

谷五郎オススメ!

愛され グルメ

地元の

赤穂市御崎
海辺の ほったて小屋

【海辺の ほったて小屋】 赤穂市御崎1984-2 TEL.0791-42-2458
【定】11:00～16:00(L.O.15:30) 【休】水曜日(4月下旬～7月中旬の
潮干狩りシーズンは潮干狩り場休場日)

赤穂カキと旬の魚介
本来の旨さは感動的!
海の幸の奥深さを知る



熱を通しオイル漬けに
したカキと、トマト、モッツァ
レラチーズ、生パジルを合わせた
「カキのカブリゼ」。
さっぱりサラダに、カキが豊富な旨味をプラス。

赤穂市中心街の南東、県立赤穂海浜公
園の西隣り。唐船サンビーチ沿いに2013
年オープンした「海辺のほったて小屋」。赤
穂産の新鮮で美味しい「カキ」が満喫でき
ると評判を呼ぶ店だ。外観はその名のと
おり、手作り感満載のたたずまい。よし張り
風の内装を施した店内は、テーブル席、お
座敷席、カウンター席と意外に席数が多い。
忠臣蔵を描いた浮世絵が印象的な高い
背もたれのテーブル席に着く。背もたれ
が衝立の役目を果たし、落ち着きを感じら
れる。

「当店では、ほぼ年間を通して美味しい



注文を受けてから主観で炊き上げるカキの浜漬が、1膳目はそのままカキ飯で、2膳目は、カキの生キヌがキャベツと詰まった
出汁をかけてお茶漬けにカキで作った自家製カキ味噌を添えれば、旨味はさらに濃厚に、スナッチが味を引き締める。

カキを味わっていただ
けます」と店長の時田崇さ
ん。赤穂カキの旬は10月
末～4月下旬。まだまだ
「旬」真ただ中というわけ。
ちなみに、6月になれば、夏が旬
の真カキ「なつみ牡蠣」が生で味わえる
そうだ。

この日は、ほったて小屋名物「カキの浜
漬け」と、イタリア風サラダ「カキのカ
ブリゼ」をいただいた。赤穂名産の塩で味
付けたカキ飯「カキの浜漬け」。蓋を取
ると、湯気と共にカキの腹のたる香りがふ
わっと広がり、食欲を刺激される。カキの旨
味と塩味のバランスが絶妙だ。「カキのカ
ブリゼ」は、トマト、モッツァレラチーズ、
生パジルの色合いが美しく、カキとオー
イルドレッシングの相性も抜群!

「これからの季節は、穴子やワタリガニ、
アサリなど旬の魚介もお勧めです」。和を
中心に様々な調理法で「旬」を楽しませてく

れる「貝鮮レストラン」。訪れるたび、新たな
感動を味あわせてくれる。



その名のとおり、外観は「ほった
て小屋」風だが、料理は一流。地
物を中心とした旬の魚介料理を
心ゆくまで味わえる。



4月下旬まで「焼きカキ食べ放題」が楽しめるテント式の屋外席。潮干
狩りシーズンは席はバーベキュー場となる。

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

スマートフォンアプリと
ハサミは使いよう!

宅建Information

HYOGO takken press



Vol.308

2015.4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]

(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

編集
後記



今回の「Hyogo takken press」はいかがでしたか?
「谷五郎が行く」道をたずねて、や「地元の愛されグルメ」など、恒
例の企画や、前回で終わった「SNS 活用術」に変わり、「スマートフォン
アプリとハサミは使いよう!」を新企画として掲載させていただきました。
また、新しい物件登録システム「たっけんクラウド」が4月より導

広報副委員長: 岩本昌樹(阪神北)

入されましたので、そのお知らせを見ていただければと思います。
4月1日より、取引主任者から取引士になり気の引き締まる思いです。
これからも広報委員会は、楽しくためになる情報を発信していきます
ので、よろしくお願いいたします。

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
スマートフォンアプリとハサミは使いよう!	9
兵庫宅建Information.....	10~15
不動産フェアが開催されました.....	10
「1.17は忘れない」神戸東支部吹き出しを再現.....	11
サンテレビの「阪神淡路大震災20年1.17チャリ ティーマッチ」に協賛しました	11
振り込み詐欺防止キャンペーンに協賛しています.....	11
「宅地建物取引業法の遵守」のお願い.....	12
不動産開業支援セミナーを開催しています.....	12
第55回定時総会が開催されます.....	12
広告会社等に対する研修会が開催されました.....	12
流通対策委員会からのお知らせ.....	13~15
会員動態.....	16

