



平清盛・平家ゆかりの地を訪ねる



第三回

清盛の死後

源平合戦と散りゆく平家一門

1180(治承4)年、平清盛の孫・安徳天皇が即位し、その6月には福原(現在の神戸市兵庫区)に行幸。清盛念願の福原遷都でしたが、貴族たちの抵抗は大きくなります。8月には源頼朝が反平家の兵を伊豆で挙げ、9月には義仲も木曾で蜂起。11月、天皇・上皇たちは京都に戻ってゆきました。

平清盛は、1181(治承5)年間2月4日に京都で亡くなりました。熱病にうなされ、「頼朝の首を、墓前に供えよ!」と言って没したといひます。

清盛の死後、源氏軍が中部・関東より攻め寄ってきます。平家軍は各地の合戦でくい止めるものの、ついに『平家物語』で描かれる源平の戦いが、一ノ谷で勃発。源義経などの活躍により攻め入れ、1185(文治元)年、壇ノ浦(現在の山口県下関市)での戦いで、安徳天皇は祖母である二位尼に抱かれ海に身を投じ、平家は滅亡に至りました。

編集後記



広報副委員長 高野 正浩

広報298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。
私の支部では、総勢70名近くのご参加を頂き～京の風情にふれあう旅～と称して、京都に一泊二日の支部親睦旅行を開催致しました。貴船で川床料理を堪能し、夜の宴会では舞妓さんや芸妓さん達と“お座敷遊び”を体験し、伏見稲荷大社で商売繁盛を祈願し神戸に帰って来ました。とても楽しい充実した2日間でした!! こういった各支部の行事や出来事等がございましたら、何なりと広報委員会にお知らせ下さい。会員ピックアップコーナー等で、どんどん掲載させていただきます。皆様に喜んで頂ける、楽しい記事をたくさん発信出来るように、森田委員長を中心に広報委員会 一丸となって頑張っております。

須磨寺

「源平の庭」には、「平家物語」の中でも悲しく美しい話とされる、15歳の若武者・平敦盛と熊谷直実の一騎打ちの像が建つ。境内には、平敦盛ゆかりと伝える笛や、首を洗ったとされる池、義経が腰掛けたとされる松などがある。



戦の濱 (たたかいはま)

1184(元暦元)年の一ノ谷の戦い。一ノ谷から西一帯の海岸は、平家の赤い旗印があふれていた谷といわれている。2月7日の夜には、馬のいななきが聞こえるという伝説も残るこの地、現在は、須磨浦公園の松林の一角に「戦の濱」碑が建つ。

史蹟「生田の森」

源平の合戦場は、西は一ノ谷、東は生田の森にかけての一带に広がった。生田の森の木戸口を守るのは平知盛、重衡。この折、源氏の若武者・梶原景季が梅を一枝指して戦った「えびらの梅」は武士の風流として知られる。生田の森は、現在は生田神社奥に広がる。



関連年表

1180(治承3)年	安徳天皇が即位、6月福原へ遷都 11月ふたたび京へ還都/源頼朝・義仲が挙兵
1181(養和元)年	清盛逝去
1184(元暦元)年	一ノ谷の戦い
1185(文治元)年	屋島・壇ノ浦の戦いにより平家滅亡

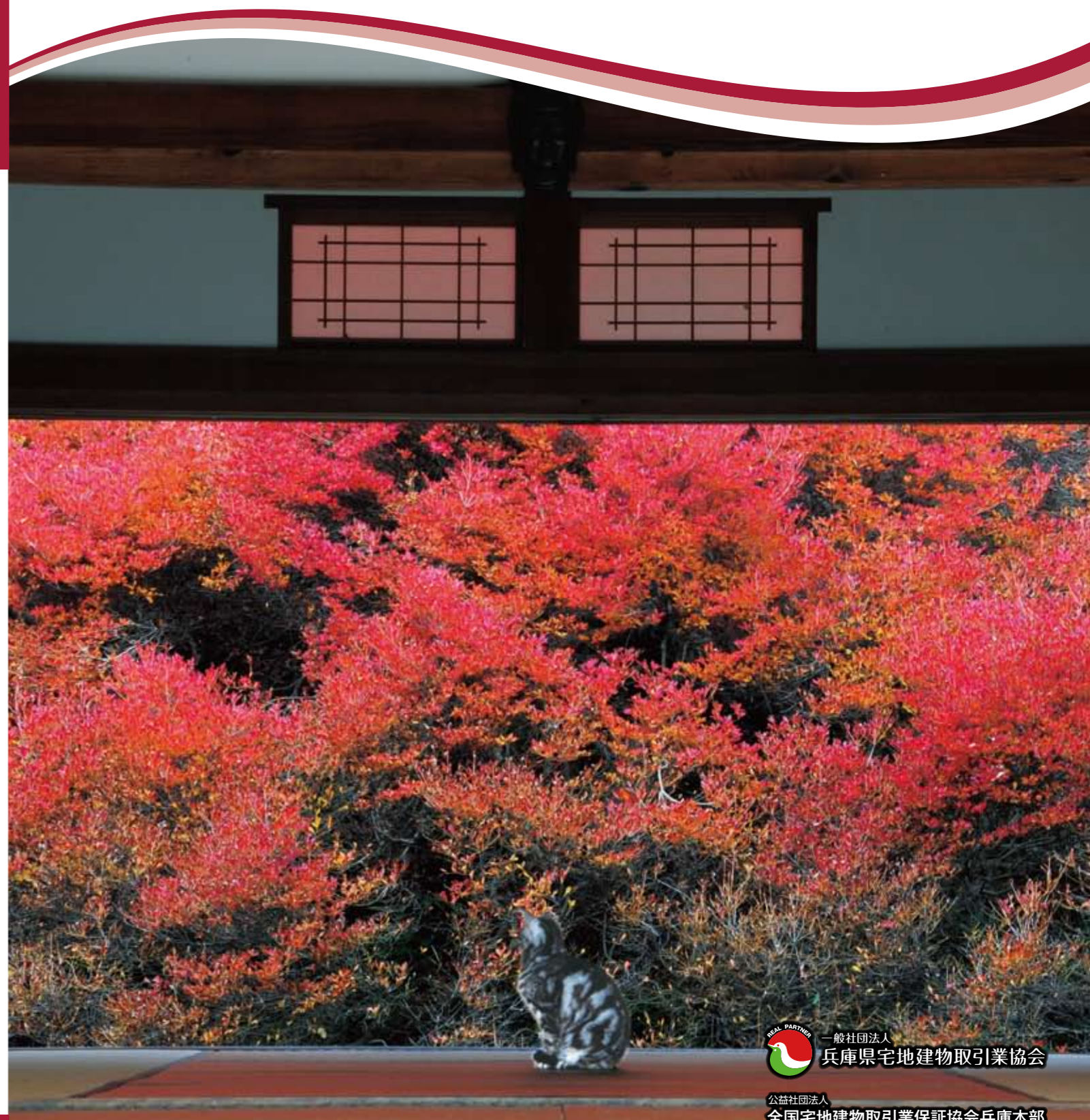
PUBLIC RELATIONS 広報 2012.10月発行 ひょうてい建設広報 No.298



