

平清盛・平家ゆかりの地を訪ねる



PUBLIC RELATIONS
 広報
 ひょうご宅建広報 No.297
 2012.7月発行



広報
 PUBLIC RELATIONS

No.297
 2012.7月発行



第二回
 福原遷都
 ふくはらせんと

神戸の地へ、都を
 —清盛が夢見た福原の京

それまで貴族中心の世の中だった平安時代末期、太政大臣にまでのぼりつめ、初めて武家による政治を司った平清盛が愛したのは、港まち・神戸。清盛は神戸を日宋貿易の拠点とし、太政大臣を辞任した後は神戸に移り住み、出家しました。そして1180年には、安徳天皇が福原（現在の神戸市兵庫区周辺）へ赴き、わずか半年間で新しい都・福原京が存在しました。

関連年表

1167 (仁安2) 年	従一位太政大臣、太政大臣辞任、翌年、出家
1173 (承安3) 年	大輪田泊（おおわだのとまり）を修築
1179 (治承3) 年	「治承三年の政変」後白河院政を停止させる
1177 (治承元) 年	平家打倒の事件「鹿ヶ谷の陰謀」
1180 (治承4) 年	孫・安徳天皇が即位、福原へ遷都（63歳）11月にはふたたび京へ戻す

祇園神社

平安時代末期、姫路の広峯神社から京都へ向かうスサノオノミコトの分霊がのったお神輿が、この地で一泊したことから建てられた神社。神戸のまちが一望できる、平野の高台にある。清盛はこの神社の裏の山にあった潮音山上伽寺（じょうがじ）で、日宋貿易の構想を練ったといわれる。



熊野神社

福原へ遷都する際、清盛は新しい都の鎮護のため、たくさんの寺院や寺社を祀ったが、中でもこの熊野神社は、後白河法皇が崇敬していた紀州の熊野権現を勧請した特別な神社。

荒田八幡神社

兵庫区荒田町は福原京の中心地であったといわれ、特にこの神社周辺には、清盛の異母弟・平頼盛が山荘を構え、福原遷都の折には安徳天皇がこの山荘を行在所としたといわれる。



Kabe de 清盛「歴史館」

大河ドラマ「平清盛」のテーマ館である「歴史館」が来年1月まで開館。周辺で出土した福原京や大輪田泊ゆかりの遺跡や出土品の展示、映像コーナーや、神戸の物産品の販売も。



■開館9:00～17:00、入館は16:30まで ■一般300円、小中学生150円
 ■地下鉄海岸線「中央市場前」より徒歩1分

編集後記

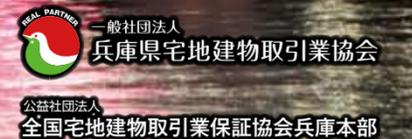
広報委員長 森田 敏夫



常任理事を受けた時点でいずれかの委員長がまわって来るとは思っていましたが、私の中で一番「ないな」と思っていた広報委員長に任命されてしまいました。アナログ世代の私にはプレッシャーですが幸い広報委員には二期三期というベテラン委員さんがおられるので少し安心しています。今年度は広報の発行、協会PRの他にホームページにも力を入れていく事を重点にし初の試みとしてバナー広告・フォトコンテストを実施しアクセス数増加を目指します。又、我々の事業の目標であるローリスクハイリターンになぞらえて、ロー予算ハイ効果の見込める事業を検討していきます。

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

〒650-0012 神戸市中央区北長狭通 5-5-26 TEL.078 (382) 0141 FAX.078 (351) 0164
 ■発行人/山端和幸 ■編集人/森田敏夫 URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp



会員活動

Pick up

ピ ッ ク ア ッ プ

株式会社西村工務店
代表取締役 西村 昌樹様
〒667-1334 美方郡香美町村岡区福岡17
兵庫県知事(3)700026号 但馬支部



スキーで国体連続出場

スキーで国体に出場されているとのことですが、スキー歴は何年くらいになりますか？

私はハチ北高原で育ちましたから小学校に上がるまえからスキーには親しんでいます。現在39歳なので、かれこれ30年以上になるでしょうか。

本格的に競技を始めたのはいつですか？

小学生になってジュニアチームに入ってからですね。国体には16歳の時からほぼ毎年出場しています。連続出場ではないので正確には覚えていませんが、14～15回は出ていると思います。国体の予選は、年齢別にクラスが分けられていて各クラスの上位に入らなければ出場権が与えられないですね。しかも年齢が上がるとクラスが変わるのでなかなか大変です。国体以外では、高校時代に近畿ブロックの大会で優勝したことが大きな戦績です。2007年には練習中にじん帯を切るけがをしましたが競技を続けられるのは幸運ですね。

スキー以外に合宿所を開かれたとのことですが、

はい。廃校になった兎塚中学校の跡地を買って「うづかの森」という宿泊施設を始めました。これは香美町の公募があって申し込みましたが、学校周辺の環境が素晴らしいので農業や林業の体験を行う林間学校のようなものを提案して採用されました。

合宿所を開かれた理由は？

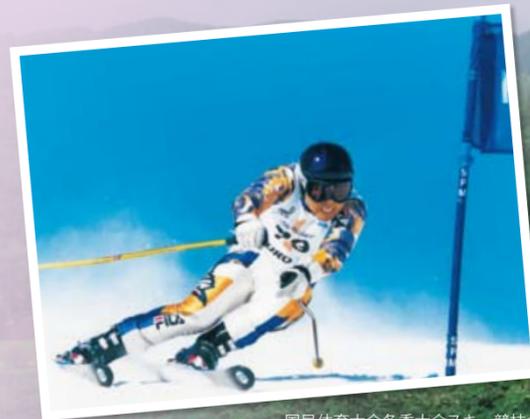
地域振興という観点から長期休暇の人々にも来て貰

いたいと考えて合宿所という案が出て来ました。もともと両親が民宿を営んでいるので宿泊施設の運営にはノウハウもありました。都会でも廃校を利用したパン工房などがありますが、そのスポーツ施設というイメージで捉えていただくと分かりやすいと思います。

