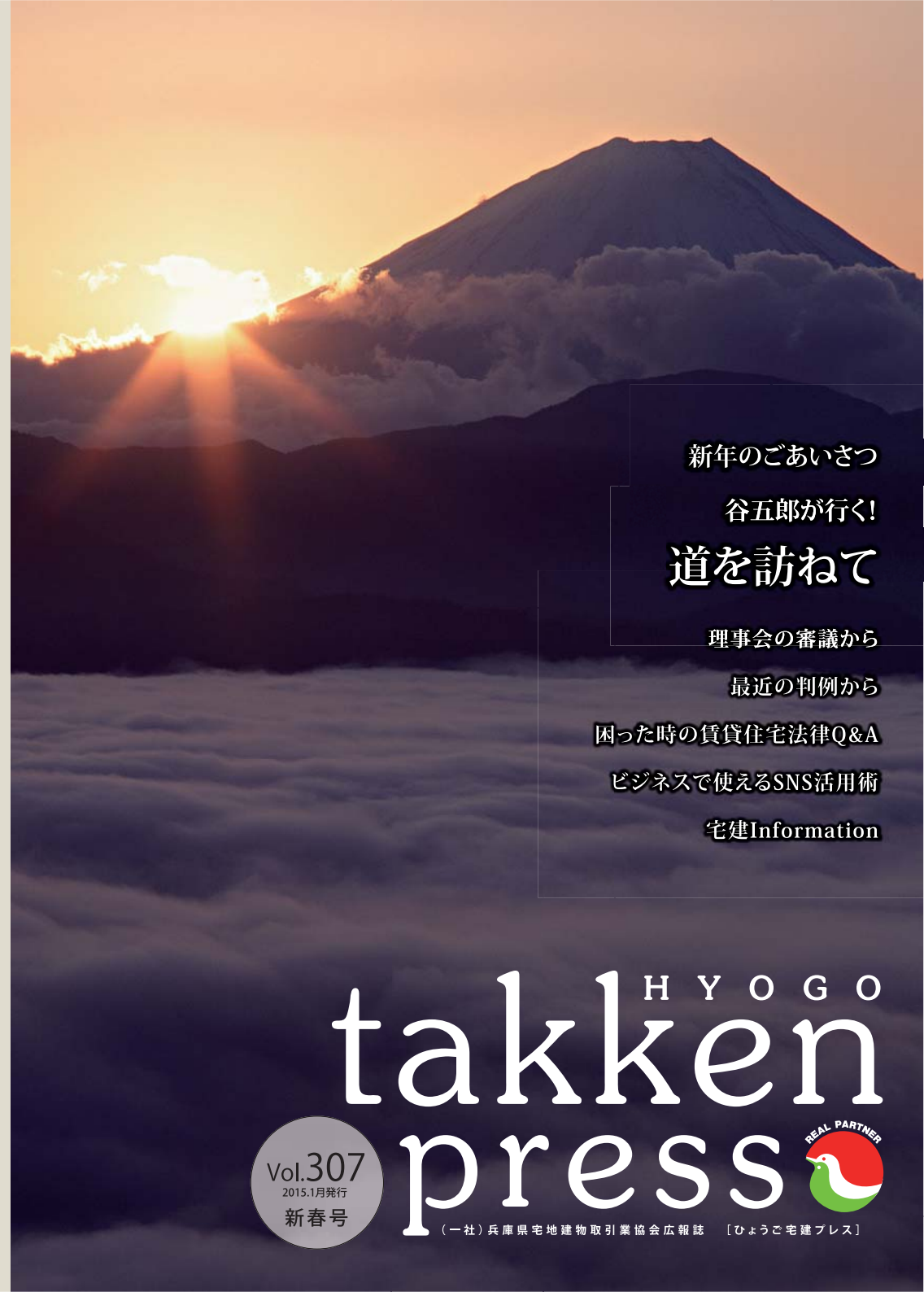




新年のごあいさつ 谷五郎が行く! 道を訪ねて

理事会の審議から

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

REAL PARTNER

Vol.307
2015.1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]

谷五郎オススメ!

愛され グルメ

地元の

篠山市呉服町 玉川 樓

料理旅館 玉川楼 | 篠山市呉服町32 TEL.079-554-2266
[営]11:00~14:00, 17:00~23:00 [休]年末年始

篠山の豊かな自然が
育んだ猪肉の滋味。
あっさりなのにコク深い
脂の旨味は格別!!



