

谷五郎が行く! 道を訪ねて

理事会の審議から
困ったときの賃貸住宅法律Q&A
最近の判例から
宅建Information

谷五郎オススメ!

愛され グルメ

地元の

芦屋市 但馬牛専門店 レストラン あしや竹園

但馬牛専門店 レストラン あしや竹園 | 芦屋市大原町10-1 (ホテル竹園芦屋3階)
TEL.0797-23-3322 (休)無休
【営】平日11:00~15:00 (LO14:00)、17:00~22:00 (LO21:00)
土・日・祝日11:00~22:00 (LO21:00)



但馬牛の美味しさを十分に味わえる「プレミアムコース」。ローストビーフ、ブルスケッタ、ビーフエッグス、フォンデュシノワーズ、フィレと赤身希少部位2種(この日はラムシ、イチボ)のステーキ、サーロインオイル焼きと全てのメニューに但馬牛が登場。

但馬牛の豊潤な旨みが
贅を知り尽した
セレブの舌をも魅了。



▲きめ細かな肉質が特長の但馬牛。生産農家との信頼関係と血統をもとに、鍛え抜いた目利きで、肉質・脂質ともに優れた極上肉を仕入れ、独自の熟成で絶妙な“食べ頃”を選んで供する。

「レストランあしや竹園」は、ホテル竹園芦屋のメインダイニング。但馬牛専門の精肉店として昭和21年に創業して以来、今もなお愛され続けるあしや竹園直営ならではの、但馬牛に特化したメニューで評判を呼んでいる。
優れた肉質を守るため純血管理された但馬牛。その子牛は、松阪牛など有名和牛の素牛ともなる。「但馬牛」は、兵庫県内で生まれ育った牛のみに与えられるブランドで、全和牛出荷頭数のたった1.2%だそうだ。
「あしや竹園」は、そんな但馬牛にこだわり、精肉部部長の厳しい目利きで一頭まるまる仕入れ“食べ頃”まで熟成。それを、洋食料

理長と和食料理長が持つ技能を駆使して美味しくこだわりのある料理に仕上げ。「たとえ同じ肉を用いても、他のお店では同じ味は決して出せません」。ブランドオーナーの福本吉宗さんは胸を張る。
この日頂いたのは、精肉部部長お奨め「鉄板焼きプレミアムコース」。全ての料理に但馬牛が使われ、一頭買だからこそその赤身希少部位も味わえる。中でも、2日間じっくり煮込んだビーフコンソメに手切りのサーロインをくぐらせた“竹園風フォンデュシノワーズ”は洋食料理長の技が冴える。ステーキは、部位ごとの味わいが楽しみ。フィレは驚きの軟らかさでほどけ、赤身は噛むほどに肉の旨みが濃い。サーロインは、口に入れた瞬間、脂の甘みが広がり、サラリと溶けていく。牛肉ってこんなに旨かったのか!思わず顔がほころぶ。ミシュランの2016年兵庫版で紹介されたのも納得。大切な人との“伝統の芦屋

竹園時間”を心ゆくまで堪能したい。



鉄板上でオイルを掛けまわしながら焼き上げるサーロインのオイル焼き。外はカリッ、中はジューシーに仕上げるのがシェフの腕。



ゆったり席を配した鉄板席コーナー。目の前で繰り広げられるシェフのパフォーマンスが料理への期待感をかきたてる。



編集後記
広報委員会ではFAX通信や広報誌を通じて協会の理事会報告・各支部の事業報告・会員支援事業「道を訪ねて」では兵庫県各地の文化や歴史名所名物をご紹介します。又、対外向け広報事業では協会のPRIに若者の芸術イベントや高校駅伝、震災復興イベントにも協賛し

て参りました。市営地下鉄三宮駅やJR元町駅などには協会案内看板のハトマークを設置して参りました。初めて広報委員となり戸惑う事ばかりでしたが優秀で心温かい広報委員の仲間にも支えられました。アツと言う間の2年間でした、ありがとうございました。

HYOGO taken press



Vol.312
2016.4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]

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.312 春号

Contents

谷五郎が行く! 道を訪ねて.....	1
理事会の審議から	4
兵庫宅建Information	6~8、14~15、18
不動産広告に関する相談事例	9
最近の判例から	10
困ったときの賃貸住宅法律Q&A	16
スマートフォンアプリとハサミは使いよう!	17
会員動態	20
谷五郎オススメ! 地元の愛されグルメ	22
編集後記	22

▶表紙写真: 芦屋川河畔の桜並木



谷五郎が行く! 道を訪ねて

第12回 [芦屋にモダニズムの香りを求めて]

