

谷五郎オススメ!

# 愛され グルメ

地元の

## 豊岡市出石町 風空路欧

珈琲蔵 風空路欧(ふくろう) | 豊岡市出石町内町16番地  
TEL.0796-53-1717 | 営18:00~18:00 | 休木曜日



好みのコーヒーとケーキをセット注文するのがお得。  
ケーキは日替わりで10種類ほど揃う。

蔵造りの和み空間で  
丁寧に立てられる  
本格珈琲にぞっこん!



アイスクリーム、ホイップクリーム、  
たっぷりの季節のフルーツを  
陶器の器に盛り付けた  
“お茶碗パフェ”。



豊岡市役所出石支所の東側、観光コースからは少し離れた場所に位置する「珈琲蔵 風空路欧」。城下町の風景にじっくり溶け込む白壁蔵造りの外観が印象的だ。  
「オープンは平成17年6月です。サラリーマン時代からコーヒーが大好きで…。50歳ぐらいになったら出身地の出石に帰って

コーヒー店を始めたいと思っていたのですが、10年ほど早く夢が叶いました」と微笑む谷垣渡さん。蔵の雰囲気魅せられていたことから、蔵造りの建物を新築。吹き抜けの天井に交錯する太い梁や柱も、古材仕上げにするこだわりよう。一枚板のカウンター、木製テーブルなど木で統一された店内には静かにジャズが流れ、落ち着いた大人のムードが漂う。とても居心地がよく、つい長居したくなる雰囲気だ。

ご自慢のメニューは、何といてもコーヒー。サラリーマンとして各地で勤務していたころからコーヒーの飲み歩きを欠かさなかった谷垣さん。今まで飲んだ中で一番おいしいと感じた豊岡の老舗コーヒー店から豆を仕入れ、注文ごとに挽いて一杯ずつ丁寧に立てる。「深煎りのハードブレンドを香り高く入れています」というブレンドコーヒーは、コクと甘み、ほんのりした苦味のバランスが絶妙で、しっかりした味わい。馥郁たる香りが鼻腔をくすぐる。コロンビア、ブラジル・サ

ントス、キリマンジャロ、マンデリン、ドミニカなどストレートコーヒーも充実。メニューに味の特徴が表記されているのも嬉しい。



城下町・出石らしい蔵造りの外観に心惹かれる。「風空路欧」と書いて「ふくろう」と読む。  
開放的な吹き抜け空間が心地よい。窓外に広がる四季の風景も楽しみ。



カップやミルのコレクションが目惹くカウンター。フクロウたちがお客からのプレゼント。

新年のごあいさつ

## 谷五郎が行く! 道を訪ねて

理事会の審議から  
米国視察研修旅行記  
最近の判例から

困った時の賃貸住宅法律Q&A  
宅建Information

ビジネスで使えるSNS活用術

# HYOGO takken press

Vol.303  
2014.1月発行  
新春号



(一社)兵庫県宅建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

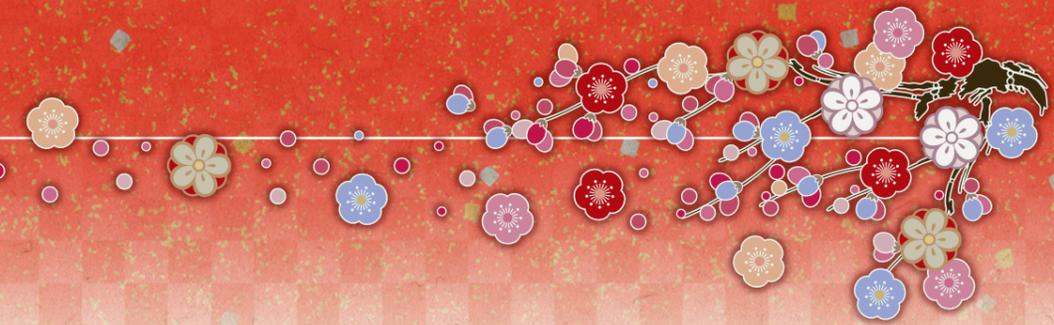
編集  
後記



新年にちなんでおせちの意味を「おせち」は年神様に供える料理で一つ一つに意味が込められています。  
●たたきゴボウ(開運) ●数の子(子孫繁栄) ●黒豆(健康、勤勉) ●海老(長寿) ●紅白かまぼこ: 紅(めでたさ)、白(神聖)、かまぼこ

(日の出) ●伊達巻き: 伊達(華やか)、巻き(知識、文化、学問) ●栗きんとん: 栗(勝ち栗)、金団(蓄財) ●昆布巻き: 昆布(喜ぶ) ●ブリの焼き物(出世魚) ●レンコン(将来の見通しが利く)  
おせちを食べて一年の健康と幸せを願い新年の力にされた方も多いのではないのでしょうか。

# 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

Kazuyuki Yamabata

会員の皆様、新年明けましておめでとうございます。

平素より会員の皆様方には、協会及び支部の円滑な運営に際しまして、格段のご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

一昨年の5月に会長に就任いたしまして、瞬く間に1年7カ月余りが経過しました。この間、会長としての職務はもとより、全宅連、全宅保証、関係団体等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精一杯努めさせていただきました。お力添えを賜りました皆様方に改めて感謝申し上げます。

さて、アベノミクス効果により漸くデフレ脱却の兆しが見え、最新の地価動向報告を見ましても、不動産投資意欲の回復、住宅需要の増加を背景に全国主要都市の7割で上昇傾向を示しています。県内にあっても、神戸、阪神南地域を中心に都市部では上昇に転じましたが、但馬、淡路地域では下落傾向が続き、都市部と地方部の二極化がさらに進行しつつあります。背景には少子高齢化や過疎化があり、この状況を改善することが喫緊の課題と思われまます。