篠山発祥と伝えられる「ぼたん鍋」、盛り付けた肉が牡丹の花のようなところからその名がついたという説も。猪肉は低カロリーでビタミンやミネラルが豊富なヘルシー食材。脂はさっぱりしていて、特有の旨味を含んでいる。



古くから、秋祭りにどの家庭でも
最高のご馳走として来客に振舞う
習慣だったという「鯖寿司」。持ち帰り用は
竹皮に包まれ、専用の木箱に入れられる。

城下町・篠山の中心部に佇む「玉川楼」。
明治から続く老舗料理旅館の建物が、丹波
の小京都と呼ばれる町並みにしっくり溶け
込んでいる。

中庭に面した大広間に席をとり、篠山の
冬の味覚を代表する「ぼたん鍋」に舌鼓。顔
になる山の幸に恵まれた篠山の猪は栄養
が行き渡り、格別の旨さだといわれる。「玉
川楼」のぼたん鍋も、そんな自然の中で
育った天然の猪肉で、全く臭みがない。「顔
を食い込んでいるこの時期は、脂ののって
旨さもひとしおです」。店主の東門輝昭さん
は胸を張る。

白い脂身と肉の赤も鮮やかな猪肉を、こ
んにやく、ゴボウ、白菜、大根、ネギなど自家

スが絶妙。どうにも箸が止まらない美味し
さだ。



歴史を継いだ建物を活用した「玉川楼」、水車橋のくくり戸を入ると、こじんまりとした個室が並び、その奥に大広間が。



「玉川楼」は、もちろん宿泊可能。2階の客室は、シンプルながら居心地よく設けられている。

農場産の野菜と
共に、味噌仕立てのだしでグツグツ煮込む。
味噌は、特産・黒大豆製の味噌など4種をブ
レンドした秘伝の味。少し甘目で食べやす
い。これも特産・山の芋のすりおろしを鍋に
落とすと団子状になり、猪肉の味がしみて旨
い。「煮詰まったら味が濃くなったら、溶き卵で
召し上がってみてください。味がまろやかにな
り、また違った美味しさを味わっていただ
けますよ」。煮込むほどに軟らかくなる「ぼた
ん肉」。あっさりながらコクが深い脂身の旨さ
は、まさに滋味というべきだろう。

お土産にもぴったりなのが「鯖寿司」。
篠山は、日本海の漁港と大坂を結ぶ「鯖
街道」の中間地点に当たっていたため、海
の幸も豊富だった。「玉川楼」の鯖寿司
は、たっぷり脂ののった鯖と酢飯の balan

編集
後記



新年明けましておめでとうございます。皆様におかれましては、お健
やかに新春をお迎えのことと存じます。昨年は、「HYOGO takken
press」の発行に、ご協力を賜り、誠に有難うございました。心より感

謝申し上げます。本年も広報委員会は、久保委員長を中心に、楽し
い記事やHOTな情報を数多く発信して参りますのでご期待くださ
い! また、皆様からのご意見やご要望お待ちしております。

広報副委員長：高野正浩(神戸中央)

(一社)兵庫県宅建物取引業協会 (公社)全国宅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)、三橋芳信(姫路)、青木 隆(但馬) URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp



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
兵庫宅建Information	9
不動産フェアが開催されました。	9
会員名簿(平成26年9月1日現在) 正誤表	10
新・物件登録システム導入のお知らせ	11
最近の判例から	13
困った時の賃貸住宅法律Q&A	15
ビジネスで使えるSNS活用術	16
めざせ! 不動産キャリアパーソン	17
兵庫県高校駅伝大会が開催されました	18
兵庫宅建Information	19
宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)の・・・ 実施要領(昭和55年建設省告示第1798号)の 一部を改正する告示の施行について(通知)	19
宅地建物取引業法の一部改正に伴う 取引主任者証の取扱について	20
会員動態	21

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.307 新春号

谷五郎が行く!

道を訪ねて

第7回

「城下町・篠山ぶらり散策」



篠山は、古くから丹波の中心地として栄え、日本海側諸国と京をつなぐ山陰道の要衝としても重要な役割を果たしてきた。町の中心に城跡の高石垣がそびえ、国の伝統的建造物群保存地区に指定されている町内には、旧武家屋敷や商家などの建物がよく残されている。城下町の風情をここまで色濃く残している町は県下でも数少ないだろう。雪がちらつくこの季節は、一層情趣深い。また、食の宝庫としても知られ、ぼたん鍋や山の芋など季節の美味が、散策をさらに楽しいものにしてくれる。

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クラスに出会い、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。



新年のごあいさつ



G r e e t i n g s o f t h e N e w Y e a r



(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。

昨年5月に会長に再任されまして、翌6月には歴代会長及び諸先輩方の永年の悲願でありました「宅地建物取引士」の実現という朗報に接するなど、二期目の協会運営もお陰様で順調に推移しております。さらに、全宅保証の副会長をはじめ、関連団体の要職を多数兼務し、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いております。これも偏に皆様方のお力添えの賜物と深く感謝申し上げます。