広報

PUBLIC RELATIONS

No.298
2012.10月発行



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

岡田産業株式会社
代表取締役 岡田浩明様
加古川市野口町野口13-1
兵庫県知事(12) 5963



一番の趣味がオートバイとのことですが、オートバイに乗り始めたきっかけはなんですか？

35歳のときに抱えていた仕事が一段落して時間ができたので取りに行きました。思い付きですね。覗くだけのつもりで教習所に行ったのですが、気づいたら申し込みをしていました(笑)。帰宅後妻にその話をするととても驚いていましたね。その妻も私の影響で40歳の時免許を取りました。最初は普通免許でしたが、すぐに大型免許を取ってハーレーを買いました。私はその当時、250CCのエリミネーターでしたので一緒に走るとついていけない。そこで大型免許を取得してすぐにカワサキの1400GTRを買いました。

たくさんのバイクがありますが、まるでバイクショップのようですね

良く言われます(笑)。オートバイ屋だと勘違いされたり、不動産屋ではないと思われたり。戸惑っておられる方も大勢いらっしゃいますね。バイクを保管する場所があるから増えていくということはありませんが、乗ったバイクには愛着が湧いてしまい手放せないんですよ。最初の7年間はエリミネーター一台だけでしたが、大型バイクに乗るようになってからは一気に増えました。過去に一台だけ手放すことになったのですが、その時は号泣するほど辛かったんです。それからはもう手放せないですね。

普段はどのようにバイクと付き合っておられますか？

週末は大体バイクに乗っています。ツーリングにも行きますし、林道にも行きます。そのための装備も揃えました。ヘルメットはバイクに合わせて買ってしまっただけで台数分あります。総額がいくらになるのか考えると恐ろしいので考えないようにしています(笑)。

ツーリングは仲間と走って、休憩先でわいわいやるのが好きですね。なかには飛ばして走る人もいますが、私は飛ばさない。スピードが怖いわけではありませんが、一般道路を飛ばすのは危ないですからね。その代わりにサーキットの走行会には月に2回ほど行きます。そのためにZX-6Rも買いましたし、トランポとしてハイエースも買ってしまいました(笑)。大体岡山の国際サーキットを走っています。ここではストレートで200キロ以上のスピードが出せます。いつも走るときはブレーキをどこまで我慢するか、立ち上がり時のスピードをいかに乗せるかなどに気を配っています。

オートバイに乗るまでは車が好きでしたが、先代のベンツを譲り受けてからはそれを大切に乗り続けています。今はオートバイに乗るために仕事をしているといっても過言ではないです。ただ、仕事とオートバイは切り離したのでオートバイ仲間には自分の仕事のことは話さない。自分で決めたルールを守っています。

バイク以外の趣味はありますか

スポーツはアイスホッケーとスキーをしていました。アイスホッケーは国体に出ていました。競技は大学からと遅かったので周囲には驚かれましたね。スキーは妻から教わりました。興味を持ち始めたころに妻は止めてしまったのですが、その時すでに当時は高価なブーツを買ってしまっていたので止められない(笑)。それで続けていました。今はヨガをしています。ヨガのいいところは体が柔らかくなることですね。ハンドルを片手で握ったまま180度後ろを見ることもできますよ。体が柔らかいと視界が広がって安全に走れます。あとは料理かな。10分あれば3品は作れますよ。

とてもスリムな体型をされていますね

実はバイクに乗り始めた当初は90キロを超えていました。お腹がつかえて前傾姿勢が取れない(笑)。それでアメリカンタイプのバイクに乗っていましたが、速く走れるバイクにも乗りたい。その一心でダイエットをしました。現在は60キロくらいですので30キロは体重を落とした計算になりますね。

