

谷五郎オススメ!

# 愛され グルメ

地元の

神戸市兵庫区 カルチア食堂

カルチア食堂 | 神戸市兵庫区笠松通7-1-8  
[ランチ]11:00~14:00 [夜]18:00~24:00 [休]不定休



ピリ辛<sup>α</sup>炒<sup>β</sup>み<sup>γ</sup>新生姜と焼きナスのボン酢漬け、  
きのこのマリネなど、酒に合う気の利いたメニューを小皿で提供。  
仲島さんの出身地・岡山県津山市の名物ホルモン料理や日本酒にも注目。お昼には、バスタランチを用意する予定。

アイデア溢れる  
小皿料理と旨酒で  
今夜も盛り上げられ!!



地元の手作り豆腐店で手揚げした  
薄揚げを台にした、うすあげピザ。仕入れは地元・兵庫や  
長田の市場をめぐり、新鮮かつ良い素材を利きする。

地下鉄和田岬駅から市道沿いに西方向へ徒歩1分。レトロな書体で右書きした看板が目印の「カルチア食堂」。ホテルのレストランを皮切りに、イタリアン、創作料理、焼き鳥など、料理の世界で経験を積んできた仲島義人さんが、6月4日にオープンしたばかりの「酒場」だ。

店内には、トタン張りの天井、一部にタイルを張った床や壁、古びた感じの椅子とテーブル…。昭和初期の日本と、ヨーロッパの田舎が融合したような、モダンであり

ながら、どこか温かみのある雰囲気。自分が好む空間にしたいと、手作りしちゃいました。外装、内装、窓、椅子、テーブル、棚、照明なども、幼馴染に手伝ってもらいながら作り上げたのだという。料理から離れていた一時期、舞台美術を手掛けた体験が役立った。

自慢のメニューは、お酒のつまみを少しずつ盛り付けた小皿料理。奈良漬のクリームチーズ和え、ブロッコリーとエビのアーリオオーリオ、ねぎ胡麻チャンジャなど、ジャンルを問わないアイデア料理が供される。酒に合わせながら、ちょっとずつ味わいたいという「酒飲み」の心をくすぐるニクイ演出。

「地元の手作り豆腐店や市場で見つけた良い素材を生かして、さらに料理の幅を広げていくつもりです。アルコール類も、客のリクエストに応じて増やしていく予定だという。「店舗もメニューも、まだ途上なん

です」。次回訪れた時、どんな進化を見せてくれるか大いに楽しみだ。



カルチアはカルチャーのこと。ビルディングをビルディングと表記した昭和初期をイメージしたネーミング。看板も右書きで時代感を



地元の製材屋さんに頼んで手に入れた一枚板のカウンターを設置。厨房の棚やタイル壁にも手作り感が漂う。

## 谷五郎が行く! 道を訪ねて

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

# HYOGO taken press



Vol.305  
2014.7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



新しい広報委員が決まりました!任期を終えた役員の方々には本当にお世話になりました。この場を借りましてお礼申し上げます。新たに就任した広報委員は全部で5名。このメンバーで今後2年間広報誌の作成も含めて協会のPRに努めます。どうぞよろしく。

◀写真左から:青木 隆(但馬) 岩本昌樹(阪神北) 久保満則(明石) 高野正浩(神戸中央) 三幡芳信(姫路)



# 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.305 夏号

## Contents

定時総会開催	1
会長就任のご挨拶	3
平成26・27年度 新役員ご紹介	4
平成26・27年度 2団体委員会(部会)構成表	5
宅地建物取引主任者から「宅地建物取引士」へ!!	6
谷五郎が行く! 道を訪ねて	7
最近の判例から	10
兵庫県内の不動産動向	12
困った時の賃貸住宅法律Q&A	14
退会に伴う弁済業務保証金分担金の返還について	15
兵庫宅建Information	16~18
平成26年度 本部主催研修会(宅建業者研修会)日程	16
一人暮らしに関する意識調査の結果が公表されました	16
インターネットにおける「おとり広告」等の未然防止について	17
不動産開業支援セミナーを開催します!	18
ビジネスで使えるSNS活用術	19
会員動態	20



# 平成26・27年度 新役員のご紹介

## ▶副会長



神戸中央  
松尾信明



姫路  
西尾公作



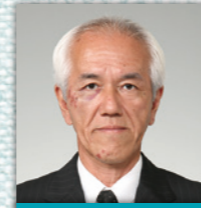
尼崎  
川尾祐士



神戸東  
川北政廣



芦屋・西宮  
総務委員長 新谷勝彦



加古川  
財政委員長 松本高亮

## ▶専務理事

## ▶常任理事



神戸東  
相談業務委員長 堤 一成



神戸中央  
公取網紀委員長 濱野雅之



尼崎  
法務委員長 吉田昌一



神戸西  
研修委員長 田中 隆



明石  
広報委員長 久保満則



阪神北  
事業対策委員長 山本潤祐

## ▶支部長



姫路  
流通対策委員長 大谷拓洋



尼崎支部  
別府建一



芦屋・西宮支部  
小林昌三



阪神北支部  
穂積幸一



三田・丹波支部  
柴田茂徳



神戸東支部  
雑古克美



神戸中央支部  
西口寿雄



神戸西支部  
田中 隆



北播磨支部  
内藤義明



明石支部  
久保満則



加古川支部  
松本高亮



姫路支部  
橋本 章

## ▶監事(監査)



西播磨支部  
湯口秀樹



但馬支部  
西脇 明



淡路支部  
藪淵修司



三田・丹波  
渡瀬照正



神戸中央  
野村正義



北播磨  
大石昭裕

# 平成26年度・27年度 2団体委員会(部会)構成表

会長(本部長) 山端和幸(明 石)

副会長(副本部長) 松尾信明(神戸中央) 西尾公作(姫 路) 川尾祐士(尼 崎)

専務理事(専任幹事) 川北政廣(神戸東)

総務委員会  
(業・保)

委員長 新谷勝彦(芦屋・西宮)  
副委員長 西口寿雄(神戸中央) 森 伸二(加古川)  
歌田徳仁(阪神北) 河村 明(神戸東) 竹村 稔(姫 路)

財政委員会  
(業・保)

委員長 松本高亮(加古川)  
副委員長 穂積幸一(阪神北) 三田雅義(神戸西)  
大西善人(芦屋・西宮) 岸本正三(北播磨)

