

谷五郎オススメ!

愛されグルメ

地元の

加西市北条町 ステーキ&とんかつ ろまんす亭

ステーキ&とんかつ ろまんす亭 | 加西市北条町古坂7-152

TEL.0790-42-0234 (休)月曜日

【営】11:30~14:15 (L.O.)、17:30~20:15 (L.O.)



半端ない厚みの「ロースとんかつ」。じっくり揚げた後、さらに鉄板で焼いて中まで火を通すという手の掛けよう。肉はどろどろと軟らかく、旨味が強い。まずはそのまま豚肉の持ち味を味わい、次にフルーティーな自家製ソースでいただく、また違った美味しさが楽しめる。

目で驚嘆、舌で感動!!
あまりにエキサイティングな
神戸ポークの”とんかつ”



巻き寿司にヒントを得たオリジナルの「磯巻きとんかつ」。最初は野菜入りヘルシーカツを考案したが、それでは面白くないとマイナーチェンジを繰り返し、現在の形に。



加西市役所東方の住宅街に、瀟洒なたたずまいを見せる一軒家が「ろまんす亭」。創業75年という老舗洋食店だが、特に「とんかつ」の美味しさが評判を呼び、地元はもとより神戸や姫路など遠方からの客足も絶えない。

二代目ご主人・岡田道雄さんは、若い頃、洋食だけでなく、寿司から夜鳴きそばに至るまで、あらゆる食の世界で経験を積んだ、いわば食のスペシャリスト。その岡田さんお勧めのメニューをいただいた。

まず運ばれてきたのは「ロースとんかつ」。そのあまりの大きさにビックリ仰天!なんと、厚みが3cm以上はある。ずっしり重い一切れ

を口に運ぶと、二重の驚き。衣はサクリ、肉はスツと歯が通る軟らかさで、肉汁たっぷり。肉の味はしっかりしているのに、脂が甘くまるでしつこさがない。一般的なとんかつの3倍はあろうかというボリューム

だが、すんなりお腹に収まってしまう。

「神戸市西区の開放的な牧場で、パンを主とした飼料とミネラルたっぷりの地下水で育てられたブランド豚「神戸ポークプレミアム」を使っているんです。悪玉コレステロールを減らす効果があるといわれるオレイン酸が、一般的な国産豚より多く含まれ、身体にも優しいそうだ。

もう一つのおススメは、岡田さん考案の「磯巻きとんかつ」。エビと、ニンジンや大葉などの野菜を上質な海苔と神戸ポークの薄切りで巻き上げた、まるで海苔巻きのようなとんかつ。和風でありながらスパイシーで、さまざまな具材の奏でるハーモニーも楽し

い。磯巻きとんかつは必須というお客様が多いというのも肯ける、ここだけにしかない味わいだ。



笹塚古墳すぐ前の閑静な住宅街にたたずむ隠れ家的レストラン。レンガ色の屋根が目立ち、お洒落で豪華な一軒家といった印象だ。



細かなサジが入っているのが「神戸ポークプレミアム」の特長。肉質は軟らかく甘みがあり、脂がサラリとしている。落ち着いた雰囲気や温う店内、テーブルごとに仕切られているので、個室感覚でゆったり食事を楽しむことができる。

編集後記



前期に引き続いて今期も広報委員会でお世話になっております。久保委員長のもと、会員の皆様にご愛読いただける「Takken Press」をお届けして参ります。

広報副委員長：渡部健一(芦屋・西宮支部)

今号にも掲載しておりますが、兵庫宅建は「六甲ミーツアート」に協賛しております。機会がございましたら、是非六甲山へ芸術散歩にお出掛けくださいませ。

(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/松尾信明 ■編集人/久保満則

■広報委員会/久保満則(明石)、渡部健一(芦屋・西宮)、青木 隆(但馬)、古川桂二(神戸東)、土井敬介(淡路) URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp

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

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.314
2016.10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]

takken^{HYOGO} 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.314 秋号

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
六甲ミーツ・アート芸術散歩2016	8
兵庫宅建Information	10
不動産広告に関する相談事例	13
困ったときの賃貸住宅法律Q&A	13
最近の判例から	14
たっけんクラウド	16
国土交通省からのお知らせ	18
スマートフォンアプリとハサミは使いよう!	19
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:北条鉄道「法華口」駅へ速度を落としホームへ入る様子。

谷五郎が行く!

