

谷五郎オススメ!

愛され グルメ

地元の

宝塚市湯本町 **みやたけ**

創作和食 みやたけ | 宝塚市湯本町9-18 アメニコート宝塚湯本1階
TEL.0797-84-2866 [営]17:00~23:00 (日・祝日は22:00まで) [休]水曜日

選りすぐりの地酒と
ベストマッチの佳肴に
酔いしれる至福!



女性がオッシャレー!と
歓声を上げそうな
『本日の気まくれサラダ』。
エビと野菜をトルカフィーヤで巻き
スィートチリソースが添えられている。
手づくりロケットは種にも愛される優しい味わい。



大皿にホウボウ、
スズキ、金目鯛など
天然魚の刺身とタラバガニ、
鯖寿司、西京漬け等を盛り付けた豪華な
『おまかせ盛り合わせ』。刺身は単品でも、
3種・5種・7種盛りでも注文できる。

阪急宝塚駅の南東、ホテル若水に隣接するマンション1階に店を構える「創作和食 みやたけ」。表の赤提灯は居酒屋風だが、店内は高級感にあふれ、落ち着いた雰囲気漂う。しかも、思いのほか広い。座敷、テーブル席、カウンターを合わせると60席以上だという。メニューを開けば、刺身から焼き物、蒸し物、揚げ物、ご飯もの、デザートまで多種多様な品揃え。ひと工夫凝らした女性好みのメニューも多いが、田宮武和オーナーは「私が飲みたい酒、食べたい肴が

基本です」と語る。若い頃から現在まで、毎晩のように食べ歩き、飲み歩きを続け、おいしい酒肴を知り尽くす田宮さん。そのイチオシは「旨い地酒と酒にマッチする肴、天然魚の刺身ですね」。地酒は純米酒を中心に30種。“菊姫山廃純米”“大七生酛純米”など、濃醇でコクがありキレのいい酒がメインを占めている。小グラスや、お得な飲み比べセットがあるのも嬉しい。板前さんの包丁が冴える刺身は、毎日仕入れる“天然魚”。ピッと身が張り、新鮮そのもの。噛むと魚本来の旨味が広がり、鼻に抜ける香りも清々しい。鯖へして、おぼんざいなど、呑兵衛が喜ぶ酒のアテも種々揃っている。メには、脂ののった日本海産の寒鯖を使った鯖寿司が人気。締め加減が絶妙で、お代わり必至。実は、旨い地酒が揃い、高級割烹並みの料理をお手頃価格で味わえる店は案外

少ない。しかも雰囲気がいとなれば、常連になりたくなるというものだ。



居酒屋風の赤提灯が気軽さを演出。表にメニューが提示されているので、安心して入れる。



市松模様の壁面が個性的なテーブル席。20人ほどで個室づかいでき、女子会や小宴会にもぴったり。



ロールスクリーンで仕切られたお座敷席は、子供連れや宴会にうってつけ。カウンターは個人客やカッパルに人気だ。

谷五郎が行く! 道を訪ねて

理事会の審議から
最近の判例から
困った時の賃貸住宅法律Q&A
ビジネスで使えるSNS活用術
宅建Information

HYOGO takken press



Vol.304
2014.4月発行
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



広報副委員長
高野正浩

“ひょうご takken 広報”から“HYOGO takken press”に変わり、シリーズでお届けしております『谷五郎が行く!道を訪ねて』も4回目となりました。毎回、兵庫県各地の魅力やルーツを分かりやすく、そして楽しく届けて頂いております。最近では、会員の皆様から「楽しみにしています!」との声も聞けるよう

になりました。これからも広報委員会は、最新の不動産事情や、SNS活用術・グルメ情報…等々、幅広く楽しくなる情報を発信いたしますので、ご期待ください。春のポカポカ陽気の中、消費税率の引き上げによる景気の冷え込みで、風邪などひかないように注意しましょう!