合宿所の将来的な利用方法などは考えておられますか

私はハチ北高原で育った人間ですからやはりハチ北に恩返しをしていきたい。地域に役立てたいという気持ちが強いですね。実は場所は違っていますが、兎塚中学は私の母校でもあります。そうした意味でも施設自体は、なるべく学校であった当時の様子を残しておきたいと考えています。体育館であれば球技ができますし、グラウンドもその当時のままにしておきたい。それと都会の子ども達には自然へのふれあいの場として利用してもらおうことを考えています。都会から人を呼び込むためのツールにしたいと考えています。よく言われるのですが、老人ホームの方が需要としてはありますよね。少子化でどんどん子どもの数は減りますが、こちらの方が断然夢がある。地元からも注目されていますし、これから勝負ですね。

合宿所の運営は、今年から本格的に始まったとのこと、今後の展開が楽しみです。スキーと併せてスポーツ施設を使った地域振興にますますご活躍されることをお祈りしています。(インタビュー・文：南坂)



国民体育大会冬季大会スキー競技会



うづかの森の宿泊施設



全米リアルター協会との懇談会

4月20日(金)、来日中の全米リアルター協会(以下NAR)訪日団一行が当協会に来訪されました。全米リアルター協会傘下のワシントン州不動産協会とは、平成22年2月に当協会との間で「友好交流協定」が調印されています。毎年の交流を前提とした協定ですが、昨年は東日本大震災の影響を考慮して交流事業が延期されていました。

訪日団一行は、東日本大震災の被災地にも訪問され、その惨状について心を痛めているとのことでした。

また、全米リアルター協会会長のゲリー・トーマス氏からは「REALTOR.COM」が海外からのアクセスに対応する為日本語を含む11カ国語に翻訳されていることを例にあげ、日本側とは不動産ビジネスでの交流をより積極的に行いたいとの提案がありました。実際に世界中にある80以上の不動産関連団体との協定を締結し、業務提携や物件の紹介業務を行うための協力を行っている国は60カ国に及んでいます。

同協会日本大使であるジェイソン・渡部氏からは、この度の震災に対してNARとして何か実施できないかを検討しているとのことでした。2013年にはNARの会員と被災地へ同行する計画がある為、その際は神戸にも立ち寄り交流を図りたいというお話もありました。

神戸という土地柄は、古くから新しいものを取り入れる気風が感じられるため、神戸を拠点にこれからの計画を成功させたいと考えられるそうです。

当協会からは、堤会長、山端副会長、井上専務理事が応対され、協会での交流会の後、兵庫県公館に場所を移して井戸敏三兵庫県知事への表敬訪問がおこなわれました。

その後、兵庫県の観光として東灘区にある「酒心館」や「人と防災未来センター」などをご案内してきました。

また、夕方からは神戸三宮「第一楼」にて近畿2府3県の宅建協会会長の皆様を交えて米国の不動産市場に関する懇談会が催されました。

訪日団一行

2013年度全米リアルター協会会長……ゲリー・トーマス氏
全米リアルター協会国際部長……ジャネット・ブランドン氏
全米リアルター協会国際部アシスタント……レン・トウヴァー氏
2013年度ワシントン州不動産協会会長……マーク・北林氏
全米リアルター協会日本大使……ジェイソン・渡部氏



左から、ジェイソン・渡部氏、井上専務理事、山端副会長、マーク北林会長、ゲリー・トーマス会長、堤会長、ジャネット・ブランドン国際部長



交流会(ジェイソン渡部氏による報告)



井戸知事表敬訪問



第一楼で

ごあいさつ

公益法人制度改革では特別委員会を立ち上げて検討して来ました。全宅連等が公益社団法人への申請を模索している中で、いち早く一般社団法人への申請を決めることができました。無事に4月1日付で登記も完了しています。これからは一般社団法人としての歴史を皆さんで作っていただきたい。

私事ですが、3期6年間の会長職を本日で退任します。皆様のご協力のもと、職責を全うできたと感謝しています。その中で一つ気がかりなことは、取引主任者を「土」に出来なかったことです。政権与党が交代するなかでは、思うように進められなかったことが残念でなりません。

会員支援を目的に設立した兵庫宅建(株)の業績は順調に伸びており、昨年は会員企業の約50%以上が利用していただきました。これからも益々発展することを期待しています。

本日会長も交代します。新しい会長のもとで全国に鳴り響くような兵庫宅建にさせていただきますよう皆様のご協力をお願いします。



(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会
会長 堤 純次

祝 辞

240年振りとなる金環日食が先頃ありましたが、この現象への関心は、久々に日本国民が一つのことに湧いたという印象を持ちました。今の日本には共通の意識を持つことが大切だと思います。

兵庫県下では、平成23年度の新築マンション着工戸数が約6,000戸ありました。これは対前年比で26%増にもなっています。住宅も動き始めていますし、地価も下げ止まっています。不動産が動いているときは景気も良くなる傾向があります。幸い、ローン金利も低水準にありますので宅建業の皆さんには不動産をどんどん動かして日本の経済を明るくしていただきたい。

兵庫宅建協会の皆様には、兵庫県民の生活の向上にご尽力いただくことを祈念しております。



兵庫県知事
井戸 敏三

第52回

一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会

第40回

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

定時総会

平成24年5月22日(火) 13時
ANAクラウンプラザホテル神戸

1. 開会(司会:宮川総務副委員長)
2. 物故会員に対し黙祷
3. 国歌斉唱
4. 会長挨拶
5. 長寿会員に対する表彰状贈呈
小林美智子(神戸東)、坊農貞子(明石)、阪田成市(明石)、三葉春雄(姫路)
6. 顕彰
森岡副会長(旭日双光章)、山端副会長(黄綬褒章)、石山常任理事(国土交通大臣表彰)、松尾常任理事(兵庫県功労者表彰)、柴田常任理事(兵庫県功労者表彰)
謝辞: 森岡賢司副会長
7. 各種表彰披露
8. 募金贈呈(堤会長から財団法人神戸新聞厚生事業団へ)
9. 祝電披露
10. 議長選出(兵庫宅建:上村副会長/保証協会:森岡副本部長)
11. 各種委員指名
12. 資格審査報告
総会構成員数4,482名(平成24年3月31日現在)
出席者:162名
委任状:2,377名
出席合計:2,539名
13. 会議の目的事項
【一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会】
報告事項
第1号議案 平成23年度事業報告の件
決議事項
第1号議案 平成23年度収支決算報告承認の件
監査報告