国土交通省では、現在、既存住宅流通活性化のための各種施策を推進しており、協会といたしまして「兵庫既存住宅活性協議会」の主要メンバーとして、業者間連携による新たなビジネスモデルの構築に積極的に取り組んでいます。年明け早々にも、ワンストップサービスで既存住宅のインスペクションを実施し、状況・要望に応じたメニューが提供できる商品「フェニーチェバック」が利用できるよう準備を進めております。

兵庫宅建株式会社につきましては、昨年5月労働争議が発生しました。協会がこの争議に関与しているかの如く、一方的な新聞報道がなされ、会員の皆様には大変ご心配をおかけいたしました。労働争議に関しましては、昨年11月労働審判にて当事者間で和解が成立し、問題は全て解決いたしました。本紙面をお借りしまして、深くお詫びいたしますとともに、今回のことを教訓としまして、より一層適正な会務運営に努める所存でございます。

最後になりましたが、本年も会員のための協会づくりをモットーにビジネスチャンスの拡大に努め、各種施策を積極的に推進して参りますので、格別のご理解とご協力をお願いいたしますとともに会員の皆様のご健康と商売繁盛を祈念いたしまして、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

Toshizo Ido

## ～安全元気ふるさと兵庫の実現～

新年あけましておめでとうございます。

わが国経済は、円高是正を背景に輸出産業を中心に明るさが出てきました。この動きを地方や中小企業へと広げ、持続可能な発展につなげていかねばなりません。人口減少や少子化、高齢化への対応、地域経済の再生、地震・風水害への備えなど、取り組むべき課題は明らかです。今こそ、これまでに培ってきた力を結集し、兵庫から成熟社会にふさわしい新たなモデル構築をめざし、挑戦していくときです。

一つには、安全安心の確保です。震災20周年に向けて、改めて兵庫の経験と教訓を発信するとともに、地震・津波・風水害対策に万全を期します。また、社会インフラの長寿命化や高齢者の地域見守りの充実など、暮らしの基盤を確かにします。

二つには、人、地域、産業の元気づくりです。若者の就業支援をはじめ、女性、高齢者、障害者の社会参画を促進するとともに、大河ドラマ「軍師官兵衛」のスタートを契機として内外の交流を拡大します。産業イノベーションの創出や農林水産物のブランド化に取り組み、産業力を強化します。

三つには、ふるさと兵庫づくりです。ふるさとへの誇りと愛着を育み、地域と歩む人々とともに、多様性を活かした兵庫らしい地域づくりを進めます。そのためにも、地方分権改革と行財政改革の着実な推進が欠かせません。

2020年に東京オリンピック・パラリンピックが、その翌年には関西マスターズゲームズ2021が開催されます。豊かな自然・歴史・文化が息づき、多様な産業が躍動し、そして人々がいきいきと活動する「安全元気ふるさと兵庫」を実現し、世界へ発信していこうではありませんか。

ふるさとの 未来の課題を 乗り越えて  
安全元気の 地域をつくる



# Greetings of the New Year



# 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.303 新春号

## Contents

新年のごあいさつ .....	1
谷五郎が行く! 道を訪ねて .....	4
理事会の審議から .....	7
米国視察研修旅行記 .....	9
流通対策委員会からのお知らせ .....	13
最近の判例から .....	15
困った時の賃貸住宅法律Q&A .....	17
兵庫県高校駅伝大会が開催されました .....	18
不動産キャリアパーソン受講案内 .....	18
「第3回神戸マラソン」番組協賛を行いました .....	19
総務委員会からのお知らせ .....	21
ビジネスで使えるSNS活用術 .....	22
兵庫宅建Information .....	23
会員動態 .....	25



谷五郎が行く!

# 道を訪ねて

第3回

「但馬の小京都は風情にあふれて」

出石は古事記や日本書紀にも登場する古い町。但馬開発の祖神・天日槍が拓いたとも伝えられている。室町時代には但馬地域を制圧した守護大名・山名氏がこの地に城を構え、以来但馬の中心として繁栄してきたといわれる。今なお江戸時代の町割りと、由緒ある寺社や武家屋敷、格子窓が印象的な商家など伝統的な建物が残され、城下町風情が漂うこの町。観光案内所で手に入れた絵地図を片手にゆっくり散策すれば、あちこちに発見と驚きが待ち受けている。

## 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。



### ●城跡に五万八千石の往時を偲ぶ

出石散策は町のシンボル「辰鼓楼(しんころう)」からスタートしよう。辰鼓楼は、明治4年、大手門脇の見張り櫓台に建設された太鼓櫓。江戸時代は辰の刻(午前8時)に太鼓を打ち、藩士に登城を促していたことからこの名がつけられたという。現在は時計台として親しまれている。

辰鼓楼の南、有子山の麓に「出石城跡」がある。戦国時代には山頂に城が築かれていたが、羽柴秀吉に攻められ落城。1604年、小出氏が領主となり山麓に平山城を築城。その際、城下町もつくられたそう。その後、松平氏が移封されたが信州上田の仙石氏と国替えになり、出石は五万八千石の城下町として栄えた。城は明治に入ってすぐ取り壊されたが、昭和43年に東西隅櫓が復元され、登城門や登城橋も新たに造られ往時を偲ばせている。

城跡の北側、石段に連なる朱塗りの鳥居が目引く。出石城の鎮守「稻荷神社」の参道だ。昔むした城の石垣がいい雰囲気を感じさせ、清逸な空気さえ感じさせる。稻荷神社からは出石城下が一望のもと、碁盤の目状に黒瓦の日本家屋が建ち並ぶ光景は整然として美しい。但馬の小京都と呼ばれるゆえんだろう。