谷五郎が行く！

道を訪ねて

第4回

「伊丹郷町テクテク歩き」

平安中期以降、猪名川流域には貴族や有力社寺の荘園が数多く設けられたそう。その守護に当たった武士団の中から台頭したのが伊丹氏。南北朝時代には伊丹城を築き、摂津の有力大名となったが、天正2年（1574）、織田信長の命を受けた荒木村重に追放された。村重は伊丹城を大改修し「有岡城」と改名。その城下町だった辺りが「伊丹郷町」だ。江戸時代には酒造業の中心として発展し、様々な文化も花開いた。そんな伊丹郷町を遊歩し、面影を偲んでみたい。



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。

会長
あいさつ

安倍政権になってデフレ脱却が現実味を帯びてきました。

我々業界は本当に長い間沈んでいたのですが、やっと浮上するのではないかと期待しています。

業界の足元とはいいますと住宅を必要とする人口が減少しています。神戸市も例外ではありません。そのような状況のなか空き家が増加傾向にあります。はっきりとした件数は兵庫県に確認する必要はありますが、相当数の空き家があり、それは今後も増加していくはずで。住宅着工件数が昨年は98万件ほどありましたが、空き家住宅が増加していくなかで新築の着工は減少することも考えられます。経済を活性化させる為に我々の業界と不動産鑑定士協会や建築士事務所協会などが連携して兵庫既存住宅活性協議会を立ち上げました。今後の活動に期待してください。

また、協会としては、中古住宅に対する知識などを研修会などで周知したり、システム化したりする等、協議会と協力して進めたいと考えています。

今後のビジネスチャンスにつながっていくのではないかと推測しております。

平成26年1月27日開催の理事会より



（一社）兵庫県宅地建物取引業協会
会長：山端和幸

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.304 春号

Contents

- 谷五郎が行く！道を訪ねて..... 1
- 理事会の審議から..... 4
- 最近の判例から..... 6
- 困った時の賃貸住宅法律Q&A..... 8
- ビジネスで使えるSNS活用術..... 9
- 兵庫宅建Information..... 10~15
 - 不動産フェアが開催されました..... 10
 - めざせ！不動産キャリアパーソン..... 11
 - ネットでの集客対策にご利用ください！..... 12
 - 手付金保証制度、手付金保管制度のご案内..... 14
 - 宅地建物取引主任者証の有効期限を確認しましょう..... 15
 - 不動産開業支援セミナーを開催しています..... 15
 - 第54回定時総会が開催されます..... 15
- 会員動態..... 16



[1]有岡城址には、発掘調査で見つかった礎石建物跡と二つの井戸跡が復元されている[2]自然石をそのまま積み上げた石垣の一部が保存されている。[3]酒蔵からの排水のために江戸時代に築かれた大溝が再現されている。



[2]

[3]



●江戸を席卷した伊丹の銘酒

東西に延びる「伊丹酒蔵通り」をそぞろ歩く。通りに面して、飲食店や物販店が入る町家風の建物が軒を連ねている。かつての有岡城下は、江戸時代になると「伊丹郷町」と呼ばれ、酒造業で栄えた。その面影を大切に街づくりが行われているようだ。

伊丹は「清酒発祥の地」と伝えられている。その顛末には諸説あるが、「ある日、若い蔵人が叱られた腹いせに、酒をダメにしてやろうと灰を投げ入れた。しかし、翌日になってビックリ!灰と共に濁りが沈殿して澄んだ酒になっていた」という逸話が面白い。濁り酒しかなかった時代に清酒を醸せば、それは人気を呼んだことだろう。

伊丹で造られた酒は樽廻船で江戸に送られ大人気。将軍の御前酒にも選ばれたそう。寛文元年(1661)には、伊丹郷町の中心部が五撰家筆頭の近衛家の所領となり、その保護を受けて酒造業はますます栄えた。しかし、江戸末期から明治にかけて造り酒屋はにわか激減。現在は2軒を残すのみとなっている。その一つである小西酒造が酒蔵を酒造ミュージアム&レストランとしてリニューアル。黒瓦、白壁、焼き杉板張りの酒蔵は圧倒的な存在感で街区にアクセントを与えている。



灘五郷より早く、江戸初期から酒造業で栄えた伊丹郷町。今は珍しくなった木造酒蔵が残る町を歩けば、往時が偲ばれる。

●宣教師も感嘆!名城・有岡城

JR伊丹駅のすぐ西に広がる公園は、国の史跡「有岡城址」だ。戦国時代の武将・荒木村重が織田信長に摂津国の支配を任せられ、伊丹城に入城。侍町や町人町を含む東西800m、南北1700mの範囲を堀と土塁で囲んだ“総構”の城に大改修した。天正5年に同城を訪れた宣教師フロイスは「はなはだ壮大にして見事なる城」と書簡に記している。