相談業務委員会  
(保[苦情解決部会])

委員長 堤 一成(神戸東)  
副委員長 小林昌三(芦屋・西宮) 大塚利彦(神戸西) 湯口秀樹(西播磨)  
山崎 剛(尼 崎) 高橋正佳(芦屋・西宮) 上野健治(阪神北)  
雑古克美(神戸東) 松島恵一(神戸中央) 棟元敏樹(明 石)  
櫻井隆太郎(加古川) 橋本 章(姫 路)

公取網紀委員会

委員長 濱野雅之(神戸中央)  
副委員長 小林文志(尼 崎) 小田德行(加古川)  
西川新一(芦屋・西宮) 平井学宣(神戸西) 竹内 宏(姫 路)

法務委員会  
(保[保管業務審査会])

委員長 吉田昌一(尼 崎)  
副委員長 牛上真幸(神戸中央) 西脇 明(但 馬)  
佐藤仁思(芦屋・西宮) 波田賢司(三田・丹波)

研修委員会  
(業・保)

委員長 田中 隆(神戸西)  
副委員長 柴田茂徳(三田・丹波) 内藤義明(北播磨)  
武智 勇(尼 崎) 出口忠明(阪神北) 玉川和哉(神戸東)  
伊藤隆啓(神戸中央) 大村裕史(加古川) 小川 徹(西播磨)

広報委員会  
(業・保)

委員長 久保満則(明 石)  
副委員長 岩本昌樹(阪神北) 高野正浩(神戸中央)  
三幡芳信(姫 路) 青木 隆(但 馬)

事業対策委員会  
(業)

委員長 山本潤祐(阪神北)  
副委員長 船瀬和久(神戸東) 久内麻佐行(姫 路)  
木村洋信(尼 崎) 土井敬介(淡 路)

流通対策委員会  
(業)

委員長 大谷拓洋(姫 路)  
副委員長 別府建一(尼 崎) 山田忠道(神戸西)  
永井新二(芦屋・西宮) 入江真司(神戸東) 藪淵修司(淡 路)

会員支援特別委員会

委員長 松尾信明(神戸中央)  
川尾祐士(尼 崎) 新谷勝彦(芦屋・西宮) 川北政廣(神戸東)  
山端和幸(明 石) 松本高亮(加古川) 西尾公作(姫 路)

監事(監査)

渡瀬照正(三田・丹波) 野村正義(神戸中央) 大石昭裕(北播磨)



# 宅地建物取引主任者から『宅地建物取引士』へ!!

## 宅建業法改正案が参議院本会議で可決

宅地建物取引主任者の名称を「宅地建物取引士」とするための宅建業法一部改正案が、6月18日の参議院本会議で可決されました。

業界の永年の悲願でありました「宅地建物取引士」への名称変更が漸く実現しました。ここ数年、当兵庫宅建は全国において名称変更に向けての活動を先導してきましたが、一昨年の自民党政権復帰を機に、自民党宅地建物等対策議員連盟（会長：金子一義衆議院議員）が活動を再開し、昨年6月の全宅連及び全政連の総会決議（宅地建物取引主任者の名称変更に関する件）を経て、名称変更に向けての動きが加速し、議員立法により、今通常国会にて改正法案が成立しました。

なお、改正後の法律は公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されます。



### 法案の概要

1. 宅地建物取引主任者から「宅地建物取引士」への名称変更
  2. 業務処理の原則を明文化
  3. 信用や品位を害するような信用失墜行為の禁止
  4. 従業者に対する教育の実施
  5. 暴力団排除規定の新設
- ※従事者5人につき1人以上とする主任者の設置義務規定は士業化後も変更なし

### 宅地建物取引業法の一部を改正する法律案要綱

#### 第一 宅地建物取引士の定義

「宅地建物取引士」とは、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいうこと。（第2条第4号関係）

#### 第二 宅地建物取引士の業務処理の原則

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないこと。（第15条関係）

#### 第三 宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないこと。（第15条の2関係）

#### 第四 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならないこと。（第15条の3関係）

#### 第五 宅地建物取引業者による従業者の教育

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならないこと。（第31条の2関係）

#### 第六 免許等に係る欠格事由等の追加

- 1 宅地建物取引業の免許に係る欠格事由及び取消事由として、暴力団員等又は暴力団員等がその事業活動を支配する

者であることを追加すること。（第5条第1項及び第66条第1項関係）

- 2 宅地建物取引士の登録に係る欠格事由及び消除事由として、暴力団員等であることを追加すること。（第18条第1項及び第68条の2第1項関係）

#### 第七 施行期日等

- 1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。（附則第1条関係）
- 2 その他所要の規定の整備を行うこと。

#### 「宅地建物取引士」実現までの経緯

- H22.5 民主党不動産団体議員連盟設立
- H23.11 民主党不動産団体議員連盟で、宅地建物取引主任者の士業化に向けての活動開始
- H24.9 民主党、宅建業法一部改正法案策定
- H24.12 政権交代
- H25.3 自民党宅地建物等対策議員連盟（以下「宅議連」）活動再開
- H25.6 全宅連定時総会、全政連年次大会で宅地建物取引主任者の名称変更に関する決議
- H25.10 宅議連、全政連合同総会で要望
- H26.1 47都道府県協会会長会議に金子宅議連会長が出席し、「取引士」実現に向けて努力を表明
- H26.3 宅議連執行部が全政連役員会の会場で、名称変更を議員立法により国会に提案する準備をしている旨表明
- H26.4 宅議連、全政連合同総会で「取引士」への対応等を決議  
自民党・梶山衆議院国土交通委員長に要望  
公明党国交部会で要望  
自民党国交部会で改正法案を審議
- H26.5 太田国土交通大臣に要望  
自民党・公明党のプロジェクトチームにおいて与案を審議
- H26.6.3 衆議院本会議可決
- H26.6.18 参議院本会議可決

第5回

「福原京の跡地をめぐる」

# 道を訪ねて

谷五郎が行く!

