

谷五郎オススメ!

愛され 地元の グルメ

神戸市長田区 中華名菜 孝孝(koukou)

中華名菜 孝孝 | 神戸市長田区二葉町6-7-1 アスタくにつか6番館108

TEL.078-643-5140 [休] 日曜日
[営] 11:30~14:00, 17:00~21:00 (L.O.20:00)



エビ、イカ、豚肉、小松菜、フクロ草、ニンジンなどたくさんの具材を炒め合わせ、鶏がらスープの汁をぽと合体させた「五目汁そば」は、あっさりながらコク深い味わい。栄養バランスも良い逸品でボリュームもある。ご飯とのセットメニューが人気NO.1。

庶民派中華店ながら
上品で絶妙な味かげんに
リピーター続出!!



10月のおすすめとして登場、人気が高くなり復活した「広東風蒸し鶏」。本格的な一品が味わえる月替わりメニューは、陳さんの腕の見せ所。1月は「肉団子の一人鍋」だ。

JR新長田駅から南へ、大正筋商店街に面したアスタくにつか6番館の1階に、お洒落なたたずまいを見せる「中華名菜・孝孝」。南京町や神戸駅前の有名中国料理店で長年修業を積んだ陳孝文さんが、2004年に独立開店。庶民の街・新長田で、「美味しくて値段もお手頃」と評判をとり、リピーター率が高いことでも知られている。

「自分が納得できる料理を提供したい」と語る陳さんのおすすめは、お店の人気NO.1メニュー「五目汁そば」。鶏がらスープのあっさり優しい風味と、オイスターソースで炒めた肉や魚介、野菜の旨味が溶け合って、これぞ中華屋さんの麺料理といった深い味わ

い。中華麺の老舗・同興楼のちよっと四角い麺がスープに良くからむ。思わず顔がほころぶ旨さだ。

もう一品は、10月の月替わりメニューだったが、お客様の要望が強く復活した「広東風蒸し鶏」。蒸し鶏

といえば冷菜というイメージだが、これは、熱々のネギソースをかけたオリジナルの温かメニュー。ネギの香りとソースの美味しさが軟らかな鶏の味を引き立て、ご飯にも、アルコールにもマッチする逸品。「これがジャスト!」と思える味の調合が、私のこだわりです。

孝孝では、定食やセットメニューが人気だが、ナマコの醤油煮、カエルの唐揚げなど、町の中華屋さんではあまりお目にかかれない本格一品料理も気軽に味わえる。ハーフサイズがあるのも色々食べたい派に嬉しい。丁度居合わせた常連さんのイチオシは、甘辛味が絶品でトロトロに軟らかな「豚バラの

醤油煮込み」& 飲んだ翌日は絶対の「ねぎラーメン」だそう。今回は是非!僕もすっかりリピーターの仲間入りだ。



アスタくにつか6番館1階に店を構える「孝孝」。外観は茶の濃淡でまとめられ、モダンシックな印象。大きな木の看板が目目を惹く。



こぢんまりした店内は油ぎった感じが全くなく清潔そのもの。厨房からゴコー聞こえる強い火力音が料理への期待を高める。

編集
後記



新年あけましておめでとうございます。皆様におかれましては、ご健勝に新年をお迎えのことと存じます。昨年は「兵庫宅建プレス」の発行にご協力を賜り、心より感謝申し上げます。本年も久保委員長を中心に会員の皆様に

広報副委員長：青木 隆(但馬支部)

知って頂きたい情報を満載し、新年度からは、新たな企画を取り入れ、リニューアルし発信して参りますので、よろしくお願ひ致します。今年も皆様にとって、幸多き年になることを願っております。



(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/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

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

スマートフォンアプリと
ハサミは使えよう!

宅建Information

HYOGO taken press



Vol.315
2017.1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]



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

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本部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、第12代目の会長に就任しまして、7ヶ月余りが経過しました。55年余りの歴史を誇る兵庫県宅建協会の会長職という重責を担うことになり、その責務の重大性を痛感いたしております。就任以来、会長としての職務はもとより、全宅連では全宅連不動産総合研究所の副所長、全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典等実行委員会の副委員長として、また、近畿公取協では会長として、さらに兵庫県住宅審議会の委員など多数の役職を兼務させていただき、それぞれの職責を果たすべく精一杯努めさせていただいているところでございます。

さて、昨年を振り返ってみますと、世界では6月にはイギリスのEU離脱、11月にはアメリカ大統領選挙のトランプ氏勝利といった、大方の予想を覆す大波乱の年でありました。今年の日本経済の動向にも大きな影響を及ぼすものと思われまます。

不動産業界に目を転じますと、都市部では日銀によるマイナス金利の導入に伴う住宅ローン金利の低下や住宅関連税制の拡充施策による需要の下支えにより、暫くは地価の上昇基調が見込まれるものの、地方では依然として地価下落傾向が続くなど、地域間格差がみられます。今年こそは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願っております。

