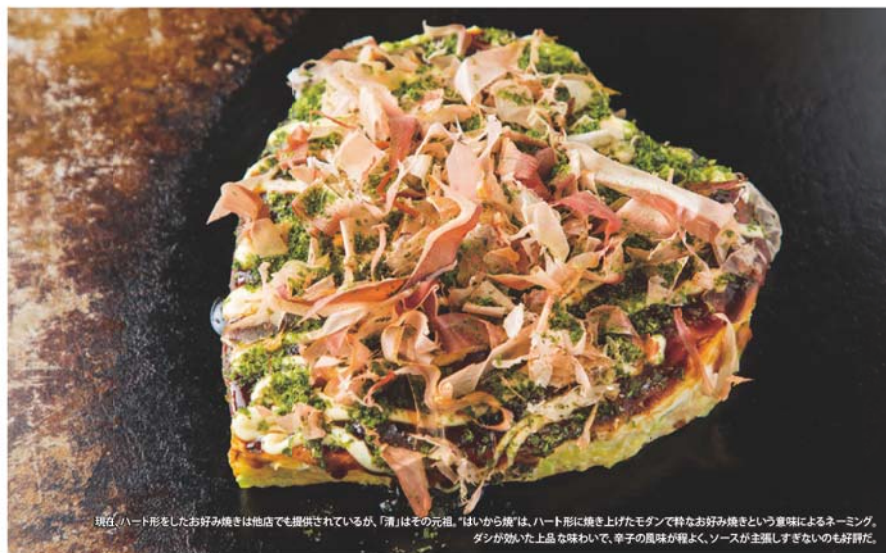


HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.316 2017.4 SPRING

(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]

HYOGO takken press ひょうご宅建プレス Vol.316 2017.4月発行



現在、ハート形をしたお好み焼きは他店でも提供されているが、「清」はその元祖。「はいから焼」は、ハート形に焼き上げたモダンで特なお好み焼きという意味によるネーミング。ダシが効いた上品な味わいで、辛子の風味が程よく、ソースが主張しすぎないのも好評だ。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ【宝塚編】

ハート形お好み焼きの元祖! 上品な味わいと高コスパがお客様をすっかり魅了。



豚のしっかりした旨味がシャキリもやしに染み込み、かなりのボリュームにもかかわらず、すんなりお腹に収まる。豚肉でもやしを巻き、ポン酢でいただくのがお勧め。

阪急宝塚線・清荒神駅の南東すぐ。「はいから焼」の看板を掲げる「清」は、昭和51(1976)年の創業。40年以上にわたって、ご近所を中心とする常連さんに愛され続けている「お好み焼き店」だ。

「父が、開店に際して何か他店とは違ったものを考えたのが、ハート形をしたミックス焼きの「はいから焼」だったんです」と語るのは、2代目の新井順玉さん。

特注ハート形の型に、キャベツやエビ、イカ、豚など各種の具をまぜたお好み焼きの生地を流し込んで焼き上げたもの。ミックス焼きよりさらに具沢山の、玉子も2個使われている。型枠をはめて焼くので生地が広がり厚みが

はいから焼の店 清

宝塚市清荒神1-7-4 TEL.0797-84-4006 (休)日曜日 (営)11:30~14:00、17:30~22:00

出る。山芋をたっぷり使用したフワフワの食感が心地よく、辛子の風味が程よく効いた、あっさり優しい味わい。「現代の味覚に合わせて、生地はダシを増やし、父の時代より軟らかめにしています」。

「清」は一品料理が充実しているのも魅力。一品でアルコールを楽しみ、お好み焼きや焼きそばで締めるお客さんも多い。そんな常連さんが「ビールなどのアテにも打ってつけ」と勧めてくださったのは「豚もやし」。もやし一袋分を厚めの豚肉で覆い、ドーム蓋を被せて蒸し上げたもの。もやしはシャキシャキの歯ごたえ。長年付き合のある地元精肉店から仕入れる豚バラ肉は軟らかく、脂の甘みが強い。ジューシーな味わいが口いっぱいに広がり、つい「もう一杯」注文してしまう旨さ。ボリュームもたっぷりだ。しかも、「私の代になって27年、一度も値上げしていないんです」の言葉通り、スリリ並メニューはどれもリーズナブル。常連さんならずとも魅了されること請け合いだ。



菓の神として信仰を集める「清荒神」からその名をとった「清」。駅ホームからも見える近さ、「はいから焼」の店が目印。



カウンター11席の小さな店。初めてや女性一人でも安心。寄り合った気さくな常連さんとすぐに打ち解け、いつの間にかお仲間。

に助けていただいております。

会員の皆様へは、本書を通して知識や話題作りの一環となれば幸いですと広報委員一同考えておりますので、今後ともご愛読の程、宜しくお願ひ申し上げます。



(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.078-362-0141 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

編集
後記



広報委員:古川桂二(神戸東)