今年は阪神・淡路大震災から20年という大きな節目の年となります。当時の状況を顧みますと、会員ご本人が10名、会員のご家族が13名亡くなられ、被災された会員数は1,300余名、実に会員比約22%にも上る甚大なものでした。さらに、協会の拠点であります不動産会館も大きな被害を受け、その補修に数千万円を要したと記憶しております。震災により亡くなられた御霊に對しまして、謹んで心から追悼の意を捧げたいと存じます。

さて、昨年12月には、突然ではございましたが、衆議院解散総選挙が実施されました。結果、政権与党の自民、公明両党は定数の3分の2を上回る議席を獲得し、安倍政権の継続が決まりました。協会顧問の議員の皆様も全員当選を果たされました。消費税増税は先送りされましたが、業界を取り巻く環境は依然として厳しいものがあります。一刻も早く資産デフレから脱し、アベノミクス効果が地域経済まで浸透され、会員各位の活躍の場が創出されることを心より念じております。

本年も会員目線に立った協会運営に徹し、将来を見据え、ハトマークの宅建協会が力強く羽ばたいていくよう、役職員一致団結して組織基盤の強化を積極的に進めて参ります。さらに、重点施策であります会員支援事業に関しましては、兵庫宅建を通して事業を展開し、会員業務のビジネスチャンスの拡大に努める所存でございます。

最後になりましたが、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。

～安全安心と元気の創造～

新年明けましておめでとうございます。

今年は、阪神・淡路大震災から20年の節目を迎えます。未曾有の災害から得た経験と教訓を発信し続けるとともに、復興を成し遂げてきた兵庫の力を、未来に向かって、世界に向かって、一層力強く発揮する好機の年としようではありませんか。

昨年末、国政の新たな体制が固まりました。人口減少の克服や東京一極集中の是正など地方創生の動きの本格化に向けて、今こそ、地方が主導する国づくりを進めるべき時です。兵庫の多様性を生かし、個性ある地域の発展に全力を尽くしていきましょう。

第一は、安全安心の確保。

地震、津波対策のほか、昨年8月の豪雨災害を踏まえた風水害への備えを強化します。また、2025年問題を見据えた福祉・介護・医療の充実や、子どもや高齢者などの課題に対応して、地域社会での暮らしの安心を確保します。

第二は、活力ある地域経済。

グローバル市場でも存在感を示すオンリーワン企業の育成や、産業としての農業の振興、ブランド化を進めます。子育て環境の充実とあわせ、女性、若者、高齢者、障害者など多様な人材の社会参加を促し、人口減少社会の活性化をめざします。

第三は、地域の元気の創造。

山陰海岸ジオパークなど多彩な地域資源を活用した広域観光圏の形成や、交通ネットワーク等社会基盤の整備、淡路花博2015花みどりフェアの開催などにより、地域活性化と内外との交流拡大を図ります。

ふるさとへの愛着と20年間の復興の歩みを基礎に、柔軟な発想と地域主導の行動で直面する課題に挑み、兵庫の新時代を切り拓いていきましょう。

地震乗り越え 未来をめざす ふるさと兵庫 新しい創造



兵庫県知事
井戸敏三
Toshizo Ido



不動産フェアが開催されました。



加古川支部

『不動産フェア』として、9月13日、14日の2日間、加古川商工会議所主催の第12回『加古川楽市』に加古川支部としては一昨年から3回目の参加となりました。両日とも天候に恵まれ約3万人もの人出があり大盛況でした。

流通対策広報部会の事業ですが、当支部の『青年会』及び『女性会』の皆さんの協力のも

と、協会パンフレットを同封したLEDライト付ボールペン、エコバック、風船の無料配布や、から揚げ、イカ焼き、フライドポテト、生ビール等の販売、バルーンアートの実演、配布も行い、大勢の皆様にハトマークの宅建協会をPR出来たと思います。

また、同時に募金活動を行い、集まった募金と売上金の一部を合わせて、加古川市、高砂市、播磨町、稲美町の各社会福祉協議会に寄付させて頂きました。

2日間の長時間でしたが、幹事、部員、青年会、女性会が一致団結しておおいに盛り上がり、たいへん有意義な不動産フェアになりました。

来年もよりよい不動産フェアを行いたいと思います。



但馬支部

毎年恒例、但馬支部の不動産フェアを、宅建協会但馬支部の協会加入会員の業者名、連絡先を新聞広告で告知する唯一の活動として今年も豊岡駅前ビル「アイティ」と朝来市和田山町「イオン和田山店」の2箇所で開催しました。2012年から始めた北但・南但に分けての開催も軌道に乗り始め、北但の情報だけでなく、南但地区の情報も揃い、それぞれの地区で相談に訪れるお客さまも多く、盛況の内に終わりました。

しかしながら、相変わらず相談は高齢者の相続についての質問や、売却をした時の税金相談程度で、購入意欲のある来場者は少なく、若者離れが進み過疎地但馬地方を強く実感しま

