

平清盛・平家ゆかりの地を訪ねる



能福寺

兵庫大仏で有名な能福寺。1168(仁安3)年出家して入道となった清盛が、剃髪したのがこのお寺と伝えられる。清盛の死後、京都より遺骨を持ち帰られ、それにちなんで境内にある。

第四回  
のちの世の  
神戸と清盛

『みなとまち神戸』の基礎を  
築いた偉大な先人

平清盛は、1181(治承5)年に京都で亡くなりました。死の前年には、清盛の念願であった福原遷都が実現。福原は、広く海外に目を向けていた清盛が、日宋貿易の拠点とした地です。

福原-現在の神戸は、1868(慶応3)年、函館・横浜・新潟・長崎と並ぶ開港五都市のひとつとして開港し、その後も国際貿易港として栄えてきました。清盛は、みなとまち・神戸の発展のいしづえを築いたのでした。そのため神戸は昔から、清盛を非道な悪人ではなく、偉大な先人として愛する“平家びいき”の土地柄であるという人もいます。



清盛塚

清盛の死の100年以上後、北条貞時が清盛を弔うために建立したと伝わる。石造十三重塔は県の重要文化財で、戦災や震災の跡が残る。清盛像は1968(昭和43)年の建立。

太山寺

西区伊川谷にある太山寺。本堂は国宝で、仁王門と阿弥陀如来坐像は国指定重要文化財。ここには平家納経や、寄進された甲冑など平家ゆかりの宝物が所蔵されている。



関連年表

1180(治承3)年	安徳天皇即位、6月福原へ遷都、11月京へ遷都 源頼朝が挙兵
1181(養和元)年	清盛64歳で逝去
1184(元暦元)年	一ノ谷の戦い
1185(文治元)年	壇ノ浦の戦いにより平家滅亡

広報299号の表紙

撮影・文／北山 直一

タイトル 姫路護国神社 新年万燈祭

姫路の護国神社は正月には何万人もの参拝者があります。元旦を迎える午前0時には「新年万燈祭」が始まり、境内を埋める提灯に明かりが灯り、参拝者に喜ばれ親しまれてきました。この明かりで身を清め、希望を持って新年を迎えるのです。



編集後記

広報副委員長 三幡 芳信

選挙が終わって新しい年が始まった。

三年余り前の総選挙では民主党が300を越える議席を獲得して戦後初の本格的な政権交代をなしえたが、今回は当時の状況を反転させた格好だ。民主党政権の評価も有言不実行を印象づけ、雨後の竹の子のごとく政党が乱立し、政治の一貫性のなさが、政治不信を招き戦後最低の投票率にも反映した。

ともあれ、新政権に期待して今年も良き年でありますように…



広報  
PUBLIC RELATIONS

〈新春号〉  
No.299  
2013.1月発行



# 新年のごあいさつ



(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会  
会長 山端 和幸

会員の皆様、新年明けましておめでとうございます。

平素は、協会及び兵庫宅建株式会社の実業運営に対し、格段のご理解とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

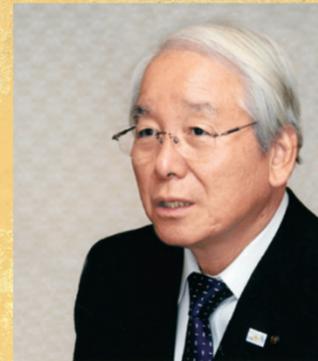
昨年5月、第11代目の会長に就任しまして、7か月余りが経過しました。その間、会長としての職務はもとより、全宅連では情報提供委員会、全宅保証では苦情解決・研修業務委員会の一員として、関係団体の(公社)近畿地区不動産公正取引協議会では会長、(社)近畿圏不動産流通機構では副会長として、さらに兵庫県からは住宅審議会委員の委嘱を受けるなど、十数個の役職を兼務し、それぞれの職責を果たすべく微力ながら日夜東奔西走しているところでございます。

さて、当協会は昨年4月1日付で「一般社団法人」に移行しましたが、お陰様で役員及び事務局職員の皆様のご協力を得まして、法令等に基づき会の運営も円滑に遂行いたしております。会員の皆様におかれましても、名称変更に伴う戸惑いも薄れ、ようやく馴染んで来たのではないのでしょうか。

また、昨年暮れには、衆議院総選挙がありました。新政権には資産デフレを脱し、一刻も早く日本経済を立ち直らせることが、切に望まれるところです。ご承知のとおり、不動産業は政策産業であり、業況は時の政権の政策に大きく左右されます。今年こそは、不動産業が景気回復の牽引役となるよう、不動産流通市場の活性化に向け、役員一丸となって精一杯努力して参る所存でございます。