大阪と神戸の間に位置し、関西屈指の高級住宅地として知られる芦屋。明治の中頃以降、私鉄の開通とともに急速に発展。大正初期には、自然豊かで空気清浄な環境が理想の住宅地として注目を集め、大阪・船場の商人や学者、芸術家など上流階級の人々が移り住むようになったそう。そこでは、日本の伝統文化を重んじながらも西洋の生活様式を取り入れた新しいライフスタイルが築かれ、独自の文化が形づくられていったという。そんな芦屋をブラリ散策。今も漂うモダニズムの香りにふれてみよう。

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「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。



●建物ウォッチングも楽しみのひとつ。

阪神芦屋駅から芦屋のまち歩きをスタートしよう。芦屋では、明治38(1905)年にまず阪神が開通。大正2(1913)年に国鉄芦屋駅が開設され、9(1920)年に阪急が開通したという経緯から、浜側から山手へと住宅地が伸展していった。とくに、景観の美しい芦屋川沿いは人気が高く、西岸には船場の豪商や高島屋の創業家をはじめとする財界人が、東岸には「日本で一番カッコイイ男」といわれる白洲次郎など多くの文化人が屋敷を構えたという。

美しい松並木が続く芦屋川沿いには、現在も広い敷地をもつ豪壮な邸宅が多く見受けられる。中でも、古くから開けた西岸浜側のエリアには、それぞれに意匠を凝らした先鋭的なデザインの邸宅が佇み、厳かで静謐な「お屋敷街」らしさを漂わせている。芦屋には昔も今もモダニズムが息づいているのだ。

そんな街の一角に「虚子記念文学館」がある。俳句誌『ホトギス』の編纂で知られる俳人・高浜虚子の記念館。虚子の足跡が時代を追って紹介されている。



[1]六甲山系を源とする芦屋川。JR以南はマツ、以北はサクラが彩る河岸は、市民の格好の散歩道。[2]芦屋でも、特に環境に恵まれた地域に建つ「虚子記念文学館」。外観には、大正から昭和初期にかけて阪神間で大流行したスパニッシュ・スタイルが取り入れられている。

●文豪・芸術家に愛された芦屋の街。

芦屋川沿いを北に戻って鶴塚橋を渡り、さらに東へ。4本目の道を南下すると「市立文化博物館」「谷崎潤一郎記念館」「市立図書館」が建ち並ぶ「芦屋文化ゾーン」に行き当たる。

美術博物館は、芦屋にゆかりのある芸術家の作品や芦屋の自然・歴史に関する資料などを収集展示する複合施設。庭に洋画家・小出楯重のアトリエが復元され、愛用の画材などが展示されている。

関東大震災に遭って阪神間に移住した文豪・谷崎潤一郎は、芦屋をこよなく愛し、芦屋を舞台にした小説『猫と庄造と二人のをんな』を執筆している。谷崎の旧邸をイメージした外観の記念館では、6月26日まで、「家」に対して並々ならぬこだわりを持ち、執筆のために転居を繰り返した谷崎の「棲み家」と「物語」の関係にスポットを当てた特別展を開催中だ。



[1]芦屋川に架かる鶴塚橋。[2]御所を騒がした鶴を吊ったとされる塚。頭が猿、身体が狸、手足が虎、尾は蛇という妖怪に驚いた人々が丸太舟に乗せて川に放流。はるか芦屋の浜に流れ着いたという。

美しく風格あるお屋敷街を、のんびりそぞろ歩き。

●市民意識の高さが生む街の美観。

文化ゾーンから東へ、花水木通りを北に進む。湧水を活用した水路が設けられた潇洒な通り。歩道が広く歩きやすい。正面には濃い緑に包まれた六甲の山並みが連なっている。景観も美しいが、何より驚かされるのが、道にゴミひとつ落ちていないこと。街全体が清潔で美しいのだ。規制の厳しさで知られる芦屋市だが、それ以前に、芦屋市民の環境保全に対する意識の高さが感じられる。

国道43号を渡り、「富田碎花旧居」を目指す。「兵庫県文化の父」といわれた詩人の旧邸は、碎花以前に谷崎潤一郎が暮らした家でもある。谷崎は、この家で松子夫人との結婚式を挙げたそう(4月30日まで工事休館)。

