



ひょうご宅建
<http://www.htk.or.jp/>

広報

PUBLIC RELATIONS

No.293

2011.7.1 発行

瀬戸内海

イカナゴ漁

撮影／広報委員 北山直一

瀬戸内海の春の風物詩、イカナゴ漁の出港の様子です。場所はこの市御津町室津です。撮影は夜明け前の5時頃です。明かりを灯したイカナゴ漁船が、いっせいに出港しています。

兵庫県では2隻の漁船で網をひく「船びき網漁業」でイカナゴの新仔を漁獲します。漁獲された新仔は、運搬船により漁場から漁港にすぐに運ばれます。この新仔は、主に「釜揚げ」「くき煮」として消費されています。おいしいですね。

- 01 東日本大震災関連活動へのご協力に対する感謝
- 02 会員活動Pick up
東日本大震災被災地へのボランティア活動からまなぶ
- 03 平成22年度第2回通常総会／第51回通常総会
- 04 ハトマークサイトよくあるご質問
- 05 平成23年度 宅地建物取引主任者資格試験
- 06 ひょうご宅建Information

特集 兵庫建物探訪Story.1

文化と歴史が香る街 神戸市



社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会

社団法人 全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

会員活動

Pick up

ピ ッ ク ア ッ プ

有限会社本田商会 代表取締役 本田 寿久様

西宮市羽衣町5-23
兵庫県知事(2) 203676号 芦屋・西宮支部

Profile

1961年3月31日生まれ、26歳から不動産業に従事し、7年前に独立。ボランティア団体「神戸国際支縁機構」の事務局長を務める傍ら中小企業家同友会での活動にも余念がない。モットーは、「真っ直ぐが近道」。



東日本大震災被災地へのボランティア活動からまなぶ

5月1日から4日にかけて宮城県石巻市渡波町に入り、ボランティア活動をしてきました。28人乗りマイクロバスと私が運転する自家用ワンボックスの2台に分乗して片道12時間以上、都合2,100キロの移動でした。私達は、2001年10月に対テロ戦争で生じた難民救済の為に「神戸国際支縁機構」というボランティア団体を設立していて、今回は、この団体から参加者をツイッターやHPで募りました。その結果、関係者も含めて24人のボランティアが集まり、現地で作業を行うことができました。

現地では、地元の要請が高い、がれき除去を行う一方で、参加した女性によるクッキーやコーヒーの提供などを行いました。子ども達に元気がなかったのが心のケアにも努めました。現地に入って思うのは、圧倒的にマンパワーが不足していること。一部報道では、ボランティアが多くて受け入れを拒否しているということも言われていますが、そんなことはない。現地にはまず、重機がほとんどありません。ほとんどの作業を手作業で行っている為、大半の地域が手つかずのままです。これからがれきの処理が進んだとしてもがれきを仕分けるなど、いくらでも人手が必要になります。

ただ、ボランティアとして現地で活動する時にはいくつかの注意点があります。まず、現地と綿密に打ち合わせをすること。いきなり現地入りしても立ち往生することになりますから事前にボランティアセンターに登録するなどしてから向かうべきです。石巻市では、「石巻専修大学」がボランティアの受け入れをしています。大学のグラウンドは、ボランティアが滞在する為のテントが建ち並び、テント村の様相を呈しています。

それから現地での作業では、ボランティア活動をしてあげる、という姿勢では駄目だということです。東北の方々は、報道でも知られているようにこの過酷な状況下

でさえ高いプライドを保って生活されています。押しつけでは決して心を開いてはくれません。活動をさせていただいているという気持ちがあれば、コミュニケーションも取れて円滑な活動に繋がります。

現地のスーパーなどでは、一部開業しているところもあり、回復しつつあることも実感できますが、町の一部では地盤沈下が起き、一日2回ある満潮時には水没する地域もあります。本当に深刻な状況です。

今、現地に求められているのは、生活基盤を作ることですが、避難所や仮設住宅ということ以外に被災住宅を2〜3年程度住めるようにする簡易リフォームなど別のアプローチも必要だと感じています。おそらく、都市計画で住めなくなる地域もありますから、それまで安心して暮らせる場所を作る必要があります。

それから、是非みなさんにも現地に行き、活動をして貰いたい。宅建協会として、この大災害に対して取り組むことが必要だと思います。例えば、宮城宅建協会がしようと計画していることの一部を手伝うとか、支部があれば現地支部の手伝いをするとか、具体的な方法での支援が必要だと感じています。それが無理でも慰問団を組織して訪問するだけでも良いと思います。何か始めなければ何も始まらないでしょう。

また、今回の訪問では、※「はるかのひまわり」の種を持って行きました。神戸と同じく復興のシンボルになればと思っています。

(聞き手 事務局 南坂)

※注) はるかのひまわり

阪神淡路大震災で亡くなった少女が保管していたひまわりの種が倒壊した自宅跡地で花を咲かせた。地元では復興のシンボルとして大切に育てている。



会員各位へ

東日本大震災関連活動へのご協力に対する感謝

前略、兵庫県宅地建物取引業協会の会員各位に御礼を申し上げます。

今回の震災では、地震・津波・火災・原発が連鎖して東北地方をはじめ、被災地域は壊滅的な打撃を受けております。特に、原発事故が日本中を不安に陥れております。自然のエネルギーに対し人間の無力をまたしても思い知らされました。

しかし、「日本人は愛されている!」世界137ヶ国の国々、45以上の国際機関が救いの手を差し伸べてくれました。特に、アメリカは「トモダチ作戦」と命名し、兵員2万人、ロナルド・レーガン軍艦、義援金160億以上、そしてプロ集団の作戦計画により行動をしました。「演習ではない集合せよ!」(ラグランド艦長)また、日本・台湾の絆、度肝を抜く義援金、168億2,000万(李元総統)

我が国も自衛隊10万人(陸・海・空)、警察、消防出動と完全に戦時体制でありました。そして、ボランティア、国民の善意行動、2,500億以上の義援金、国民全員で被災地の人々を支え、国を復興するために動いています。日本の底力をみせなければいけない!!「我、日本復活の尖兵たらん。」(松下幸之助)

日本国には天皇陛下がおられる。陛下も深くお心を痛められ、「日本人が希望を捨てることなく、明日を生き抜いてくれることを願っています。」とのお言葉をいただきました。アメリカ大統領、フランス大統領、李元台湾総統からもメッセージがありました。閉塞した時代、国民に喝!

私達も16年前に阪神淡路大震災に遭遇しました。その時、全国から助けられた恩は忘れていません。今度は私達が力になるときです。恩を受けたら恩で返す。兵庫県の力を全国に発信する思いであります。

「日本は立ち直る日は必ず来る」(カーター大尉)

「東京は日本の心臓なんだ!東京が貧乏になってもいいじゃないか、東京の力を国のために使いたいと思います。皆さん協力をお願いします。」(石原東京都知事)

兵庫県宅地建物取引業協会会員各位の愛情あふれる活動を敬畏に思います。

ありがとうございます。心より感謝を申し上げます。

草々

平成23年6月



(社)兵庫県宅地建物取引業協会

会長

豊 純 次

○義援金拠出先

全宅連宛 1,500万円 兵庫県義援金募集委員会宛 500万円 計2,000万円(5月末現在)

※全宅連宛(全宅連にて各宅建協会の義援金をとりまとめ、岩手、宮城、福島、青森、茨城、千葉、栃木の7宅建協会及び日本政府に拠出)

現在も引続き、支部を通じて義援金を募集しておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

○7宅建協会の被災状況等(5月15日時点 全宅連調査結果に基づく)

