



ひょうご
takken

広報

PUBLIC RELATIONS

No.296

2012.4.1 発行



一般社団法人
兵庫県宅地建物取引業協会

公益社団法人

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



ナカネ開発有限会社
代表取締役 中根 陸夫様

〒673-0017 明石市野々上1-1-10
TEL: 078-925-3700 FAX: 078-925-3701
兵庫県知事(5)第400785号 明石支部



神戸マラソンを走って

22,958人が出場した第1回神戸マラソンに初のフルマラソンとして参加。見事に完走された中根様に神戸マラソンの感想をお聞きしました。

今回が初マラソンだったそうですが、学生時代の陸上経験はありますか？

学生時代に陸上の経験はありません。大会の人数合わせで時々参加することはありましたが、短距離専門でした。長距離を走るようになったのは、久保明石支部長に誘われて入った「山の会」がきっかけです。そこで※六甲縦走に参加するようになりました。競技ではないので順位をつけないのですが、過去4回参加した結果は大体17番目くらいでゴールしています。競技ではないので本来走るのは禁止されていますが、トップ集団は走りますし、とても危ないんですよ。順位を公式に記録してくれるわけではないし、1位になれそうもないしで、やめようと思っていた矢先に神戸マラソンがあると誘われて応募しました。まさか当選するともっていませんでしたからね。

※KOBE六甲全山縦走大会

公称56キロ。須磨浦公園から宝塚までの六甲全山を縦走する大会

初マラソンの感想は？

感想としては、とにかく疲れた(笑)。完走が目標だったのでペースは上げずにトレーニングと同じ1キロ6分間というペースを維持したところ4時間20分というタイムで完走できました。途中トイレの順番待ちで10分以上口スしたのが悔やまれますが、あとは順調だったかな。ただ、ポートアイランドに入る橋のアップダウンが思い

のほかきつく、本当にしんどかった。実際橋の上でリタイヤしている人が続出していました。それとポートアイランドに入ってからゴールまでの約2キロはゴールが近い分余計に疲れました。走っても走ってもゴールしないというか。その一方で着ぐるみ等のコスプレで走っている人がやたらに元気で楽しそうだったのには驚かされました。コスプレの集団では余裕をもった女性の走りが印象的でしたね。

あとは、応援です。沿道には52万人以上の人出があって、応援してくれました。見ず知らずの人の応援ですが、この応援は頼もしかった。声援があるときには走れてもコース途中で立ち入りができない区間には声援がなく、これは正直いって辛かった。その代わり、折り返し地点で久保支部長の声が聞こえてきた時には元気になりましたよ(笑)。

まさか会えるとは思っていなかったの(笑)。

どのようなトレーニングをされました？

トレーニングは毎朝4時半に自宅を出て往復10キロを走りました。トレーニングして思ったのは、一人で続けるのは難しいということ。やはり仲間がいれば心強い。そもそも一人で20キロ以上を走るトレーニングは難しいです。私が利用したのは、ランスタ神戸という三宮のランナーズステーションです。そこが主催するイベントに参加して大会前に20キロを走ったこともあります。あとは普段から利用しているトレーニングジムの仲間ですね。仲間が居ると励みになります。

最後に中根さんにとって走ることは？

六甲縦走には46歳から参加し、マラソンには50歳を過ぎてから挑戦しています。体力的にはまだまだ問題ありませんが、やはり自分との戦いですね。もちろん記録は気になりますが、走っている時、自分と闘う。途中で止めたときの言い訳を考えたくないという気持ちで走っています。

神戸マラソンが終わったばかりでしばらくは走るつもりはなかったそうですが、誘われて次のレースにもエントリーしたそうです。お仲間は大切ですね。是非、これからも健康に気をつけて走り続けてください。

(文:南坂)



但馬支部創立50周年 記念講演会、記念式典、記念祝賀会 が開催されました。

とき：平成23年11月12日 ところ：ホテル金波楼 コンベンションホール「飛翔」

但馬支部創立50周年を記念した講演会・式典が平成23年11月12日、ホテル金波楼にて開催されました。開催当日は、協会本部役員の皆さまをはじめとした120余名にご出席頂き、盛大な式典となりました。

記念式典に先立ち行われた記念講演では、但馬出身のハワイアンジョイ不動産の深山誠二様、深山ツヤ子様をお招きし「但馬の活性化について」「不動産における米国と日本の違い」をテーマで講演して頂きました。現役で不動産業を営まれており、但馬はロンリープラネット、大いなる田舎を目指すべきだと力強いお話を頂きました。

記念式典では堤会長より但馬支部へ協会感謝状が贈られ、引き続き、歴代支部長へ感謝状、長期業歴事業所支部役員、事務局に賞状と記念品が贈られ、厳粛に終わりました。

式典後は同ホテル大宴会場に場所を移し、数日前に解禁となりました但馬の冬の味覚、松葉ガニに舌鼓を打ち、演歌歌手 桂川あやのショーもあり、祝賀会が催され盛会裡に終了しました。



不動産の公正競争規約等の一部変更について

平成21年9月の消費者庁の設立来、不動産公正取引協議会連合会の中で、不動産の表示規約及び同施行規則の規定の内容について、消費者ニーズの変化、不動産広告の多様化、表示規約の解釈運用上の疑問などの観点から、既存の各規定において、規制を緩和又は強化をすべき事項、規定を明確にすべき事項、実務面での使い勝手などから規定振りに改善すべき事項などについて見直しを行ってまいりました。

それらの協議を取り纏め、平成23年12月15日、消費者庁及び公正取引委員会に対し、不動産の表示規約及び同施行規則の一部変更の申請を行ったところ、変更案は認定・告示され、変更規約が施行されています。

つきましては、不動産の公正競争規約・施行規則が一部変更されましたのでお知らせいたします。

改正の概要

1. 二重価格表示の基準の変更

「新築後2年以内の未入居の建物」に加え、中古住宅及び土地についても二重価格表示を行うことができるものとした。(施行規則第13条)

