地等不動産の取引にも当てはまるものである。
- (2) 商法526条の適用と宅建業  
宅建業法40条は、瑕疵担保責任の特約についての制限規定であり、本件のように瑕疵担保責任を制限する定めがない場合には適用がないものであるし、仮に適用があったとしても特約がない状態になるだけで、商人間については商法526条が適用になることに変わりはない。
- (3) 商法526条2項の期間  
Xは平成19年3月29日に本物件の引渡しを受けたものであり、同年9月29日までにYに対し通知しなかった以上、商法526条2項により瑕疵担保責任を問えないものとなる。Xは6か月以内に土壌汚染を発見できなかった理由を縷々述べるが、同条項には、正当事由がある場合は除くというような定めがない以上、主張として失当というしかない。



# From recent court case

不動産業者間で土地建物売買を行い、買主が土壌調査を行ったところ鉛によって汚染されていることが判明し、隠れた瑕疵に該当するとして売主に損害賠償を求めたが、売主から、引渡し後6か月を経過しており、商人である買主は商法526条により瑕疵担保の請求をすることができないとして請求を拒否された事案において、商法526条は不動産取引にも適用され、同条3項は売主の悪意を定めたもので売主に重過失があることを含めていない、また、宅地建物取引業法40条は瑕疵担保責任の特約がない場合には適用されないとして、買主の請求を棄却した事例  
(東京地裁 平成21年3月6日判決 ウェストロー・ジャパン)

#### (4) 悪意、または重過失があったか

商法526条3項は「悪意」とのみ定めてあり、売主に「重過失」があることを含めていない。したがってYが土壌汚染調査をしなかったことに重過失があるとのXの主張は理由がない。仮に、同条項の「悪意」に「重過失」も含めるとした場合にも、本物件が土壌汚染を疑わせる用途に供された事情もなく、土壌汚染対策法による指定区域でもないことを考慮すると、Yが本契約にあたり本件瑕疵につき調査しなかったことに重過失があったとはいえない。

#### (5) 信義則違反について

Xは、Yが土壌汚染のことを調査しないことにつき問題がないとしながら、他方でXが土壌汚染につき速やかに調査して請求しなかったことから瑕疵担保請求ができないと主張することは、公平に反し信義則に反すると主張するが、宅建業者であっても商法526条の適用が否定されるものではなく、同条項により瑕疵担保責任の追及を否定する主張が公平に反するとか信義則に反するということはできないのであって、Xの主張には理由がない。

## 3 まとめ

私法において民法が一般法であるのに対し、商法はその特別法と位置付けられている。特別法は一般法よりも優先して適用されるため、商人間の取引については、民法に優先して商法が適用される。

不動産売買契約において、売主の瑕疵担保期間に関する定めがない場合には、契約の解除又は損害賠償の請求は、民法570条により準用される民法566条3項に基づき買主が事実を知ったときから1年以内になければならないものとされているが、本件のように商人間の取引においては商法526条が優先適用される。

商法526条2項は、買主が瑕疵や数量不足を発見したときは直ちに売主に対して通知をしなければ、瑕疵または数量不足を理由として契約の解除、代金減額、損害賠償の請求をすることはできないことに加えて、「売買の目的物に直ちに発見することのできない(隠れた)瑕疵がある場合において、買主が(引渡し後)6か月以内にその瑕疵を発見したときも、同様とする。」と定めている。

ただし、常にこの規定により売主の責任が免除されるとは限らない。土壌汚染が予見される工場敷地の企業間売買において、買主が引渡し後6か月以降に汚染を発見した事案で、売主は土地の来歴、利用形態について説明、報告すべき信義則上の付随義務を負うとして、調査費用及び土壌浄化費用の一部の支払を命じた判決もある(東京地判 平・18・9・5、判タ1248号230頁、判時1973号84頁、本誌74号49頁以下「不動産取引における土壌汚染をめぐる紛争」参照)。