出石藩は五万八千石の石高を誇ったが、二人の家老が勢力を争ったお家騒動で幕府の裁きを受け三万石に減封されたそう。

## いにしえの面影残す城下町・出石。ゆっくり歩いて情緒を楽しみたい。



[1]隅櫓や登城櫓、登城門が復元され、かつての姿を偲ばせる出石城跡。平地に三の丸、山麓に二の丸下の廓、二の丸上の廓、本丸が階段状に築かれている。[2]本丸の上には天守台を兼ねた稻荷神社が、参道に連なる朱塗りの鳥居が緑に映える。[3]出石城の東端には諸杉神社が鎮座。ここから遊歩道・歴史と学びの小道が旧京街道へと続く。[4]稻荷神社から城下を眺望。黒光りした葺の連なりが印象的。



[1]明治期に流行した木造擬洋風建築を今に伝える明治館。天気予報の創始者・桜井勉など出石の偉人展を常設。[2]沢庵禅師が再興した宗鏡寺。寺内には和尚手植えの侘助、作庭の庭園ほか緑の品などが残されている。[3]赤土壁造りが珍しい酒蔵。風雪に耐えた建物が豊かな表情を見せる。[4]豪商の旧邸だった史料館。金箔の襖や意匠を凝らした釘隠しなど内部はさらに豪華。

### ●沢庵和尚は、なんと出石の人だった

明治25年に郡役所として建設された木造の洋館風建物「明治館」を経て「宗鏡寺(すきょうじ)」を目指す。山名氏代々の菩提寺で、山名氏滅亡後荒廃していたのを出石出身の禅僧・沢庵和尚が再興したことから沢庵寺とも呼ばれている。和尚手づくりと伝えられる庭園が見事だ。しかし、この辺りには寺が多い。寺が城の守りを固める役目も果たしていたのだろうか。

宗鏡寺を出て西へ。赤壁の「酒蔵」は、地酒・楽々鶴(ささづる)を醸す出石酒造のもの。長い歲月風雨にさらされた土壁が味わい深い。少し西の「出石史料館」は、明治時代に生糸を商った豪商の屋敷だったもの。よくもこれまでと思わせるほど贅を尽くした数寄屋造りの邸宅に、出石藩ゆかりの資料や武具などが展示されている。



宗鏡寺に続く参道。この辺りは寺がらしく、いくつもの寺が軒を連ねる。

### ●“そば”だけじゃない出石の魅力

宵田通りを西へ進む。「桂小五郎潜居跡」の碑が立っている。禁門の変に敗れた長州藩士・桂小五郎が荒物屋を営みながら潜んでいた場所だ。ここだけでなく、町内のあちこちに潜伏していた様子もうかがえる。

この辺りは城下町の中心部。虫籠窓や格子窓など細やかな意匠を施した明治期の町家が建ち並び、しっとりとした情緒が漂う。国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されているのももともだ。

古くからの商店街といったたたずまいを見せる田結庄通りを南に進むと、「出石永楽館」の裏手が出る。平成20年、44年の時を経て蘇った劇場で、昔の芝居小屋の雰囲気がたっぷり味わえる。歌舞伎興行の際には、静かな城下町が全国から詰めかけるファンで騒然となるそう。興行がない日には一般公開されていて、奈落や廻り舞台など舞台裏の見学もでき、人気を集めている。

永楽館からお城方向に戻る。白い土塀と立派な門構えをもつ「家老屋敷」は江戸後期の高級武士の居宅で、大名行列の諸道具などを展示する資料館として公開されている。

出石は、県下でも数少ない城下町の面影を色濃く残す町。そばを食べに立ち寄るだけじゃもったいない。ぜひ散策を楽しもう。



[1]荒物屋・廣江屋跡に立つ桂小五郎潜居跡の碑。ほかの潜居跡にも小さな碑が立てられている。[2]昔の芝居小屋を復元した永楽館。歌舞伎興行の際には役者たちのお楽しみも行われる。[3]虫籠窓や格子窓などを備えた古い町家が建ち並び、風情ある通りがあちこちに。[4]街を焼き尽くした明治9年の大火も逃れた家老屋敷。立派な長屋門や白い土塀はいかにも上級武士の屋敷らしい。





# 米国視察研修旅行記

文：広報副委員長 三幡芳信

とき：平成25年11月7日(木)～11月12日(火) ところ：サンフランシスコMoscone Center等

## 米国不動産取引システムと驚きの不動産指標

去る11月7日より、米国不動産視察ツアーに山端会長以下22名にてサンフランシスコ、ラスベガスを訪れNAR総会に参加、この総会には全米各地から、又、海外から60カ国に及ぶ国々より関係者が集い、協会設立100有余年の歴史があり荘厳のなかにも威厳のある威容に圧倒される思いであった。

日本からは、私どものグループの外、日米不動産連盟の会員の方々が目についた。又、政府から国土交通省の清瀬不動産課長、土地建設産業局国際課、新田氏らが出席された。両氏からは夕食会にて霞ヶ関からの目線での日本と米国の不

動産業界の意見が聞けた。

総会の基調講演では、現在米国の経済は緩やかな金融緩和が定着し昨年の秋以降年率2%程度の経済成長が見込まれている。投資対象は有価証券もさることながら、不動産に向かっている。不動産価格も今年(2013年)に入ってから月1.5%の値上がりが続き年率20%近くの高騰ぶりである。現に翌日のサンフランシスコ現地住宅物件見学中、最近80万ドル(約8,000万円)で売りに出した所、40人からの購入申込があり結局120万ドル(約1億2,000万円)にて成立。日本では考えられない。

## 米国不動産取引の流れ

物件の売り出し 売り手エージェント(不動産業者)は売買価格分析書を作成して、MLSシステム(日本ではレインズに当たる)に登録。買い手エージェントと条件交渉をして成約。エージェントの役割分担はここで終了。その後の業務は買主、売主の間に入り、不動産売買の実務を行うエスクロー会社(権原保証会社)が行ない、ホームインスペクション、鑑定士による価格査定、住宅ローン登記、物件の所有権等、瑕疵等に対する保険(タイトルインシュランス)等のコーディネートを担う。取引の流れは専門家の分業化がなされている。