兵庫宅建株式会社は事業開始から5年10ヶ月が経過し、その間の業績は損害保険の総代理店事業を中心に順調に推移しております。直近の第6期(H23.7.1～H24.6.30)の会社事業全体の利用会員数は、1年間の実数で2,013会員となり、その会員の収益金額は約3億3千8百万円となりました。今後、更に多くの会員の方々に参画していただきそれぞれの会員のビジネスチャンスの拡大に努めて参りたいと思っております。

最後になりましたが、今後とも協会及び兵庫宅建株式会社の実業運営により一層のご理解とご協力を願いますとともに会員の皆様のご健康と商売繁盛を祈念して、新年のご挨拶とさせていただきます。



兵庫県知事  
井戸 敏三

～兵庫から未来を拓く～

初春のお喜びを申し上げます。

世界の主要国で次代のリーダーが決まり、新しい国際秩序の構築が求められています。私たち日本も新たな枠組が決まりました。成熟社会にふさわしい社会システムへの転換に向けた歩みを進めなくてはなりません。

人口減少や高齢化を悲観するのではなく、変化に対応しつつ、これまで築いてきた知恵や資源を活かして豊かな地域社会をつくる好機とすべきです。世界に開かれた歴史や文化を有し、多様な人材を輩出して日本をリードしてきた兵庫が、今こそ持てる力を十分に発揮し、未来を拓く先頭に立って歩んでいこうではありませんか。

1つには、安全安心の基盤をつくる。南海トラフ巨大地震や頻発する風水害への備えに万全を期すとともに、医療、福祉など暮らしを支える基盤を確保します。

2つには、質の高い生活をつくる。次代を担う人づくりを進めるほか、高齢者や女性の活躍を応援し、誰もが生きがいや豊かさを実感できる社会をめざします。

3つには、新時代の経済社会をつくる。最先端の科学技術基盤を活かした新産業創出、農水産物のひょうごブランド戦略の推進など、世界と競える産業をつくります。

4つには、地域の元気をつくる。交通基盤を充実しつつ、地域再生大作戦やツーリズム振興など、内外との交流の促進を通して地域の活性化を図ります。

こうした取組を自らの判断と責任で進めるため、地方分権改革を関西広域連合と一体となって推進するとともに、第2次行革プランの総点検を行い兵庫の自立をめざします。

さあ、21世紀兵庫長期ビジョンのもと、県民みんなの知恵と力、ふるさと兵庫への思いを結集し「創造と共生の舞台・兵庫」をつくりあげていきましょう。

新時代 拓く基は 県民の 知恵と資源を 生かす志

会員活動

# Pick up

ピ ッ ク ア ッ プ



御立屋  
代表 北山直一様  
姫路市八代本町2-5-28  
兵庫県知事 (10) 450195

「ひょうご宅建広報」の表紙写真を2008年11月発行の278号からご提供いただいている「御立屋」代表 北山直一様をお訪ねしました。

**いつもきれいな写真をご提供いただきありがとうございます。写真はいつ頃始められましたか？**

写真は高校時代からです。同級生に写真屋の息子がいたことがきっかけで「アグファ」のカメラを購入して撮っていました。学校を卒業してからは製鋼会社の研究部に配属されてテストピースの顕微鏡写真や破断面の写真を撮影しては暗室にこもって現像する毎日でした。今では考えられませんが、コピー機がなかったので文献複写の為に撮影することも度々ありました。当時から暗室での作業などは苦にならなかったですね。

**仕事以外で撮影するようになったのは？**

知人に鉄道写真を撮るのが好きな人がいたので、良く誘われました。カメラはニコンFで撮影しましたね。蒸気機関車を追っかけて回って撮影するのが楽しみでした。当時から今で言う「撮り鉄」なる人がいて場所取りが大変だったのを思い出します。雪のなか何時間も待って撮影することもありましたが楽しかった。ただ電化が進んで撮影するものが無くなっていくのは寂しかったですね。それでだんだんと写真から離れていきました。ゴルフを始めたことも影響したかな。

**フィルム写真に愛着があるとのことですが**

首や肩を痛めたこともあってゴルフから遠ざかったころ、支部の広報担当となったことから再びカメラを手にするようになりました。本部の広報担当となった4~5年前くらいからかなり力を入れて撮影するようになりましたね。良く撮影に行くのは姫路城の日の出ですが、ここには多い時に50人くらいが撮影に来ています。その時でもフィルム写真は数人でした。私はフィルム写真が好き

で固執していましたが、2010年にとうとうデジタルカメラを購入しました。デジタルのいいところは一度に撮影出来る枚数でしょうか。とにかく枚数はたくさん撮りますね。「犬も歩けば棒に当たる」ではないですが(笑)。

**たくさんの機材を拝見しましたが、**

写真は撮ることも好きですが機械も好きなんです。集めるともなく集まったカメラも多くありますがその中でもハッセルブラッドが一番の宝物です。もう部品が入りづらいので修理が大変なのですが、これを片手にたくさんの写真を撮った思い出のカメラです。もちろん今も現役ですよ。