会長 あいさつ

1月17日、忌まわしい阪神・淡路大震災から20年と、あっという間に時間たってしまうと思うのは、私ばかりじゃなく、皆さん方も同様に思っているんじゃないかと思います。天皇皇后両陛下が臨席のもと開催された震災追悼式典では、震災の時に生まれた二十歳の成人式を迎えた若者が「我々は阪神・淡路大震災を語り継ぐ最後の砦として一生これをつなげていきます」と力強く御挨拶をされました。震災では、我々の仲間もたくさん犠牲になり、六千数百人の方が亡くなられました。今、改めて、また御冥福をお祈りする次第でございます。

阪神・淡路大震災の後も、様々な災害が発生しております。いつ起こるかはわからない。それに対する準備も必要かと思しますので、兵庫宅建では数年前にボランティア登録制度を設けました。皆さん方、各支部の中でボランティアに参加しようという方をどんどん募っていただいて、本部に送り届けていただきたいと思います。また、今後、中古住宅流通を活性化させようというの、国、県も、今や各市町村まで行き渡って、我々にとりましても本本当に大事な事業のひとつになっていく。行政のいろんな補助事業を見ておりまして、減ることはなくても、増えることは必ずありますので、真剣に各会員さんにこのことをお伝えいただいて、ビジネスチャンスが増えることも含めていろいろ啓蒙していただきたいと、理事会を通じて改めてもう一度お願いいたします。私の理事会での冒頭の御挨拶にかえさせていただきます。どうもありがとうございました。

平成27年 1月29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

第8回

〔廻船業の町・坂越で歴史探訪〕

谷五郎が行く! 道を訪ねて

坂越(さこし)は、忠臣蔵で有名な赤穂市の東部、坂越湾に面する港町。その歴史は古く、聖徳太子の死後、蘇我入鹿、その子のいるかの迫害を逃れた秦河勝(はたのかわかつ)が海路この地に漂着したという伝説が残され、奈良時代末期の古文書にもその名が記されている。波静かな天然の良港は古来より泊まりとして知られ、江戸時代には西回り廻船航路の要港として、また、特産の塩などを積み出す基地として大いに賑わった。往時の面影は、伝統的な和風建築が並ぶ街道沿いに色濃く残されている。



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「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。



[1]石畳が敷かれた大道には、古い町家を活用したカフェなども点在。[2]当時の礎石が残される木戸門跡。[3]元銀行だった坂越まち並み館。当時の通帳等も展示されている。[4]古めかしい金庫が銀行時代を物語る。

●千種川と坂越浦を結ぶ道を中心に発展

JR赤穂線坂越駅から東へ向かい、清流・千種川を渡る。古くは多くの高瀬舟が行き交い、舟運で賑わったという千種川。その高瀬舟の発着場と坂越浦を結ぶ大道(だいどう)に沿って坂越の町は発展。今も、大道沿いには古い街並みが残され、江戸時代の風情を感じさせる。

坂越湾に向かう道筋の真ん中あたり、天を突く木のモニュメントが目飛び込んでくる。木戸門跡だ。江戸時代には坂越浦の治安を守るため木戸門を設置。番人を置いて夜間は閉じ、通行を遮断。事件が起きた場合なども門を閉じ、検問を強化したといわれる。それだけ港が栄え、多くの荷が集まってきたのだろう。

道の両側には、本瓦葺きで格子窓などを備えた伝統的な町屋が並んでいる。ひととき目を惹く立派な建物は「坂越まち並み館」。大正末期、赤穂屈指の豪商・奥藤家が興した奥藤銀行坂越支店として使用開始。以来、代々銀行として使用されていた建物を補修し、坂越の街並み景観を守り活かす拠点として整備したもの。館内には名所旧跡などの資料が展示され、自由に見学できる。古いアメリカ製の大金庫が、銀行だった当時を物語る。



伝統的な建物が並ぶ街道を歩き、港町として栄えた当時を偲ぶ。



かつては塩や米を満載した荷車が行き交ったであろう、曲がりくねった坂道を歩く。廻船業で繁栄した坂越の往年の姿が、ありありと思い浮かぶ。

●そこここに漂う江戸時代の風情

黒羽目板に白漆喰壁の外観が美しい「奥藤酒造郷土館」。慶長6年(1601)創業の酒蔵で、赤穂藩の御用酒も醸していたとか。現在も赤穂唯一の蔵元として、昔ながらの酒造りを続けている。300年以上前の木造蔵も現存する大規模な酒造蔵群の一角に設けられた郷土資料館には、大庄屋や船子庄屋も務め、廻船業で財を成した豪商・奥藤家に伝わる昔の酒造道具や廻船業関係の資料、明治から昭和に至る様々な生活用具などが展示されている。地酒の試飲もできるので、左党はぜひ!

