



広報



- 不動産フェア開催報告
- 理事会・幹事会の審議から
- 米国不動産セミナー報告
- 会員投稿記事 私とパン作り～英語でクッキング～



砥峰高原 (撮影: 北山直一委員)
所在地: 兵庫県神崎郡

コンクリート船 「武智丸」

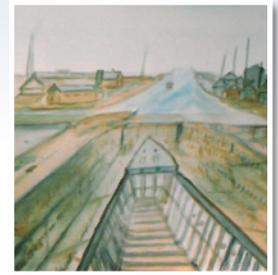
太平洋戦争末期、戦時下の資材不足からコンクリートによる造船が行われたという。今回は、コンクリート船を調査している有限会社甲栄代表取締役、柳川亘弘氏（以下、柳川氏）を訪ねました。



(有)甲栄
代表取締役社長
柳川亘弘氏
昭和10年12月20日生
74歳

柳川氏は、昭和29年、コンクリート船を造船した大塩ドッグ（現播磨マリーナ港）近くの大塩塩業に就職されました。コンクリート船に対しては、その当時から関心があったということですが、それ以上踏み込んで調べることはなかったそうです。

転機となったのは、今年に入って描いた一枚の絵。地元公民館の館長から公民館活動の一環として絵の依頼が柳川氏にあったとのこと。そのとき描いた一枚が、以前から心に留まっていたコンクリート船です。ただ、その時点では、コンクリート船を見ていなかった為、全て想像で描いたということですが、たまたま、その絵をコンクリート船の調査中だった高等専門学校の岡田寛昭先生の目に留まり、調査が依頼されたそうです。



柳川氏は、「色々調べながらコンクリートの強度、鉄筋もきちんと綿密に作られていることがわかり、65年も前にこのようなことが出来たのかと驚きました。」と語られます。

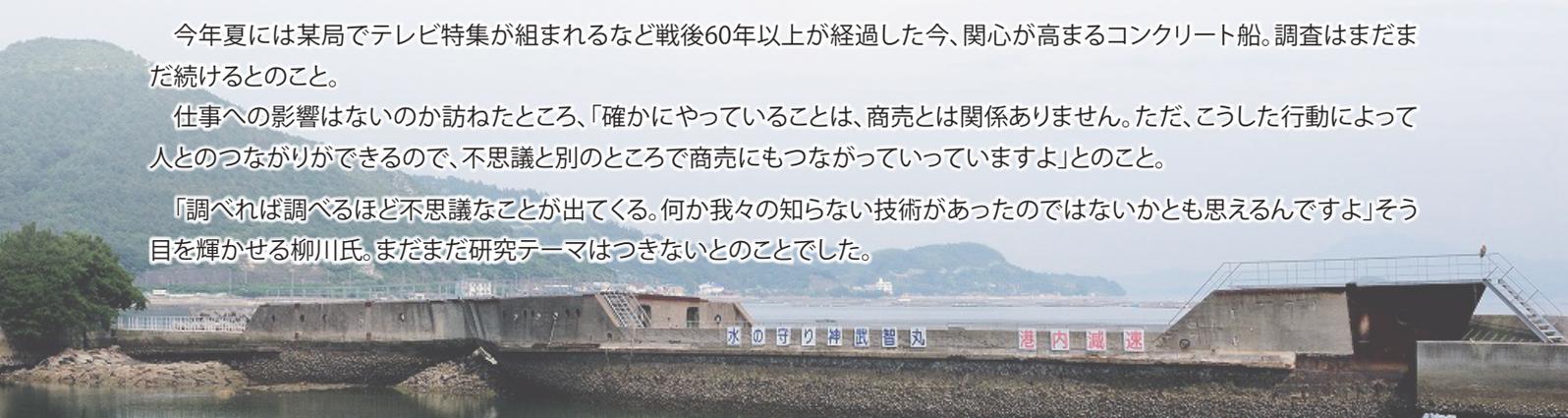
実際の製造にあたっては、「このようなコンクリート船を造るには、まず人力で一日700人、鉄筋は、溶接、型枠、セメント、砂、骨材、製造設備、製造技術、打ちつぎ、等色々な技術問題が考えられます。」ということですが、柳川氏が注目しているのは、打ちつぎ技術の高さだそうです。打ちつぎとは、コンクリートを突き固めながら固める技術ですが、大型ミキサーカーにして400台分ものコンクリートを隙間無く固め、また、ひび割れを起こしていないということは驚異的だとのこと。

