



ひょうご
takken

広報

PUBLIC RELATIONS

No. 292

2011.3.31 発行

- 退会に伴う弁済業務保証金分担金の返還について
- ハトマークサイトをご利用ください
- 宅建試験 登録講習のお知らせ



明石海峡大橋橋脚から
(撮影: 北山直一委員)
所在地: 神戸市垂水区東舞子町



会員インタビュー

砲丸投げの選手として57歳の現在もシニア陸上で活躍される柴田茂徳様にお話をお聞きました。



藤栄住建(株)
代表取締役社長
柴田 茂徳氏
支部 三田・丹波支部
住所 三田市駅前町11-12
免許番号 知事(11)6351



ー陸上競技の中でも砲丸投げを始められたきっかけは？

陸上競技は、中学時代にトラック競技から入りました。その頃は、主に短距離走や三段跳びの選手でしたね。高校入学後に陸上部の顧問がたまたま砲丸投げの選手だったので、試しに投げさせられたところ、意外にも遠くに投げたようでそのまま砲丸投げに転向することになりました。それ以来途中ブランクもありますが砲丸投げ一筋です。高校時代にはインターハイで3位に入ったこともあるんですよ。

ー現在もマスターズでご活躍とのことですが、記録をお持ちですね。

はい。全日本マスターズ選手権で昨年9月に出した13m20の記録が年齢別(55歳～59歳)の大会新記録でした。この記録は、世界ランキングでも19位という記録です。このクラスは年齢にして4歳の開きがありますが、体力的に4歳の差は大きいですよ。上位の記録は55歳の選手ですからね。逆に60歳になった時にはクラスが変わりますので僕が一番若くなる。世界マスターズ選手権は、2年に一度開催されているのですが、その時好記録が出せればメダルも夢じゃないと思ってるんです。

ー現役を続けておられると体調管理なども大変だと思いますが、日頃から心がけていることは？

私は、兵庫投擲(てき)クラブというところに所属して週3回、1時間程度のトレーニングを欠かさず続けています。筋トレやストレッチなどが中心ですが、トレーニングは、体の調子と相談しながらやっています。この歳になると筋肉の状態を最良に保つためのケアが欠かせませんのでマッサージなども良くしますね。それと普段からよく歩くことを心がけています。10分～15分くらいの距離なら車は使わない。一日1万歩を目標に歩いていますが、そのおかげかケガは少ないですよ。

ー砲丸投げの魅力とはなんなのでしょうか。

マスターズにはもう20年以上出場していますから全国どこへ行っても顔見知りがいる。これは楽しいですよ。毎年同窓会を開いているようで。それにもっと上のクラスでは90歳以上の選手ががんばっている。僕なんかここに行くともだちが若いですからね。気持ちも若返ります。世代を越えてつきあえるというのもマスターズの魅力ですし、若い選手から学ぶこともまだまだ多くて。良いはげみになっています。

ー最後に今後の目標をお願いします

まずは、60歳の世界マスターズ出場を目標にします。周囲にも励まされていますし、がんばりますよ。

普段は宅建協会役員も含めてさまざまな団体の役員を務められている柴田様。会議の回数だけでも年間150回はくだらないと言われる。その中で本業のお仕事もこなしながら精力的に活動できるのは、「好きなことがあるから」とのことでした。どうかこれからもご活躍ください。



CONTENTS

広報 No.292

会員活動ピックアップ	2
理事会・幹事会の審議から	3
最近の判例から	6
困ったときの賃貸住宅法律Q&A	8
KissFM神戸の番組に出演・倫理綱領	9
ハトマークサイトをご利用ください!!	10
近畿レインズが生まれ変わります!	12

宅建試験 登録講習のお知らせ	13
退会に伴う弁済業務保証金分担金の返還について	14
賃貸不動産広告の実態調査が行われました	15
会員動態(12月・1月分)・訃報	16
ココロ快晴、カラダ元気。HAPPY LIFEノススメ	18
いまだき美人道・今月号の表紙・あとがき	19
季節のフラワーエッセイ	裏表紙

