

谷五郎オススメ!

# 愛され 地元の グルメ

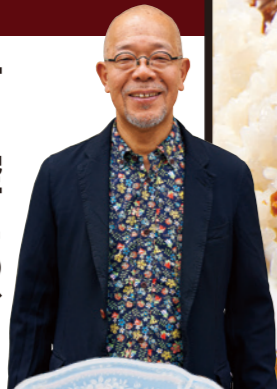
加古川市加古川町 りんご亭

りんご亭 | 加古川市加古川町友沢422-1 TEL.079-427-1370  
[営] 7:00~19:00 [休] 第1水曜日



エビカツ2尾と豚ヒレカツ2枚をご飯にトッピング。特製ソースをたっぷりかけた「ミックスカツめし」。小鉢、サラダ、味噌汁、漬物をセットした定食風のしつらえて、栄養バランスがしっかり考えられているのも嬉しい。

甘さ控えめ、  
洗練された大人味  
ソースが決め手!  
元祖・エビカツめし



ふわふわ食感のパンに、オムレツのようにふんわり焼き上げた卵を挟んだ「厚焼き卵のサンド」も人気の一品。皿からはみ出しそうなボリュームだ。

加古川のご当地グルメといえば「カツめし」。皿盛りご飯の上にビーフカツを乗せ、デミグラス系のタレをかけるのが定番だが、「りんご亭」は一味違う。開いたエビのカツを乗せて特製のソースをかけた「エビカツめし」の元祖なのだ。

「平成元年のオープン当時は、『カツめしがない』と帰られるお客さんもありましたね」と笑うオーナーの寺田安夫さん。20歳の頃勤めた銀座のフルーツパーラーを皮切りに、東京・大阪の喫茶業界で腕を磨き、神戸でコーヒーハウスを開業。コー

ヒーの味はもとより、多様な軽食メニューも定評を得てきた。しかし、カツめしは門外漢。「ちょうど、何かこの店のウリをと考えていた時期で、カツめしもいいかなと。それで、近所にお住まいだった料理学校の先生に、タレの基本を教わったんです」。さらに市内の各店を食べ歩いて研究を重ね、たどり着いたのが、どの店もやっていない「エビカツめし」の開発。試行錯誤の上、ルーの炒め具合を深くし、野菜も多用。芳醇でビターな味わいのソースを完成させた。このソース、揚げ物に負けない力強さがあり、マヨネーズとの相性もばっちり。「エビカツめし」の人気は急上昇。「ソースが旨い!」との評判は市外にも広がっていった。

もう一つの名物が、ドリンク代だけでハムエッグとロールパン、ミニサンドとゆで卵など13種類から好きなメニューを

選べるモーニングサービス。毎日訪れるファンが多いのも納得の充実度だ。



明姫幹線稲屋交差点を北へ200メートルほどのところにある「りんご亭」。街の喫茶店といった雰囲気を出している。



テーブル26席、カウンター5席の店内。料理は安夫さん、ホールは奥様・美恵子さんが担当。

## 谷五郎が行く! 道を訪ねて

理事会の審議から  
困った時の賃貸住宅法律Q&A

最近の判例から  
ビジネスで使えるSNS活用術

宅建Information

# HYOGO taken press



Vol.306  
2014.10月発行  
秋号

(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



六甲ミーツ・アート芸術散歩2014が開催中です。9月12日には今年創設した「兵庫宅建ハトマーク賞」の選考会に参加してきました。選考会では広い会場に点在する作品を一日がかりで見まわりました。

広報委員長：久保満則(明石)

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

〒650-0012 神戸市中央区北長狭通5-5-26 TEL.078-382-0141 FAX.078-351-0164 ■発行人/山崎和幸 ■編集人/久保満則

■広報委員会/久保満則(明石)、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) URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp

Contents

谷五郎が行く! 道を訪ねて..... 1  
 理事会の審議から..... 4  
 宅地建物取引主任者から「宅地建物取引士」へ!! 6  
 困った時の賃貸住宅法律Q&A..... 7  
 六甲ミーツ・アート芸術散歩2014..... 8  
 最近の判例から..... 10  
 流通対策委員会からのお知らせ..... 12  
 ビジネスで使えるSNS活用術..... 14  
 兵庫宅建Information..... 15~19  
   たつの市と空き家バンクに関する協定を締結..... 15  
   全宅管理入会キャンペーン実施中..... 16  
   道路美化デーに参加しました..... 17  
   宅地建物取引主任者証の有効期限を確認しましょう 17  
   広報記事募集のお知らせ..... 17  
   不動産開業支援セミナーを開催中です!..... 18  
   見やすくわかりやすい!住まいのガイド..... 18  
   めざせ!不動産キャリアパーソン..... 19  
 会員動態..... 20