した。これからの但馬地域に、若者が戻る街づくり、魅力ある街になるよう、一層の努力が必要だと強く思いました。



姫路支部

素晴らしい秋晴れの下、平成の大修理を終え素晴らしい姿を見せた「姫路城」を望む姫路の玄関口ともいえるキャッスルガーデン「芝生広場」をメイン会場として、10月25日(土)「世界の姫路城 ほこれる街づくりは ハトマークのお店」をテーマとして『ひめじ不動産フェア2014』を開催しました。

特大の「ハトマーク」パネルを新しく作成し、姫路支部幹事による「〇×クイズ」にもハトマークを盛り込んでPRに努めました。

「門番さくら組」「ダンス」「アイドルショー」の娯楽イベントに始まり、姫路警察署・防犯協会さんによる「防犯イベント」には子供警察官、兵

庫県警シンボルマスコット「こうへい君」と防犯協会城南支部の皆様の「太鼓演奏」「踊り」と場を盛り上げて頂きました。

姫路支部の将来を担う「青年部会」の面々には、「かんべえくん」「しろまるひめ」の着ぐるみに入ってイベントの各所で登場して場を盛り上げ、会場内では記念撮影と活躍し、「クイズ箱の中身はなんじゃろな?」では小さなお子様との軽妙なやり取りで観客との交流を深めて頂きました。

また、協会本部より山端会長と副会長3名全員、広報委員長及び議員さんにも応援に駆け付けていただき、途中公務で忙しい石見姫路市長にもご挨拶をいただきました。ありがとうございました。開催場所にも恵まれて、総数約2800名の皆様にイベントの他「不動産無料相談」「開業支援」「物件検索」「喫茶」「献血応援」「占い」「金魚すくい」等のコーナーも設けてハトマークをPRできたと思っています。

会場での募金と姫路支部の義援金108,756円を(公財)神戸新聞厚生事業団を介して「丹波市豪雨災害義援金」として贈呈しました。

最後に、ご尽力頂きました皆様に心よりお礼申し上げます。ありがとうございました。



先般発行致しました「会員名簿(平成26年9月1日現在)」に誤りがございました。下記のとおり訂正させて頂きますとともに、深くお詫び申し上げます。

会員名簿(平成26年9月1日現在)正誤表

ページ	商号または名称	訂正箇所	誤	正
27	M. K ホーム	更新回数	(1)203898	(2)203898
27	㈱エリアプランニング	専任取引主任者	(欠 落)	前田 陽治
38	㈱ホームタウン	更新回数	(1)203899	(2)203899
62	㈱ディーズハウス	免許年月日	26.03.28	26.03.27
65	樋口商事	更新回数	(9)200904	(10)200904
91	橋本不動産	更新回数	(7)201608	(8)201608
112	㈱アーク	更新回数	(2)10792	(3)10792
148	㈱渋谷商事	更新回数	(4)10060	(5)10060
148	蛇乃目商会	更新回数	(1)11221	(2)11221
157	松本銅機㈱	専任取引主任者	平畑 達雄	平畑 達男

ページ	商号または名称	訂正箇所	誤	正
200	明石中央不動産㈱	更新回数	(10)250046	(11)250046
200	明石中央不動産㈱	更新回数	支(10)250046	支(11)250046
200	明石中央不動産㈱	更新回数	支(10)250046	支(11)250046
200	明石駅前東店	更新回数	支(10)250046	支(11)250046
200	明石中央不動産㈱	更新回数	支(10)250046	支(11)250046
200	西明石北店	更新回数	支(10)250046	支(11)250046
200	明石中央不動産㈱	更新回数	支(10)250046	支(11)250046
255	㈱みどり不動産	更新回数	(2)451084	(3)451084

新・物件登録システム導入のお知らせ

平成27年4月スタート

兵庫宅建会員だけが利用できる便利なシステムで、インターネットの物件掲載がもっと便利に！

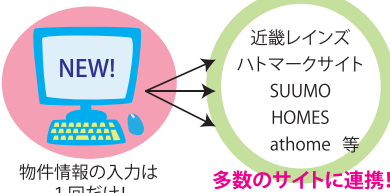
今までの情報入力の方法は・・・

一つの物件情報を、掲載するサイトの数に応じて何度も入力

- 物件情報を入力 → 近畿レイنز
- 物件情報を入力 → ハトマークサイト
- 物件情報を入力 → SUUMO
- 物件情報を入力 → HOMES
- 物件情報を入力 → athome