不動産取引の要はエージェントであり、米国では最も地位が高く、信頼される職業となっている。



11月7日(木)



## International REALTOR Welcome Reception

主催：NAR 会場：インターコンチネンタルホテル

世界中のNAR関係者に対する、歓迎パーティーに出席した。



11月8日(金)

## Global Business & Alliances Committee

会場：MOSCONE CENTRE

各国からと米国国内からの参加者が集う歓迎レセプションに参加した。(同時通訳付き)各国の不動産市場の現況等についての報告があった。



## Commercial Economic Issues & Trends Forum

会場：MOSCONE CENTRE

NARの首席エコノミスト、ローレンス・ユン氏による不動産を通じての経済活動の状況や銀行の動向に関する講演が行われた。(同時通訳)



## REALTOR Expo Grand Opening見学

会場：MOSCONE CENTRE

不動産業者にとっての様々な販促グッズ(Web用、看板等)、保険会社、インスペクター(調査会社)等の見本市会場を各グループ4～5名に分かれ見学した。なお、各グループ毎に、米国で不動産業を開業している日本人、日本語がわかる現地の方がそれぞれ通訳として同行し、会場内での説明や質問に対する通訳等を行った。



## Asia Pacific Night

主催：NARアジア環太平洋 会場：インターコンチネンタルホテル

NARアジア環太平洋の方々による、歓迎パーティーに出席した。

主な出席者：清瀬国土交通省不動産課長、Jason Watabe 氏 Mark Kitabayashi氏等



11月9日(土)



## 米国不動産セミナー

会場：Park55セミナールーム

### (1) エスクロー&タイトルセミナー

講師：JARECO日米不動産協力機構  
 (株)エスクロージャパン本間英明 氏

米国における不動産取引の流れについて説明があった。エスクロー会社の役割(売買契約後、物件を調査して、問題があれば表面化し、是正措置を取り、売れる物件にし、契約書類の確保、サインを行い全ての精算手続きを行うもの)に併せてその調査に対する保険(タイトル・インシュアランス)等についても説明があった。

### (2) 米国不動産IDXシステムについて

講師：NAR日本大使 JASON WATABE氏

米国におけるIDXシステム(インターネットデータ互換)、いわゆるMLSについて説明があった。各州各地区においてそれぞれMLSが存在しており、若干内容が違うものの、常に改良が加えられている。MLSは業者だけではなく、一般の消費者も閲覧できるシステムであり、不動産取引上のあらゆる情報を、誰でも閲覧入手できる仕組みとなっている。米国の不動産業者は、MLSを利用しなければ業務ができないシステムとなっている。



### (3) 米国各都市の不動産について

昨日通訳をしていただいた方々からの各都市の不動産事情について報告があった。サンフランシスコ、ロサンゼルス、ヒューストン、ニューヨーク等



## サンフランシスコ現地住宅物件見学

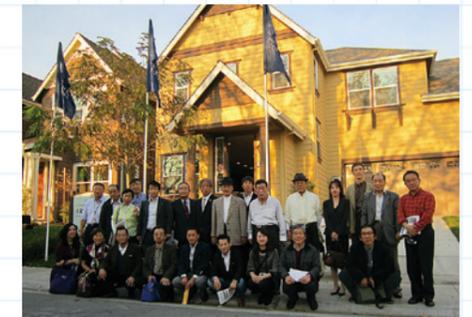
サンフランシスコの市内、近郊、郊外等の3物件を見学した。なお、サンフランシスコは米国の中でも人気の高い地域の一つであり物件もかなりの高額となる。



(市内)  
 新築マンション  
 12000万円 3DK



(近郊)  
 リフォーム物件(築100年)、  
 2階立て→3階立て  
 それぞれの階を販売  
 (約7000万円) 2DK程度



(郊外) 新築戸建て



11月9日(土)~



12日(火)

11月10日には、希望者は各種オプションツアーに参加。翌日早朝にはラスベガス空港を出発し、11月12日に関西国際空港に到着した。



## 勇気を出せ! 進め! 今だ!

連日の研修、物件見学、今回参加しているアジア環太平洋の方々との交流会の中で確信したのは、近い将来この米国の不動産取引システムに日本がなびき採用されるかもしれないと思慮したことである。TPP交渉において保険、金融、投資の分野にも米国主導のシステムが導入される可能性が大である。これは好機でありチャンスである。交流会でシンガポールからの参加者が引退したら、日本に住みたいと言われ、理由を尋

ねると環境が良く、安全な食が担保され、何よりも治安が良いことだ。この発言で世界の観点からみれば、日本は驚異的な国なのだと気づき、これに不動産価格が反映される。日本は長年悩まされていたデフレから脱却し、不動産マーケットの回復と経済成長の相乗効果により忙しくなりそうだ。今日までの閉塞感から抜け出し勇気を出して進もう、機は熟した今だ。

11月10日最後の夜は、人間技と思えない緊張感あふれる“ザーカナ”のショーを見て、翌朝5時に帰国の途についた。

(文：広報副委員長 三幡芳信)

# 最近の判例から

## ▶ 不動産売買契約における宅建業者の信義誠実義務について

顧客がその所有する不動産を売却する際に、宅建業者が、媒介ではなく直接買い受ける取引においては、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある旨判示した事例

福岡高裁平成24年3月13日判決・判例タイムズ1383号234頁

### 1 はじめに

宅建業者の代理・媒介手数料については、宅建業法46条1項2項により上限が規制されています。

他方で、宅建業法上、宅建業者が顧客から不動産を買い取る場合の代金額自体を直接規制する規定はありません。そこで、媒介ではなく、顧客から直接不動産を買い取り第三者に転売するという形をとることで、報酬上限額を超える差益を得る行為がなされる場合があります。

以下で紹介する裁判例(福岡高裁平成24年3月13日判決・判例タイムズ1383号234頁)は、このような行為が違法となる一般的な判断基準を示した上で、宅建業者およびその従業員の行為を違法と認定し、転売差益から媒介報酬上限額を控除した額の支払いを命じたものであり、注目に値します。

