

谷五郎オススメ!

# 愛されグルメ

地元の

## 神戸市灘区 かわ悠

一汁多菜 かわ悠 | 神戸市灘区森後町1-3-8-101  
TEL.078-811-0345 〔営〕17:30~23:00 (L.O.22:00) 〔休〕水曜日

素材選びと  
正統料理法に  
意気をみだ。



地鶏や野菜を朴葉の上で焼ながらいただく。味噌が煮えてきたら食べごろ。魚介バージョンもあるそう。



ていねいな仕事ぶりを物語る「本日のお通し」。これで300円とは信じられない!

JR六甲道駅から北東に歩いて3分ほどの住宅街にたたずむ「一汁多菜 かわ悠」。気軽に本格和食が味わえると人気を呼んでいる店だ。オープンから3年余りだが、口コミやWebで評判が広がり、地元はもちろん、遠方から足繁く通う常連客も数多い。「明石や淡路の屋網天然魚を中心に、和食の道理にかなったお料理をお出ししています」と語るのは、店主の川崎悠介さん。イ

タリアンを皮切りに料理の道を歩み出し、神戸の料亭で腕を磨いた。「和食は料理の種類が多く、季節によっても料理法が変わるなど奥が深い」ところに魅せられ、以来、和食一筋。自分の店でも、奇をてらわない“オーソックスな和食”をメインに掲げることにしたそう。

この日いただいたのは、「エビと季節野菜のゼリー寄せ」など前菜3種を八寸風に美しく盛り付けた「本日のお通し」、穴子の旨味とシソ・キュウリの爽やかさがベストマッチした「蒸し穴子の磯辺巻き」、ちょっと甘めの自家製味噌が素材の味を引き立てる「播州地鶏モモ肉の朴葉味噌焼き」の3品。上品な和食の味わいを堪能させてくれた。これからの季節は、鰻、穴子、太刀魚がおすすめ。一本釣りの良いものがあれば鰯や鯖も仕入れるというから、メニューにあれば狙い目だ。

クオリティの高い和食を一品でいただける貴重な店「かわ悠」。旬の味覚を求めて足を運んでみたい。ただし、隠れ家的な

小さめの店なので、来店の際には予約を入れるのがオススメ。



ふんわり蒸し上げた穴子とサクサクしたキュウリの食感も楽しい磯辺巻き。 割烹風のたたずまいだが、表にメニューが掲示されているので安心。メニューはナント約60種。値段もお手ごろ。



すっきりシンプルにまとめられた店内。落ち着いた雰囲気も漂う。

## 谷五郎が行く! 道を訪ねて

- 支部活動報告
- ビジネスで使えるSNS活用術
- 定時総会開催
- 最近の判例から
- 困った時の賃貸住宅法律Q&A
- 宅建Information

# HYOGO takken press

Vol.301  
2013.7月発行  
夏号



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

編集後記



広報委員  
石井良昌

広報301号より、今までのひょうご宅建広報から兵庫宅建プレスとネーミングが変更された。それも英文でHYOGO takken press と変わります。これを機会に広報委員全員が心新たに取り組んでいこうと誓い合った。また、兵庫県宅建協会のホームページにつきましても関心

を持つ項目にすぐに入れるように工夫され、やさしく、分かりやすい内容を心掛けています。このホームページの改訂にも広報委員会として検討し、近く結論を出したい。会員の皆さんの期待に応えるべく迅速に、正確に広報していきたい。



# HYOGO takken press

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

Vol.301 夏号

## Contents

- 谷五郎が行く! 道を訪ねて ..... 1
- 支部活動報告 ..... 4
- ビジネスで使えるSNS活用術 ..... 6
- ハトマークサイトからのお知らせ ..... 7
- 定時総会開催 ..... 8
- 最近の判例から ..... 10
- 困った時の賃貸住宅法律Q&A ..... 12
- 宅建Information ..... 13
- 不動産動向 ..... 14
- 会員動態 ..... 16

会長  
あいさつ

不動産業界は約20年間も停滞しています。その状況を打開するものとして安倍政権の「アベノミクス」に期待をしています。現時点では株で利益を得た一部の人だけが恩恵を受けている感はありますが、身近なところでは、住宅展示場の来場者が3割ほど増えているといえます。アベノミクスに期待する人が動き始めているのではないかととれる現象です。このアベノミクスについては、物価上昇に対して給与が上昇しないのではないかなど、懐疑的な意見も多数ありますが、20年も眠ったままだった不動産業界としては、なにか大きな変革が欲しいところです。何かやって欲しいと思うのは皆同じではないでしょうか。

平成25年度は日本にとって、経済成長の元年となるよう希望をもってそれぞれの事業に打ち込める年になるよう念じています。年度の終わりには皆さんが本当に良い年になったとお互い笑いあえるように再び念じ、挨拶とさせていただきます。

第53回定時総会 会長あいさつより



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会  
会長：山端和幸

第1回

「旧神戸居留地界限」

# 谷五郎が行く! 道を訪ねて



幕末、江戸幕府は諸外国と通商条約を結び、5つの港を開港することになった。その一つが神戸港。開港と同時に外国人のための住居や貿易の拠点として居留地が造成され、さまざまな文物がいち早くもたらされるようになった。つまり、エキゾチックでお洒落な神戸はここから始まったというわけ。そんな、国際文化都市・神戸のルーツに想いを馳せながら、街をブラブラ歩いてみよう。