会長  
あいさつ

我々の永年の夢でありました、主任者から取引士への名称変更が、今国会で決定致しました。本当にめでたいことだと思います。この士業化につきましては、業界の発展のため、また、これから入会してくる後輩達のためにも、不動産業界が社会にもっと認められるよう努力することが必要だと痛感しています。訪米の際、現地の不動産役員に聞いたところでは、アメリカにおける不動産業者の社会的身分は弁護士と医者の中に位置するということでした。我々の現実との違いに驚きはしましたが、士業化に伴い、責任も高まりますし、それに合わせて自覚を持ちたいと思います。皆さんともども取り組みたい所存であります。

中古住宅の流通は、国の方針で前進しておりますが、我々不動産業者はこの不動産の仲介というだけではなく消費者に対して家を説明することができるインスペクションなどもやっていかなくてはならないと考えています。こうしたことも含めて、各支部長はじめ理事の皆様は支部などでこれからの不動産業者の心構えなどを啓蒙していただきたいと思っています。

平成26年7月24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

谷五郎が行く!  
道を訪ねて

第6回 [加古川駅前ノスタルジー散歩]

加古川市の玄関口・JR山陽本線&加古川線の加古川駅界隈は、市内随一の繁華街だ。デパートや商業施設が軒を並べ、駅前再開発が今また急ピッチで進められている。そんな市街地でありながら、このあたりには、今も、西国街道の宿場町「加古川宿」の面影を残す家並みや、大正・昭和時代にタイムスリップしたかのような懐かしさを感じさせる光景が残され、人々の暮らしに溶け込んでいる。“今”と“昔”がゆるやかに交錯する街をそぞろ歩き。ノスタルジックな気分

に浸ってみよう。



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「コロシヨ」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。



### ●宿場町の面影残す古き商店街

加古川駅南側の「ベルデモール」は、加古川の顔として市民に親しまれている商店街。ケヤキやモミ、ハナミズキなどの木立が描く緑のアーチがすがすがしい。

JAビルの手前を西に入ると、アーケードに覆われた「寺家町(じけまち)商店街」が続く。かつて、寺院がこのあたりに莫大な領地を所有していたところからこの名がついたらしい。江戸時代には西国街道の宿場町として栄え、本陣も置かれていたという。黒壁の旧家、半二階に虫籠窓を並べた町家、商店の軒先に残るうだつなどが往時を偲ばせる。江戸時代の姫路藩役所で、参勤交代の際には大名の歓待場所、明治天皇行幸時には休憩場所として用いられた「陣屋」も、奥まったところにひっそり佇んでいる。

寺家町商店街に続く「本町ロード」もかつての商店街。私の子供時代には映画館もあり賑わっていた記憶があるが、今は住宅街の印象が強い。大正時代の建築とされる洋館がいきなり出現するのも面白い。



[1]東播磨全域から買い物客が訪れたという寺家町商店街。黒壁の旧家が往時を物語る。 [2]この奥に、江戸時代に建てられた木造平屋の旧陣屋が現存する。 [3]宿場町の面影を伝える、漆喰壁に虫籠窓を配した町家。 [4]瀬戸物商だった神田家が応接施設&倉庫として建てた洋館。地上1mぐらゐの高さから始まり、2階、屋上へと続く外階段は何のため?何とも謎めいた建物だ。



### ●映画のロケ地は昭和そのもの

国道2号線を渡り、春日神社に参詣する。平安時代末期、時の領主・糟屋有季が奈良の春日大社から分霊を迎えて建立したものと伝えられる。境内には、猫の仇討伝説の残る赤壁神社もまつられている。ギャンブルに霊験あらたかとかで、参拝者が絶えない。根元から二股に分かれた「夫婦銀杏」は、夫婦和合のシンボル。昔は、木の下で結婚式も行われたそうだ。