数あるバイクの中からどれか一台をあえて選ぶとしたらどれでしょう？

うーん。(これかな?と言いかけて)、いやここのバイクたちは全員聞いていますからね。あとで拗ねられると困るのでちょっと言えないです。

オートバイのことをとても愛されているのがお話から伝わってきました。バイクと仕事を切り離されているところも素敵でした。ほぼ毎週バイクに乗っておられるとのことでしたが、雨が降るとオフにするとのこと。「休憩ですね」とお尋ねしたところ「いやいやオフロードで出かけるんですよ(笑)」とおっしゃっておられました。根っからバイクがお好きなんですね。仲良くご夫婦で乗っておられるのがとてもうらやましく感じました。



西尾 公作 専務理事

国土交通大臣表彰 受賞

平成24年度の国土交通大臣表彰伝達式が7月10日、国土交通省にて行われました。

当協会からは西尾公作専務理事(姫路支部長)が受賞されました。

多年にわたり宅地建物取引業に精励されるとともに、協会役員として業界ならびに地域社会の発展に貢献された功績が認められたものです。

心からお祝い申し上げます。



【西尾公作氏の略歴】

- 昭和23年1月15日生 64歳
- 平成14年5月兵庫宅建理事に就任し、総務副委員長、相談業務副委員長、事業対策委員長を歴任し、平成24年度から専務理事職。
- 平成20年9月12日 兵庫県自治賞受賞
- 株式会社ニシオ 代表取締役

I 開会(司会)

森総務副委員長

II 会長あいさつ

山端会長

III 議長選出

宮川副会長

各種委員の指名

- (1)資格審査委員の指名 松本理事(加古川支部)
 (2)議事録署名人の指名 山端会長(明石支部)、宮川副会長(芦屋・西宮支部)
 渡瀬監事(三田・丹波支部)、新美監事(神戸中央支部)
 大石監事(北播磨支部)

IV 資格審査報告

兵庫宅建理事、保証協会兵庫本部幹事：66名
 出席者：63名

V 付議事項

〔(一)社)兵庫県宅地建物取引業協会〕

【報告事項】

◎ 関係団体の動向について〔山端会長〕

次のとおり、中央2団体の委員会に副会長全員が所属することになった旨報告された。

- ・松尾副会長(全宅・全保合同・人材育成委員会)
- ・宮川副会長(全宅・政策推進委員会)
- ・井上副会長(全宅保証・弁済業務委員会)

1. 会議予定について〔田中総務委員長〕

8月から来年5月末までの主な会議予定について報告された。

また、来年度の総会は、平成25年5月23日ANAクラウンプラザホテル神戸で開催予定である旨併せて報告された。

2. 会員動態について〔田中総務委員長〕

7月末現在の会員動態及び、5月から7月に

かけて入会者数が退会者数を若干上回り、会員数が微増した旨報告された。また、対全日兵庫との入会比率が、5月の50%後半から80%台まで回復した旨併せて報告された。

今年度7月までにおける入退会者数は次のとおり
 新規入会者 正会員 51名 準会員 9名 合計 60名
 退会者 正会員 66名 準会員 4名 合計 70名
 *7月末総会員数 4,820名(昨年同月比 ▲9名)

3. 役員傷害保険について〔田中総務委員長〕

本年5月15日から、本部・支部役員及び免許申請調査員等、400名を対象に、傷害保険に加入している旨報告された。

4. 国土交通大臣表彰について〔田中総務委員長〕

西尾専務理事が、本年度の国土交通大臣表彰を受賞された旨報告された。

5. 会費徴収状況について〔小林財政委員長〕

平成24年度上期の会費徴収状況について報告された。

【平成24年8月7日現在 未収会員 183名(未収率 3.80%)】

6. 平成24年度・25年度免許申請業務調査員について〔松浪公取綱紀委員長〕

各支部から、選出された平成24年度・25年度免許申請業務調査員122名について報告された。

7. 本部主催研修会日程について〔櫻井研修委員長〕

9月4日から10月2日にかけて、県下7会場で開催される本部研修会の日程並びに研修科目について報告された。

8. 関係団体の委員会等出向役員について

〔西尾専務理事〕

平成24年度・25年度の全宅連、全宅保証、全政連等、関係団体への出向役員について報告された。

9. 平成24年度事業推進計画書について〔各委員長〕

平成24年度の各委員会における事業推進計画

について報告された。

10. 公益目的財産額の確定について〔西尾専務理事〕
 平成24年3月31日を算定日とする当協会の「公益目的財産額(1,458,679,911円)」並びに「公益目的支出計画の実施期間(8年間)」について報告された。

11. 神戸市保育所用地受付相談業務に係る委託契約等の締結について〔國下事業対策委員長〕

昨年度承認を得て実施している神戸市との保育所用地の受付・相談業務等について仕様書、覚書に基づき委託契約を締結する旨報告された。なお、実質的な事務については、中部地区協議会に委託する旨併せて報告された。

12. 兵庫県木造住宅生産体制強化推進協議会(仮称)への参加について〔西尾専務理事〕

兵庫県から兵庫県木造住宅生産体制強化推進協議会(仮称)への参加要請を受け、同協議会へ参加することになった旨報告された。

13. UR賃貸住宅の広告について〔國下事業対策委員長〕

UR賃貸住宅の広告には、「1ヶ月分家賃無料」、「礼金・更新料・仲介手数料0円」等、民間事業所を圧迫するような文言が掲載されていることから、全宅連、近畿公取協を通じこのような広告活動は行わないよう申出をしていく旨報告された。

14. 民主党兵庫県連主催の要望懇談会について

〔西尾専務理事〕

7月28日に開催された民主党兵庫県連主催の要望懇談会に参加し、次の2項目について要望した旨報告された。

- ・消費税引き上げ時における税率引き上げ分の住宅取得者への還付制度の創設
- ・「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」(仮称)への名称変更