柳川氏がそれほど引きつけられるコンクリート船ですが、実物を見たのは、今年に入ってからだそうです。コンクリート船は、9隻造られたのですが、戦後そのうちの2隻が広島県呉市の港に防波堤として利用されています。船名は、第一武智丸と第二武智丸。「大塩で建造されたコンクリート船が防波堤として現存していることを知り心がわくわくして一度見に行きたいと思いました。実物を見て、その大きいのにびっくりしました。なにより長さ60メートルもあるこんなに大きなコンクリートの固まりが浮かんでここまで来たことに計り知れない感動を覚えたんですよ。」と、当時の気持ちを興奮気味で語られました。

今年夏には某局でテレビ特集が組まれるなど戦後60年以上が経過した今、関心が高まるコンクリート船。調査はまだまだ続けるとのこと。

仕事への影響はないのか訪ねたところ、「確かにやっていることは、商売とは関係ありません。ただ、こうした行動によって人とのつながりができるので、不思議と別のところで商売にもつながっていていますよ」とのこと。

「調べれば調べるほど不思議なことが出てくる。何か我々の知らない技術があったのではないかとも思えるんですよ」そう目を輝かせる柳川氏。まだまだ研究テーマはつきないとのことでした。



CONTENTS

広報 No.290

会員活動ピックアップ	2	平成22年度の宅建試験受験状況	13
倫理綱領	3	平成22年度官民合同不動産広告実態調査	14
理事会の審議から	4	厚生労働省～ 本気で考えて。労働保険	14
不動産フェア開催報告	6	頭の体操	15
困ったときの賃貸住居の法律 Q&A	9	会員動態(8月・9月分)	16
最近の判例から	10	会員投稿記事 私とパン作り	18
米国不動産セミナー	12	[特集1]美人道あとがき・今月の表紙	19
近畿レイズズのシステムがかわります	13	[特集2]フラワーエッセイ	裏表紙

倫理綱領

我々会員は、不動産の重要性と
専門家としての社会的使命を強く自覚し、
ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、
国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
2. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。
3. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
4. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
5. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人兵庫県宅地建物取引業協会

仲介報酬の支払義務

賃貸借の仲介報酬は、約束がなくとも支払わなければならないのでしょうか。また、賃貸借契約調印後未入居の段階で解約となった場合はどうなるのでしょうか。

不動産仲介(媒介)契約の成立

宅建業者に対していい不動産を見つけてほしいとの申込みをし、これを受けて、業者がこれはどうか、あれはどうかと物件を紹介してくれる、これが契約の成立です。

よく、言葉として頼んでないとか、契約書など作っていないといったことを理由に、契約はしていないと主張する人がいますが、依頼があったか否かは、行動の全体を合理的に解釈して決めるべきものです。

黙示であっても、まして、文書はなくても契約は成立します。

依頼していない仲介行為により賃貸借契約が成立した場合

契約当事者の一方からのみの依頼で仲介がなされることがあります。

契約の更新の際には、通常は、賃借人は業者に仲介を依頼してまで手続きしてほしいとは考えず、賃貸人のみがこれを望むでしょうから、こういったケースがこれにあたります。

この場合に、仲介を依頼していない当事者も、賃貸借契約が成立した以上利益を受けるのだからとして報酬を支払わなければならないかが問題になります。

普通は頼んでもいない(契約もしていない)のに報酬なんか支払えるかと考えればいいのですが、商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたときは、相当の報酬を請求できるという規定があり(商法512条)、会社形態の宅建業者はその商人にあたりますから、これによれば、依頼をしたかどうかに関係なく、しかるべき報酬は支払わなければならないという考え方が成り立つこととなります。

これについて、下級審は、消極裁判例と積極裁判例とに分かれていたのですが、最高裁は、(売買の仲介につき)宅建業者は、一方当事者からの委託を受けず、かつ、その者のためにする意思を有さないで行った媒介については、その者に対して報酬を請求することはできない旨判示しました(昭和44年6月26日判時561号69頁)。したがって、本件において、仲介の依頼をしていない当事者は、宅建業者に対して報酬を支払う必要はないということになります。

なお、無免許業者は、仲介報酬支払いの約束をとりつけても支払いの強制はできません。しかし、いったんその支払いがなされてしまうと、返還を求めることはできません(横浜地裁昭和63年6月20日判時1304号104頁)。