2. 量数表示基準の変更

中古住宅に限り、①量1枚あたりの面積が1.62平方メートルに満たない旨及び②量1枚の実際の面積を表示することを条件として居室の広さを実際の量の枚数で表示することを認めていたものを、1量当たりの広さは1.62平方メートル以上の広さがあるという意味で用いることとした。(施行規則第10条16号)

3. モデルルーム等の不当表示基準の変更

モデルルーム、完成予想図等による表示について、優良誤認に当たる表示に加え、「事実と相違する表示」も不当表示とした。(施行規則第23条第42号)

4. 必要表示事項の追加

(1) 分譲宅地、新築分譲住宅及び新築分譲マンションのパンフレット等の広告の必要表示事項について、「日照その他物件の環境等に影響を及ぼすおそれのある建物の建築計画又は宅地の造成計画であって自己に係るもの」に加え、「自己が知り得たもの」を追加した。(施行規則第4条2項第1号)

(2) 賃貸マンション及び賃貸アパート等の必要表示事項に、家賃保証会社等と契約することを賃貸条件としている場合に、その旨及び契約に要する金額を追加した。(施行規則別表8及び別表9)

5. 文言等の整理

(1) 価格・賃料に係る表示基準の規定について、「宅地」、「土地」及び「敷地」の文言を「土地」に統一した。(施行規則第10条第34号及び35号)

(2) 不動産全般についてのインターネット広告の必要表示事項(旧施行規則別表11)を、住宅、宅地といった物件種別ごとの必要表示事項(施行規則別表1～10)に振り分けるとともに、関連規定の文言を整理した。

(3) その他条文の字句等を整備、修正した。

いて、予告広告又はシリーズ広告ができる物件種別を定めているが、(施行規則別表8)では新築賃貸アパートの予告広告を認めているのに、上記の物件種別から新築賃貸アパートが抜けていたことから、これを追加した。

→新築賃貸アパートの文言を追加

2. 物件の規模、形状、構造等についての広告表示において、コンピューターによって事実と異なる形に処理された画像や映像を用いたり、不動産情報サイトに掲載されている他社の物件の写真を自社の物件の写真として転載することが少なからず見受けられる。このような事実と相違する規模、形状、構造等の広告表示を不当表示として規制対象とするため、規約第23条第1項第42号を改正した。

→事実と相違する表示又は～の文言を追加

3. 景品表示法の目的規定の変更に伴う公正競争規約の変更は、平成21年9月1日から施行しており、その際に変更を失念した規定(規約第23条第2項)を景品表示法第11条第1項の規定を参考に変更した。

→一般消費者による自主的かつ合理的な選択～の文言を追加

(公正競争規約施行規則関係)

1 現行規則第4条第2項(必要な表示事項)について

規則第4条第2項第1号別表1(分譲宅地)、別表4(新築分譲住宅)又は別表6(新築分譲マンション)の各表の「注1」に基づく表示事項(パンフレット等には、第4条第2項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載する。)のうち、第1号の物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建築計画等に関しては、一般消費者の合理的な物件選択に資すること及びトラブルの未然防止の観点から「自己に係るもの」がある場合だけでなく、他社に係わるものであっても公表されているもの等「自己が知り得たもの」がある場合にも、その情報を開示することを義務付けるため、当該規定を変更した。

→自己に係るものを自己に係るもの又は自己が知り得たものに変更

2 別表について

別表を事業者向けに分かり易く見やすくして、一般消費者に対し適正な情報が提供されるよう次のとおり整理・統合を行うとともに、必要な表示事項の追加、用語の整理等を行った。

(1) 別表11「インターネット広告」を削除し、同表で定める必要な表示事項を別表1から別表10の媒体欄に「インターネット広告」を置き、それぞれ移設するとともに、インターネット広告における必要表示事項を整備するた

改正内容

(公正競争規約関係)

1. 予告広告等に関する規約の規定と同施行規則の規定とに整合化が図られていなかった規定、つまり規約第4条第6項(用語の定義)の第3号(予告広告)及び第5号(シリーズ広告)にお

め、別表1から別表10において既に必要表示事項とされている一部の事項について、インターネット広告においても必要表示事項とした。

- (2) 別表1から別表5において、「区画面積」又は「土地の区画面積」としている事項を「土地面積」に、別表1(分譲宅地)、別表4(新築分譲住宅)及び別表6(新築分譲マンション)において、「主たる施設の概要」又は「主たる設備の概要」としている事項を「主たる設備等の概要」に統一した。
- (3) (注)書きに関する事項について
 - ア 別表1(分譲宅地)の事項番号15の規定中、市街化調整区域に所在する土地に関する文言を修正して(注)に移すこととしたほか、この文言を別表3(売地・貸地)の(注)にも追加した。
 - イ 別表1(分譲宅地)、別表4(新築分譲住宅)及び別表6(新築分譲マンション)の(注)に「パンフレット等には、施行規則第4条第2項各号に定めるいわゆるデメリット事項を記載すること。」を追加した。
- (4) 別表8(新築賃貸マンション・新築賃貸アパート)及び別表9(中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートで残戸数が1戸のもの)に、「家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額」を追加したほか、これらの別表に掲げる賃料等の事項以外の費用を当初の契約時からその期間満了時まで必要とするときは、その費目及びその額を記載するよう「注書き」を追加した。

3 規則第10条(物件の内容・取引条件等に係る表示基準)各号について

- (1) 第16号は、住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合、畳1枚当たりの広さは1.62平方メートル以上の広さがあるという意味で用いることとした。
- (2) 第21号の「改装」という文言を分かり易くするため、一般的に使用されている「リフォーム」に改めた。
- (3) 第34号の「宅地の価格」及び第35号の「敷地面積」という文言を分かり易くするため、それぞれ「土地の価