道を訪ねて

第14回 [名刹・法華山一乗寺へ秋色ハイキング]

兵庫県南部・播磨平野のほぼ中央に位置する加西市。市内には多くの古墳が残され、奈良時代初期に編纂された地誌『播磨の国風土記』にもその名が見える歴史ある土地だ。そんな加西市の南西端に位置するのが、西国三十三所第二十六番札所の「法華山一乗寺」。白雉元年(650)、インドから日本に飛鉢の術をもって飛来した法道仙人によって開山されたと伝えられる古寺で、紅葉の名所としても知られている。自然林に囲まれ清麗な空気が流れる山深い寺を目指して、秋色に染まるハイキングを楽しもう。



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]レトロ感いっぱいの北条鉄道・播磨下里駅。どこか懐かしい田舎の駅といった印象。[2]北条鉄道は、上りも下りも大体1時間に1本。利用する場合は、WEBなどで時刻表を確かめよう。古い駅舎を歩けば、タイムスリップしそうな気がする。

●北条鉄道の歴史ある木造駅前からスタート。

JR加古川線および神戸電鉄粟生線の粟生駅と、加西市の中心部・北条町駅を約22分で結ぶ北条鉄道。のどかな田園風景の中、1両の列車が、1時間に1本の割合でのんびり走っている。

今回は、総距離約11kmのハイキング。北条鉄道・播磨下里駅からスタートだ！

播磨下里駅は、大正4年建築の歴史ある木造駅舎。小ぢんまりと可愛い駅は、どこまでも懐かしく、心なませてくれる。月に2回、僧侶のボランティア駅長が出勤し、住職とおしゃべりなどが楽しめる“下里庵”を開扉している。

駅周辺は豊かな田園地帯。県内でも雨量が少ない土地柄だけに、ため池の多さが目立つ。



●地元産米を原料に純米酒だけを醸す蔵に立ち寄り。

県道43号高砂北条線を南下。色づき始めた山々の麓には伸びやかな自然の景観が広がる。重そうな稲穂を垂れ、黄金色に染まった水田。庭先や農道に植えられた柿の朱色が青空に映えて美しい。これぞ“日本の秋”といった光景が、ここにはまだ残されている。

善防の信号を右折、国道372号に沿って歩く。少し行くと、焼き杉板造りの酒蔵に出会う。播磨の銘酒「富久錦」の蔵だ。加西産の良質な酒米と、蔵の井戸から汲み上げた軟水の自然水を原料にした“純米酒”だけを醸しているのが看板。小さな蔵だからこそ可能な、米本来の旨味が感じられる良質な酒造りが行われている。



[1]内陸部ながら平地が広い加西市は、古くから稲作が盛ん。稲刈りは9月～10月中旬がピーク。[2]国道372号に沿って善防川が通っている。[3]美しい田園風景に心が和む。

秋の彩りを求め、田園地帯から丘陵地へと歩を進める。



豊かな自然、肥沃な土壌を身体全体で感じながら歩む。コースは、やがて山道に差し掛かる。



酒蔵の隣には、旬の素材がもつ味わいを最大限に活かした料理がいただける「ふく蔵」もある。蔵自慢の日本酒と共にいきたいところだが、ハイキングは始まったばかり。お楽しみは帰路に残して先を急ごう。

[4]青空に向かって聳え立つ富久錦の煙突。[5]酒米・山田錦の一大産地である加西市は酒造りも盛ん。

●紅葉に包まれた文化財の宝庫を訪ねる。

三口西の信号を左にとり、県道206号法華山線を進む。坂本公民館の少し先で県道に別れを告げ、坂本町の家並みを抜ける。道はだんだん山道めき、上りも急になってくる。高い木立に覆われ、辺りは清逸に包まれている。空気がどこか清らかに感じられるのは気のせいかな？

山道を東総門までたどり、一乗寺に入山。一乗寺は、大化の改新後の650年、孝徳天皇の勅願によって法道仙人が開基したと伝えられる古刹。988年に行幸された花山法王のご詠歌「春は花 夏は橘 秋は菊 いつも妙なる法の華山」どおり、桜や紅葉がそこそこに植えられている。11月ともなれば、境内の紅葉も見ごろとなり、多くの観光客で賑わうという。