【協議事項】

1. 平成24・25年度名誉会長、顧問、常任相談役、相談役委嘱の件〔西尾専務理事〕
 平成24・25年度名誉会長、顧問、常任相談役、相談役委嘱について提案があり、原案どおり承認された。
2. 平成24・25年度不動産無料相談員選任案承認の件〔川北相談業務委員長〕
 平成24・25年度不動産無料相談員選任について提案があり、原案どおり承認された。
3. 新規入会申込者承認の件(平成24年5~7月分)〔田中総務委員長〕
 平成24年5月から7月の新規入会申込者53社(本店44社、支店9社)の入会について提案され、原案どおり承認された。

〔公社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

【報告事項】

◎ 関係団体の動向について なし

1. 平成24年度事業推進計画書について〔各部長〕
 平成24年度の各分会における事業推進計画について報告された。

VI 職員永年勤続表彰授与

在職期間20年の職員に対し、永年勤続表彰の授与が行われた。対象者は、富田ゆかり(次長)、狩野久仁子(主査)の2名

VII 閉会の挨拶

井上副会長



兵庫宅建ホームページ フォトコンテスト再募集のお知らせ

兵庫宅建協会主催によるフォトコンテストを実施しています。
募集作品が少ないため、期間を延長して再度募集いたします。みなさま奮ってご応募ください。前回募集と同様に優秀作品は、ホームページのトップを飾る写真として使用するほか協会の印刷物や広告等にも使用致します。

テーマ 「わたしのまち」。撮影場所は兵庫県内に限定します。

締め切り 11月30日(金)

応募方法 ◆郵送の場合

四つ切サイズに印刷したものを協会本部までお送りください。封筒には「フォトコンテスト応募」と明記してください。お名前、年齢、会社名、住所、電話番号(携帯番号)、メールアドレス、撮影場所を明記したものを同封していただくか、下記応募用紙にご記入のうえ同封してください。

◆メールの場合

メールのタイトルを「フォトコンテスト応募」としてinfo@htk.or.jpまでお送りください。メールには郵送の場合と同様、お名前、年齢、会社名、住所、電話番号(携帯番号)、メールアドレス、撮影場所を明記してください。写真のサイズは1MBまでとしてください。

入賞発表 応募者へ直接連絡します。その他協会ホームページにも発表します。

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

応募用紙

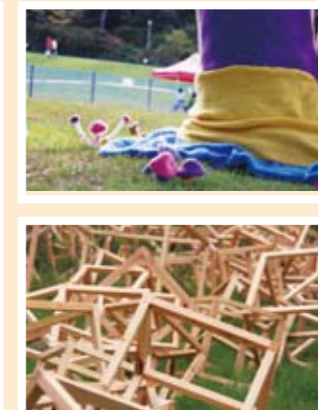
お名前	年齢
会社名	
ご住所 〒	
電話番号	—
携帯番号	—
MAIL	@
撮影場所	

注意事項 応募作品の使用権は、当協会に帰属します。作品は、ホームページ、広告物等に無償で使用することができます。個人情報、本コンテスト以外では使用しません。

六甲ミーツ・アート 芸術散歩 2012 に協賛しています。

兵庫宅建協会は、協会 PR 活動の一環として「六甲ミーツ・アート 芸術散歩 2012」に協賛しています。六甲山上に点在して展示された現代アートをピクニック気分で見賞できる展覧会です。会場は六甲ガーデンテラス、自然体感展望台 六甲枝垂れ、六甲山カンツリーハウス、六甲高山植物園、六甲オルゴールミュージアム、六甲山ホテル、六甲ケーブル、六甲ヒルトップギャラリーです。

会期は11月25日(日)まで。詳しくは阪急、阪神電鉄の駅に設置されたパンフレットをご覧ください。六甲山ポータルサイト(www.rokkosan.com)をご覧ください。



鑑賞チケット、六甲ミーツ・アート 芸術散歩2012に関するお問い合わせ先

六甲ミーツ・アート 芸術散歩2012インフォメーション

Tel: 078-891-0048(10:00~17:00) mail: info@rokkomeetsart.com

TICKET 「鑑賞チケット」プレゼントのお知らせ

協会では協賛を記念して「鑑賞チケット」を10組20名様にプレゼントします。4つの有料施設会場全てに無料で入場することができます。

お申し込みは先着順。協会宛にメール(htk@htk.or.jp)にてご応募ください。メールには「会社名」「お名前」「住所」「電話番号」を明記してください。

当選発表は発送をもってかえさせていただきます。みなさまからのご応募をお待ちしております。

最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO 2012.4.No.85より抜粋

From recent court case

—ローン解除特約—

買主の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことを理由とする ローン解除は有効であるとされた事例

(東京地判 平23・6・22 ウエストロー・ジャパン) 福島 直樹

被告と土地売買契約をして手付金を支払った原告が、金融機関に対する融資申込み取下げ、本件売買契約におけるローン解除条項に基づき本件売買契約を解除(本件ローン解除)するとともに手付金の返還請求をした事案において、原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効であるとして、請求を認容し事例