## 谷五郎 Profile

1953年、兵庫県高砂市生まれ。神戸大学時代にブルーグラスに出会い、バンド活動を開始。  
1976年、高砂市農協(現JA兵庫南)に就職。同年バンド「ゴローショー」を結成。  
1991年、農協を退職。ラジオ関西のパーソナリティを皮切りに、ラジオ、テレビ、音楽活動、講演会などで活躍中。



明治2年、神戸にボウリングが伝えられ、外国人たちの交流の場になったという。



居留地時代から続くスポーツクラブの創設者シムの記念碑。

### ●メモリアルパーク東遊園地

“まちプラ”スタートは、神戸市庁舎南側に広がる市民のオアシス東遊園地から。広場を取り巻く濃い緑や、水路・噴水が涼気を漂わせている。学生時代、何度となく訪れたのは、やはり心休まる場所だったからだろうなあ。

ここは、居留地の一環として明治8年に開設された神戸の公園第1号。外国人たちは園内でさまざまなスポーツを楽しみ、日本にも普及させたので、近代スポーツ発祥の地ともいわれているそう。スポーツ以外にも居留地から多様な文化が広まり、神戸に根づいたのは言うまでもない。僕も今回初めて知っただけで、園内にはそれを物語るモニュメントが数々点在している。



神戸市立博物館には、開港当時のさまざまな資料も常設展示されている。

### ●東洋一と謳われた神戸の居留地

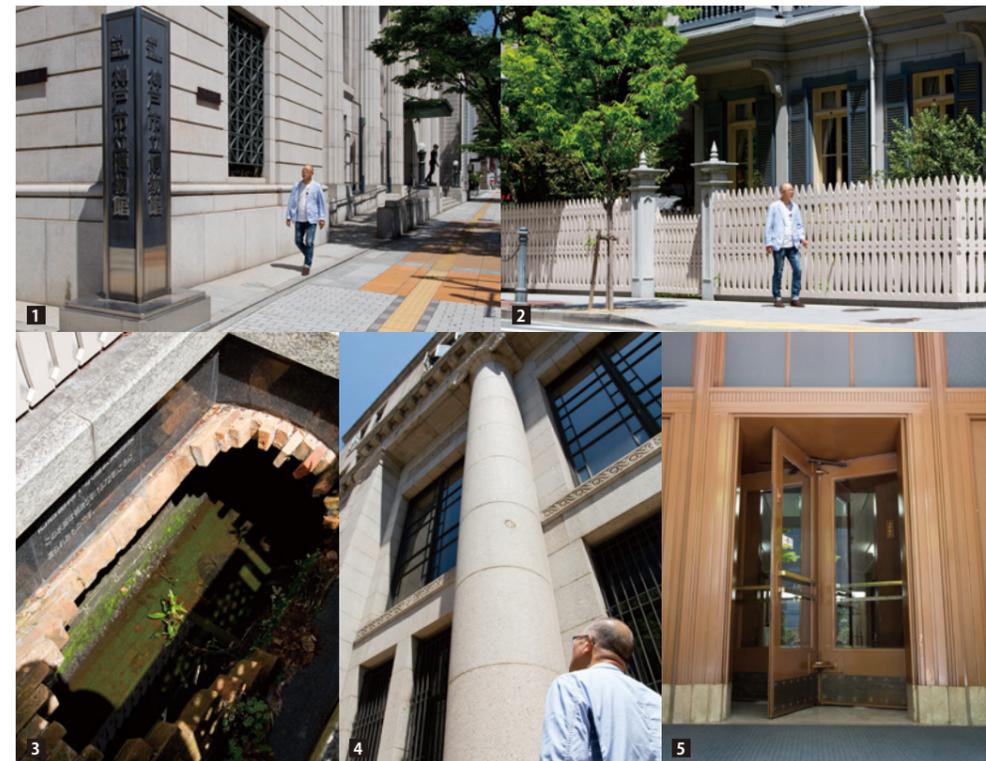
公園を南西に出、旧居留地へと足を運ぶ。ヨーロッパの近代都市計画に基づいて設計され、街路、街灯、下水道などが整備された当時の先端都市。街の形状は今もほとんど変わっていないという。格子状に延びる道路に沿って、重厚な石造りのビルや近代的な建物が美しく調和しながら整然と並んでいる。石畳の広い舗道、街路樹の緑がビル街にアクセントを与え、すがすがしい。先日、世界一美しいとされるパリの街をそぞろ歩いたが、この街並みは決して遜色ないと自信をもって言える。