600万円を得たことにつき、Yらには、誠実義務違反等があるとして、共同不法行為等に基づき、Y1及びY2に対し、Aが被った損害600万円及び遅延損害金の支払を求める訴訟を提起したところ、第一審である福岡地裁(平成23年10月17日判決)が、Xの請求を棄却したことから、Xは福岡高裁に控訴しました。

### 3 判決要旨

福岡高裁は、代理・媒介の報酬上限を定める宅建業法46条が一般大衆を保護する趣旨をも含んでおり、これを超える契約部分は無効であること及びYらは宅建業法31条1項により信義誠実義務を負うことを指摘した上で、「宅建業者が、その顧客と媒介契約によらずに売買契約により不動産取引を行うためには、当該売買契約についての宅建業者とその顧客との合意のみならず、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は、売買契約による取引ではなく、媒介契約による取引に止めるべき義務がある」と判示し、Y1は、合理的根拠が具備されていないにもかかわらず本件物件をAから買い取りZに転売したとして、共同不法行為の成立を認め、第一審判決を取消し、Yらに対し527万5500円(売買差益600万円から、AZ間で2100万円の売買契約が締結されY1がこれを媒介するとした場合に宅建業法上認められる報酬上限額72万4500円を控除した額)及びこれに対する遅延損害金を支払うよう命じました。

### 4 不動産取引実務に対する指針

この判決によれば、宅建業者が、媒介契約によらずにその顧客から不動産を直接買い取り第三者へ転売する場合には、宅建業者とその顧客との間で売買の合意をただけでは足りず、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要があることとなります。

本件では、Y側は、本件売買契約の合理的根拠について、①スピード(契約成立、決済までの期間が短縮できる。)、②確実性(即金一括払いで、各種停止条件、解約等のリスクが低い。)、③安心感(商品化するまでのコスト、労力等がなく、瑕疵担保責任等の売却後の紛争発生リスクが低い。)を主張しましたが、裁判所は、①Aが売却の意向を示したのが平成13年1月であるのに対し、Y1がAから本件物件を買い取ったのは同年9月であり、約8か月もの期間が経過している点で、Aに利益がもたらされたとはいえないこと、②A・Y1間の売買契約は、Y1・Z間の転売契約と同日に行われており、これら契約締結がなされるまで、Y1は本件売買契約を締結しない余地が残されていたこと、③本件取引において本件物件は現況有姿のまま取引されており、商品化のコスト等は不要であり、また、A・Y1間の売買契約にはAの瑕疵担保責任の減

免について何ら記載がなく、契約上、Aに有利な条項が含まれているとはいえないなどとして、Yらの主張を排斥しています。

具体的にどのような場合にこの合理的根拠が認められるかについては、今後の裁判例の集積を待つ必要があります。しかしながら、少なくとも、媒介手数料上限額以上の転売差益が生じるような取引を行おうとする場合には、宅建業者が顧客から物件を直接購入することによって、媒介手数料上限額以上の転売差益を正当化できるだけの具体的なメリットを顧客に与えることができるかどうかを、慎重に検討する必要があります。



※写真はイメージです。



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 上原 隆志 (兵庫県弁護士会所属)

#### profile

慶應義塾大学法学部法律学科・甲南大学法科大学院卒業。2010年より中町通法律事務所にて執務。同年より甲南大学法科大学院アカデミック・アドバイザー(民事法)、兵庫県弁護士会民法改正プロジェクトチーム委員を務める。不動産関連訴訟、相続(遺産分割調停、遺産分割減殺請求訴訟等)に関する事件、同族会社間の紛争等を中心的に取り扱う。

[中町通法律事務所] 〒650-0027 神戸市中央区中町通2-1-18 日本生命神戸駅前ビル11F TEL:078-362-5711 FAX:078-362-5710



## 困った時の賃貸住宅 Q&A



### 占有移転禁止の仮処分

建物占有者が何度も交替し、正体不明の第三者が占有してしまっている場合、賃貸借解除による明渡請求の相手方は誰になるのでしょうか。



#### (1) 占有移転禁止の仮処分

本間のようなケースで建物明渡請求訴訟を提起する場合には、賃貸名義人だけを被告とするのではなく、当該貸室を直接占有している第三者も被告とし、債務名義を得ておく必要があります。

しかし、この第三者Aが口頭弁論終結前にさらに別の第三者Bに占有を移転してしまうと、その後賃貸人がAに対する勝訴判決を得ても、Bに対しては判決の効力が及ぼす(民事訴訟法115条1項、民事執行法23条1項3号)、賃貸人は、再度Bを相手方として訴訟を提起しなければ目的を達することができません。

そこで、このような不都合を避け、当事者を恒定して承継人に対しても確定判決の効力を及ぼすためには、占有移転禁止の仮処分(民事保全法23条1項)を得ておく必要があります。本問では、建物占有所有者が何度も交替しているというのですから、まさしく占有移転禁止仮処分を得ておくべきケースといえるでしょう。

#### (2) 債務者を特定しない不動産の占有移転禁止の仮処分

ところで、占有禁止の仮処分を申し立てる場合には、本来であれば、仮処分手続の当事者として当該家屋を占有している第三者が誰であるのかを特定する必要があるはずですが、これを調査することは実際には相当難しいことです。特に、本問のように占有者が誰かわからないという状況にあっては、第三者を特定することは極めて困難であり、従前は、占有移転禁止の仮処分を得ることは難しいこととされてきました。

そこで、このような事案についても的確に対処することができるよう平成15年に民事保全法が改正され、「占有移転禁止の仮処分であって、係争物(目的物)が不動産であるものについては、その執行前に債務者を特定することを困難とする特別の事情のあるときは、裁判所は、債務者を特定しないで、これを発することができる」と定められるようになりました(民事保全法25条の2第1項)。すなわち、債権者としては、「執行前に債務者を特定することを困難とする特別の事情」の存在を主張し、疎明すれば、本来申立段階において当事者として特定されていなければならない債務者につき、これを特定しないまま不動産占有移転禁止の仮処分の申立を行い、その発令を受けることができることになりました。