この度、広報委員会では、新春にふさわしく「HYOGO takken press」をリニューアルいたしました。

私は、平成28年度に広報委員として、はじめて指名を受けまして他の委員の方々に何かとご迷惑をお掛けしておりますが、久保委員長をはじめベテランの委員の方々



ひょうこの町並み
てくてくさんぽ

理事会の審議から

わかりやすい!!
不動産トラブル解決のポイント

最近の判例から

意外と知らない!!
パソコン編

宅建Information



HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.316 2017.4 SPRING

(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】



▶表紙写真:宝塚・花のみち

Contents

兵庫宅建Information	1
理事会の審議から	3
兵庫宅建Information	5
不動産広告に関する相談事例	10
ひょうごの町並みてくさんぽ	11
最近の判例から	13
兵庫宅建Information	15
不動産トラブル解決のポイント	18
たっけんクラウド	19
意外と知らない○○パソコン編	20
会員動態	21
イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ	23
編集後記	23

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必要があります。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。

第57回定時総会が開催されます

第57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回答を所属支部までご連絡頂きますようお願い致します。



日時 平成29年5月29日(月) 午後1時から

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)

宅地建物取引業法の遵守のお願い

～「罰金の刑」で免許取消になる場合があります～

宅建免許の更新前、役員・政令で定める使用人(支店長等)の変更前に、宅建免許の「欠格事由」の該当についてご確認ください。

宅建免許の更新・変更・新支店を設置する際、「役員」、「政令で定める使用人(支店長等)」が、下記の免許基準の欠格事由に該当していた場合は、即刻「免許取消」となりますのでご注意ください。

例えば、社員が慰安旅行でケンカをしてしまい刑法上の「傷害」により「罰金の刑」に処せられた。代表者はそのことを忘れ、その社員を支店長にして新支店開設の変更申請を出したところ「欠格事由」に該当し、支店だけではなく本店の免許が取り消されたケースがあります。

「罰金の刑」を処せられたぐらいでとの考えは危険です。

免許更新・役員変更においても、役員、政令で定める使用人(支店長等)が「欠格事由」に該当していないか、更新または変更を行う前に必ず事前確認を行って下さい。(役員変更等は、変更登記を行う前にご確認願います。)



【宅建免許の欠格事由(宅建業法第5条 抜粋)】

- 【一】「成年被後見人」若しくは「被保佐人」又は「破産者で復権を得ないもの」
- 【二】(悪質行為等)で免許を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者
- 【三】禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
 - 【三の二】この法律(宅建業法)若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に違反したことにより、又は刑法第二百四十四条(傷害)、第二百六条(現場助勢)、第二百八条(暴行)、第二百八条の二(凶器準備集合及び結集)、第二百二十二条(脅迫)若しくは第二百四十七条(背任)の罪、若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、「罰金の刑」に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
- 【四】免許の申請前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者
- 【五】宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかなる者
- 【六】営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの
- 【七】法人でその役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五条までのいずれかに該当する者のある(雇用しているもの(企業等))
- 【八】個人で政令で定める使用人のうちに第一号から第五条までのいずれかに該当する者のあるもの

改正宅地建物取引業法の概要について

第190回国会で成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行期日を定める政令が、平成28年12月26日に公布され、下記のとおり決まりました。

	改正の内容	条 項	施行日
①	媒介契約書面の記載事項に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加	改正法第34条の2第1項	平成30年4月1日
②	重要事項説明の対象に、①建物状況調査の結果、②建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加	改正法第35条第1項	
③	宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を追加	改正法第37条第1項	
④	売買等の申し込みがあった場合に、宅建業者は媒介契約の依頼者に遅滞なく報告する義務を創設	改正法第34条の2第8項	平成29年4月1日
⑤	宅建業者に対する重要事項説明の簡素化(書面交付のみで足りるものとする)	改正法第35条新第6項及び第7項	
⑥	従業者名簿の記載事項の変更(住所の記載が不要に)	改正法第48条第3項	
⑦	弁済に関する認証申出人の範囲から宅地建物取引業者を除外	改正法第27条第64条の8	
⑧	宅建業者の団体による研修の実施、宅地建物取引業保証協会による研修に対する助成	改正法第64条の3第75条の2	

詳細は国土交通省のホームページをご確認ください。
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000143.html



宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

宅地建物取引業者がマンションを分譲した場合においては、管理組合の管理者等へ11種類の図書の交付が義務づけられている(「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第103条第1項及び「同法施行規則」第102条)ところ、今般、この11種類の図書の内容が明らかにされました。

これを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方が一部改正されましたので、お知らせ致します。

詳細は全宅連ホームページをご確認ください。
<https://www.zentaku.or.jp/>



近畿レインズからのお知らせ

「取引状況の補足」の入力ルールに関するご注意

売物件の専属専任・専任媒介契約物件で運用を開始している「取引状況管理」機能においては、「取引状況の補足」欄に条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示することとなり、規程及び「レインズ利用ガイドライン」を確認の上、「取引状況の補足」欄に必要な事項を記載するようお願い致します。