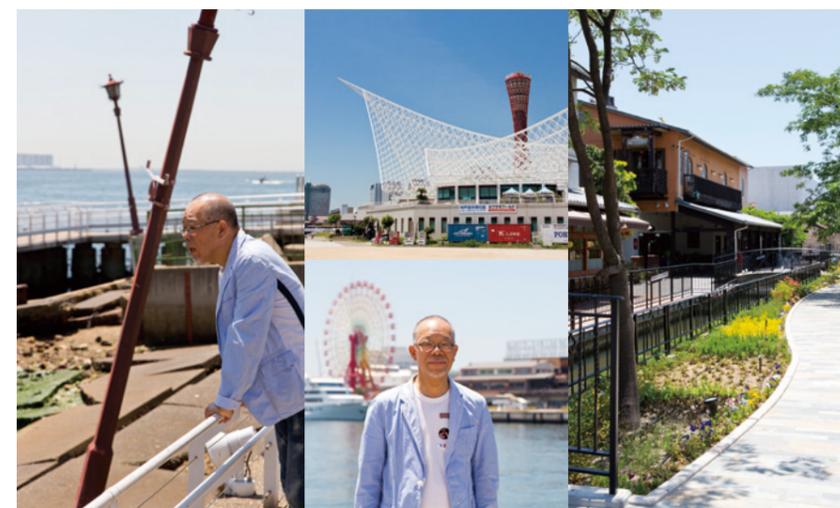
調和の取れた旧居留地の美しさは、パリの街並みにだって負けてないぞ！

居留地のメインストリート・京町筋沿いに建つのは「神戸市立博物館」。昭和10年に建築された横浜正金銀行神戸支店の建物を活用したもので、ギリシア神殿風の半円柱が印象的だ。博物館と浪花町筋を隔てた「十五番館」は、居留地当時の面影を今に伝える唯一の建物。居留地にはこうした木造コロニアル様式の住居や商館がズラリと建ち並んでいたそう。北野の異人館が大集結したような光景だったんだろうな。「十五番館」は阪神淡路大震災で完全に崩壊したけれど、建物のガレキを保存して平成10年に復元された。

僕たちが旧居留地と聞いてイメージする石造りのレトロビルは、大正～昭和初期に建てられたもの。海岸通沿いに「チャータービル」「商船三井ビル」などが並んでいる。これらのビルも震災で被害を受けたが、近代洋風建築をイメージした外観に再建され、かつての街並みの魅力を継承している。



[1]国の登録文化財に指定されている神戸市立博物館。外壁からも歴史の重みを感じられる。[2]木骨レンガ造り2階建ての十五番館。明治13年(1880)ごろ、アメリカ領事館として建てられた。[3]十五番館の東隣にはレンガ造りの下水道構が展示されている。[4]ギリシア古典建築・イオニア式列柱が目目を惹くチャータービル。渦形の柱頭が特徴的。[5]木と真鍮の回転ドアが、ビルのレトロ感を一段とつもの。



[1]メリケンパークの一面には、阪神淡路大震災で崩壊した波止場の一部が保存展示されている。[2]帆船の帆をモチーフにした神戸海洋博物館と、鼓形の神戸ポートタワーが青空に映える。[3]メリケンパークの対岸は人気のベイエリア。MOSAICや神戸ハーバーランドumieが広がる。[4]MOSAICの運河沿いに広々とした遊歩道が登場。明るい南欧風の雰囲気漂う。

### ●メリケン波止場は開放的な公園に

明治時代、居留地の南側には「メリケン波止場」と呼ばれる荷揚げ場があった。僕の若い頃は舳だまりになっていて、まるで香港映画のようなロケーションだった。そのメリケン波止場と中突堤の間を埋め立てて誕生したのが「メリケンパーク」。かつての猥雑さを微塵も感じさせない開放的なマリナーパークで、潮風が心地良い。

「神戸海洋博物館」の白と、「ポートタワー」の赤のコントラストを楽しみながら、神戸港めぐりの遊覧船などが発着する中突堤旅客ターミナルを回り込む。この4月、新しく生まれ変わったベイエリア「神戸ハーバーランド」へと道は続いていく。



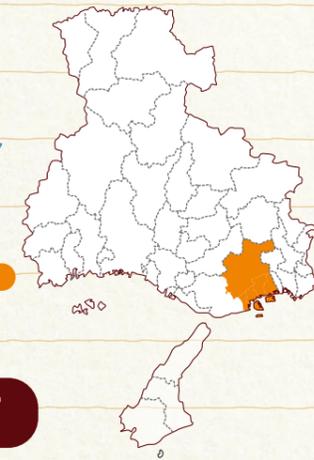
### 神戸ポートタワー ナチュラル ミネラルウォーター

美味だけでなく、長い航海でも腐らなると珍重されてきた「神戸ウォーター・布引の水」。そんな布引の水が、神戸ポートタワーをデザインしたオシャレな容器にボトルリングされ、新たなお土産に。

●神戸ポートタワーにて販売中  
1本(270ml)：315円



# 支部だより



( 神戸中央支部・神戸東支部 )

## 神戸中央支部「創立10周年記念祝賀会」開催について

この度、支部設立10周年の節目に際し、総会後の懇親会を「創立10周年記念祝賀会」に模様替えして、さる、4月23日(火)ホテルクラウンパレス神戸にて開催いたしました。

総勢129名の皆様にご参加いただき、バンド演奏・サンパショーに続き、参加者の皆さまが輪になって交流し、親睦を深めた祝賀会となりました。

ここに謹んで御礼とご報告を申し上げます。

今後、当支部は総会後の懇親会については毎年開催は見合わせ、節目の年に祝賀会として開催する予定といたします。



神戸中央支部 総務部長 岩切良太郎



## 神戸東支部創立10周年記念 特別研修講演会について

神戸東支部におきましては、三支部統合創立10周年を記念し、平成25年4月22日にANAクラウンプラザホテル神戸において、会員の為になる企画として特別研修講演会を開催致しました。