Ordinary meeting
定時総会

第2号議案 入会金改定案承認の件

報告事項

第2号議案 平成24年度事業計画の件

第3号議案 平成24年度収支予算の件

決議事項

第3号議案 理事及び監事選任の件

【公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部】

報告事項

第1号議案 平成23年度事業報告の件

第2号議案 平成23年度収支決算報告の件
監査報告

第3号議案 平成24年度事業計画の件

第4号議案 平成24年度収支予算の件

決議事項

第1号議案 兵庫本部幹事及び監事選任の件

14. 新役員代表挨拶

15. 退任役員に対する感謝状贈呈

16. 閉会の挨拶

17. 万歳三唱

退任役員一覧 (平成23年5月25日～平成24年5月22日) (敬称略)

- 【 尼 崎 】 松下昭夫〔専務理事・監事・支部長〕、
藤井輝男〔理事・支部長〕、石山茂〔常任理事〕、
善見育弘〔理事〕、葭川修一〔常任理事〕、
上川守〔理事〕、瀬口泰弘〔理事〕、福田泰彦〔理事〕
- 【 芦屋・西宮 】 堤純次〔会長・支部長〕、森岡賢司〔副会長・支部長〕、
柴田勝文〔常任理事〕、炭谷博巳〔理事〕
- 【 阪 神 北 】 木幡浩巳〔理事・支部長〕
- 【 神 戸 東 】 藤本憲介〔副会長・監事・支部長〕、
谷野菅治〔常任理事・支部長〕、
荒木康夫〔常任理事・支部長〕、野田浩二〔理事〕
- 【 神 戸 西 】 上村雅也〔副会長・支部長〕、安岡文隆〔理事〕
- 【 北 播 磨 】 高橋昇一〔理事・監事・支部長〕
- 【 姫 路 】 北山直一〔理事〕
- 【 西 播 磨 】 高島成之〔理事〕
- 【 淡 路 】 富本東平〔理事・支部長〕
- 【 員 外 】 井上貴〔監事〕

[]内は役歴(本部・支部)



会長就任のご挨拶

去る5月22日開催の定時総会及び理事会におきまして、第11代目の会長に就任いたしました。50有余年の歴史を誇る兵庫県宅建協会の会長職という重責を担うことになり、その責務の重大性を痛感いたしております。本年4月に一般社団法人として新たなスタートをいたしました協会の更なる飛躍と業界発展のため、微力ではございますが、専心努力いたす覚悟でございます。

さて、我々業界は顧客から生命の次に大事な資産を取扱わせていただいております。その責任ある立場から見て、弁護士、医師等と同等のランクに位置付けられるべきではないか常々考えております。そのためには、会員各位におかれましては不動産のプロとして能力、品格の向上に努めることが肝要であり、協会といたしましても、出来る限りのバックアップ体制を構築していく所存でございます。

会員数の減少に如何に対処すべきか。デフレ経済、会員の高齢化、少子化による人口減等の要因が挙げられますが、各種入会促進策を講じましても、入会者のほぼ2倍の退会者がある現状では、入会促進と並行して、将来を見据えた組織の再構築が急務と考えています。

この度の役員改選では、約3分の1に当たります19名の新任の理事が就任されました。役員及び事務局職員が一致協力しまして、新たな発想のもとで、次世代にしっかりとバトンタッチできまそう、協会の適正な運営に精一杯努めて参ります。

また、会員支援を目的に設立しました兵庫宅建株式会社は、事業開始から5年が経過し、多くの会員の皆様にご利用いただいております。民間企業との提携により、現在11の事業を実施しており、昨年1年間では、約50%の会員にご利用いただき、会員が享受された利益は約3億円強に達しております。会員の大きなメリットとして、会員事業の振興に繋がっているものと考えております。

最後になりますが、会員各位のご健康とご多幸をお祈りいたしまして私の就任のご挨拶いたします。



会長 山端和幸

平成24・25年度 新役員のご紹介

副会長



神戸中央
松尾信明



芦屋・西宮
宮川義弘



加古川
井上 弘



姫路
西尾公作

専務理事

常任理事



神戸西
総務委員長 田中 隆



芦屋・西宮
財政委員長 小林昌三



神戸東
相談業務委員長 川北政廣



三田・丹波
公取網紀委員長 松浪義明



神戸中央
法務委員長 濱野雅之



加古川
研修委員長 櫻井隆太郎



阪神北
広報委員長 森田敏夫



但馬
事業対策委員長 國下喜久男



姫路
流通対策委員長 大谷拓洋

支部長



尼崎支部
別府建一



芦屋・西宮
小林昌三



阪神北
森田敏夫



三田・丹波
松浪義明



神戸東
堤 一成



神戸中央
西口寿雄



神戸西
田中 隆



北播磨
内藤義明



明石
久保満則



加古川
櫻井隆太郎



姫路
西尾公作



西播磨
湯口秀樹



但馬
國下喜久男



淡路
中山雄司

監事(監査)



三田・丹波
渡瀬照正



神戸中央
新美健治



北播磨
大石昭裕

平成24年度・25年度 2団体委員会(部会)構成表 (敬称略)