格」又は「土地面積」に統一的に改めた。

- (4) 第44号工の規定では、返済例を表示する場合の前提条件の記載が不要か否かの解釈が明確ではないことから、「返済例」について表示する場合は、借入金、返済期間、利率等の返済例に係る前提条件を併記することを明確にした。

4 規則第13条(旧価格を比較対照価格とする二重価格表示)について

旧規則第14条において「旧価格を比較対照価格とする二重価格表示」ができるのは、「建築後2年以内の建物であって、居住の用に供されたことがないもの」に限定していたが、「過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示」と変更し、同条各号に掲げる要件に適合し、資料で疎明できる正確な情報提供であれば、一般消費者に有用な情報となり、その自主的・合理的な選択に資することになるので、一定のものを除く「土地や建物(新築・中古の別を問わない。)」についても過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示ができるように変更した。

旧規定の「旧価格」を「過去の販売価格」に改め、括弧書きの定義を削除し、これを過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示の新規要件として設けた第2号に移設した。

また、第13条第3号に、旧第14条第2号の要件を移設するとともに、「6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までの表示に限る。」旨のただし書きを加え、不動産が災害等の事情で劣化することにより同一性を損なうような場合の対応を規定した。

さらに、第13条第4号に、「土地(現況有姿分譲地を除く。)又は建物(共有制リゾートクラブ会員権を除く。)」について行う表示であること。」と規定することにより、土地や新築・中古の別を問わず建物について過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示ができるようになった。(本条は過去の販売価格を比較対照価格とするものですから、賃貸住宅は除かれます。)

(文 公取綱紀委員会)

第6章 誤認されるおそれのある二重価格表示(改正後)

(過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示)

第13条 過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合を除き、規約第20条において禁止する不当な二重価格表示に該当するものとする。

- (1) 過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。
- (2) 比較対象価格に用いる過去の販売価格は、値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。
- (3) 値下げの時期から6か月以内に表示するものであること。
ただし、6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。
- (4) 土地(現況有姿分譲地を除く。)又は建物(共有制リゾート会員権を除く。)について行う表示であること。

◎不動産の公正競争規約等に関する問い合わせ先 (公社)近畿地区不動産公正取引協議会 06-6941-9561

※規則変更は4月中旬までに施行予定ですが、本文作成時点で消費者庁の承認が得られていない為、上記のような表現になっております。

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO 2011.10.No.83より抜粋

—道路に関する説明—

売主業者及びその仲介業者に接道義務を満たしていない物件の説明義務違反があったとして、引渡 17 年後に買主に対する不法行為責任が認められた事例

(千葉地判 平23・2・17 判タ1347-220)

1 事案の概要

Xは、平成5年10月29日、宅建業者Y1から、千葉市内にある中古住宅を、宅建業者Y2、Aの仲介で代金2550万円で購入し、同年12月27日に物件の引き渡しを受けた。

この契約に際し、Xは、地元金融機関から2200万円の借入を行った。

本件建物は、昭和50年10月1日新築で、本件土地は、いわゆる「袋地」と、隣地と共有の路地状敷地からなっている。

当該路地状敷地は、幅員約2.7mで、幅員約6mの公道に接している。

本件建物については、昭和50年6月、建築確認が取得されたところ、同建築確認は、本件路地部分に幅員4mの道路が設置され、本件土地が当該道路に接することを前提とするのであったが、現実には、本件路地が存在するのみであり、本来、本件建物か、隣地建物のうち1棟しか建築できないものであった。

引渡を受けて後、約15年経過した平成20年12月頃、Xは不動産業者Bに売却の相談をしたところ、「本件土地は、接道義務を満たしていないから、建築確認が下りず、建替えができないので、買い受けることはできない。」旨の説明を受けた。

そこで、Xは「Y1は、本件売買契約に付随する義務として、Y2は売主側の仲介業者として、買主であるXに対し、上記事項を説明すべき義務があったが、説明しなかった。」と主張し、下記の損害金の支払を求めた。

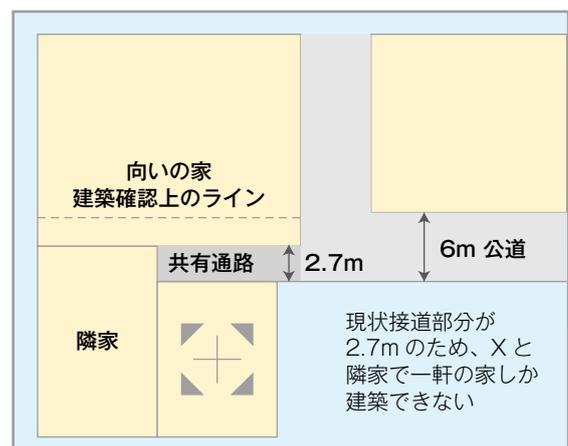
- i) a) 本件売買代金 (2550万円)
- b) 本件借入に係る利息金相当額 (727万5669円)
- c) 遅延損害金 (397万4823円)

の合計額から本件不動産の本件売買契約時における適正価額752万円を控除した2923万492円

- ii) 弁護士費用…上記金額の1割292万円

計 3215万492円

Xは平成21年8月18日、千葉地裁に提訴した。



2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの訴えを一部認容した。

(1)説明義務

宅地の売買においては、建築基準法上の節道関係は、建替えの可否並びに転売の可否及び転売条件等に大き

From recent court case

宅建業者から、中古住宅を買い受けた者が、当該不動産が接道義務を満たしていないとして、購入から約16年後に、売主並びに売主側業者に対し不法行為に基づく損害賠償を請求したところ、不法行為責任が是認され、請求が一部認容された事例

(千葉地裁 平23年2月17日判決 一部認容 判例タイムズ1347号 220頁)