また、増加する空き家問題、住宅ストック活用型社会への方向転換、重要事項説明のIT化、民法改正等々、業界を取り巻く環境は、大きく変わろうとしております。この環境の変化に対応するため、関係機関との連携強化を図り、各種要望・提言活動を積極的に展開していくとともに、全宅連が推進する「ハトマークグループ・ビジョン」で提唱されております「地域に寄りそう生活サポートのパートナー」として、新たなビジネスチャンスを創出していくことが今後の課題と考えております。

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、兵庫宅建協を通じて事業を展開し、会員業務の支援拡充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事業発展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。

～ 兵庫の未来を切り拓く～

新年あけましておめでとうございます。

近年の世界協調の流れが、今年、大きく変わる可能性があります。特にアメリカの新体制の動きやイギリスのEU離脱交渉、原油等資源価格の動向、これらに伴う為替の不安定化などが懸念されます。先行きの不透明感が高まる中、いかなる情勢の変化にも対応できるよう、足元を固めなければなりません。

国内では、少子高齢化に対応した社会システムの構築が待ったなしの課題です。日本全体の活力を低下させる東京一極集中にも歯止めをかける必要があります。

人口が減少し、少子高齢化が進もうとも、安定し、活力を保ち続ける地域を創っていかねばなりません。地域創生の取組を軌道に乗せていくことが今年の県政の大きな課題です。

第一は、安全安心の確保。福祉、医療の更なる充実により、2025年問題に挑み、安心して暮らし続けられる地域を創りましょう。防災・減災対策を着実に推進し、来るべき災害への備えに万全を期しましょう。

第二は、県民の活躍促進。高齢者、障害者、女性、若者などすべての県民が能力を発揮できる環境を整えるとともに、教育の質を高め、ふるさと人材の確保を進めましょう。

第三は、産業の活力増進。更なる企業集積に取り組み、新事業展開や起業を後押ししましょう。また、農林水産業を成長産業と位置づけ、イノベーションを興しましょう。

第四は、交流の拡大。交流人口の増加で地域に賑わいを生み出しましょう。兵庫五国の多様な資源に磨きをかけ、国内外から人が集う地域を創りましょう。

1868年の兵庫県発足から150年の節目の年が近づいてきました。

今こそ、これまでの兵庫の歩みを振り返り、次の一步の足がかりとなる新たなビジョンを描くときです。そして、県民の皆さんの夢と地域への思いを結集し、兵庫の未来を切り拓く。さあ、新しい地域づくりのステージへ、ともに一步を踏み出しましょう。

ふるさとの 発展めざす 地域づくり 一人ひとりの 決意に依らん



(一社)兵庫県宅建物取引業協会

会長 松尾信明

Nobuaki Matsuo



兵庫県知事

井戸敏三

Toshizo Ido



takken press

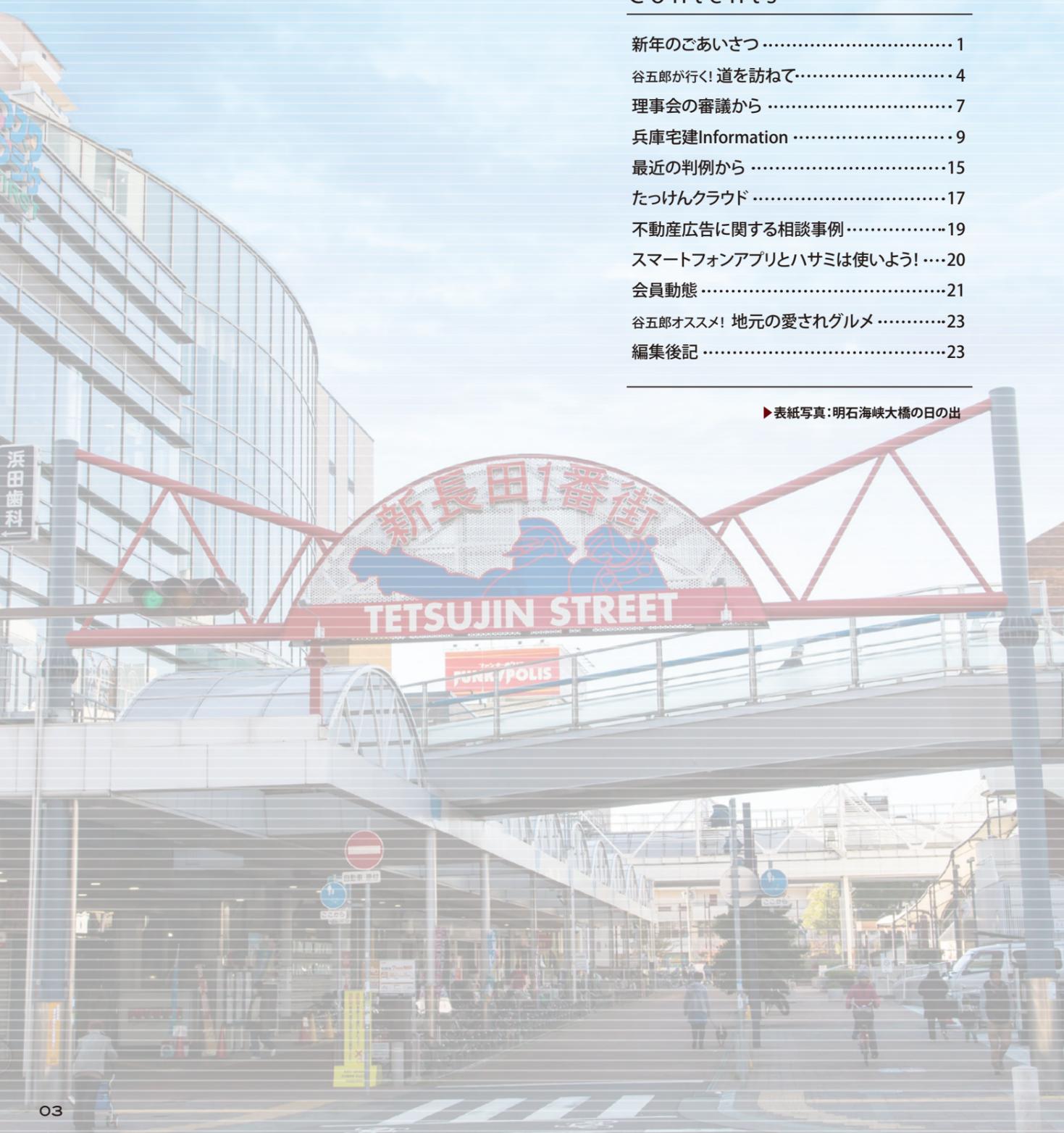
(一社)兵庫県宅建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]