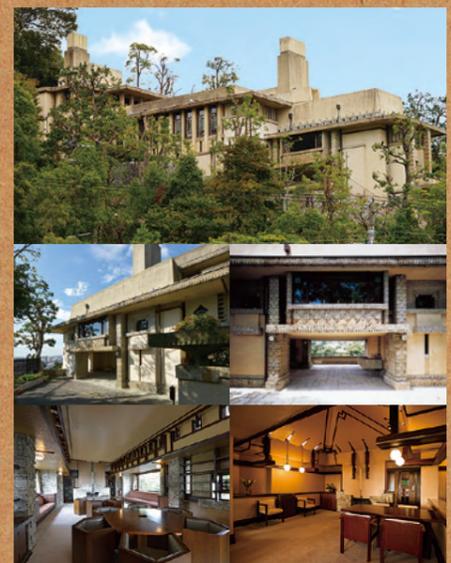
宮塚公園前を左折し、阪神芦屋に向かう。お洒落なショップが軒を連ね、現代の芦屋文化を物語っている。

[1]小出楯重、田中敦子、吉原治良など、芦屋にゆかりのある芸術家を中心にコレクション。芦屋の考古学・文化財資料の収集・調査なども行っている「芦屋美術博物館」。[2]谷崎潤一郎の記念館。館内には、谷崎の生涯と作品を物語る原稿、書簡などが展示され、テーマに応じた特別展も開催される。[3]美術博物館の庭に復元された小出楯重のアトリエ。愛用の画材や作品が展示され、家具・調度品などいもいも雰囲気を感じている。[4]美術博物館、谷崎記念館、図書館が建ち並ぶエリアは「芦屋文化ゾーン」と呼ばれる。[5]住宅街のど真ん中、地下1000mから湧出する「市立あしや温泉」。45℃源泉かけ流しの含重曹・食塩泉で、とても体が温まる。[6]屋外の足湯は無料。散策で疲れた足に嬉しい。[7]歩道が広くて歩きやすく、景観にも配慮が感じられる。[8]谷崎潤一郎も一時期居住したことがある「富田碎花旧居」に往時の面影を偲ぶ。



Column

阪神間モダニズムを象徴する
フランク・ロイド・ライト設計ヨドコウ迎賓館



1900年代から1930年代、温暖な気候に恵まれ景観の美しい阪神間には、大阪や神戸から多くのセレブが移り住み、西洋の影響を受けた独自の生活文化「阪神間モダニズム」が形成された。当時の代表的な建造物が「国指定重要文化財ヨドコウ迎賓館(旧山邑邸)」。20世紀最高の建築家の一人とされるフランク・ロイド・ライトの設計で、小高い丘の山肌に沿うよう階段状に建てられている。彫刻を施した大谷石の柱や外壁、飾り銅板の装飾、船底形天井、造りつけのインテリア、バルコニーからの景色など見どころは数限りない(土・日・水曜日と祝日のみ開館)。場所:阪急芦屋川駅北へ徒歩10分

詳細はホームページにて [ヨドコウ迎賓館](#) [検索](#)

[芦屋にモダニズムの香りを求めて]
散策コースマップ



「震災に備えて!」～神戸東支部 炊出し訓練実施～



神戸東支部では「ひょうご安全の日」推進事業の一環として開催される「ひょうご安全の日のつどい」に10年以上ボランティアとして参加させて頂いております。本年も「災害時帰宅訓練」への参加及び、災害時の集団生活を想定した「炊出し訓練」、また災害関連冊子を配布しながら来場者とのコミュニケーションを図り、防災・減災に繋がる情報提供活動を行いました。炊出し訓練では衛生管理を徹底しながら調理した「お雑煮」1600食が僅か90分足らずで配布終了となり、大好評でした。



※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、阪神淡路大震災の教訓を継承すると共に、いつまでも忘れる事無く、安全で安心な社会作りを期する日とし、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」にふさわしい様々な事業に取り組んでいます。

ハトマーク杯争奪ニュースポーツ大会を開催 ～明石支部 不動産フェア～



寒さもだいぶ和ぎ、桜も咲き始めた3月26日(土曜日)晴天の下「ハトマーク杯争奪第7回小学生ニュースポーツ大会を、明石中央体育館において開催しました。

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で、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。

体育館内にも、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を行いました。

本年度も、ミニバレー、ショートテニス(ファミリーの部/小学生の部)において全74チーム207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、父兄の方々も子供たちに熱い声援を送っていました。

明石市では誰もが生涯にわたり、スポーツを楽しめるように、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贈呈しました。



空き家バンクに関する協定書を締結(加古川市・福崎町)



山端会長と岡田加古川市長

3月14日加古川市役所内において、加古川市と「加古川市空き家バンク等に関する協定書」を締結しました。業務内容は、加古川市の空き家バンク事業に協力できる業者を事前に募集し、支部において名簿を作成して加古川市へ提出。所有者から物件登録がされたとき、所有者の希望によりその名簿が市から提示されるというもの