会長(本部長)	山端 和幸 (明 石)
副会長(副本部長)	松尾 信明(神戸中央) 宮川 義弘(芦屋・西宮) 井上 弘(加古川)
専務理事(専任幹事)	西尾 公作(姫 路)
総務委員会 (業・保)	委員長 田中 隆(神戸西) 副委員長 碓井 博(阪神北) 森 伸二(加古川) 大西 善人(芦屋・西宮) 牛上 真幸(神戸中央) 岸本 正三(北播磨)
財政委員会 (業・保)	委員長 小林 昌三(芦屋・西宮) 副委員長 西口 寿雄(神戸中央) 久保 満則(明 石) 穂積 幸一(阪神北) 久内麻佐行(姫 路)
相談業務委員会 (保【苦情解決部会】)	委員長 川北 政廣(神戸東) 副委員長 新谷 勝彦(芦屋・西宮) 堤 一成(神戸東) 湯口 秀樹(西播磨) 山崎 剛(尼 崎) 佐藤 仁思(芦屋・西宮) 上野 健治(阪神北) 伊藤 隆啓(神戸中央) 大塚 利彦(神戸西) 松本 高亮(加古川) 橋本 章(姫 路) 中山 雄司(淡 路)
公取綱紀委員会 (業)	委員長 松浪 義明(三田・丹波) 副委員長 松尾 博司(神戸西) 小田 徳行(加古川) 武智 勇(尼 崎) 雑古 克美(神戸東) 竹内 宏(姫 路)
法務委員会 (保【保管業務審査会】)	委員長 濱野 雅之(神戸中央) 副委員長 吉田 昌一(尼 崎) 内藤 義明(北播磨) 安田 雄三(芦屋・西宮) 山本 潤祐(阪神北)
研修委員会 (業・保)	委員長 櫻井 隆太郎(加古川) 副委員長 柴田 茂徳(三田・丹波) 三田 雅義(神戸西) 小林 丈志(尼 崎) 出口 忠明(阪神北) 河村 明(神戸東) 松島 恵一(神戸中央) 小川 徹(西播磨) 音田 誠二(淡 路)
広報委員会 (業・保)	委員長 森田 敏夫(阪神北) 副委員長 高野 正浩(神戸中央) 三幡 芳信(姫 路) 石井 良昌(尼 崎) 平井 学宣(神戸西) 上杉 壽啓(但 馬)
事業対策委員会 (業)	委員長 國下 喜久男(但 馬) 副委員長 三浦 啓之(芦屋・西宮) 長谷川芳克(神戸東) 川尾 祐士(尼 崎) 船瀬 和久(神戸東) 棟元 敏樹(明 石)
流通対策委員会 (業)	委員長 大谷 拓洋(姫 路) 副委員長 別府 建一(尼 崎) 山田 忠道(神戸西) 渡部 健一(芦屋・西宮) 南 俊雄(神戸東) 長野総一郎(姫 路)
会員支援特別委員会	委員長 松尾 信明(神戸中央) 宮川 義弘(芦屋・西宮) 小林 昌三(芦屋・西宮) 田中 隆(神戸西) 山端 和幸(明 石) 井上 弘(加古川) 西尾 公作(姫 路) 國下 喜久男(但 馬)
監事(監査)	渡瀬 照正(三田・丹波) 新美 健治(神戸中央) 大石 昭裕(北播磨)

困った時の賃貸住宅法律 Q&A

内装工事の騒音振動

内装工事の騒音振動で被害を受けたとして階下の居住者から損害賠償の請求を受けました。そのような請求は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

騒音、振動に対する損害賠償の根拠

一般に、集合住宅では、一つの建物の中に数世帯入居し、生活を共にしていくわけですから、住人の共同利益に反する行為はできません。マンションについては法律で規定されています(建物区分所有法6条)、この趣旨は賃貸住宅にもあてはまります。したがって、大きな声を出して騒いだり、大きな音を出す楽器を演奏するなどの行為は、損害賠償請求の対象となります(東京地裁平成3年7月29日判時1425号83頁)。

他方、集合住宅では、数世帯が共に生活していますから、他の住居から一定限度の音や振動を被るのも、また、やむを得ないところです。例えば、階上の住人が床を歩く際の音や振動、テレビや音響機器等の音、時として住居を補修する工事の音など、一定限度のものであれば、集合住宅の住人としては受忍しなければならないでしょう。

これは、それぞれの住人に生活権があり、人が暮らしていくうえでの一定程度の音や振動は、その生活権の行使に伴うものであるからです。

しかし、その音や振動が社会観念上、受忍限度を超えた場合には、権利行使は違法性をおび、不法行為(民法709条)を構成することになります(東京高裁平成元年8月30日判時1325号61頁)。

したがって、階下の住人の損害賠償請求権の成否は、内装工事による音や振動により階下の住人が被る損害が、受忍限度を超えるか否かにより判断されます。

受忍限度の判断

次に、受忍限度を超えるか否かの判断ですが、騒音・振動の程度、態様、発生時間帯、改装工事の必要性、工事期間、騒音・振動の発生のより少ない工法の存否、そのマンション及び周辺の住環境等を総合して判断されます(東京地裁平成9年10月15日判タ982号229頁、同平成3年7月29日判時1425号83頁)。

したがって、内装工事が休日や夜行われたか否かによって受忍限度は異なりますし、他の住民が多少の騒音や振動を受忍しなければならない程度に必要なものかも、判断の対象となります。その他、工事を行うにあたり、他の住民の迷惑が最小となるよう、工法を選択したり、あらかじめ防音装置を施すなどしたか、周りがもともと騒音の多い地域か、あるいは閑静な住宅地か、によっても受忍限度は異なることになります。

内装工事が業者に注文したものであった場合、工事業者と注文者の誰が損害賠償義務を負うか

原則的に、内装工事の注文者に内装工事を注文したことに過失がなく、工事について指示もしていないのであれば、注文者に責任はないことになりそうです(東京地裁平成9年10月15日判タ982号229頁)。

しかし、騒音・振動の程度が上がったり、工事期間が延びるような指示を出した場合、当該内装工事が賃貸借契約上行えないものであった場合など、注文者に責任が生じる場合もあるでしょう。