日本毛織の工場開設後、本格的な商店街になった寺家町商店街。婦人用品店が多いのは、工場で働く女性客が多かったから。

## 加古川市の中心部に漂う、近・現代文化の香り。



[1]明治後期に建てられた2棟の木造洋館から成るニッケ社宅倶楽部。意匠や造りなど、往時の姿をよく残している。 [2]大正時代以降整備されたニッケの社宅。赤レンガ塀を巡らせた住宅も。 [3]板塀に囲まれた平屋長屋が続く社宅群。古き時代の雰囲気が感じられ、ロケ地に選ばれたのももっともだ。 [4]木造2階建て長屋の社宅というのは珍しい。



春日神社から少し東に進むと、加古川に現存する唯一の異人館といわれる「ニッケ社宅倶楽部」がある。明治31年に日本毛織(通称ニッケ)が加古川工場を建設する際に現場事務所として建てられた木造洋館を移築したもので、欧米から招いた外国人技術者の宿舎として利用されたそう。現在も社宅内の公会堂として活用されている。

洋館近くには、板塀を巡らせた平屋や2階建ての木造家屋が整然と建ち並んでいる。ニッケの社宅群で、昭和初期の雰囲気に満ち満ちている。今にも、いがり頭の少年たちが走り出してきそうな感じ。映画「少年H」や「火垂るの墓」などのロケ地に活用されたというのも納得だ。

### ●レトロな図書館の建築美に感嘆

さらに東に歩をとる。大きな銀杏の木が印象的な「称名寺」の付近一帯は、播磨屈指の古城・加古川城の跡とされている。1577年、播磨入りした羽柴秀吉が播磨国内の諸城主を集めて毛利攻めの軍議——世にいう加古川評定を開いた城だ。12代城主・糟屋武則は秀吉に付き、賤ヶ岳の戦いで七本槍の一人に数えられる武功を上げたという。

現在では珍しくなった昔ながらの銭湯が残る街区を進む。金剛寺浦公園の南東に位置する「加古川図書館」は、昭和10年に建てられた「加古川公会堂」を利用したもの。アールデコ調ステンドグラスを施した大アーチ窓、スクラッチタイル張りの正面部分など、凝った意匠が随所に見られ、昭和初期の建築美を今に伝えている。東京出身・在住の三島由紀夫が、あえて本籍地の加古川に出向き、この建物横で徴兵検査を受けたというエピソードも残り、興味をそえられる。

加古川市民の私にとって、今回のコースは、普段から歩き慣れた散歩道だ。だが、改めて取材してみて、これまで見過ごしていた魅力が、まだまだたくさんあることに気づいた。知れば知るほどオモシロさが増すこの町を、ぜひ、のんびり散歩してもらいたい。



[1]播磨きっての古城跡に建てられた真言宗の寺院・称名寺。山門正面の大銀杏は、昔から加古川の街のシンボルド。 [2]境内には、南北朝時代の武士の忠義を今に伝える供養塔もある。 [3]今ではもう珍しくなった、昔ながらの銭湯。 [4]昭和初期のノスタルジーとモダニズムを今に伝える建造物として、人々に親しまれている加古川図書館。地域を代表する歴史的遺産だ。



## 宅地建物取引主任者から『宅地建物取引士』へ!!

### 宅建業法改正法案が第186回国会(常会)で成立

業界の永年の悲願でありました「宅地建物取引士」への名称変更が先の通常国会にて漸く実現しました。実現に至るまで、協会顧問の国会議員の先生方にも多大のご支援をいただきました。このたびの実現に向け先鞭をつけられた石井一前参議院議員と法案成立に自民党宅地建物等対策議員連盟事務局次長として尽力された盛山正仁衆議院議員から当協会宛に祝辞文が寄せられましたので、次のとおり掲載いたします。

#### 「士」法成立を祝う

この度、長きにわたる業界の悲願である宅地建物取引士として新たなスタートを切る皆様へ、心からのご祝辞を申し上げます。

私は国会では民主党不動産団体議員連盟会長として、また自民党時代も宅建連設立発起人として、永年、宅建業界との深い関係を築いてまいりました。

かねてからの業界の強い要望を受け、民主党政権下で宅地建物取引業法一部改正法案の成立を目指して幅広く活動をして参りましたが、突然の解散のため昨年暮れに継続審議となりました。先の国会で、この法案が超党派で成立したことは、その立案者として、私にとりまして、これ以上の喜びはありません。

これを一つの節目とし、貴業界の益々のご発展と我が国の繁栄のために、皆様が新たな道を歩まれることを祈念いたします。



前参議院予算委員長  
石井 一

#### 「宅地建物取引士の成立」

貴業界の長年の懸案でありました「宅地建物取引主任者の宅地建物取引士」への変更の法改正要望を受けて、昨年10月の自民党宅建連・全国不動産政治連盟合同総会で議員立法化を行うことが決定されました。