欠陥住宅の建物取壊し・建替え相当の損害賠償について、居住利益控除を否定した事例

(最高裁 平22・6・17 ウエストロー・ジャパン)

新築建物を購入した買主らが、当該建物には構造耐力上の安全性を欠くなどの瑕疵があると主張して、その設計、工事の施工等を行った業者らに対し、不法行為に基づく損害賠償等を求めた事案において、購入した新築建物自体が社会経済的価値を有しない場合には、買主から工事施工者等に対する建替え費用相当額の損害賠償請求においてその居住利益を損害額から控除することはできないとされた事例

(最高裁一小 平成22年6月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

事案の概要

(1) 上告人Y1は、上告人Y2との間で、鉄骨造スレート葺3階建ての居宅である建物(以下「本件建物」という。)の建築を目的とする請負契約を締結した。その工事の施工は上告人Y2が、その設計及び工事監理は上告人Y3及び上告人Y4が行い、本件建物は平成15年5月14日までに完成した。

(2) 被上告人Xらは、平成15年3月28日、上告人Y1から、代金3,700万円で、本件建物及びその敷地を購入した。Xらは、同年5月31日、本件建物の引渡しを受け、以後これに居住している。

(3) 本件建物には、柱はり接合部に溶接未施工の箇所や、突合せ溶接(完全溶込み溶接)をすべきであるのに隅肉溶接ないし部分溶込み溶接になっている箇所があるほか、次のような構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるため、これを建て変えざるを得ない。

① 1階及び2階の柱の部材が小さすぎるため、いずれも柱はり耐力比が制限値を満たしていない上、1階の柱については応力度が許容応力度を超えている。

② 2階の大ばりの部材が小さすぎるため、応力度が許容応力度を超えている。

③ 2階及び3階の大ばりの高力ボルトの継ぎ手の強度が不足している。

④ 外壁下地に、本来風圧を受けない間仕切り壁の下地に使用される軽量鉄骨材が使用されているため、暴風時などに風圧を受けると、大きなたわみを生じ、外壁自体が崩壊するおそれがある。

⑤ 基礎のマットスラブの厚さが不足しており、その過半で応力度が許容応力度を超えている。

(4) 原案(名古屋高判 平21・6・4)は、上告人Yらの不法行為責任を肯定した上、本件建物の建替えに要する費用相当額の賠償責任を認めるなどして、被上告人Xらの請求を各1,564万4,715円及び遅延損害金の支払を求める限度で認容すべきものとした。

(5) 上告人Yらは、被上告人Xらがこれまで本件建物に居住していたという利益や、Xらが本件建物を建替えて耐用年数の伸長した新築建物を取得するという利益は、損益相殺の対象として、建替えに要する費用相当額の損害額から控除すべきであるとして上告した。

判決の要旨 2

最高裁は次のように述べて、上告人Yらの請求を棄却した。

- (1) 売買の目的である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する建替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。
- (2) 前記事実関係によれば、本件建物には、構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるのであるから、これが倒壊する具体的なおそれがあるというべきで、社会通念上、本件建物は社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであることは明らかである。そうすると、被上告人Xらがこれまで本件建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない。
- (3) また、被上告人Xらが、社会経済的な価値を有しない本件建物を建替えることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡しを受けていた場合に比べて結果的に耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益とみることはできず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をすべきものと解することはできない。
- (4) 原審の判断は、以上と同旨をいうものとして是認することができる。論旨は採用することができない。

From recent court case まとめ 3

本判決は、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきときは、建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできず、また、社会経済的な価値を有しない建物を建替えることによって、耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益と見ることはできず、損害額から控除できないとした。これまで、数多くの下級審判例は、欠陥住宅の居住利益を控除すべきだとしてきたが、本判決は、居住利益の控除、耐用年数の伸長をいずれも否定した注目すべき最高裁の判断であり、意義を有するものと思われる。