(東京地裁 平成23年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

- (1) 被告は、本件土地を仲介業者である訴外会社(担当はAである。以下「A」という。)を通じて、価格8320万円、建物解体費用は買主負担で売り出していたところ、その後、訴外会社が原告と被告の間に入って価格の調整を行い、売買価格を7400万円、契約日を平成22年2月28日とすることで事実上の合意がされた。
- (2) 原告は、同年2月24日、M銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れ、借入申込書には、希望する融資額を9500万円、土地取得資金8320万円(売出広告の表示価格であった。)、建物取得資金2972万円、保証料等150万円、他からの借入金550万円、自己資金を1942万円と記載した。事前審査の段階では、正確な情報の提供を求められていたが、原告は、土地取得資金をその当時に事実上の合意ができていた7400万円とせずにあえて売出広告の8320万円とし、自己資金が実親からの援助を含むものであることもM銀行には説明していなかった。
- (3) 同年3月28日、本件売買契約が締結され、原告は、被告に対し、手付金200万円を支払った。そして、本件ローン解除条項において、融資額は本件土地の代金額である7300万円(手付200万円を差し引くと7100万円)を大きく超える9200万円と合意されており、上記代金額のみならず、建物建築費用等もローンによって調達できなければ、本件ローン解除条項が適用されることを被告も了解していた。
- (4) 原告は、同年3月30日、M銀行に対し、融資についての本審査を申し入れた。M銀行は、原告に対し、土地取得資金が約1000万円も下がったのに融資希望額の減額を行わない理由を尋ねたところ、扶養家族が多いので「手元キャッシュをなるべく多く手元に残しておきたい」と述べたが、原告のいう自己資金の相当部分が実は実親からの援助だという事実が判明し、保証会社は、保証限度額を9100万円とするとともに、自己資金についてエビデンスを求めることとした。これに対し、原告は、実親からの生前贈与分として株式・国債をもらって自己資金を捻出することを検討していたが、税務上の観点により、このタイミングでは生前贈与を行わないこととなったので、自己資金のエビデンスは提出できないと回答した。さらに、原告は、M銀行に対し、自己資金についてのエビデンスなしで承認してもらえるように保証会社と直接交渉したいなどと申し入れたが、M銀行はこれに応じなかった。そこで、同月21日、原告は、融資申込みに係る本審査の申し出を取り下げた。
- (5) 訴外会社は、原告に対し、訴外株式会社R銀行を紹介し、原告は、R銀行に対し、融資についての事前審査を申し入れたが、R銀行は、融資を否決し、その結果を原告に通知した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、原告の請求を認容した。

本件のようなローン解除条項が定められている場合に、融資を受けるについて客観的障害がないのに買主の随意の判断で融資を受けず、契約を解除できることを売主が同意しているとは考えられないから、特段の事情がない限り、当該条項は、予定された金融機関等からの融資が実行されないことが買主によって客観的な障害によるものであったときに解除を認める趣旨のもので解すべきである。そして、客観的な障害によるものであるか否かは、買主が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認していたと認められるか否かによって判断されるべきである。

これを本件についてみるに、①原告は、S銀行及びR銀行から、融資を拒否されており、それは、原告については、むしろ客観的には返済比率の点で融資が承認されなくて当然であると考えられること、②M銀行では、事前審査を通っているが、それは自己資金額について、厳密には実親からの援助は自己資金とはいえないのにこれを含めていた上、実親からの援助自体もきわめて不確定なものであったのにこれを秘していたためであって、誠実に客観的事実を全て申告していれば事前審査は通らなかったとみるのが自然であること、③保証会社が1600万円の自己資金が確実に存在するのであれば、年収からみて融資をするのが困難であると判断したものと推認されることに照らすと、買主である原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば金融機関が融資を承認しなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、原告が誠実にローンの申請手続を進めていたとすれば、「融資の全部又は一部の金額につき承認が得られない」ことは避けられなかったというべきであり、原告がM銀行から融資を受けられなかったのは客観的な障害(原告の客観的資力)によるものというべきであるから、本件ローン解除は有効と認められる。

3 まとめ

原告の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことから、ローン解除条項に基づく原告の解除は有効とされた事案である。ローン特約はローン不成立によって発生する買主の不利益を防止するため設けられたものであり、ローン特約をめぐるトラブル防止のためには、融資取扱機関、融資額等を明確に記載し、説明することが必要であることは言うまでもない。

(研究理事・調査研究部長)

困った時の賃貸住宅法律 Q&A

改修工事期間中の居住不能

居室内の改修工事に数日を要する場合、賃借人は、その期間中賃料の支払いを免除されますか。ホテルで宿泊したときには、その代金も請求できますか。賃借人の賃貸借契約の解除は可能ですか。

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

法律の規定

民法606条は、「賃借人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」、「賃借人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない」と規定しています。

この規定は(ア)賃借人が賃貸物の使用および収益に必要な修繕義務を負うこと、(イ)賃借人が賃貸物の保存行為を行う権利を有すること、(ウ)賃借人は賃借人の保存行為を認容する義務を負うことを定めたものです。

したがって、賃借人が賃貸物たる居室の保存に必要な範囲で居室内の改修工事を行う場合、賃借人はこれを拒否できず、拒めば契約解除原因となることもあります(横浜地裁昭和33年11月27日下民集9巻11号2332頁)。

改修工事期間中の賃料支払義務について

では、居室内の改修工事に数日を要し、その間賃借人が居住不能となった場合、賃借人は工事期間中の賃料支払いを免除されるでしょうか。

ケースは若干異なりますが、賃借人が修繕義務の履行を怠ったことにより賃借人が目的物の使用収益を全くできなかった場合には、賃借人は使用収益できなかった期間の賃料支払義務を免れるとする裁判例があります(①東京地裁昭和54年2月20日判タ389号117頁、②同平成5年11月8日判時1501号115頁)。