**写真以外にもたくさんの趣味があるとのことですが**

色々ありますが、書道は真面目に取り組みました。3年で3段取れたら本物だと言われたことで奮起しました。結局6段まで取りましたが今はあまり書いていません。支部の依頼で賞状を書いたこともあります。それと書道の関係で篆刻もたくさん作りました。これ以外では年賀状の版面に一時凝りました。題材を決めるのに苦労しましたがなかなか面白いものですよ。干支が二回りする位はやりました。

**最後にひとことお願いします**

広報誌の表紙を担当させていただいてからは掲載することがとても励みになっています。これからも腕を磨いて良い写真を提供したいと思っています。

ゴルフはシングル手前の腕前とのこと。ご自身ではしきりに謙遜されるのですが、どれも素人とは思えないものばかりでした。写真以外にもたくさんのお話を聞くことができました。今後とも表紙の写真含めてよろしくお願ひいたします。



① ハッセルブラッドで撮影する北山様 ② 加悦鉄道最後の日-若き日の北山さん ③ 生野峠を走る C-57 雪の中での撮影  
④ 貴重な「アグファ」と「ハッセルブラッド」 ⑤ 左からニコンF、F2、FM3A ⑥ 篆刻の様子再現 ⑦ 篆刻 ⑧ 版画と版木  
⑨ 書は6段の腕前

## 橘 収也 元副会長〔姫路支部〕 旭日双光章 受章

平成24年秋の叙勲伝達式が、去る11月7日、東京プリンスホテルにて行われ、全宅保証の推薦により、橘 収也 元副会長が「旭日双光章」の叙勲の栄に浴されました。

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、業界並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。心よりお祝い申し上げます。



この度、はからずも平成24年秋の叙勲で旭日双光章拝受の栄に浴しました。

11月7日に国土交通大臣からの勲章、勲記の伝達を受け、続いて皇居豊明殿において日本国天皇に拝謁し、天皇から温かい祝意と激励のお言葉を拝受致しました。勲記には「日本国天皇は旭日雙光章を授与し皇居において璽をおさせる」とあり、大日本國璽が記されています。

改めて、この上ない栄誉と感激いたしております。

この栄誉もひとえに兵庫県宅地建物取引業協会の先達、ご同輩の会員、役員各位の多年にわたるご指導とご支援の賜と深く感謝申し上げます。

今後は、この栄誉に恥じるごことのないよう一層の精進を重ね、業界の発展と社会貢献に尽くして参る所存でありますので、皆様方よりご指導、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

### 【橘 収也氏の略歴】

- 昭和17年9月29日 生 70歳
- 昭和61年5月、兵庫宅建理事に就任し、受託業務委員長、法務委員長、事業対策委員長、副会長職を歴任され、現在、常任相談役。また、全宅保証では常務理事を歴任。
- 平成7年8月 兵庫県自治賞、平成13年5月 兵庫県知事表彰、平成18年7月 国土交通大臣表彰、平成19年11月黄綬褒章を受章。
- タチバナ土地(株) 代表取締役

# フォトコンテストの審査結果を発表します。

協会初の試みとして始めたフォトコンテストが終了しました。「私のまち」をテーマとしたコンテストの募集は広報やFAX通信の他、公募サイト「登竜門」(<http://compe.japandesign.ne.jp/>)やIMA(<http://imaonline.jp/list/imamagazine>)にも登録して呼びかけましたところ、県外からも含めて多数のご応募をいただきました。改めてお礼申し上げます。

審査には(株)グラフの協力のもと、優秀賞以下各賞を選考しました。

優秀賞には賞金3万円が商品券として贈られます。また、各賞にも賞品をお送りします。応募写真は協会ホームページへのトップページ(<http://www.htk.or.jp>)を飾っていただきます。

今回は試行錯誤の連続でしたが、おかげさまで好評のもと終了することができました。

受賞された皆様おめでとうございます!

## ～ 選考結果 ～

**グランプリ**

都倉 重忠 様

加古川市在住



撮影地：加古川市東神吉町升田山

選者コメント

花火の輝ききれいな瞬間を撮れた、良い写真だとおもいます。街と花火の光の共存が美しいです。

「川まつりの花火に浮かぶ清流の加古川の街」

**準  
グランプリ**

キセリョフ・エフゲーニ 様  
(Kiselev Evgeny)  
神戸市在住

## 『無題』



撮影地：JR摂津本山駅付近

選者コメント

夕方の帰り道でしょうか？ なにか、ホっとするやさしさがある写真です。この道の先に待っている温かいものを想像させる作品だと思います。

**佳作**

寺本 伊紗武 様  
神戸市在住

## 『無題』



撮影地：神戸市北区有野町(有間神社)