本誌が発行された時点では土壌汚染対策法の改正法が施行されており、宅建業者としてはこの問題に一層の留意が求められる。

# Q 低家賃で貸している建物に巨額の修理費用がかかることがわかりました。賃貸人には、そのような場合でも修繕義務があるのですか。

【賃貸住居の法律Q&A [4訂版]】から抜粋  
編著者：東京弁護士会易水会 発行所：(株)住宅新報社刊

## 経済的な修理不能もある

賃借人が賃料支払いの義務を負うのに対応し、賃貸人には賃借人が契約に定められた目的に従った使用ができるよう修繕する義務があります。

しかし、もらっている家賃の何十倍もの修理費用がかかる場合でも賃貸人は常に修理しなければならないのでしょうか。

裁判例は、賃料額からみて不相当に多額の費用がかかる場合は経済的に修理不能といえるから、そのような場合、賃貸人は修理する義務がないとしています(東京高裁昭和56年2月12日判時1003号98頁)。そして経済的に修理不能かどうかは、修理しない場合に賃借人がどの程度の不便を強いられるかという点と、賃貸人が修理費用を負担しても賃料額からみて採算に合うのかどうかという点を比較検討し、公平の見地に立って判断することだとしています。

しかし、うちの低家賃ではこんな巨額の修理代を負担したら採算に合わないから経済的に修理不能だと簡単にいうことはできません。

修理義務について判断した裁判例はそれほど多くありませんし、個々のケースで経済的に修理不能といえるかどうかの判断はかなり難しい問題です。





## 賃料は建物の価値をあらわす

低家賃といっても、建物が古い、狭い、安普請、交通の便や環境が悪いなど、理由はさまざまです。例えば、台風で屋根が飛ぶなど建物本体の一部が壊れた場合を考えてみても、低家賃だから修理義務がないとはいえません。修理に新築と同じ位の費用がかかるときは賃貸自体が不能なので、賃貸借が終わると考えてよいのですが、そこまでに至らない場合が問題なのです。

ただ修理をすればよいと考えられ、修理の範囲や方法を決めるうえで低家賃(建物の価値)であることもそれなりに意味があります。こういう価値しかない建物だからこの程度の修理で賃借人は我慢すべきだと修理の範囲や内容を軽くする理由になるからです。

費用が賃料の何倍以上のときは採算に合わないといった目安となる判断基準があればよいのですが、残念ながらそういうものはありません。

築50年以上の4戸建てアパートの持主から、水の出が悪いと苦情があり、工事屋に見せたら、管が古く新設工事をするしかない、負担金を含め160万円かかるといわれ、頭を抱えていると相談されたことがあります。敷地が借地で地代が年々上がるのに、建物が古いため10数年賃料を上げられず、月の手取収入が5万円しかないという話でした。水道は生活に不可欠で、賃貸人として当然整えるべき基礎的な条件ですから工事費用の負担は仕方ないと思われまます。

このように費用が多額でも、賃貸人が修理義務を免れられない場合もあります。修理義務の有無を採算性で判断するというのも、何の修理かに応じて弾力的に考える必要があり、水道など居住用建物に欠かせないものの修理は採算性も長い時間で考えることになるといえます。

## 解約の申入れ

なお、老朽化が進み修理するよりも建て替えたいという場合は、修理を応急措置にとどめ、修理費の負担が過大なことを理由に賃借人に解約申入れをするという選択も考えられます。建物の老朽化は、解約申入れの正当事由になることが多いので、莫大な修理費を要することが判明した場合は、ときを移さず、解約の申入れをして、賃貸借を終わらせるための法的手続きを検討してよいでしょう。

弁護士 井上 定明



# 平成22年度 不動産無料相談員研修会が開催されました

支部無料相談員を対象に7月29日、無料相談員研修会が開催されました。講師は、前兵庫県弁護士会会長の春名一典氏。「不動産取引における紛争事例について」と題し講演されました。講演の中では不動産取引、なかでも賃貸借契約における敷引き・礼金・原状回復について、また、売買契約における瑕疵担保について、具体的な判例を示しながら、宅建業法、消費者契約法、民法のそれぞれの観点からの考え方が説明されました。当日はあいにくの雨でしたが、総勢96名の出席があり、講演会後の質疑応答では、具体的な事例を交えた質疑応答があり、活発な意見交換が行われると共に、無料相談員としてのみならず、宅建業者としての注意点が春名氏から示されました。