また、裁判官の一人は、「建物の瑕疵は容易に発見できず、また瑕疵の内容を特定するには時間を要する。賠償を求めても売主等が争って応じない場合も多い。そして、その間、買主は経済的理由等から安全性を欠いた建物であってもやむなく居住し続ける場合に、居住していることを利益と考え、あるいは売主等からの賠償金により建物を建替えると耐用年数が伸長した新築建物を取得することになるとして、そのことを利益と考え、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うとすると、賠償が遅れば遅れるほど賠償額は少なくなり、公平ではない。」と補足意見を述べている。

裁判が長引けば長引くほど損害賠償額が減るというこれまでの理屈はどう考えてもおかしい。被害者にとって、救済の道をさらに開いた最高裁判決であり、実務上参考となろう。

正体不明者の入居

契約名義人と別の正体不明者が契約名義人本人と自称しているようです。この場合の賃貸借の当事者はどのようなのですか。

問題の所在

賃貸人にとって、賃借人がどのような人であるかはとても重要な問題です。建物をていねいに使用してくれるかどうか賃料をきちんと支払ってくれるかなど賃借人の性質によって賃借人の利害の大きく影響する場合があるので当然のことです。しかし、現実問題としては、賃借人に戸籍謄本や住民票謄本を提出させたり、それらの記載が賃借人と一致することの身分証明書を提出させることはあまり例がないと思われます。

本問で想定されるケースとして考えられるのは、契約名義人と別の者が居住していることです。事情があって賃借人が本名を伏せている場合もあるでしょうし、契約名義人は建物から退去してどこかへ行ってしまったのかもしれません。いずれにしても、実際に居住している正体不明者は契約名義人本人と自称しているのですから、契約名義人から賃貸権を譲り受けたとか転借したという言い分はなさそうです。このような場合には、賃貸人と正体不明者、契約名義人はどのような関係になるのでしょうか。

契約名義人の許諾がない場合

ある人物Aが第三者Bの名前をBに無断で使用して賃貸借契約を締結した場合、賃借人は「BことA」(すなわち、Bと名乗るA)と読み替えて、Aが賃借人ということになります。したがって、賃貸人は、Aに対し、賃料の請求をすることができます。このことは、Bが実在の人物であっても、仮名であっても変わりありません。それでは、Bが実在の人物であった場合、賃借人はBに対して賃料の請求をすることができるのでしょうか。この場合、後述するようにBがAにB名義を使用することを許諾したような場合を除いては、Bは賃貸人とAとの間の契約関係とは全く無関係なのです。賃貸人はBに対し、賃料の請求をすることはできません。

また、AがBの名前を使用して、ことさら自己の無資力を隠匿したような場合など、B名義の使用によってAと賃貸人との信頼関係が破壊されたといえるような場合には賃貸人は賃貸借契約の解除をすることができます。

契約名義人の許諾がある場合

前述したように、AがBと名乗ることをBから許諾されていた等の事情がある場合には賃借人がBとなることもあり得ます。そのような場合には、賃貸人はBに対して賃料の請求をすることになります。そして、Aとの関係は無断転貸ないし賃借権の無断譲渡の問題となります。この場合には、Aは何らの法的裏付けなく単に建物を不法占拠する者ということになります。

一方、賃貸借契約はBと結んだのに、その後Aが無断で入居してB本人と名乗っているにすぎない場合、Aの入居は原則として不法です。不法占拠者に対しては、賃貸人との間で契約関係がないため、賃料の請求はできませんが、建物を占有された損害として少なくとも賃料に相当する損害金の支払いのほかに明渡請求も認められます。

ただし、A名義で賃料の支払いがなされている場合には、賃貸人が転貸ないし賃借権の譲渡を承諾したとみなされる場合もあるので、賃貸人は注意をしなければなりません。

貸主と正体不明者の関係

では、賃貸人が名前のわからない正体不明者に対して、明渡請求などの法的措置をする場合にはどのようにすればよいのでしょうか。それには債務者を特定しないで発する占有移転禁止の仮処分(民事保全法25条の2)を申し立て、その保全執行において、執行官の現地調査を通じて正体不明者を明らかにしてもらったうえで、明渡請求訴訟を提起していくのも一つの方法でしょう。

弁護士 木皿 裕之



KissFM 神戸の番組に出演!!!