大道を下りきったところに建つ2階建ての建物は「旧坂越浦会所」。行政や商業の事務を執るための施設として天保3年(1832)に完成。以降、坂越浦の会所として使用されてきたが、同時に、赤穂藩の茶屋としての役割も担っていたそうで、2階には藩主専用の部屋「観海楼」が設けられていた。赤穂藩主が多くの供を伴って休憩、宿泊。祭り見物や釣りを楽しんだといわれる。すぐ前まで海が迫っていたそうなので、その景観は今以上に美しかったことだろう。海を眺めながら潮風を感じていると、この地を愛した藩主の気持ちが分かる気がする。



[1]兵庫県で2番目に古い会社といわれる奥藤酒造。[2]地酒「忠臣蔵」を試飲。原料米と造りて変わる味の違いを比べる。[3]藩主専用の部屋も設けられていた旧坂越浦会所の立派な建物。[4]降参に腰を下ろし裏庭を眺める。風が心地よく吹き抜けていく。



[1]秦河勝を祀った大避神社。拜殿の格天井には96枚の極彩色花鳥獣面が残されている。[2]大避神社隣の展望台・船越園。生島浮かぶ坂越湾が目の前に広がる。[3]40数枚の絵馬が掲げられる絵馬堂。中でも明和年間の船絵馬は日本で最も古い時代のもの。



●美しい景観を楽しみ、古人の心を偲ぶ

坂越浦に浮かぶ生島(いきしま)を右手に見ながら、海岸通りを進む。鳥居をくぐり、石段を上ると「大避(おおさけ)神社」の随神門。前面に右大臣・左大臣の随神、後面に仁王像を置いているのが珍しい。神社の創立時期は明らかではないが、秦河勝が没した大化3年(647)、村人たちが、千種川流域開拓などに尽力した河勝を悼み、その霊を祀ったのが始まりとされている。その後広く崇敬を集め、熊本藩主細川氏も江戸参勤の折には坂越浦に船を停め、神社に詣でたと伝えられている。拜殿の両翼に設けられた絵馬堂には、廻船業で栄えたことを示す船絵馬十数枚が掲げられていて興味深い。毎年10月第2日曜日に開催される「坂越の船祭」の、荘厳華麗かつ勇壮な船渡御も有名だ。

一大流通拠点として発展した町の面影を今も大切に守り続ける地元の人々の想い。坂越の旧街道を散策すれば、それがひしひしと伝わってくる。



最近の判例から

▶土地売買における調査説明義務 ～嫌忌施設の有無と調査説明義務の範囲～

土地売買において、仲介業者たる宅建業者が、同土地の近隣に暴力団関係事務所が存在するにもかかわらず、その説明をしなかったとして損害賠償請求をしたものの、宅建業者には調査説明義務違反がないとして請求が認められなかった事例

東京地判平成26年4月28日雑誌未掲載

1 はじめに

不動産売買取引において、仲介をする宅建業者は、準委任契約に基づく善管注意義務を負います（民法644条・656条）。宅建業法35条1項各号では宅建業者に対して重要事項説明義務が課されていますが、同条各号は例示列举と解されており、説明義務の対象はこれに限られません。すなわち、宅建業者は、購入検討者に対し、購入するか否か、ないし、売買代金をいくらにするか等の決定に重大な影響を及ぼす事項について、信義則上、説明する義務を負うと解されています（大阪高判平成16年12月2日参照）。ただし、目的不動産の客観的な性質を問題として無過失責任を問う「瑕疵」とは異なり、説明義務違反は、（契約責任にせよ不法行為責任にせよ）過失責任であるため、説明事項の認識あるいは認識可能性が必要です（東京地判平成20年5月20日参照）。そして、説明義務の前提として、仲介業者は、仲介不動産の外観（建物内部を含む）から認識できる範囲で、不動産の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負っていると解されています（東京地判平成16年4月23日参照）。

これらを踏まえ、本件のように売買物件の近隣に暴力団事務所等の嫌忌施設が存在する場合に、どのような事情（物件の性質）が売買契約を締結するか否かを決定するための重要な事項に該当するか、また、認識可能性との関係でどの程度の調査義務を負うのが問題となります。

2 事案の概要

本件は、原告が仲介業者である被告の仲介によりA社から本件土地を2億円で購入した事案です。本件土地の向かい側にはB社が所有するビルが存在していましたが、

売買契約後に暴力団関係者が出入りする事務所があることが判明したとして、被告が当該事実に関する調査説明を怠ったと主張し、債務不履行及び不法行為に基づく損害賠償を求めたものです。

争点は、①本件ビルに関連する事情が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項に該当するか否か、②被告が原告に対して本ビルの使用状況について調査説明しなかったことを理由として損害賠償義務を負うか否か、です。

3 判示概要

(1) 争点①本件ビルに関する事情の重要事項該当性について

本件ビルの事務所は、暴力団対策法上の指定暴力団の事務所に該当するとまでは認められないとしながらも、「嫌忌施設としてその存在が不動産の価値を減損させる暴力団事務所に類するもの」として、信義則上の説明義務を負う対象たる重要事項に該当するとししました。