しかし、その治世は長く続かなかった。羽柴秀吉と共に毛利攻めを命じられた村重が突然信長を裏切り、毛利に寝返ったのだ。その時、村重の説得に赴いたのが黒田官兵衛。けれど村重はその官兵衛をも土牢に幽閉してしまう始末。約10カ月の籠城の末、有岡城は落城。城は間もなく廃城となってしまった。城址に、わずかな石垣や土塁、井戸の跡などしか残っていないのは残念だが、城下町が後の伊丹の街づくりの基盤になっているのは確かだろう。

酒造家の並外れた財力が、伊丹を文化薫る町に育て上げた!



[1]



[2]

[1]延宝2年(1674)に建てられた旧岡田家住宅。正面に厨子2階(中2階)、虫籠窓が見られる。[2]店舗と酒蔵の間に釜屋があり、大きな竈で酒米を蒸していた。[3]現存する年代が確かなものの中では最古といわれる酒蔵。発掘調査で確認された押り場が復元されている。

●酒造家を中心に俳諧が流行

酒蔵から少し北へ進むと、江戸時代に建てられた2棟の町家、風刺画の収集が特徴的な市立美術館、日本三大俳諧コレクション・柿衛(かきもり)文庫等を集めた「みやのまえ文化郷」がある。伊丹市の文化と歴史を体感できるゾーンだ。

江戸時代、酒造業が繁栄した伊丹では、その富を背景に様々な文化が開花した。特に盛んだったのが俳句。享樂的な伊丹風俳諧が誕生し、井原西鶴や近松門左衛門など文人墨客が頻りに訪れたという。そうした環境に育った上島鬼貫は、より高い文学性を求めて独自の俳風を作り上げ、松尾芭蕉と並び称される俳人となった。鬼貫は元文3年(1738)大坂で没し、伊丹郷町の南端に位置する墨染寺で静かに眠っている。

伊丹郷町の随所には、「によつぼりと秋の空なる富士の山」などなど鬼貫の句を記したバナーがはためいている。現在も、市民の心には鬼貫が生き続けているようだ。



[1]



[2]



[3]



[4]

[5]

[1]旧岡田家住宅隣の旧石橋家住宅は、江戸時代後期に建てられた商家。座敷では庭園を眺めながら食事を楽しめる(要予約)。[2]1階には店の間、座敷、中の間、台所などがあり、2階は表の間、茶室、座敷、階段室、下部屋になっている。[3]伊丹郷町の氏神として地元の人々の信仰を集める猪名野神社。戦国時代には北の要所として砦が築かれていた。[4]元禄時代の俳人・上島鬼貫親子の墓。[5]鬼貫の墓がある墨染寺。

Column

酒造家が開いた武道場



酒造業で大変繁栄した伊丹郷町は公家の領地であり、武士の統治するところではなかった。そこで、領内の政治経済を司る惣宿老を務めていた酒造家の小西朝巴が町を自衛しようと私設の道場を開設。浪人や剣術を習得したい人々に開放して修行させ、地域の治安維持に尽したという。これが「武修館」の原型。明治維新後も武道を失ってはいけないと道場に力を入れ、なぎなた復興のステージともなった。現在も多くの若者男女が武道修行に励んでいる。



最近の判例から

▶ 不動産取引における説明義務違反について

宅建業者が土地を売却する際に同土地の近隣に暴力団事務所が存在することを説明しなかったことを理由に不法行為の損害賠償責任を認めた事例

東京地判平成25年8月21日雑誌未掲載

1 はじめに

快適な住環境に対する意識の高まりとともに、不動産そのものの不具合が争点になるにとどまらず、住環境の不具合が争点となる事案が増えています。そして住環境の不具合は、「瑕疵」の問題として争われることが多く、近隣に暴力団事務所があることを瑕疵と認めた裁判例として東京地判平成7年8月29日判タ926号200頁、同平成9年7月7日判時1605号71頁があります。