規程及び「レインズ利用ガイドライン」に違反した場合は、処分の対象となることがあります。

詳細は、兵庫宅建ホームページをご確認ください
<http://www.htk.or.jp/topics/member/4756/>



「不動産の日アンケート」調査結果について

全宅連と全宅保証では、毎年一般消費者を対象としたアンケート「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」を実施しており、この度結果を公表しました。

調査期間 2016年9月11日～2016年10月31日

調査方法 インターネットアンケート調査

調査対象 日本国内全地域在住の20歳以上の男女(有効回答数:14,011件)

調査結果は全宅連のホームページで公開されています。
<https://www.zentaku.or.jp/news/1878/>



「第4回兵庫県不動産市況DI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本部との共同事業として「兵庫県不動産市況DI調査」を実施しました。

この調査は平成28年10月1日時点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して頂くとともに、今後も半年毎に調査を予定しておりますので、引き続き調査へのご協力を宜しくお願い致します。

調査結果は兵庫県不動産鑑定士協会のホームページで公開されています。
<http://www.hyokan.org/di>



「1.17ひょうごメモリアルウォーク」に協賛しました

兵庫宅建は、「ひょうご安全の日」である1月17日に実施される、阪神・淡路大震災の経験と教訓をいつまでも忘れることなく、安全で安心な社会づくりを推進するため、「伝える」「備える」「活かす」をテーマとした同イベントに協賛しました。

同イベントでは、風化しがちな防災意識を新たにするとともに、来るべき災害に備えるため、緊急時の避難路、救援路を歩き、復興した町並みや震災モニュメントを巡り、「ひょうご安全の日」のつどいの会場であるHAT神戸・なぎさ公園（神戸市中央区）を目指し多くの方が参加されました。



詳細は下記のホームページをご覧ください。

- 兵庫県ホームページ
(<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk41/ansennohi.html>)
- ひょうご安全の日公式サイト
(<http://19950117hyogo.jp/>)



兵庫県
ホームページ



ひょうご安全の日
公式サイト

『あの日を忘れない』～神戸東支部 炊出し訓練～



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。震災より22年目となる本年も、当支部よりHAT神戸なぎさ公園までの3.5kmを「メモリアルウォーク」と題した「災害時帰宅訓練」への参加や、災害時の集団生活を想定した「炊出し訓練」、また災害時や減災に役立つ冊子を配布し、来場者とコミュニケーションが図れました。

炊出し訓練では、災害時に供えて衛生管理を徹底しながら「豚汁」1,000食を配布。ご来場の方々より感謝の御言葉を頂きました。

なお、神戸東支部では、兵庫県より助成を受け毎年参加しています。

▶「ひょうご安全の日」とは

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、1月17日を「ひょうご安全の日」と定めています。

第192回臨時国会で成立した 宅地建物取引関連の主な法律について

第192回国会（臨時国会 平成28年9月26日～平成28年12月17日）で成立した宅地建物取引関連の主な法律は、全宅連のホームページで閲覧できます。

詳細は全宅連ホームページをご確認ください。
<https://www.zentak.or.jp/>



「ハトマーク杯 第8回小学生ニュースポーツ大会」を盛大に開催 ～明石支部 不動産フェア～

3月18日（土）、寒さもだいぶ和らいだ、さわやかな春日の下、「ハトマーク杯第8回小学生ニュースポーツ大会」を、明石市中央体育館において開催しました。

本年度も明石支部が協賛する「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内外にフェアの旗、ハトマーク看板、宅建協会ブース、横断幕等を設置し、参加する小学生や父兄の方をお迎えしました。

開会式には、泉房穂明石市長も応援に駆けつけられ、大会を大いに盛り上げていただきました。

大会は、ミニバレーとショートテニス（小学生の部/ファミリーの部）が行われ、全74チーム、207名の選手により熱戦が繰り広げられ、父兄の方々も大声援を送っていました。最後の表彰式では、たくさん入賞トロフィーを小学生たちに贈呈しました。

大会は成功裏に終わり、我々役員も子供たちからたくさんの「元気」をもらいました。

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じて体力の向上や健康の維持を図っていき、多くの交流も深めています。



泉 房穂 明石市長



久保満則 支部長

不動産の売主・貸主のみならずへ

取引先へマイナンバーの提供をお願いします

個人の方が不動産を売却または賃貸している場合で、以下の条件に該当する場合には、取引先（売却先又は賃貸先）へマイナンバーの提供が必要です。

取引	取引先（売却先または賃貸先）	条件
不動産の売却	法人または 不動産業者である個人※	同一の取引先からの売買代金の受取金額の合計が、 年間100万円を超える場合
不動産の賃貸		同一の取引先からの家賃・地代などの受取金額の合計が、 年間15万円を超える場合