(2) 争点②説明義務違反による損害賠償責任の有無について

土地の売買の仲介における宅建業者の調査説明義務の内容について、「その存在を認識していた場合には説明義務の対象」となり、「その存在をうかがわせる事情を認識していた場合には、一定の調査義務の対象となる」としました。その上で、どのような場合に調査義務が発生するかについて、「施設の外観から嫌忌施設であることが容易に把握できる場合を除き、宅地建物取引業者が自ら売買対象物件の周辺における嫌忌施設の有無を調査すべき一般的な義務があるとは解されない」と判示しました。

そして、執行官の否定的な意見があったことやその後の経緯等を検討し、被告がその存在を認識していたと

は言えず、具体的な調査義務も発生していないとして調査説明義務違反を認めず、請求を棄却しました。

4 まとめ (調査説明義務の範囲と限界)

上記裁判例は調査義務の範囲を限定し、仲介業者の責任を否定しました。これと同種の事案で、仲介業者の責任を認めた近時の裁判例として、本誌でも既に紹介された【東京地裁平成25年8月21日判決】があります。こちらの事案では、問題となった事務所が指定暴力団○○会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した上で、被告自身調査を依頼して暴力団と関係を有する興行事務所であることは把握していたことから、容易に認識、告知することができたとして説明義務違反を認めています。

この裁判例とも対比しつつ考えると、同種の事案では、まず前提として、①当該施設が嫌忌施設としてその存在が不動産の価値を減損させる暴力団事務所に類すると言えるかどうか問題となり、これに当たる場合には信義則上の説明義務を負うことになります。そして、②その施設の有無について認識しながら説明をしなかった場合には説明義務違反が認められます。他方、③もしその存在を認識していなかった場合には、前提としての調査義務の有無が問題

となりますが、その施設の性質（特に外観）から嫌忌施設であることが容易に把握できるような疑わしい場合を除いて、調査義務は課されないと言えます。

以上のことから、仲介業者として調査説明義務を果たすためには、売買目的物件の周辺について、少なくとも施設の外観を確認しておく必要があり、その上で、嫌忌施設として疑わしきものについては一定の調査をした上で、その結果について説明しておくべきでしょう。

※「嫌忌施設」とは、一般に付近に設置されることが歓迎されない施設のことであり、墓地や火葬場などがその代表例とされています（福岡高判平成20年5月27日参照）。



※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 松田 昌明（兵庫県弁護士会所属）

profile

京都大学法学部・同志社大学法科大学院卒業。2009年より六甲法律事務所にて執務。甲南大学法学部非常勤講師、同志社大学法科大学院アドバイザーのほか、境界問題相談センターひょうご顧問等を務める。不動産案件や交通事故案件ほか、離婚や相続など民事事件全般を幅広く扱っている。

〔六甲法律事務所〕
兵庫県神戸市中央区明石町48 神戸ダイヤモンドビル8階 TEL:078-391-4848 FAX:078-391-4874

困った時の賃貸住宅 Q&A



Q

修繕義務違反を理由とする賃料の支払拒否

賃貸建物に備え付けられていたエアコンが故障しましたが、賃貸人が修繕してくれません。賃料の支払を全額拒否したり、一部減額して支払うことは許されるのでしょうか。

A

◆問題の所在

建物の賃貸借契約において、賃借人には、賃貸人に対して賃料を支払う義務があります(民法601条)。一方で、賃貸人にも、賃借人がその目的に従って建物を使用収益できるように必要な修繕を行う義務があります(民法606条1項)。ここでの問題は、賃貸人が修繕義務をはたさない場合に、賃借人が対応する自分の義務である賃料支払義務の一部ないしは全部の履行を拒否することができるかどうかです。

◆賃貸人の修繕義務の不履行と建物の使用収益に対する影響

修繕義務の不履行により、賃借人が建物自体の使用収益をどれだけ阻害されているかによって結論が異なってくるので、以下においては場合を分けて考えてみることにします。

(1)修繕義務の不履行により、建物の使用収益が不能又は著しい支障を生じる状態になっている場合

このような場合には、賃貸人が修繕義務を履行するまで、賃料全額の支払を拒否することができます(大審院大正10年9月26日民録27輯1627頁、同昭和9年11月20日判決裁判例民8巻275頁等)。近年の裁判例としては、使用目的を飲食店(居酒屋)として賃貸した場合に、通気管の破損を原因とする悪臭(黄尿の臭気も感じさせる下水臭)の発生によって、客観的に契約目的を達成することができない状況であった間、賃料支払義務を免れたものがあります(東京地裁平成24年7月25日)。