入山口正面には急な三つの石段が続き、一つ目上には、聖武天皇の勅願によって建立され明治期に再々建された常行堂、二つ目上には平安時代に仁西の勧進によって造立された優美な国宝の三重塔が配されている。石段を上り切ったところには、重要文化財指定の本堂が堂々たる姿を見せ、回廊からの眺めも楽しめる。

●パン工房のある駅が終着点。

一乗寺までたどってきた道を戻り、国道を直進。左手に木造駅舎が見えてくる。これまた、大正4年建築の北条鉄道「法華口駅」。駅舎内には、米粉と地元食材を使ったこだわりのパンが人気の工房「Mon Favori」。店長の女性がボランティア駅長を務め、列車到着ごとに乗客を迎え、手を振って見送ってくれる。待合室にも、女性らしい心配りが施され、居心地のいい空間がつけられている。

焼き立てパンを頬張りながら、ゆったり次の列車を待つ。時間を忘れるひとときも、現代人には必要かもしれない。



[1]今年の爽りはどうだったろう？[2]石段に沿って境内が広がる法華山一乗寺。[3]上に行くほど屋根が小さくなるよう造られた三重塔。安定感のある優美な姿。[4]中世仏堂形式を伝える本堂。回廊から見下ろす紅葉に染まる景色が素晴らしい。[5]一乗寺の本尊は重文指定、白鳳時代の聖観世音菩薩。[6]平安時代から変わらず、巡礼の霊場として信仰を集める一乗寺。[7]大正初期に建造された法華山口駅に無事ゴール。[8]温もりある木造駅舎に腰を下ろせば、時がゆるやかに流れていく。

川北政廣 副会長(神戸東)が、 国土交通大臣表彰を受賞されました



平成28年度の国土交通大臣表彰伝達式が、去る7月11日、国土交通省にて行われました。

当協会からは、川北政廣副会長(神戸東)が受賞されました。

多年にわたり宅地建物取引業に精励されるとともに、協会役員として業界並びに地域社会の発展に貢献された功績が認められたものです。

心からお祝い申し上げます。

【川北政廣氏の略歴】

- 昭和23年7月8日生 68歳
- 平成12年5月、兵庫宅建理事に就任し、平成24年5月から相談業務委員長職
平成26年5月から専務理事職、平成28年5月から副会長職
- 平成16年12月10日 兵庫県自治賞受賞、平成22年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- (株)川北不動産 取締役

「兵庫県不動産市況D I 調査」の結果について



当協会では、兵庫県の後援のもと、兵庫県不動産鑑定士協会、全日本不動産協会兵庫県本部との共同事業として「兵庫県不動産市況D I 調査」を実施しました。この調査は4月1日現在の不動産市況の現状や将来動向を全県規模で分析したものです。皆様におかれましては、日々のお仕事の参考にさせていただくとともに、今後も半年ごとに調査を予定していますので、引き続き調査へのご協力方よろしく申し上げます。

詳しい結果はこちら→

[兵庫県不動産市況DI](http://www.hyokan.org/di)