平安時代末期の1167年、病気のため太政大臣を辞して出家した平清盛は、摂津・平野の別荘に居住。日夜海を眺めながら、日宋貿易による海洋国家樹立の計画を練ったといわれる。そして、1180年には急ぎよ、この地への遷都を敢行し、理想の貿易都市を築こうとした。その夢は、わずか半年で潰れてしまったとはいえ、平野界隈には、離宮や平家一門の広大壮麗な屋敷が並び、牛車に通う道路も設けられたそう。そんな、福原京の面影を探りつつ、兵庫区山手をめぐってみよう。



### 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「コローション」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。





1

[1]祥福寺は、臨済宗妙心寺派専門道場の一つ。多くの雲水が修禪に訪れる。  
[2]かつて大倉山には初代兵庫県知事・伊藤博文の銅像があった。現在は巨大な  
台座だけが残っている。[3]細い路地が縦横に走り、どこか懐かしい雰囲気漂う。



2

3

●路地をのぞけば懐かしい光景が

平清盛が拓いた「福原京」は、中央区楠木町・兵庫区荒田町・平野町・夢野町あたりに広がっていたらしい。今も、ビル建設や道路拡張工事の際に、建物遺構や陶器、土師器などが出土するという。にわか造りとはいえ、かなり広大で、美しい都だったようだ。そんな福原京の残影を求めて、大倉山公園から歩を進めよう。

大倉山公園は、明治の富豪・大倉喜八郎の別荘地だったところ。明治末期に公園化されている。野球場の周囲、各都道府県の樹木が植えられた“ふるさとの森”が作り出す木陰が心地よい。

公園を出て北に向かう。古からの商店が何軒か並び、小型車がやっと通れる程度の細い路地をのぞくと、時間が止まったかのような光景に出くわす。さらに北へ進むと、江戸時代前期創建の禅寺・祥福寺。立派な玄関から見える裏庭の景色は、まるで一幅の絵のようだ。



●祇園神社で築港構想を練った清盛

祥福寺の参道を下り、法音寺向かいの路地を西に入る。このあたり、迷路のように細い路地が走り、木造の門付き長屋や棟割長屋など、大正から昭和初期に建てられた家々も僅かながら残っている。五宮町と上祇園町の境目には、6本の道がきれいな放射状を形づくる交差点が、地元では「六道の辻」と呼ばれているらしい。

京都・東山にある、この世とあの世の分岐点を示すという六道の辻に関係があるのだろうか？



平安時代末期に福原京が置かれていたあたりは、現在、庶民的なたたずまいを見せる住宅街。路地から路地へのそぞろ歩きが楽しい。

儚く消えた清盛の夢の跡は、昭和レトロ息づく住宅街に。



1



2



3

[1]90段ほどの急な石段を上り詰めて祇園神社に詣でる。裏手に坂道もあるが、表参道はやはりこつちだろう。[2]高台にある祇園神社からは、神戸の街並みが一望のもと。海は、清盛の時代より格段に遠くなったよう。[3]夏季に起こりやすい疫病、風水害など不慮の災難を除くといわれる夏祭り「祇園まつり」が7月13～20日、盛大に執り行われる。

### Column

■夜店が楽しみな“祇園さん”の夏祭り

神戸で「祇園まつり」といえば、毎年7月13日～20日、平野・祇園神社で催される夏祭りのこと。疫病や水難から逃れ、厳しい夏を無事に乗り切れるよう祈願するこの祭りには、浴衣姿のカップルや家族連れをはじめ、8万人にも上る人々が参詣する。境内や周辺道路に露店がズラリ並ぶことでも知られていて、たこ焼きやイカ焼きを手に、金魚すくいの屋台などをのぞくのも楽しみ。

福原京の跡地をめぐる散策コースマップ



1



3



2



4

[1]清盛の時代から、湊山温泉付近には湯屋が設けられていた。[2]厄除けの神として信仰を集める荒田八幡神社。かつての平頼盛邸跡地といわれている。[3]“昭和”な感じが今も残る平野商店街。[4]レトロかわいい看板を見つけるのも、商店街探索の魅力の一つ。

●福原の地の利を評価した清盛

有馬街道の西方、天王谷川沿いに湯治場的な雰囲気漂わせるのは湊山温泉。平安時代もほぼ同じ場所に湯屋(温泉)があり、清盛も好んで入ったと伝えられる。清盛の別荘「雪見御所」があったとされる湊山小学校あたりから100m程度しか離れていないだけに信憑性のある伝聞だ。

有馬街道の平野交差点を中心に、T字形に広がる平野商店街。“ザ・昭和”といった店舗も点在し、興味をそそられる。

商店街の南西に位置する荒田八幡神社界隈は、清盛の弟・頼盛の邸宅だったところ。遷都の際には、取りあえず、ここに安徳天皇の仮の住まいが置かれたようで、境内に行在所跡の碑がある。

半年足らずで都は再び京に戻るが、防御・交通面での地の利を評価していた清盛は遷都に強く反対したという。もし、遷都が行われず、清盛がもう少し長生きしていたら、日本の歴史は変わっていたかもしれない。



# 不動産取引に関する注意点

## ▶ 融資(ローン)特約の効力

### 1 はじめに

不動産の売買契約に融資(ローン)特約が付されていることがあります。これは、買主が金融機関からの借入金を代金に充当する予定でいた場合を想定したもので、買主の責めに帰すべからざる事由により融資が否認されても、買主は所定の期間内であれば、売買契約を解除し、売主に交付済みの金員の返還を請求できる旨の特約です。また、所定の期間までに融資が得られない場合には買主が解除の意思表示をするまでもなく当然に契約が解除される旨の特約もあります。

この特約の文言が一義的でないことがあるため、物件購入を諦めきれない買主、購入の意思をなくしたものの融資特約を利用して債務不履行を免れようとする買主、さらには契約が解除されることをなんとか防ごうとする売主らの思惑が絡み、多様な紛争が発生しています。

### 2 典型的な事例

#### [事案]

平成9年5月13日にローン特約(解除期限6月30日)付で売買契約を締結した。その後、解除期限を7月31日に延期する旨の合意をした。さらに、買主は残代金支払期日(11月28日)を12月末に延期するよう求め、売主はこれを承諾した。買主は結局融資の承認を得られず、12月末までに残代金の支払いができなかった。一方で、買主は8月3日にローン解約の意思表示をしていた。

売主は買主の債務不履行で契約を解除し、違約金の支払いを求めた。(神戸地裁平11.5.28)