その後精力的に検討を進め、自民党・公明党の協議を整えた後、他の各党とも調整を重ね、本年5月30日に衆議院国土交通委員会に法案を提出致しました。6月3日に衆議院で可決、同月18日に参議院で可決・成立し、同月25日に「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が公布されたところです。

来年の4月の施行を目指して国土交通省では、法定講習の充実、業界団体の倫理規定の見直し等の対応に着手しています。

私達連が中心となって、悲願であった宅建法を改正致しました。今後は「士」の名称にふさわしい適正な業務確保が可能となるよう、県協会におかれてもご協力をお願いしたいと考えております。



衆議院議員 兵庫県第一選挙区  
自由民主党宅地建物等対策議員連盟事務局次長

盛山 正仁

## 困った時の賃貸住宅 Q&A



### 賃借権と抵当権との関係

すでに抵当権が設定されている建物を賃借したところ、抵当権者から即時明渡しを要求されました。抵当権者にはそのような請求権があるのですか。



#### (1) 抵当権の性質

抵当権は、競売手続きにおいて実現される抵当不動産の交換価値から他の債権者に優先して被担保債権の弁済を受けることを内容とする物権であり、不動産の占有を抵当権者に移すことなく設定されます。したがって、抵当権者は、原則として、抵当不動産の所有者が行う抵当不動産の使用または収益について干渉することができず、所有者が抵当不動産を誰に賃貸しようと抵当権者はこれに干渉することができません。

#### (2) 抵当権による占有排除

このように、抵当権は、抵当不動産の交換価値のみ把握し、競売に至るまでは所有者の占有には関与しない担保物権であるため、抵当不動産を正当な権原により、または不法に占有しているというだけでは、抵当権の侵害にはならないと解釈されてきました。したがって、従前、判例においては、抵当権にもとづく妨害排除請求として抵当不動産の明渡請求を求めることはできないし、抵当不動産の占有は、権原の有無を問わず、抵当不動産の保全のため、占有自体が担保価値を減少せしめるものとして、債務者の所有権にもとづく返還請求権を代位行使して抵当不動産の明渡しを求めることもできないとされてきました(最高裁平成3年3月22日民集45巻3号268頁)。

その結果、抵当不動産の短期賃貸借の濫用または不法占拠の横行はあとを断たず、また、抵当権を実行されるような所有者は、みずから所有権にもとづく返還請求権を行使する余力をもたない場合も多く、第三者の不法占拠を放置する由々しき事態に至っており、新たな判断が渴望されていたのです。

#### (3) 最高裁大法廷判決

最高裁は、平成11年11月24日大法廷を開き、前掲の判例を改め、不法占拠によって競売不動産の売却価格が下がるおそれがあるような場合には、抵当権が侵害されたと評価でき、抵当権者は物件の所有者に代わって妨害を排除できるとし、競売手続きの進行が害されて適正な価格よりも売却価格が下がるおそれがあるような場合は、抵当権に対する侵害として、抵当権者は、その是正のために、所有者に代わって妨害排除できるとしました。また、傍論で、「抵当不動産の交換価値の実現が妨げられているような場合には、抵当権に基づく妨害排除も許される」としています(最高裁平成11年11月24日判事1695号40頁)。

#### (4) 本問に対する回答

抵当権は、所有者が抵当権の設定されている建物を第三者に賃貸しても、原則として、明渡請求することはできません。所有者は、抵当権が設定されている建物であっても、自由に賃貸借を行い、賃料を徴収できます。

抵当権者は、抵当物件の建物の交換価値の実現が妨げられているような場合に限り、抵当権にもとづく妨害排除請求として、または所有権の代位行使(民法423条)によって、交換価値の是正を求める範囲内で建物の明渡請求ができます。

弁護士 小林 芳郎



# 現代アートの祭典 「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2014」 に協賛しています

**ROKKO MEETS ART 2014. 9.13sat-11.24mon**



兵庫宅建では、今年で5回目の開催を迎える「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2014」に今年も協賛しています。「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2014」は六甲山を背景に現代アート作家、総勢42組の作品展示やパフォーマンス、ワークショップが楽しめる一大アートイベントです。六甲山という大自然の中に佇む作品達は、季節の移ろいとともに変化する背景とも相まって他のアートイベントとは違った楽しみがあります。