Vol.315 新春号

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
最近の判例から	15
たっけんクラウド	17
不動産広告に関する相談事例	19
スマートフォンアプリとハサミは使いよう!	20
会員動態	21
谷五郎オススメ! 地元の愛されグルメ	23
編集後記	23

▶表紙写真: 明石海峡大橋の日の出



谷五郎が行く! 道を訪ねて

第15回 [下町情緒にふれる新長田遊歩]

神戸市長田区の南西部に位置する新長田。大正時代、沿岸部にゴム産業が興隆。急速に住宅都市化が進み、大規模な商店街も誕生。1954年に国鉄(現JR)鷹取駅と兵庫駅の間に新長田駅が設置されると、西神戸の副都心として注目され、商・工・住が渾然一体となって発展。庶民的な街として人気を集めた。1995年の阪神・淡路大震災では壊滅的な被害を受けたが、20haにも及ぶ震災復興再開発が行われ、災害に強い安心な街は、創造的復興のシンボルともなっている。そんな新長田をめぐり、下町情緒を探ってみよう。



谷五郎 Profile

1953年、兵庫県高砂市生まれ。
神戸大学時代にフ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。



●巨大モニュメントは復興した街のシンボル。

JR神戸線、神戸市営地下鉄西神・山手線と海岸線が集約する新長田駅。駅南の広場に立つと、高層ビルが林立する光景が広がる。阪神淡路大震災の激震と大火災によって甚大な被害を受けたとは想像もできない。大規模な区画整備・再開発事業の賜物だろう。

駅南西の若松公園には、身長18mと巨大な「鉄人28号像」がガオーと腕を突き上げている。神戸出身の漫画家・横山光輝さんの作品の魅力で街を盛り上げようと2009年に設置されたもの。昨秋お色直しが行われ、原作に近いコバルトブルーに塗り替えられた鉄人。復興から飛躍へ向かう新長田のシンボルとして街を見守っている。

●商店街のいたるところに三国志の世界が。

新長田駅南側は、多くの商店街が縦横に交錯している。各商店街に共通するのは、横山光輝氏の代表作『三国志』にちなんだ展示や装飾が多いことだ。街のあちこちに関羽や劉備など武将の石像が立ち、登場人物を描いたバナーがはためく。三国志の世界を解説するギャラリーも要所ごとに設けられている。



[1]三国志を代表する武将たちの等身大石像。[2]128人の登場人物を描いたバナー。[3]大正筋商店街の被災と復興状況をパネル展示。[4]鉄人&三国志のパネルや模型等多数展示。[5]路面には、有名芸能人やスポーツ選手からのエールが埋め込まれている。

国道2号の南を玄関口とする大正筋商店街は、大正時代に誕生した歴史ある商店街。昭和30年代には映画館を中心とした商業地として発展した。震災による大火で焼失したが、再開発ビルの1階に店舗が入居して南北約300mの商店街を形成。一角には、震災の被害や復興の状況が学べる「震災ミュージアム」、鉄人28号や三国志にちなんだグッズなどを扱う「KOBE鉄人・三国志ギャラリー」も設置されている。