#### [判旨]

買主が延期後の解除期限の7月31日までに売主に対して

ローン特約に基づく解除の通知をした事実を認めることはできず、債務不履行で契約を解除し、違約金の支払いを求めた売主の請求を認めた。

### 3 裁判所の判断の傾向

融資特約の趣旨は、一定の期間内に買主が金融機関から融資を受けて売買代金を調達する予定であったのに、買主の責めに帰さない事由により資金調達ができなかった場合には、買主保護のために売買契約解除を認めるというものです。ただ本来なら、買主の代金調達不能という債務不履行責任を問うる事態にもかかわらず、売主はなんらの代償なく解除を甘受しなければならず、解除期限まで不安定な立場に立たされるものですから売主にとってもともと不利な条項であるといえます。

そこで融資利用の特約はその特約の条件、とりわけ解除権が行使できる期限が契約上明示され、買主がそれを遵守したことが要求されています。

### 4 融資特約に関する争われた事例

判例にみられる融資特約に関する争われた事例には、様々なものがあります。

①定型書式を利用した契約書本文には融資特約の条項があるが、表記の具体的な内容欄が白紙だった場合に特約の成立を否定した事例(福岡高裁平成4.12.21)

②売買代金の一部(46%)に充てることを予定していた銀行融資に特約の成立を認めた事例(東京地裁平成9.9.18)

③融資特約に基づいて、金融機関に住宅ローンの申し

込みをしたところ、変動金利では融資が可能であるが、固定金利では融資が不可能だった場合に、融資不可能として融資特約による解除を認めた事例(大阪地裁平9.6.30)

④ローン特約の「都市銀行他」にはノンバンクは入らないとしてノンバンクの申し込みをしなかった買主の融資特約による解除を認めた事例(東京地裁平16.7.30)

### 5 宅建業者として注意すべき点

融資特約の定め方には①「買主が(一定の期限までに)融資の承認を得られなかった場合、買主は、本件売買契約を解除することができる」(兵庫宅建版雛型)とし買主(融資申込者)に売買の解除権を留保している解除権留保型と②「買主が(一定の期限までに)融資の承認を得られなかった場合、本件売買契約は当然に効力を失う」(全宅連版雛型)とする解除条件型があります。

解除権留保型は買主が(一定の期限までに)解除の意思(申出)を売主に伝えた場合にのみ契約は白紙解約となりますから、買主は期限内に解除の通知をなすことに最大

の注意を払う必要があります。

一方で、解除条件型では期限内に融資承認が得られなかった場合には、条件不成就により当事者の意思に関わりなく当然に売買契約の効力が失われます。そのため期限後の当事者のやり取りは従来の契約に関しては意味をなさないことになります。

この区別をよく理解して契約当事者に対応することが大事になります。



※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 阪本豊起(兵庫県弁護士会所属)

#### profile

慶應義塾大学法学部法律学科卒業  
昭和60年法律事務所開設(平成20年神戸パートナーズ法律事務所に事務所名を変更)  
平成20年から兵庫県宅地建物取引業協会本部顧問  
破産管財人、民事再生事件の監督委員、特別清算会社の清算人などの経験を生かし、会社や企業再生、事業承継、相続などの案件に取り組んでいる。  
神戸簡易裁判所司法委員

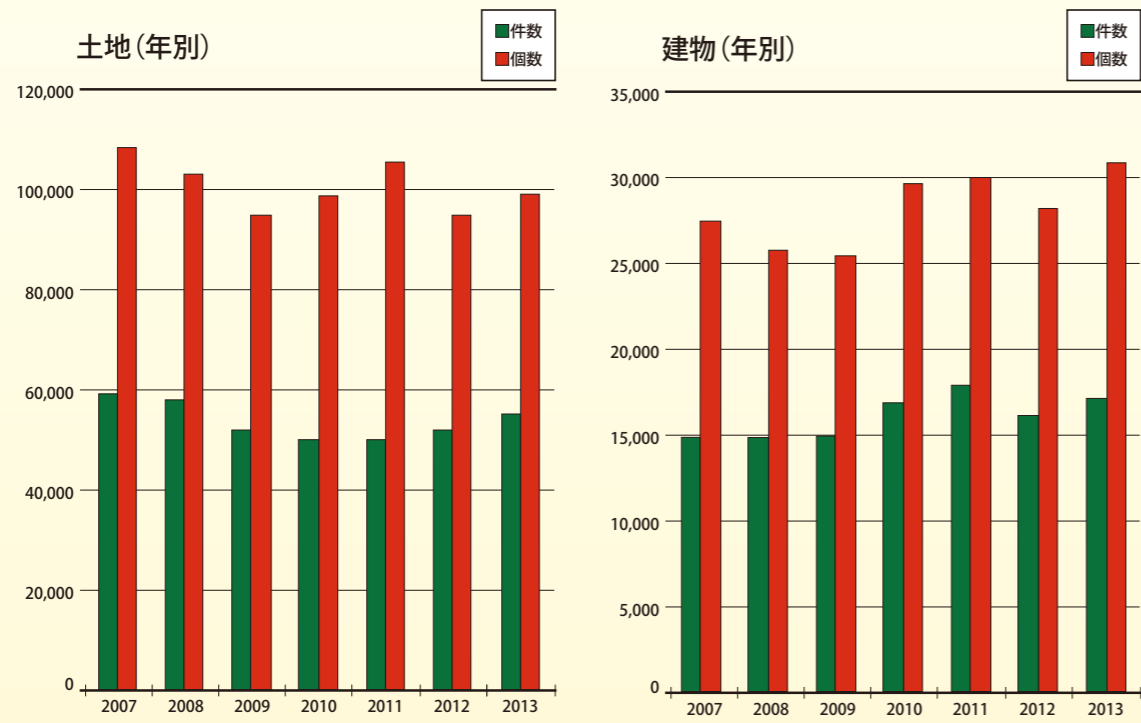
[神戸パートナーズ法律事務所]  
〒650-0024 神戸市中央区海岸通6番地 建隆ビルII 3階 TEL:078-331-5627 FAX:078-331-5114