(2)修繕義務の不履行により、建物の使用収益は可能であるものの、一部支障が生じている場合

このような場合には、賃料全額の支払を拒否することはできないというのが判例の考え方です(最高裁判昭和38年11月28日民集17巻11号1477頁、同昭和43年11月21日民集22巻12号2741頁、東京地裁平成5年11月8日判時1501号115頁等)。ただし、賃借人は、一部支障が使用収益に及ぼす影響に応じて、民法611条1項の類推適用により賃料の減額を請求することができます(名古屋地裁昭和62年1月30日判時1252号83項)。また、賃借人としては、賃貸人の修繕義務違反を理由に賃借人に対して損害賠償請求をして、これと賃貸人の有する賃料債権を相殺することもできます。

◆本問への回答

賃貸建物に備え付けられていたエアコンが通常使用の範囲内で故障した場合には、賃貸人の修繕義務の範囲内といえます。

しかし、賃借人の使用目的にもよりますが、エアコンを使用できないことで建物の使用収益が全くできなくなるという状況は通常考えにくいといえますので、特段の事情がない限り、賃料全額の支払拒否は認められにくいでしょう。実際に、エアコンが現代の住環境において広く普及した設備であるとしても、現在の我が国の気候や気温の実情に照らせば、エアコンのない建物で人が日常生活を送ることが不可能であると著しく困難であるとまでは認め難いとして賃料全額の支払拒否を認めなかった裁判例もあります(東京地裁平成22年12月21日)。

賃借人としては、エアコンを使用できないことによって使用収益が妨げられた範囲では、賃料の減額や損害賠償の請求をすることができますが、使用収益が妨げられた程度を賃借人が正確に判断することは容易ではありません。賃料減額の範囲や損害賠償額が未確定の状態、自己の判断で一方的に賃料減額の主張や損害賠償請求権との相殺を主張して賃料の一部支払拒否をすると、賃料不払を理由に賃貸借契約を解除されるおそれがあります。

賃借人には必要費用還請求権(民法608条1項)が認められていますから、賃借人が自らエアコンを修繕した上で、修繕にかかった費用と賃料の相殺を主張することで、賃料の一部支払を免れるという方法も検討されるべきでしょう。その際には、賃貸人に自ら修繕する旨を一言申し入れておくと、後のトラブル防止につながります。

弁護士 濱島 幸子

賃貸住居の法律Q&A(5訂版) 編集者:東京弁護士会水島会 発行者:住宅新報社 刊

新企画

スマートフォンアプリとハサミは使いよう! vol.1



最近は、iPhoneやAndroid(アンドロイド)といったスマートフォン(以下スマホ)が当たり前のように使われる時代となりました。それに伴いスマホ用のアプリケーション(以下アプリ)も続々と登場し、今や無数に存在しております。この様な状況において、“どのアプリを使えばいいの!?”と思っている方も多いかと思います。

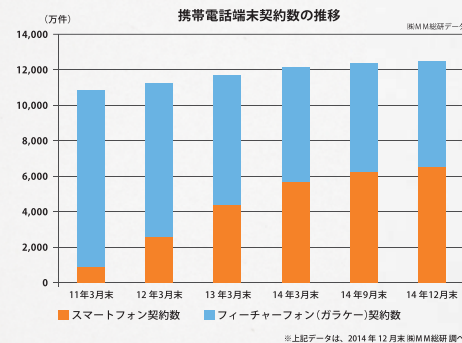
そこで…今回より人気や話題のアプリを、様々なシーンごとに分けて、紹介していきたいと思います。

今回は第1回目でもありますので、現在のスマートフォン事情を少し頭に入れておきましょう!

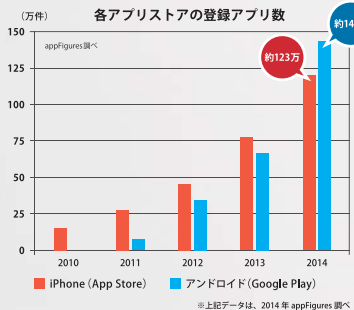
スマホって、どれぐらいの人が利用しているの?!

今や携帯電話(スマホ+ガラケー)の人口普及率は、100%に限りなく近いといわれております。赤ちゃんや、高齢者を除くと複数台数持っている方も沢山存在するという状況です。

では、その中でスマホの人口普及率とはいって、なんと2014年12月現在で51.5%と半数を超えてきています!この数値は、総人口に対しての数値ですので、体感的には6~7割の方がスマホを持っている感じではないでしょうか!!



では…アプリは、どれぐらい存在するのだろう?!



左の図を見てください。正直、アプリ数が123万とか143万とか言われてもピンとこない人も多いのではないのでしょうか?!