鉄人と三国志で活性化を目指す“くつのまち”を探訪。



阪神・淡路大震災による火災で焼け野原ようになった新長田だが、再開発によって安全で美しい街に生まれ変わった。



東西に延びる六間道商店街を東へ進む。道幅が六間(10m)もあったことからこう呼ばれるようになった。かつては、広い通りが人で溢れ、身動きできないほど賑わったそうだ。この通りでも、「三国志館」「魏武帝廟」などで三国志の世界にふれられる。

[1]道幅が広い六間道商店街。[2]商店街が収集した三国志の拓本などを展示する三国志館。[3]勇壮な曹操像の前は絶好の撮影ポイント。

●横丁を入れれば、今も漂う下町の風情。

地下鉄駒ヶ林駅の少し北側には、80年以上の歴史を誇り、昭和レトロな雰囲気醸成「丸五市場」。精肉店、鶏肉店、青果店、練り物店、日用品店などの店舗と、中国料理やマンマーカレーなどの飲食店が同居。“丸五アジア横丁”と名づけられ、独特の雰囲気を醸している。毎年6～10月の第3金曜日には、「ナイト屋台」が開催され、丸五市場の名店に加えてアジアや世界各国の美味しい屋台が勢揃い。外国で屋台を楽しむ気分が味わえると大盛況だ。

市場周辺は震災の被害が比較的軽かったようで、路地を覗けば昭和の香りが今も漂う。多国籍の人々が暮らす新長田らしく、中国、韓国、ベトナム、マンマーなどアジア各国の食材店が点在するのも、この町の特徴だろう。

[1]昭和レトロな雰囲気が懐かしい丸五市場。[2]飲食関係の店は開店時間が遅めた。[3]丸五アジア横丁の人気イベント・ナイト屋台。アジアの屋台を彷彿とさせるムードが人々を惹きつける。6～10月の第3金曜日、18～22時の開催が待ち遠しい。



[1]赤いハイヒールがシューズプラザを象徴。[2]プラザ前は、一流スポーツ選手の靴を焼き付けたシューズ・ロード。[3]ファッション性とデザイン性を備え、足に優しい神戸シューズ。

●神戸シューズの魅力を発信。

西神戸センター街の東を北に向かう。JRを越え、住宅街を進むと、右手に大きな赤いハイヒールのモニュメント。ケミカルシューズの発祥地であり、“くつのまち”と称される長田の活性化拠点として2000年に誕生した「シューズプラザ」だ。履き心地を重視したお洒落なシューズが並ぶ地元メーカー直営ショップや、外反母趾など足のトラブルで悩む人にも対応するオーダーメイドショップなどが揃っている。職人の確かな技術が生み出す、デザイン性が高く足に優しい“神戸シューズ”を求める人々が絶え間なく訪れる。

兵庫県と神戸市の合同庁舎開設も決まり、さらなる活性化が期待される新長田。多彩なイベントによる賑わい創出など様々な取り組みが行われ、新たなステージに向かう力強い歩みが続けられている。

下町情緒にふれる新長田遊歩散策コースマップ



山端和幸 前会長(明石支部)が、 旭日双光章を受章されました

平成28年秋の叙勲伝達式が、去る11月10日、グランドプリンスホテル新高輪において行われました。
当協会からは、山端前会長(常任相談役)が受章されました。



【山端和幸氏の略歴】

- 昭和21年6月12日生 70歳
- 平成3年5月に兵庫宅建理事に就任し、広報委員長、事業対策委員長、副会長等を歴任
- 平成24年5月から会長職
- 平成28年5月から常任相談役
- 平成11年12月 兵庫県自治賞 受賞
- 平成20年5月 兵庫県功労者表彰 受賞
- 平成21年7月 国土交通大臣表彰 受賞
- 平成23年4月 黄綬褒章 受章
- 大和住研 代表者

多年にわたり宅地建物取引業に精励されるとともに、協会会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。

旭日双光章受章のご挨拶

この度、平成28年秋の叙勲に際し、旭日双光章と誠に過分な栄誉を賜りました。

11月10日にグランドプリンスホテル新高輪にて伝達式、その後皇居へ参内し、豊明殿において天皇陛下に拝謁し、身に余るお言葉を賜りました。あらためてこの上のない栄誉を頂いたことに、感謝するとともに感激致しております。

これもひとえに皆様方のご支援、ご厚情の賜と心より深く感謝申し上げます。

今後とも、この栄誉に恥じることはないように、一層の精進を重ねて微力ながら業界の更なる発展と社会貢献に尽くして参りたいと思っておりますので、変わらぬご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