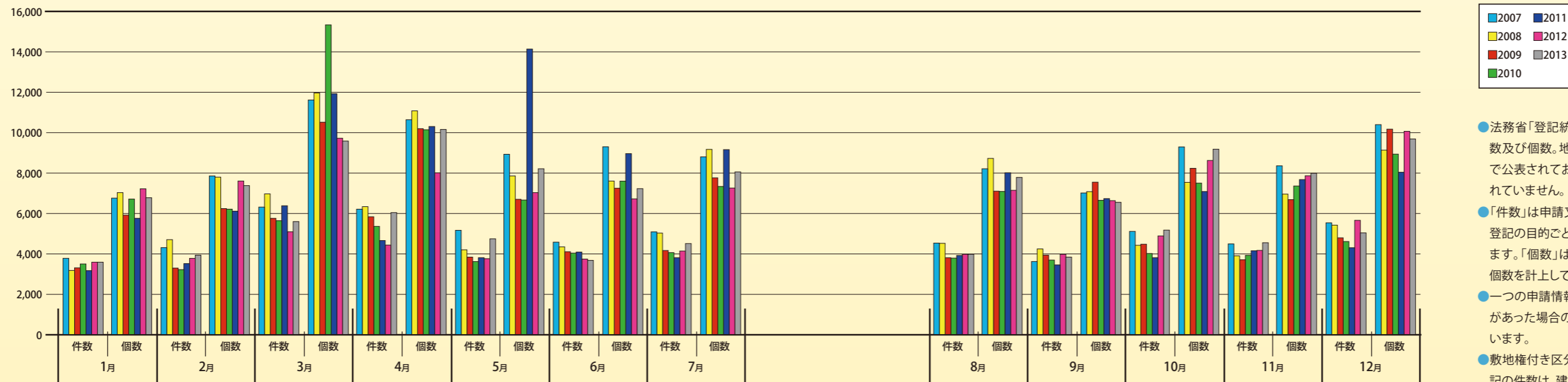
# 兵庫県内の不動産動向

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7年間)及び兵庫県内の市区別土地取引件数(過去8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)

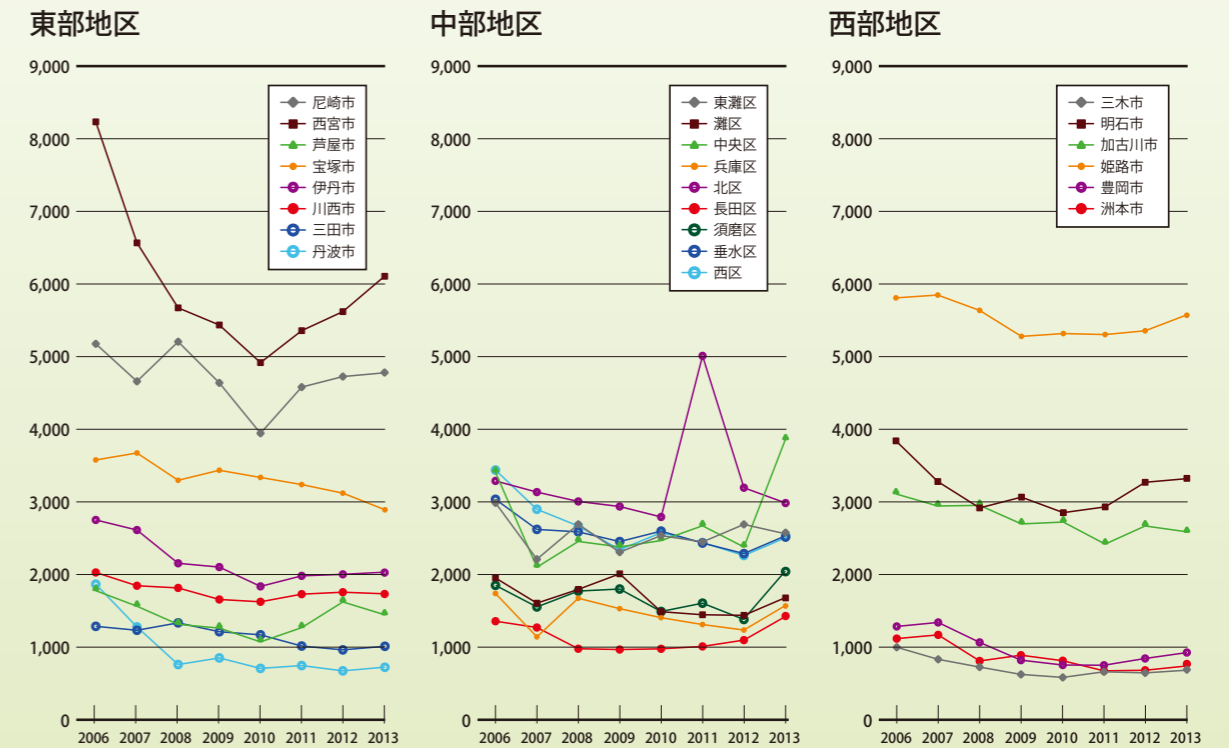


- 法務省「登記統計」より抜粋した登記件数及び個数。地方法務局単位(県単位)で公表されており、市区データは公表されていません。
- 「件数」は申請又は嘱託情報ごと、かつ、登記の目的ごとに1件として計上しています。「個数」は土地の筆数又は建物の個数を計上しています。
- 一つの申請情報で土地及び建物の申請があった場合の件数は、土地に計上しています。
- 敷地権付き区分建物の権利に関する登記の件数は、建物に計上しています。

## [概要]

2013年の年間登記件数および個数は、土地、建物とも前年より増加している。2013年内の動向では、一部の月で前年割れがあったものの、年間を通じて増加傾向にある。市区別土地取引件数は、昨年に引き続き阪神南地域で増加傾向を呈しており、県下全域においても増加傾向の地域が多く見られる。

## 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)



# 困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

## 譲渡担保権者の敷金返還義務

アパートを譲渡担保で取得しているだけなのに、敷金の返還を要求されました。応じなければならないのでしょうか。

A

### (1) アパートを譲渡担保で取得しているということの意味

あなたがアパートの所有者に対して、例えば貸金債権を有している場合、アパートの所有者がこの借金を返したらアパートの所有権はアパートの所有者に戻るけれども、もし借金が返されなかった場合は、あなたが確定的に所有権を取得してこれによって借金が返されたこととするという約束で、いったんアパートの所有権を取得するというのが、アパートを譲渡担保で取得するという意味です。このように実質は担保ですが、不動産譲渡担保の公示は所有権移転の登記によってなされるので、譲渡担保権者であるあなたが、完全な所有者であるかのように第三者からは見えることになります。そこで、形式と実質の齟齬ということから問題が発生します。