兵庫県全域をカバーするFM局としては唯一となる KissFM神戸に2月から3月末にかけてCMを放送しました。正午の時報に合わせた20秒CMでは、ハトのマークと不動産のことなら安心のハトマークのお店へご相談頂くようメッセージを送りました。CMの収録は、1月26日 KissFMのスタジオで行われました。また、CM放送に合わせて朝～正午までの番組、「4seasons」に当会の、上村副会長が出演され、5分間にわたって協会のPRと不動産の取引に関するアドバイス等を放送しました。番組は生放送でしたが、途中ハプニングが起こることもなく、無事に放送ができました。

協会PR活動については、今期ラジオCMなどを継続する方向で検討していますので、新しいPR内容が決まりましたら本誌面を借りてお知らせしたいと思います。どうかご期待ください。

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。

社団法人全国宅建物取引業協会連合会
社団法人兵庫県宅建物取引業協会

平成23年 8月(予定)

近畿レインズが
生まれ変わります!

物件の情報項目が詳細になります。
IP 型のインターフェイスを改善します。
自社物件管理機能を強化します。
全国 DB や協会サイト等との連携を強化します。

...さらに便利な近畿レインズへ!

現システムから新システム移行に向けて 6 の注意点

1 現システムで登録済みの物件は自動的に新システムへ移行します。

現システムで登録済みの物件(会員情報含む)は、新システムのスタート時に自動的に新システム移行します。
現行の「かんたんメニュー」で登録した図面も新システムで編集できます。

2 物件の種別、情報項目がより詳細になります。

現システムで賃貸物件を登録する場合の物件種別は「居住」「事業」の2種類ですが、新システムでは5種類に増え、きめ細かな物件管理が可能になります。

さらに、各物件ごとの情報項目も大幅に拡張され、より詳細な物件登録が可能になり、検索時に目的の物件を絞り込みやすくなります。

現システム	新システム
居住	土地
事業	戸建
	マンション
	住宅以外の建物全部
	住宅以外の建物一部

3 図面の作成や印刷が便利になります。

現システムの「かんたんメニュー」のように、ブラウザ上で図面(物件資料)を作成できます。

図面とは別に外観写真などの画像も10点まで登録できます。

また、図面要求時のファイル形式がPDF形式に統一され、保存や印刷がより簡単に行えるようになります。

4 日報を市区町村単位で取得できます

現システムの「日報商圏コード(4桁)」が廃止され、日報の対象エリアを市区町村単位で指定できるようになります。
これまでよりも対象エリアを絞り込んで日報を取得できるようになります。

5 再登録、制約登録のルールが変わります

物件の再登録は、新規登録(もしくは再登録)を行った日から14日が経過すると受け付ける仕様に変更されます。
また、登録日から7日まで遡っての成約登録が出来るようになりますので、うっかり登録し忘れていた物件も成約登録できるようになります。

6 動作環境が変わります

IP 型システムの動作に必要なパソコン環境が変わります。
新システムへの移行前に一度、お使いのパソコンの環境をご確認ください。

対応 OS : Windows7、WindowsVista、WindowsXP
※64bit 版の OS にも対応しています。

対応ブラウザ: Internet Explorer 8、Internet Explorer 7、Internet Explorer 6

※IE6 では一部機能に制限があります。
※64bit 版の IE には対応していません。
(Adobe Flash Player が 64bit 版の IE に対応していないため)

必要プラグイン: Adobe Flash Player

必要ソフトウェア: Adobe Reader



※Windows7、WindowsVista、WindowsXP および Internet Explorer はマイクロソフト社の商標です。
Adobe Flash Player、Adobe Reader はアドビシステムズ社の商標です。

■上記は全て現時点での予定であり、変更になる場合があります。ご了承ください。

をご利用ください!!