上記①の裁判例によれば、賃料は使用収益の対価として月末に支払われるもので、民法533条の同時履行の抗弁権が厳格に適用される場面とはいえないが、公平の観点からその趣旨を拡張して支払拒絶が認められるというのがその理由です。

これらの事案は賃借人が修繕義務を怠っている場合ですから、賃借人が権利にもとづいて保存行為を行っている間、賃借人の使用収益が妨げられた本問のケースとは異なります。

しかし、重要なのは使用収益と賃料支払いは対価関係に立ちますから、使用収益ができなかった以上、その範囲で賃料支払いを免れるという裁判例の理論は、本問における賃借人も当てはまると考えられます。

したがって、本問の賃借人は工事のために居住不能となった期間の賃料支払義務を免れると解されます。

ホテル宿泊代金の請求と賃貸借契約解除について

それでは、賃借人が改修工事期間中にホテルで宿泊した場合、工事期間中の賃料支払義務を免れるとしても、ホテル宿泊代金まで賃借人に請求できるでしょうか。さらに賃貸借契約の解除についてはどうでしょうか。

賃借人は賃借人に対して目的物を使用収益させる義務を負っていますから(民法601条)、賃借人にその義務違反があれば、債務不履行を理由に賃借人は賃借人に対して損害賠償を請求したり、場合によっては賃貸借契約を解除することもできます。

しかし、本問の場合、改修工事はあくまで賃借人の権利にもとづいて行われているものですから、工事の間、賃借人の使用収益が妨げられたとしても、それは賃借人の責めに帰すべき事由によるものとはいえません。

したがって、賃借人が賃借人に対して、ホテル宿泊代金を請求したり賃貸借契約を解除することまではできないと解されます。

もっとも、工事内容が建物保存に必要な範囲を超える場合や、保存に必要な工事であっても工事内容からみて工事期間が必要以上の長期にわたるものである場合には、債務不履行を理由にホテル宿泊代金を請求したり賃貸借契約を解除できる場合もあるでしょう。

弁護士 加藤 義樹



近畿レインズからのお知らせ

近畿レインズのQ&A画面「よくある質問 (FAQ)」がリニューアルされました。掲載内容も充実し、分かりやすくなっています。

近畿レインズの操作についてご不明な点があれば、ぜひご活用下さい。



「よくある質問 (FAQ)」は、近畿レインズIP型システムの画面右上にある「?(はてな)アイコン」をクリックしてください。



県民まちなみ緑化事業 平成24年度募集について

兵庫県では、都市におけるヒートアイランド現象の緩和や防災性の向上などを目的として、県民緑税を活用し、100㎡以上のまとまった土地の所有者や自治会・緑化団体などが実施するマンションや商業ビルの屋上、月極駐車場、学校、幼稚園、空き地などの芝生化や植樹などの緑化活動に最大400万円までの補助を行っています。

対象経費 (上限あり)

①～④の緑化資材費(①以外は施工費が補助対象となる場合もあります。)

- ①建築物の屋上緑化・壁面緑化 ②駐車場の芝生化
- ③一般緑化(植栽、生垣、修景) ④校園庭、ひろばの芝生化

※対象地域：都市計画法に基づく市街化区域など(④に挙げる校園庭の芝生化のみ県下全域が対象です。)

募集期間

平成24年4月2日から11月30日まで(当該事業については、平成27年度まで継続される予定です。)

協議や申請等に必要書類は、HPよりダウンロード可能です。

http://web.pref.hyogo.lg.jp/wd20/wd20_000000005.html

問い合わせ先(対象事業によって異なります)

①建築物の屋上緑化・壁面緑化

②駐車場の芝生化

兵庫県都市政策課緑化政策係 電話：078-362-3563

③一般緑化(植栽、生垣、修景)

④校園庭、ひろばの芝生化 各県民局土木事務所まちづくり建築課(下記参照)

- 神戸県民局 神戸土木事務所まちづくり課 電話：078-737-2192
- 阪神南県民局 西宮土木事務所まちづくり建築課 電話：0798-39-1546
- 阪神北県民局 宝塚土木事務所まちづくり建築課 電話：0797-83-3191
- 東播磨県民局 加古川土木事務所まちづくり建築課 電話：079-421-9064
- 北播磨県民局 加東土木事務所まちづくり建築第1課 電話：0795-42-6176
- 中播磨県民局 姫路土木事務所まちづくり建築課 電話：079-281-9313
- 西播磨県民局 光都土木事務所まちづくり建築第1課 電話：0791-58-2256
- 但馬県民局 豊岡土木事務所まちづくり建築第1課 電話：0796-26-3756
- 丹波県民局 丹波土木事務所まちづくり建築課 電話：0795-73-3863
- 淡路県民局 洲本土木事務所まちづくり課 電話：0799-26-3213