※主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる個人の方を除きます。

●取引先は、収集したマイナンバーを「不動産等の譲受けの対価の支払調書」や「不動産の使用料等の支払調書」などの法定調書に記載し、税務署に提出しなければなりません（取引先は、所得税法等により、法定調書に不動産の売主または貸主のマイナンバーを記載することが義務付けられています。）。)

●マイナンバーの提供を求めている方が取引先であるかよくご確認下さい。なお、取引先がマイナンバーの収集を外部の業者に委託している場合があります。マイナンバーの収集を外部に委託することは法令で認められています。

ご相談窓口

- 法定調書についてご不明な点は、最寄りの税務署にお電話にてお尋ねください。（税務署では自動音声により窓口をご案内しております。）
- マイナンバーの提供についてご不明な点は、0120-95-0178（無料）にご相談ください。

おとり広告の禁止に関する 注意喚起等について

国土交通省土地・建設産業局不動産課長より(公社)全宅連を通じ、
下記のとおり通知がありましたのでお知らせします。

1

顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第32条の規定により、禁止されています。〔「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年1月6日国土交通省総動第3号)〕

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法(昭和37年法律第134号)第5条第3号(同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」(昭和55年公正取引委員会告示第14号))及び不動産の表示に関する公正競争規約(平成17年公正取引委員会告示第23号)第21条においても禁止されているところです。

2

具体的には、例えば、実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、「敷金・礼金不要」、「相場より安い家賃」等の好条件で広告して顧客を誘引した上で、突然の水漏れや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。

また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続すること、おとり広告に該当します。

3

各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組みとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令の遵守の徹底をお願いします。



詳細につきましては下記の全宅連のHPをご覧ください
<https://www.zentak.or.jp/news/1802/>



不動産広告に関する相談事例

Q

建築年月が不明な中古住宅の
表示方法はどうしたら良いですか？

A

建物の建築年月がわからない(登記簿を見ても「不詳」となっているケースなど)場合は、市町村等の役場にある「資産税課」等で固定資産課税台帳を閲覧して、そこに記載されている建築年月を記載してください。同課税台帳にも記載されていない場合には、おおむねの経過年数で構わないので、例えば、「建築後50年以上経過、建築年月不詳」等と表示してください。

なお、その建物が古いなど現状のまま、もしくはリフォーム等施しても使用するのに無理があるような場合は、「古家付きの売地」として広告してしまう方法もあります。売地として広告するならば「建築年月」は規約で定める必要な表示事項ではありませんので記載する必要がなくなります。

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>



顧問弁護士による 会員の皆様 ご利用ください！ 「不動産取引全般に関する法律相談」について

会員支援事業の一環として、顧問弁護士による「不動産取引全般に関する法律相談」を実施しています。各支部に相談カードを備え付けておりますので、事前に所属支部から相談カードの交付を受けて、地区担当顧問弁護士にFAXのうえ、ご相談ください。交付を受けた相談カードの使用は1回限りです。コピーは不可とさせていただきますので、ご了承願います。なお、初回のみ、電話については無料、面談については40分まで無料とします。