講師:春名一典氏

開会挨拶:堤副委員長

司会:葭川副委員長

閉会挨拶:湯口副委員長

## ふれあいの祭典 きらっと☆北摂フェスティバル ～5つの輝く個性が奏でるハーモニー・北摂～

14haの広大な芝生ひろばに北摂地域をはじめ県下全域から250以上のブースが出展します。うまいもん市や特産品の即売、親子で楽しむ体験コーナー、フリーマーケット等々。

屋外・屋内ステージでは、ジャズコンサート、尼崎市出身の女性デュオ「あまゆーず」のふれあいコンサート、「Ecoファッションショー」など、一日楽しめるプログラムが満載。

行楽に絶好の季節、都心からすぐの里山で、秋の一日を満喫しませんか。

会場へは  
公共交通機関を  
ご利用ください

新三田駅(JR)・三田駅(JR・神戸電鉄)から  
無料シャトルバスを運行(所要時間15～20分)

(問)阪神北ふれあいフェスティバル実行委員会/  
兵庫県阪神北県民局県民室県民協働課 Tel. 0797-83-3136

**三田・丹波支部不動産フェア 不動産無料相談会開催**  
協賛:(社)兵庫県宅地建物取引業協会 三田・丹波支部

**開催日時:10月16日(土)・17日(日)**  
**午前10時～午後4時**  
**開始場所:県立有馬富士公園・**  
**休養ゾーン**  
**(三田市尼寺・千丈寺湖畔)**



**ウォーキングルート**  
JR 新三田駅 40分 出合いのゾーン 80分 休養ゾーン

## フェニックス共済に 家財再建共済制度がスタート



年額5,000円で最大600万円が給付される「県住宅再建共済制度（フェニックス共済）」に8月1日、家財への被害を対象とする「家財再建共済制度」がスタートしました。家財再建共済制度の掛け金は、住宅再建共済加入者が年額1,000円、家財のみの加入では年額1,500円となっています。給付は最大50万円です。申込みは、本広報同封の申込書に記入のうえ付属の封筒で郵送（無料）してください。

お問い合わせは、県住宅再建共済基金（電話：078-362-9400）まで。

兵庫宅建では、県住宅再建共済基金からの加入呼びかけに呼応して、去る8月19日に開催された正副会長会において出席者全員が加入申込書に記入し、山田県住宅再建共済基金理事長に手渡されました。フェニックス共済は、加入者の掛け金によって住宅の再建等を助け合う共済制度です。会員の皆様も是非加入促進にご協力くださいますようお願いいたします。



左：山田県住宅再建共済基金理事長  
右：協会長

## ひょうご宅建広報の記事募集のお知らせ

広報委員会では、協会広報誌「ひょうご宅建広報」に掲載する記事を募集しています。テーマは、「私の○○」（○○の部分にお好きなタイトルを入れてください）。趣味や生きがい、苦労話や自慢話など、皆様の経験や体験談をお聞かせください。掲載された方には、2,000円分のJCBギフトカードを記念品として贈呈します。自薦、他薦は問いませんので、皆様ふるってご応募ください。