第180回国会(常会)平成24年1月24日～平成24年9月8日で成立した宅地建物取引関連の主な法律

法律名	所管	成立日	公布日	施行日	備考
都市再生特別措置法の一部を改正する法律	国土交通省	平成24年3月30日	平成24年4月6日	平成24年7月1日	大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成、都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設等の所要の措置を講ずる。
都市の低炭素化の促進に関する法律	国土交通省	平成24年8月29日	平成24年9月5日	公布から3月以内	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化を図るため、国土交通大臣、環境大臣及び経済産業大臣による基本方針の策定、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置について定める。
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の一部を改正する法律	警察庁	平成24年7月26日	平成24年8月1日	公布から3月以内 (一部については6月以内)	最近における暴力団をめぐる情勢に鑑み、対立抗争及び暴力的要求行為等に伴う市民生活に対する危険を防止するための措置について規定するとともに、国家公安委員会の認定を受けた都道府県暴力追放運動推進センターが指定暴力団等の事務所の付近住民等から委託を受けて当該事務所の使用等の差止めを請求するための制度を導入するほか、暴力的要求行為及び準暴力的要求行為の規制等を強化する
社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律	財務省	平成24年8月10日	平成24年8月22日	平成26年4月1日(税率8%) 平成27年10月1日(税率10%)	社会保障制度の改革とともに不断に行政改革を推進することに一段と注力しつつ経済状況を好転させることを条件として行う税制の抜本的な改革の一環として、社会保障の安定財源の確保及び財政の健全化を同時に達成することを目指す観点から消費税の用途の明確化及び税率の引上げを行うとともに、所得、消費及び資産にわたる税体系全体の再分配機能を回復しつつ、世代間の早期の資産移転を促進する観点から所得税の最高税率の引上げ及び相続税の基礎控除の引下げ並びに相続時精算課税制度の拡充を行うための措置を講ずるほか、その他の税制の抜本的な改革及び関連する諸施策に関する措置について定める。

兵庫宅建は神戸マラソンを応援しています

兵庫宅建協会は、第2回の開催となる神戸マラソンを応援しています。
開催日当日となる11月25日(日)にはマラソンのゴールとなるポートアイランド市民広場に設けられたフィニッシュパークにおいてハトマーク風船2000個を来場者に配布し協会をPRします。このほかサンテレビが放送する特別番組への提供を行います。番組内にて15秒CMが4本流れるほか、協会PRのCMを40本サンテレビにて放送します。
また、中部地区協議会(神戸3支部)によるボランティア活動も実施されます。活動場所は高松線が予定されています。ボランティア活動の内容としては、コース整理、ランナーの救護、サポートに加え、距離表示や分岐表示、給水、給食が予定されていることですので是非みなさまと一緒に神戸マラソンを応援しましょう。

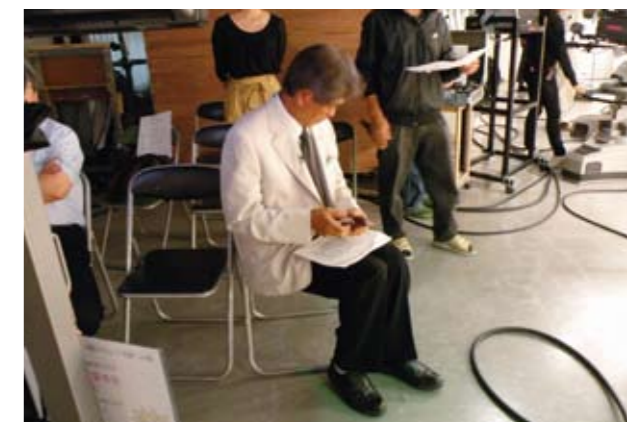
村田不動産株式会社 村田興亞氏旭日双光章受賞のお知らせ

平成24年春の叙勲におきまして西播磨支部所属の村田不動産(株) 村田興亞氏が地方自治功労で旭日双光章を受章されました。
心よりお祝い申し上げます。



サンテレビ「ひるカフェ」に山端会長が出演、協会をPR。

9月21日(金)午後1時55分から放送されたサンテレビ情報番組「ひるカフェ」に山端会長が出演されました。番組では、協会の事業内容やハトマークの紹介が約5分間行われました。また、入会のメリットなどと共に不動産無料相談も紹介されました。
生放送という緊張を強いられる放送でしたがとてもリラックスして協会の説明をされていました。協会の事業内容も分かりやすく伝わったのではないのでしょうか。今後もこのような機会には積極的に協会PRを行っていきたいと考えています。

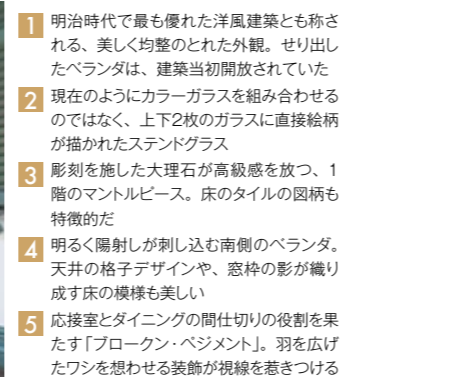


兵庫建物探訪 STORY.6

歴史と暮らしを伝える私邸を訪ねて神戸・伊丹へ

旧ハンター住宅

かつては人々の生活の拠点であった邸宅跡。そこには時代に合わせて設計士が考案した、家族が快適に暮らすための工夫や、来客をもてなす心配りを見て取ることができる。今回は神戸と伊丹で、異なる背景、異なる文化を持つ2つの邸宅跡を訪ね、それぞれの趣向を比べてみた。



- 1 明治時代で最も優れた洋風建築とも称される、美しく均整のとれた外観。セリ出したベランダは、建築当初開放されていた
- 2 現在のようにカラーガラスを組み合わせるのではなく、上下2枚のガラスに直接絵柄が描かれたステンドグラス
- 3 彫刻を施した大理石が高級感を放つ、1階のマンテルピース。床のタイルの図柄も特徴的だ
- 4 明るく陽射しが刺し込む南側のベランダ。天井の格子デザインや、窓枠の影が織り成す床の模様も美しい
- 5 応接室とダイニングの間仕切り役割を果たす「フロークン・ベジメント」。羽を広げたワンを想わせる装飾が視線を惹きつける



旧岡田家住宅 (店舗・酒蔵)