#### (3) 債務者

債務者を特定しない不動産の占有移転禁止の仮処分命令が発令された場合には、保全執行の段階において、その執行によって係争物である不動産の占有を解かれた者が債務者となるとされています。(民事保全法25条の2第2項)。すなわち保全執行は、具体的には、仮処分命令にもとづいて執行官が係争中である不動産に赴き、その場において占有者と思われる者に対して質問をしたり文書の提出を求めたりして占有状況を調査し、占有者を特定してその者の占有を解くこととなりますが、この段階に至ってはじめて、現実に占有を解かれた者が債務者と特定されることとなります。したがって、逆に執行官が上記のような調査を尽くしても占有者を特定できなかった場合には、仮処分執行は執行不能となり(同法54条の2)、この場合には、債務者への仮処分命令の送達もされません(同法25条の2第3項)。

#### (4) 担保

具体的担保額は事案に応じて決定されることとなりますが、債務者を特定しない不動産占有移転禁止の仮処分においては、債務者が特定しておらず実体法上の権利関係が不明確であるとして、高めの担保額を設定される可能性も考えられます。しかし、そもそもこのような仮処分が申し立てられるケースは、債務者が執行妨害を行っているケースが多いと思われるので、このような債務者の悪質性を強調すれば、担保額はむしろ低く設定すべきと考えることもできるのではないのでしょうか。

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  
弁護士 佐藤 雅彦

男子第68回/女子第30回

## 兵庫県高校駅伝大会が開催されました

兵庫宅建協会がサンテレビの番組協賛をした兵庫県高校駅伝大会が11月3日(日)、篠山市にて開催されました。大会は、兵庫県内7地区の予選を勝ち抜いた男子40校、女子30校で争われました。男子は西脇工が3年連続22度目の優勝を飾り、第30回の記念大会となる女子は、須磨学園が20連覇を達成しました。西脇工と須磨学園は12月22日(日)に京都市で開催された全国大会に兵庫県代表校として出場しました。



▶大会の詳細内容は、サンテレビホームページ(<http://www.sun-tv.co.jp/special/ekiden13/index.html>)に掲載されていますのでご覧ください。

サンテレビ 駅伝 検索

兵庫宅建では毎年高校駅伝の番組協賛を行い、高校駅伝を応援しています。

### 不動産キャリアパーソン受講案内

- 『不動産キャリアパーソン』は、不動産取引実務の基礎知識習得に重点を置いた通信教育資格講座です。
- 物件調査、契約の基本など実際の取引実務で必要となる知識を取引の流れに沿って体系的に学習できます。

- 修了試験に合格した宅建業従事者は、全宅連へ資格登録いただくと資格登録証が発行されます。

社内の従業員研修としてもご利用いただけます。詳しくは同封のパンフレットをご覧ください。



# 「第3回神戸マラソン」の番組協賛を行いました。



今年で3回目を迎えた「神戸マラソン2013」の番組協賛を行いました。当日放送されたテレビ放送でのCMや年末年始に放送されたCMの他、当日はゴール地点近くに設けられたフィニッシュパーク内でイベントブースを出店しました。イベントブースでは宅建協会のロゴマークが入った風船1,000個と同じくロゴマーク入りのウェットティッシュを1,000個、来場者に配りハトマークのPRを行いました。

当日はやや肌寒いものの風もなくランナーには絶好のコンディションとなりました。ブースでもランナーを応援する家族連れが多く、風船は子どもたちに大人気でした。また、サンテレビの特番内にてブースの取材があり、約1分間と短いものでしたが、テレビにて協会PRをすることができました。



宅建協会会員ランナー手記

## 【テーマ】神戸マラソンを走り終えて



うように走れなくなってしまいました。でも結果的にはこのオーバーワークがタイム的に余裕を生むことになり、後半バテながらも何とか制限時間内の6時間33分27秒で完走することができました。

しかし、レースを振り返ってみると20Km以降のバテはひどいものでした。35Km以降はもうほとんど足が動きませんでした。それでも何とか完走できたのは、沿道のサポーターの温かい励ましがあったからこそでした。

今回（第3回）の神戸マラソンのテーマは「感謝と友情」です。走っていてまさしく友情を感じながらゴールしたあとは感謝の気持ちでいっぱいでした。

神戸生まれ神戸育ちの私にとって、なおいっそう郷土愛を感じることができました。一生の思い出に残る非常によい経験になりました。また走ることができるかどうかは分かりませんが、今後も「ボランティア」或いは「沿道のサポーター」など何らかの形で神戸マラソンにはずっと関わっていければ幸いです。

11月17日に「第3回神戸マラソン」が開催され、初めて走って来ました。

約1万8千人のランナーがフルマラソンに挑みました。マラソンブームもあり定員オーバーで、約4.5倍の競争率でした。

私は、年間12～15回のマラソン大会（駅伝～100km）に出場しております。最近では、10月の四万十川ウルトラマラソン（100km）に出場し、9時間47分で無事ゴールできました。この神戸マラソンの1週間前には、赤穂でハーフマラソンに出場しましたが、2キロ地点で太もも裏側（ハムストリング）を故障し、無理を押してなんとか1時間29分で完走しましたが、その後走れなくなりました。神戸マラソンまで1週間しかありませんでした。懸命に治療に専念しました。何とか完走したいと思い、当日は故障箇所をテーピングでガチガチに固め、痛み止めの飲み薬を持って走りました。

スタート地点は、タイム申告順で分けられA～Hまでありました。私は、Aからのスタート。号砲からスタート地点へたどり着くまで約1分で行くことができました。故障箇所の痛みが出るまで頑張ろうと、1キロ4分20