- ・岩手県 協会会員3名死亡(宮古市、大槌町)その他家族4名、従業者1名死亡、会員事務所流出32社、その他事務所11社浸水被害あり。
- ・宮城県 会員1,381社に対して往復はがき、メール、ファックス等で安否確認中。5月15日時点で1,151社(83.3%)回答あり。そのうち、会員死亡1名、会員家族(死亡18名、行方不明3名)、会員事務所 全壊・全焼・全流出48社、半壊・半焼・半流出69社、浸水被害89社等。
- ・福島県 現時点での会員死亡判明なし。会員事務所流出数社あり。津波被災と原発関係で相双支部(相馬市、南相馬市、双葉郡)の機能が停止、80社中60社程度が避難区域のため避難中。
- ・青森県 会員の下請け業者の従業員1名死亡、2名行方不明、会員所有の船が大破、八戸、三沢、下北、むつ方面で会員分譲地が波に吞まれ、境界不明となる。(青森協会として、県及び関係市町5ヶ所に合計150万円の義捐金贈呈)
- ・茨城県 人的被害なし。会員事務所が津波被害で全壊1社(鹿嶋市)、その他事務所損壊数社あり。会員分譲物件の液状化現象による住宅傾斜、擁壁損傷、所有物件の破損
- ・千葉県 人的被害なし。会員事務所が津波被害により全壊2社(旭市)、半壊・浸水等10社(旭市、香取市、船橋市、松戸市)、液状化被害等41社。
- ・栃木県 人的被害なし。会員事務所全壊1社(宇都宮市)、半壊2社(真岡市、高根沢町)、一部損壊84社

最高裁の判決(平成23年3月24日)の事案と評価

弁護士 阪本 豊起

第1 本件の事案

- 1 契約書には敷引に関し、以下のとおり詳細な記載がある。
 - ① 賃借人は、本件建物を賃貸人に明け渡す場合には、これを本件契約開始時の原状に回復しなければならないが、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生じる損耗や経年により自然に生じる損耗(合わせて通常損耗等 この内容を具体的に別紙である『損耗・既存の事例区分(部位別)一覧表』にし、『家主の負担となる通常損耗および自然損耗』としている)については、本件敷引金より賄い、賃借人は原状回復を要しない。
 - ② 預かり敷金40万円のうち敷引金額は以下の経過年数による。
 1年未満 18万、2年未満 21万 3年未満24万
 4年未満 27万 5年未満 30万 5年以上34万
 - ③ 原状回復費用は家賃に含まれないものとする。
- 2 誓約書および念書が作成されていて、上記の合意が確認されている。
- 3 契約開始 18年8月21日 契約期間20年8月20日までの2年
 契約終了 20年4月 契約継続期間1年9ヵ月間
- 4 賃料9万6000円に比し敷引額は経過年数に応じて2倍弱ないし3.5倍弱
 (本件は2年未満で終了したから2.19倍)
- 5 1ヵ月の更新料の支払義務を負う他は礼金等他の一時金の支払義務なし

第2 本件判決についての個別的争点の検討

- 1 本件の敷引特約の趣旨
 (敷引特約の趣旨を通常損耗の補修費を賃借人に負担させる旨を契約書上に明確にしている本件は) 通常損耗等についての原状回復義務並びにその修復費用を借主が負担しないかわりにこれに充てるべき金員を敷引金として受領するもの。
- 2 敷引特約の評価
 通常損耗の補修費用に充てるために賃貸人が取得する金員を具体的な一定の額(金額が明示され、高額でない)として合意することは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額を巡る紛争を防止するという観点からあながち不合理なものとはいえない。
- 3 賃料との二重の負担という観点
 (通常損耗の修復費用は、特約のない限り賃料に含まれるという前提で) 通常損耗の補修費用に充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、この補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人がこの補修費用を二重に負担するということはできない。
- 4 敷引特約が有効であるための条件
 (本件判例および最判平成17年12月16日の判例から)
 - ① 賃貸借契約に敷引特約が付され、賃貸人が取得することになる金員の額および敷引の根拠について契約書に明示されていること。
 - ② 敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎないこと。
 なにもって敷引金の額が高額にすぎると評価すべきか？
 - ・当該建物に生じる通常損耗等の補修費用として通常想定される額
 - ・賃料の額、
 - ・礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等 に照らして

第3 評価

- 1 今回の最高裁の判決は新聞などには「敷引特約は有効『差引額高すぎなければ』」などと報道され、「敷引特約は一般的に通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨であり、この補修費用に充てるために賃借人が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止する観点からあながち不合理なものとは言えないとし、敷引金の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は賃料の負担に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担は明確に合意されており、この場合は、上記補修費用が含まれないものとして、賃料の額が合意されていると見ることができるから、敷引特約によって上記補修費用を二重に負担するということとはできないという判断がなされたもの」との解釈がなされております。（全国賃貸不動産管理業協会の佐藤貴美弁護士や原告の代理人を務めた田中伸弁護士

士

の解釈は判決文の以下の文言から導き出されたものと思われます。

「居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、契約当事者間にその趣旨について別異に解すべき合意等のない限り、通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むものというべきである。本件特約についても本件契約書第19条1項に照らせば、このような趣旨を含むことは明らかである」

「賃貸借契約に敷引特約が付され、賃借人が取得することになる金員（いわゆる敷引金）の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担については明確に合意されている。そして、通常損耗等の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これに充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担するとすることはできない。」

- 2 一方で、この判決は、この判決の事例のような契約（敷引についてかなり特殊な条項がある）においては、敷引の趣旨は通常損耗の回復費を賃借人に負担させる趣旨を含むと認定してもよいという判断を示したに過ぎず、「契約書に敷引額が明示され、その敷引を補修費用に充当する旨の合意が成立している場合は、賃借人が敷引額を負担することと、賃料には補修費用が含まれていないことについても合意したとみなすべきであり、敷引特約によって賃借人が二重負担することにはならないとの判断がなされたものであり、個別の契約条件（合意内容）では敷引が有効であることを示したものに過ぎず、敷引特約一般を無条件で有効と認めたものまでとはいえない」との解釈もされております。

この判決の事例は、契約書や念書において、敷引の趣旨を本来賃借人の負担に帰属する通常損耗を賃借人に負担させるものであって通常損耗の回復費は賃料には含まれないなど極めて具体的に明示されているからです。

- 3 以上のいずれの解釈をとるにせよ、この判決では、「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生じる通常損耗等の補修費用として、通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無およびその額に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情がない限り、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるので、消費者契約法10条により無効になると解するのが相当で

ある」との判断が示されておりますので、無条件で敷引特約を有効と認めたものではありません。

また賃貸建物の通常の使用に伴い生じる損耗、自然損耗について、賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立する場合とはいかなる場合かについて判断基準を示した平成17年12月16日の最高裁の判例との関係が問題にされておりますが、本件の事例のような自然損耗の補修費の負担を敷引として賃借人に負担させることが明確な特約の合意は、上記最高裁判例の基準を満たすものとしたもの、すなわちこの判決の基準を本件に当てはめて有効と判断したものと考えられます。

- 4 いずれも今後は、敷引特約の敷引額の「基準」が焦点になっていくと考えられます。今回の判決は同時に「敷引特約があるにもかかわらず賃料が高めであれば通常損耗等の補修費用を二重取りしているのでその敷引特約は無効である」と言っていることになりますが、この敷引額が高額でないという判断基準は所詮「通常想定される」とか「礼金がなかった」とか「賃料の額」とか「当該建物に生じる通常損耗等の補修費用として通常想定される額」とかいずれも個々の事例としてしか判断できない性質のもので、紛争の防止という点では極めて不安定な判断がなされていると言わざるを得ません。これからは下級審において様々な事例について敷引特約の効力が争われると考えられますが、この判決の射程距離は短いであろうという指摘（週刊住宅の金子博人弁護士の解説）もなされておりますので要注意です。

※参考

【最判平成17年12月16日の判例】

「賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃貸物件の使用とその対価としての賃料の支払いを内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生じる賃借物件の劣化または価値の減少を意味する通常摩耗に係る投下資本の減価の回収は、通常減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払いを受けることにより行われる。

そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生じる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という）が明確に合意されていることが必要である。」