損害賠償額

受忍限度を超え、損害賠償義務が生じる場合、その賠償内容は、財産的損害及び精神的損害(慰謝料)です(民法709条、710条)。

階下の住人の所有物が振動で壊れた場合の修理代(東京地裁平成9年10月15日判タ982号229頁)、騒音および振動の程度がホテルなどに一時避難しなければならない程度の場合はホテル代、階下が店舗などの場合で、騒音・振動により減収となった場合はその損害、騒音・振動の程度によっては慰謝料などです。

弁護士 羽 賀 千 栄 子

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO 2012.1.No.84より抜粋

From recent court case

一 媒介報酬請求権一

融資の一部否認により媒介契約が失効したとする買主の主張が否定され、媒介報酬の請求が認められた事例

(東京地判 平22・8・31 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

1 事案の概要

平成21年11月21日、Xは宅建業者Yとの間で、中古マンション(以下、「本件不動産」という)の媒介を委託する一般媒介契約を締結し、Yの媒介において、本件不動産の売買契約が成立したときには、XはYに対し、媒介報酬告示の上限額を支払うことを約した。同日、XはYの媒介によって、売主Aと売買代金1450万円とする売買契約を締結した。なお、本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定がある。Xは、800万円の融資申請を行ったが、同年11月28日ころ、申込金融機関から、200万円減額された600万円しか融資できない旨の通知を受けた。

融資の減額通知を受けて、Yは、X及びAとの間の調整を行い、同年12月7日、本件不動産の売買代金を1350万円に減額する合意を取り付けた。同日、決済・引渡し及び移転登記手続を行い、YのXに対する本件媒介契約に係る手続は完了した。

売買代金の減額合意により、YのXに対する報酬額は48万円余に変更されたが、同月7日、Yは報酬額を30万円に減額することを承諾した。Xは、同月25日、報酬の一部20万円を支払ったが、10万円の支払がないことから、Yは10万の支払を求めた。

これに対し、Xは次のように主張(抗弁)して争った。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効

ア 本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定がある。

イ Xは、800万円の融資の申請を行っていたが、融資額が200万円に減額された。

ウ よって、上記定めに従い、融資額が減額された時点で本媒介契約は失効した。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立

融資額が減額となったため、Xは、Yの担当者に対し、不動産の購入は難しいと述べたところ、Yの担当者は、同年11月29日ころ、仲介報酬額は0円でよいと述べたものであり、同日、Yの担当者とXは、本件媒介契約に基づく報酬を0円とする旨の合意をした。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、媒介業者の媒介報酬の請求を認容した。

*判決文中、被控訴人をX、控訴人をYとする。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効の主張について

証拠によれば、本件売買契約には、融資承認最終予定日である平成21年11月30日までに融資の全部又は一

媒介業者の媒介報酬の請求に対して、買主が融資利用特約の定めにより融資の一部が否認された時点で媒介契約は失効していると主張して、媒介手数料の支払について争われた事案において、当該規定は媒介契約を解除することができる旨の規定ではないとして、媒介業者の媒介報酬請求を認容した事例

(東京地裁 平成22年8月31日判決 原判決変更ウエストロー・ジャパン)

部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定(13条)があることが認められる。

しかし、上記規定は、本件不動産の購入のための融資について承認を得られない場合に、Xが本件売買契約を解除できることを定めたものであって、本件媒介契約を解除することができる旨の規定ではない。また、Xが、上記規定に基づいて本件売買契約を解除したとは認められず、仮に本件売買契約が解除されたとしても、これをもって直ちに本件媒介契約の効力が失われるものではない。従って、Xの主張は失当であり、理由がない。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立の主張について

Xの主張の事実を認めるに足りる証拠はない。また、同事実が認められたとしても、Yの担当者が、本件媒介契約に基づく報酬額を0円とする合意をする権限を有していたことについて主張立証がされていない本件においては、上記合意の効果がXに帰属するということとはできない。従って、Xの主張は理由がない。

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づき、その報酬のうち、10万円を請求することができる。

3 まとめ

本件は、融資が一部否認されたが、買主は融資利用特約による契約の解除を選択せず、売買代金の減額による契約の続行を望み、決済・引渡しも終了している。更に、報酬の一部も支払っている。そうすると、買主の①媒介契約の失効、②媒介報酬0円の合意存在の主張には首をかじげざるを得なく、本来、裁判上で争うような内容でもなく、当然の判決結果であるといえる。

買主が購入資金の一部を金融機関等からの借入金としているときには、売買契約書には「融資利用特約」が付されるのが通常である(取引の安全のため特約は欠かせない)。その特約は、①「融資承認が得られる」ことを契約成立の条件とする場合(停止条件付契約)、②「融資承認が得られなかった」とときには、契約が解除となる場合(解除条件付契約)の二通りがある。実務では②の解除条件で、かつ、本事案での特約と同様の「買主に契約解除の判断をゆだねる」解除権留保型が一番多くみられる。

(媒介報酬受領時期等の実務上の注意)

実務においては、①の停止条件付契約の場合、条件が成就しないと契約の効力が発生しないことから、それまでは媒介業者の媒介報酬請求権も発生しない、つまり、条件が成就(「融資承認」)しなければ報酬を受領することはできないこと、②の解除条件付契約の場合、条件が成就(「融資の全部又は一部の否認」)すると契約が解除になり、それと同時に、媒介業者の媒介報酬請求権も消滅することから、媒介業者は受領済みの手数料は返還しなければならないことに注意が必要である。

(調査研究部 首席主任研究員)