秒ぐらいのペースで刻んで行きました。30km過ぎからは、痛みでバランスも悪く徐々にペースダウン。ポートアイランドに入ってから、暑さもありませんでした。水を頭から浴びながら3時間15分07秒でゴールできました。

今回の神戸マラソンは、お祭りのような沿道の声援や広い道路を通行止めにして走る気持ち良さは、格別なものがあり、楽しく走ることができました。有難うございました。

昨年の11月の福知山マラソンで3時間

01分02秒だったので、今回は、サブ3（2時間台）を狙いたかったです。

私は、月300～400km走っています。週に1度はグラウンドの400mトラックで陸上部のような練習をしたり、週末は30キロ走をしたり、夏場のトレーニングでは、山へトレイルランニングで日々走っております。それと不定期ですが、初心者向けのランニング教室も開いております。

今後の目標は、早く故障を治してフルマラソン2時間台を狙って努力していきたいです。

株式会社 三星

姫路市白浜町宇佐崎北1-160  
電話：079-245-1605 FAX：079-245-1606

### 木谷裕之 [姫路支部]

### 大山 進 [神戸中央支部]

有限会社 北鈴ホーム  
神戸市北区若葉台2-18-5-105  
電話：078-591-3069 FAX：078-591-3209

「出るからには何としても完走」との目標を立て当日を迎えました。

フルマラソンの経験は全くないなかで練習（週2回程度の10キロ走を約3ヶ月間、直前に20キロ走を2回、2時間走を1回）を積み重ねてきたつもりでしたが、当日走ってみて練習量が全く足りていないことを痛感いたしました。

ラッキーなことに私はAブロック（最前列）からのスタートとなりました。制限時間を考えるとうれしいことではあったのですが、このブロックは優勝を目指すアスリート

や力のあるランナーが最も多いブロックなのでスタートからマイペースを保てるかどうか課題となります。案の定スタートは思っていたよりもオーバーワーク気味に早いスタートをきってしまいました。しかし、意外と初めての神戸マラソンでも沿道の応援にも引張られる形で16キロ付近まで普段練習している自分の力以上に早いタイム（1分 6.5Km）で順調に走ることができました。ただ、やはり練習はうそをつきません。

16Km付近でキツリと足が止まって思



## 事務所を暴力団から守り、 暴力追放協力店としてアピールしませんか



平成23年4月の兵庫県暴力団排除条例施行以来、社会において暴力団排除の機運が高まっており、兵庫宅建においても暴力団排除を協会事業の重点項目に掲げています。今回は、事務所を暴力団から守り、一般消費者に暴力追放協力店としてアピールできる2つの制度をご紹介しますのでご利用下さい。

### ●暴力追放協力店(事業所)指定制度

公益財団法人暴力団追放兵庫県民センターに暴力追放協力店(事業所)として申請し、指定を受けることで、暴力追放に協力している店舗として安心して利用できる店舗(事業所)であることを一般消費者にアピールでき、また、暴力団等反社会的勢力からの「みかじめ料」などの暴力的要求行為を防止することにもなります。

※申請後、(公財)暴力団追放兵庫県民センターから、「暴力追放協力店(事業所)シール」、「暴力追放協力店の証」が郵送されますので、店舗・事業所の入り口にお貼り下さい。



### ●「不当要求防止責任者講習」制度

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(暴力団対策法)第14条に規定される「講習」で、(公財)暴力団追放兵庫県民センターが、職場を暴力団から守るため、兵庫県公安委員会からの委託を受け県下各地で実施しております。

※受講後、兵庫県公安委員会から交付される「受講修了書」の中央には警察のマークが大きく印刷されており、事業所内に掲示するだけで、暴力団等反社会的勢力からの暴力的要求行為を防止できます。



★上記2制度の申請方法等詳細は、(公財)暴力団追放兵庫県民センターのホームページでご確認願います。  
(同センターアドレス<http://www.warp.or.jp/boutsui/index.shtml>)

暴力団追放 兵庫 検索



当協会常任理事の田中隆氏(神戸西支部)が警察庁長官、  
全国暴力追放運動推進  
センター会長連名に  
よる暴力追放荣誉銅賞を  
受賞されました。  
謹んでお祝い申し上げます。



ビジネスで使える、

# SNS活用術

基礎編

Facebook?  
Twitter?  
Google+?  
LINE?  
mixi?

3回目の今回は、FacebookをはじめとするSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)が、「どうして情報拡散しやすいのか!」  
「今までのWEBサイトとどう違うのか!」このメカニズムを紹介していきたいと思います。

題して... SNSの利活用で、今までの“足し算”の情報発信から、“掛け算”の情報発信による情報拡散を狙う!

なんとなく、このタイトルでイメージできるかと思いますが、“足し算”を何回もしていくより、“掛け算”をするほうが速いですよね! そう、SNSは“情報発信の掛け算”が出来るのです!!!  
どういことでしょうか! 分かりやすく、従来のWEBサイトと比較してみます。