- [illegible]

利用料無料! <http://www.htk.or.jp>

※有料で提携サイトへも公開できます。

The screenshot shows the homepage of the Hato Mark Site. At the top, there are navigation links: サイトマップ, お問い合わせ, プライバシーポリシー, 協会ホームページ, ハトマークサイト兵庫, 会員ページへ, and 会員検索ページへ. Below these is the Hato Mark Site logo and the text "兵庫県の不動産物件不動産会社情報". A horizontal menu contains links: ハトマークサイト兵庫 トップ, 不動産の税知識, 不動産購入豆知識, and 不動産賃貸借豆知識. Below this is another menu: 賃貸住宅物件, 住宅売り物件, 店舗等賃貸物件, and 不動産会社検索. A large blue banner reads "信頼のハトマークサイト" and contains text about the site's history and purpose. Below the banner are two main sections: "検索する" (SEARCH) and "登録する" (REGISTER). The "検索する" section has four buttons: "賃貸住宅物件をさがす", "住宅売り物件をさがす", "店舗等賃貸物件をさがす", and "不動産会社をさがす". The "登録する" section has a button "ハトマークサイト会員入り口". A yellow callout box on the right says: "物件や会社情報は、ハトマークサイト会員入り口より「登録システム」にログインして登録します。ログインするにはID/パスワードが必要です". A blue arrow points from the "不動産会社をさがす" button to a text box at the bottom left. Another blue arrow points from the "ハトマークサイト会員入り口" button to a login form at the bottom right.

物件や会社情報は、ハトマークサイト会員入り口より「登録システム」にログインして登録します。ログインするにはID/パスワードが必要です

「不動産会社をさがす」をクリックすると、所在地から宅建協会会員の検索ができます。登録システムに「ログイン」して会社情報を登録しておくと、店舗の写真やひとことPRなどが掲載できます。また、自社のホームページがある場合はリンクさせることも可能です。

★ID・パスワードの申し込み方法★

兵庫宅建ホームページ <http://www.htk.or.jp/> 会員ページ内の(ユーザID: /パスワード:)→「契約書式等のダウンロード」ページより申込書をダウンロードのうえ、必要事項を記入して協会宛て **078-371-7474** にFAX下さい。設定が完了致しましたら、ハトマークサイトへログインするための「会員番号(Your-ID)」と「パスワード」をFAXにてご案内いたします。

宅建試験が3年間 5問免除されます 宅建試験 登録講習のお知らせ

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。
この講習を終了すると、登録講習終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、**50問のうち5問が免除され**、宅建試験を受験する際の大きなアドバンテージとなります。

宅建試験合格率(直近3年間の平均)

合格率(全体) 16.4%
登録講習修了者の合格率 **23.0%**

**登録講習は、宅地建物取引業に従事され、
従業者証明書をお持ちの方が受講できます。**

**登録
講習**

2ヶ月の通信講座受講後、2日間のスクーリングがあり、スクーリング最終日に修了試験が実施される。

登録講習は、国土交通大臣の登録を受けた下記機関が実施しています。

登録番号	機関の名称	URL	電話番号
001	財団法人不動産流通近代化センター	http://www.kindaiika.jp/	03-5843-2077
002	株式会社東京リーガルマインド	http://www.lec-jp.com/	03-5913-6310
003	TAC株式会社	http://www.tac-school.co.jp/	0120-509-117
005	株式会社住宅新報社	http://www.jutaku-s.com/	03-3502-8500
007	アットホーム株式会社	http://study-athome.jp/	03-3580-7051
009	株式会社総合資格	http://www.shikaku.co.jp/	03-3340-3081
011	株式会社九州不動産専門学院	http://www.l-mate.co.jp/	092-714-4131
012	株式会社辰巳法律研究所	http://www.tatsumi.co.jp/	0120-509-359
013	株式会社日建学院	http://www.ksknet.co.jp/nikken/	03-3988-6467
014	株式会社週刊住宅新聞社	http://www.shukan-jutaku.com/	03-3209-7821
015	株式会社日本ビジネス法研究所	http://www.bho.co.jp/takken/index.html	03-3251-6651
016	有限会社ユーノリカ(宅建ゼミナール)	http://www.takuzemi.com/index2.html	052-561-7628