<http://www.hyokan.org/di>

(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

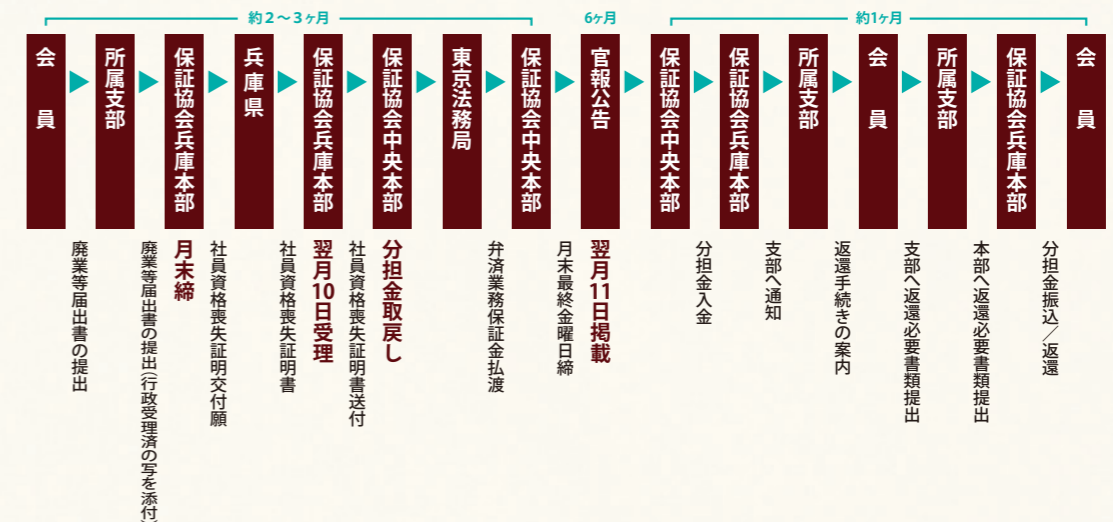
本店 20,000円 支店 10,000円

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 【8】11月15日(火) 【9】12月13日(火)



兵庫宅建では、今年で7回目の開催を迎える「六甲ミーツ・アート芸術散歩2016」に協賛しています。「六甲ミーツ・アート芸術散歩2016」は六甲山を背景に現代アート作家、総勢39組の作品が楽しめる一大アートイベントです。また、「兵庫宅建ハトマーク賞」を設け、アーティストの応援もしています。会期は9月14日(水)から11月23日(水・祝)まで。

現代アートの祭典 「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2016」 に協賛しています

ROKKO MEETS ART 2016.9.14wed-11.23wed

谷本研
Ken TANIMOTO
作品名
Sights of Memories—日本観光記念門—
観光客を迎える門に貼られているのは、かつて全国の観光地で広く販売されていた観光ペナントです。これらはペナントの収集研究家でもある作者のコレクションで、その起源は冒険者たちが目標を達成した際に立てた記念旗でした。本作品のキーワードは観光、風景、記憶(思い出)です。また、本展を契機に作者は作品の一部として新たに六甲山のペナントを作成し販売もしています。鑑賞記念にぜひお求めください。



「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2016」
に関しては公式ホームページをご覧ください
インフォメーションにお問い合わせください
.....
<http://www.rokkosan.com/art2016/>
ミーツアート2016 検索

六甲ミーツ・アート 芸術散歩2016
インフォメーション

- Tel: 078-891-0048 (10:00~17:00)
- Mail: rma-info@rokkosan.com

▶「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品 『Sights of Memories—日本観光記念門—』(谷本 研氏)
観光客を迎える門に貼られているのは、かつて全国の観光地で広く販売されていた観光ペナントです。これらはペナントの収集研究家でもある作者のコレクションで、その起源は冒険者たちが目標を達成した際に立てた記念旗でした。本作品のキーワードは観光、風景、記憶(思い出)です。

カンパイKOBÉ 2016に協賛しました



植樹の様子▼



～サンテレビから感謝状を受贈～

8月6日にみなとのもり公園(神戸震災復興記念公園)で、東北・熊本復興支援イベント『カンパイKOBÉ2016』が開催されました。

同イベントは、東北・熊本の被災地の人たちに対し、震災から復興した神戸だからこそできるエールを届ける目的のもと悲しみからの復興を願う「カンパイ」を合言葉に行われました。

“いつの日か笑顔でカンパイできるように”

“東北と熊本に満開の笑顔の花が咲くことを祈って”

また、イベント開催中には、東北の復興を見守るシンボルとなる桜植樹のための「カンパイザクラ募金」にあわせて、「熊本地震復興支援募金活動」も並行して行われました。

当協会はこの主旨に賛同し、協賛するとともに、9月23日サンテレビ本社において、「カンパイザクラ募金」及び「熊本地震復興支援募金」を贈呈し、サンテレビから感謝状をいただきました。

カンパイKOBÉ2016ホームページ
<http://www.kanpai-kobe.jp/>

カンパイKOBÉ 検索

兵庫県高校駅伝大会を応援しています

兵庫宅建協会は
 兵庫県高等学校駅伝競走
 大会に毎年協賛し、
 大会を応援しています。



開催日 ●平成28年11月6日(日)

スタート時刻 ●男子午前10時10分(雨天決行)
 ●女子午前10時20分(雨天決行)

コース ●男子【7区間42.195 km】篠山市大正ロマン館前～立金～篠山鳳鳴高校
 ●女子【5区間21.0975 km】篠山市大正ロマン館前～松ヶ鼻～篠山鳳鳴高校

道路美化デーに参加しました(神戸地区協議会)