講師に株式会社 独立総合研究所 代表取締役・兼・首席研究員 青山 繁晴氏をお迎えし、「日本の出番、祖国は甦る」と題した講演を約500名の方にご聴講いただきました。

水曜ニュースアンカーで御存知の方も多いと思いますが、青山氏は、独自かつ的確な視点と情勢分析による鋭い提言や、価値ある情報発信において、他の追随を許さないものがあります。日本の現状と未来を展望し、この国を再生させるためには何が必要なのかという論点の話は、私達不動産を営むものにとりましても大変参考になったのではないかと思います。

今回の講演の主な内容として、日本が直面しているエネルギー問題の解決の切り札になるとされる日本近海に埋蔵しているメタンハイドレードの早期実用化に向けた開発の必要性、又、北朝鮮による日本人拉致問題は「人道上の問題、かつ国家安全保障上の問題であり、拉致被害者家族を最後の一人まで取り返さない限り解決はない」と強く主張された。

最後になりましたが、平日の御多忙の中、特別研修講演会に当支部会員はじめ、兵庫県下から多数の会員の方々に御出席をいただき、有意義な研修会になりました事を心から感謝致しております。

平成25年4月吉日  
神戸東支部

支部長 堤 一成



# ビジネスで使える、 SNS活用術

基礎編

Facebook?  
SNS?  
Twitter?  
Google+?  
LINE?  
mixi?

## 最近よくSNSって聞くけど・・・それって何?

最近よくSNSとかFacebookって耳にしますよね。SNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)を初心者でも分かりやすく、簡単に説明しますと、『人と人とのコミュニケーション(つながり)を円滑にすることが出来る、コミュニティ型のインター

ネットサービス』のことです。Facebookも、そのSNSのひとつで、他にもTwitter、mixi、LINE、Google+などさまざまなサービスが存在します。

## ▶ Facebook(フェイスブック)を知ろう!

FacebookはWEBサイト界の本田圭佑や香川真司(サッカー日本代表)のような存在!

この2人は、世界最速で2014年ワールドカップブラジル大会の出場権を獲得したサッカー日本代表不動の攻撃的ミッドフィルダー(MF)です! FacebookもWEBサイト界では攻撃的MF的な役割を果たしています。どういふことでしょうか!? ホームページ、ブログ、Twitterの3つを交えて説明していきます!



Facebook、Twitter、ブログ、ホームページが持つそれぞれのイメージ

### [ホームページ]

昨今では、ほとんどの企業・団体で持たれているホームページですが、特徴としては、自ら攻撃(情報発信)は出来ず、“待ち”の情報発信しか出来ないことから、ゴールキーパー的な役割・機能であると言えるでしょう。

誰でもアクセス出来るホームページは、ゴールキーパーらしく“守備の最後の砦”として、一番後ろでドンと構えており、企業・団体の安心感、信頼性を示す大きな役割を果たしており、無いと困る重要な役割を果たしています。しかし、“誰でもアクセスできる”ということが反面、“ユーザーの囲い込み”が難しく、ユーザーのふところに入るのは苦手なサービスであります。

### [ブログ]

ホームページより「更新しやすい」ということから、一定の攻撃力はありますが、FacebookやTwitterほど攻撃的ではないため、守備的MFと言えるでしょう。

ホームページ同様、誰でもアクセスできるということが反面、“ユーザーの囲い込み”が難しく、ユーザーのふところに入るのは苦手なサービスであります。

### [Twitter]

特徴として攻撃はドンドン出来るポジションですが、攻撃の精度が悪いフォワード(FW)と言えるでしょう。シュートは沢山するのですが、なかなか

ゴールゲット出来ない。要するに、情報発信の数を増やさないとユーザーに伝わりにくいサービスといえるでしょう。

会員登録・ログインが必要なサービスであるため、“ユーザーの囲い込み”がしやすく、ユーザーのふところに入っているサービスであります。

### [Facebook]

本田圭佑や香川真司のように司令塔であり、攻撃もでき、守備もできる、広いエリアでゲームを支配できる攻撃的MFと言えます。要するに、写真や文章によって情報訴求することが可能であり、ソーシャルなネットワークにより広く情報拡散も出来る機能を持ち合わせております。

Twitter同様、会員登録・ログインが必要なサービスであるため、“ユーザーの囲い込み”がしやすく、ユーザーのふところに入っているサービスであります。

### 今回のまとめ

このFacebookの特徴により、個人であっても自分が発信した情報が広く世間に伝わる環境となり、またスマートフォンの利用者数拡大と相まって、急速にFacebook利用者数が拡大してきております。

それに伴い、企業・団体もインターネットを活用した情報発信の手段としてFacebookを活用し、情報発信を積極的に行っております。

みなさんもこの波に乗り遅れることなく、Facebookを活用してみたいかがでしょうか。

講師

電鉄商事株式会社 DTSコミュニケーションズ  
土井 孝純(どいたかよし)

TEL:078-252-8605

E-MAIL:doi@gokakunin.com

Facebook:https://www.facebook.com/takayoshi.doi

# 宅建協会の無料の物件サイト!

不動産のことなら  
夢が広がる不動産ネットワーク

REAL PARTNER

## ハトマークサイト

ハトマークサイトはいろんなサイトに物件を公開できます。  
一般消費者へ向けたPRにもぜひご活用下さい!