ただ2014年の伸びを見てください。iPhone(App Store)で約150%増、アンドロイド(Google Play)で約200%増と急成長しているのが分かります。それだけスマホアプリが求められているサービスであり、期待されているということです。

でっ!そもそもアプリって何?と思っている方も多いのではないのでしょうか。アプリとは、**スマホをより「便利に」「楽しく」してくれるソフトウェア**のことです。皆さんが普段から当たり前のよう利用している、“電話”、“メール”、“インターネット”、“音楽視聴”なども全てアプリです。そうなんです!既に知らず知らずのうちに皆さんが利用しているものです。

これでアプリというものを身近に感じられたのではないのでしょうか!

最後に

アプリとはどういったものが理解出来たと思います。この、より「便利に」「楽しく」してくれるアプリをもっと有効活用していきましょう。それにより、あなたのスマホが更に「自分らしく」なっていくことでしょう。次回か

ら、“ビジネスで!”“生活で!”“遊びで!”“安全、安心のために!”等、シーンごとに役立つ、人気、話題のアプリを紹介していきます。もし気になるアプリがありましたら、一度利用してみてください。

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



尼崎支部

『第31回あまがさき不動産フェア』を平成26年10月12日(日)に尼崎市役所周辺及び橘公園、尼崎市役所前駐車場にて開催致しました。今回は『第43回尼崎市民まつり』に参加する形で行いました。

当日は、台風19号の影響もあり開催も危ぶ

まれましたが、なんとか天気にも恵まれ、市民まつり来場者数が約53,000人と、終了時まで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、毎年恒例の不動産無料相談と合わせて、新たな試みとして、バルーンパフォーマーによるバルーンパフォーマンスを行いました。

2回の公演では、小さなお子様から高齢者の方々まで沢山の方がブースに来られ、過去にない盛況となりました。その他、うちわ300枚、ティッシュ1,500個、ヘリウムバルーン200個を来場者への配布により、宅建協会及びハトマークのイメージの向上、知名度アップ、新規会員募集に大きく貢献できたのではないのでしょうか。

なお、次回も市民の皆様喜んで頂ける企画を提案し、更に質の高い不動産フェアを開催したいと考えております。ご期待ください。

流通対策部長 廣田忠彦



明石支部

寒さもだいふ和らいできた平成27年2月28日(土曜日)晴天の下「ハトマーク杯争奪第6回小学生ニュースポーツ大会」が、明石中央体育館において開催されました。本年度も明石支部の協賛する不動産フェアとして、朝早くから支部役員が総出して会場の外やエントランス等にフェアの旗や看板を多数設置して宅建協会のブースも設け、参加小学生や父兄を迎えました。

体育館の内部にも、大会名や宅建協会明石支部の横断幕やハトマーク看板を多数配置し、協会のPRに大いに役立てました。

本年度も昨年以上の参加を見て、ミニバレー、ファミリーバドミントン、ショートテニス(ファミリーの部)、(小学生の部)において全75チーム205名の参加選手を明石市内全地域から迎え、熱戦を繰り広げて競技が行われました。また、応援の父兄の方々も子供たちに熱い声援

を行っていました。

明石市では誰もが生涯にわたり、スポーツを楽しむように、この大会を通じてニュースポーツの普及を進めています。子供たちはこのスポーツを通して体力の向上や健康の維持を図っていき、また多くの交流を深めています。最後にたくさんの入賞トロフィーを小学生たちに渡し、持って帰ってもらいました。

副支部長 棟元敏樹

「1.17 は忘れない」神戸東支部炊き出しを再現

神戸東支部は、阪神・淡路大震災から20年の節目を迎える1月17日(土)、神戸市中央区のHAT神戸なぎさ公園で開催される「ひょうご安全の日のつどい」に参加し炊き出しを行いました。同支部からは約30名の会員が参加、朝から調理器具や食材を持ち込み、1600食分のぜんざいを用意しました。午後1時から一般来場者に振る舞われ、途中大雨にもかかわらず2時間程で完食しました。

※兵庫県では、「ひょうご安全の日を定める条例」(平成17年4月1日施行)に基づき、阪神・淡路大震災の経験と教訓を継承するとともに、いつまでも忘れることなく、安全で安心な社会づくりを期する日として、1月17日を「ひょうご安全の日」と定め、県民の参画のもと、「ひょうご安全の日」にふさわしいさまざまな事業に取り組んでいます。神戸東支部は毎年神戸市中央区HAT神戸なぎさ公園で開催される「ひょうご安全の日のつどい」に参加しています。



サンテレビの「阪神淡路大震災20年1.17チャリティーマッチ」に協賛しました



1月17日、『阪神・淡路大震災20年1.17チャリティーマッチ』がノエビアスタジアム神戸で開催されました。

1995年1月17日、その年に誕生したプロサッカークラ

ブヴィッセル神戸は、この日に船出となる初練習を行う予定となっていました。未曾有の大災害から20年経った2015年、災害から学んだことや人々の絆を次世代へと伝えていくために、チャリティーマッチの開催を決定。サッカーを通じて神戸から元気を届けたいという信念に多くの選手たちが賛同し、サッカーのレジェンドと呼ばれる選手たちが結集しました。