東部
地区

▶春名 一典 弁護士

〒664-0858 伊丹市西台1-2-11
C-3ビル5F 春名・田中・細川法律事務所
TEL:072-781-7327 FAX:072-781-7329

▶泉 裕二郎 弁護士

〒530-0047 大阪市北区西天満2-11-8
アメリカンビル7F ななほし法律事務所
TEL:06-6365-7704 FAX:06-6365-7708

中部
地区

▶藤井伊久雄 弁護士

〒650-0024 神戸市中央区海岸通3番地
シップ神戸海岸ビル9F 藤井伊久雄法律事務所
TEL:078-599-6617 FAX:078-599-6618

▶木村倫太郎 弁護士

〒650-0021 神戸市中央区三宮町3-7-6
神戸元町ユニオンビル8F 元町法律事務所
TEL:078-331-2400 FAX:078-331-2401

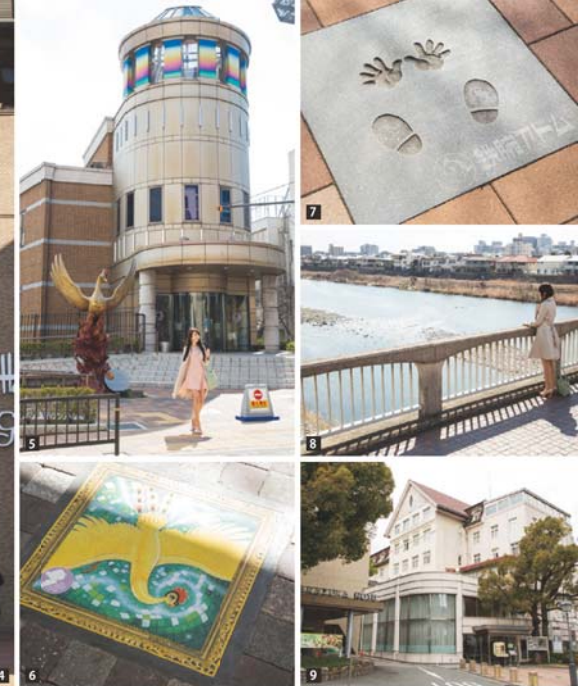
西部
地区

▶渡部 吉泰 弁護士

〒673-0892 明石市本町1-1-24
大日明石本町ビル6F わたなべ法律事務所
TEL:078-917-8884 FAX:078-917-7884

▶山田 直樹 弁護士

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



ひょうごの町並み てくてくさんぽ



【宝塚市】
夢とロマンいっぱいの
観光プロムナード

明治43（1910）年に梅田と宝塚を結ぶ電車路線が開通。温泉リゾート地として開発されたことから発展した宝塚市。4年後には宝塚歌劇の前身となる宝塚少女歌劇も創設され、現在の賑わいにつながっているそうです。そんな、宝塚の人気スポットが集中する一帯は今「観光プロムナード」と名づけられ、オシャレで魅力的な街づくりが進められています。

ナビゲーター
羽田 優里奈 Profile

- 1995年8月29日生まれ
- 第47期サンテレビガールズ
- 趣味：洋風三味線・神社仏閣巡り
- 特技：ピアノ・フルート・バレエ第47期サンテレビガールズ

TAKARAZUKA CITY

歌劇とアニメに胸キュン
タカラジェンヌに出会えるかも。



四季の美に包まれる「花のみち」は
大劇場の舞台へと続く、まさに花道

阪急宝塚駅南口の広場には宝塚歌劇のモニュメントが、「歌劇の街」散策のスタートです。子供たちから歌劇に胸をときめかせてきた私は、早くも心が浮き立ちます。宝塚大劇場に向かう「花のみち」。車道より一段高くなった歩道で、四季折々の自然が楽しめる美しい道。4月初旬には桜の花のアーチがかかっていた。デッキやブリッジなどを備えた沿道の建物も南欧風のイメージで、とてもオシャレ。

オレンジ屋根が印象的な「宝塚大劇場」は、年間100万人が訪れる宝塚歌劇の殿堂。華麗でロマンチックなステージが観客を魅了してやみません。劇場内の「宝塚歌劇の殿堂」には、スターさん着用の豪華な衣装が並ぶコーナーなどもあり、ファン必見！劇場周辺で、タカラジェンヌに出会うことも…。

手塚治虫ワールドを体感
アニメ制作体験も楽しみ

アトムやレオにブラックジャック…私たち世代だって知っている手塚治虫アニメ主人公たちのパネルがはめ込まれた歩道。さらに進むと「手塚治虫記念館」が見えてきます。手塚治虫は5歳から約20年間をここ宝塚で過ごしたそう。この地の自然や文化が、あの漫画界の巨匠を育てたんですね。

記念館のテーマは、手塚が唱え続けた「自然への愛」「生命の尊さ」。建物の上には、ガラスの地球を表現したシンボルが掲げられ、入り口では、今まさに飛び立とうとする「火の鳥」のモニュメントが迎えてくれます。

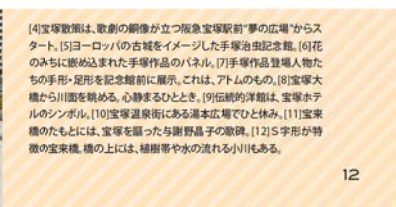
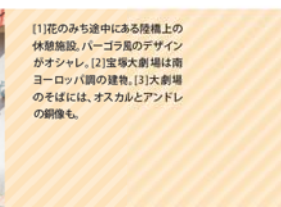
手塚漫画の1ページを再現した館内には、数々の手塚作品やゆかりの品を展示。オリジナルアニメも鑑賞でき、手塚ワールドにふれることができます。アニメ制作も是非体験してみましょう！

清流・武庫川の河畔に湧く
700余年の歴史を刻む温泉に憩う

芸術家たちの手になる彫刻、花壇、ベンチなどがあちこちに配されたガーデンブリッジ「宝塚大橋」を渡ります。橋の上からの武庫川や大劇場の眺めはまた格別です。

宝塚南口駅の北西には、伝統的な洋風建築を今に伝える「宝塚ホテル」がしゅやかなたたずまいを見せています。ホテル東側の道を行くと、鎌倉時代から親しまれてきた宝塚温泉に至ります。炭酸と鉄分を含む塩類泉で、神経痛や筋肉痛などに効用があるとか。温泉街から阪急宝塚駅へは、フランスの彫刻家マルタ・パンがデザインしたS字形の「宝来橋」を渡ればすぐ。