申し込み方法、受講日程等は、各実施機関のホームページをご覧ください。

なお、(財)不動産流通近代化センター及び(株)住宅新報社については、宅建協会会員割引があります。

宅地建物取引主任者資格試験の流れ

申込受付

インターネット／毎年7月初旬から2週間(予定)
郵 送／毎年7月初旬から1ヶ月間(予定)

受験票の送付

毎年9月末頃(予定)

試験の実施

原則として、毎年10月の第三日曜日

合格者の発表

原則として、毎年12月の第一水曜日又は11月の最終水曜日



※平成23年度の試験概要は、6月上旬の実施公告にあわせて、兵庫宅建ホームページに掲載する予定です。

退会に伴う 弁済業務保証金分担金の返還 について

(社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

会員の皆様は、宅建業法第64条の9(弁済業務保証金分担金の納付等)の規定にもとづき、入会時に一定額の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付されています。

(主たる事務所60万円、その他の事務所ごとに30万円)

保証協会を退会されますと保証協定会款施行規則により、弁済業務保証金分担金から、下記の諸費用を控除した金額が返還されます。

但し、**返還に要する期間は、官報公告期間(6ヶ月)を含め、通常約9～10ヶ月となりますので、ご了承ください。**

●弁済業務保証金取戻公告料(宅建業法第64条の11第4項に定める公告に関する費用)

5,708円×行数 ※支店の場合は不要

●退会等事務手続費用

本店 40,000円 支店 20,000円

●未納会費

※差押等がなされた場合は、この限りではありません。



分担金の返還時、支部から連絡をさせていただきますので、「**廃業・退会・事務所廃止届**」に**必ず連絡先を**ご記入いただきますようお願いいたします。

参考 (社)全国宅地建物取引業保証協会 定款施行規則第5条より抜粋

第5条 本会は、前条の退会等により、当該会員が納付した弁済業務保証金分担金を返還するため、

- 1 宅地建物取引業法第64条の11第1項の規定に基づき、東京法務局より弁済業務保証金の取戻し及び同条第4項に基づき、その取戻しのための官報公告をしなければならない。
- 2 定款第11条に基づき、前項の弁済業務保証金取戻公告料(独立行政法人国立印刷局官報公告掲載料金)は、当該会員が負担するものとする。
- 3 前条の退会者等又は一部の事務所を廃止した会員は、定款第11条に基づき、退会等事務手続費用を次のとおり負担するものとする。
 - (1)主たる事務所につき 40,000円
 - (2)従たる事務所一箇所につき 20,000円
- 4 本会は、宅地建物取引業法第64条の11第2項及び第3項の規定に基づいて当該会員の弁済業務保証金分担金を返還するときは、同分担金より第2項の公告料、第3条の3第1項の会費及び前項各号の退会等事務手続費用を差し引いて返還する。



賃貸不動産広告の実態調査が行われました

2月21日(月)官民合同による「不動産賃貸広告実態調査」が実施されました。2月14日(月)には、事前審査会が行われ、全てインターネット広告から調査対象を抽出しました。

調査件数は6件で結果は、(社)近畿地区不動産公正取引協議会へ送られます。



～インターネット広告における注意点～ (おとり広告とならないために)

インターネット広告で成約したにもかかわらず、そのまま成約済みの物件情報を掲載していた場合「おとり広告」と判断される場合がありますので注意が必要です。

「おとり広告」とならないためには、原則、リアルタイムで成約済みの物件をサイトから削除することが最も望ましいと考えられますが、表示規約では、インターネットの特性を踏まえ「**情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日**」を必ず記載することを義務付けています。