契約調印後未入居の時点で解約になった場合

仲介というのは、ある人とある人を取り結ぶことであり、取り結ぶとは、賃貸借契約を成立させることです。したがって、契約成立後、契約が解除あるいは解約されたとしても、原則的に報酬請求権に影響はなく、これを支払わなければなりません。未入居であっても同じことです(ただし、解除、解約が業者側の責任・事情によるということであれば、仲介契約自体の債務不履行として支払いを拒絶できるでしょう)。

解約あるいは自己の債務不履行による解除であれば文句のつけようはありませんが、相手方の債務不履行による解除の場合は、自分に責任はなく、住む目的も達せられず、なのに仲介報酬は支払わなければならないということで納得しがたいところですが、下級審において、このような場合にも報酬請求を認める判決が多数出されています(東京地裁昭和56年6月24日判時1022号85頁等)。

このような場合には、支払った報酬を賃貸借契約当事者の相手方に損害賠償請求するしかないでしょう。それを避けるには事前に、報酬を支払う必要のないことを業者と特約しておくことです。



新築未完成マンション売買契約において物件を取り違えて説明した仲介業者に対する報酬返還請求が認められた事例

東京地判 平21・8・27
ウエストロー・ジャパン

買主が、仲介業者に対して「全室南に面したマンション」の購入希望を伝えて、未完成物件であったマンションを訴外会社Aから買い受けたところ、同マンションは、媒介業者が完成図面を取り違えて買主に説明していたことにより、買主が希望する物件とは異なるものであることが判明し、Aは売買契約を手付倍返しにより解除したが、買主は、仲介業者に対して、仲介報酬の一部として支払った60万円の返還を請求した事案において、買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成21年8月27日判決 請求認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告Xは、平成20年1月31日、被告Yの仲介により、訴外株式会社A（以下「A」という。）との間で、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を、売買代金6850万円、手付金340万円、残代金は平成20年5月31日までに支払う旨の約定で買い受ける旨の売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という。）。

Xは、平成20年1月31日、Yとの間で、本件建物の売買契約の仲介を、報酬額を215万円余とし、そのうち60万円を契約締結時に、残額155万円余を本件建物の引渡時に支払うとの約定で依頼する契約（以下「本件仲介契約」という。）を締結し、同日、XはYに対し、60万円を支払った。

本件仲介契約には、一般媒介契約約款が添付されており、同約款17条には以下のような定めがある。

「次のいずれかに該当する場合には、Xは一般媒介契約を解除することができる。

- ①Yが一般媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する業務に違反したとき。
- ②Yが一般媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。
- ③Yが宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。」

また、同日付で作成されたXY間の仲介手数料支払約定書には、「売買当事者による白紙解除（住宅ローン特約による解除を除く）、手付解除及び契約解除により売買契約の解除に至った場合は下記の約定報酬額（消費税含む）を、契約解除時に現金もしくは銀行振込にて全額支払う。」と記載されている（以下「本件特約」という。）

平成20年2月21日、Xが本件建物を内覧したところ、Xが希望していた物件とは間取りが異なっていることが判明したが、その原因は、YがXに対して建物の完成図面を取り違えて交付し、説明をしていたことによるものであった。

Aは、平成20年4月22日、680万円を供託し、Xに対して手付倍返しによる本件売買契約解除の意思表示をした。

そこで、XはYに対して支払い済みの仲介報酬60万円の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を認容した。

(1) 本件仲介契約17条2項には、Yが一般媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたときには本件仲介契約を解除することができる旨定められているところ、Yは、Xから全室南に面したマンションを紹介してほしいとの希望を具体的に聞いており、その希望に添った建物の間取図をXに示し、重説の際にも同様の図面を交付するなどしておきながら、対象物件の図面を取り違えていたために、Xとしては、希望に添わない建物である本件建物の売買契約を締結するに至ったものである。本件仲介契約における目的の中心である売買契約の対象物件について、重要な事項についての事実を告げなかったことについてYには重過失があったというほかはなく、解除事由に該当する事情があったというべきである。

(2) Yは、Xの解除権の行使が信義則違反又は権利の濫用であると主張するが、上記(1)に説示したとおり、Xが手付金相当額を受領したことをもって、本件仲介契約の解除が認められないと解することはできない。本件売買契約が手付倍返しにより解除されたことについては、Xから違約金等の請求を受けるなどしていた状況における売主側としての経営判断があったこともうかがわれることからすれば、YがAに対し手付金相当額を負担したことなどY主張の事情を考慮しても、Xの解除権の行使が信義則違反であるとか、権利の濫用であるとまではいえない。