このエリアでは、現在、宝塚ホテルの花のみちへの移転、手塚治虫記念館隣接地の文化施設や庭園への整備などを計画中。ますます魅力的なプロムナード誕生の予感です。



「1」花のみち途中にある階段上の休憩施設。パゴラ風のデザインがオシャレ。 「2」宝塚大劇場は南ヨーロッパ調の建物。 「3」大劇場のそばには、オスカルとアンドレの銅像も。

「4」宝塚歌劇は、歌劇の劇場が立つ阪急宝塚駅前「夢の館」からスタート。 「5」ヨーロッパの古城をイメージした手塚治虫記念館。 「6」花のみちに散め込まれた手塚作品のパネル。 「7」手塚作品登場人物たちの手形・足形を記念館前に展示。これは、アトムのもの。 「8」宝塚大橋から川面を眺める。心静まるひととき。 「9」伝統的洋館は、宝塚ホテルのシンボル。 「10」宝塚温泉街にある湯本広場でひと休み。 「11」宝塚橋のたもとには、宝塚を謳った与謝野晶子の歌碑。 「12」S字形が特徴の宝来橋。橋の上には、植樹帯や水の流れる小川もある。

最近の判例から

▶不動産取引における瑕疵担保責任

1 はじめに

不動産売買において、買主が売主に対し、目的物たる土地・建物に「瑕疵」があったとし、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行うことは珍しくない。

買主は、「売買の目的物に隠れたる瑕疵があったとき」、売主に対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償、契約解除を請求できる。したがって、瑕疵担保責任を追及する際、①売買の目的物に「瑕疵」があるか、②その瑕疵が「隠れた」ものかが問題となる。

上記②の「隠れた」とは、買主が取引に必要な普通の注意をしても発見できないこと、つまり買主が瑕疵を知らず、かつ、知らないことについて過失がないことをいう。この検討の参考となる事例として、本件裁判例を取り上げる。

2 事案の概要

(1) Xらは平成20年12月初旬頃、自ら又はXらの代理人Bにおいて現地を見た上、土地(本件土地)上に商業用ビルを建築し、賃料収入を得、相続税の軽減を図ると、本件土地の購入を考えた。

Xらは同月12日、不動産の売買を業とするYに対し、売買代金額を1億円とする本件土地の買付証明書を提出した。

(2) Yは、Xらの代理人Bとの間で、本件土地の売買契約(本件売買契約)の締結交渉を進めた。

Yは同月中旬頃、Xらに対し、約20年前の境界確定事業の際作成された本件土地の測量図(本件測量図)を交付した。他方で、本件土地の南側に隣接する隣接地(本件隣接地)の所有者Cとの間で、本件土地及び本件隣接地間の境界(本件境界)の位置を協議する作業も進めていた。

(3) Yは同月29日、Xらとの間で、本件土地を9980万円で売却する旨の本件売買契約を締結し、Xらから手付金900万円を受領した。

(4) Yは平成21年1月19日、Xら又はBから内容につき了解を得ずに、Cとの間で、境界確認書(本件確認書)を作成した。

(5) 本件土地は本件売買契約当時、更地であった。また、本件隣接地上建物及び同建物に設置された広告塔を照らす照明灯(本件照明灯)が本件境界を本件土地側(北側)に越境していた。

本件境界の位置は本件測量図と本件確認書で異なっており、前者においては後者においてよりも南側(本件隣接地の側)に位置していた。本件隣接地上建物及び本件照明灯の各越境部分の面積は、本件測量図によると約2.29㎡、本件確認書によると約0.08㎡であった。

本件土地の北側及び西側は公道に面し、その境界に沿って金網フェンスが設置されていた。フェンスには出入口として施錠された扉があり、この扉を解錠すれば本件土地の中に立ち入ることができた。Xら及びBは本件売買契約締結まで、本件土地に立ち入って本件境界の位置を確認したり、Yや本件売買契約の仲介業者に対して本件土地への立入りを求めたりはしなかった。

(6) Xらは同月20日、Yに対し、残代金9080万円を支払った。Yは同日、Xらに対し、本件土地の引渡し、所有権移転登記を行った。

Bは上記引渡しの際、Yの担当者Dと本件境界の位置を現地で確認した。Bはこのとき、本件隣接地上建物の北側壁面が本件測量図記載の本件境界の境界線を結ぶ直線を北側に越境しているように見えたので、Dに対し、それら境界線の間にビニール紐を張るよう求めた。Bは、ビニール紐が上記壁面に接触し、本件照明灯が同壁面よりも北側に突出していたことから、各越境の存在を確認した。

(7) Xらは平成22年3月から同年6月までの間に、本件土地上に商業用ビルを建築した。

(8) Xらは、本件土地には越境という瑕疵があり、そのため「建築資金の融資を受けられず、ビル完成が遅延し、その分の賃料収入を逸失した」、「本件土地の市場価格が下落した」等とし、Yに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した。