**応募方法** 400～800文字程度。（※誌面の都合で編集することもあります）  
メールまたは、郵送にてお送りください。

**宛 先** ●郵送の場合  
〒650-0012 神戸市中央区北長狭通5-5-26 兵庫県不動産会館3階  
(社)兵庫県宅地建物取引業協会 事務局 広報記事募集係宛

●メールの場合  
htk@htk.or.jp  
タイトルは、「広報掲載記事への応募」としてください。

●FAX  
協会本部事務局宛、FAX：078-351-0164  
表題部分に「広報掲載記事への応募」と記入してください。

いずれも会社名、代表者名、住所、電話番号、を明記してください。

**注意事項** ご応募いただいた記事は、採用不採用にかかわらず返却いたしません。

脚は第2の心臓といわれますが、脚には全身の筋肉の3分の2が集中していることをご存知ですか。脚の筋肉が衰えるということは、全身の筋肉が衰えるということとイコールで、老いは脚からくるというのもそのためです。つまり脚を鍛えることが若々しさを保つ秘訣。その基本となるのが「歩く」ことです。歩いて体を動かし、体のすみずみにまで刺激を行きわたらせるとしなやかで若々しい筋肉が保てるようになります。下半身がしっかりすると無理なく正しい姿勢が取れるようになり、体も疲れにくくなってくる上、血液の循環がよくなることで動脈硬化予防やダイエット効果も期待できます。また、更年期など、女性特有の辛い症状にも歩くことはおすすめです。ホルモンの分泌が活発になり、症状を軽減してくれます。「すっすっはっはっ」と腹式呼吸しながら歩くと、さらに血流量が増大し、新陳代謝も活発に。腸のぜんどう運動が促されて便秘が改善、生理痛や低血圧、肌荒れなどにも効果的です。

### あなたの脚は大丈夫？ 〈脚の老化度チェック〉

- ① 歩いていてたまに脚がもつれる
- ② 歩幅が狭くなってきた
- ③ 最近歩くスピードが落ちてきた
- ④ 夕方になると足がひどくむくむ
- ⑤ 落ちた鉛筆を足で拾うことができない
- ⑥ 足ゆびじゃんけんができない



### 広報289号 今月号の表紙〈コウノトリ但馬空港フェスティバル(撮影:北山直一委員)〉

7月24日「コウノトリ但馬空港フェスティバル'10」が有り猛暑のなか行って来ました。スカイイベントでは、プロペラ機ではありますがなかなか見ごたえが有り、釘付けで見入っていました。コウノトリ但馬空港は、但馬地域の高速交通の利便性を高める通勤ター空港として、また、地域の振興のために整備され、平成6年5月に開港しました。現在、但馬伊丹間を1日2往復の定期便が運航しています。皆さん「コウノトリ但馬空港」を利用しましょう。

### あしがき

広報副委員長 森田 敏夫

今年度協会PR活動として「兵庫県高等学校駅伝競走大会」に協賛する事になりました。サンテレビを通じて「兵庫高校駅伝を応援する兵庫宅建」をPRしていきたいと思っております。駅伝当日、沿道で協会の旗を振っていただけませんか?いないでしょうね。

ところで私、今期広報担当なのですが生粋のアナログ人間ですので、不向きだと思いますが、純朴で優しいような國下委員長の前、出来るだけがんばります。



ききょう

萩の花 尾花 葛花

撫子の花 女郎花

また藤袴 朝顔の花

(万葉集 山上憶良)



表題の山上憶良の歌により、秋の七草の一つに数えられる桔梗。「あれっ、桔梗なんて歌われていないじゃない」と思われるかも知れませんが、平安時代の漢和辞書「新選字鏡」によると『桔梗、阿佐加保』云々…とあり、万葉集に詠まれた朝顔Ⅱ桔梗というのが、有力な説になっています。七草粥と結びついた春の七草と違い、秋の七草には直接、風習や行事などはありません。しいていえば野の花が咲き乱れる秋の野原を「花野」(はなの)と呼んだそうですが、その花野の中をゆっくりと散策することでしょうか。そして、心に染みる和歌や俳句が詠まれたというわけですね。今では、野生の桔梗を目にすることはありませんが、昔は花野で薄紫の可憐な姿を見かけることはそう難しいことではなかったのでしょうか。一枚につながったような花びらの形は独特で、武家の家紋に用いられることも多かったようです。蕾の時はまるで紙風船。咲くときに本当にポンと音がするようですが、残念ながらまだ耳にしたことはありません。

ちなみに表題の歌は、和歌の一形式とされる旋頭歌(せどつか)で、五七七を二回繰り返した6句からなり、上三句と下三句で詠み手が異なることも多いそう。五七七の片歌をふたたびで唱和したり問答したことから生まれた形式といわれています。