ハトマークサイトは、宅建協会会員のみが利用できる利用料無料の物件登録サイトです。マニュアルだけではわかりにくいこと等、よくご質問いただく内容をご紹介します。

Q ハトマークサイトと近畿レインズの違いは

- A** ハトマークサイトは(社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)が運営する、一般消費者向けサイトです。
近畿レインズは、(社)近畿圏不動産流通機構が運営する業者間のみのサイトで、専任媒介契約および専属専任媒介契約を締結した際は必ず登録しなければなりません。
ハトマークサイトは、物件の登録だけでなく写真やPR文等の自社情報を掲載することができますので、エンドユーザーへ向けての情報発信にご活用いただけます。

Q ハトマークサイトに物件を公開したい。

- A** 物件を公開するには「登録システム」へのログインが必要です。兵庫宅建会員ページより申込書をダウンロードのうえ、協会本部までFAXでお申込み下さい。ログインに必要なID・パスワードをお送りします。
以前にお申込みがお済みで、ID・パスワードが不明の方は協会本部までお問い合わせ下さい。

Q 登録し、公開設定した物件はいつ反映されますか。

- A** 各サイト別に反映の時間は異なります。
「ハトマークサイト」……… 最短10分～最長120分で反映します。
「不動産ジャパン」……… ハトマークサイトに公開された物件は自動的に翌日に反映します。
「レインズ」……… ハトマークサイトから「レインズ」へ公開設定した物件は、翌日に近畿レインズに登録されます。
「athome web」・「ATBB」…ハトマークサイトから「athome web」・「ATBB」へ公開設定した物件は最短10分～最長120分で反映します。
※「athome web」・「ATBB」への公開は有料です。

Q 物件の公開期間は?

- A** 物件公開期間は下表のとおりです。
近畿レインズとは公開期間が異なりますので、連携して公開される際はご注意ください。

		ハトマークサイト	不動産ジャパン	近畿レインズ
公開期間	賃貸住居	30日	30日	1ヶ月
	賃貸その他	80日	80日	3ヶ月
	売買	80日	80日	3ヶ月
運営		(社)全国宅地建物取引業協会連合会	(財)不動産流通近代化センター	(社)近畿圏不動産流通機構
サイト概要		全国の宅建協会会員のみが物件登録できる、一般消費者向けの不動産情報サイト	不動産流通4団体(※)が参加するサイトで、各団体の不動産情報サイトに登録されている物件情報を集約した検索サイト	宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣の指定を受けた「指定流通機構」による、業者間の不動産情報サイト

※ (社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)不動産流通経営協会
(社)全日本不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会

Q 期間が終了してしまった物件をもう一度公開できますか。

A ハトマークサイトでは、公開期間が満了してサイトに公開されていない限りは「保留中」物件に保存されています。『物件管理』メニューより、再度公開設定をすることができます。

Q 物件を登録する際、「物件所在地」ボタンをクリックしても、希望の所在地が出てこない。または、「物件最寄駅」をクリックしても希望の沿線が出てこない。

A 「新規物件登録」をする前に、利用する所在地・沿線をあらかじめ設定しておく必要があります。設定されていない所在地・沿線は物件登録時に表示されません。

左端のメニューバーより「所在地設定」および「沿線設定」をクリックし、設定画面にて利用する県や沿線を選択してください。ハトマークサイトは、全国の宅建協会の会員が利用するサイトであるため、このような手順になっています。

所在地設定

利用する所在地について
ここで設定した都道府県を物件検索や物件登録時に利用されます。
複数の選択が可能です。選択数が多い場合、物件検索や物件登録時の都道府県名の選択が煩わしくなるのでご注意ください。

利用する所在地設定

北海道	☐ 北海道	☐ 岩手	☐ 宮城	☐ 秋田
東北	☐ 青森	☐ 山形	☐ 福島	☐ 茨城
関東	☐ 千葉	☐ 埼玉	☐ 東京	☐ 神奈川
中部	☐ 新潟	☐ 山梨	☐ 長野	☐ 岐阜
近畿	☒ 滋賀	☒ 京都	☒ 大阪	☒ 兵庫
中国	☐ 鳥取	☐ 島根	☐ 岡山	☐ 広島
四国	☐ 徳島	☐ 香川	☐ 愛媛	☐ 高知
九州	☐ 福岡	☐ 佐賀	☐ 長門	☐ 熊本
	☐ 大分	☐ 宮崎	☐ 鹿児島	☐ 沖縄

決定 リセット

沿線設定

沿線を選択する場合は、マウスの左ボタンを押したままドラッグするか、[Ctrl]キーを押しながらクリックします。

Q 会員番号、パスワードを入力してもログインできない。

A1 『Webページへのナビゲーションは取り消されました』と表示される場合。

ブラウザのインターネットオプションの設定により、正常にログイン出来ない場合があります。

ログイン出来ない方は、登録システムログイン画面の下方にある『ログイン出来ない方はこちらをご参照ください。』をクリックし、ご利用されているInternet Explorerの対応資料 (PDF) をご確認のうえ、設定を変更してからログインしてください。

A2 『指定されたパスワードは間違っています』と表示される場合。

入力されたパスワードが間違っています。入力の文字を再度確認してください。

ハトマークサイトのID及びパスワードは半角英数字で設定されています。

アルファベットは大文字・小文字が区別して認識されますので、ご注意ください。

※CAPSロックがかかっていると、アルファベットは大文字が入ります。

CAPSロックは、言語バーの『CAPS』をクリック or キーボードの「Shift」+「CapsLk」キーを押すと切り替わります。

CAPSロックがかかっていない状態

^ a → a [Shift] + ^ A → A

CAPSロックがかかっている状態

^ A → A [Shift] + ^ a → a



近畿レインズ新システム

操作マニュアル(ダイジェスト版)を同封しました。

(社) 近畿圏不動産流通機構 (平成23年8月18日稼動予定) **保存版**

近畿レインズ新システムのご紹介

近畿レインズのシステムは、平成12年の稼動開始から10年が経過し、その間、パソコンやインターネットを取り巻く環境は大きく変わりました。近畿レインズでは最新の環境に合わせるとともに、更なる利便性の向上を図るため、システム全体の見直しを行い、平成23年8月(予定)に新システムへの切り替えを実施します。本リリースでは、現行システムからの変更点や新システムの主な機能についてご紹介します。

※記載内容は平成23年4月時点の内容です。開発中のため一部仕様を変更する場合があります。

新システムからの主な変更点

- 情報項目が拡充され、より詳細な物件情報を登録できるようになります**
 - 物件情報項目が現行の約100項目から約500項目に拡充され、検索時に物件を絞り込みやすくなります。
 - 賃貸物件の物件種別を2種類から5種類に細分化します。
- 図面の作成・印刷が便利になります**
 - 現行システムの「かんたんメニュー」のように、ブラウザ上で図面や文字を配置して図面を作成・登録することが出来ます。
 - 図面要求時に出力するファイル形式をPDF形式に統一します。(図面登録時のファイル形式は、TIFF・JPEG形式のみ)
- 日欄コードを見直し**
 - 現行システムの日欄コードを見直し、市区町村単位で指定できるようになります。
- 再登録のルールが変わります**
 - 物件の再登録は、新規登録または再登録を行った日から14日が経過するまで行えません。

新システムで提供を終了する主な機能等

- マークシートとFAXによる入力業務**
 - マークシートをご利用の方は、IP型(パソコンやインターネットによる利用)をご利用ください。
 - 日欄や証明書のFAX配信は従来通り継続します。
- 日欄や検索結果などのCSVファイルによるダウンロードおよびメール配信**
 - 新システムでは、物件検索結果の並べ替えや絞り込み等、WEB上における物件検索機能の充実を図ることから、日欄や検索結果のCSVファイルによる物件情報の提供を終了します。
- レインズ携帯サイト**
 - 携帯サイトの「お知らせメール機能」は、IP型の「マッチング物件通知機能」として新たに提供します。
- ファイル転送型**
 - インターネットの常時接続環境の普及に伴い、現行システムの「ファイル転送型」は終了します。