3 判決の要旨

(1) 裁判所は以下の旨述べ、Xらの請求を棄却した。

「Xら又はBは、本件売買契約締結に先立って本件土地の現況を見ており、その時点で本件隣接地上建物及び本件照明灯の存在を知った。もともと、Xら及びBは本件売買契約締結後まで、少なくとも本件隣接地上建物が本件境界を越境していることは認識していなかった。しかし、それは、Xら及びBが、本件境界が本件隣接地上建物の北側壁面よりも南

側位置することを認識していなかったからである。しかも、Xら又はBは本件売買契約締結に先立ち、Yから本件測量図の交付を受けていた。また、Yの承諾を得て本件土地に立ち入って本件土地の境界標の間を見通したり、その間にビニール紐を張ったりしておけば、本件各越境を容易に知り得た。

すると、仮に本件各越境の存在が本件土地の瑕疵に当たるとしても、Xらは本件売買契約締結時までに、瑕疵の原因である本件隣接地上建物や本件照明灯の存在を現に知り、少なくとも本件各越境の存在を知り得たのであるから、本件各越境の存在が本件土地の隠れた瑕疵に当たるとはいえない。」

側位置することを認識していなかったからである。しかも、Xら又はBは本件売買契約締結に先立ち、Yから本件測量図の交付を受けていた。また、Yの承諾を得て本件土地に立ち入って本件土地の境界標の間を見通したり、その間にビニール紐を張ったりしておけば、本件各越境を容易に知り得た。

すると、仮に本件各越境の存在が本件土地の瑕疵に当たるとしても、Xらは本件売買契約締結時までに、瑕疵の原因である本件隣接地上建物や本件照明灯の存在を現に知り、少なくとも本件各越境の存在を知り得たのであるから、本件各越境の存在が本件土地の隠れた瑕疵に当たるとはいえない。」

(2) なお、裁判所はXらに生じた損害の有無についても以下の旨述べている。

「そもそもXらは本件売買契約当時、本件境界の位置が本件隣接地上建物の北側壁面よりも北側に位置すると考え、本件土地のうち本件越境部分を除いた更地部分のみを買い受けるという認識で、本件売買契約を締結した。

その後、本件境界がXらの本件売買契約締結時の認識よりも南側に位置し、本件各越境が存在することが判明したからといって、上記更地部分を担保として商業用ビル建築に必要な融資を受けるというXらの当初の計画が遂行できなくなる理由はない。

また、Xらは上記認識で代金額を9980万円とすることに合意し、本件売買契約を締結した。そのようなXらの評価を前提とすれば、本件境界が上記壁面よりも南側に位置し、本件各越境が存在するからといって、上記更地部分と本件越境部分とを合わせた本件土地全体の市場価格が9980万円よりも低額になるとはいえないはずである。」

4 本件判決の意義

本件のように、隣接地の構造物が越境していた場合の売主の瑕疵担保責任に係る裁判例はいくつもある。しかし、これら裁判例には、詳細に検討することなく、「『瑕疵』が容易には調査・確認できないものであり、『隠れた』ものである」と判示したものが多く見受けられる。

これに対し、本件判決は、具体的な事実関係を基に、本件各越境が「隠れた」瑕疵に当たらないと判断している。本件のように測量図等の交付を受け境界が明確である場合には、当該図面に基づき越境物がないか確認しておく必要があるといえる。

また、本件判決は、Xらに生じた損害の有無をあえて判断しているところも特徴的である(なお、この損害の判断が本件判決に多少影響しているとも考えられる。Xらに損害が発生していたとすれば、裁判所において、本件判決とは異なる解決を促す余地もあったと考える。)



※写真はイメージです。

執筆者

弁護士 山村 力 (兵庫県弁護士会所属)

profile

京都大学法学部卒業。大阪大学大学院高等司法研究科(法科大学院)修了。平成20年12月弁護士登録。平成26年1月に事務所を開設し、現在にいたる。現在、兵庫県弁護士会住宅紛争審査会紛争処理委員を務める。不動産、交通事故など民事事件、離婚、相続などの家事事件等を幅広く取り扱っている。

【山村力法律事務所】
兵庫県伊丹市伊丹3-2-11 N H伊丹ビル2階 TEL:072-785-5570 FAX:072-785-5671



■平成28年度 会員業務支援研修会(管理業)を開催



平成29年3月3日(金)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県支部の共催で「平成28年度 会員業務支援研修会(管理業)」を実施いたしました。(参加者115名)

研修会の講師には、アークシステムテクノロジーズ(株)の代表取締役である定村吉高氏を迎え、「競争優位に立つ管理業実践講座(管理受託編/予算管理編)」について、約2時間に亘り講演していただきました。