選者コメント

屋台に乗り込もうとする子や、子供たちのワンパクさが伝わる写真です。

**審査員特別賞**

柴田 久子 様  
大阪市在住



## 『路地裏にて』

撮影地：元町商店街

選者コメント

ハイコントラストのモノクロ写真で、ノスタルジックな感じが表現出来てると思います。街の風景とも相まって、「過去」と「現在」を感じさせる作品です。

**佳作**

増田 朋子 様  
神戸市在住

## 『森公園の森池』



撮影地：神戸市東灘区

選者コメント

貯水池に鴨のなにげない写真ですが、撮影者の写真に対する思いが伝わります。日常の一瞬を切り取った、肩に力が入っていない感じに好感を持ちます。

# 不動産フェアが開催されました

## 加古川支部

『不動産フェア』として、9月1日～2日の2日間、加古川商工会議所主催の第10回「加古川楽市」へ参加しました。天気にも恵まれ両日合わせて3万人もの人出があり、たいへん賑わいました。

流通対策広報部会が主体となって、当支部青年会や女性会の力を借り、から揚げ・生ビール・ノンアルコールビールの販売、協会パンフレット入りエコバック(1,200枚)を無料配布し、ハトマークの宅建協会をPRしました。

また、東日本大震災義援金の募金活動も実施し、集まった募金を青年会売上金の一部と合わせて100,000円を、神戸新聞社を通じて寄託しました。当支部は、二市二町で開催される色々なイベントを通じ、『ハトマークの兵庫県宅建協会』の知名度アップに努めております。



## 姫路支部

恒例となった“ひめじ不動産フェア2012”を平成24年9月23日(不動産の日)に姫路不動産会館に於いて開催いたしました。予算削減の中、姫路支部にとっては、大きな行事であります。

部会はもとより、役員、青年部会が一致団結して取り組み、お蔭様で来場者353名の目標を達成することが出来ました。特に不動産無料相談、弁護士による法律相談並びに305件の不動産物件展示、アットホーム(株)(提携サイト)での検索等、一般(会員以外)の来場者が多数ご利用下さいました。

また、本部からも大変ご多忙の中、山端会長はじめ森田広報委員長、尾崎局長にもご来場いただき誠にありがとうございました。

なお、当日は陶芸教室、駅そば、コーヒー&ホットケーキ、似顔絵、風水占い、福引き、ポップコーン等の盛り沢山のイベント、協賛企業による住宅コーナーを設置するなど、宅建協会姫路支部のイメージ向上にも役立てたと自負しております。

来場者アンケートの中で、不動産会社のイメージを尋ねたところ、その問いの回答者の64%が親しみやすいと答え、又、ハトマークを知っていると答えた回答者が88%に達し、安堵しております。ハトマークの兵庫宅建協会のイメージや信頼度も高め、知名度アップに寄与でき、有意義であったと痛感した今回の不動産フェアでした。



## 北播磨支部

北播磨支部は、平成24年度不動産フェアを去る9月23日に兵庫県赤十字血液センターと協力して 献血事業を主催実施しました。

本年度は、加東市のイオン社店の駐車場をお借りし、AM11:30よりPM4:00まで献血を行いました。当日は、お天気にも恵まれ、予想以上に沢山の人が来られました。

結果として献血受付者82名 献血者数58名 そして、同時実施した不動産無料相談2名となり、満足のいく結果となりました。

そして、今年はエコ教室の展示を模型を使って解りやすく、エコ・省エネの説明会を行いました。



## 但馬支部

毎年恒例の不動産フェアを、今年は豊岡駅前ビル「アイティ」と朝来市和田山町の「イオン和田山店」の2カ所同時開催と致しました。但馬地方は広範囲にわたり、今までの豊岡だけの開催では来場に1時間30分掛かる地域もあり、地域性が全く違うことを考慮しての開催となりました。初開催となる和田山では、但馬全域58000部の新聞折込広告の効果もあり、大盛況に終わりました。

しかしながら、会員への告知が徹底しておらず、南但地域の物件が相対的に少なくなってしまった点は、反省しなければなりません。一方、豊岡市の不動産フェアは、例年と変わらない来場者で賑わいましたが、長期にわたる景気低迷の為か、物件は多くあるものの、買い手が少なく、購入意欲のある相談はほとんどありませんでした。但馬地方は、人口過疎、高齢化が益々加速しており、不動産に対する資産価値が低下しています。当支部と致しましても、今後とも地域の活性化地域おこしに邁進する所存です。



# 第2回 神戸マラソン 協会本部にて ブースを出展 しました



11月25日(日)に開催された「第2回神戸マラソン」には約2万人が参加されました。協会本部ではフルマラソンのゴール地点となる市民広場にPRブースを出展しました。

ブースではハトマークと協会名の入った風船とウェットティッシュをそれぞれ1000個づつ作成し、通りがかった方にお配りしました。フィニッシュパーク内にはグルメや物販などのブースが並び、ランナーを待つ人々が思い思いに楽しんでいました。フィニッシュパーク付近は推定で4万人の人出があり、特に家族連れが目立つのも市民マラソンの特徴でしょうか。風船は子ども達に好評で、一時は行列ができるほどの盛況ぶりでした。フィニッシュパーク内では協会名が入った風船があちらこちらに見られ、大いに協会PRも出来た一日でした。配布を手伝ってくれたサンテレビガールの皆さんも元気いっぱいの笑顔を振りまいてくれていました。