物件登録機能(タブ表示・入力支援画面)

- 物件情報の入力項目を関連するカテゴリによって「タブ」で分類しています
- 項目名、入力項目は青色、全角項目は緑色で表示しています
- 入力項目の一部に入力支援画面を設けました

●物件登録画面のタブ表示

▼物件登録画面(例:「所在地・登録」タブ)

ポイント
物件登録画面は、入力項目を関連するカテゴリによって「タブ」で分類しています。物件情報を登録する際は、タブをクリックして画面を切り替えながら入力してください。

- ▶ 入力必須項目を含むタブは、タブ名を青色で表示しています。
- ▶ タブ内の項目名は、必須項目を青色、全角項目を緑色で表示しています。
- ▶ 入力時には、項目によって半角/全角が自動的に切り替わります。

●入力支援画面

▼物件登録画面(例:「所在地・登録」タブ)

ポイント
一部の入力項目では、ボタンをクリックすると、入力支援画面がポップアップで表示されます。

- ▶ 入力支援画面は以下の項目にだけあります。(検索条件入力画面も同様)

- ・所在地
- ・登録・駅
- ・設備・条件
- ・日欄コード
- ・倉庫名(倉庫専用)

このマニュアルでは、物件登録及び図面登録並びに物件検索について説明されています。

画像登録機能

- 従来の「図面」とは別に、外観写真等の「画像」を10点まで登録できます
- 登録された「画像」は、図面を作成する際の「図面画像」に取込むことができます
- 協会サイトから近畿レインズへ連携登録された場合、協会サイト上の画像(全て)が、近畿レインズの「その他の画像」に登録されます

●画像を登録

▼図面登録画面(「その他の画像」タブ)

ポイント
外観写真や地図、図面や図等の画像を10点まで登録できます。

- ▶ 登録可能な画像(10点まで)
- 【ファイル形式】JPEG/GIF/Koem ※Koemは変換支援アプリ「レインズ図面PC」で出力される画像形式です。
- 【ファイルサイズ】画像1点あたり3MBまで ※3MBを超える画像は登録できません。 ※300KBを超える画像は自動的に縮小されます。
- ▶ 登録された画像は検索結果の物件詳細画面に表示されます。

※協会サイトから近畿レインズへ物件を連携登録した場合は、協会サイト上の画像(全て)が自動的に登録されます。

▼図面作成画面(図面タブ)

ポイント
「その他の画像」に登録された画像は、図面作成画面の図面画像に取込むことができます。

- ▶ 図面作成画面で「その他の画像の取込」ボタンをクリックすると、「その他の画像」に登録されている画像を、自動的に「図面画像」欄に取込むことができます。

物件検索機能(図面要求・物件概要書)

- 図面要求で出力される図面のファイル形式をPDF形式に統一しました
- 物件詳細を見やすくレイアウトした「物件概要書」を出力できます
- 「物件概要書」には、「その他の画像」に登録されている画像の1～3点点を表示します

●図面要求

▼図面検索画面

ポイント
図面要求で出力される図面を、全てPDF形式に統一しました。また、種類の物件の図面を一括要求した際は、100枚に1つのPDFファイルにまとめてダウンロードされます。

- ▶ PDFファイルの表示・印刷には、Adobe社のAdobeReaderが必須です。
- ▶ 図面登録時のファイル形式は、TIFF形式またはJPEG形式のみです。

●物件概要書

新機能
物件検索結果から、物件毎に物件情報と図面が見やすくレイアウトされた「物件概要書」を出力できます。

- ▶ 物件概要書には、図面ファイル(最大3点)と物件情報がA4横1枚にレイアウトされ、PDF形式で出力できます。
- ※「その他の画像」に登録された画像の1点目～3点目が自動的に挿入されます。(5ページ参照)
- ▶ 物件概要書出力する際には、会社情報欄の表示内容で「登録倉庫名」「倉庫名」「表示しない」から選択できます。(元の物件情報は変更できません)

また、システム動作環境や移行にあたっての注意点についても記されています。特にレインズ会員番号においては、現行システムの会員番号の末尾に0(ゼロ)が付加され、11桁の「会員番号」から12桁の「利用者ID」に変わりますのでご注意ください。

現行システム レインズ会員番号(11桁)

新システム 利用者ID(12桁): 現行システムのレインズ会員番号(11桁)+0(ゼロ)

困った時の賃貸住宅法律 Q&A

白室で商売

人居者は貸室で商売をやっているようです。
風紀上問題のある商売の可能性もあります。賃貸借契約は解除できますか。

賃貸住居の法律 Q&A (4 訂版)
編集者 東京弁護士会 易水会
発行所 (株)住宅新報社刊

賃借人の義務

賃借人は、契約によって、あるいは目的物の性質によって、定まった使用方法によって、賃借建物を使用収益しなければなりません(用法遵守義務、民法616条、594条1項)。居住用の建物の場合、契約書に使用目的が「住居として使用すること」等と規定されている場合が多いと思われますが、契約書上使用目的が明記されていなくても、建物の構造、所在、環境等から、居住用であることが前提になっていることもあります。

用法違反と契約解除

賃借人が用法遵守義務に違反した場合には債務不履行責任を問われることになり、契約の解除が問題になります。しかし、賃借人に違反行為があっただけで直ちに、賃貸人が賃貸借契約を解除できるわけではありません。違反行為によって、契約の基礎にある当事者間の信頼関係が破壊されたといえる程度になった場合にはじめて解除が許されるというのが裁判所の考え方です。

信頼関係を破壊する場合とは

「信頼関係を破壊する」程度の違反とは具体的にどのような場合をいうのでしょうか。使用目的が居住用と定められているのに、店舗、事務所、工場等の営業に使用した場合は、原則として解除できると考えてよいでしょう。この場合には、同時に無断で増改築をしてしまったことが契約違反となることも多いでしょうから、それを理由に解除されることもあります。住居を宗教団体の教会として使用したケースについて、解除を認めた裁判例があります(大阪地裁昭和39年12月16日判時413号73頁)。

これに対し、賃借人が生活費を得るために、内職をしたり、賃借物件の一部で営業を行っているような場合で、建物に与える影響も少なく、他の居住者に特別迷惑をかけるおそれもないと認められるような場合には、契約解除は認められないと判断されることが多いでしょう。住居で学習塾を開設したが、生徒数が少なく、建物を毀損するようなこともなかったというケースについて、解除を否定した裁判例が参考になります(東京高裁昭和50年7月24日判タ333号195頁)。

風紀上問題のある商売の場合

風俗営業等の風紀上問題のある商売を行っているような場合は、建物の環境に悪影響が生じ、他の賃借人にも迷惑を及ぼすことになり、賃借人らから苦情が出る等の問題が生ずる可能性が高く、賃貸人は賃借人がそのような商売をすることがわかっていたなら契約しなかったと考えられます。したがって、そのような用法違反行為は、賃貸人との信頼関係を破壊するに値するといえるので、賃貸人は賃貸借契約を解除できると考えられます。

裁判例では、アパートの賃借人がいわゆるテレクラ商売を始めた事例について、信頼関係を破壊するとして、契約の解除を認めたものがあります(東京地裁昭和63年12月5日判タ695号203頁)。

まとめ

自室内で細々と手内職をしたり、人の出入りがほとんどないような商売をする程度では、賃貸借契約の解除は難しいでしょう。たとえ営業名義が表示されていても同様です(法人成りその他法人名義の表示の場合については2-2参照)。しかし、ひんばんに人が出入りして騒々しくなり、風紀上の問題が生じ、また、建物の居住環境が乱され、ないしは建物自体を損傷するような営業が始まったような場合には、賃貸借契約に特記されていない限り、賃貸借の解除事由となりやすいと思われます。