つまり消費者は、通常、「情報登録日又は直前の更新日」及び「次回の更新予定日」の記載があれば、この期間内に成約済み等となった物件がある場合でも、「次回の更新予定日」には必ず削除されると考えるからです。

この観点から、表示規約は、「情報登録日又は直前の更新日」及び「次回の更新予定日」をインターネット広告における必要な表示事項と定めています。このことは、「次回の更新予定日」までの期間が長期にわたらないことを前提として、この期間内に成約済み等となった物件があっても、原則、「おとり広告」として取り扱わないという趣旨です。

しかしながら、この期間が長期となっている場合は、当該広告における消費者の信頼度が低くなるだけでなく、成約済み等となった物件がそのまま掲載される可能性があり、これらを必要表示事項とした主旨に反するので、**物件情報の更新期間を2週間程度とし、「次回の更新予定日」には、必ず当該物件が成約済みとなっているか否かはもちろん、取引条件等の情報の内容に変更がある場合も的確に更新するようご注意願います。**





ココロ快晴、カラダ元気。
HAPPY LIFE ノススメ

朝型人間になろう

「いつも時間に追われている」「時間がない」「忙しい」と時間のストレスを感じている…そんな方におすすめしたいのが早起き。早起きの人は時間のストレスが少ないといわれています。朝は苦手！という方は、90分の睡眠サイクルを利用しては。人間の睡眠は、浅い眠りと深い眠りのくり返し。この睡眠サイクルを利用すれば、心地よい目覚めが得られるのです。眠りについてから4時間半後、6時間後、7時間半後の眠りの浅い時間に起きようとするとう熟睡感も得られ、スムーズに目覚めることができます。毎日規則正しい時間に起床するとからだが生活リズムを覚えていて、寝ている間も起床に向けて目覚めの準備をしてくれています。目覚めた後は、15分以内にカーテンを開け朝日を浴びましょう。朝の光を感じると睡眠ホルモンが抑えられ、体が目覚めの状態になるといわれています。

ちなみに朝型生活を送る人は、13時～17時頃の4時間が一日のうちで最も集中できて作業効率のよい時間なのだそう。一方、夜型の人は21時～23時。つまり昼間はあまり集中して仕事ができず、しかも朝型の人と比べると集中できる時間が半分しかありません。

コラム 起きるのを楽しみにかえる方法

なかなか早起きできない方の一工夫。たとえば、目覚めた後の楽しみにとっておきのドリンクやスイーツを用意するのはいかが。大好きなケーキも朝食食べれば太りにくいし、目覚まし時計より効果的かも。最近は前夜に材料を入れておくだけで朝起きたら焼き立てのパンができあがるホームベーカリーも種類豊富に出ています。パン好きさんはお試しあれ。また、お気に入りのCDを7枚用意してタイマー機能で曜日ごとの「日替わり目覚まし」にしてみるのも素敵ですね。

いまだき美人道

いつでもどこでもできる 唇のマッサージで若々しく

ぷるんとハリがありピンク色をした血色のよい唇は、顔全体を明るく若々しく見せます。逆にかさつき、くすんでハリを失った唇は年齢以上に老けて見せ、不健康な印象を与えてしまいがちです。女性なら（男性でも）いつも美しい口元でいたいものですが、食後にティッシュでゴシゴシと拭いてしまったり、乾いてしまったら無意識に舐めたりと、顔の他の部位に比べてぞんざいに扱われることも多いのでは。そこで、この春は口元美人を目指して自宅で唇マッサージを始めてみましょう。

やり方は簡単です。まず唇を人差し指と親指でつまんで離します。その際、縦じわを上下方向からつまむと効果大。軽くリズムカルに行うと血行が促進されて唇がつつやになります。唇の血行が悪いとくすみ、黒ずみ、かさつきの原因になります。マッサージで血行を促すことで新陳代謝を高め、ターンオーバー（細胞の入れ替わり）を助けてくれるのです。