「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。

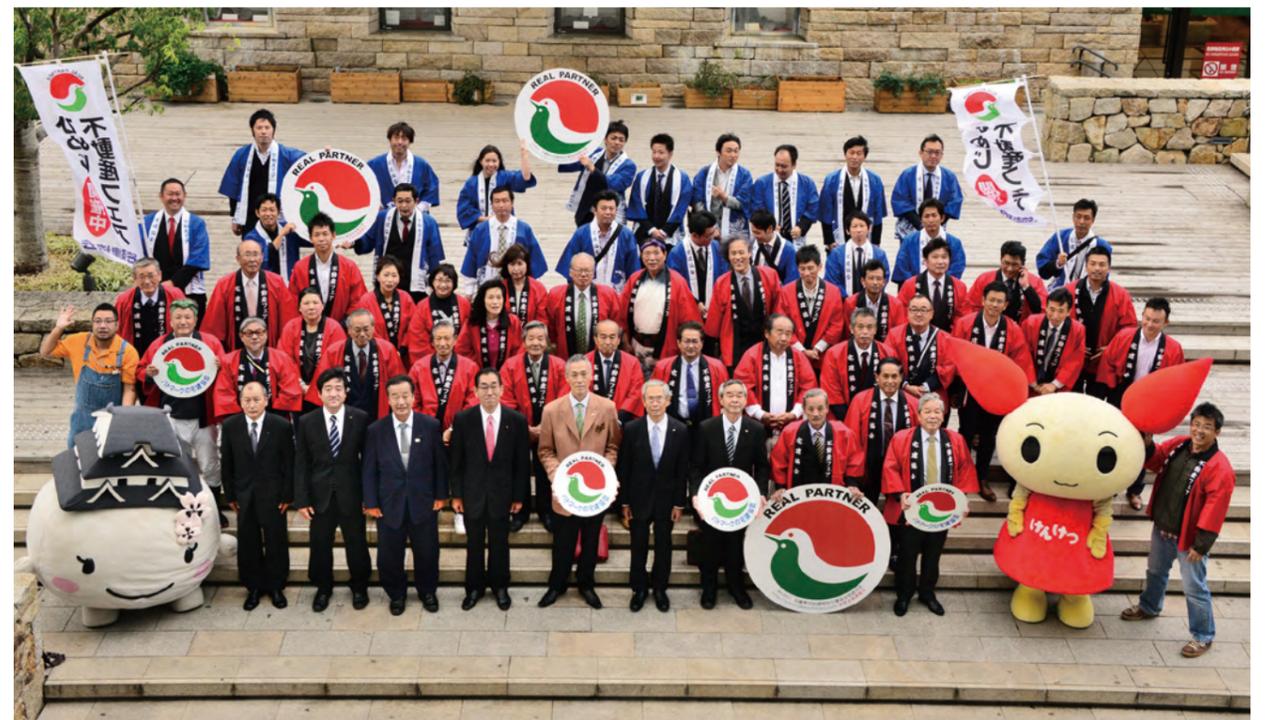
不動産フェアが開催されました



姫路支部

昨年、10月29日(土) 姫路駅北にぎわい交流広場で『ひめじ不動産フェア2016』を開催しました。テーマは「不動産取引は安心のハトマーク」とし、大勢の来場者を迎え、盛大に執り行うことができました。地元姫路書道キッズには、躍動感あふれる文字で「ハトマークの宅建協会」と書いて頂き、子供たちの真剣な眼差しが印象的でした。また、「たっけん笑点」と銘打ち、不動産に関するお題を面白おかしく披露したり、「ハトマークぬり絵」では、色とりどりのハトマークが会場を賑わしてくれました。そして、空き家問題等の無料相談、姫路警察・姫路防犯協会の協力を得た防犯イベント、献血の呼びかけ等の社会貢献、また、物件検索コーナー、金魚すくい等、多くの方の協力によりファミリー層にも楽しんで頂きました。

このようにイベント関係者と支部一体となり無事故でハトマークのPRが充分にできたことを大変嬉しく思っております。





尼崎支部

『第33回あまがさき不動産フェア』を平成28年10月9日(日)に阪神「尼崎」駅北側周辺にて開催いたしました。

今回は、尼崎市制100周年記念事業「尼崎市民まつり」に参加する形で行いました。当日は、天候にも恵まれ55,000人の来場者があり、会場は今年も大いに盛り上がりました。

尼崎支部の出店としましては、毎年恒例の不動産無料相談会と併せて昔懐かしい「チンドン屋&バルーンパフォーマンス」を開催致しました。お年寄りの方から小さなお子様まで大変喜んで頂きました。

そして、ハトマーク入りのポケットティッシュ2,000個、ハトマーク入り団扇300個をチンドン屋と共に来場者へ配布し、宅建協会及びハトマークのイメージ向上、知名度アップ、新規会員入会促進へ大きく貢献出来たのではないのでしょうか。