試合は永島昭浩氏率いるKOBE DREAMSが、三浦知良選手の2ゴールなどで、岡田武史氏率いるJAPAN STARSに3-2で勝利しました。

試合はサンテレビで生中継され、兵庫宅建は番組提供を行いました。

振り込め詐欺防止キャンペーンに協賛しています

KissFMが兵庫県警察と共同で実施している、振り込め詐欺をはじめとした特殊詐欺被害の抑制を目指した「振り込め詐欺防止キャンペーン」に協賛しています。

kiss×兵庫県警 検索

http://www.kiss-fm.co.jp/fraud_prevention/



「宅地建物取引業法の遵守」のお願い

兵庫県から、今年度に入ってから、免許取消しや監督処分に至る、法の遵守が不十分なケースが見受けられるため、宅地建物取引業法の遵守の要請がありました。

特に役員変更、支店設置等に際し、変更役員や政令2条の2(新支店長等)が免許の欠格事由に該当した場合は、即刻免許取消し処分となりますのでご注意ください。宅地建物取引業法の遵守をお願い申し上げます。

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、宅建協会及び保証協会への入会等、開業に必要な情報の提供と業界の現状や今後の展望、業者の体験談などを通して、一般の方が業界へ進出するきっかけ作りとして、開業支援セミナーを開催いたします。ぜひ、この機会にご参加の上、開業に向けてのご参考としてください。

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 **時 間** 午後1時～

問合せ先 開業ヘルプデスク: 0120-810-768 (担当事務局 佐伯)

開催予定日 【1】5月19日(火) 【2】6月16日(火) 【3】7月14日(火) 【4】8月11日(火) 【5】9月15日(火) 【6】10月13日(火) 【7】11月17日(火) 【8】12月15日(火) 【9】1月12日(火) 【10】2月16日(火) 【11】3月8日(火)

第55回定時総会が開催されます



第55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27年5月28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)

広告会社等に対する研修会が開催されました。

平成27年2月26日協会本部において、広告会社等(15社、29名)を対象に、「不動産公正競争規約等に関する研修会」が行われました。研修では講師として、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会規約推進特別講師の大石昭裕氏をお迎えして「不動産広告の規制と違反事例の解説～表示規約・景品規約の要点～」と題して約2時間、研修が行われました。



SEO対策
システム



宅建協会のSEO対策サイト

ハトラブ 好調!!

<http://www.hatomarksite-zentaku.com/hyogo/>



平成26年4月に導入した一般消費者向け物件公開サイト「ハトラブ」(旧名称「ハトマーク×いえらぶ」)のアクセス数が昨年12月に全宅連版ハトマークサイトの100倍(対前年度比)を超えました。

また、反響率も1%を超える勢いで民間ポータルサイトと肩を並べる物件サイトに成長中です。

たっけんクラウド

平成27年4月より、新しい物件登録システム「たっけんクラウド」を導入します。

「たっけんクラウド」は株式会社いえらぶGROUPが運営する「いえらぶCLOUD」を、兵庫宅建の会員様用にカスタマイズした物件登録システムです。利用料は無料で、兵庫宅建の会員様ならどなたでもご利用いただけます。(別途オプション追加は有料です。)

去る2月19日(木)、3月16日(月)にたっけんクラウドの操作説明会&3大ポータル会社によるセミナーが開催され、多くの会員様にご参加いただきました。

ポータル会社によるセミナーは、ポータルサイトの活用方法や物件写真の撮り方など、業務に役立つ情報が盛りだくさんで参加者の皆様は真剣に聴講されておられました。

また、研修会当日は、住宅新報社と全国賃貸住宅新聞による取材があり、紙面に記事が掲載されました。



たっけんクラウド導入キャンペーンのお知らせ

たっけんクラウド導入に伴い、suumo、HOME'S、athomeへの新規入会がお得になるキャンペーンを実施しております。詳細は協会会員ページよりご覧ください。

キャンペーン期間:平成27年4月～平成27年9月
※キャンペーン価格は、たっけんクラウドをご利用の場合にのみ適用されます。

たっけんクラウドのご利用についてのお問い合わせは、兵庫宅建本部事務局 TEL:078-382-0977までお電話下さい。

たっけんクラウド

平成27年4月スタート!

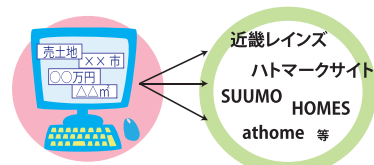
主な機能をご紹介します。ほかにも不動産業務に役立つ機能が満載です!