有料

(14日間725円)



at home

無料



KINKI REINS

Kinki Real Estate Information Network System

国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構

不動産ジャパン

Yahoo不動産 他提携サイト

ハトマークサイトの物件公開を利用するには

登録システムへのログインが必要です。

ご利用に関するお問合せは、TEL.078-382-0977へお電話下さい。

# 最近の判例から

## ▶ 不動産取引における瑕疵担保責任(心理的瑕疵について)

売買されたマンションが前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、民法570条にいう瑕疵にあたることとされ、売主に瑕疵担保責任、仲介業者に説明義務等違反による損害賠償責任が認められた事例

福岡高裁 平成23年3月8日判決 判例時報2126号70頁、判例タイムズ1365号119頁

### 1 はじめに

取引不動産に特殊な事情が存在する場合、当該事情が買主(又は賃借人)に説明すべき瑕疵に該当するかどうかの判断は、不動産取引実務において非常に悩ましい問題である。特に、存在が客観的に明らかである物理的な瑕疵と異なり、心理的瑕疵は、当事者の主観に左右されるほか、利用目的が居住用なのか事業用なのか、居住形態が家族なのか単身なのか、特殊事情が発生してからの経過年数が長期なのか短期なのか、周辺住民の流動性が高いか低いか等も瑕疵の有無の判断に影響を与えると解され、明確な基準は見当たらない。よって、実務上は過去の裁判例を参考として事案ごとに判断せざるを得ないのが実情である。

以下に紹介する裁判例は、売買の目的物である部屋で性風俗特殊営業が営まれていたことが瑕疵にあたるとして売主の瑕疵担保責任及び仲介業者の説明義務違反を肯定したものであるが、瑕疵を広く解したものと評価されており、今後の実務の参考になるものと思われ、取り上げた。

最近では孤独死等も社会問題となっている。一般人が嫌悪感を抱く可能性がある事情のある物件については、瑕疵担保責任、説明義務違反等を問われることが無いよう、慎重な対応が求められる。



※写真はイメージです。

### 2 事案の概要

- (1) Y1は、マンション内の本件居室を甲に賃貸していたが、マンションの住民の間では、甲が風俗営業を行っているのではないかと噂が広がっていた。管理組合は、甲に対し当該営業の中止を求めたが応じなかったため賃貸借契約解除と本件居室の明渡しを求める訴訟を提起した。第一審は甲が本件居室において性風俗特殊営業を営んでいたことを認定し、管理組合の請求を全部認容した。同訴訟の控訴審において、Y1と甲が賃貸借契約を合意解除すること等を内容とする和解が成立し、甲は退去した。
- (2) その後、Y1は、本件居室を売却しようと考え、内部改装工事を行ったうえ、仲介業者Y2と媒介契約を締結した。Y2の担当者乙は、Y1から、前入居者の風俗営業の噂、管理組合が訴訟を提起、最終的には和解し、明け渡し済みであること等を聞いていた。乙は、本件居室の管理会社に定型の調査依頼書を送付するなどの物件調査を行ったが、管理会社から前入居者の目的外使用について特段の情報提供はなく、これについて問合せをしなかった。
- (3) 一方、Xは、その妻と居住用マンションを探しており、Y2と媒介契約を締結したが、その担当者は、乙と同じ営業センターの丙であった。丙は、乙から、前入居者が風俗営業を行っていたという噂があることも含めて、上記前入居者に関する事情の伝達を受けていたが、X及びその妻に対して一切説明しなかった。
- (4) 売買契約締結の際には、X、Y1、乙、丙が同席し、乙が重要事項説明書を読み上げたが、前入居者の使用状況、風俗営業をしていた噂があること、居室について訴訟があったことなどについては一切触れなかった。
- (5) 本件居室に入居したX夫婦は、その後出席した総会において、本件居室において風俗営業が行われていた

という過去の経緯が話題となり、総会や理事会に出席する度に、恥ずかしく非常に肩身の狭い思いをした。Xの妻は、本件居室に対する上記情報を知ったことが原因で心因反応となり、長期間にわたり心療内科の治療を受けた。また、Xらは本件居室の中でも特に寝室や浴室に不快感を抱き、浴室クリーニングや殺菌消毒できるという高温スチーム掃除機を購入するなどした。

(6) 原審は、Y1の瑕疵担保責任及び不法行為責任を否定し、Y2の説明義務違反を肯定した。しかし、本判決は、原判決を変更し、Y2の説明義務違反のほか、Y1の瑕疵担保責任も肯定したうえ、Xの損害を100万円と算定し、XのY1らに対する請求を当該100万円の連帯支払を求める限度で認容した。

### 3 判決の要旨

- (1) 売買の目的物に民法570条にいう瑕疵があるというのは、その目的物が通常有すべき性質を欠いていることをいうのであり、その目的物が建物である場合には、建物として通常有すべき設備を有しないなど物理的な欠陥があるときのほか、建物を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うべき事情があり、これがその建物の財産的価値(取引価格)を減少させるときも、同条にいう瑕疵があ