もっとも、住環境の不具合が「瑕疵」に当たるとされた事案はそれ程多くありません。実際、本稿で紹介する裁判例（東京地判平成25年8月21日雑誌未掲載）でも、暴力団事務所が存在することにより、具体的に近隣住民の生活の平穏が害されるような事態が発生したわけではないから、本件土地上に建物を建築して利用することが困難な状況にあるとはいえないため、「瑕疵」に当たらないと判断しています。

住環境に対する不具合についての他の争い方として、住環境の不具合についての説明が不十分であったことを問題とする方法、すなわち環境瑕疵に対する説明義務違反を問題とする方法があり、近時、環境瑕疵に対する説明義務違反が問題とされる事例が多いといえます。

本稿で紹介する裁判例（前掲）も環境瑕疵に対する説明義務違反を認めたものです。

2 事案の概要

被告の不動産会社（宅建業者）は裁判所の担保不動産競売手続において本件土地を取得したが、その際、本件土地の近隣のビルが指定暴力団の事務所（以下、「本件事務所」といいます。）として使用されていることが問題となり、追加調査・補充評価が行われました。暴力団事務所を使用

されているか必ずしも明らかではないとの調査結果であったが、本件土地の評価を下方修正しました。被告は、そのような経緯を、原告に本件土地を売却する際に説明しませんでした。原告は、説明義務違反などを理由に債務不履行による解除、不法行為に基づく損害賠償請求等をし、解除により返還されるべき売買代金の全額を被保全債権として被告の財産を仮差押えしました。

これに対し、被告は、原告の仮差押えは保全の必要性がないもので不法行為に当たると主張し損害賠償を求めました。

3 判旨の概要

本件事務所が、指定暴力団と密接な関係を有する団体及びその構成員らにより使用されている事務所であると推認することができるとした上で、被告の説明義務違反については、「一般に、契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を知っていたときは、これを説明し、告知する信義則上の義務がある」とし、本件事務所の存在が、原告が本件契約を締結するか否かの判断に影響を及ぼす重要な事項になり得ることは被告において容易に認識することができ、その存在を告知することは容易に行うことができるものであるから、被告は、信義則上の説明義務に違反したと判示しました。

その上でまず、説明義務違反を理由とする債務不履行による解除については、信義則上の説明義務に違反した場合、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはない（最判平成23・4・22（民集65巻3号1405頁））ため、債務不履行を理由とする契約の解除も認められないとしました。

次に、説明義務違反を理由とする損害賠償については、被告が原告に対して本件事務所の存在を告げていたならば、原告が支払ったであろう客観的に相当な金額と、実際に支払った金額との差額を限度に原告の損害賠償請求を認めました。

最後に、被告から原告に対する損害賠償については、本件各差押命令の申立ての前年には、前掲最判平成23・4・22が言い渡されていたこと等に照らすと、原告において、売買代金全額の返還請求権があると判断したことに相当な理由がなく、同判断には原告に過失が認められるとして被告の原告に対する損害賠償を一部認めました。

4 本裁判例の不動産取引に対する影響

本判決により、売主としては、知っている、または知りうる住環境の不具合については、「瑕疵」に該当するとはいえない場合でも、いわゆる環境瑕疵に関する説明義務が課せられることがあることが明らかとなりました（なお、本件では、被告が宅建業者であることにより説明義務が加重されるかについては正面から論じられていませんが、暴力団事務所であることが必ずしも明らかでないとの調査結果が出ていること等があまり考慮されていない点から、宅建業者の説明義務を重く見て判断していると思われる）。

きると思います。）。
もっとも、本判決は、説明義務違反の場合は、債務不履行解除を理由に売買代金全額の返還請求ができず、不法行為による損害賠償請求ができるにとどまるとの平成23年の最高裁判決を踏襲しました。

さらに、本判決が、仮差押えに関わる原告の過失の有無を判断する際の考慮要素の一つとして同最高裁判例を引用している点は注目に値します。

本件裁判例は、環境瑕疵に関する説明義務違反が認められた事例として、今後同種の事案で参考にされるとともに、過剰な仮差押えに対し警鐘を鳴らす裁判例として今後参考にされるものと思われる。