また、当日はサンテレビによる出展ブースの紹介コーナーがあり、特別番組の中で放送されました。協会ブースの紹介には、松尾副会長にインタビューに答えていただきました。収録時間がわずか1分間と短い為、何度もリハーサルを行いました。本番は一回で収録できました。

当日は春を思わせる快晴のなか、ランナーや沿道の皆様も楽しんでいました。みなさま本当にお疲れさまでした。

**テレビCM公開中!**

協会では、マラソン当日に放送されたサンテレビ特別番組「神戸マラソン2012」に60秒の番組提供をしました。テレビCMは下記URLからご覧いただけます。

<http://www.youtube.com/watch?v=RAizHWnWGxE>  
(Youtube動画が再生されます) **是非一度ご覧ください!**



## 不動産のことなら 夢が広がる不動産ネットワーク

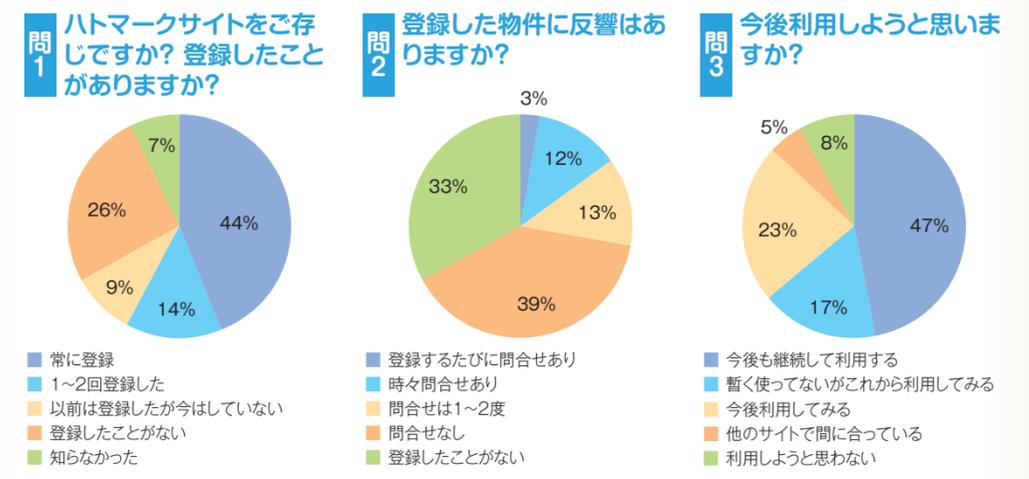
# ハトマークサイト に関する アンケート調査を実施しました

平成24年9月~10月にハトマークサイトに関するアンケート調査を実施したところ、497件(対会員数10.3%)のご回答をいただきました。

集計結果より、ハトマークサイトに物件を登録したことがある方が67%、そのうち反響があった方が28%となりました(問1、問2)。また、87%の方が今後も利用してみようと思っています(問3)。

問4では、「一般消費者へのPR」「サイトのSEO対策」といったサイトの周知に関するご意見が多数を占める結果となりました。また、少数ですが、「物件閲覧回数の表示」「サイト名を変更」というサイト自体についてのご要望も頂いておりますので、今回のアンケート結果は全宅連へ報告させていただきます。

会員の皆様による物件登録がサイト活性化の大きな手段となりますので、この機会にぜひハトマークサイトへの物件登録をよろしくお願い致します。



※H24年10月1日現在会員数4,804、回答数497 対会員数比10.3%

ハトマークサイトアンケート集計結果 (H24. 8. 30~H24. 10. 5)

No.	意見・要望(5名以上)	数
1	一般消費者へ周知してほしい	100
2	検索結果が上位に表示されるようにPRしてほしい(SEO対策)	33
3	登録しにくい、めんどろ	21
4	画面を見やすくしてほしい(字が小さい)	19
5	登録件数を増加してほしい	13
6	反響を増大させ、ハトマークサイトで商売ができるようにしてほしい	12
7	検索回数を増大させてほしい	7
8	大手ポータルサイト(ヤフー、ホームズ)と連携してほしい	6
9	現在の程度のものならば、必要ない	6
10	レインズから連携してほしい	5