- 1 手広く商売していたことが窺える広々とした店舗スペース。箆笥や行灯など調度品にも歴史を感じる
- 2 音響・照明装置を備えた酒蔵は、インスピレーションが湧いてくるとアーティストにも人気
- 3 軒先には、新酒が出来たことを知らせる杉玉が下がり、酒造業を営んでいた当時の趣を感じさせる
- 4 室内の気温変化を軽減するため、窓を設けず、また壁は厚い漆喰壁を採用して湿度調節に対応した1674年に完成されたという、貴重な棟札が展示されている。釘の先が四角いのもこの時代の特徴だ



酒造の街として 隆盛を極めた時代を伝える 現存する最古の酒蔵

延宝2年(1674)年、伊丹の酒造家・松屋与兵衛が建てた町家で、江戸時代に隆盛を極めた伊丹の酒造業の歴史を今に伝える文化財。年代が確実な17世紀の町家としても、全国的にも貴重な存在で、平成4(1992)年には国の重要文化財に指定された。

酒蔵では、調湿機能に優れた厚い漆喰壁。作業スペースを確保するため高くとられた5mもある天井、広い建物を支える太くて大きな梁、江戸時代の金屋や洗い場などを見るのができ、まるで江戸時代にタイムスリップしたかのような気分が味わえる。店舗の1階には「下店」の間の「中」の間「次の間」「奥の間」があり、「下店」は今でいうショールーム、また「店の間」は商売をする「帳場」だった。天井は大変珍しい黒漆塗り仕上げられている。さらに、奥に通されるほど大得意先であったなど、待遇の差が建物に表現されているのも興味深い。現在はコンサートやイベント、講演、展覧会など多目的ホールとしても活用されている。



【住所】伊丹市宮ノ前 2-5-28
【TEL】072-772-5959
【開館時間】10:00~18:00 (入館は30分前まで)
【¥】見学無料
【休】月曜(祝日の場合は翌日)、12/29~1/3
【HP】<http://hccweb1.bai.ne.jp/itamihall/zaidan/gotyou.html>



玄関扉の鍵には、泥棒除けのニセの鍵穴が。四角いフタを持ち上げると、下に本当の鍵穴が見れる仕組みになっている



【住所】神戸市灘区青谷町1-1-4(王子動物園内)
【TEL】078-322-5798(神戸市教育委員会事務局 社会教育部 文化財課)
【見学可能期間】4月、8月、10月の9:00~16:30
※いずれも王子動物園の開園日および開園時間内に限る
【¥】王子動物園入園料 大人600円、中学生以下無料
【休】水曜日(祝日は開園)
【HP】<http://www.city.kobe.lg.jp/culture/leisure/ojizoo/>

機能性と美しさを兼ね備える設えは圧巻！ 神戸市最大級の異人館

子供や家族連れで賑わう王子動物園の敷地内に佇む緑の洋館は、明治22(1889)年にドイツ人A・グレッツピー氏が英国人技師に依頼し建築したものと言われている。現存する神戸市内の異人館の中では、1~3階の延べ面積546㎡と最大規模だ。明治40(1907)年に、英国人E・H・ハンター氏が買い取り、神戸市北野町に移築。その後、昭和38(1963)年に現在の地に移築され、国の重要文化財として保存された。

建物の基礎は石造、外壁は土間などにも用いられるモルタル櫛目引きで、南と東に列柱式のベランダが張り巡らされたコロニアルスタイル。

ベランダは当初開放されていたが、四季を持つ日本の風土に合わせ、後年窓がはめ込まれた。そのため、雨を自然に流すよう、床が外側に向かって傾斜していたり、ベランダの内側に鍍戸

があるなど、開放に即して作られた特徴を今も見ることが出来る。

館内は、1階に玄関ホール、書斎、食堂、応接室など来客用スペースがあり、各出口の上には「フロークン・ベジメント」と呼ばれる美しい装飾が。さらに大理石のマンテルピース、チークの床材、ブロンズのシャンデリアなど、機能性と美しさを兼ね備えた設えが、豪華な暮らしの面影をしのばせる。

一方、寝室であった2階は装飾を控え、機能性を重視する作りとなっており、内外を階で分けた、設計士の思惑を感じることができる。さらに、内外をつなぐ階段の踊り場には、英国から取り寄せられた、カラフルなステンドグラスが…。古典主義様式が尊ばれた、英国のジョージ王朝時代の趣を醸しながら、美しく気品ある存在感を放っている。

- 1 バロックからビクトリア朝時代のインテリアが保存される館内。19世紀の英国人の生活様式を伺い知ることができる
- 2 丈夫なマボガニー材に綿密な彫刻やステンドグラスが施された、ホームバーのバフ・カウンター
- 3 館内には7つのマンテルピースが残っており、それぞれに繊細な彫刻が施されている
- 4 アール・デコ調のライトが美しい天井には、照明が美しく映えるよう計算された彫刻が
- 5 2階には2007年、英国館の100周年を記念して「名探偵 シャーロックホームズ」の住まいを忠実に再現したコーナーが作られた



1世紀の歴史を紡ぐ 潇洒なバーで乾杯を

明治40(1907)年、英国人設計士が神戸・北野に建築。その後、医者であったフデセック氏が自邸とし、戦中、邦人の看護のため開放したという逸話を持つ異人館。正面のポーチや大きな窓、そして使用人棟への渡り廊下も特徴的な、コロニアルスタイルの邸宅だ。館内にはベルシャ絨毯が敷き詰められ、格調高いアンティーク家具や、潇洒なホームバーが現存。バーは、往時の雰囲気そのままに、今も一般客に利用されている。