(3) 不動産売買契約が成立したときに仲介報酬請求権が発生するから、その後仲介契約の解除が認められたとしても、解除の効力は遡及しないと主張に対し、Yの主張は一般的にそのとおりであるとしても、本件においては、仲介契約の本旨に基づいた義務履行としての媒介行為が行われたとはいえないのであるから、Xがその対価として支払った報酬の一部について返還が認められないとすることは相当ではない。

(4) 本件仲介契約において、売買契約が手付解除されたとしても報酬全額が支払われる旨の特約があること、一般的にも、不動産の仲介契約においては、原則として売買契約の解除が仲介報酬に影響を与えないと解されることはY主張のとおりである。しかし、仲介業者に対する報酬は本来その仲介義務の履行行為とそれに基づく成果に対する対価というべきものなのであるから、本件のように仲介行為そのものに瑕疵があり、それによって売買契約が締結され、解消されるに至ったような場合は、上記の場合に当たらないというべきである。本件においては、XY間の本件仲介契約自体が解除されたというべきであるから、同契約上の特約をもって報酬請求権を失わないとするYの主張はその前提を欠くものであるというほかはない。

3 まとめ

買主から物件についての希望条件を具体的に聞いている場合には、その条件を満たすことが仲介契約の本旨であるから、売買契約が成立したことをもって、その条件が達成されなくても報酬を受領できるとする仲介業者の主張は形式論に過ぎず、妥当な判決である。

青田売りでは契約前に内覧できないので、図面を取り違えるような初歩的かつ重大なミスを犯さないことは当然の留意事項である。

米国セミナー開催(最新アメリカ不動産事情)

講師: 全米リアルター協会日本大使 ジェイスン・渡部氏

10月4日、兵庫県不動産会館 7階研修ホールにおいて「米国セミナー」が開催されました。講師は、全米リアルター協会日本大使のジェイスン・渡部氏。

講演では、最新のアメリカ不動産事情とその取引内容が詳しく説明されました。同氏は、今年から現職である日本大使に就任されており、米国と日本との不動産取引が活発に行われる方法を模索しておられます。講演においても現在、国際的に認められている業者同士の顧客紹介ビジネスが紹介されました。これは、ある一定の契約書が必要となるものの不動産業者が違う地域の不動産業者に顧客を紹介し、その紹介料を受け取るというものです。紹介料の授受については、国際的にも認められているということですが、その仕組みを米国と日本の業者の間で行おうとの内容でした。米国の紹介料は、手数料の20%~25%というのが一般的とのこと。言葉の壁は協会の協力により翻訳も考えられるとのことでした。

このような内容を含む約2時間の講演では、当日参加した約70名の会員から終了後に質問が多数出されるなど活発な意見交換が行われました。



ジェイスン・渡部氏プロフィール

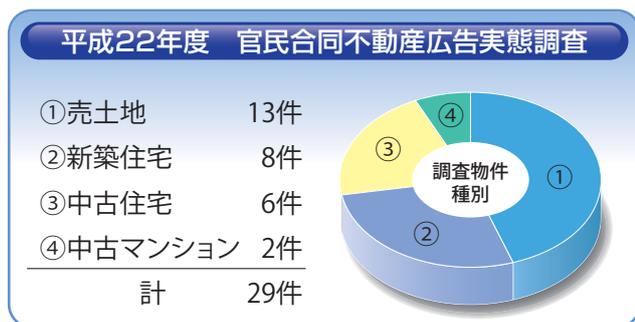
2008年シアトル不動産協会会長。
2010年から全米リアルター協会日本大使に就任。
ワタベ不動産サービス代表。シアトル郊外イサクワ在住。



平成22年度官民合同不動産広告実態調査が実施されました。

11月2日に兵庫宅建、全日兵庫調査員に加え兵庫県及び神戸市その他外部団体の担当者を含めた総勢46名が、東部は芦屋・西宮支部（水交会館）、中部は協会本部、西部は加古川支部に集合、10班にわかれ29物件の広告実態調査を実施しました。

調査した結果に対する措置は、(社)近畿地区不動産公正取引協議会が行うこととなりますが、昨年度同様、建築条件付き宅地広告での土地・建物セット価格表示が多く見受けられ、また中には物件価格や取引態様などの必要表示事項が欠落している広告等があり、「不動産の表示規約」の存在自体知らないと思われるケースも見受けられました。



【参考】広告の開始時期の制限

第33条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

社長!!