です。この協定は加古川市を管轄する加古川支部へ事務委任し対応します。(同協定の運用開始は5月1日の予定)山端会長は、「空き家を減らすことは経済活性化や人口増につながる。協会の加古川支部を遠慮なく使って欲しい。」と語られました。また、福崎町とは「福崎町空き家等情報バンク事業実施に関する協定書」を締結しました。業務の内容は、福崎町の空き家バンクへ物件登録がなされたとき、その情報が福崎町から協会へ提供され、物件調査や現地案内等を行う媒介業者を選定するというものです。この協定は福崎町を管轄する姫路支部へ事務委任し対応します。



加古川市役所にて

宅地建物取引士証の有効期限を確認しましょう



宅地建物取引士として業務を行うためには、有効な宅地建物取引士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士証では、取引士としての業務を行うことは出来ません。

また、宅建業者は、専任の取引士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。

宅地建物取引士証を更新するには、都道府県知事の指定する法定講習会を受講することが必要です。兵庫県知事に登録している更新対象者には、取引士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「宅地建物取引士情報」をご覧ください。

会員支援業務研修会を開催しました。



2月9日兵庫県民会館けんみんホールにおいて、兵庫宅建会員支援特別委員会及び全宅管理兵庫支部共催で「会員支援業務研修会」を開催しました。(参加者約130名)

研修会は、(株)宅建ファミリー共済による「居室内孤独死保険金支払いからみた孤独死の現状と対策について」に引き続き、(一社)全



国賃貸不動産管理業協会の業務企画委員長の岡田日出則氏による「賃貸管理業務で得る情報の重要性と得た情報を活かした空室対策の極意とは」を講演していただきました。

講演は、理論的でかつ事例も多く大変わかりやすかったとの声を受講者の方からも頂きました。

不動産公正競争規約研修会を開催

平成28年2月26日、広告に携わる、広告会社、広告代理店、ポータルサイト、印刷業者等を対象とした研修会が協会本部で開催されました。

研修に先立ち、松尾副会長による開会挨拶では、「広告に携わられる皆様におかれましては、不動産業者がチラシ等を依頼した際の助言、進言等を行っていただき、正しい広告作りにご協力ください。」と挨拶。続いて、「不動産広告のチェックポイント」と題し、小田(公社)近畿地区不動産公正取引協議会指導委員長(兵庫宅建公取綱副委員長)による研修が行われました。

今回の参加者は15社35名、毎年参加している熱心な会社もありますが、初めての会社もあり、皆さん真剣に聞き入っていました。

研修会の最後には、濱野公取綱副委員長から「公正競争規約をご理解いただき、規約違反とならないためにも、皆様のご協力が必要不可欠ですので、よろしくお願いします。」と締めくくられました。



不動産広告に関する相談事例



Q

「二重価格表示」とはどのような表示をいのでしょうか？ また、表示規約の規制はどうなっているのでしょうか？

A

表示規約第20条において、「事業者は、物件の価格、賃料又は役務の対価について、**二重価格表示(実際に販売する価格(以下「実売価格」という。))にこれよりも高い価格(以下「比較対照価格」という。))を併記する等の方法により、実売価格に比較対照価格を付すことをいう。**をする場合において、事実に相違する広告表示又は実際のもの若しくは競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある広告表示をしてはならない。」と規定しています。

実売価格に比較対照価格を付すことは、例えば、「旧価格5,000万円 → 新価格4,780万円」、「キャンペーン期間中は全物件10%引き!!」などのような表示をいいます。

しかし、次の要件に該当するものであれば、二重価格表示をすることが可能です(表示規約施行規則第13条及び第14条)。

1 過去の販売価格を比較対照価格とする場合の二重価格表示(第13条)

過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合のみに限られます。

- (1) 過去の販売価格の公表時期及び値下げの時期を明示したものであること。
【注】これらの時期を明示していない二重価格表示が見受けられますのでご注意ください。

正しい表示例 新築住宅 新価格4,980万円(価格改定日2015年8月1日)
【旧価格5,280万円(旧価格公表日2015年4月20日)】

- (2) 比較対照価格として用いることができる「過去の販売価格」とは、「値下げの3か月以上前に公表された価格であつて、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格」をいいます。
- (3) 値下げの時期から6か月以内に表示するものであること。ただし、6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。
- (4) 土地(現況有姿分譲地を除く。)又は建物(共有制リゾートクラブ会員権を除く。)について行う表示であること。

【注】賃貸物件は、これら要件を満たしていたとしても二重賃料表示はできません。

2 割引表示(第14条)

一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格、賃料等から一定率又は一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額又は割引後の額を表示する場合は、不当な二重価格表示に該当しません。