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO 2011.1.No.80より抜粋

無免許営業・名義貸し ― 学生アパートの所有者らを構成員とする企業組合と宅建業者が提携して、募集勧誘と賃貸借契約の締結等を行ったことが、無免許営業や名義貸し行為にあたるとされた事例

(東京高裁 平19・2・14 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

1 事案の概要

平成4年3月、Y1は、某大学の開学に当たって敷地を提供した地元住民を組合員とし、清掃及び植栽管理業、駐車場業等を目的として設立された企業組合である。

その後、大学から学生が利用するアパート確保の依頼を受けたY1は、組合員にアパート建築を働きかけるとともに、入居者の紹介を求めてきた地元のアパート所有者を賛助会員として、大学の入学者に対し、組合員及び賛助会員のアパートの情報を提供する業務を始めた。

Y1は、宅建業の免許を有しておらず、上記業務を開始した当初は、宅建業者Aが、その従業員であったaをY1の事務所に派遣していた。そして、Aは、アパートへの入居希望者の受付、案内並びに重要事項説明書、賃貸借契約書の説明及び交付等の業務をaに行わせ、契約の成立により支払を受けた仲介手数料から、情報提供料の名目でその3割程度をY1に支払っていた。

平成7年12月ころ、Aが倒産したため、Y1は、aをY1の従業員として雇用し、Y1固有の業務を担当させつつ、従前と同様の業務を引き続き行わせていた。一方、Y1は、その組合員が経営する宅建業者である法人Y2と他1社(以下「Y2ら」という。)を賃貸借契約に関与させるようになった。

平成12年ころ、Y1は、アパートを紹介し、その契約、入居の相談を受ける旨を記載したY1名義のパンフレット(Y2らの記載はないもの。)を作成し、これを大学を通じて入学試験合格者に送付するようになった。また、平成14年ころ、Y1は、インターネット上のホームページに学生アパートを紹介し、Y1の事務所を訪問すれば現地を案内し、その場で契約もできる旨の記事を掲載し、これを一般の閲覧に供するようになった。

これらのパンフレット又はホームページを見たアパートの入居希望者は、Y1の事務所を訪れて案内及び説明を受け、あるいは同事務所に連絡して空き部屋を確認するなどして、それぞれ入居する部屋を決定し、重要事項説明書及び賃貸借契約書の交付又は送付を受けて、契約書等の必要書類に必要事項を記入し、これをY2らに送付して契約に至っていた。Y2らは、アパートの入居希望者がY1の事務所を訪れることから、仲介者をY2らとする重要事項説明書及び賃貸借契約書をY1の事務所に置いており、また、Y1から連絡を受けて、アパートの入居希望者にこれら書類を送付するなどしていた。

そして、Y1は、Y2らがアパートの賃貸借契約に関して受け取る仲介手数料の6割を取得していた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

宅建業法2条2号の媒介とは、当事者の一方の依頼を受け、当事者間にあつて宅地建物の売買、交換、貸借の契約を成立させるためにあつせん尽力するすべての事実行為を指称するものと解され、単に当事者間に契約を成立させることにとどまらず、契約成立に向けての賃借人等の募集、勧誘行為等は当然これに含まれるものと解するのが相当である。

From recent court case

学生アパート所有者を構成員とする企業組合の賃貸の募集勧誘行為は、宅建業法の無免許営業に当たり、また、同企業組合と提携して媒介者として賃貸借契約の締結等を行った宅建業者の行為が、宅建業法の名義貸し行為に当たるとされた事例

(東京高裁 平成19年2月14日判決 破棄自判 ウエストロー・ジャパン)

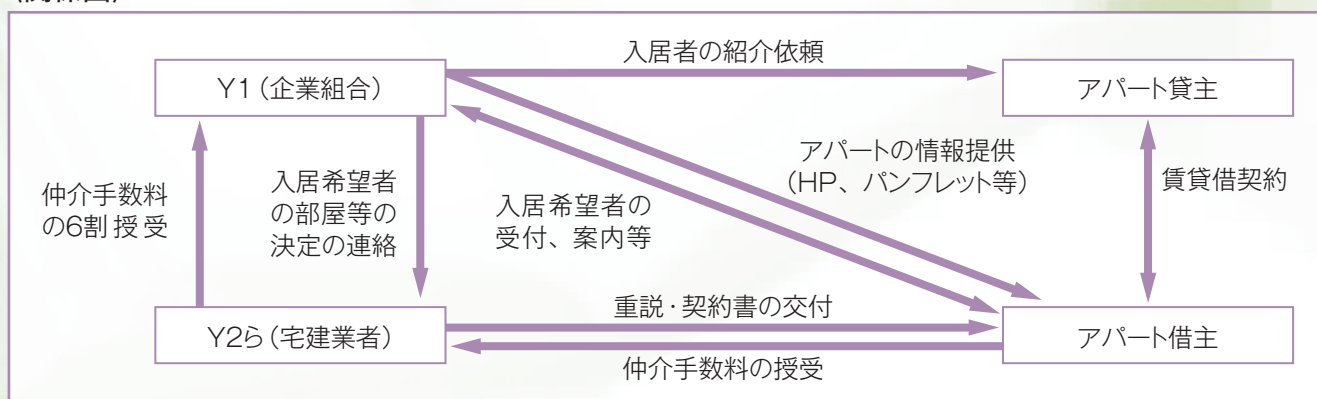
前記のY1の一連の行為が、当事者間の賃貸借契約を成立させるためにあつせん尽力する行為として、賃貸借契約の媒介に当たることは明らかであるというべきである。そして、前記のとおり、アパートの入居希望者がY1のこれらの一連の行為によって入居する部屋を決定し、賃貸借契約に至っていること、Y1が、もともとAの従業員であったaを雇用して従前と同様の業務を続けさせていたこと、Y1が、賃貸借契約に関する仲介手数料の6割をY2らから取得していたことなどからすると、Y1は、無免許でありながら、賃貸借に不可欠の重要な部分を自らの事業として営んでいたものであり、Y2は上記のようなY1の無免許営業の事情を知りながら、Y1の媒介により既に賃貸借契約の締結を希望するに至っている者に対し、媒介者をY2とする重要事項説明書及び賃貸借契約書を提供するなどして、媒介者としてY2の名義を使用させていたものと認められる。

3 まとめ

無免許営業とは、宅建業法3条1項の免許を受けない者が、自己のために宅建業を営んでいると客観的に認められる行為をいい、名義貸しとは、免許を受けた者が、その免許名義を他人に貸与する行為である。

現在はインターネット上のホームページを利用した募集勧誘が簡便に行える社会環境にあることから、例えば本事例のように、宅建業の免許を受けない者により、類似の行為がなされることが懸念されるところである。このため、宅建業者が依頼者のために営業するにあたっては、その相手方の無免許営業補助や、名義貸しの禁止に抵触することがないよう留意することが必要であり、参考となる事例として紹介するものである。

〈関係図〉



平成23年度 宅地建物取引主任者資格試験

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第16条の2第1項の規定による兵庫県知事の委任に係る平成23年度宅地建物取引主任者資格試験は次のとおり実施されます。

■試験の日時

平成23年10月16日（日）午後1時～3時
（登録講習修了者は、午後1時10分～3時）

■試験会場

受験申込み受付の際、居住地を考慮して当方にて指定（郵送申込の場合）
※インターネット申込の場合は、表示されている試験会場の中から選択

■出題法令の適用期日

平成23年4月1日現在施行されている法令による。

■出題の方法及び出題数

方 法：四肢択一のマークシート方式
出題数：50問
（登録講習修了者は、45問）

■受験資格

なし
（年齢、性別、学歴に関係なく誰でも受験できる。
ただし、兵庫県内に住所を有する者）

■試験案内書の配布場所並びに配布期間

1. 協会本部及び支部
2. (財)兵庫県住宅建築総合センター
（日本生命三宮駅前ビル7階）
3. ひょうご住まいサポートセンター
（クリスタルタワー6階）

※上記1～3の配布期間
7月1日（金）～8月1日（月）
（土曜、日曜、祝日除く）
午前9時～午後5時

*協会各支部については各支部の定める就業時間内

4. ジュンク堂書店
西宮店（アクタ西宮）、芦屋店（ラポルテ東館）、
神戸住吉店（シーア）、神戸三宮店（三宮センター
街）、三宮駅前店（サンシティビル）、明石店（明
神ビル）、姫路駅店（プリエ姫路）