本年は、例年実施されているポスターやホームページなどへの協会名掲載に加え、「兵庫宅建ハトマーク賞」を設け、ささやかではありますが、アーティストの応援を始めました。賞の選考は、久保広報委員長と高野広報副委員長が務めました。二次審査に残った15作品の中から審査の結果、「樹木の通り抜け」(小川泰輝さん)に決定、9月12日(金)に授賞式が行われました。作品は六甲山カンツリーハウス内の中央芝生です。未来への架け橋を思い起こさせてくれる素晴らしい作品ですので、会場にお越しの際

は、是非ご覧ください。作品脇には「兵庫宅建ハトマーク賞」の選考理由が記されたプレートも主催者の方にご用意顶きました。

今年は六甲山のもう一つの顔である有馬温泉へのロープウェー「六甲山頂駅」にも作品が展示されています。初めての方も、もう何度も足を運ばれている方も是非この魅力ある作品達に会いに行きませんか？

会期は9月13日(土)から11月24日(月・休)まで。

「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2014」に関しては  
公式ホームページをご覧ください  
お問い合わせください  
<http://www.rokkosan.com/art2014/>

六甲ミーツ・アート 芸術散歩2014インフォメーション

●Tel: 078-891-0048 (平日10:00~17:30 土日祝は~18:00)  
●Mail: rma-info@rokkosan.com

# 最近の判例から

## ▶ 借地借家法11条1項の類推適用～ 賃料増減額請求権の立法趣旨と調整機能の相克

### 1 はじめに

借地借家法11条1項本文は、借地契約の地代等について「土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる」と定め、地代等増減請求権を認めています（建物賃貸借の場合は借地借家法32条1項）。

この規定は、借地借家契約が長期間継続する中で、貸主・借主の利害調整の機能を果たしていますが、実は奥深い問題を秘めています。たとえば、ゴルフ場など建物所有目的とはいえない土地賃貸借契約の場合、賃料の増減額請求の規定は利用できないのでしょうか？

### 2 事案の概要と裁判の争点

昭和63年、YはAとの間で、Yを地上権設定者（賃貸人）、Aを地上権者（賃借人）とする地上権設定契約・土地賃貸借契約を締結しました。ゴルフ場経営を目的とするものです。その後本件契約の地上権者（賃借人）の地位は転々譲渡され、平成18年からはXが本件土地を利用してゴルフ場を経営していました。

Xは平成19年、Yに対し、バブルの時期に合意された地代等がその後の事情により不相当な高額となっていること等を理由に賃料減額の意思表示を行い、訴訟となりました。

本件では、借地借家法の適用がない賃貸借契約において、同法11条1項の適用・類推適用、事情変更の原則の適用によって地代等の減額を認めてよいか問題となりました。類推適用とは、法律のある規定についてその立法理

由や合理性を検討した上でそれと同様の合理性がある他の事項にも適用を及ぼす方法のことです。事情変更の原則とは、契約締結時に前提とされていた事情がその後変化した場合、当事者は契約内容の修正を請求できるという考え方です。

1審の宮崎地裁（平成23年3月21日）は借地借家法11条1項の適用・類推適用は認めませんでした。事情変更の原則を根拠にXの減額請求を一部認めました。2審の福岡高裁宮崎支部（平成23年8月31日）は同条項の適用は認めませんでした。類推適用を認めて、1審と同様に減額請求を認めました。Xが最高裁に上告したところ、最高裁（平成25年1月22日判決）は、次のように述べて、1、2審の判断を破棄し、Xの減額請求を棄却しました。

### 3 最高裁判決の要旨

「借地借家法は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権に関し特別の定めをするものであり（同法1条）、借地権を『建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権』と定義しており（同法2条1号）、同法の借地に関する規定は、建物の保護に配慮して、建物の所有を目的とする土地の利用関係を長期にわたって安定的に維持するために設けられたものと解される。同法11条の規定も、単に長期にわたる土地の利用関係における事情の変更に対応することを可能にするというものではなく、上記の趣旨により土地の利用に制約を受ける借地権設定者に地代等を変更する権利を与え、また、これに対応した権利を借地権者に与えるとともに、裁判確定までの当事者間の権利関係の安定を図ろうとするもので、これを建物の所有を目的としない地上権設定契約又は賃貸借契約について安易に類推適用すべきものではない。本件契約においては、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎないし、また、