- 【例1】物件の代金全額を現金で支払う購入者に対して5%引きで販売する場合
【例2】契約期間2年の賃貸住宅の取引において、2年分の家賃を一括前払いする場合は2年分の賃料総額から10%を割引く場合
【例3】物件の代金全額を例えば○月末までに支払うことを条件として一定額を値引きする場合

※上記例に記載の数値は、任意のものです。公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 相談&違反事例より
(<http://www.sfkoutori.or.jp>)

最近の判例から

▶ 賃料増減請求権について

1 はじめに

地価、租税公課の増減、経済事情の変動、近傍類似の賃料に比較して現在の賃料が不相当となったとき、当事者は賃料の増減請求権を有する。

筆者は、これまで、相場感覚からすると驚くほど低い賃料で不動産の賃貸借契約が継続されている事案について相談を受け、アドバイスや解決をしてきたが、昔から続いている賃貸借契約については当事者の関係性や知識不足から、このような実例が放置されていることが多いと感じられたため、そのような事例に直面しているケースの一助になればと思い、賃料増減請求権についての概要の説明と私見を含めた実情を紹介する。

2 賃料増減請求権の手続き及び効果

賃料の増減請求権は当事者の意思表示により効力を生じるとされているものの、協議及び調停により当事者間で増減額が合意できなかった場合、裁判所が適正な賃料の具体的増減額を決定することになるが、通常は鑑定を行い、契約の経緯等諸般の事情を考慮して具体的な増減額を決めることになる。賃料の増減請求は、当事者の意思表示により効力を生じるとされていることから、そのような意思表示を行ったことを立証するため、一般的には、まずは内容証明郵便を発送することで増減請求権を行使するのが通例である。

賃料増減請求権は、将来に向かってのみ効力を生じ、裁判等により増減額が確定するまで、一般的には請求前の賃料が支払われ続けることになることが多いと思われる。増額を正当とする裁判が確定した場合、既に支払った賃料に不足があるときは、賃借人はその不足額に年1割の割合による利息を付して賃貸人に支払わなければなら

ず、その意味で賃借人にとっては大きなリスクが生じるものといえる。

3 賃料増減請求権の根拠となる事情

当事者が賃料の増額又は減額を請求することができるのは、借地借家法11条1項又は同法32条1項により、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物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、又は近傍類似の地代、同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき、と定められている。

ここで、地代の場合には、土地に係る租税等の増減が根拠となるのに対し、建物賃貸借の場合は、建物に係る租税の増減だけでなく、その敷地に係る租税等の増減も根拠となることに留意する必要がある。

また、事情の変更は、客観的な情勢の変化に限定すべきとする裁判例(松山地裁昭和37年1月17日判決)、当事者間の個人的な事情の変化まで含めるべきとしたもの(大阪地裁昭和35年6月29日判決)がそれぞれあり、この点について最高裁判例は見当たらず、争点となりうる場所である。

4 鑑定及び裁判の実情

裁判所での賃料の鑑定は、裁判所から選任された不動産鑑定士が行うが、当事者から私的鑑定書や賃料の私的検証資料が提出されることもある。鑑定には複数の算定手法があり、大雑把にいうと、近隣地域等の事例を収集しそれらの賃料と比較検討して算出する賃貸事例比較法、

不動産の価格を算出し、そこから期待利回りや必要諸経費を計算して賃料を算出する積算法、積算法等によるあるべき賃料と現在の賃料の差額を算出しこれに配分率を掛けて賃料を算出する差額配分法等、各種の鑑定手法による検討が行われることになる。複数の鑑定手法のうち、どの算出方法を採用するか、あるいはどの手法を重視するかは問題となる事例ごとによって異なる。

このうち、差額配分法は、鑑定基準が出来る前から存在していた手法であり、裁判にも広く使われ、手法として固まっているもので、私見ではあるが、新規に賃貸借契約を締結する場合の現在の相場としての賃料だけでなく、これまでの契約の経緯や実情を反映させることができることから、差額配分法をベースに解決を図ることが穏当なケースが多いのではないだろうか。

特に、配分率については、どのような配分率が適正かの判断は数学的に算出されるものではないため、極めて悩ましい問題であるが、そうであればこそ折半して2分の1の配分率で解決すること自体は、やむを得ない場合が多いのではないだろうか。