く影響するものである。そしてY1、Y2以下「Yら」という)は、いずれも不動産の売買及び仲介を業とする会社であり、宅建業者であるから、まず、Y1については、本件売買契約の付随義務として、本件土地の接道状況についてXに対し説明する義務があったと言うべきである。

また、Yらは、宅建業者であり、売主及び仲介を業として本件売買契約に関与したものであるから、宅地建物取引業法35条1項により、それぞれ取引主任者をして、Xに対し接道状況について説明すべき義務を負っていたものである。

本件土地は、接道要件を満たしておらず、建替えが困難な土地である。ところが、まず、本件売買契約書には、この点について何ら記載がなく、むしろ、本件重要事項説明書には、本件土地の「北側が幅約6mの公道に約3m接している」旨記載され、「新築時の制限」としては道路斜線制限等が記載されているのみで、接道要件との関係での建築の制限については全く記載されていなかった。そして、Xは本件路地が共有であることについては説明を受けたものの、本件土地が接道要件を満たしておらず、建替えが困難であることについては説明を受けたことがなかった。

前記によれば、Yらには、Xに対する説明義務違反(本件不法行為)があったことが明らかであって、Yらは、本件不法行為と相当因果関係にあるXの損害について賠償責任(不真正連帯責務)を負うと言うべきである。

(2)Xの損害について

Xは、Yらの不法行為によって、本件土地の接道状況には問題はなく、建替えが可能である旨誤信させられ、本件売買契約を締結し、本件借入れを行った上、本件売買代金及び本件借入れに係る利息金の支払をするに至ったものと認められるから、これらの金員の出捐は、本件不法行為と相当因果関係にある損害と言うべきである。

- ① 本件売買代金相当額と本件適正価格との差額1050万円
- ② 本件借入れに係る各利息金相当額合計347万0702円

本件売買契約の締結は、Xが銀行借入を行うことを前提とするもので、Yらはこれを了知していたものと認められる。

(3)以上によれば、Xの本訴請求は、Yらに対し連帯して1726万4536円及びうち1050万円に対する平成6年1月31日から支払い済みまで年5分の割合による金員の支払を求める程度で理由がある(弁護士費用・確定遅延損害金を含む)。

3 まとめ

本件は、約17年前に売却乃至仲介した物件に対し、業者の説明義務違反(不法行為)による責任を認めた案件である。

不法行為の時効は、知ってから3年、除斥期間20年とされている(民法724条)。重説ミスが相当後になって、多大の損害を引き起こしたという点で、業者に警鐘を与える判決である。

なお、本件は高裁にて和解が成立している。

困った時の賃貸住宅法律 Q&A

生活音に対する隣室からの苦情

賃借人として普通の生活音しか出していないのに隣室から生活音がうるさいと苦情をいわれました。隣室からの苦情に対抗できるのでしょうか。

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

ライフスタイル・生活時間帯の多様化による苦情の増加現象

最近のアパートは、ライフスタイルの変化に応じて、フローリング床やユニットバス・エアコンなど備え付けのものが増えています。しかし、建築費用などの関係から、十分な防音措置がとられていないものも多くみられます。

また、アパートには、生活時間の比較的自由的な学生を含め、さまざまな人が居住しており、また、労働形態の多様化などから、勤務時間の関係上、深夜や早朝に偏った生活時間帯をもつ人もいます。

このような中で、自分自身としては、ごく普通の生活をしているつもりでも、足音、椅子の移動・掃除機の音(特に、階下の人から)や、ガスの点火音、トイレの排水音、エアコンの作動音(排気熱を含め)などの生活音が近隣の人から騒音問題とされるケースが増加しています。

生活音問題の特殊性

近隣同士の生活騒音被害が、民法上の不法行為として損害賠償などの問題を生ずるかどうかについては、「受忍限度」という考え方が用いられていますが、上に挙げたような生活音の問題は、これまで近隣騒音の問題として、裁判上多く争われてきたカラオケ、ピアノやペットの鳴き声などの騒音問題と異なり、ごく日常の生活に伴って必然的に発生するものであり、お互い様という部分も多く、苦情を申し入れられたからといって、賃借人としては手の施しようのない問題も多いでしょう。

このような生活音による騒音が建物の構造上の欠陥から生じている場合には、賃借人に対して修繕を要求することも考えられますが、通常の家賃で、通常の構造を備えているアパートについて、特別の防音工事まで要求することは、法律的には困難だと考えられます。

なお、近隣の生活騒音については、地方自治体が一定の規制基準を設けていることが多く(東京都公害防止条例では、住居区域に応じて、隣地との境界における音量を、午後7時から午前8時まで40~45デシベル以下などと定めています)、ルームクーラーの騒音が、これらの規制を超えた場合には損害賠償(月額8,000円)を認めた裁判例(東京地裁昭和48年4月20日判時701号31頁)もありますので、場合によっては、自分自身で何らかの防音措置を講じたほうがよい場合もあります。

解決の方法

生活音の騒音問題については、とりあえず双方の話し合いによる解決を図るのが一番です。

- (1) まず、お互いの生活時間・就寝時間帯が何時か、何の音がどの程度の被害を発生させるのかを確認し、双方で音の発生を許容できる時間帯・許容できない時間帯を明らかにして、音の発生を特定時間帯に極力集中させることで、共存を図ることが最も望ましい解決策でしょう。
- (2) どちらか一方の生活時間帯が深夜や早朝に偏っているなど、お互いの生活時間帯が全く異なる場合や、相手方が病的なほど音に神経過敏な人であったりする場合には、話し合いによる調整は不可能といえます。

このような場合には、裁判所に調停を申し立てることも考えられますが、日常的に発生する生活音が問題となっていますから、感情的なこじれも多く、すっきりとした解決はほとんど期待できません。

現実問題としては、引っ越しをして精神的苦痛から早く逃れることを検討したほうがよいかもしれません。ただし、場合によっては弁護士と相談して、調停または訴訟に踏み切ることを検討してもよいでしょう。