## ゴルフ場経営を目的とする地上権設定契約及び土地賃貸借契約につき借地借家法11条の類推適用をする余地はないとされた事例

平成23年(受)第2229号 賃料減額請求本訴, 地代等支払請求反訴事件  
最高裁 平成25年1月22日 第三小法廷判決 破棄自判 集民第243号1頁、判例時報2184号38頁

本件土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないから、本件契約につき借地借家法11条の類推適用をする余地はないというべきである。」

### 4 本件の考え方と本判例を取り上げた意義

(1)借地借家法11条1項の類推適用の可否は、実は、従来から争いがありました。同条項の元々の立法趣旨は、長期間の借地権を受忍しなければならない借地権設定者に対して土地利用の制約の代償として地代の増額請求権を認めたもので、それとのバランス上、賃料減額請求権も併せて規定したといわれています。元々の立法趣旨を尊重すると、建物所有目的でない賃借権にまで類推適用を認めて賃料減額請求を容認するのは妥当でないことになるでしょう。ところが、同条項は、借地権が長期化する中で当事者間の利害を合理的に調整する機能を持っており事情変更の原則を明文化したものともいえます。この利害調整機能を強調すると、公平の観点から幅広く類推適用すべしとなります。

物価が右肩上がりだった時代には元々の立法趣旨が妥当とするとしても、バブル崩壊後のデフレ経済下で賃料の減額が争われることも日常茶飯事となってきたから利害調整機能を重視すべきでないか、こうした問題意識が1、2審の背景にあったと思います。ところが最高裁は類推適用を

認めませんでした。元々の立法趣旨は無視できないという判断だと思われます。

(2)このように当初の立法趣旨が歳月を経て時代の要請と矛盾することがあるので、法律の規定だけでなく、社会的機能、過去の条文解釈に果敢にチャレンジする裁判例の動向には常に配慮する必要があります。また、今回は借地借家法の解釈で賃料減額が認められませんでした。裁判例では、事情変更の原則を適用したもの、減額請求や増額請求を「権利の濫用」として退けたものもあり、私自身も権利濫用論によって最高裁で勝訴した経験があります。賃料増減額請求に直面したときは、個々の事情に応じたバランス的解決が求められます。



※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 萩田 満 (兵庫県弁護士会)

profile

東京大学法学部卒業。司法修習終了後の2001年、兵庫県弁護士会に弁護士登録。2013年4月から1年間、兵庫県弁護士会の副会長をつとめる。不動産に関する事件だけでなく、民事事件、家事事件、債務整理事件、刑事事件等を多数取り扱っている。

[中神戸法律事務所]  
〒650-0025 神戸市中央区相生町1-2-1 東成ビル3階 TEL:078-341-3332 FAX:078-341-3452

# ビジネスで使える、SNS活用術

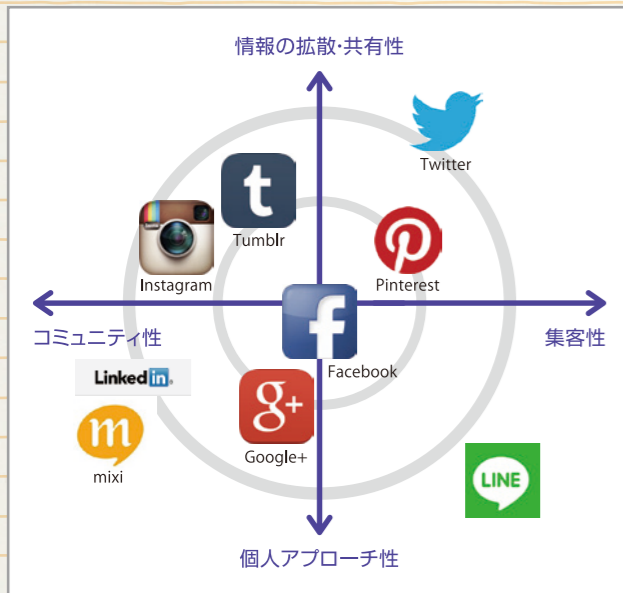
基礎編 vol.6



このSNS活用術も早いもので6回目となりました!今まで、Facebookを中心にSNSのことを説明してきましたが、今回は少しFacebookを離れ、それ以外のSNSにも触れてみることにします。最近では様々なSNSが存在しています。どれがいいのでしょうか?今回は、様々なSNSの特徴を比較してみましょう。

題して... **様々なSNSの特徴を知り、自分にあったSNSを活用しよう!**

まずは、最近流行っている代表的なSNSの特徴を分かりやすく表にまとめてみました。



こんな感じになるのではないのでしょうか!  
この図は、あくまでも特徴をとらえて配置したものですので、Twitterが「個人アプローチ」に向いてないわけではなく、より「情報の拡散・共有」にポイントを置いていと捉えていただければと思います!