5 最後に

新規に賃貸借契約を締結する場合と異なり、従前から賃貸借契約を締結している継続賃料の増減については、上記のように、これまでの賃料と当事者との関係性、これ

までの契約の経緯を踏まえざるを得ず、最終的な賃料の増減額については容易には決まらない。賃料については、地域や場所によって、相場が上昇しているところ、下落しているところと様々であろうが、長期にわたる賃貸借期間が想定される場合、賃料相場の変動は避けられないところであり、このような事態に備えて、借地借家法の趣旨や規定を踏まえながら、賃貸借契約締結時に賃料の増減に関する特約を定めることで、少しでもスムーズに解決できるような戦略を講じておくことが望まれるところである。



※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 松谷卓也 (兵庫県弁護士会所属)

profile

九州大学法学部卒業。平成17年弁護士登録。神戸ウエストライオンズクラブ、兵庫県中小企業家同友会、全国倒産処理弁護士ネットワーク等に所属。損害保険、労働事件、借地借家、相続、破産管財事件等各種案件を取り扱っており、紛争解決事例、中小企業の実情、事案の実情を踏まえた具体的な対応策、予防策、解決策を提言している。

[神戸明石町法律事務所]
神戸市中央区明石町30番地 常盤ビル604 TEL:078-325-1335 FAX:078-392-8432



(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64条の11第4項に定める公告に関する費用)

1行7,048円(消費税込み)×行数(※平成28年4月官報掲載分より公告料改定)〈支店の場合は不要〉

2. 退会等事務手数料

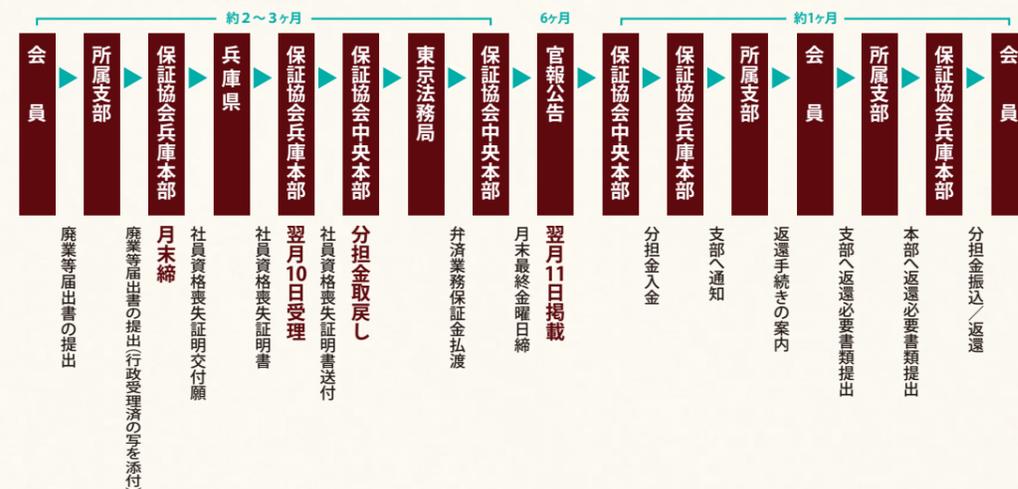
本店 20,000円 支店 10,000円

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。

分担金の返還時、支部から連絡をさせていただきますので、「廃業等届出書」に連絡先を必ずご記入いただきますようお願いいたします。

分担金返還の流れ 参考



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 【2】5月17日(火) 【3】6月14日(火) 【4】7月19日(火) 【5】8月9日(火)
【6】9月13日(火) 【7】10月18日(火) 【8】11月15日(火) 【9】12月13日(火)
【10】1月17日(火) 【11】2月14日(火) 【12】3月7日(火)

基礎ぐい等のデータが流用が判明した物件の取引上の留意点について



国土交通省より全宅連を通じて、下記のとおり通知がありましたので、お知らせします。

横浜市の分譲マンションに端を発した基礎ぐい工事に係わる問題の発生を受けて、国土交通省においては、建築物の安全性確保や国民の不安払拭を図る観点から、昨年10月に「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会」を設置し、再発防止等について専門の見地から検討を行っていましたが、今般、中間とりまとめ報告書が提出され、一定の方向性が確認されたことから、媒介業者の今後の対応について、国土交通省より都道府県宅建業法担当者宛に下記の内容が通知されています。

1 旭化成建材の施工の有無の確認

前記報告書にあるように、旭化成建材によるくい施工データの流用物件については、施工会社が、建築基準法第12条第5項に基づき、物件のくいの到達状況及びセメントミルクの使用状況を確認したうえで特定行政庁に調査報告を行い、一部実地調査を行っている物件等を除き、特定行政庁による調査結果の妥当性の判断がされているところであり、データの流用と建築物の安全上の問題との関連性は低いとされている。