模様替え

入居者は、「壁紙のデザインが気に入らないので取り替える。その費用を賃貸人側で負担してほしい」と主張することができますか。

賃借人の保管義務

入居者が壁紙の取り替えを希望する場合、賃貸人と話し合いをして了解のもとに取り替えることが望ましいことはいまでもありません。賃貸人の了承が得られない場合に、賃借人が壁紙を取り替えてよいかどうかという問題になります。

この点、賃借人には、賃借物を「善良なる管理者の注意」で保管する義務があり（民法400条、善管注意義務といえます）、形状を変更するなどの行為によって賃借物の価値を低下させたりしないよう注意しなければなりません。

したがって、特殊なデザインの壁紙であったり、壁紙の交換により部屋の美観を害するなどのほか、取り替えによって部屋の価値が低下するとみられるような場合には、債務不履行（保管義務違反）となり、損害賠償責任を問われてしまいます。

賃借人としては、賃貸人の承諾を得ない壁紙の取り替えは慎重に考える必要があります。賃貸人側が、このままでは次の賃借人に貸せないと思うようなデザインの壁紙は避け、賃貸借終了時に原状回復費用として再取替費用を請求されることは最低限覚悟しておくべきでしょう。

壁紙の取り替えが債務不履行となる場合でも、賃貸人のほうから直ちに賃貸借契約を解除できるということにはなりません。壁紙を取り替えるだけでは、賃貸人と賃借人との信頼関係を破壊するようなものではないのが通常でしょうから、契約解除が認められない場合が多いと考えられます。

必要費償還請求権

必要費というのは、建物の使用収益に必要な費用、つまり、これを支出しないと通常の居住に差し障りがあるような費用のことをいいます。

必要費は、賃貸人の負担とされ、賃借人が必要費を支出した場合には、直ちにこれを賃貸人に請求できるとされています（民法608条1項）。ただし、必要費を賃借人に負担させるという特約が契約書に記載されていないか注意しておく必要があります。

壁紙交換の場合、既存の損耗が激しいようですと、取替費用が必要費になり、賃貸人の負担とされる場合も考えられます。

しかし本問のように、入居者が、単にデザインが気に入らないという理由で、続けて使用することが可能な壁紙を交換しても、必要費とはならず、法律上賃貸人の負担を求めることはできません。

有益費償還請求権

物の客観的価値を高めるための費用を有益費といいます。壁紙の取り替えについても、普通の最高級の壁紙に取り替えたような場合には、部屋の客観的価値を高めたことになり、有益費になるということが出来ます。

有益費を支出した場合、必要費のように直ちに賃貸人に請求というわけにはいきませんが、賃貸借が終了して明け渡す時点で、なおその壁紙によって部屋の価値が高まっているといえる場合には、増加した価値に相当する金額を賃貸人に対して請求できます（民法608条2項、198条2項）。

なお、有益費について契約書で特約がなされている場合がありますので、注意する必要があります。

その他の内装設備の取り替えの場合

以上は、壁紙に関することですが、同じことは、建物内のその他の内装設備などについてもあてはまります。ただし、その他の内装設備の場合には、それら自体が有価物であることがあり、その設備により建物を損傷することがあり、また、その取り替えにより、電気の容量などに影響を与えることがあるので、その考慮も必要となります。

ハトマークサイトをご利用ください

一般消費者向けの物件登録サイト

夢が広がる不動産ネットワーク



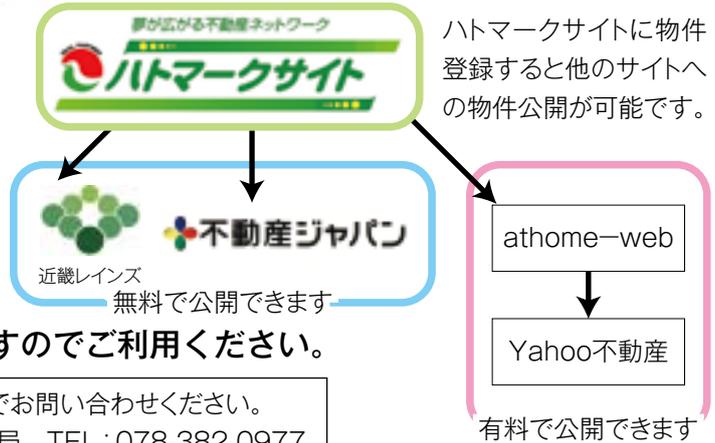
をご利用ください!!

<http://www.htk.or.jp>

物件登録は
無料です。

★ハトマークサイトは、宅建協会の会員のみが登録できる消費者向けの物件サイトです。

★物件登録をご利用いただくにはログインID(会員番号)とパスワードが必要となります。お申込がまだの方は兵庫宅建「会員ページ」→「書式などのダウンロード」より「ハトマークサイト利用申込書」をダウンロードのうえ協会本部 (FAX:078-371-7474) までFAXにてお申し込みください。



ハトマークサイトに物件登録すると他のサイトへの物件公開が可能です。

近畿レイズ 不動産ジャパン
無料で公開できます

athome-web
↓
Yahoo不動産
有料で公開できます

店頭掲示用のステッカーを同封しておりますのでご利用ください。

ご不明な点がございましたら、宅建協会本部事務局までお問い合わせください。
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 本部事務局 TEL:078-382-0977

会員業務支援研修会が行われました

2月2日(木)、兵庫県不動産会館7階研修ホールにおいて、会員支援特別委員会並びに事業対策委員会主催による会員業務支援研修会が行われました。自然災害をテーマに実施した今回の研修会には東日本大震災から日が浅いこともあり、定員150名のところ123名の方がお越しくださるなど関心の高さがうかがわれました。