5. 紀伊國屋書店

川西店（モザイクボックス）、神戸店（そごう神戸
店新館）、西神店（そごう西神店）、加古川店（ヤ
マトヤシキ加古川店）

6. 海文堂書店（神戸元町商店街）

7. 未来屋書店

尼崎店（イオン尼崎）、テラス店（イオンモール伊
丹）、氷上店（ゆめタウン）、社店（イオン社店）、
加西北条店（イオン加西北条）、加古川店（イオン
加古川店）、アスパ高砂店、姫路リバーシティ店、
姫路大津店（イオン姫路大津）、山崎店（イオン山
崎店）、赤穂店（イオン赤穂店）、和田山店（イオ
ン和田山店）、南淡路店（イオン南淡路店）

8. ブックバーン

東山店（姫路市東山）

9. 宮脇書店

アマゴツタ店（尼崎市西大物町）

10. 喜久屋書店

北神戸店（イオン神戸北）

11. ジャパンブックス（元町）

12. ブックファースト（阪急西宮ガーデンズ店）

※上記4～12の配布期間

7月1日（金）～8月1日（月）（営業日・営業時間内）

★なお、8月1日（月）の配布最終日は、1～12いずれも午後4時30分までの配布となります。

■受験申込み方法

1. 郵送申込み

期間：7月1日（金）～8月1日（月）
（7月1日～8月1日までの日付の消印があるものに
限り有効）
方法：試験案内書に記載

(1)提出書類

①受験申込書（所定の受験手数料払込受付証明書を貼付したもの）

②写真1枚

縦4.5cm×横3.5cm（縁取りは含まない）
（顔の大きさが縦3.2cm～3.6cm）
（平成23年4月1日以降に撮影した上半身、無帽、
正面向き、無背景）

【登録講習修了者】

前頁①②に加え、登録講習修了者証明書（原本）
※修了試験合格が平成20年10月17日以降のものに限ります。

※提出書類は、(社)兵庫県宅地建物取引業協会（神戸市中央区北長狭通5-5-26）まで、簡易書留で郵送すること。

2. インターネットによる申込み

(1)試験案内の掲載

- ①掲載期間:7月1日（金）～7月15日（金）
- ②掲載場所:（財）不動産適正取引推進機構のホームページ
<http://www.retio.or.jp/>

(2)申込期間

7月1日（金）午前9時30分～
7月15日（金）午後9時59分まで

(3)申込方法

- ①（財）不動産適正取引推進機構のホームページ（<http://www.retio.or.jp/>）にアクセスし、受験申込画面において必要な事項を入力する。（登録講習修了者は、登録講習修了者証明書に記載されている登録講習機関の登録番号及び修了番号等を入力する）
- ②写真ファイル（平成23年4月1日以降に撮影した上半身、無帽、正面向き、無背景でJPEG形式のもの）を添付する。

★平成17年度から持参による受験申込みは廃止しております。

■受験手数料

7,000円

受験申込前に、所定の郵便局振替用紙又は銀行払込用紙により、郵便局又は（財）不動産適正取引推進機構が指定する銀行口座に払込む。（払込手数料は、本人負担）ただし、ATMは不可。

インターネット申込者については、（財）不動産適正取引推進機構が指定したクレジットカード又はコンビニエンスストアより納入する（事務手数料は、本人負担）

■合格発表

1. 発表日

平成23年11月30日（水）

2. 発表の方法

- ・本人へ合格証書を送付する。
- ・協会の本部、支部に合格者名簿一覧、合否判定基準及び正解番号を掲示
- ・（財）不動産適正取引推進機構ホームページに、合格者の受験番号一覧等を掲載する。
<http://www.retio.or.jp/>
- ・（財）不動産適正取引推進機構携帯用ホームページで、合格者の受験番号及び合否判定基準を確認

■問い合わせ先

（社）兵庫県宅地建物取引業協会
TEL.078-367-7227
（試験案内専用 7月1日より設置）



(社)兵庫県宅地建物取引業協会

平成23年度 本部主催研修会（宅建業者研修会）日程

開催年月日	会 場 名	時 間	対象支部
平成23年 9月 2日（金）	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延末426-1 電話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
9月 6日（火）	洲本市民交流センター 洲本市宇原1788-1 電話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
9月 9日（金）	加古川市民会館 加古川市加古川町北在家2000 電話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
9月16日（金）	豊岡市民会館 4階大会議室 豊岡市立野町20-34 電話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
9月27日（火）	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 電話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
9月29日（木）	アルカイトホール 尼崎市昭和通2丁目7番16号 電話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
10月 3日（月）	加東市滝野文化会館 大ホール 加東市下滝野1369-1 電話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

【テーマ及び講師】

1. 「近畿レイズ新システムについて（仮称）」
講師：(社)近畿圏不動産流通機構
2. 「不動産公正競争規約の改正について（仮称）」
講師：(社)近畿地区不動産公正取引協議会
3. 「不動産賃貸における今後の動向について（仮称）」
講師：(財)不動産流通近代化センター



不動産フェア 開催報告

明石支部

広報委員会 委員 平井学宣



3月に入っても雪がちらつく日が続いていましたが、フェア当日の3月5日は、晴天に恵まれ春めいた陽気でした。

今年も昨年に引き続き明石支部が協賛する『ハトマーク杯争奪第2回小学生ニュースポーツ大会』が開催され、会場までの道路脇にはフェアの幟や看板が設置されていました。

体育館の内部には、大会名と支部名が大きく書かれた横断幕が掲げられ、また、至るところハトのマークも掲げられ協会PRに大いに役立っていたように思います。

さて、試合ですが、今年も昨年以上に好評で、ミニバレー17チーム(1チーム4名)、ファミリーバトミントン11チーム(1チーム3名)、ショートテニス低学年高学年合わせて24チーム(1チーム2名)の競技が開催され、150名近くの明石市市内の小学生が参加し熱戦を繰り広げていました。

また、子供たちに負けじと父兄応援団が、会場狭しと応援を繰り返していました。

特にミニバレー大会は、かなりの迫力で、選手たちは、そろいのウェアに身を包み、サーブにアタック、回転レシーブと大人顔負けのプレーに励んでいました。また、涙目になって必死にボウルに向かって行ったり、点数を取ったりした瞬間、大声で叫ぶなど、活気にあふれていました。

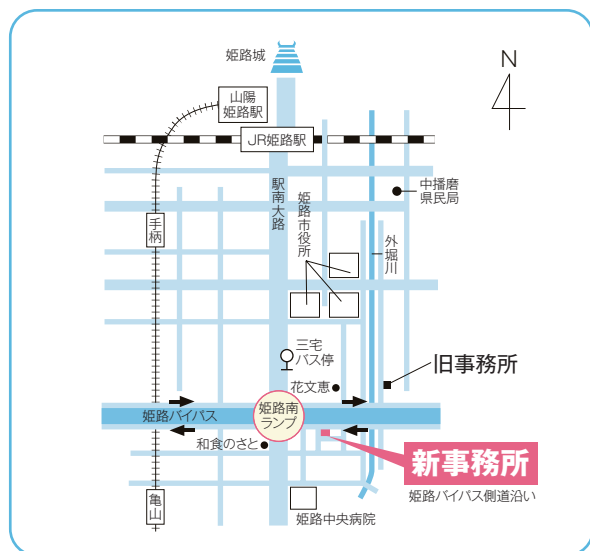
「皆、会場入り口に並ぶトロフィーを目指し本当に一生懸命頑張ってくれるのを楽しみに毎年協賛しているんです。」と山端本部副会長、久保支部長、棟元理事らを筆頭に明石支部会員方々が笑顔で語っておられたのが印象的でした。