11月1日開催の流通対策委員会において、アンケートにご回答頂いた方の中から抽選で10名の方を選出し、賞品のQUOカードを贈らせて頂きました。

ハトマークサイトの登録方法と公開先をまとめた下敷きを作成しました。本誌と同封してお送りしていますので、ハトマークサイトをご利用の際にご活用ください。

# 最近の判例から

(財)不動産適正取引推進機構発行 RETIO 2012.7.No.86より抜粋

## From recent court case

### 一保証会社の追い出し行為一

### 保証会社との保証委託契約における解除更新料等の特約が消費者契約法10条により無効とされるとともに、保証会社の組織的な追い出し行為が不法行為として認められた事例

(名古屋地判 平23・4・27 消費者法ニュース88-208)

賃借人が、賃借人の債務の保証委託契約に関して、保証会社に対し、不当利得の返還や不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、賃借人が1回でも賃料を滞納した場合、保証委託契約が無催告で自動的に解除された上で更新され、その際に1万円の解除更新料を支払うなどとされた賃借人と保証会社との保証委託契約における特約が消費者契約法10条により無効とされるとともに、保証会社が根拠のない不当な請求や退去の勧告を組織的に行っていたことが社会通念上許容される限度を超えたもので不法行為に該当するとされた事例

(名古屋地裁 平成23年4月27日判決 一部認容 消費者法ニュース88号208頁)

## 1 事案の概要

- (1)賃借人Xは、株式会社Aから、平成19年11月7日、以下の約定等で、本件建物を賃借し(以下「本件賃貸借契約」という。)、本件建物の引渡しを受けた。
  - ① 期間平成19年11月7日から平成21年11月6日まで
  - ② 賃料及び共益費(以下「賃料等」という。)賃料7万円、共益費8千円 支払期日毎月末日限り翌月分を支払う。
  - ③ Xが賃料等の一部でも支払を遅延した場合、Xは遅延した金額とこれに支払日の翌日から支払をなした日まで年14%の割合による遅延損害金を付してAに支払う。
- (2)A、X及び保証会社Yは、平成19年11月7日、以下の約定を含む「住み替えかんたんシステム」の契約を締結して、Xは、Yに対し、本件賃貸借契約に基づくXのAに対する債務の連帯保証を委託し(以下「本件保証委託契約」という。)、Yは、Aに対し、同日、本件賃貸借契約に基づくXのAに対する債務を連帯保証した。(以下約定抜粋)
  - ① 期間平成19年11月7日から平成20年11月6日まで
  - ② 初回保証委託料40,500円
  - ③ Xは、Yに対し、本件保証委託契約締結後1年経過ごとに、1万円の更新保証委託料(以下「経過更新料」という。)を支払う。
  - ④ Xが賃料の支払を1回でも滞納した場合、本件保証委託契約は、A及びXの承諾の有無にかかわらず無催告で自動的に債務不履行解除された上で、自動的に同一条件で更新される(以下「解除更新特約」といい、この更新を「解除更新」という。)
  - ⑤ 解除更新の場合、Xは、Yに対し、その都度1万円の更新保証委託料(以下「解除更新料」という。)を支払う(以下「解除更新料特約」という。)
  - ⑥ Yは、Xが2か月分以上賃料の支払を滞納したとき、又はXが2か月以上更新保証委託料の支払を滞納した場合は、A及びXの意向にかかわらず、Y単独にて本件賃貸借契約を解除することができる。
- (3)その後、Xは、賃料支払いを遅滞し、解除更新料7万円を支払ったが、平成21年6月ごろ本件建物を明け渡し、上記、解除更新特約及び解除更新料特約は、消費者契約法10条に反し、無効であるなどとして訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1)本件保証委託契約については、「お家賃の引き落としが間に合わなかった場合にオーナー様へお家賃をお立て

- 替えるサービスです。」とされ、初回保証委託料が40,500円とされ、契約締結後1年経過ごとに、1万円の経過更新料を支払うこととされているもので、継続的契約である本件賃貸借契約のXの債務を保証するものである。それにもかかわらず、上記のように、Xが賃料の支払を1回滞納しただけで、A及びXの承諾の有無にかかわらず無催告で自動的に債務不履行解除されるというのは、Xが初回保証委託料40,500円を支払って、Yに対する債務を履行しているのに、Yが自ら受託した保証債務を履行する前に、自動的に債務不履行解除されることになるのであって、明らかに契約の趣旨に反するものであり、その場合自動的に同一条件で更新されるとされてはいるが、Xはその都度1万円の解除更新料を支払わなければならないとされているものであるから、解除更新特約及び解除更新料特約は、消費者の権利を制限し、かつ消費者の義務を加重するものであるし、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方向的に害するものであって、消費者契約法10条により、無効というべきである。
- (2)全趣旨を総合すると、Yは、消費者契約法10条により無効であることを知りながら、Xに、解除更新特約及び解除更新料特約を含んだ本件住み替えかんたん契約を締結させて、解除更新料合計7万円を支払わせ、これに加えて、Xに、年14.6%の遅延損害金を支払わせて自らこれを取得し、さらには、不明瞭な処理を行い、Aへの家賃等の振込手数料のほかに、「振込手数料」、「その他・別途振込手数料」などと、根拠の明らかでない金銭も含めXに過大な支払をさせていたこと、Xが何回か支払を遅滞した後は、XとAとの間の信頼関係が破壊されたと認められる状況には至っていないにもかかわらず、本件建物から出て行くように働きかけていたこと、Yは、賃貸住宅、店舗及びオフィス等の入居者の保証人受託業務等を目的とする株式会社で、本件住み替えかんたん契約の契約書や「ご入金明細書」はYの上記業務についての一連のシステムの中で作成されたものであり、このような不当な請求や退去の勧告を組織的に行っていたことが認められ、社会通念上許容される限度を超えたもので、不法行為に該当するものというべきである。
  - (3)よって、Xの本訴請求は、Yに対し、7万円、慰謝料20万円及び弁護士費用5万円と遅延損害金の支払い求める限度で理由がある。