なお、来年度も市民の皆様喜んで頂ける企画をご提案し、質の高い不動産フェアを開催したいと考えております。ご期待下さい。



加古川支部

加古川支部の『不動産フェア』として、加古川商工会議所主催の第14回『加古川楽市』に参加しました。[開催日/9月17日(土)、18日(日)]

加古川楽市への出店も今回で4回目となりますが、今年は、ハトマーク入りのトートバック、スタンドポーチ、ペットボトルケースを宅建協会パンフレットを入れて来場者へ配布しました。

また同時に唐揚げ、フライドポテト、生ビール、ジュースの販売、バルーンアートの実演、ハトマーク入り風船の配布も行いました。

支部幹事、青年会及び女性会の協力のもと、今年は宅建協会のはっぴを着た犬も登場し、大勢の方にハトマークの宅建協会をPRすることができたと思います。

今年は少し天候の心配もありましたが、多くの来場者に恵まれ2日間の長時間にわたるPR活動を無事終えることができました。ご協力頂きました皆様本当にありがとうございました。



但馬支部

但馬支部では、毎年恒例の不動産フェアを秋分の日、豊岡駅前ビル「アイティ」2階特設会場で開催しました。

ここ数年、和田山イオンと2か所での開催でしたが、来場者が減少し、今年から豊岡会場のみとなりました。但馬地方は、若者が進学で都市部に出た後、田舎には戻らず、高齢化が進んでいます。豊岡駅通りが高齢化率が60%を超えています。

駅前商店街は、昔250人程居た小学生が、今は10人以下になり、街の将来を憂う事態に陥っております。当然ながら、不動産価格は下落、路線価が現状の地価より高い場所も存在します。会場アイティは1997年に完成した複合商業施設ですが、郊外型大型店舗に押され当初入居した個人商店は撤退し、アイティにも大型店舗が入居して個人商店主も減り、駅前商店街も空き地が増えてきました。不動産フェアの物件情報も、一段と値下がり傾向を示しています。日本の地方が抱える共通の課題「人口減少」・「空き家対策」は避けられない課題ですが、行政の思い切った政策が必要な時期に来ていると感じます。



北播磨支部

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部は、今年も「秋分の日」の9月22日に不動産フェアを開催しました。

支部役員は、総出して会場の設営、不動産フェアの看板、(一社)兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部の横断幕、ハトマークの幟を立て、慣れない献血受付の手伝い、来場頂いた方へ粗品の配布を行い、宅建協会のPR、ハトマークの知名度アップに貢献いたしました。

イベント内容としては、不動産無料相談会、開業支援相談会と合わせて、子供向けスーパーボール・おもちゃの熱帯魚すくい、献血を行いました。当日は、雨にもかかわらず、多数の方が来場されました。

献血に至っては、会場準備のうちから献血パスの前に並んでくださり、多くの方に協力をいただきました。お父さん、お母さんが献血をされている間、スーパーボールすくいを頑張っている子供たち。すくったボールを袋に入れ握りしめている子供の嬉しそうな笑顔に和まされました。

これからも、北播磨支部は地元地域に貢献し、さらなる信頼ある協会を目指していきたいと思っております。



献血活動を行いました(神戸地区協議会)



神戸地区協議会では、安定した血液必要在庫数の確保のために毎年、献血活動を実施しています。

昨年は、9月29日に神戸文化ホール(神戸市中央区)にて、本部主催研修会の開催にあわせて日本赤十字社兵庫県赤十字血液センターのご協力のもと献血活動を行いました。



研修会に出席された会員の皆様に多数ご参加頂き、昨年を大幅に上回る41名の方にご協力頂きました。

兵庫宅建
Information

男子第71回/女子第33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、未来ある若者を応援しています。



男子第71回、女子第33回となる兵庫県高等学校駅伝競走大会が11月6日(日)、篠山市で開催されました。冷たい

の栄光に輝き、2年ぶりのアベック優勝を飾りました。大会の様子は、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。大会の詳細内容はサンテレビホームページ(<http://sun-tv.co.jp/ekiden>)に掲載されていますのでご覧ください。



優勝した、西脇工業は12月25日に開催された全国大会に兵庫県代表校として出場しました。

風が吹く小雨模様の中、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。男子は西脇工業が2年ぶり24度目の頂点に立ちました。女子も、西脇工業が3年連続7度目

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30分～

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 【11】2月21日(火) 【12】3月21日(火)



オレンジリボン運動を応援しています。

子ども家庭センター(児童相談所)によせられる児童虐待に関する相談・通報件数は年々増加傾向にあり、子どもの生命が奪われるなど痛ましい事件も後を絶ちません。

国は児童虐待防止法が施行された11月を「児童虐待防止推進月間」と定めています。兵庫県においても、この問題に対する社会全体の関心と理解を深めるため、民間と行政が協力し、さまざまな広報・啓発活動を展開しています。