※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 池田雄一郎（兵庫県弁護士会）

profile

関西大学法科大学院卒業。司法修習終了後、横浜の港国際法律事務所入所。同所が法人化し弁護士法人港国際グループとなり、神戸支店を開設した際に、同支店の代表弁護士として兵庫県弁護士会に登録替え。不動産に関する事件、家事事件、企業案件等幅広く扱っている。

【弁護士法人港国際グループ 神戸事務所】
〒650-0035 神戸市中央区浪花町59番地 神戸朝日ビル17階 TEL:078-335-6375 FAX:078-335-6376

困った時の賃貸住宅 Q&A



類焼による火災

賃貸アパートが類焼し、入居者の室内が消火活動により破損し、入居者に被害が生じました。その損害の後始末は、どのようになるのですか。



(1) 基本原則

賃貸借関係にある当事者間では、賃貸人と賃借人とのいずれかの責めに帰する火災がその過失によって生じた場合には、債務不履行責任が生じます。しかし、不可抗力や第三者の行為により火災が発生した場合は、居住不能の状態になったときを含め、当事者間に債務不履行責任は生じません。一方、火元となった第三者に対しては、契約関係はないので、債務不履行責任を問うことはできません。不法行為として損害賠償責任を追求することになるのですが、失火責任法は、このような場合、失火につき重過失がないときには賠償責任を逃れるものと規定しています。

また、損害賠償責任を請求するときには、消火活動によってこうむった損害をも含めることができます。

(2) 消火活動による損害

消火活動に伴い、消化の対象となる室内に対する放水がなされるほか、消化の必要上、室内にある物が処分されることもあります(消防法29条)。これらは、消火活動の必要から行われるものですから、消化によって生じた損害は、補償されません。ただし、消火活動事態に過失があつて損害が発生した場合には、国家賠償法1条1項の規定により、消防隊の所属する公共団体が国家賠償責任を負います。また、この場合にも失火責任法は適用され、消火活動上の失火による損害賠償請求(類焼した場合等)では、消防職員に重過失があることが要件です。

賃借人の失火について、消火活動による建物の汚れや破損が生じた場合、賃借人は、賃貸人に対して、損害賠償責任を負います。

(3) 隣室の消火活動による損害

賃借人の失火ではなく、隣室入居者の失火による延焼により賃借人の部屋の消火活動が必要となり、その結果、賃借人に損害が発生した場合は、賃貸人は、賃借人に対して損害賠償の責任を負いません。このような延焼により、賃借人が損害(例えば、テレビが消火活動によってこわれてしまったときなど)を受けたのであれば、隣室入居者に対して損害の倍償を請求することができます。ただし、それには失火責任法による制限があります(損害額の算定例として、東京地裁平成4年2月17日判時1441号107頁)。

(4) 失火責任法の規定

失火で第三者に損害を与えるのは不法行為です。したがって、本来的には、失火につき過失があれば、その損害の賠償責任を負うということになりますが、失火責任法は、そのような責任を負うのは、失火者に重大な過失がある場合に限るものと規定しております。ただし、このような失火責任法の責任制限は、失火者による失火が賃貸借契約の違反ともなるときに於ける債務不履行を制限したり軽減したりするものではありません。

失火者は、賃貸借契約当事者以外の者に対しては、重大な過失があつたときだけ損害を負いますが、この場合における重大な過失とは、例えば、ガスコンロの火をつけっぱなしにして外出したような行動の事をいいます。仏壇のロウソクが倒れたことが出火原因となったことについては、重大な過失があつたとはいえないなど(東京地裁平成7年5月17日判タ902号141頁)、出火原因により種々の裁判例があります。

なお、小さい子供の火遊びで出火してしまったような場合には、失火責任法にいう重過失というのは、子供の火遊びについていうのではなく、子供の監督義務者(通常は両親)が、子供のしつけ監督に重大な過失があつた場合のことをいうものとされています(最高裁平成7年1月24日判タ872号186頁)。

弁護士 木下 健治

賃貸住居の法律Q&A(4訂版) 編集者:東京弁護士会水会 発行所:住宅新報社 刊

ビジネスで使える、SNS活用術

基礎編 vol.4



4回目の今回は、Facebookを実際に活用している企業や団体等を紹介させていただきます!さあ~どういった企業や団体等が、どのような活用をしているのか!?