姫路支部事務所移転のお知らせ

姫路支部事務所は、平成23年6月27日（月）から下記へ移転し業務を開始しています。

今後ともなお一層のご支援ご協力をお願い申し上げます。



移転先

〒672-8048 姫路市飾磨区三宅2-7

電話：079-231-5201 FAX：079-231-5202

※移転により電話・Fax番号が変更されました。

会員業務支援研修会が開催されました

日 時： 平成23年3月11日（金）
場 所： 神戸市産業振興センター 3Fホール
テーマ： 生き残りのための「金融機関交渉」と「決してむずかしくない」経営戦略のはなし！
講 師： 中小企業診断士 千々波 行弘 氏



平成23年3月11日（金）、午後2時より神戸市産業振興センター 3Fホールにて、研修委員会主催の会員業務支援研修会が開催されました。同研修会は、会員皆様の業務につなげていただくための研修会で、毎年テーマを変え開催しております。今回は銀行・RCC出身の中小企業診断士、千々波行弘氏を講師に迎え、「決してむずかしくない」経営戦略などを解説していただきました。

千々波氏は金融機関交渉について、銀行は融資先をどう見ているのか、金融機関が交渉に応じる動機とは何か、銀行からの要求への対処方法等について不良債権回収担当者としての経験をふまえて説明がありました。

また、経営戦略については、「生き残りのための経営戦略」について詳しくお話されました。先発会社と差別化し、同じやり方をしないこと、小規模1位主義、部分1位主義を狙うこと、対象を細分化すること、目標を得意なもの1つに絞ること、軽装備で資金の固定化を防ぐこと、競争相手に知られず静かに行動すること等竹田陽一氏の「ランチェスター経営」に基づき具体的な成功事例を交えて2時間という短い時間でしたが、経営戦略について凝縮された内容でした。

暴力団排除条例啓発パレードに参加

本年4月1日に兵庫県・神戸市が施行した暴力団排除条例の啓発を目指したパレードに4月27日、協会役員も参加しました。

パレードに先立ち、東遊園地（神戸市役所南）で出発式が行われ、井戸兵庫県知事が「この条例で、暴力団の活動を抑え込む努力を!」と訴えました。

その後、「この街に暴力団はいらない」と書かれた横断幕やノボリを掲げ、三宮周辺のパレードを行いました。

暴力団排除条例：

<http://www.police.pref.hyogo.jp/seikatu/boryoku/index4.htm>



兵庫宅建協会CM

協会本部では、ラジオ関西（周波数558Khz）お昼の時報に合わせてCMを放送しています。CMは、協会PR編とハトマークサイトPR編の2本立て。4月～3月末まで計208本の放送予定です。

さらに、ラジオCMに合わせ、ラジオ関西ホームページ（<http://jocr.jp/index.html>）に協会バナーを掲出しています。ハトマークサイトにリンクしていますので、ハトマークサイトへのアクセス増加も見込めます。この機会に是非ともハトマークサイトへの物件登録をお願いします。



兵庫宅建協会PR編

兵庫宅建協会は、県下85%の不動産会社が加入する県下最大の不動産団体です。
マイホームのご相談なら兵庫宅建協会の会員店へ。
めじるしは、ハトのマークです。
あなたの暮らしに夢と明日を。検索は、「兵庫宅建」で。
信頼のハトのマーク、兵庫宅建協会が正午をお知らせします。

ハトマークサイトPR編

お住まいをお探しのあなた
おうち探しなら兵庫宅建のハトマークサイトをご利用ください。
ご希望の物件が見つかります。
ハトマークサイトは、新しい暮らしのスタートを応援します。
検索は、「ハトマークサイト」で。
信頼のハトのマーク、兵庫宅建協会が正午をお知らせします。



広告媒体社・広告代理店・印刷業者・公取綱紀委員 研修会

平成23年4月20日、兵庫県下の広告代理店など広告に携わる会社を対象とした研修会が協会本部で開催されました。研修は、4項目に分かれ、大石副委員長が、①不動産の表示規約・施行規則の一部変更案について、②インターネットによる「おとり広告」の未然防止の徹底について、引き続き、荒木委員長が③相談事例・広告事例④「不動産の表示規約」クイズ の研修を行いました。

今回参加した広告会社は全部で16社26名、毎年参加している熱心な会社もありますが、初めての会社もあり、皆さん熱心に聞き入っていました。

研修会の最後には荒木委員長から「公正競争規約をご理解いただき、規約違反とならないためにも、皆様のご協力が必要不可欠ですので、よろしくお願いします。」と締めくくられました。



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 入会募集キャンペーン実施中！

～入会金が20,000円→0円(平成24年3月31日までの期間限定)～

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、2011年(平成23年)3月1日に設立、賃貸不動産管理業協会(賃管協)からの財産寄付及び事業譲渡を受け、2011年4月1日から一般社団法人として新たにスタートいたしました。

全宅管理では、これまで賃管協で実施してきた事業をはじめ、これまで以上に充実した事業を提供し、賃貸管理業務を強みにバックアップします。

また、平成24年3月31日まで期間限定で入会金20,000円が0円となるキャンペーンも実施していますので、是非この機会に入会のご検討をお願いします。

1. 入会資格

- (1) 本会の趣旨に賛同するもので、(社)都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と(社)全国宅地建物取引業保証協会の「社員権」を併せ持つものであること。
- (2) 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの。

2. 入会金・年会費について

- (1) 入会金 20,000円⇒0円(平成23年4月1日～平成24年3月31日までの期間限定)
- (2) 年会費 24,000円
(2,000円(月額)×12ヶ月分)

※ 年会費(月割)の振込

入会申込書の到着が確認できましたら、当協会より年会費振込依頼書を貴社宛にファックスにて送信いたします。同依頼書に従い年会費をお振込みください。

※ 全国賃貸不動産管理業協会から会員向け資料一式を送付

年会費のご入金が確認できましたら、当協会より会員証、年会費集金代行申込書、各種製作物等会員向け資料一式を送付致します。

※ 入会申込書等は全宅管理のホームページからダウンロードできます。<http://www.chinkan.jp/>

【問い合わせ先】 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 千代田区岩本町2-6-3 電話: 03-3865-7031

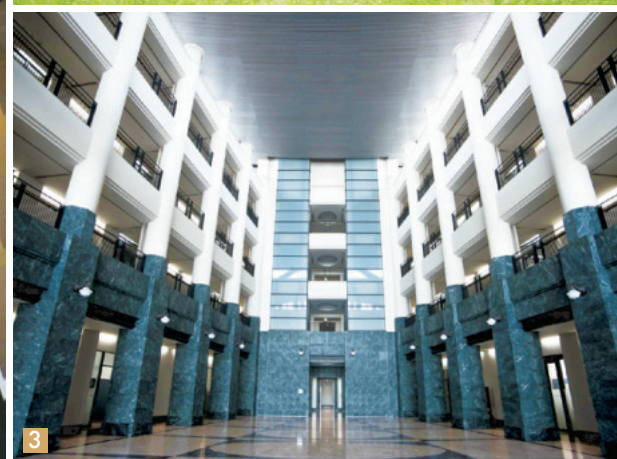
兵庫建物探訪 STORY.1

文化と歴史が香る街 神戸市



神戸税関

1868年の神戸港開港以来、いち早く外国文化を受け入れて来た国際色豊かな街・兵庫。県内には西洋が香る建築物が多数点在し、時を経た今もなお、当時のモダンな面影を今に伝えている。一方で安藤忠雄氏に代表される、現代の名建築も数多い。このコーナーでは毎回県下の1都市にスポットをあて、それらの建築物の魅力や歴史を紹介したい。