## 3 まとめ

本事例は、物件を借りるに当たり、連帯保証人を用意することができない賃借人のための賃貸保証委託会社が、根拠不明の金銭を含め賃借人に過大な支払をさせる行為や退去勧告を組織的に行っていたとして、慰謝料等が認められた事例で、実務上参考になろう。なお、RETIO84号122頁、同81号98頁についても併せて参考にされたい。

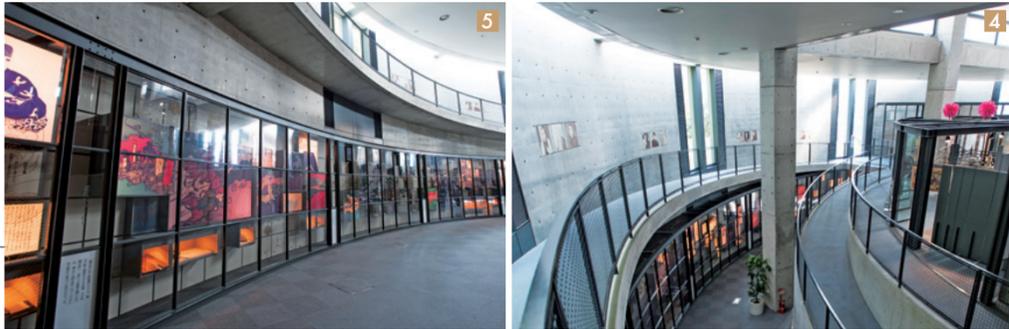
# 兵庫建物探訪 STORY.7

風情あふれる城下町・姫路を訪ねて



## 姫路文学館

戦国～江戸時代に名を馳せた大名・池田輝政が築いた姫路城を中心に発展を遂げた城下町・姫路市。昔ながらの人々の親しみや情緒ある景観を大切にしながらも、時の移ろいに合わせて常に変化を続けるこの街において、ひと際個性を放つ3つの建物を訪ねた。



## 姫路市立美術館



- 1 瓦づくりの切妻屋根と赤煉瓦が見事に調和する外観。実は、ほぼ同様の姿形をした旧陸軍の建物が、石川県、香川県などに残っている
- 2 美術館への改装の際に作られた、西館と北館の接続部分。周囲の煉瓦との色の違いが肉眼でもはっきりと分かる
- 3 西館の西面南から2番目と3番目の柱の間の煉瓦に残る刻印。これにより一部の煉瓦が、明治21年創業「大阪窯業」が堺、貝塚の工場で生産したものと分かった
- 4 西館正面の玄関部分は、昭和22～55年まで市役所として使われていた際に建て直された
- 5 煉瓦は横に一枚、縦に一枚と組み上げていく「イギリス積み」。壁は煉瓦1枚分、約25cm程度の厚みがある
- 6 クロード・モネ「アルジャントウイユの泊地の夕日」ほか、約30点の作品を展示する常設展示コーナー

- 1 北館の西側に張り出した展望デッキからは建物越しに姫路城が見られる
- 2 ガラスと鉄を用いた南館は、浅い水盤に浮かんでいるような印象を与える
- 3 正方形の構造を強調する南館2階図書館。中央のスペースは1階から吹き抜け
- 4 北館1階「播磨曼荼羅」は、壁面のアールを生かしたグラフィカルな展示
- 5 スロープが巡る北館2階展示室は周囲を3層吹き抜けにし、開放的な空間に



【住所】 姫路市本町 68-25  
 【TEL】 079-222-2288  
 【開館時間】 10:00～17:00 (入館は 16:30まで)  
 【¥】 常設展示室 / 一般200円、大高生150円、中小生100円  
 企画展示室 / 展示により異なる  
 【休】 月曜 (祝日・休日は開館)、祝日の翌日、12/25～1/5  
 【HP】 <http://www.city.himeji.lg.jp/art>