◆物件情報の入力是一次だけ!いろんなサイトに連携しています!

物件公開サイトに掲載するためにはそれぞれ専用の登録システムがあり、サイト毎に情報の入力が必要です。

たっけんクラウドを利用すると、1回の情報入力で複数のサイトに公開できます!

物件情報を入力	→	近畿レインズ
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



どなたでもご利用いただけます。

連携できるサイト	利用にかかる費用
KINKI REINS Kinki Real Estate Information Network System 近畿不動産流通機構	(公社)近畿圏不動産流通機構が運営する業者間サイトです。宅建業法で定められた登録義務があります。 無料
ハトマークサイト 家が広がる不動産ネットワーク	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が運営する消費者向けの物件公開サイトです。 無料
不動産ジャパン	不動産関連団体4団体の物件が集約された消費者向けのサイトです。ハトマークサイトに公開した物件が自動的に公開されます。 無料
宅建協会のSEO対策サイト ハトラぶ	宅建協会といえらぶGROUPのコラボで誕生した消費者向けの物件公開サイトです。ハトマークサイトのSEO対策サイトとして平成26年4月に導入されました。(旧名称:「ハトマーク×いえらぶ」) 掲載費用24,000円/年 平成27年度は、たっけんクラウドからの連携に限り無料でご利用いただけます!
at home スポット掲載	アットホーム(株)が運営するポータルサイトへの物件公開が1件ごとの料金でご利用いただけます。アットホーム会員でなくても掲載できます。 7日間330円~380円 14日間600円~690円 (価格はすべて税別)

各ポータルサイト掲載会員の方はご利用いただけます。

民間ポータルサイトへ連携するには、連携に係る初期費用、月額費用、及び各ポータルサイトの掲載費用が必要です。

連携できるサイト	利用にかかる費用
SUUMO 「しく」住まい。	(株)リクルート住まいカンパニーが運営するポータルサイトです。 初期費用20,000円 月額費用15,000円 別途スーモ掲載費用 たっけんクラウド導入キャンペーンを実施!
HOMES A NEXT Group Service	(株)ネクストが運営するポータルサイトです。 初期費用20,000円 月額費用15,000円 別途ホームズ掲載費用 たっけんクラウド導入キャンペーンを実施!
at home	アットホーム(株)が運営するポータルサイトです。 初期費用20,000円 月額費用15,000円 別途アットホーム掲載費用 たっけんクラウド導入キャンペーンを実施!
その他の民間ポータルサイト	連携可能なサイトについては(株)いえらぶGROUPまでお問い合わせください。 初期費用20,000円 月額費用15,000円 別途ポータルサイト掲載費用 たっけんクラウド導入キャンペーンを実施! (価格はすべて税別)

たっけんクラウド導入キャンペーン価格については、協会会員ページをご覧ください。

◆間取り図・チラシ図面を作れます!

専用のソフトやアプリケーションは不要!物件登録と合わせて簡単に作成できます。



よく使う間取りはテンプレート登録可能!



入力された物件情報と画像でチラシ図面を簡単作成!

◆SEO対策サイトへ物件公開できます!



「ハトラぶ」は(株)いえらぶGROUPによりSEO対策された一般消費者向け物件サイトです。物件ページそのものが検索サイトで上位表示されるよう対策されているので、物件名などの細かいワードで二次検索をした消費者からの反響獲得が期待できます。

たっけんクラウドからの公開連携を利用すると、最大50枚の画像公開が可能です!

細かいワードで検索して直接物件ページへ!



◆タブレットで利用できます! OK!

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が可能です。※間取り図作成等、一部機能はタブレットでは使用できません。

◆不動産業務に役立つ機能が満載!

他にも、物件情報入力補助・顧客情報管理・付帯商品の取次ぎ等、ただ単に物件を登録するだけじゃない、不動産の業務に役立つ様々な機能が満載です。さらに、有料オプションとしてもっと便利な機能も備えています。

◆お申込みからご利用までの流れ

協会会員ページより「利用申込書」をダウンロードのうえ協会本部 078-371-7474宛にFAXにてお申込み下さい。申込書記載のメールアドレス宛に(株)いえらぶGROUPよりログインID/パスワードが到着後、たっけんクラウドにログインしてご利用いただけます。

「たっけんクラウド」と従来の「ハトマークサイト登録システム」の併用はできません。お申込み後は「ハトマークサイト登録システム」は利用停止となり、「ハトマークサイト登録システム」内の物件情報はたっけんクラウドに移行されます。

◆たっけんクラウドのご利用・お申込みについて 兵庫宅建本部事務局 TEL:078-382-0977
◆オプション機能、民間ポータルサイトへの連携について (株)いえらぶGROUP TEL:06-4796-7344