### (2) アパートを売買で取得する場合

賃貸借契約存続中にアパートが売却されその所有権が移転された場合、アパートの賃貸人がその賃借権を第三者に対抗できるときは、これに伴って当然にアパートの所有権を取得した者に賃貸人の地位が移転します。(最高裁昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁)。ただし、この判例をこのように解すべきか議論の余地があります。敷金に関する法律関係は賃貸借契約に付随従属するものですから、敷金に関する権利義務は、賃貸人の地位の移転に伴い当然に新賃貸人に承継されます(最高裁昭和48年2月2日民集27巻1号80頁)。また、登記を備えていれば新所有者は賃借人に対し賃貸人としての地位を主張できますから、賃料を賃借人に請求できます。

### (3) アパートを譲渡担保で取得する場合

しかし、アパートを譲渡担保の目的で取得した場合は前頁と同様に解することはできません。この場合、アパートを使用収益する権利(目的物の利用権)までアパートの所有者から譲渡担保権者に移転するのではなく、したがって、賃貸人の地位が譲渡担保権者に移転すると解することもできません。担保権が実行されてアパートの所有権が譲渡担保権者に確定的に移転したならば、これに伴って賃貸人の地位も譲渡担保権者に移転して賃貸借契約上の敷金返還義務もまた譲渡担保権者に移転すると考えられます(東京地裁平成2年10月3日判タ757号197頁)。このように、譲渡担保の実質に従えば、譲渡担保権が実行されない限りは賃貸人の地位は担保設定者にとどまると考えられますから、担保権が実行されて確定的に所有権が譲渡担保権者に移転しない限り、譲渡担保権者は敷金返還要求に応じる義務はないということになりそうです。また、賃貸人は担保設定者である以上、譲渡担保権者は賃料を請求できないということになりそうです。

ところが一方、担保権の実行が未了で譲渡担保権者が確定的に所有権を取得していない場合でも、これを理由に敷金の返還義務を免れることはできず、この場合、敷金返還義務は担保設定者と譲渡担保権者とが重畳的に負担するとする裁判例もあります(東京地裁平成2年11月5日金法1288号34頁)。ただし、この裁判例の結論は、賃借人の保護という観点から導かれたものであり、また、譲渡担保設定者の敷金返還義務も重畳的に認めていることから、賃貸人の地位が譲渡担保権者に移転していることを前提にするものであるとは当然には解せませんから、この裁判例の考えによっても、譲渡担保権者が賃料を請求できるとは必ずしもいえません。

### (4) 結論

このように判例の考え方がまだ定まっていない以上、アパートをその所有者から譲渡担保にとるにあたって、譲渡担保権者は敷金返還義務を負うことなく、かつ賃料もとりたいという場合は、「譲渡担保権者は敷金返還義務を承継しない」「譲渡担保権者は賃借人に対して賃料を請求できる」旨の合意書を譲渡担保権者、アパート所有者及び賃借人の三者間で作成しておくことが無難です。

弁護士 小島 功一

## (公社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部からのお知らせ

### 退会に伴う弁済業務保証金分担金の返還について

\*

会員の皆様は、宅建業法第64条の9(弁済業務保証金分担金の納付等)の規定にもとづき、入会時に一定額の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付されています。(主たる事務所60万円、その他の事務所ごとに30万円)

保証協会を退会しますと弁済業務保証金分担金が返還されますが、保証協会「入会金・会費等に関する規則」により、下記の諸費用を控除した金額が返還されます。

また、返還に要する期間は、官報公告期間(6ヶ月)を含め、通常約9~10ヶ月となりますので、ご了承ください。

\*

#### 〔弁済業務保証金分担金の返還額から控除される額〕

##### 1. 弁済業務保証金取戻公告料(宅建業法第64条の11第4項に定める公告に関する費用)

1行 5,872円(※) × 行数(※平成26年4月官報掲載分より。旧5,708円)  
(支店の場合は不要)