ささやかな
心配りで品格
アップ

食べ方マナーをマスターして、もっと口元美人

食べ方がきれいな人って素敵ですね。ここでは、上品に美しく見える食べ方のマナーをピックアップ。よくあるのはカップに口紅がついてしまった場合。まず、カップを持った手を下げるタイミングで口紅の有無をチェック。視線は相手の顔に戻し、指先でささっとぬぐうと自然できれいな動作に見えます。また、サンドイッチなどかじらないと食べられないものは、歯形が残らない「※しのび食い」を心得ておくとう品です。食事の相手が誰であれ、不快な思いをさせず美しく印象に残る食べ方を心がけたいですね。

※かじった後の歯形の両脇を小さくかじり、食べあとを平らに見せる食べ方。



広報292号 今月号の表紙〈明石海峡大橋橋脚（撮影：北山委員）〉

「明石海峡大橋」のツアーに天気の様子を見ながら申し込みました。平成22年11月25日午前の部はまずまずの天気、私は平成22年度8,301人目の参加者だそうです。集合後、カメラ、携帯電話は主催者が用意したネックストラップに固定し、身につけられない貴重品は主催者が用意したミニリュックに入れて落下に備え、服装の上から「ブリッジウェア」を着用し、安全のため「ヘルメット」を被りました。橋の説明後、明石側主塔まで約1kmを歩き、そこからエレベーターに乗り込みいよいよ海面上から高さ約300mの主塔に上りました。そこには写真のようなすばらしい眺望が待っていました。案内してくれたガイドさんも大変親切で大満足の帰路でした。

あとがき

新人広報委員の神戸西支部の平井です。
本年度、年6回発行しておりました広報も次年度より7月、10月、1月、4月の計4回となります。
タイムリーさが要求される広報ですが、否応なしに時間差が生じる事もあると思いますが、会員皆様の役に立つ

内容を吟味して掲載していきたいと思っております。具体的には『兵庫歴史郷土探訪』や、『住まいのトレンド』等を紹介して行きたいと思っております。
次年度は、メディアを利用したの協会のアピールも、従来と違った形で取り組みたいと思っておりますので御期待下さい。

広報委員 平井 学宣



なのはな

菜の花や

月は東に

日は西に

(与謝 蕪村)

江戸中期の俳人であり、優れた画家でもあった蕪村。類い稀な言語感覚を持ち、穏やかな情景をわずかな描写でイメージさせることを得意としました。その彼が好んで詠んだのが菜の花の句です。表題の「菜の花や 月は東に 日は西に」という句は、蕪村が神戸の摩耶山を訪れたときに詠んだといわれています。当時、摩耶山の山麓は、見渡す限り菜の花が咲いており、菜の花畑に立って目の前に広がる海を見ていると水平線に真っ赤な太陽が沈んでいき、ふと反対側の空を見るといつのまにかほの白い月が昇っていたという意味だそう。摩耶山では、江戸時代から明治の末迄飼馬の無事を祈願する「摩耶詣(祭)」が行われ、愛馬を連れた飼主で賑わったとされ、蕪村もそんな祭を楽しむに行ったのかもしれない。

この摩耶山で、蕪村はもう一つ菜の花の句を詠んでいます。それが「菜の花や 摩耶を下れば 日の暮るる」です。夕日の中、ゆつくりと山を下りる蕪村の姿が見えるようで、こちらも平穩な一日が今日も無事に終わろうとしているという安心感にあふれた俳句ですね。他にも「菜の花や 鯨もよらず 海喜れぬ」という漁村を詠んだ一句もあり、蕪村の菜の花好きは相当だったのかも。ちなみに、この菜の花が江戸や京都の近辺で生産されるようになったのは十七世紀からで、季語の「菜の花」もそのころに成立しました。蕪村の活躍した十八世紀半ばには菜の花畑がごく一般的な風景となり、菜の花を題材にした俳句がたくさん詠まれていったようです。