兵庫県内の不動産動向

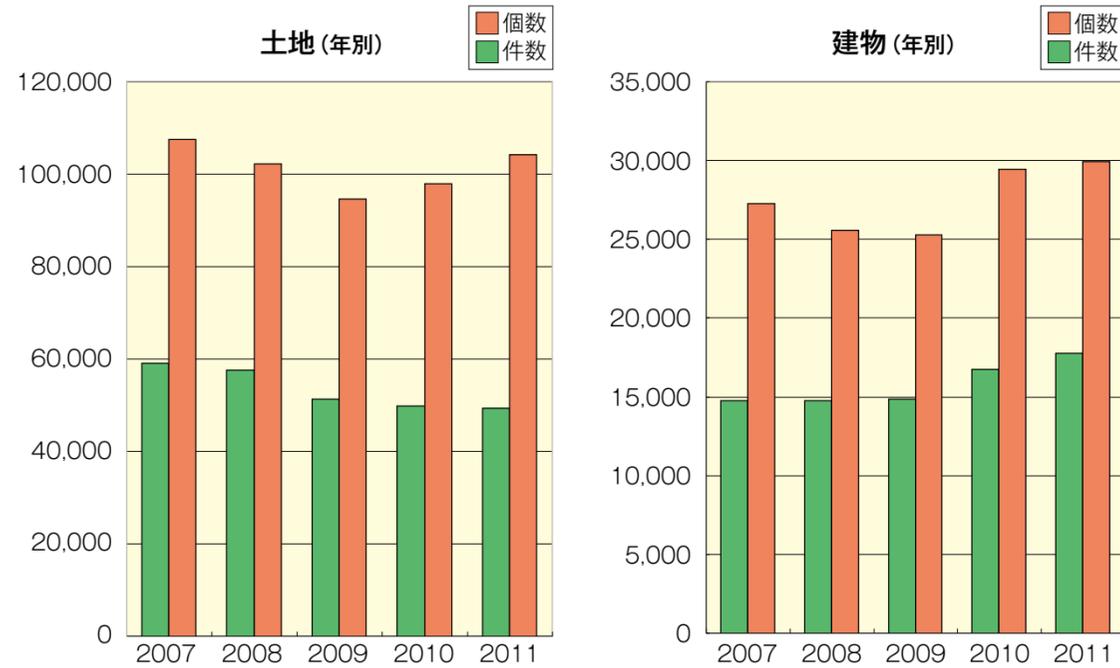
流通対策委員会から

兵庫県内の売買による所有権移転登記件数(過去5年間)及び兵庫県内の市区別土地取引件数(過去6年間)をまとめました。

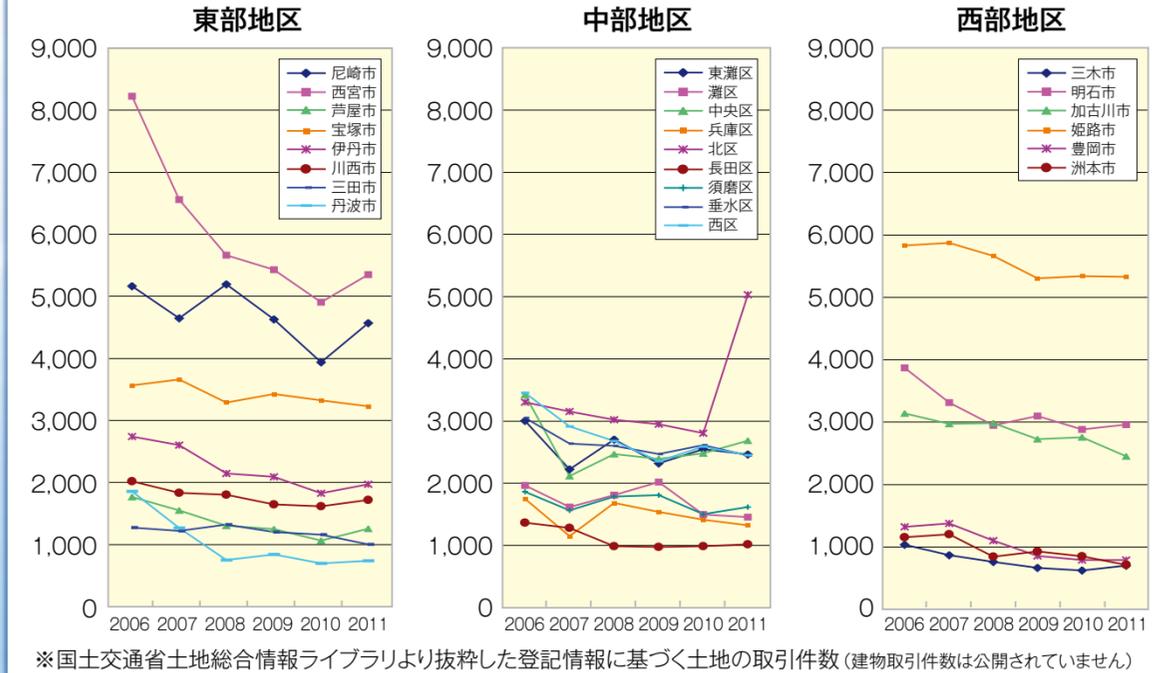
概要

- ・土地の売買による所有権移転登記件数は減少傾向が続いているが、個数において2010年度は前年度比+3.4%、2011年度は+6.5%と前年度を上回った。
- ・建物の売買による所有権移転登記については、2010年度以降、件数、個数とも前年度を上回り、2010年度の件数は前年度比+12.9%、2011年度は+6.1%、個数についても2010年度は前年度比+16.5%、2011年度は+1.7%であった。
- ・土地取引件数については減少傾向が続いていたが、2011年度には複数の市区で増加に転じた。