では、いくつかのSNSの特徴を簡単に説明していきましょう。

**Twitter**  
実名登録なしのオープンSNSで、高い情報拡散力が特徴。情報のリアルタイム性も高いため、スポーツなどの実況やセール情報配信に最適です。

**Google+**  
Googleが提供するSNS。日本ではまだまだ大人気とは言いがたいですが、世界規模では2位を誇るSNSであります。Googleが提供していること

から、検索エンジンに影響を与えることができ、SEO対策に有益であります。ローカルビジネス向き。

**LINE**  
日本人ユーザー数が世界一を誇る、スマートフォン利用者には必須のSNS。無料で通話やテキスト、画像が送れ、プッシュ通知が可能。このプッシュ通知を利用することにより、リアルタイムに確実に情報を届けるられることから、キャンペーン告知やクーポン配布に最適です。

**Instagram**  
写真や動画をメインとしたSNSで、スマートフォンで写真を様々な形に加工でき、素敵な写真を簡単に作成できます。写真はFacebook、Twitter、Tumblrなど5種類のSNSとも共有可。現在日本でも急速に伸びているSNSのひとつで、写真・動画によるイメージ戦略、ブランディングに最適です。

**Pinterest**  
インターネット上にあるあらゆる画像をコレクションするSNS。自分自身の写真をアップするのではなく、他の人の写真をコレクションしていくところが、他のSNSとは切り口が違います。Instagram同様、視覚的にブランディングしていくのに利用価値あります。

**今回のまとめ**  
一言でSNSといっても様々なSNSがありますよね!  
“これ面白そう!”というものはあったでしょうか!  
それぞれの特徴を見極め、まずは個人からでも利用してみてください。その先にビジネスに活用できる“何か”発見できるかもしれませんよ!