8月23日(火)に実施された神戸市主催の道路美化デーに参加しました。

酷暑の中、当協会を含む10団体約160名が神戸市役所北側にある花時計前に集まり、JR元町駅東口までを4班に分かれて清掃しました。当協会では、神戸地区協議会から37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。



マイナンバー制度についてのお知らせ

マイナンバーに関するお問い合わせは

マイナンバー総合フリーダイヤル 0120-95-0178 へ

※平日9時30分～22時、土日祝日9時30分～17時30分(年末年始を除く)

※一部IP電話等で上記ダイヤルに繋がらない場合は、050-3816-9405(有料)におかけください。

※個人番号カードを紛失された場合のお問い合わせについては、上記マイナンバー総合フリーダイヤルのほか、個人番号カードコールセンター(全国共通ナビダイヤル)0570-783-578(有料)でも対応しています。

詳細を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/5509/>

「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、支店設置等の際に、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。

(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になります。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。

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。



不動産広告に関する相談事例



Q

社内資料や業者間情報図面は表示規約のルールは適用されますか?

A

表示規約第4条第5項において、表示とは、「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産(物件)の内容又は取引条件その他取引(事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。)に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と規定しています。

ご質問の社内資料、業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用されたり、あるいは、不動産業者間のみで利用される限りにおいては、表示規約で規制される「表示」とはなりません。

しかし、これらが社内資料であったとか、通常、業者間で利用するもので一般消費者には開示されるものではなかったとかいっても、一般消費者に対して提示されれば、その時点で「表

示」に該当し、表示規約の規制の対象となります。

なお、業者間情報図面の記載事項をそのまま用いるなどにより広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面作成者ではなく広告主(広告表示の主体者)にありますから、当該図面に記載された内容が表示規約に照らして問題がないかどうかを精査したり、仮に記載された内容が表示規約に違反するものがあれば、これを修正して広告するなど、十分注意して広告を行ってください。

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/index.html>)

困ったときの賃貸住宅 Q&A



Q

賃料滞納と鍵取替えによる入室拒否

アパートの借主Aさんは3か月賃料を滞納しています。再三、支払の督促をしていますが約束した期日に支払をしません。そこで、「〇月×日までに支払がない場合には、玄関の鍵を取り替えるとともに、契約を解除します。期日までに△月までの賃料合計〇〇円の支払が確認できましたら、新しい鍵をお渡します」と文書で通知しました。〇月×日

を過ぎてもAさんから支払がなかったため、Aさんの留守中に鍵を取替え、部屋の荷物も搬出の上、倉庫に一時保管しました。Aさんは「留守中に鍵を取り替えられ入室できない。生活できない。鍵を渡さないと訴える」といいます。再三の督促を行い、事前に文書により通知していますので、問題ないと思っています。

A

◆貸主・管理会社の自力救済行為は不法行為に当たる

賃貸借契約における借主の最大の義務は賃料を支払うことですので、その賃料支払義務を怠ることは、債務不履行であり最大の契約違反です。重大な契約違反ですから、当然に借主の賃料の不払・滞納は契約解除事由になります。

しかし、借主が重大な契約違反を犯しているとしても、貸主が法律に基づく手続きをとらずに権利の実現を図ることは「自力救済」として許されません。借主の留守中に鍵の取替えを行い借主の入室を阻害する行為や、借室内の荷物を搬出する行為は、

不法行為であり許されません。

借主は、そのような貸主や管理会社等が行った不法行為により生じた損害は、当該貸主等に対し、賠償の請求をすることができます。また、当該行為は住居への不法侵入に当たりますので、住居侵入罪による刑事告発を受ける可能性があります。

事前に通知をしても、自力救済行為は許されませんので、貸主は、借主が話し合いによる契約の解除、建物の明渡しに応じなければ、法的手続きをとるしかありません。

わかりやすい!不動産トラブル解決のポイント【賃貸編】 著者:村川隆生 発行:借住宅新報社

最近の判例から

▶ 事業用賃貸借物件における瑕疵担保責任

事業用賃貸借物件において心理的瑕疵があるといえるためには、当該嫌悪感等が事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づくものであり、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えると認められることが必要である、とした事例

東京地方裁判所平成27年9月1日判決(判例タイムズ1422号278頁)