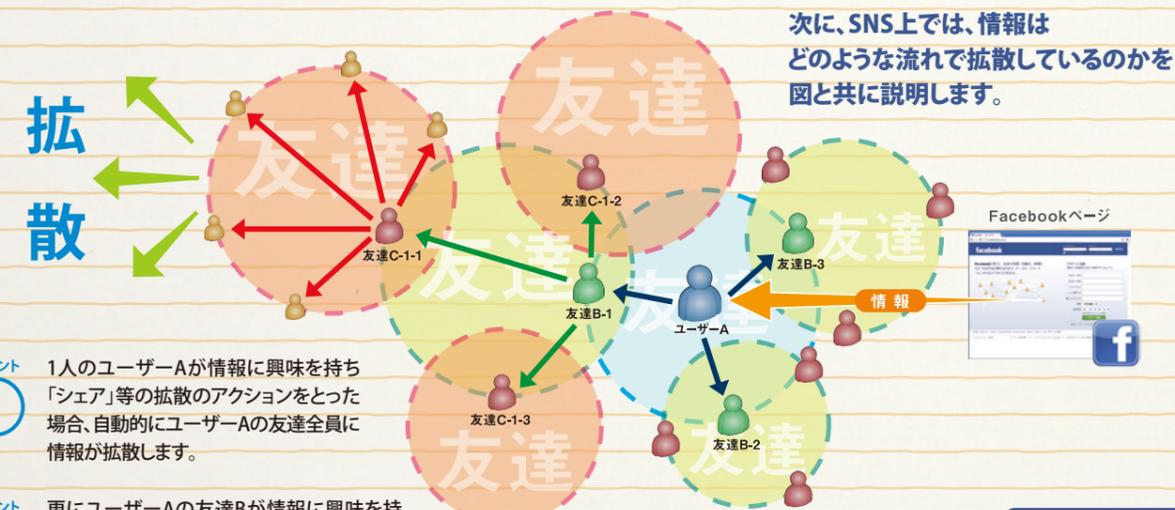
●従来の固定的なWEBサイトの情報の流れは...  
「ひとつの情報発信する」→  
「ユーザーがその情報を見る、確認する」...  
この繰り返しでした。

●ではSNSではどうでしょうか!  
「ひとつの情報発信する」→  
「ユーザーがその情報を見る、確認する」→  
「その情報をユーザーが他の人に  
伝える(拡散する)」...この繰り返しになります。

SNSでは「他人に情報を伝える」という機能が実装されているのです。この「他人に情報を伝える」が、大きなポイントであり、“情報発信の掛け算”といえる部分があります。



今までは、企業側のみが発信していた情報が、SNSを通し、ユーザーが能動的に発信してくれるのです。労せずして情報発信ができる! なんて素晴らしいのでしょうか!!! もちろん、情報の内容にもよりますが...



### 今回のまとめ

せっかく情報を発信するのであれば、より多くの方に、よりスピーディに発信出来たほうがいいですね。まずはあまり労力をかけずに、あなたのWEBサイトの情報をSNSに連動して配信してみたいかでしょうか。まずはチャレンジあるのみです。

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(といたかよし)

TEL:078-252-8605 E-MAIL:doi@gokakunin.com  
Facebook:https://www.facebook.com/takayoshi.doi

# 不動産フェアが開催されました。



姫路  
支部



平成23年、現在の姫路不動産会館を取得して以来、2年にわたり新会館のお披露目を兼ねて当会館にて不動産フェアを行いました。今回は従来のように市民との交流を図る目的で、開催場所を検討しました。

ちょうど、姫路駅周辺の整備が進む中、地下街、新駅ビル「piole 姫路」が開業し、あわせて姫路駅北駅前広場に水と緑にあふれた憩いの空間である「サンクンガーデン」がオープンしました。この「サンクンガーデン」と「中央地下

通路」で、社会実験として、各種イベントを募集することを聞き、早速、不動産フェア実施特別部会を開き提案いたしました。その結果、満場一致で「姫路駅北駅前広場」にて不動産フェアを開催することになりました。

当初は例年通り、9月23日に行う予定でしたが、姫路市の事業計画の公表を待ち、ようやく平成25年11月2日（土）、好天の下、「ひめじ不動産フェア2013」を開催することが出来ました。

今回は、J R姫路駅前の一等地となり、大勢の市民の皆様へ、宅建協会姫路支部及びハトマークをPRする絶好のチャンスでした。

そのために、イベント会社に依頼し、ダンス、子供ミュージカル、大道芸、琉球芸能エイサー等盛り沢山のイベントを企画し、多数の市民の皆さんに参加して頂きました。

また、幹事の皆さんや青年部会の皆さんにも舞台上に立ってもらい、宅建協会姫路支部及びハトマークのPRに尽力していただきました。

おかげさまで、初めての試みにしては、成功裏に開催できたと思っています。



尼崎  
支部



「第30回あまがさき不動産フェア」を平成25年9月15日（日）に阪神尼崎駅前中央公園にて開催いたしました。今回は、尼崎あきんど倶楽部が主催する「第3回尼崎あきんどフェスティバル」のイベント内に出店する形で行いました。

当日は、台風18号の影響を受け午後からあいにくの天候となり、午後8時まで行う予定が午後5時に切り上げる結果となりましたが、約8,000名の方が来場され、会場はおおいに盛り上がりました。

尼崎支部の出店としては、毎年恒例であります不動産無料相談と合わせて、新たな試みとして、たませんとジュース販売を行いました。その他、ハトマークのティッシュ配り等により宅建協会及びハトマークのイメージ向上・知名度アップに役立てたと思います。

なお、食品販売の売上金33,500円については尼崎市少年音楽隊の育成・発展のために尼崎市へ寄付させて頂きました。来年もよりよい不動産フェアを行いたいと思います。

（流通対策部長 山崎 剛）

但馬支部では、北但地区は豊岡駅前アイティー2階の会場と南但地区は 和田山のジャスコ(イオン) 2階の会場の2カ所で2班に分かれて「不動産フェア」を開催いたしました。午前中は、出足がやや鈍かった感が致しましたが、お昼前後からはショッピングを兼ねて「不動産フェア」のチラシをみて無料相談に来ました。」との訪問客も多数ありました。会場の壁面にパネルを立て、協会会員より協力して頂いている物件情報を、数百件展示しておりましたので、その物件情報を家族で見に来られている訪問客も数多く有りました。

ショッピングセンターの高所に「不動産フェア」の横断幕を掲げ、パネルと建物柱に「不動産フェア・不動産無料相談」の懸垂看板を貼り付けていると、朝一の新聞折り込みチラシの効果もあり、「不動産業者ここにあり」というPRになって非常に良かったと思っています。当日は、午後4時頃盛況のうちに会場をお開きとさせて頂きました。



但馬  
支部