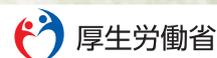
あなたの会社、労働保険〔労災保険雇用保険〕に入っていますか?

はい いいえ

一人でも労働者(パート、アルバイトも含まれます)を雇った場合、
 事業主は、労働保険に加入する必要があります。
 「いいえ」とお答えの事業主は、加入手続きを速やかに行ってください。

- 労働者とその家族の生活と安心のため、労働保険の加入は、事業主の責任と義務です。
- 成立手続を行うよう指導を受けたにもかかわらず、未手続きの事業主には、追加の徴収金が課される場合があります。
- 未手続き事業場で、労働災害が発生した場合、保険給付に要した費用を徴収される場合があります。

詳しくは、都道府県労働局、労働基準監督署及びハローワーク等へご相談ください。
 厚生労働省ホームページ <http://www.mhlw.go.jp>



本気で考えて。
労働保険

欠 河豚

知っているのと恥をかかない漢字と意味

メールを送ったり、ブログを書いたりとい前より文章を書く機会が増えたと感じている方が多いという現在。カジュアルな文章はスラスラ書けるけれど、改まった文章を書くのは苦手という方もいらっしゃるのでは。ここでは、あなたの国語力をチェックするとともに、これを押さえておけば周囲の人に尊敬されることまちがいなし!の漢字と意味を紹介します。覚えておいて損はありませんよ。



間違いやすい漢字読み方編

- ①喧伝 ②言質 ③凡例 ④平生 ⑤更迭 ⑥強面 ⑦灰汁
⑧呵責 ⑨薬玉 ⑩日本武尊

〈意味〉

- ①盛んに言いはやして世間に広く知らせること。②のちの証拠となる言葉。③書物の巻頭にあって、その編述の方針や使用方法などを述べたもの。④つね日ごろ。⑤ある地位・役目にある人を他の人と代えること。⑥こわい顔つきで他人をおびやかすこと。強い態度に出ること。⑦肉などを煮たときに、煮汁の表面に浮き出る白く濁ったもの。・独特のしつこさや粘っこさなどがある、なじみにくい個性。⑧厳しくとがめてしかること。⑨造花をつけ、長い5色の糸を垂らした飾り物。式典・祝い事などに用いる。⑩記紀伝説上の英雄・景行天皇の皇子。

間違いやすい漢字書き方編

- ①ねぎらう ②いましめる ③こうずか ④あくび ⑤だきょう

〈意味〉

- ①労や骨折りに感謝し、いたわる。②教えさとす。禁止する。③物好きな人。また、風流を好む人。④眠いとき疲れたときなどに口が大きく開いて息を深く吸い込み、短く吐き出す呼吸運動。⑤対立した事柄について、双方が譲り合って一致点を見だし、おだやかに解決すること。

歴史上の人物を漢字で書いてみよう

- ①だてまさむね ②うえすぎけんしん ③きのつらゆき
④とくがわよしのぶ ⑤ひじかたとしぞう



答

間違いやすい漢字読み方編

- ①けんでん ②げんち ③はんれい ④へいぜい ⑤こうてつ ⑥こわもて
⑦あく ⑧かしゃく ⑨くすだま ⑩やまとたけるのみこと

間違いやすい漢字書き方編

- ①労う ②戒める ③好事家 ④欠 ⑤妥協

歴史上の人物を漢字で書いてみよう

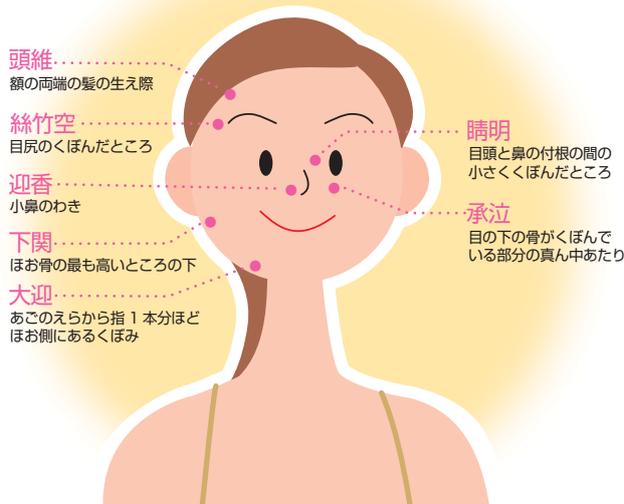
- ①伊達政宗 ②上杉謙信 ③紀貫之 ④徳川慶喜 ⑤土方歳三

ダメージをリセット 肌を輝かせるツボ押し

夏に浴びてしまった紫外線や、冬の乾燥などによって、お肌はあなたが考えている以上にダメージを受けています。今回は、そんなダメージ肌を自宅で簡単にリセットできる方法としてツボ押しをご紹介します。ツボは体のエネルギーが集まる場所。刺激することで血流がよくなり、代謝もアップ。ちょっと痛いけど気持ちいいと感じられる強さで、息を吐きながら3秒間押しとより効果的です。指が肌に対して垂直になるように注意して、一日1回、まずは1週間続けてみましょう。