##### 2. 退会等事務手数料

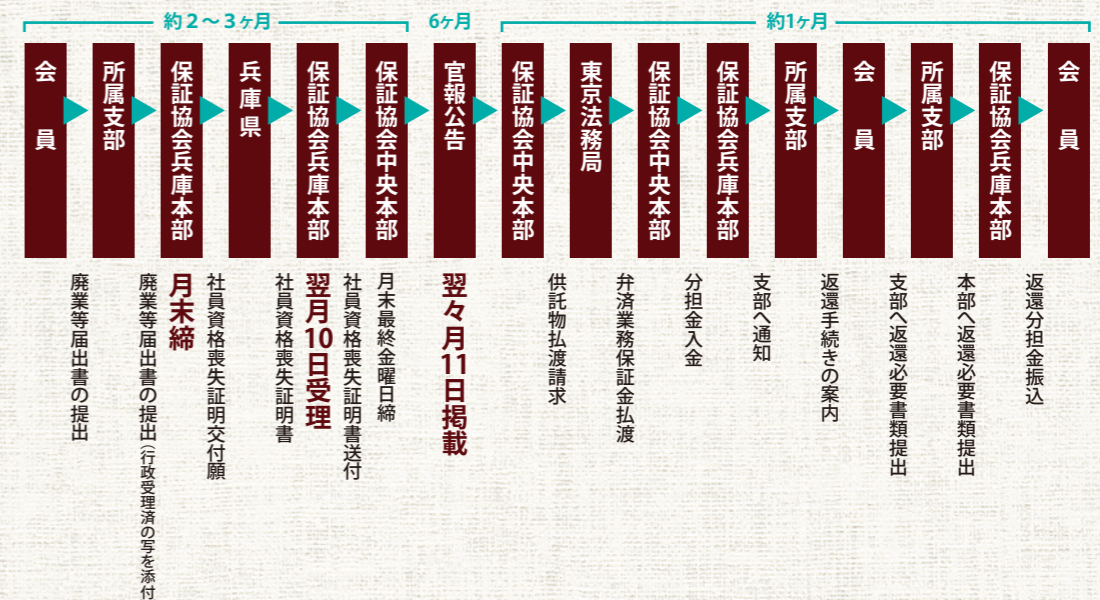
本店 40,000円 支店 20,000円

##### 3. 未納会費

※差押等がなされた場合は、この限りではありません。

\*

#### 〔定款第14条・入会金・会費等に関する規則第5条〕 分担金返還の流れ 参考





## 平成26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26年 9月 2日(火)	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延末426-1 電話079-298-8011	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	姫路・西播磨
平成26年 9月 8日(月)	豊岡市民会館 4階大会議室 豊岡市立野町20-34 電話0796-23-0255	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	但馬
平成26年 9月12日(金)	アルカイクホール 尼崎市昭和通2丁目7番16号 電話06-6487-0810	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	東部4支部
平成26年 9月18日(木)	加古川市民会館 加古川市加古川町北在家2000 電話079-424-5381	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	明石・加古川
平成26年 9月22日(月)	神戸文化ホール 大ホール 神戸市中央区楠町4丁目2番2号 電話078-351-3535	受付:午後0時30分～ 研修:午後1時00分～午後4時00分	中部3支部
平成26年 9月26日(金)	洲本市民交流センター 洲本市宇原1788-1 電話0799-24-4450	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	淡路
平成26年10月 3日(金)	加東市滝野文化会館 大ホール 加東市下滝野1369-1 電話0795-48-3007	受付:午後1時00分～ 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「『ハトマーク×いえらぶ』実証データ公開!訪問数アップの秘訣とは」.....講師:(株)いえらぶGROUP
- ②「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度の創設について」《神戸会場のみ》.....講師:(一財)神戸すまいまちづくり公社 住環境再生部
- ③「実務に役立つ 重要事項説明ポイントII」.....講師:(有)プランサービス 代表取締役 本島 有良氏

### 全宅連からのお知らせ

## 一人暮らしに関する意識調査の結果が公表されました



全宅連では、一人暮らしに関するアンケートの結果を取りまとめ、公表しています。

アンケート結果は、協会ホームページに掲載しておりますので、ご参照ください。  
<http://www.htk.or.jp/topics/announce/2207/>

- 調査期間** 2013年12月末～2014年2月末
- 調査方法** インターネットアンケート調査
- 調査対象** 日本全国の18歳以上の男女
- 有効回答数** 17,143件

会員の皆様へ  
兵庫宅建 Information  
(公社)近畿地区不動産公正取引協議会より

## インターネットにおける「おとり広告」等の未然防止について



最近、インターネットにおける賃貸マンション等について、「おとり広告」(下記例示参照)の疑いのある広告事例が増加の傾向を示しています。このような「おとり広告」は表示規約に違反することはもとより、「宅建建物取引業法」の第32条「誇大広告等の禁止」の違反行為にも当たる行為であり、今日までの不動産広告の信頼性を大きく損なうものであります。

会員の皆様におかれましては、インターネット広告の情報管理については、正確な物件情報を掲載するため、元付会社や管理会社等に当該物件の成約状況・取引条件の変更などの確認を行ったうえで、少なくとも2週間以内には当該物件の情報を更新するなど、インターネット広告における「おとり広告」とならないよう十分ご注意ください。



### 不動産の表示に関する公正競争規約第21条で規定する「おとり広告」に該当するおそれのある表示の一例

**インターネット広告等において表示した物件が、以下の事項のいずれかに該当するもの。**

- 1 「物件が存在しないため、実際には取引することができない物件」について(同条第1号)**
  - (1)表示している所在地に存在しない場合
  - (2)実際取引しようとする物件とその内容、形態、取引条件等に同一性が認められない場合(情報の改ざんを含む。)
  - (3)物件に関する資料を有しておらず、物件を特定し、紹介または案内等を行うことができない場合
- 2 「物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件」について(同条第2号)**
  - (1)契約済みの場合(申込済みの物件を含む。)
  - (2)実際には入居者を募集していない場合(退去予定日が確定していない物件を含む。)
- 3 「物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件」について(同条第3号)**
  - (1)物件に関する難点をことさらに指摘する等して他の物件を勧める場合
  - (2)合理的な理由がないにもかかわらず、紹介または案内等を拒否する場合
  - (3)相当数の反響(断続的な掲載の場合はその合算)が入っているにもかかわらず、契約に至っていない場合
  - (4)自社等で借り上げた賃料または当該物件と同一建物内の同規模住戸の賃料よりも安い賃料で広告しているにもかかわらず、合理的な理由がないのに契約に至っていない場合(断続的な掲載を含む。)

(公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会・ポータルサイト広告適正化部会)



## 不動産開業支援セミナーを開催します！

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な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8月12日(火) / 9月16日(火)  
※いずれも午後1時～午後3時

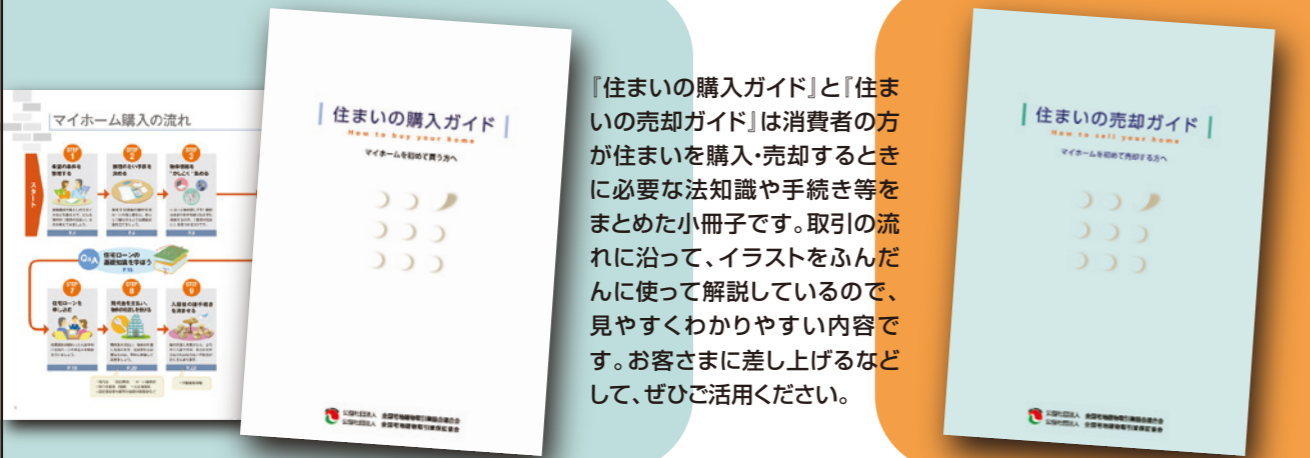
**場所** 兵庫県不動産会館 (神戸市中央区北長狭通5-5-26)