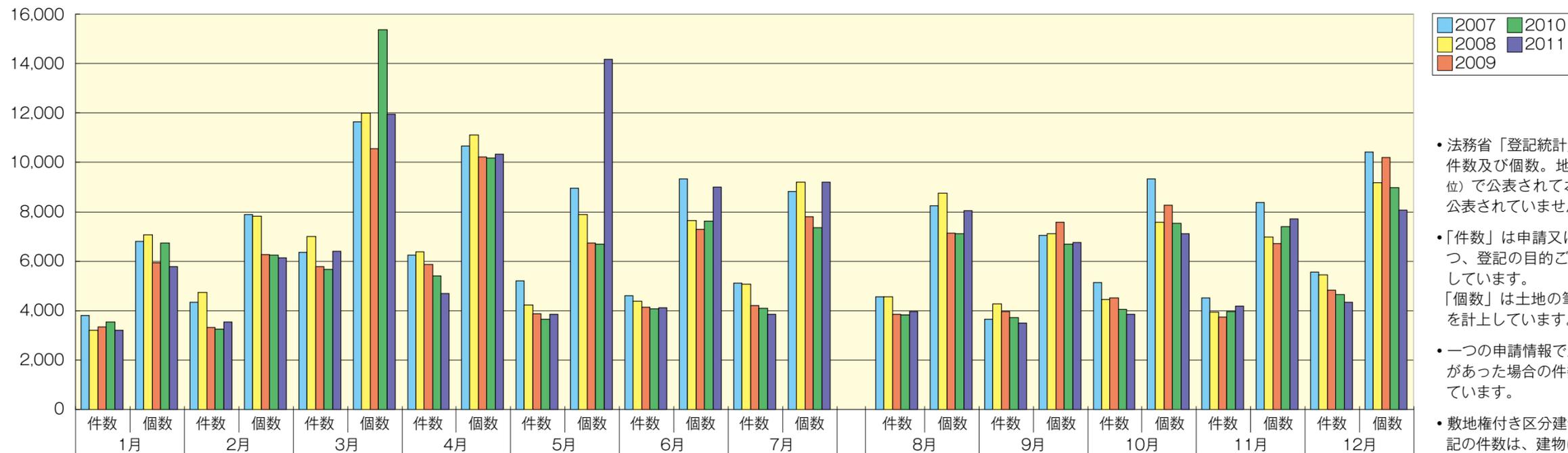
兵庫県内の売買による所有権移転登記件数



兵庫県内市区別土地取引件数(年間1,000件超の市区を抜粋)



土地(年・月別)



- ・法務省「登記統計」より抜粋した登記件数及び個数。地方法務局単位(県単位)で公表されており、市区データは公表されていません。
- ・「件数」は申請又は嘱託情報ごと、かつ、登記の目的ごとに1件として計上しています。「個数」は土地の筆数又は建物の個数を計上しています。
- ・一つの申請情報で土地及び建物の申請があった場合の件数は、土地に計上しています。
- ・敷地権付き区分建物の権利に関する登記の件数は、建物に計上しています。

兵庫宅建ホームページフォトコンテストを実施します! みなさま奮ってご応募ください!!

宅建協会主催によるフォトコンテストを実施します。優秀作品は、ホームページのトップを飾る写真として使用いたします。その他、協会の印刷物や広告物などにも使用します。
募集要項は下記のとおりです。みなさまのご応募をお待ちしています。

テーマ 「わたしのまち」。撮影場所は兵庫県内に限定します。

応募期間 平成24年7月20日(金)~8月20日(月)

応募方法 写真を **四つ切りサイズに印刷**したものを下記住所までお送りください。封筒には「フォトコンテスト応募」とお書きください。カラー、白黒は問いません。お送りいただいた写真は返却できませんのでご了承ください。別紙応募用紙は必ず同封してください。同封されていない場合、審査の対象とならないことがありますのでご注意ください。

また、データでも受付をしております。データサイズは、1MBまでとします。送付先は、info@htk.or.jpです。送付の際、下記応募用紙の記載事項を必ず明記し、タイトルを「フォトコンテスト応募」と必ず明記してください。明記されていない場合は、審査できない場合がありますのでご注意ください。

応募点数 一人1点とさせていただきます。

応募資格 未発表作品で本人撮影に限ります。プロ・アマを問いません。

入賞発表 応募者へ直接メールで連絡するほか、協会ホームページにて発表します。

審査 当協会選考委員による選考。選考結果は、10月発行の広報298号誌面にて発表。

賞品(商品券)
グランプリ.....3万円
準グランプリ....2万円
審査員特別賞..1万円
佳作.....5000円

注意事項
 ・応募作品の使用権は、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会に帰属します。ホームページ、広告物等に無償で使用することがあります。
 ・応募者の個人情報は、本コンテスト以外では使用しません。

応募用紙

お名前	年齢
ご職業	
ご住所 〒	
電話番号	—
携帯番号	—
MAIL	@
撮影場所	

登録システムがリニューアル!



「ハトマークサイト」は、平成24年6月5日(火)から登録システムがリニューアルしました。

リニューアル後もログインID・パスワードに変更はありません。
 ただし、オートコンプリートなどでコンピュータに記憶させている場合でも新システムログイン画面では改めて入力が必要ですのでご注意ください。また、ブックマークしているログイン画面では正常にログインできないことがあります。新システムにログインする際は、兵庫宅建ホームページにアクセスし、「ハトマークサイト」→「会員ログイン」よりログイン画面を表示させてログインをして下さい。

☆動作環境について☆

推奨ブラウザは、Internet Explorer ver.7・ver.8とされています。ver.6及びver.9をお使いの場合は正しく動作しないこともありますのでご注意ください。

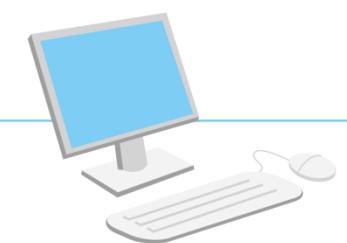
🏠 提携サイトへの公開キャンペーン 🏠

登録システムのリニューアルに合わせ、全宅連主催のキャンペーンが実施されます。是非この機会にお手元の物件情報を幅広くアピールできる提携サイトへの公開をご検討下さい。

〈キャンペーン実施期間〉 〈キャンペーン概要〉

9月1日(土)~9月30日(日) ●ハトマークサイトから提携サイト(アットホームウェブ・ATBB)へ公開した物件のうち、1件が無料になります。
 ※以下の6種の公開パターンのうち、最も公開料金の高い1件が無料となります。

- ・アットホームウェブ+ATBBへ公開..... 14日間/ 725円 7日間/ 399円
- ・ATBBのみ公開..... 14日間/ 630円 7日間/ 347円
- ・アットホームウェブのみ公開..... 14日間/ 725円 7日間/ 399円