兵庫宅建は、『ひょうご児童虐待防止サポーター』として児童虐待から幼い命を守る『オレンジリボン運動』を応援しています。

【オレンジリボン運動の始まり】

2004年9月、栃木県小山市で二人の幼い兄弟が虐待の末、橋の上から川に投げ入れられて亡くなる事件が起きました。その事件をきっかけに児童虐待防止を推進するオレンジリボン運動が始まりました。



オレンジリボン運動公式サイト

オレンジリボン 検索 <http://www.orangeribbon.jp/>

最近の判例から

▶ 区分所有建物の管理費滞納問題と法59条による競売請求

管理費滞納を理由とした区分所有法59条の競売請求について、その要件を比較的緩やかに解して、競売請求を認容した事例

東京地方裁判所平成24年9月5日判決

1 はじめに

近時、特に築年数を重ねた区分所有マンションにおいて、長期間にわたり管理費や修繕積立金を滞納する区分所有者が見られる。区分所有者からの管理費等の滞納が多額となれば、区分所有者間での公平性を欠き、また資金不足からマンション自体の維持管理の面において重大な問題を引き起こす可能性もある。

この点、区分所有法59条は、区分所有者の区分所有権を剥奪して他人を区分所有関係から排除するための競売請求権を定めているところ、同条に基づく競売手続では、無剰余取消の規定(民事執行法63条)は適用されず、また区分所有権上に存する担保権は売却によって消滅する(民事執行法59条1項、消除主義)と考えられている(東京高裁平成16年5月20日決定参照)。そうであれば、同手続を利用することで、継続的な滞納による未収金増加を断ち切るとともに、買受人からの回収を図ることもでき、管理費滞納問題対策に有用である。

2 法59条の競売請求の要件

もっとも、法59条に基づく競売請求は、前記の通り、区分所有権を強制的に剥奪するものであるため、それが認められるための要件は

①区分所有者が、共同の利益(法6条1項)に反する行為を行い、②区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によっては…区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときと厳格に定められている。

そして、特に②の要件についてこれを満たし法59条の競売請求が認められるかどうかは、事案の事実関係に即して個別具体的に判断がなされている。

3 東京地裁 平成24年9月5日判決

(1) 事案概要

(ア) Y(法人)は「マンションA」の専有部分(以下「本件不動産」)の区分所有者であり、Xは「マンションA」の管理組合である。

(イ) Yは、平成20年11月から管理費等の支払を怠り、平成24年1月1日現在で滞納額は140万8025円に達している。なお、本件不動産の管理費及び修繕積立金は年額25万2360円である。

(ウ) X全体における平成23年度の管理費収入は約1億9790万円、修繕積立金収入は約2573万円である。

(エ) Yは、平成21年10月に破産手続開始決定を受け、平成22年2月に破産手続廃止決定がされており、Yはすでに会社としての実態はない。

(オ) 本件不動産には訴外銀行の抵当権が設定されており、その残債務額は278万2387円である。他に未納租税等も存する。

(2) 判示内容

(ア) 管理費支払義務は最も基本的な義務であるから、長期間にわたる管理費の不払は「共同の利益に反する行為」に該当する。

(イ) 管理組合全体の管理費等収入に照らし滞納額は少額であるとの主張に対し、上記滞納額が比較的少額といえるものであったとしても、滞納期間が3年に及び滞納額がすでに100万円を超え、今後滞納が解消されず、かえって滞納額が累積していく見込みであることからすれば「区分所有者の共同生活上の障害が著しい」と言える。

(ウ) 法59条1項の「他の方法」として法7条による先取特権の実行が存するとの主張に対し、競売手続での買受可能価額が128万円となると考えられること、抵当権の被担保債権額や未払租税等を合計すると無剰余となる見込

みが高いとし、結論として法59条の要件を満たすとして競売請求を認容した。

4 考察

本裁判例は、管理組合が管理費等支払に関する債務名義を取得しておらず、また滞納期間も3年で、管理組合の会計全体からは比較的少額の滞納であるものの、「共同生活上の障害が著しい」と認めている。もっとも、従前の裁判例では、債務名義の有無、債務名義取得後の区分所有者の対応、滞納額が会計全体に与える影響、実害(現に改修工事ができない等)等が考慮されている。本裁判例は、区分所有者が破産してすでに実態がなく、今後滞納額が累積する一方であるということを重視し、上記要件を比較的緩やかに解した事例と言える。

また、「他の方法によっては…困難」との要件に関しては、先取特権に基づく競売手続では無剰余取消の規定が適用されることから、担保権の被担保債権額が不動産価値を上回る場合には、先取特権の実行による回収は不可能であり、本裁判例も、その点から上記要件を満たすと判断している。もっとも、従前の裁判例では、預金執行等の他の執行手続実施の有無を考慮するなどのほか、区分所有者からの分割弁済の申入れ等があった場合には、直ちに

「他の方法によっては…困難」とは言えないと判示するものもある。本裁判例は、Yからの主張がなかったからと思われるが、これらについて判断をしておらず、この意味でも要件を緩やかに解した事例と言える。