また、全国賃貸不動産管理業協会事務局の佐々木氏からは同協会の設立趣旨や事業活動の内容の説明がありました。講師の佐藤弁護士は、全国賃貸不動産管理業協会の顧問弁護士でもあり、相談日には会員の方からの相談も受けられているとのこと。みなさまもこの機会に全国賃貸不動産管理業協会へのご入会を検討されてはいかがでしょうか。



事務局 佐々木氏



佐藤弁護士

はたちの献血キャンペーンを実施しました

ラジオ関西(558Khz)主催による「第37回ラジオキャンペーン はたちの献血2012」に協賛しました。キャンペーン期間は、本年1月1日～2月29日まで。期間中は、ラジオCMから献血を呼びかけた他、尼崎から姫路までの「兵庫県赤十字血液センター」各6カ所にキャンペーンをお知らせするのぼりや看板を立て、献血を呼びかけました。当協会ものぼり、看板に名称が記載されました。また、血液センター以外にも献血バスでの呼びかけなどを行い、多くの方から献血のご協力をいただきました。血液は人工的に作ることはできないため、献血が必要になります。キャンペーン期間だけでなく、必要とされる方のため、今後とも献血へのご協力をお願いします。



ラジオ関西に出演しました

昨年12月21日(水)、ラジオ関西の情報番組「三上公也の情報アサイチ」に山端副会長と西尾事業対策委員長が出演されました。ラジオを通じて協会の事業内容を広く知っていただくための出演でしたが、早朝の生放送ということでスタジオ入りは朝の7時30分とかなり早い時間になりました。

番組では、司会の三上公也さんの進行により程よい緊張感を維持しつつ楽しく放送されました。放送の内容は、兵庫県、神戸市と提携している住宅の確保が難しい世帯への支援、「住宅セーフティネット」を中心に「兵庫あんしん賃貸支援事業」や保育所整備に関わる事業なども説明させていただきました。

放送時間は、約15分間でしたが、お知らせしたいことがたくさんあり、全てをお伝えすることは出来ませんでした。それでも協会が行っている事業の一部でもお伝え出来たことは大変意義のあることだったと思います。

今後もこのような機会があれば、積極的に活用していきたいと思えます。



右：山端副会長、左：西尾委員長、手前は三上アナウンサー



賃貸不動産広告実態調査の実施結果

昨年秋に実施された売買物件の実態調査に続き賃貸不動産広告実態調査が行われました。2月27日には事前審査が行われ、3月6日には実態調査が行われました。今年も調査対象はチラシ広告の他、インターネット広告についても行われました。調査対象となったのは全部で6件ありました。調査結果は近畿地区不動産公正取引協議会に送られます。必要があれば同協議会から指導等が行われます。

広告の内容は、不動産公正取引協議会が編纂した不動産広告の表示規約を厳守する必要があります。また、インターネット広告では、契約後に削除処理を行っていなかったために「おとり広告」とみなされてトラブルに発展するケースが多々あります。みなさまもくれぐれも注意いただくと共に広告に関してご不明な点がございましたら当協会または、「公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会」へお尋ねください。

お問合せは

公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会
電話：06-6941-9561



藤井副委員長



荒木委員長

明石支部の不動産フェア

明石支部の不動産フェアとして定着した感のある「ハトマーク杯争奪小学生ニュースポーツ大会」が3月3日、明石中央体育会館で開催されました。小学生の参加に限定して3回目となる今年は175人、59チームが参加しました。

競技は、全部で5種目あり、3つの会場でそれぞれがハトマーク杯を争奪しました。主催の明石市教育委員会によると誰もが生涯にわたりスポーツに楽しめるよう、この大会の種目となっているニュースポーツの普及を進めているとのこと。

大会が小学生限定となっているのは、健康はもちろんのこと交流を深めることを目的としているそうです。明石支部が提供したトロフィーを見る子ども達の目はとても輝いていて、大会の素晴らしさが伝わってきました。是非、今後とも大会を継続していきましょう。



定時総会のご案内

「第52回兵庫宅建定時総会」並びに「第40回保証協会兵庫本部定時総会」が平成24年5月22日(火)午後1時からANAクラウンプラザホテル神戸にて開催されます。開催通知の発送は、4月下旬。出欠のお葉書は必ずご投函くださいますようお願いいたします。



公益法人制度改革準備特別委員会

『一般社団法人』として、新たなスタート! 《4月1日付》

当協会は、昭和36年12月に兵庫県知事から社団法人の設立許可を受け、半世紀にわたり社団法人として歴史を刻んで参りましたが、このたびの公益法人制度改革を機に約4年半もの長きにわたり、将来を見据えて幾多の議論を重ねた結果、「一般社団法人」移行への結論を導き出し、4月1日から「一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会（非営利性が徹底された法人）」として新たなスタートをいたしました。

移行後は、従前と同様に会員支援を軸とした**共益事業**はもとより地域社会、消費者に対する**公益事業**及び**協会PR事業**をさらに積極的に推進して参ります。

なお、もう一つの選択肢であります「公益社団法人」への移行につきましては、平成21年10月19日付、堤会長への「答申書」にも記載のとおり、今後の情勢を見極め、当協会が公益社団法人として継続的な活動が十分に可能であると判断された場合には、改めて公益認定の申請を行うことを排除するものではありません。

このたびの「一般社団法人」への移行に際しまして、会員の皆様には、多大なるご協力、ご理解を賜りましたことに深く感謝申し上げます。

移行に至る主な経緯

- H19.8.9
公益社団法人移行準備特別委員会設置
一研修会等に参加し、協会の現状を把握、分析一
- H21.10.19
同特別委員会から会長宛「答申書」提出
(結論：一般社団法人を選択)
- H21.10.29
理事会にて、「一般社団法人への移行」を承認
- H22.1.28
理事会にて、公益法人制度改革準備特別委員会に
名称を変更
- H22.5.25
総会にて、「一般社団法人への移行」を承認
- H23.3.24
総会にて、「定款変更案」を承認
- H23.12.1
知事宛「一般社団法人移行認可申請書」提出
- H24.2.13
兵庫県公益認定等委員会から知事宛に認可基準に
適合しているとの「答申書」が出される
- H24.3.21
知事から協会宛「認可書」交付
- H24.4.1
一般社団法人移行登記