◎アットホームウェブへ公開すると、Yahoo! 不動産やgoo不動産など30以上の提携サイトへも公開されます。

「ハトマークサイト」は全宅連が運営する一般消費者向けの物件情報サイトです。宅建協会の会員の方であればたまたでも、物件情報や自社の会社情報を無料で掲載することができます。登録システムのID・パスワード取得がまだの方は、利用申込書を本部事務局 FAX:078-371-7474宛にお送り下さい。利用申込書は、協会会員ページ「書式などのダウンロード」よりダウンロードできます。

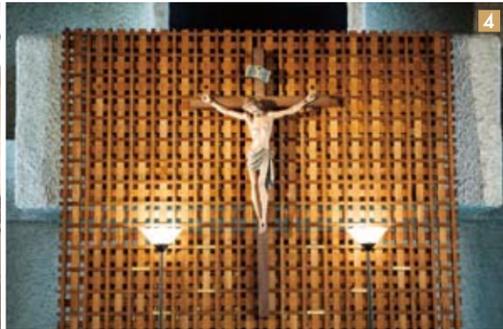
兵庫建物探訪 STORY.5

個性と歴史が息づく街 宝塚・伊丹を訪ねて



カトリック宝塚教会

華やかな宝塚歌劇場を擁することで知られ、街並みにも道行く人にも、どこか洒落たムードが漂う宝塚市。そこに隣接しながら、慶長の頃から酒処として栄えた、古き良き情緒を残す伊丹市。今回は異なる個性を放つ両市から、それぞれにユニークな3つの建物を訪ねた。



宝塚大学

- 1 円形の吹き抜けが印象的な本館のエントランス。赤や青を使った鮮やかな色使いが目を引く
- 2 教室や教授の研究室などが入っている、三角形の「マルチメディアタワー」。内部は無柱空間のため、広く空間を利用でき、物の配置も自在だ
- 3 日差しが強い山腹にあることを考慮し、窓は外壁より奥まった位置に配置
- 4 彫刻的な造形形態が印象的な階段スペース。光と影のうつろいが建築に生氣を与えている



【住所】宝塚市花屋敷つつじが丘7-27
【TEL】072-756-1231 (代)
※見学不可
【HP】<http://www.takara-univ.ac.jp/>
※見学の際は、電話にてお問い合わせを

さらにもつつつの特徴は、鮮やかな色使いにある。芸術系大学という役割から、学生にインスピレーションを与えるため、「ポリクロミー」と言われる複数を取り入れる手法を採用。建物を個性的に浮き立たせる役割を果たしている。未来の芸術家を生むにふさわしい、創造性豊かなキャンパスと言えるだろう。

近代建築家・コルビジエの思いをうつす 創造性豊かなキャンパス

大阪湾を眺望できる、宝塚市花屋敷に1907年に創設された宝塚大学(旧・宝塚造形芸術大学)は、「近代建築家の父」と称されるル・コルビジエの後継者、アンドレ・ポージェンスキー氏が手がけた個性的な建造物だ。キャンパス内では、建築家・安藤忠雄氏にも影響を与えたというコルビジエの息使いを随所に感じることができる。例えば、コンクリート仕上げの水平と垂直の感覚が生む、幾何学的なライン。山並みに合わせ、水平線を描くような横長のデザイン。加えて円筒型や三角形の建物の先端が、垂直線を強調する。

曲線美を誇る「白鯨」を想わせる教会

旧約聖書には、ある預言者が神の命令に背いて自分の行きたいところへ行こうとしたところ、大魚に飲み込まれてそのお腹の中で数日を過ごし、これまでの行いを改心した...という物語がある。この大魚を「白鯨」と解釈し、その白鯨そのものの姿として信者に親しまれている建物がカトリック宝塚教会だ。

設計は、大阪新歌舞伎座など斬新な意匠を数々手がけ、日本のモダニズム建築の巨匠として知られる村野藤吾氏。約2年の歳月をかけて作られ、1965年に完成した。聖堂となる尖塔が鯨のしっぽ、入口のある北側が白鯨の口元に見えるユニークな形状は、閑静な住宅街でひと際存在感を放っている。

外観もさることながら、この教会の大きな特徴は、全体に貫かれた曲線美



春分の日の夕方の教会内部。年に1度、窓から差しこむ西日が聖堂部分を照らし出す、麗かな景色が見られる



【住所】宝塚市南口1-7-7
【TEL】0797-72-4628
【見学可能時間】夏季9:00～17:00、冬季～16:00
※ミサなどを行っている場合もあるので、事前に電話で連絡を
【休み】日曜日
【P】10台(無料)
【HP】www.takarazuka.org

- 1 昔ならではの酒蔵とビールの本場・ベルギーにあるビアホールの雰囲気うまうま融合している
- 2 過去、酒蔵として使われていた時代に、お酒の神様に醸造の安全祈願をするために貼られたお札
- 3 2階は酒造りの道具と資料を展示するミュージアムに。丸太のままの柱が混在した骨組みなど、当時の面影も見ることができる
- 4 外壁には焼板を使用。杉板の表面を炭化させることにより腐食を緩和し、丈夫なつくり



今に生きる、築後約200年の酒蔵

小西酒造本社に隣接して建つブルワリーレストラン。江戸時代後期の日本酒醸造用の酒蔵を再利用した建物で、伊丹市の景観重要建造物に認定されている。阪神淡路大震災後に店舗化されたが、外壁は漆喰の壁と焼板を組み合わせた当時そのままの雰囲気を保存。内部は酒蔵特有の高い天井を活かし、開放的で隣の話し声が気にならないビアホールとして連日人気を集めている。



住所 伊丹市中央3-4-15 【TEL】072-773-1111
【営業時間】11:30～22:30 (LO21:30)
ランチ 11:30～14:00、カフェ 14:00～17:00
※2階見学自由
【休】第2火曜(祝日の場合は翌日)
【HP】choujigura.com/restaurant/