新登録システムを利用すると・・・

それぞれのサイトに入力していた手間を省き、物件の一元管理が可能になります



連携先と費用について

連携先	登録システム利用料	公開費用（ポータルサイト掲載料）
近畿レイنز	無料	無料
レイنز全国データベース（近畿レイنز経由）		
ハトマークサイト		
不動産ジャパン（ハトマークサイト経由）		
「ハトマーク×いえらぶ」		
アットホーム[スポット掲載]	有料 （各サイト毎に連携費用が必要）	24,000円/年
スーモ		380円/7日間、690円/14日間
ホームズ		有料 （各サイト毎に物件掲載にかかる費用が必要）
アットホーム		
その他ポータルサイト多数		

（金額は全て税抜）

キャンペーンのご案内

新登録システム導入に伴い、スーモ、ホームズ、アットホーム、いえらぶより、お得なキャンペーンを実施する予定です。※詳細が決まり次第ご案内致します。

主な特長

★多数のサイトへ連携

近畿レイنزやハトマークサイトはもちろん、SEO対策システムの「ハトマーク×いえらぶ」への連携もOK！さらに、スーモ、ホームズ、アットホーム等多数の民間ポータルサイトにも連携します。

★画像登録枚数が最大50枚

掲載画像数の多い民間ポータルサイトにも十分に対応できます。

★タブレットでも利用可能

Internet Explorer、Chrome、Firefox等の主要なブラウザに対応し、Windowsに限らずMacやタブレットでの利用も可能となります。

★業務に便利なオプション付き！

無料で「間取り図作成」や「チラシ作成」機能が利用できる他、必要に応じて有料オプションも追加できます。※本システムは、（株）いえらぶGROUPが有料で提供している「いえらぶCLOUD」の機能を絞って提供しています。



※新登録システム導入後も、現行のハトマークサイト登録システムについては従来どおり利用可能です。



最近の判例から

▶ 通行地役権の承継と登記の欠缺

要役地及び承役地の移転に伴い不明確となっていた通行地役権について、要役地所有者の承役地所有者に対する地役権設定登記手続請求が認められた事例

平成8年(オ)第2343号 通行地役権確認等請求事件
最高裁判所平成10年12月18日 第2小法廷判決 判例タイムズ1036号40頁

1 はじめに

ある「一筆」の土地の交通の便益を図るため、他の土地(複数の土地でも、一筆の土地の一部でも構わない。)に通行権を設定する契約をすることがある。この契約によって成立した通行権を通行地役権という。通行地役権と似たものに、囲繞地通行権というものがあるが、これは法律上当然に発生する所有権の内容そのものであり、通行地役権は、契約によって発生する一つの物権である。物権であるため、登記が第三者対抗要件となる。

通行地役権において、便益を図る目的の土地を要役地といい、通行地役権が設定される土地を承役地という。地役権は、あくまで要役地の便益を図り、要役地の利用価値が増すことを目的とするため、単に要役地に居住する人の個人的利益のために他の土地を利用させる場合には地役権の設定はできない。もっとも、要役地の利用価値が増すことは、そこに居住する人の利益になることも多いであろう。また、要役地の便益を図るという目的であるため、要役地の所有権移転とともに通行地役権も移転する。なお、地役権は無償に限るとするのが判例の立場である(但し、この判例は非常に古いものである。)

今回は、土地の所有権の移転と通行地役権に関する最高裁判所の判例(第2小法廷 平成10年12月18日判決)を紹介する。

2 事案の概要 (事案を簡略化している)

まず、甲地(要役地)と乙地(承役地)の2つの土地があり、双方の土地は、もともと、Aが所有していた、という前提事実がある。

昭和41年5月、Aは乙地をBに売却し、その際、甲地所

有者Aと乙地所有者Bは、双方の合意により、甲地を要役地、乙地を承役地とする通行地役権を設定する旨の合意をしたが、通行地役権設定登記は行われなかった。

その後、Aは、所有権がBへと移転した乙地に設定された通行地役権に基づき、乙地を通行していた。

昭和60年5月、Aは甲地をXに売却し、昭和63年1月、Bは乙地をYに売却した。なお、Yは乙地取得の際、乙地が近隣の通行のための道路として利用されていることの説明を受け、そのように認識していた。

その後、Xは、Yに対し、甲地を要役地、乙地を承役地とする通行地役権の取得を主張し、同地役権の設定登記の具備を求めた。

なお、上記事実関係だけからすると、通行地役権について紛争が生じた経緯は見えてこないが、実際の事案は、分筆等が複数回行われ、また、所有権移転も複雑であるうえ、共有関係の土地もあつたため、通行地役権自体の存在が争われることになった。判例の解説という側面を重視し、事案を相当簡略化していることを付言する。

3 判示概要

Yは、通行地役権の負担のあることを十分に承知して、乙地が通路となっていることが明白な状況で乙地を取得したものであるから、Yは、この通行地役権について、設定登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する第三者に当たらず、Xは、Yに対し、設定登記なくして通行地役権の存在を主張することができる。