本裁判例は、法59条の要件を比較的緩やかに解する事例判決として意義を有するが、実務的には、管理組合としての管理費回収に向けた現実の行動と滞納者の悪質性、背信性の立証手段を積み重ねておく必要性は高いものと考えられる。



※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

執筆者

弁護士 立花隆介(兵庫県弁護士会所属)

profile

京都大学法学部卒業。2003年弁護士登録。
平成19年度より、兵庫県宅建協会における宅地建物取引士の法定講習会の講師(宅建業法等)を務めている。不動産案件を含む一般民事事件、家事事件、中小企業への法的サポート等のほか、先物・証券取引事件や過労死・自殺事件にも取り組んでいる。

[山田・立花法律事務所]
〒670-0947 姫路市北条1-285-10 TEL:079-225-5522 FAX:079-225-5533



不動産広告に関する相談事例

Q

「新築」や「DK」「LDK」などの用語の使用基準はありますか？



A

表示規約第18条第1項は、次の(1)から(6)までに掲げる用語を用いて表示するときは、それぞれ「当該各号に定める意義に即して使用しなければならない」と定めています。また、(3)及び(4)の用語については、「その広さの目安となる指導基準」も別に定めています。

(1)新築

「建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないもの」に限り、新築という用語を使用することができます。

時折、「売買契約を締結した後、購入者名義で登記してしまったが、購入者が一度も住むことなく解約となり、再度、販売することになったが、建築後1年経過していないので新築と表示できるか」という相談が寄せられますが、この用語の意義に反しない限り、登記していたとしても使用することができます。

なお、「建築後1年以上経過しているけれども、未入居の物件はどう表示すればよいか」という相談も寄せられますが、表示規約では「中古」という用語の意義は定めていませんので、「未入居戸建」と表示すればよいでしょう。

(2)新発売

「新たに造成された宅地又は新築の住宅(造成工事又は建築工事完了前のものを含む。))について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと(一団の宅地又は建物を数期に区分して販売する場合は、期ごとの勧誘)をいい、その申込みを受けるに際して一定の期間を設ける場合においては、その期間内における勧誘」をいいます。

(3)ダイニング・キッチン(DK)

台所と食堂の機能が1室に併存している部屋を

いい、住宅(マンションにあつては、住戸。)の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するもの」をいいます。

(4)リビング・ダイニング・キッチン(LDK)

「居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅(マンションにあつては、住戸。)の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有するもの」をいいます。

(5)宅地の造成工事の完了

「宅地上に建物を直ちに建築することができる状態に至ったことをいい、当該工事の完了に際し、都市計画法その他の法令による工事の完了の検査を受けることが必要とされるときは、その検査に合格したことをいいます。

(6)建物の建築工事の完了

「建物をその用途に従い直ちに使用することができる状態に至ったことをいいます。

「使用することができる状態に至った」とは、ガス、水道、電気等が整備され、住むことができる状態に至ったことをいいます。

なお、建築工事の完了検査を受けた場合には、その検査をもって完了となります。

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/index.html)

スマートフォンアプリとハサミは使いよう!

vol.7



今回は、日常生活において便利で楽しめる、かる〜いアプリを紹介させていただきます。最近、テレビ離れが加速度的に進んでいると言われていますが、反対にスマートフォンでの動画視聴者数は年々増加の一途をたどっております!! この流れに沿って、テレビ番組の視聴もスマートフォンで視聴できるようになってきました。今回は、民放5社のTV放送が無料で視聴できるアプリを紹介させていただきます。

それが…民放公式テレビポータル「TVer(ティーバー)」というアプリです。



このアプリは、名称のとおりテレビ番組動画が無料で楽しめるアプリです。いつも見ているあのドラマやバラエティ番組が、いつでもどこでも、好きなときに、なんと無料で楽しむことができます!!便利な世の中になりましたね♪ ※全ての番組が配信されているわけではありません。

では、このアプリの特徴を紹介していきます!

- 完全無料!追加課金は一切なし!
- 安心安全!在京民放5社(および系列放送局)制作の公式番組動画を配信

- 配信中の番組動画をすぐに探せる便利な検索機能
- お気に入りのタレントや番組名を登録できるマイリスト機能を搭載
- マイリスト登録された番組を見逃さないプッシュ通知機能
- 全局のHPデータを利用した正確なテレビ番組情報を完全網羅
- インターネット上で話題になっているテレビニュースを集約
- 全国対応した番組表(地上波・BS)を搭載



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!?このアプリがあれば、もう見逃しても安心ですね!更にお気に入りの芸能人がいる方は、マイリストに登録しておけば、その人が出ている番組をチェックでき、新番組も探すことができますよ!また通勤時間が長い方や出張が多い方は、電車の中の過ごし方のひとつとして、「スマホでTV視聴」もいいかもしれませんね!



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