るものと解するのが相当である。

(2) 本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、本件居室を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うというべき事情に当たる(現に、Xの妻はこの事実を知ったことから心因反応となり、長期間にわたり心療内科の治療を受けたほか、X及びその妻はいまだに本件居室が穢れているとの感覚を抱いている。)。そして、住居としてマンションの一室を購入する一般人のうちには、このような物件を好んで購入しようとはしない者が少なからず存在するものと考えられるから(現に、Xが事実を知っていたら本件居室を購入しなかったものと考えられる。)、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、そのような事実がない場合に比して本件居室の売買代金を下落させる(財産的価値を減少させる)事情というべきである(現に、管理組合も上記訴訟において同旨の主張をしていたものである)。したがって、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、民法570条にいう瑕疵に当たるといべきである。

以上



兵庫県弁護士会  
イメージキャラクター  
ヒマリオン

#### 執筆者

弁護士 須山 幸一郎 (兵庫県弁護士会所属)

#### profile

東京大学経済学部卒業。2002年弁護士登録。マンション管理士。2007年に独立開業し、現在は三宮の旧居留地に事務所を構える。2013年現在、神戸家裁非常勤裁判官。民事(不動産賃貸、マンション問題等)、家事、会社関係、破産・再生など幅広い分野を取り扱っている。

[かがやき法律事務所] 〒650-0034 神戸市中央区京町74 京町74番ビル6階 TEL:078-393-5022 FAX:078-393-5023



## 困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

### 室内点検の認容義務

入居者は、プライバシーを理由に、入居者不在時の室内立入権を許さないと通告してきました。ガス漏れ点検などの場合、どうしたらいいのでしょうか？

A

#### 貸室の保守点検は誰の責任か

貸室の保守点検は、通常修繕行為の前提とみるべきものですので、賃貸人の修繕義務の一内容をなすものです。貸室の修理修繕は、法律上賃貸人の義務とされています(民法606条1項)。もっとも、賃貸人が修繕義務を負うといっても、軽微な破損個所まで義務を負うわけではありません。賃借人が使用するにあたり、通常支障をきたすような破損の程度で、はじめてその義務を負うと考えていいと思います。さらに民法615条は、修繕を要する箇所があるのに賃貸人がそれを知らない場合、賃借人は遅滞なく賃貸人にその旨を通知しなければならないとも定めています。

#### 賃借人が点検修理に応じない時はどうか

このように賃貸人は貸室について修繕、保守点検業務を負っているわけですが、言い換えれば、賃借人が修繕する権利ならびに保守点検をする権利を有しているということです。賃貸人が建物に対し適切な保存行為を実施して、より長く使用収益できるようにすることは、当然の権利です。それを賃借人の立場に対応させると、賃借人は賃貸人の修繕、保守点検が貸室の保存に必要な行為に関する場合には、賃借人はこれを拒むことはできないと定めています。

この点「被告(賃借人)があくまでこれに応じないならば、建物保存に必要な工事をすることができず、……右認容義務の違反は、賃貸借契約をなした目的を達することができない場合に当たり……原告(賃貸人)は、契約を解除することができる」として、賃借人の認容義務違反を理由に賃貸人の契約解除を認めた裁判例(横浜地裁昭和33年11月27日下民集9巻11号2332頁)があります。

したがって、本問のガス漏れ点検や、火災報知器、水漏れの点検など貸室の保存に必要な場合には、たとえ入居者がプライバシーを理由に不在時の立ち入りを拒否しても、室内への立ち入りは可能と考えられます。もっとも、賃貸人は貸室の保存に不必要な場合にまで入居者の意思に反して立ち入ることは許されません。例えば、入居者がどのような生活状況か、掃除が行き届いているかなどを見るために立ち入ることは貸室の保存とは無関係ですから許されるものではなく、刑法上も住居侵入罪(刑法130条)に問われることになります。

#### 賃借人が修繕義務を負う場合はどうか

賃借人が修繕義務を負う場合、賃貸人は修繕義務を履行するために立ち入る必要はなくなります。しかし、そのような場合でも、賃貸人は、平常時においても、ガス漏れ、水漏れの点検や火災報知機などの点検のために定期的立ち入りをする必要が生じます。また、例えば地下部分の天井に水漏れが見つかったような場合においても、賃貸人にその修繕義務があると否とにかかわらず、立ち入り点検は必要となります。このように、防災や建物の保全等のために不可欠な保守点検は、修繕義務の有無にかかわらず貸室の保存に必要な行為ですので、賃借人に認容義務があり、賃借人はこれを拒むことはできないと考えられます。

ただし、点検のための立ち入りが必要なものか否かについて争いになりかねませんので、ガス漏れ点検の必要性、その点検の内容等を入居者に十分に説明し、日程をあわせて立ち会うよう求めるなど事前の話し合いをすることが必要でしょう。

## 不動産開業支援セミナーを開催しています



不動産業界で独立開業を目指している方を対象としたセミナーを開催しています。開業までの流れや情報などを整理し、分かりやすくご紹介しています。

セミナーは約2時間。協会のあらましを簡単にご紹介したのち、実務に即した近畿レインズやハトマークサイトの使用方法をスクリーンを使ってご説明しました。その後、兵庫宅建(株)の事業内容として富士火災海上保険の代理店業務など詳しくご紹介しました。その後は会員自らが講師となって体験談などが紹介されました。

本セミナーの受講者には「免許申請書」と「免許申請書作成の手引き」を無料で進呈しています。このセミナーは毎月開催されています。興味をお持ちの方は、まずお電話ください。詳しいご説明をさせていただきます。