通行地役権の承役地の譲受人が地役権設定登記の欠缺を主張するについて正当な利益を有する第三者に当たらず、通行地役権者が譲受人に対して登記なくして通行地役権を対抗できる場合には、通行地役権者は、譲受人に対し、同権利に基づいて地役権設定登記手続を請求することが

でき、譲受人は、これに応ずる義務を負うものと解すべきである。

このように解したとしても、譲受人は通行地役権者との関係において通行地役権の負担の存在を否定しえないのであるから、譲受人に不当な不利益を課すものではないし、また、通行地役権の登記手続の請求を認めなければ、同権利を十分に保護することができず、承役地の転得者等との関係における取引の安全を確保することができない。

4 判決に対するコメント

判決文自体からは必ずしも明確には断定できないものの、乙地が「通路にあることが明白な状況にある」と判示されている点から見て、乙地は、現況上も通路であることが客観的に明らかなものであると想定され、結論的には妥当な判決であろう。

なお、本事例においては、結論的には、通行地役権を登記なくして対抗できるか否か、という点が主たる争いとなったが、その前提として、通行地役権の設定合意があつたという事実があることを忘れてはならない。

5 不動産取引における 注意点

通行権の有無は、不動産取引における重要事項といえる。特に、通行地役権については、当事者の設定合意によって発生する物権であるため、登記を具備していない場合は、通行権が外形的には分かりにくいこともある。

このため、現況上通路となっているような土地やそのような土地の隣接地の取引に関しては、境界の特定に加え、実際に通行権が主張されるものであるかどうかなどについて、登記の確認はもちろんのこと、関係者からの聞き取りなどの確認も必要となろう。



※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 富本和路 (兵庫県弁護士会所属)

profile

中央大学卒業。司法修習終了後、東京にて弁護士登録。平成19年に兵庫県弁護士会に登録換えをして、洲本市に事務所を構える。現在、おのころ法律事務所所長。
一般民事事件、家事事件を中心に扱う。

[おのころ法律事務所]
〒656-0025 洲本市本町6丁目2番17号 兵庫シーランドビル5階 TEL:0799-22-3280 FAX:0799-22-3281

困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

賃料に対する差押通知

裁判所から賃料に対する差押通知が届きました。
どうしたらよいでしょうか。

A

(1) 抵当権にもとづく物上代位による賃料差押

賃貸人の窮状に伴い、賃貸人が賃借人に対して有する賃料債権に対して、賃貸人の債権者等が差押をする場合があります。この差押には、一般の債権者が申立をする場合と、抵当権者が申立をする場合（物上代位権といいます）とがあります。いずれにしても裁判所からの差押命令の通知を受けた賃借人は、その差押命令を無視して賃貸人に賃料を支払うことは許されなくなります。なお、同一の賃料に対して、複数の差押命令が届くことがあります（差押の競合）。この場合、賃借人は、法律上優先する者に対して支払うか、場合によっては執行供託を、まれには弁済供託をしなければなりません。

ところで、抵当権者による差押に対して、賃貸人が、将来、契約終了時に返還すべき敷金相当分に達するまで、賃借人の賃料を相殺して精算済みとすることがあります。賃貸人にとっては返還すべき敷金を準備する必要がなくなり、賃借人としても別段不都合がないからです。しかし、そうすると抵当権者は差押の機会を逸してしまうことになります。

(2) 抵当権設定前から賃借していた場合

抵当権設定前から賃貸借契約を締結し、敷金（保証金）を差し入れていた場合、賃借人は、後日、抵当権による賃料差押がなされたとしても、明渡しにより未払賃料が敷金によって精算され、消滅したことをもって対抗できると考えるべきでしょう。（後掲の最高裁判平成14年3月28日参照）

(3) 抵当権設定後に賃借した場合

抵当権設定登記がなされている物件は、抵当権者により物上代位をする権利が登記によって公示されていると考えられています。したがって、賃借人は、すでに抵当権設定登記がある建物に賃借する場合、抵当権者が賃貸人の有する賃料債権を差し押さえる可能性があることを予期していなければなりません。しかし、抵当権は、抵当権設定者の利用（賃貸人が抵当目的物を第三者に賃貸すること）を前提とする権利ですから、抵当権者が差押をするまでの間は、賃貸人と賃借人間の処理に介入することができません。とくに、賃貸借契約では敷金契約を伴うのが通常ですから、抵当権者が敷金精算に対して優先する扱いがなされるのは、抵当権の目的物利用を阻害することにもなります。

1. 抵当権による差押前の明渡しの場合

賃借人が、差押前に建物に明け渡し済みであった場合、差押時には、既に敷金返還請求権が現実的に発生し賃借人の負担する債務と相殺されていることとなります。この場合、賃借人は、抵当権者に対して、賃貸人との間で敷金の精算が済んでいること（賃料債務が消滅していること）をもって、対抗できるといえます。