**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)

※掲載日以外にも毎月開催しております。他の日程については、開業ヘルプデスクまでお問い合わせください。

## 見やすくわかりやすい！

### 『住まいの購入ガイド』 『住まいの売却ガイド』



『住まいの購入ガイド』と『住まいの売却ガイド』は消費者の方が住まいを購入・売却するときに必要な法知識や手続き等をまとめた小冊子です。取引の流れに沿って、イラストをふんだんに使って解説しているので、見やすくわかりやすい内容です。お客さまに差し上げるなどして、ぜひご利用ください。

- ◆編集・発行・販売: (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会
- ◆定 価: 各108円(税込)
- ◆申 込 数: 各ガイドとも最小申込数は30冊、以降10冊単位のお申込み。(両方のガイドを注文するときは各ガイドとも30冊以上の注文で受付)
- ◆送 料: 合計の注文数が200冊まで470円、以降200冊追加ごとに470円加算。  
※沖縄県および離島の送料は、別途。※送料は発送先1箇所の金額です。複数箇所の場合は1箇所増えるごとに同額がかかります。  
※注文後、お手元に商品が届くまでに5~7日程日数がかかります。
- ◆申込方法: 全宅連ホームページから申込書をダウンロードし、FAXでお申込みください。〈発送・請求代行(株)大成出版社宛〉  
URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html> FAX 03-3325-1888
- ◆支払方法: 請求書による後払い。(お届け後、大成出版社から請求書が郵送されます)
- ◆お問合せ: 〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館3階  
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会広報研修部 TEL:03-5821-8181

# ビジネスで使える、SNS活用術

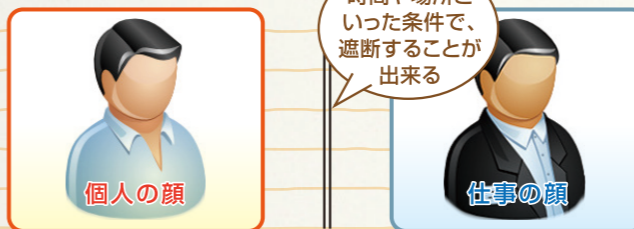
基礎編 vol.5

Facebook?  
Twitter?  
Google+?  
LINE?  
mixi?

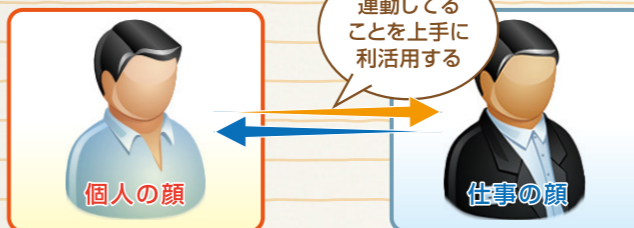
最近ではFacebookをはじめ、SNSを個人ではじめている方も多いかと思います。では、その個人の立場からどうやってビジネスに繋げていけばいいのでしょうか!今回は、Facebookにおいて個人の立場で、どのようなアクションをとっていくことが重要かを考えてみたいと思います。

題して… **「個人の顔」、「仕事の顔」を使い分けて、SNSを上手に利活用しよう!**

#### 現実の世界



#### Facebook(SNS)の世界



人は普段の生活において、家族や友達と交流する「個人の顔」と、上司や同僚、顧客などと接する「仕事の顔」を自然と使い分けております。Facebookの世界においても同様で、きっちりと「個人の顔」と「仕事の顔」を分けていく必要があります。そうしないと現実世界同様、公私混同と言われかねないのです。ここまでは、一般的に考えても分かることです。

しかしながら、現実世界とFacebookの世界において違う点があります!!! それは何かと言いますと…「インターネット上でつながっている」ということです。現実世界においては、時間や場所といった条件で、個人の行動や言動をある程度、遮断することができますが、Facebookの世界、すなわちインターネット上の世界では、**誰もが時間や場所を超えて、行動や言動を確認することが出来てしまう!**ということなのです。個人の行動や言動であれ、「**仕事関係の人が見ているかもしれない!**」と把握した上で、行動や言動をしていく必要があります。このことを十分に認識しておいてください。

これだけを説明しますと、「Facebookなんてやめておこう」と思ってしまうよね。実はこのことが**逆にビジネスチャンスでもある**のです!!! どういうことでしょうか???

少し「Facebookの世界」の話から、「現実の世界」の話をする。普段の仕事において、商品やサービスを初対面の人(知り合いの場合もあるが…)に説明し、購入(利用)してもらうために努力しますが、なかなか上手いこと進まないですね。これは商品の良し悪しの場合もありますが、基本的には「あなた」すなわち「個人」をまだ信用することが出来ず不安を感じているからです。大企業の場合は、この「個人」への信用を、企業名や莫大な広告費によって補っております。

しかしながら大企業でない場合はどうでしょう!顧客のもとに足しげく通ったり、飲みにいったりして、お互いのプライベートのことを交えコミュニケーションを図り、「個人」を知ってもらいます。それにより信用を獲得し、商売のチャンスを勝ちとっていきます。

この「個人」の信用を勝ちとることを「Facebookの世界」で考えてみましょう。ここで話を「Facebookの世界」に戻します。「個人の顔」で行っているFacebookの行動や言動を「**自分のことを知ってもらう!**」という意識で利用してみてください。

大きめに仕事を意識しすぎる必要はありません。自分の家族のこと、趣味、好きなもの、想い、考え(批判や辛辣なモノは不可)などを表現していきましょう。続けていくうちに、自分の人となり表現されていきます。これこそが、**自分を知ってもらうこととなり、ひいては「個人の信用を獲得していくこと」に繋がっていくのです!**

#### 今回のまとめ

「個人の顔」で行っているFacebookを上手に利活用し、自分のことを知ってもらい、個人としての信用獲得に繋がっていきましょう。それによりビジネスにも繋がっていくことですよ。

**POINT!** 「個人の顔」で信用を獲得し、「仕事の顔(ビジネス)」につなげる!

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>