【問い合わせ先】  
兵庫宅建協会開業支援  
セミナー担当者  
TEL.078-382-0141

## 平成25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25年 8月27日(火) | 加古川市民会館<br>加古川市加古川町北在家2000<br>TEL.079-424-5381      | 受付:午後1時00分～<br>研修:午後1時30分～午後4時30分 | 明石・加古川 |
| 平成25年 9月 6日(金) | 姫路市文化センター 大ホール<br>姫路市西延末426-1<br>TEL.079-298-8011   | 受付:午後0時30分～<br>研修:午後1時00分～午後4時00分 | 姫路・西播磨 |
| 平成25年 9月 9日(月) | 豊岡市民会館 4階大会議室<br>豊岡市立野町20-34<br>TEL.0796-23-0255    | 受付:午後1時00分～<br>研修:午後1時30分～午後4時30分 | 但馬     |
| 平成25年 9月13日(金) | 洲本市民交流センター<br>洲本市宇原1788-1<br>TEL.0799-24-4450       | 受付:午後1時00分～<br>研修:午後1時30分～午後4時30分 | 淡路     |
| 平成25年 9月24日(火) | 神戸文化ホール 大ホール<br>神戸市中央区楠町4丁目2番2号<br>TEL.078-351-3535 | 受付:午後0時30分～<br>研修:午後1時00分～午後4時00分 | 中部3支部  |
| 平成25年 9月27日(金) | アルカイクホール<br>尼崎市昭和通2丁目7番16号<br>TEL.06-6487-0810      | 受付:午後0時30分～<br>研修:午後1時00分～午後4時00分 | 東部4支部  |
| 平成25年10月 3日(木) | 加東市滝野文化会館 大ホール<br>加東市下滝野1369-1<br>TEL.0795-48-3007  | 受付:午後1時00分～<br>研修:午後1時30分～午後4時30分 | 北播磨    |

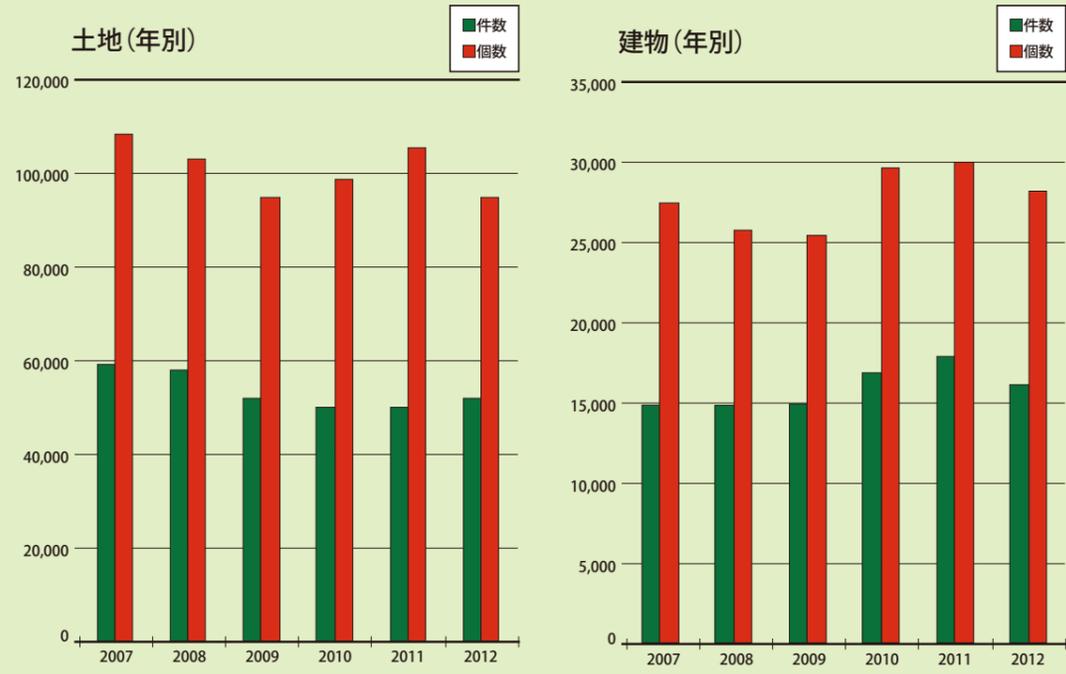
テーマ  
及び  
講師

- 1.「変更の届出について/賃貸住宅の媒介について」▶講師:兵庫県宅建業担当
- 2.「神戸市の民間住宅施策について」《神戸会場のみ》▶講師:神戸市都市計画総局住宅部住宅政策課
- 3.「実務に役立つ 不動産業者のための重要事項説明ポイント」▶講師:(有)プランサービス 代表取締役 本島 有良氏