2. 抵当権による差押後の明渡しの場合

賃借人が抵当権者により賃料債権を差し押さえられた後、明け渡し未了によって発生した賃料債務につき、自己の所有する敷金返還請求権をもって対抗できるかどうかについては、下級審で判断が分かれていました。そうした中、最高裁は、敷金の特殊性を認め、当然に敷金との差し引き計算によって賃料債権が消滅することを認め、賃借人に対する賃料支払い請求を否定しました（最高裁判平成14年3月28日判例1783号42頁）。相殺の意思表示をせずに、敷金であることから当然に賃料が精算充当されることを認めたものです。下級審でも最高裁判例を踏まえ、敷金の性質を有する保証金について賃料債権が充当により消滅したことを認める裁判例も出ています（東京地裁平成24年9月11日ウエストロー・ジャパン）。もっとも、敷金返還請求権ではなく一般債権に過ぎない場合、相殺による対抗は、当然には認められません。（最高裁判平成13年3月13日民集55巻2号363頁）。

3. 相殺予約・相殺合意がある場合

賃借人が賃貸人との間で敷金をもって相殺する予約（相殺予約・合意）をしている場合であっても、上記の処理に影響を与えないというのが有力です。

弁護士 須藤 耕二

賃貸住居の法律Q&A（5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.7

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

この「SNS活用術」は、今回が最終回となります。そこでこれまでの事を思い出していただき、実際にSNSを活用してもらうために、これまでの“おさらい”をしていきたいと思います。

題して… **羽ばたこう! SNSの世界に!!** では早速振りかえってみましょう。

vol.1 WEBサイトやSNS、ブログの役割や位置づけをサッカーに例えて説明

Facebookは、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と説明させていただきました。情報が、他よりも広く拡散し、更に“ユーザーの囲い込み”が出来、ユーザーのふところに入っているサービスであります。

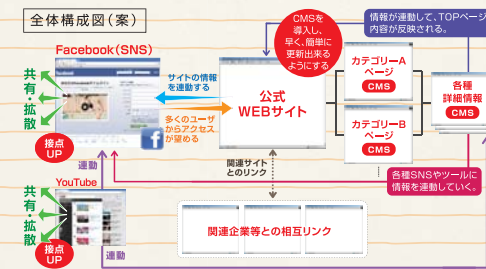
インターネットの世界において、重要な役割を担っているポジションでありますよ!



vol.2 SNSという武器の効果的な装備の仕方

ここでは、Facebookを単体で利用・運用するのではなく、より効果的にWEBアプローチができる構成や運動を行っていきましょうと図を使って説明させていただきました。

右記の図を見て、思い出してみてくださいね。情報の拡散や共有が一段とアップする効果的なWEBアプローチが可能になります!



vol.3 SNSは、どうして情報拡散しやすいのか? このメカニズムは!!

今までの情報発信は“足し算”の情報発信でしたが、SNSは“掛け算”の情報発信が出来ることを説明させていただきました。 “足し算”を何回もするより、“掛け算”をするほうが速いですよね! あなたのWEBサイトの情報をSNSに連動し、より多くの方に、よりスピーディに、掛け算の情報発信を!!!

vol.4 Facebookを実際に活用している企業や団体等を紹介

効果的に利活用している企業を紹介させていただきました。

◆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>

既に効果的にFacebookを活用している企業をお手本にしてみましょう!

vol.5 「個人の顔」、「仕事の顔」を使い分けて、SNSを上手に利活用!

「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くことが、ひいてはビジネスにも繋がっていくことを説明させていただきました。

SNSでは「個人の顔」で信用を獲得し、「仕事の顔(ビジネス)」に繋がっていきましょう!

vol.6 様々なSNSの特徴を知り、自分にあったSNSを利活用!

SNSも様々なあります。それらの特徴を説明させていただきました。

それぞれの特徴を見極め、自分にあったSNSを見つけることが、SNSを楽しく利活用する第1歩であります。その先にビジネスに利活用できる“何か”が発見できるかもしれませんよ!

最後に

今まで1年半、誠にありがとうございました。毎回文章を書くことにより、私自身もSNSのことを再認識し、新しい発想が生まれ、とても有意義な時間を過ごすことが出来ました。皆さんも1度、SNSの世界にチャレンジしてみてください。そこには新しい何かが見えてくるかもしれませんよ! そして...その何かを見つけた時、大きく羽ばたけるかもしれません。

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>

取引の流れがわかる

めざせ!