移行認可書

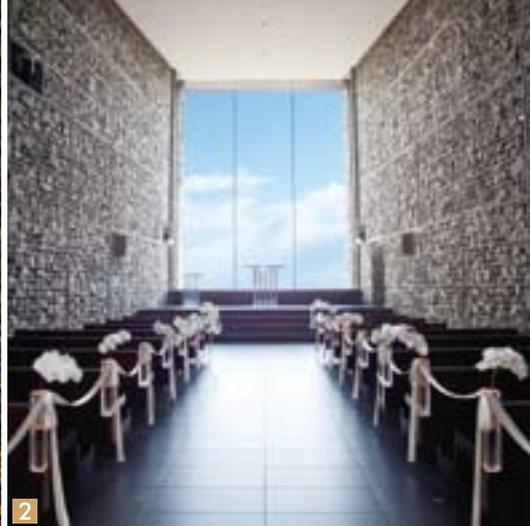
兵庫建物探訪 STORY.4

新旧が交錯する街・北野界隈を訪ねて 神戸市



KITANO CLUB sola

1868年の神戸港開港を受け、日本を訪れた多くの外国人が居住し、その館が立ち並ぶ瀟洒なエリアとして知られる神戸・北野。その一方で近年は、著名な建築家によるスタイリッシュな建造物も増加している。今回は、それらの新旧を物語る建築物を1軒ずつ紹介し、この街がたどった長い歴史に想いを馳せてみたい。



1 ゲストの入室時、石の隙間からのやさしい光が幻想的なムードを醸す「天空の教会」

2 祭壇の後ろのスクリーンを下げれば、爽やかな青空が広がる

3 モンスーンヴィラ／サークル状のパーテーションやスクエアモチーフをあしらった壁面が印象的だ

海外の賓客をもてなすゲストハウスとして1957年に創業以来、現在もレストランとして愛される「KITANO CLUB」から約50m。同じ名を冠する「sola」は03年、国内7番目に作られた浄水場の跡地に誕生した。設計は、地域の特長や歴史を加味したデザインで知られる天藤久雄氏。solaの基本コンセプトも、北野の自然・地域環境との共生に置かれている。それを象徴しているのが、南側二面や天井など、随所に設けられた大きな窓だ。訪れるゲストは、背後にそびえる六甲山、南側に見下ろす神戸の街並みと瀬戸内海、そして大空で、刻々と姿を変える風景を間近に感じられる。

またsolaは世界の高級リゾートの別荘をイメージした、3室のバンケットを備えている。例えば「モンスーンヴィラ」はバリがテーマに。天井や壁のディテールで直線を強調し、木造の吹き抜け天井を採用するなど、アジア建築の典型的様式がモダンな形で取り入れられている。メイン会場であるダイニングの横には、パーティ後半にスイーツbuffetを楽しめるバースペースと、ウォーターテラスも。バーには天蓋付ソファ、バルコニーには水上コテージなど、アジア調のインテリアと、バルコニーからの開放感溢れる眺めが、非日常感を高めている。そのほか、地中海のモンテカルロをテーマにした「グレースヴィラ」、モロッコをテーマにした「ミラージュヴィラ」も同様に、その地域の典型的モチーフをモダンに表現。いずれもダイニング、バー、バルコニーという3エリアをワイティングスペースを設けることで、ゲストを飽きさせない工夫が施されている。

大自然に癒されながら 海外リゾート気分も満喫できる 婚礼堂スペース

さらに、solaで最も特徴的なのが教会だ。「天空(そら)の教会」と名付けられたそこは、御影石の原石に囲まれ、唯祭壇の背後のみがガラス張りに。ゲストが入室する際は、そこは黒いスクリーンに覆われており、ライトで十字架を投影。石の隙間から差す光が、幻想的なムードを醸す空間となっている。新婦の入場ではじめてスクリーンが下がり、ゲストは目前に青空や夕暮れ、時に星空と対面し、深い感動を覚えるのだ。

ほかにも、教会へ続く廊下は、期待感を高めるためあえて暗い空間にするなど、こだわりは数知れず。神戸にいながらにして、旅に出たような非日常感と、自然に抱かれるくつろぎを感じられるワイティングパーティスペースとして、根強い人気を誇っている。