題して... **既にFacebookを活用してる企業をお手本にしてみよう!**



●北海道Likers(ライカーズ)~サッポロビール株式会社

<https://www.facebook.com/HokkaidoLikers.jp>

北海道が大好きな皆さんと一緒に、その独自の魅力を国内外に発信し、地域活性化の一助になることを目的にサッポロビール株式会社が運営しています。(※サッポロビールWEBサイトより引用)

国内において、投稿記事の拡散率がトップレベルのFacebookページであり、全体の「いいね!」数も2014年3月3日現在233,951人を獲得。これは、ひとつの情報を発信した際に到達する最大ユーザー数が233,951人に達すると言い換えられます。

北海道が大好きな北海道人のプロのカメラマンとプロのライターによる質の高い記事が大きな魅力となっています。



●9~9株式会社

<https://www.facebook.com/9NINEDESIGN>

不動産デザイン、リノベーションを事業としている、大阪のデザイン事務所で、自社が手掛けた作品を美しい写真とともにFacebookページで紹介しています。

こちらのFacebookページに関しては、自社の作品を紹介するというビジネスに特化した掲載内容にうつりますが、とても写真が美しく、文字数が少ないことから、ビジネス要素より、写真集的要素が際立ったページであり、デザインに興味のあるユーザーには、「見ているだけで楽しい」ページとして、好感を集めていると考えられます。



●あいたい兵庫~兵庫県(観光)

<https://www.facebook.com/hyogokanko>

最後に兵庫県もひとつ取り上げますね!

兵庫県も様々なFacebookを立ち上げておりますが、今回紹介する「あいたい兵庫」は、兵庫県の観光スポット、温泉、イベント情報などを広く知っていただくためのFacebookページです。

行政の観光系では、全国でTOP5に入る「いいね!」数を集め、非常に頑張っています。2014年3月7日現在10,413人を獲得。

兵庫県として取り組んでいる各種観光事業と連動し、きめ細かに且つ、コンスタントに情報発信しているのが特徴です。また県のマスコット「はばタン」も上手に活用しております。

今回のまとめ

他にも様々な企業や団体がFacebookを利用し、成功しております。Facebookでも「facebook for business」ページにて、事業規模・目的・業種・製品・地域のジャンルに絞って、Facebookページを運用している企業の“成功事例”を紹介しております。こちらも参考にしてくださいね!

●facebook for businessページ:
<https://www.facebook.com/business>

せっかくFacebookページを立ち上げて、どんな内容を掲載していくかが、とても重要となってきます。今回紹介させていただいたFacebookページの内容をみると、必ずしもピンポイントに企業情報(ビジネス情報)を掲載するのではなく、普段のちょっとした情報や、一般的に興味を引く情報、面白い事柄、美しい事柄(美しい写真)などが沢山盛り込まれています。ここがポイントです!!!あまり堅苦しくならず、普段の暮らしの中にみなさんのビジネス情報を紐づけて、情報掲載していくことが、成功のひけつだと考えます。先行しているFacebookページを参考に、みなさんもチャレンジしてみてください。

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>

不動産フェアが開催されました。

▶ 北播磨支部

北播磨支部主催による不動産フェアが9月23日(祝)、イオン社店にて開催されました。会場ではおもちゃの熱帯魚すくい等のイベントの他、献血運動も実施しました。献血には58名の方にご協力いただきました。また、来場者は100名を超え、大盛況のうちに終了することができました。



▶ 明石支部

明石支部が運営主体となって開催した「ハトマーク杯争奪 第5回小学生ニュースポーツ大会」が今年も3月15日(土)、明石中央体育館にて開催されました。

明石市文化・スポーツ部スポーツ振興課との共催で運営してきたこの大会も今年で5回を数えます。毎年68チーム187人の参加があり、今年も各チームは、ミニバレーやファミリーバドミントン、ショートテニスなどにエントリーして汗を流しました。

明石市では生涯スポーツの普及に力をいれており、この大会もその一環としてソフトボールを使ったバレーなど、大人から子どもまで楽しめるルール作りがなされています。



取引の流れがわかる

住まい購入の安心の目安に

めざせ!