なお、特定行政庁により調査結果の妥当性が判断された物件については、施工データの流用に伴う建物の安全性の疑義が解消したことから、取引する際に特段の説明は要せず、通常の物件の取引として支障ないと解されること。

2 購入検討者からデータ流用物件についての問い合わせがある場合

基礎ぐい等のデータ流用がある場合、施工会社は、特定行政庁の要請により、建築基準法第12条第5項に基づく報告を行い、その結果については、対象となる物件所有者又は管理組合に情報提供されている。購入検討者から問い合わせがあった場合は、媒介業者としての一般的な調査として対応することとなり、売主(建物所有者・区分所有者)に確認し、データ流用の有無及び特定行政庁により調査結果の妥当性が判断されている場合はその旨説明することとなるが、当該事項については、特定行政庁により調査結果の妥当性が判断され、施工データの流用に伴う建物の安全性の疑義が解消したことに鑑み、あえて重要事項説明書に記載して説明するのではなく、施工者等から所有者に提供された説明資料等に基づき、説明することが適切と考えられること。

なお、当該事項についての有無の確認は、物件の売主に確認することで足り、管理組合・分譲主・施工会社等に確認すべき必要はないと考えられること。

「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も、免許取消しや監督処分等に至る、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とともに、宅地建物取引業法の遵守をお願い申し上げます。

困ったときの賃貸住宅 Q&A



賃借権の相続

借家の借借人が死亡した場合、賃貸借は終了するのですか。それとも、賃借権は、相続人に承継されるのですか。



◆問題の所在

現在の一般的な住宅事情や人間関係のもとでは、借借人が死亡して無人化した賃貸住居に相続人が賃借権の相続を主張して入居し始めることはまれだと思われず。ですから、多くの場合、その時点で賃借権は自動消滅したとの扱いになるでしょう。しかし、多額の滞滞賃料がそのままになっていた、返還されるべき敷金が多額であった場合、さらには、残置遺産が高額品であったり、その処分が過分の費用を要する場合、ことは簡単ではなくなります。

◆賃借権の相続

賃借権においては、使用貸借の場合とは異なり、借主の死亡は契約関係の終了原因とされていないので(民法599条参照)、借借人が死亡しても賃貸借関係は終了しません。そして、賃借権も財産権の一つですから、借借人が死亡した場合には賃借権は相続人に当然相続されることになります。(民法882条、896条)。

なお、相続人が複数存在しその中に被相続人と同居する者と同居しない者がいる場合に、同居の相続人にも賃借権の相続を認めた裁判例もあります(東京地裁昭和28年11月24日下民集4巻11号1744頁)が、これは具体的妥当性に配慮したものですから、相続人全員が同居している場合や、反対に全員が別居している場合は相続人全員に賃借権が相続されると解されます。

◆相続後の賃貸借関係

賃借権が相続されると、賃料・返還時期・その他使用上の特約等の諸条件はそのまま相続人に引き継がれます。ですから、賃借人から相続を理由として賃料の変更等の申入れがなされても拒むことができます。ただ、賃借人から解約の申入れがあった場合は、借地借家法28条(旧借家法1条ノ2)の「正当事由」の解釈により解約請求が認められることもあります。

死亡した借借人が借家に必要費や有益費(民法608条1項・2項)を支払っていた場合の償還請求権や、死亡した借借人の差し入れていた敷金返還請求権も相続人に引き継がれます。

◆共同賃貸借の権利義務関係

賃借権が複数の相続人に共同相続されると、共同相続人間では賃借権の準共有が生じ(民法264条)、全員が持分に応じた使用収益権を取得します。

賃料債務については、反対の事情が認められない限り、性質上不可分債務(民法430条)とするのが判例であり(大審院大正11年11月24日民集1巻670頁)、賃借人との関係では、各相続人はそれぞれ家屋全部に対する使用収益を主張できますが、各自賃料全額を支払わなければならない。この場合、賃借人は共同相続人の一人に対して賃料請求すれば足り、相続人の誰かが支払えば他の相続人は重ねて支払う必要はありません。

また、賃貸借の解除をする場合、賃借人は特段の事情が認められない限り、相続人全員に対して解除の意思表示をしなければなりません(最高裁昭和36年12月22日民集15巻12号2893頁)。しかし、特段の相続人のみが賃借物を使用し賃料を支払っている等の特段の事情がある場合には、賃借人はこの相続人に対してのみ解除の意思表示をすれば足りるとする裁判例(大阪地裁平成4年4月22日判タ809号175頁)や、賃借人が同居の相続人とのみ合意解除のうえ賃貸目的物を取り壊したという事案で、同居していない相続人による借家権侵害の損害賠償請求が棄却された裁判例もあります(東京地裁平成5年5月19日判時1476号132頁)。