- 1 旧庁舎の3層吹き抜けのエントランスホール。天井には手彫りの彫刻を冠している
- 2 旧庁舎、新庁舎をつないでいる中庭。中央の噴水に使われている石材は、昭和の頃周囲に敷き詰められていた、石畳を再利用したものだ
- 3 海外のリゾートホテルのようなラグジュアリー感を漂わせる、新庁舎のアトリウム。5階部分には風向、風力、降雨センサーと連動して自動開閉する窓が設置され、省エネ仕様に。



旧庁舎の4階の壁面には、GHQの占領時代、進駐軍が描いた絵が残されている



【住所】神戸市中央区新港町12-1 【TEL】078-333-3028
【見学時間】8:30 ~ 17:00 【¥】見学無料
【休】土曜、日曜 【P】なし 【HP】www.customs.go.jp

70年の時を経て調和する震災、空襲の生き証人

煙突を冠する巨大な船をイメージして作られた神戸税関。その最大の特徴は、1927年に竣工した旧庁舎と1999年に完成した新庁舎が、70年の時を経て建てられたとは思えぬほどに、見事な調和を見せている点にある。

実は旧庁舎の新築工事に着工した1923年は、関東大震災が発生した年。これを受けて耐震強度を強めたことで、1995年の阪神大震災でも半壊の被害は受けたものの、建物解体を免れたのだ。その姿が市民を励ましたことから、「同じ建物をもつ二度」という声が高まり、昭和初期の洋風建築様式「コロニアルスタイル」に近いタイルと煉

瓦を苦勞の末再現して旧庁舎の補完が行われ、現在の形となった。船の穂先部分が旧庁舎、エントランスを抜けて、中庭を囲んで建つ両壁面から新庁舎だが、そうと聞かなければ、境目の判別は難しい。

現在、税関の日常業務は新庁舎で行われ、旧庁舎部分は自由に内部が見学できる広報展示室に。船の煙突部分に当たる円柱状の吹き抜けや、今は無き箇所の旧庁舎の柱や、昭和の頃に使用されていた石造力ウンターを再利用したベンチを置いた中庭など、歴史を感じさせる空間を楽しんで欲しい。



兵庫県立美術館

- 1 階段の凹凸の重なりがユニークな表情を見せる階段。登りきると、行き止まりになっている
- 2 展示室を囲む回廊。サッシが影となって写りこみ、足元に時間帯によって異なる格子を描く
- 3 曇りガラスを通して降り注ぐ天井からの光が、暖かな雰囲気演出する展示室
- 4 展示棟とギャラリー棟を、そして海と山を繋ぐ象徴としてデザインされた円形テラス。螺旋階段が内蔵されている



【住所】神戸市中央区脇浜海岸通1-1-1 (HAT神戸内)
 【TEL】078-262-0901
 【開館時間】10:00 ~ 18:00 特別展開催中の金・土曜は~ 20:00
 (入場は閉館の各30分前まで)
 【¥】コレクション/展覧料 大人500円、高校生・65歳以上250円、
 大学生400円、中学生以下無料
 【休】月曜(祝日の場合は翌日)
 【P】約80台(120分まで¥400、以降¥200 / 30分)
 【HP】www.artm.pref.hyogo.jp

内装は、階段や回廊が迷路のように張り巡らされており、建物自体がアートさながら。また、自然光による陰影の仕掛けも見事だ。曇りガラス張りの天井からやさしい光がこぼれる展示室、サッシが影を落とすガラス張りの回廊、瞑想へと誘う無機質なエントランスホールなど、それぞれの空間が時間や季節によって異なる表情を見せてくれる。何度訪れても新しい発見に出会えるはずだ。

時間、季節で異なる顔を見せる 巨大迷路のような美術館

2002年に阪神・淡路大震災からの「文化の復興」のシンボルとして、前面の海に接する「なぎさ公園」と一体化するよう建築家・安藤忠雄氏が設計。安藤建築の代名詞とも言われるコンクリートデザインを前面に打ち出さず、神戸をイメージした御影石とガラスを中心に外壁が構成されている。目の前の海と不思議に調和する、3つの巨大なファサードも特徴的だ。



兵庫県公館

- 1 約300㎡の広さを誇る第一会議室。釣鐘草を模した照明が存在感を放つ
- 2 針式のフロア表示がレトロなエレベーター
- 3 「マンサード」と呼ばれる、銅版で出来たウロコ葺きの立体的な屋根と中庭
- 4 1945年の神戸大空襲で唯一焼け残った外壁。重工な造りが長い歴史を物語っている



【住所】神戸市中央区下山手通4-4-1
 【TEL】078-362-3823
 【開館時間】9:00 ~ 17:00、
 土曜10:00 ~ 16:00
 ※県政資料館部門は月~土曜
 ※迎賓館部門は土曜のみ開放
 【P】なし

明治が香る絢爛豪華な迎賓館

1902年に兵庫県本庁舎として建築家・山口半六氏により設計されたが、神戸大空襲で焼失。85年に迎賓館と県政資料館を併せ持つ兵庫県公館として復元された。内装は全てルネッサンス様式で統一されており、ウロコ葺きの屋根や東側外壁に、建築当時の面影を残す。館内には小磯良平、東山魁夷など兵庫ゆかりの作家によるアートも数多く飾られている。

編集後記



国会では、連日政局の話や議論ばかりされ、何ら具体的な実行に移せないでいる。今号の「会員活動pick up」の本田 寿久氏、早速に被災地のボランティア活動をされ、その報告に敬服しました。「何か始めなければ、何もはじまらないでしょう。」の言葉に耳が痛い。今一番大事な事は「百のお題目よりも一つの実行」か……。

新年度に入り企画ページも新たに、今年度より年4回の発行となりました。お気付きの点がありましたら、広報委員の方へお知らせください。

新年度に入り企画ページも新たに、今年度より年4回の発行となりました。お気付きの点がありましたら、広報委員の方へお知らせください。

広報委員長 國下喜久男

住まいのトレンドVOL.1

毎回、第一線で活躍する空間づくりのプロが登場！
住まいを快適に、そして楽しく変えてくれる
“目からウロコ”なアイデアをご紹介します。

Point1

ラックやBOXを
有効活用しよう

実は、文庫本は量販店などで販売しているCDBOXに、マンガはDVDBOXにピッタリ納まるサイズ。雑誌はマガジンラックへ

～本や雑誌を賢くしまってスッキリ整頓～
“魅せる”本棚の作り方

今回の先生

スタイリスト
高橋のり子さん



お部屋やキッチンのインテリアや雑貨コーディネートを中心に活躍する人気スタイリスト。トレンドを上手に取り入れながらも、機能的でシンプルな空間作りを得意としている。

Point2

横置きで
リズムをつけよう

同じサイズの本を横置きして積み上げることで、本棚にユニークなリズムが生み出せる



アイテム使いで本棚にアクセントを!

本棚を美しく保つ一番のポイントは、“ブックエンドをこまめに使うこと”。お気に入りの本や最近の雑誌はよく出し入れするため、隣の本が倒れたり斜めになったりと本棚がごちゃつきがち。ブックエンドを使うことで出し入れがサツと出来るようになり、本もピシッと整列できます。また、異なるサイズや種類の本との間に、隙間を作る点にも注目。そこに小物を置けば、単調になりがちな本棚にアクセントを付けられ、見た目も楽しくなりますよ。同じ理由で、シリーズものの文庫本なども、あえて横置きするのがオススメです。

反対に、古くなった雑誌や読まなくなった本などは、マガジンラックやCD&DVDボックスにまとめれば、スッキリ整頓!ラベルを貼っておけば中身もひと目で分かり、そのまま運べるから引越や片付け時も便利です。さらに、空いた本棚には、装丁が素敵な本や、ジャケットが個性的なレコードをディスプレイすると、“魅せる”効果がグッと高まりますよ。

Point3

ブックエンドで
隙間をつくらう

ブックエンドによって出来る隙間を、ギャラリー感覚で活用。地球儀やフィギュアを飾って、本棚に楽しいアクセントを