社内研修、従業員教育の一環に

不動産

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

キャリアパーソン



受講料
①宅建協会会員、その従業者
: 8,000 円 (税別)
②その他: 12,000 円 (税別)

テキスト+
Webで
学習

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
- 宅地建物取引主任者の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業員研修としても利用されています。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

佐藤まり江さん

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112 (平日9:00~17:00)

【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン



(公社)全国宅地建物取引業保証協会 手付金保証制度、手付金等保管制度のご案内



手付金保証制度とは 国土交通大臣指定流通機構(レインズ)に登録した媒介物件に対して買い主が支払う手付金を保証協会が手付金保証付証明書を発行して保証するシステムです。

- 対象となる取引は**
売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。(但し、当協会が定める規定に基づき保証いたします。)
- 保証の期間は**
証明書発行から引渡しか所有権移転登記のどちらかが終了するまでです。
- 保証金を支払うのはどのようなケースか**
売買契約がその効力を失ったにもかかわらず、買

主が売主から手付金の返還を受けることができなくなった場合に保証金が支払われます。(買主が所定の手続きを行う必要があります。)

- 保証限度額は**
保証限度額は、授受された手付金の額であり、売買価格の20%以内で、1,000万円までが限度額となります。
- 保証料は**
保証料はかかりません。



手付金等保管制度とは 業法41条の2に定める手付金等の保管事業を行うことによって、取引の公正を確保し消費者の保護を図るとともに宅地建物取引業の信用向上を図るものです。

- 手付金等保管制度の対象となる取引は**
宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の10%または1,000万円を超える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。
- 手付金等保管制度の仕組みは**
手付金等は、この制度により(公社)全国宅地建物取引業保証協会(地方本部)が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。
- 手付金等はどうなる**
引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くこととなります。買主においては、万一の場合、売

主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

- 保管料は**
保管料はかかりません。
- 手付金等保管制度は次のものを対象としています。**
 - ①保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。(完成物件のみ対象)
 - ②申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
 - ③取引物件の引渡及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
 - ④受領しようとする金員の合計額(既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額)が売買代金の10%または1,000万円を超える額であること。

宅地建物取引主任者証の有効期限を確認しましょう



宅地建物取引主任者として業務を行うためには、有効な宅地建物取引主任者証を所持していなければなりません。有効期限が切れている取引主任者証では、取引主任者としての業務を行うことは出来ません。また、宅建業者は、専任の取引主任者の法定数が不足した場合は、2週間以内に補充等必要な措置をとらなければなりません。違反した場合は、宅地建物取引業法違反となりますので、ご注意ください。

宅地建物取引主任者証を更新するには、都道府県知事の指定する法定講習会を受講する必要があります。兵庫県知事に登録している更新対象者には、主任者証の期間満了日から約4~5ヶ月前頃に封書にて受講申込書を登録されている住所に送付します。

※住所等が変更されている場合は案内が届きませんので、必ず変更登録申請書を提出してください。

※詳しくは協会ホームページ「宅地建物取引主任者情報」をご覧ください。

不動産開業支援セミナーを開催しています

不動産業に興味のある方、独立して開業したい方等を対象に不動産業の概要、免許申請の手順、宅建協会や保証協会への入会など開業に必要な情報をご提供しています。また、すでに開業して一線で活躍中の当会会員店の体験談など盛りだくさん内容で開催しています。是非、この機会にご参加いただき、開業への第一歩としてみませんか。



- 日時** 平成26年5月13日(火) 午後1時~午後3時
- 場所** 兵庫県不動産会館(神戸市中央区北長狭通5-5-26)
- 参加費** 無料 **問合せ先** 開業ヘルプデスク: 0120-810-768(担当事務局 佐伯)

※この日以外にも毎月1回開催しています。他の日程については、協会本部までお問い合わせください。

第54回定時総会が開催されます



第54回定時総会は下記の日程で開催されます。開催案内が届きましたら出欠のご連絡を所属支部まで行っていただきますようお願いいたします。

- 日時** 平成26年5月22日(木) 午後1時~
- 場所** ANAクラウンプラザホテル神戸10階「ザ・ボールルーム」(神戸市中央区北野町1)