1 はじめに

本件は、事業用不動産の賃貸借において、どのような場合に心理的要因に基づく欠陥が「隠れた瑕疵」に当たるかについて判示したものです。

2 事案の概要

Xは不動産仲介業者の仲介により事務所を賃借してインターネット販売等の事業を行っていたが、賃借後に本件事務所の住所がいわゆる「振り込め詐欺」の金員送付先住所として警察庁等のホームページに公開されていることを知ったため、本件住所が振り込め詐欺関連の住所として公開されていたことは本件事務所の「隠れた瑕疵」にあたり、振り込め詐欺の関連住所であることをXに説明・告知すべきであったのにこれを怠ったなどと主張して、不動産仲介業者であるYらに対し、瑕疵担保責任、不法行為ないし債務不履行に基づいて損害賠償を請求した。

3 裁判所の判断

(1) 隠れた瑕疵と言えるかについて

隠れた瑕疵には心理的瑕疵も含まれるところ、本件の賃貸借契約は事業用賃貸借契約であって、その主たる目的が事業収益の獲得にあることに照らせば、本件事務所に心理的瑕疵があるといえるためには、賃借人において単に抽象的・観念的に本件事務所の使用継続に嫌悪感、不安感等があるというだけでは足りず、当該嫌悪感等が事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づくものであり、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えることが必要である、との基準を示した上で、
①本件の振り込め詐欺が、テレビ、新聞などで報道されたと認めるに足る証拠はなく、警察庁のホームページ等を確認しなければ本件事務所に関連して詐欺犯罪があったと認識することは極めて困難であった。

②警察庁のホームページ等において振り込め詐欺関連住所が公表されている事実は必ずしも一般に周知されているとはいえず、ネット販売事業を営みインターネット上の情報に相当程度精通していると考えられる原告もこの事実を知らず、警察庁のホームページ等を確認することなく本件賃貸借契約を締結している。

③インターネット販売において顧客が販売業者の信用性を判断する際には、当該サイトにおいて公表されている購入者による当該業者の評価が重要視され、顧客が販売業者の住所を精査した上で購入するかどうかの判断を行うことは希であると思われる。

④原告退去後、1か月余りで新たな賃借人が決まっているが、振り込め詐欺関連住所としてネット上に出回っていたにもかかわらず、その賃料は本件賃貸借契約の月額賃料より1,000円高い。

かかる事実に照らせば、本件住所が振り込め詐欺関連住所として警察庁により公表されていたという事実は、原告の事業収益減少や信用毀損に具体的な影響を及ぼすものとは認められず、また、通常の事業者であれば本件事務所の利用を差し控えるまではいえないものと解される。

⑤また、転居後わずか10日あまりの間に本件住所が振り込め詐欺関連住所であることの影響が出て5月の売上高が激減したとは考え難く、その後、売上高は上昇に転じていることを考えると、原告の売上高の変化と本件住所が振り込め詐欺関連住所であることとの因果関係は乏しい。

として、隠れた瑕疵にあたることを否定しました。

(2) 説明義務違反・告知義務違反について

Yらが契約時、本件住所が振り込め詐欺関連住所としてインターネット上に公開されていたことを知っていたとは認められない、事業用事務所の賃貸借契約の締結にあたっては、特段の事情がない限り、賃借人及び賃貸借契約の仲介業者において、当該賃貸物件につき過去に犯罪に使用されたことがないかについて調査・確認すべき義務

があるとは認められない、として、説明義務違反・告知義務違反を否定しました。

4 本判決の意義

居室内で自殺した者がいた場合、焼死者が発生していた場合、居室が相当長期間にわたって性風俗特殊営業に使用されていた場合、近隣に暴力団事務所が存在する場合など、居住用物件では、使用継続に嫌悪感、不安感等があれば、心理的瑕疵(心理的要因に基づく欠陥)が比較的容易に認められる傾向にありました。建物を生活の本拠とし、快適な生活を送ることを目的とすることを考えれば、居住空間に対する嫌悪感、不安感等が物件の欠陥と判断され易いと言えます。しかしながら、事業用物件では、このような使用空間の快適さよりも、物件を利用して収益を上げることを目的としているのであるから、居住用物件に比べると、利用を継続しようという判断に嫌悪感や不安感等を与えるその影響は低いと言えるでしょう。

本判決は、このような収益の獲得を主たる目的とする事業用賃貸借契約の特殊性から、その心理的瑕疵の有無は事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づいて判断すべきと判示したものであり、目的物の心理的瑕疵の有無に関する事例判断の一つとして重要な意味を有するものです。