ここがスキンケアのツボ



- 睛明**…紫外線ダメージを受けやすい目元。睛明を中指で刺激して明るくいきいきとした目元に。
- 承泣**…まぶたがむくんでいたり、たるんでいたりするとぼんやりとした印象になってしまいます。人さし指で承泣を押すとすっきりとした目元に。
- 迎香**…ほうれい線対策には迎香を中指で押ししてみると効果が。またツヤ肌効果も期待できるとか。
- 下関**…顔のさまざまな悩みを解決してくれるという下関。顔の代謝アップ、みずみずしい美肌づくり、すっきりフェイスラインなどに効果大とも。
- 大迎**…あごに吹き出物ができたりするのは老廃物がたまっているため。そんなときは大迎を刺激して老廃物を排出。
- 絲竹空**…むくんだときは絲竹空を親指で押ししてみて。お顔がすっきりします。
- 頭維**…額のシワ予防、改善、ニキビ対策に効果があるとされています。人さし指で押しします。



広報290号 今月号の表紙〈砥峰高原(撮影:北山直一委員)〉

神崎郡神河町の「砥峰高原」です。西日本では有数のススキの草原で、今の季節は一面にススキの穂が波打つ壮観な景色となります。

春には山焼きが実施され、草原一帯を焼くことで、美しい草原が守られています。また、草原には、木道が整備され、貴重な湿原が踏み荒らされないように自然環境に配慮されています。

12月11日公開、村上春樹原作、映画「ノルウェイの森」のロケ地となり、撮影は、2008年10月から2009年7月にかけて計21日間行われたそうです。

あとがき

広報290号の『あとがき』を担当させていただきます 神戸中央支部の高野でございます。

月日の経つのは早いもので、今年もあと一ヶ月余りとなりました。年々、一年が過ぎるのが早く感じております。各支部の不動産フェアもたいへん盛況で、ハトマークのPRは勿論、地域活動の応援や、社会奉仕活動にとっても貢献出来たと思われまふ。広報委員会としまして、引き続き費用対効果を考慮しながら、ハトマークの普及活動を進めていきたいと思っております。そして会員ピックアップの充実や、最新の不動産事情、また、会員の皆様からご投稿頂いた記事を多数掲載し、「楽しく為になる」広報誌をお届け致します。これから忘年会、そして新年会と飲む機会も多くなると思われまふので、会員の皆様におかれましては、くれぐれもお身体にはご注意ください。

広報副委員長 高野 正浩



ろうばい

しらじらと

障子を透かす

冬の日や

室（へや）に人なく

蠟梅の花（窪田 空穂）



年末から年明けにかけ、甘い芳香を漂わせ咲きだす「ロウバイ（蠟梅）」。黄色の少し透けた花弁がまるで蠟細工を思わせることからこの名がついたとされていますが、一説には臘月（陰暦の12月）に、梅に似た香りをつけることから、このように呼ばれるようになったともいわれています。

中国原産のこの花は、かの地では梅・水仙・山茶花（日本の椿）とともに「雪中四友」の一つとして画人文人に愛されましたが、日本に入ったのは遅く、江戸時代になってから。貝原益軒の「花譜（一六九四年）」によると「此花近年唐より来りしにや、いにしへには是ある事をきかず。今も世人あまねくしらす」と記されています。

そのため、近代以前に和歌に詠まれた例はなく、作品は近代以降のものばかり。表題の歌は、ロウバイを好んで詠んだ窪田空穂の作で、人気のない部屋に、障子越しに冬の陽射しが白々とさしこんでロウバイの黄色の花の香りがただよっているという意味。春を待つ、心静かな情景を詠んだ歌です。

ちなみに、ロウバイには梅の名が入っていますが梅の仲間ではありません。ロウバイ科の落葉低木。裸の枝に直接花が咲く様や、香り高さは梅とよく似ていますが、まったくの別種です。