◆公営住宅の場合

公営住宅の場合は、公営住宅法という法律があり、私人間の賃貸借契約の場合と取扱いが異なります。この点、公営住宅の使用許可を受けた被相続人と同居していた相続人について、公営住宅の使用承継の承認がなされず、相続人が賃料相当額の損害金を支払った事例において、同居者は、使用権を有する入居者の占有補助者として事実上公営住宅を使用できるにすぎず、また、入居者の死亡によりその相続人が当然に入居者の使用権を承継するとはいえないとした裁判例があります(東京地裁平成23年11月18日)。

弁護士 武藤 功(武藤総合法律事務所)

賃貸住居の法律Q&A(5訂版) 編集者:東京弁護士会易水会 発行所:住宅新報社刊

スマートフォンアプリとハサミは使いよう! vol.4



今や当たり前のように利用されているスマートフォン・アプリケーション(以下アプリ)!今回はビジネスに役立つアプリでしたが、今回はちょっと“ゆるめ”なアプリを紹介させていただきます。みなさん、急にお腹の調子が悪くなることってありますよね!!!
それが…@トイレ というアプリです。



このアプリは、“自分が今居る場所から近いトイレを教えてくれる”アプリです。これさえあれば、お腹の弱い人や緊急事態が発生しても安心です。実はこのアプリ、隠れた人気アプリなんです。

●このアプリのすごいところは…

利用者が実際に借りることのできたトイレ情報を報告(投稿)出来ることです。いわゆるトイレのクチコミ情報があるということです!

これによって、実際に借りれるかどうか?の情報だけでなく、ウォシュレット設備や手すりは完備されているか、トイレトペーパーの有無などの情報もチェック出来、大変便利です。

では、このアプリの特徴を紹介しますね。

■エマージェンシーボタン

全国のスーパーマーケット、コンビニ、カフェ、ハンバーガーショップ、ファミリーレストランなど、現在地から近いトイレを探すことが出来ます。(マップ上に表示してくれます。)

■駅トイレデータベース

東京、神奈川、千葉、埼玉、中京、関西に加えて札幌、福岡の主要路線駅トイレ情報を表示してくれます。

利用するには、まずはエリアから「JR」「私鉄」「地下鉄」を選び、沿線から駅を選んでトイレ情報を探します。電車の中で緊急事態が発生した時、次の駅のトイレ情報を調べる等の利用はいかがでしょうか!?出張の多いサラリーマンにも便利かも。

■トイレランキング

ユーザー報告機能で集められたトイレ情報の評価で最も高いトイレをランキング表示してくれます。あなたの街のトイレは、ランキング上位に入っていますか?



マップ上に表示

鉄道主要路線から検索

ランキング表示

こちらのアプリはApp StoreまたはGoogle Playでダウンロードできます。



ダウンロード用QRコード



※掲載の画面画像はアプリ側によって変更になる場合がございます。

最後に

今回のアプリはどうでしたか?!時代は進みましたね!今やトイレの情報までアプリが表示してくれる時代になりました!!このアプリはお腹の弱い人だけでなく、小さなお子さんがおられる子育て中のお母さん方にとっても便利なアプリですよ。ただ、全国すべてのトイレを網羅しているわけではないので、その点は注意してくださいね。お腹のことが気になる方は、是非一度、このアプリをダウンロードしてみてください。



電鉄商事株式会社 DTSコミュニケーションズ
講師 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

(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取引物件の引渡し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。

兵庫県宅地建物取引業協会の皆様へ

住まいの備え 大丈夫?

◆迫る 南海トラフ地震

30年以内の発生確率70%
県内の住宅被害 全半壊21.5万棟
阪神・淡路大震災に耐えた家、
実は危ない!?

近づく
大地震

巨大化する
台風

増える
ゲリラ豪雨

◆頻発する水害・土砂災害!

平成16年からの11年間で2万棟!

兵庫県が提供する「住まい再建のしくみ」

フェニックス共済

あらゆる自然災害の“もしも”に備えます

住宅をお持ちの方

住宅再建共済制度

年額5,000円で
最大600万円給付

一部損壊特約

年額500円で
補修時等
25万円給付!!

住宅にお住まいの方

家財再建共済制度

年額1,500円で
最大50万円給付



兵庫県住宅再建共済制度

公益財団法人 兵庫県住宅再建共済基金(コールセンター)

☎078-362-9400(平日9:00~17:00)

フェニックス共済

検索

制度創設
10周年



フェニックスサポーター
はばたん

申込書付きパンフレットは
郵便局や県民局、県民センターなどにございます