講師 電鉄商事株式会社 DTSC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

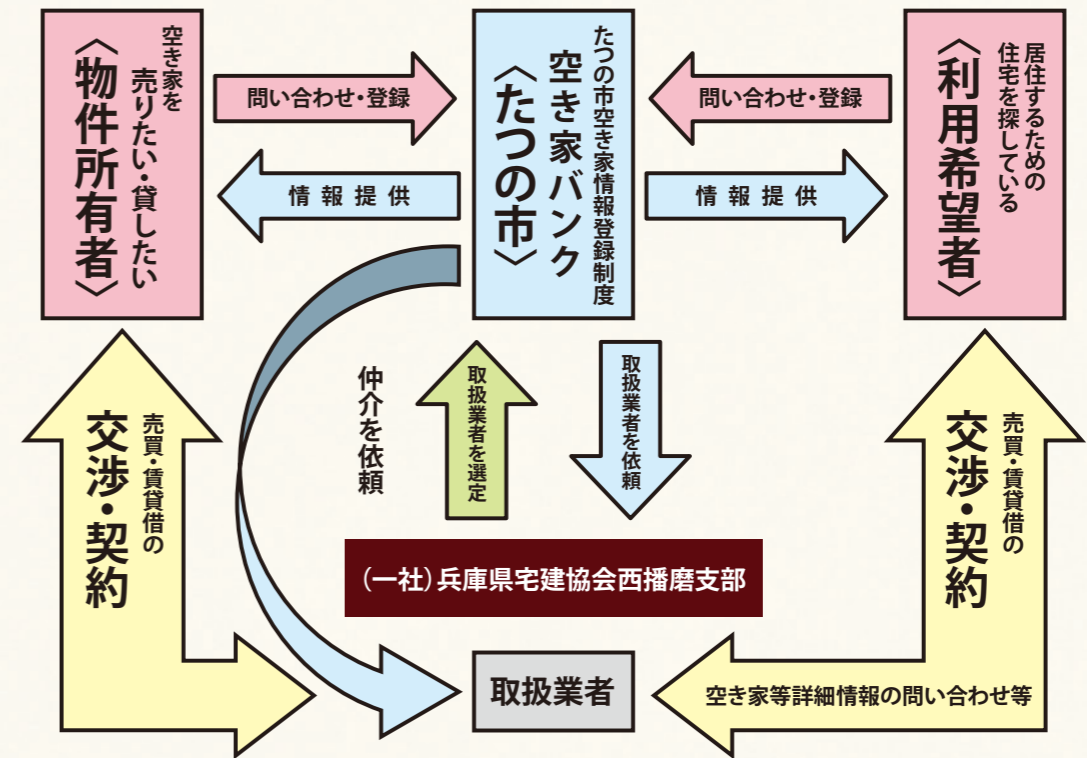
西播磨支部 からの お知らせ  
兵庫宅建 Information

## 西播磨支部

### たつの市と「空き家バンク」に関する協定を締結



たつの市では空き家を有効に活用する為、「空き家バンク」を創設し、7月1日から運用を開始しました。これに先立ち、6月27日には当協会西播磨支部とたつの市との間で媒介に関する協定が締結されました。空き家バンクでは物件の所有者が物件を登録後、たつの市がホームページで公開します。西播磨支部は仲介業者を選定して空き家バンクに登録された物件の早期契約に協力しています。



たつの市空き家バンクの詳細は  
たつの市ホームページをご覧ください。

たつの市空き家バンク 検索

<http://www.city.tatsuno.lg.jp/kouhohisho/akiyabank.html>

## 全宅管理 入会キャンペーン実施中

### 今だけの入会特典!

業務に直結する便利でお得なPCソフト『間取りプレミアム』& 『ひな形BANK』(総額6万円相当)をプレゼント!  
(平成27年3月31日までの期間限定)



全宅管理は、全宅連を母体として平成13年に設立された一般社団法人で、賃貸管理業界最大の会員数を擁しています。全宅管理では、全国的な組織基盤の更なる強化を図り、きめ細かな地域間ネットワークを構築していくため、新規入会者を募集しています。この機会に是非ご入会をご検討下さい!!



#### ●入会金・年会費について

(1) 入会金 20,000円 (2) 年会費 24,000円(2,000円(月額)×12ヶ月分)

#### ●入会手続きについて

##### 1. 入会申込書の提出

入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送又はファックス(03-5821-7330)にてご送付ください。

##### 2. 年会費(月割)の振込

入会申込書の到着が確認できましたら、当協会より入会金及び年会費振込依頼書を貴社宛にファックスにて送信いたします。同依頼書に従い入会金及び年会費をお振込みください。

##### 3. 当協会から会員向け資料一式を送付

入会金及び年会費のご入金が確認できましたら、当協会より会員証、ID・パスワード、年会費集金代行申込書、各種製作物等会員向け資料一式をご送付いたします。

詳細は全宅管理のHPで。(入会案内・申込書等もダウンロードできます)

<http://www.chinkan.jp/>

全宅管理 検索

#### 【問い合わせ・入会書類送付先】

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階 TEL 03-3865-7031

## 道路美化デーに参加しました

8月26日(火)に実施された神戸市主催の道路美化デーに参加してきました。酷暑のなか当協会を含む10団体約180名が神戸市役所北側にある花時計前に集合し、JR元町駅東口までを4班に分かれて清掃しました。当協会は、神戸地区協議会から28名の皆様に参加されました。

道路美化デーは道路ふれあい月間の行事として毎年行われているもので当会も毎年参加しています。



## 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。

## 広報記事募集のお知らせ

広報委員会では「ひょうご宅建プレス」に掲載する記事を募集中です。

内容はどんなものでも結構です。記事は広報委員会で作成いたしますのでご連絡いただければ担当者が取材にお伺いいたします。下記までお気軽にご連絡ください。

#### 問合せ先

兵庫宅建協会本部広報担当

電話: 078-382-0141

メール: [htk@htk.or.jp](mailto:htk@htk.or.jp) (メールのタイトルには「広報記事について」と明記してください)





## 不動産開業支援セミナーを開催中です！

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した開業支援セミナーを開催中です。セミナーでは、不動産業の概要や免許申請手順、宅建協会や保証協会への入会方法など、開業に必要な情報をご提供しています。

また、開業して第一線で活躍中の当会会員による体験談など盛りだくさんな内容で開催しています。



**日時** ●平成26年11月18日(火) ●平成26年12月16日(火) ●平成27年1月13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** 協会本部: 078-382-0141 (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、ぜひご活用ください。

- ◆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

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