心理的瑕疵に関して、事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づいて判断すべきということになれば、事業用事務所として使用しているような場合では、自殺者が

いた場合であっても、通常はそれだけでは事業収益減少や信用毀損等に影響を与えるとは考え難いので、心理的瑕疵は認められない可能性は十分にあります。

但し、説明義務・告知義務に関しては、事業用物件であっても、仲介業者が、自殺等を知っていれば告知し、説明する義務は認められるでしょうし、相当程度の調査義務も負うと言えることは留意すべきです。本判決も、本件の振り込め詐欺が報道されたとは認められないため、これを知らず、調査もしなかったことに説明義務違反・告知義務違反がないとしたものであり、広く報道された事案であれば、説明義務違反・告知義務違反が認められる可能性もあったと考えられますので、実際の取引では注意が必要です。



※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 堺 充廣 (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 大阪、鳥取、函館地裁判事補、東京地検検事、東京地裁判事を経て平成9年弁護士登録 平成14年さかい法律事務所開設。
一般民事事件、労働事件(使用者側)、医療過誤事件(医師側)の外、公共団体の代理人を務めるなど幅広く活動。検事の経験を活かし、刑事弁護にも精通している。平成15年度兵庫県弁護士会副会長

[さかい法律事務所]
〒650-0023 神戸市中央区栄町通4丁目1番11号 エタニティ栄町ビル502号室 TEL:078-351-1686 FAX:078-351-1687

近畿圏内の宅地建物取引業者の皆様へ国土交通省からのお知らせ

不動産総合データベースの試行運用開始 平成28年10月1日より!

平成28年10月1日より、近畿圏内の宅地建物取引業者様にご協力頂き、大阪市内の売買物件を対象に、不動産取引に係る情報を集約・提供するシステム(不動産総合データベース)の試行運用を実施します。

試行運用の概要

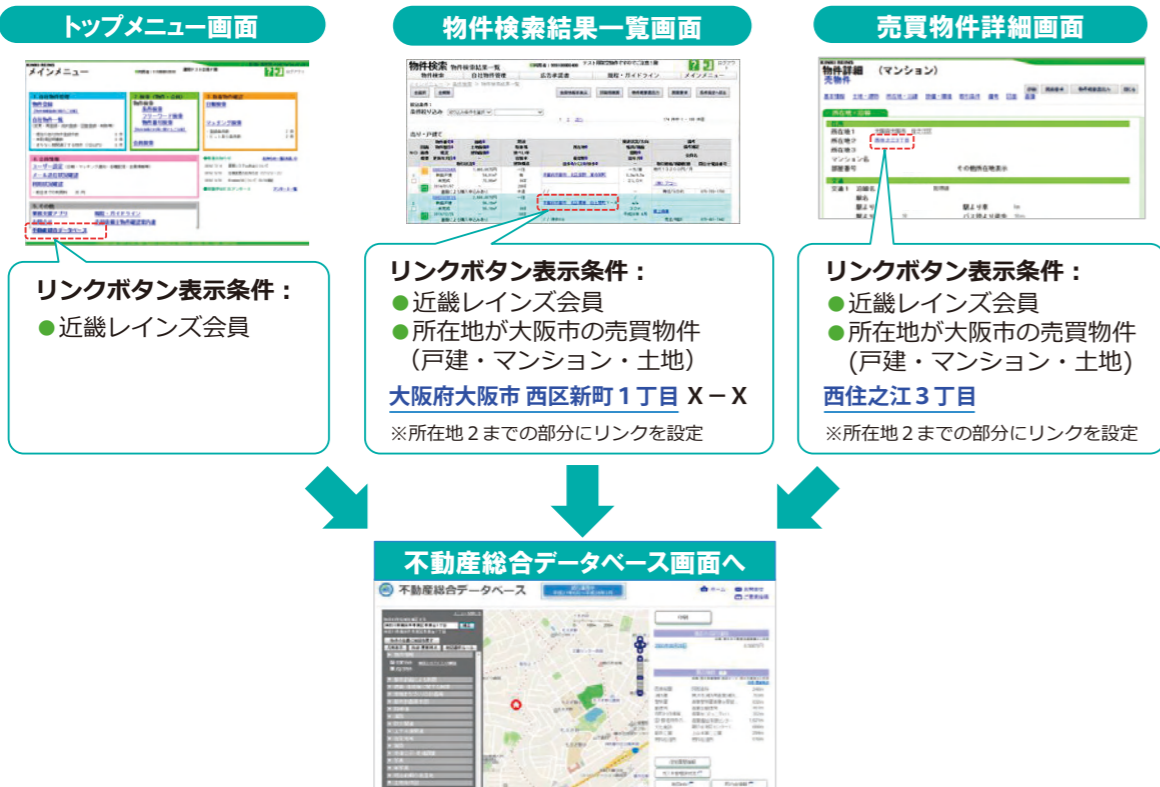
不動産総合データベースはレインズと連携し利用する、不動産取引に必要な情報を集約し、宅地建物取引業者から消費者へ情報提供するためのシステムです。