## 市立美術館として再生を遂げた 旧陸軍の赤レンガ倉庫

明治38年(1905)に宮本平治が設計し、旧陸軍の被服庫、兵器庫として使われていたとされる煉瓦造り2階建ての建造物。1983年、外壁のみを残してリニューアルされ、現在は市立美術館として市民に愛されている。その際、別棟であった西館と北館を接続する工事も行われ、新旧の煉瓦の味わいのコントラストも魅力となった。また、今は改装中だが、世界文化遺産である姫路城も東隣に位置し、緑の芝を擁する煉瓦造りの洋館と城が並ぶ姿は、タイムスリップしたかのような気分が味わえと評判だ。

建物の一番の特徴は、煉瓦を列すつ縦横に組む「イギリス積み」と呼ばれる手法。最近の調査で、全体およそ149万7430本の煉瓦が使われているという推計も出ている。壁面には等間隔でアーチ型の窓が設けられており、窓枠の留め具のためにはめ込まれた石も、瀟洒なアクセントを高める。因を担う。夜間はライトアップされており、歳月を重ねた煉瓦が、昼とは異なるシックな雰囲気を醸し出す姿も評判だ。

## 歩くほどに新鮮な風景と出合える 地元の風土を取り込んだ回遊型建築

平成3年(1991)、姫路市制百周年事業の一環として開館した姫路文学館。15,000㎡の広大な敷地には、文人展示室のある北館と、大正時代の木造建築「望景亭」に次いで、平成8年(1996)に南館が新たに開館。哲学者・和辻哲郎や作家・椎名麟三など、播磨ゆかりの文学者たちを中心に、資料の収集や調査研究を行うとともに、播磨の風土・文化を紹介。地域の文学活動の拠点にもなっている。

建築家・安藤忠雄氏の設計による当館は、建物周辺に緩やかに流れる人口の池泉と庭園を配し、水辺や庭を巡りながら建物へとアプローチする。国宝・姫路城の北西500mの男山山麓に位置しており、館の内外から望む天守を借景として取り込むことで、建築と地域・風土との結びつきを体現。敷地内あるいは館内を回遊しながら、変化に富んだ風景を発見できる。

3つの建築のうち、主たる資料展示室のある北館は、安藤建築の特徴である打ち放しのコンクリートを用いて、立方

体を内包するシリンドラー(円筒形)とも一つの立方体で構成。傾斜を生かしたスロープや階段が入り組み、建物自体も回遊することで視点が移り変わっていく。また、シリンドラーの内外には壁の弧に沿ってスロープが設けられ、歩きながらユニークな空間を体験できる。対して南館は、ガラス張りの矩形に45度振られて立方体が絡む直線的な形態が特徴。その立方体の内部は1階に司馬遼太郎記念室、2階の図書室が吹き抜けてつながり、正方形の入り子となって矩形のイメージを踏襲。抽象的な造形は、豊かな自然や閑静な住宅街と鮮やかな対比を見せる。

一方で、元々敷地内にあった「望景亭」は、市内の実業家・浜本氏の元別邸であり、戦後は結婚式場「瑞泉閣」として親しまれた由緒ある建物。文学館建設時に撤去される予定だったが、一部を残して改修後、一般に開放。平成21年(2009)には国の登録有形文化財に指定され、趣向を凝らした設えを今に伝える。姫路城の借景に加えて、新・旧の建築が共存する稀有な存在である。



唐破風の玄関や茶室など細「望景亭」に残る8面の板戸絵部に意匠を凝らした「望景亭」は保存状態も良く貴重な存在



【住所】 姫路市山野井町84  
 【TEL】 079-293-8228  
 【開館時間】 10:00～17:00 (入館は～16:30)  
 【¥】 一般300円、大学・高校生200円、  
 中学・小学生100円  
 【休み】 月曜日 (祝日の場合翌日)、休日の翌日 (土・日曜日  
 の場合開館)、年末年始 (12/25～1/5)  
 【HP】 <http://www.city.himeji.lg.jp/bungaku>



## 姫路城に敬意を表した “ガラス張りの石垣”

姫路市の「お城本町地区市街地再開発計画」の一環として、平成13年(2001)に完成。近郊に姫路城のある歴史的景観との調和を図るべく、城の意匠が随所に取り入れられている。高さ13m、長さ100mのガラス壁は、石垣を模して格子に区切り、勾配を持たせて本丸天守台をイメージ。漆喰塗りの軒先を思わせる化粧屋根や、いぶし銀を模した外壁のアルミパネルなど、ディテールのデザインも城をモチーフに。目の前に城を望む開放的な空間には、公共施設や商業施設が入居し、市民の憩いの場として親しまれている。



【住所】 姫路市本町 68-290  
 【TEL】 079-289-3443 (館内総合案内所)  
 【開館時間】 8:30～22:00  
 ※一部施設は異なる  
 【¥】 入館無料  
 【休】 年末年始 (12/28～1/4)  
 ※一部施設は異なる  
 【HP】 <http://www1.winknet.ne.jp/~egret-himeji>