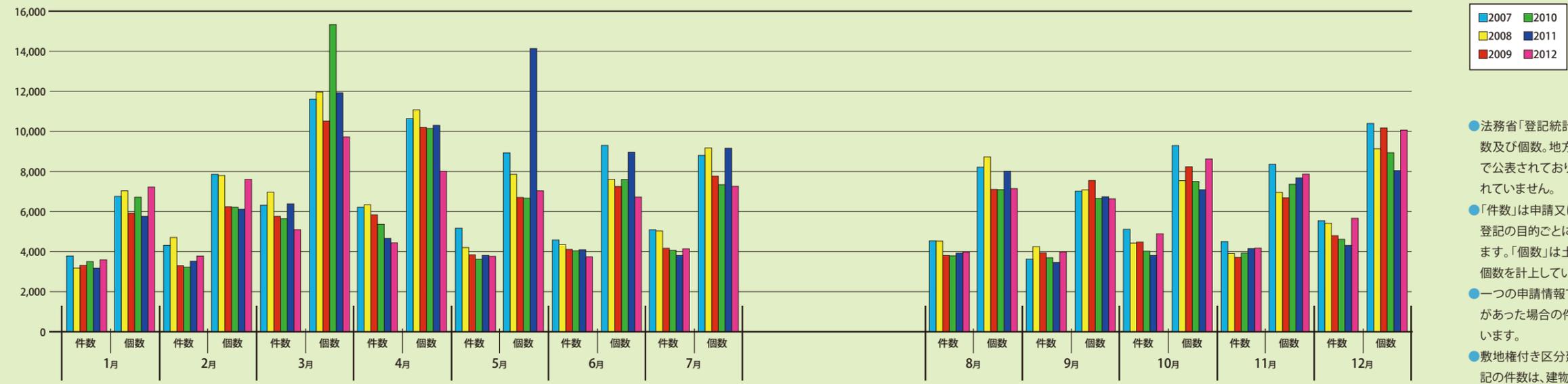
# 兵庫県内の不動産動向

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6年間)及び兵庫県内の市区別土地取引件数(過去7年間)をまとめました。

## 兵庫県内の売買による所有権移転登記件数



## 兵庫県内の売買による土地所有権移転登記件数・個数(年・月別)

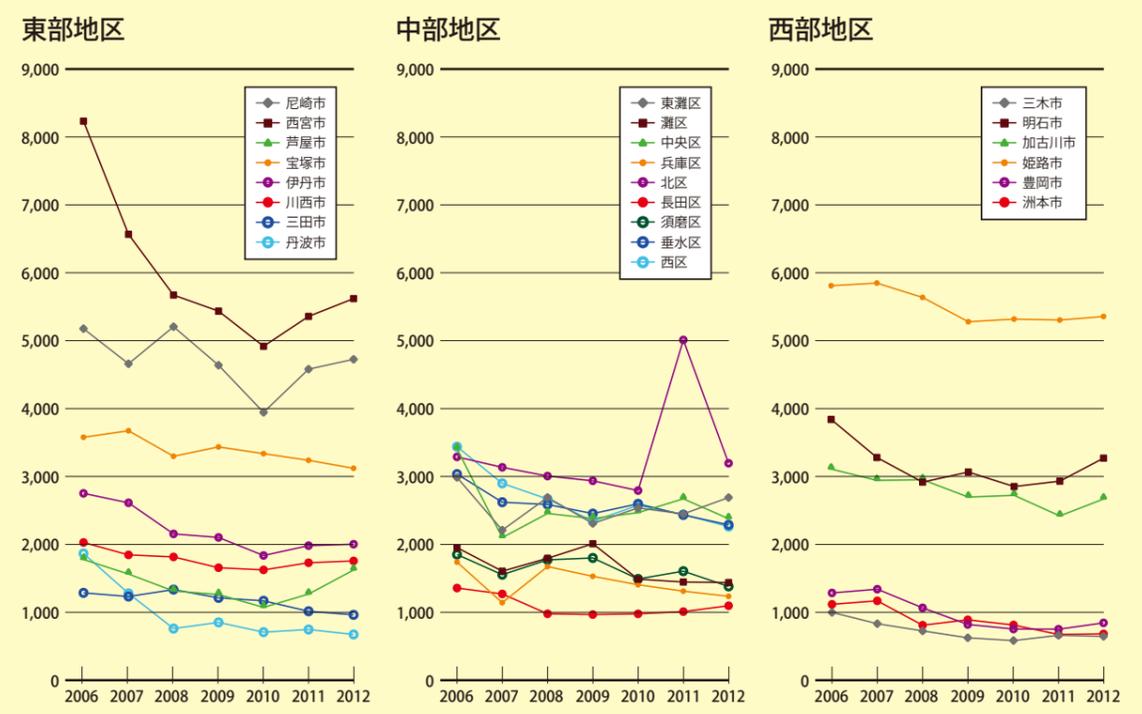


- 法務省「登記統計」より抜粋した登記件数及び個数。地方法務局単位(県単位)で公表されており、市区データは公表されていません。
- 「件数」は申請又は嘱託情報ごと、かつ、登記の目的ごとに1件として計上しています。「個数」は土地の筆数又は建物の個数を計上しています。
- 一つの申請情報で土地及び建物の申請があった場合の件数は、土地に計上しています。
- 敷地権付き区分建物の権利に関する登記の件数は、建物に計上しています。

## [概要]

2012年の年間登記個数は土地建物とも前年度より減少しているが、土地の登記件数は増加している。2012年内の動向では、3月～6月が前年割れではあったが10月～12月は増加傾向にある。市区別土地取引件数は、阪神南地域で昨年に引き続き増加傾向を呈している。また、東播磨地域で二桁台の増加が見られる。

## 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)



※国土交通省土地総合情報ライブラリより抜粋した登記情報に基づく取引件数(建物取引件数は公開されていません)