【住所】兵庫県神戸市中央区北野町1-5-4

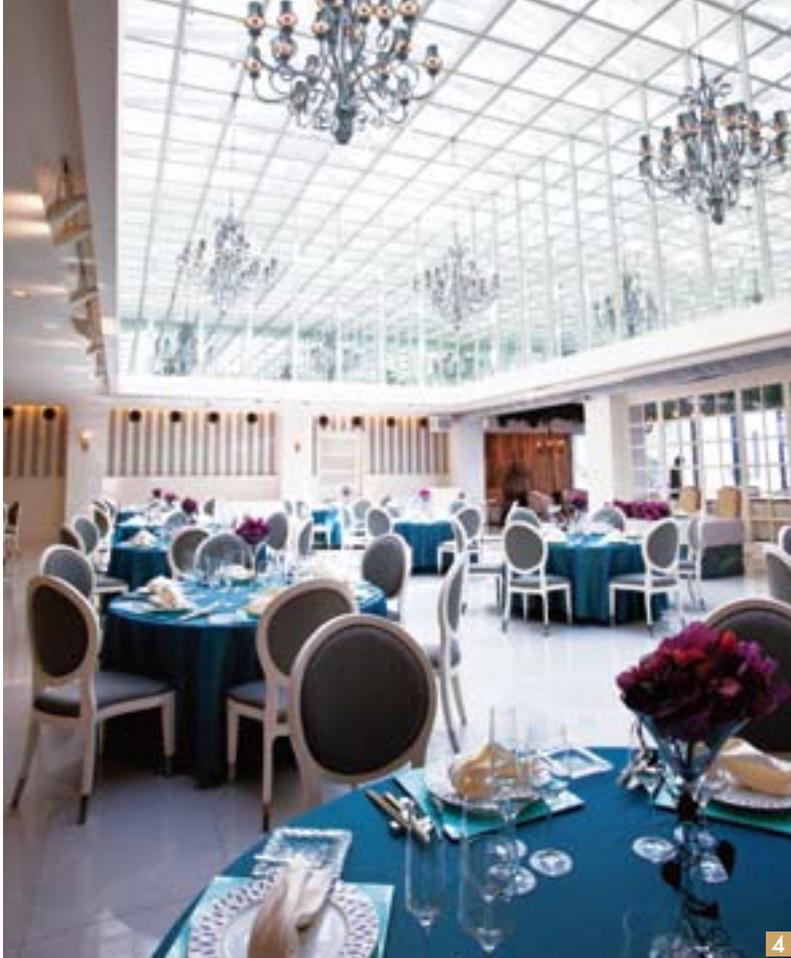
【TEL】078-222-5515

【営業時間】平日11:00~19:00、休日10:00~20:00

【休み】水曜日

【P】60台(無料)

【HP】www.sola-resort.com



4

4 グレースヴィラ／吹き抜けの天井から、ガラスを通して明るい光が降り注ぐダイニング



5

5 グレースヴィラ／フェイクグリーンを天井にあしらった、森のようなプuffスペースも



6

6 ミラージュヴィラ／青空を切り取った天井や、モスク風の欄間のような飾りが目を引くダイニング



7

7 教会へと続く廊下。瞑想空間を想わせる暗さが、ゲストの期待感を高める



2



1

フロインドリーブ (旧神戸ユニオン教会)

1 礼拝堂の厳かな雰囲気がそのまま生かされたカフェ空間

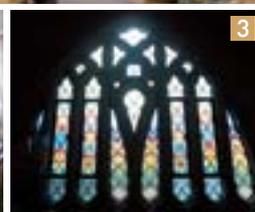
2 教会の南側には、アーチをくぐり抜けて中庭へと続く小さなアプローチが

3 礼拝堂の壁に設えられたアーチ状のステンドグラス

4 現在は待合室兼個室として使われている宣教師の部屋



4



3

厳かな大聖堂で充実のティータイムを



【住所】神戸市中央区生田町 4-6-15
 【TEL】078-231-6051
 【営業時間】10:00～19:00
 ※見学は無料
 【休日】水曜 【P】10台（無料）

かのウィリアム・ヴォーリス氏の設計により、1929年に建てられたゴシックスタイルの教会。木造クロステラスの天井に、開放感が漂う空間だ。1992年に教会が移転後、ドイツパンの店「フロインドリーブ」が改装。集会室だった1階がショップ、2階の礼拝堂がカフェに。荘厳な雰囲気の中で味わう、自家製ローストビーフサンド(¥1,680)やランチが人気だ。

編集後記



広報委員
上川 守

本誌がみなさまのお手元に届く頃には桜の花も見頃だと思いがいかがでしょうか？

古くから相場の格言に“戊亥の借金、辰巳で返せ”と言われています。辰年の今年は、株価も上昇し(株価10,000円超え)景気に明るい兆しが？

不動産が動き、不動産業界が元気になれば良いかと願っています。

平成24年4月1日(登記日)から当協会は一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会と名称変更を行いました。

組織変更を機会として新規入会者の増加、会員の売上げ増加を願ってあとがきと致します。



平清盛・平家ゆかりの地を訪ねる



第一回

大輪田泊

おおわだのとまり

和田神社

清盛が大輪田泊造成の成功を祈願して、安芸の国の巖島神社より弁財天を勧請したといわれる神社。古くは神代の昔、和田岬に流れ着いた蛭子大神をお祀りしており、現在も海の守り神、交通安全の神として親しまれている。

日宋貿易港を神戸に ー海外を見すえた清盛の夢

平家一門が繁栄したのは、ひとつには中国の宋朝との「日宋貿易」により巨万の富がもたらされたことによります。

平清盛は日宋貿易を本格化させるため、瀬戸内海航路を整備、それまで博多のみにあった貿易窓口を、現在の神戸市兵庫区にあった港「大輪田泊」にも広げました。大輪田泊は奈良時代から使われ始めた泊（港）で、清盛は貿易船が安全に停泊できる港にするために沖合に人工島「経ヶ島」を造って防波堤にしました。宋からは、陶磁器、書籍、香料、絵画などの美術品などが輸入され、日本からは銅や硫黄などの鉱物や木材などが輸出されました。また「宋銭」の輸入は、日本に貨幣経済をもたらしました。

清盛が、大輪田泊の修築の成功を祈願するため祀られた神社や、史跡などが、現在の兵庫区を中心に多数残されています。

関連年表

1158 (保元3)年	平清盛、大宰大式に
1159 (平治元)年	平治の乱で勝利
1173 (承安3)年	大輪田泊を修築
1180 (治承4)年	福原へ遷都、11月には京都へ還る



大輪田橋

中央市場近く、新川運河にかかる橋

来迎寺 (築島寺)

人工島の造成は暴風雨や大波のため工事が難航し、松王丸という少年が人柱となることを願い出て海に沈んだといわれます。このお寺は松王丸の菩提を弔うため建立されました。



古代大輪田泊の石標

昭和27年に出土し、清盛が築いた人工島の遺材だと思われていたがその後の確認調査で、奈良時代から平安時代にかけての「古代大輪田泊」の石材だったと推定されています。