不動産

キャリアパーソン

住まい購入の安心の目安に

社内研修、従業員教育の一環に

「実務」知識の差が仕事の大きな差に



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



兵庫宅建
Information

男子第69回/女子第31回

兵庫県高校駅伝大会が 開催されました



兵庫宅建協会では、兵庫県高校駅伝に毎年協賛し、大会を応援しています。

男子69回、女子31回となる兵庫県高校駅伝競走大会が11月2日(日)、篠山市で開催されました。当日は小雨が降るあいにくの空模様となりましたが、男子40校、女子30校の選手達は皆元気な走りを見せてくれました。女子は大会21連覇がかかる須磨学園が善戦しましたが、結果は2位。優勝は西脇工業でした。男子は須磨学園と西脇工業が終始トップ争いを続ける展開となりました。アンカー勝負となりました。

したが、試合を制したのは西脇工業。男女とも西脇工業が優勝しました。

大会の様子は11月2日、大会当日の夜9時からサンテレビにて兵庫宅建協会提供で録画中継が放送されました。

12月21日に京都市で開催された全国大会では、男子の須磨学園が12位、西脇工業が19位、女子の西脇工業が17位でした。

暴力団追放兵庫県民大会にて表彰

平成26年11月7日に開催されました「暴力団追放兵庫県民大会」において、当協会神戸西支部支部長の田中隆氏が、多年にわたる暴力団追放運動の功績が称えられ表彰されました。心からお慶び申し上げます。



宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)の 実施要領(昭和55年建設省告示第1798号)の 一部を改正する告示の施行について(通知)

この度の宅地建物取引業法の一部改正にともない、宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)の実施要領の一部を改正する告示が、平成26年10月28日国土交通省より公表され、平成27年4月1日より施行されることとなりました。



1 改正の趣旨

宅地建物取引主任者の役割の増大に鑑み、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」の名称に改めるほか、「宅地建物取引士の業務処理の原則」など、宅地建物取引士の適正な業務確保に係る新たな規定の創設等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成26年法律第81号。以下「改正法」という。)が平成26年6月25日に公布されたところである。このため、改正法の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士にふさわしい資質の維持向上を図る観点から、宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)の内容を充実させることとし、実施要領の改正を行ったものであること。

2 改正の内容

(1) 題名

題名を「宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領」を「宅地建物取引士に対する講習の実施要領」に改める。

(2) 講習の科目

「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を加えるとともに、現行の各講習科目の「おおむね過去3年間」を「おおむね過去5年間」に改める。

(3) 講習の時間

「おおむね5時間」を「おおむね6時間」に改める。

(4) 受講料

「11,000円以下」を「12,000円以下」に改める。

(5) その他

第二中「宅地建物取引主任者証交付申請書」を「宅地建物取引士証交付申請書」に改める。

3 講義手法

今般の実施要領の改正に併せ、講習効果を高めるとともに実践的な知識を習得する観点から、自己採点、ケーススタディなど受講者参加型の講義手法を取り入れるよう各講習実施機関に対して指導をお願いする旨各都道府県主管部長あて通知している。ついては、関係講習実施機関のこれら講義手法の実施について、よろしく取り計らわれたい。

宅地建物取引業法の一部改正に伴う 取引主任者証の取扱について

宅地建物取引業法の一部が改正され、平成27年4月1日より「宅地建物取引主任者」は、「宅地建物取引士」となります。これに伴い、「取引主任者証」も「取引士証」に名称が変わります。(名称を除いて様式は変わりません)



1 主な法改正の内容

- (1) 「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする。
- (2) 宅地建物取引業者・宅地建物取引士に係る暴力団排除規定を置く。
- (3) 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上 等

2 取引主任者証の取扱いについて

宅地建物取引業法の一部改正により、「宅地建物取引主任者」は、「宅地建物取引士」となりますが、**有効期限内の取引主任者証については、取引士証とみなされ、引き続き有効です。**なお、有効期限内であっても、新取引士証への切り替えを希望される方は、下記の手続きにて交付を受けられます。

主任者証の切替方法

- (1) 申請受付開始日:平成27年4月1日
- (2) 申請先: (一社) 兵庫県宅地建物取引業協会
講習センター 〒650-0012 神戸市中央区北長狭
通5-5-26 兵庫県不動産会館3F
- (3) 必要なもの
●再交付申請書(兵庫県宅地建物取引業協会ホームページからダウンロード)
●写真1枚(カラー証明写真 寸法3cm×よこ2.4cm)
●兵庫県収入証紙4,500円の見込(申請書に貼付)

- (4) 申請方法
左記一式を講習センターまで郵送
- (5) 交付方法
●旧主任者証と引換えに交付(申請書受付後、別途交付日を連絡しますので、旧主任者証を講習センターまで持参下さい。引換えに新取引士証を交付します。)
- (6) 新取引士証の有効期限:旧主任者証の残期間(延長しない)

※平成27年4月以降の法定講習会受講者には、
取引士証が交付されますので、上記手続きは不要です。

【詳細は、兵庫県宅地建物取引業協会ホームページをご覧ください。】

<http://www.htk.or.jp/>

兵庫宅建 検索