- 試行運用期間：平成28年10月1日～平成29年3月末(予定)
- 利用対象：近畿圏内の(公社)近畿圏不動産流通機構会員
- 表示対象物件：大阪市に所在する売買物件(戸建・マンション・土地)
- お問い合わせ：050-3132-1463(受付時間：平日9:00-12:00,13:00-17:30)

不動産総合データベースの詳細は以下ホームページをご覧ください。
<https://www.realestate-data.com/about/open.html>

10月1日より近畿圏内会員様のレインズ画面の一部が変わります!

試行運用期間中、レインズにログインした際に、**不動産総合データベースへのリンクボタン**が以下のように表示されます。



不動産総合データベースを積極的に活用頂き、アンケート・ご意見投稿等にご協力をお願いします。

作成 国土交通省土地・建設産業局不動産課

スマートフォンアプリとハサミは使いよう! vol.6



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、健康・フィットネス系アプリを紹介させていただきます。最近健康に気を使う人も多くなってきていますよね!運動不足を解消したい!ストレス解消や気晴らしに!!ダイエットしないとヤバイ!!! などなど…。そのひとつとして、ランニング(ジョギング)が手軽にできて、効果的と人気になっています。今回は、楽しくランニングができるアプリを紹介させていただきます。

それが… **Runkeeper** というアプリです。



このアプリは、起動して走ることで、距離や速度、消費カロリーなどが記録できるアプリです。更にアクティビティの多さも特徴で、ランニング、ウォーキング、サイクリング、ハイキング、スイミング…など、たくさんの運動に対応しています。

ではこのアプリのすごいところを紹介していきます! (*一部有料機能あり)

■フィットネスを楽しみながら記録

- ペース、距離、タイム、消費カロリーなど詳細な統計を表示します。
- 統計、進捗状況を確認でき、内蔵の音声指示により、ヘッドフォンからコーチングを受けられます。
- ワークアウトをしながらの音楽鑑賞や設定のコントロールも可能です。
- 多様なセンサーを使って心拍数を測定(適切な心拍数ゾーンは体重により異なります)。
- トレーニング中に撮影した写真をその場で共有および保存できます。
- 消費カロリーの精度を保つために体重を更新。

■豊富なアクティビティ

ランニング、ウォーキング、サイクリング、ハイキング、スイミングから、スノーボードやクロスカントリー、車椅子まであります。

■様々なトレーニングプランが用意されている

トレーニングプランが豊富で、あらかじめワークアウトスケジュールが立てられています。決められたワークアウトを好きな時間にこなしていくことが出来ます。スケジュール内には、適度に休みの日が設けられています。また決められた日にワークアウトをこなすことが難しい場合は、別の日に振り替えることもできます。

■友達と情報の共有が出来る

マップ、距離、カロリー、タイムや、達成したフィットネスやトレーニングプランを投稿してFacebookやTwitter、RunKeeperの友達と共有することが可能です。

■仲間と共に走る「ランニンググループ機能」

最大25人までの仲間グループを形成し、互いに進捗を見守り合いながらチャレンジを消化することができます。グループでのチャレンジの頻度もしくは週間/月間目標距離を設定することが出来ます。チャットで互いに連絡を取り合い(声を掛け合い)ながら、グループ内で設定した目標を目指し頑張ることが出来ます。



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!?今まで何もしてなかった人でも、まずは毎日の通勤からでも始めてみませんか! 何げない通勤のウォーキングでも、記録をチェックしていくうちに、なんとなく気になってきて、目標をクリアすると嬉しいものですよ!そのうち楽しくなり、もうちょっと頑張ってみよう意識がかわるかもしれませんよ!

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>