講演後、多くの参加者より「簡潔明瞭でかつ実例も多く、大変わかりやすかった。」等の感想をいただきました。

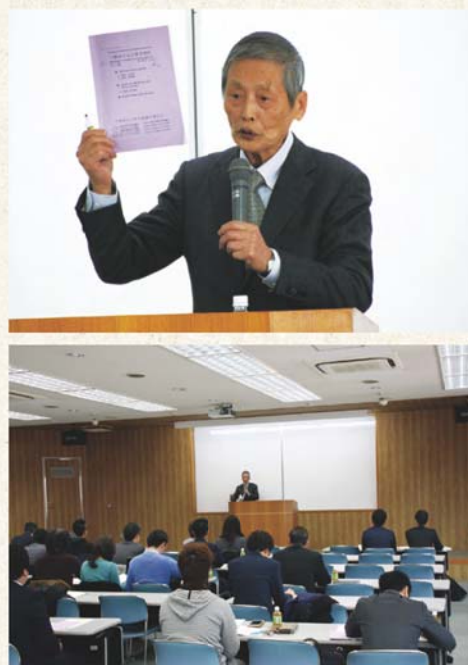
■不動産公正競争規約研修会を開催

平成29年3月8日(水)に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本部7階研修ホールにて開催されました。

研修会に先立ち、柴田副会長による開会挨拶では「近年はインターネットのおとり広告が急増しており、社会問題となっています。適正な広告を作成していただくためにもこの研修会を有意義なものにしていきたい。」と挨拶。講師には、(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田中康男氏を迎え、「不動産広告の相談・違反事例とインターネットの注意点について」のテーマで約90分講義していただきました。

今年の参加者は14社22名、毎年参加され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、別府公取綱紀委員長から「消費者に対して不動産業界の信頼が高まるためにも、規約に沿った広告づくりが必要となりますので、皆様ご協力よろしくお願い致します。」と閉会挨拶があり、締めくくられました。



(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。

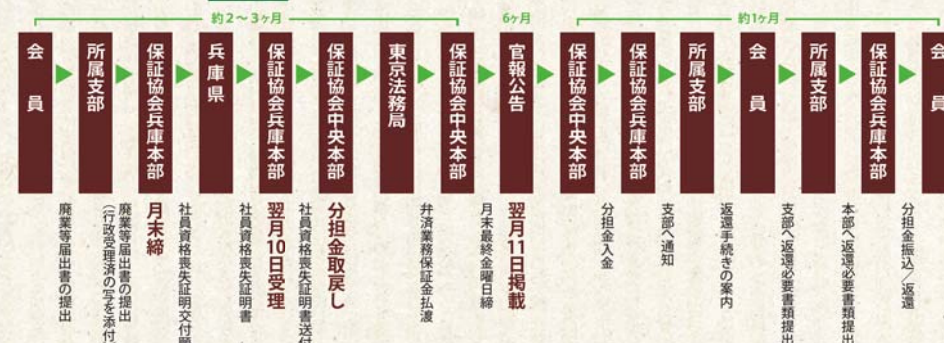
また、返還に要する期間は、官報公告期間(6ヶ月)を含め、通常約9~10ヶ月となりますので、ご了承ください。

(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開催中!

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) 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)

参加費 無料 開催予定日 ▶平成29年 【第2回】5月23日(火) 【第3回】6月27日(火) 【第4回】7月25日(火)
【第5回】8月22日(火) 【第6回】9月26日(火) 【第7回】10月24日(火)
【第8回】11月28日(火) 【第9回】12月19日(火)
▶平成30年 【第10回】1月23日(火) 【第11回】2月20日(火) 【第12回】3月20日(火)

(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と所有権移転登記のどちら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か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るので、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。



わかりやすい! 不動産トラブル 解決のポイント【賃貸編】

Vol.1

リフォーム工事未了で入居できない



当社の仲介で、貸主とAさんとの賃貸借契約を成立させました。その際、「壁クロスの張替え工事、キッチンセットの新規取替え、室内クリーニングを入居予定日の前日までに終了させる」ことを書面で約束しました。契約締結後、その旨を管理業者に電話で伝え了承を得ました。Aさんは入居予定日に荷物を搬出しましたが、リフォーム工事が完了しておらず荷物を搬入できませんでした。Aさんから当社に苦情の電話があり、調べてみると管理業者の工事手配ミスで遅れていることが判明しました。Aさんから仲介手数料の返還と損害金の請求を受けています。管理業者の責任であり、当社には責任がないと思うのですが…。



**仲介業者の業務は、
借主が無事に入居できるまでは終了していない**

Aさんは、約束した入居日にリフォーム工事が終わっていないことから荷物を搬入することができませんでした。つまり、貸主には契約上の債務を履行できなかった債務不履行責任が生じたことになります。その原因は、管理業者の手配ミスにあるようですので、管理業者は貸主に対して債務不履行責任が生じていることになります。他方、仲介業者は仲介責任を果たしているとして責任を回避できるでしょうか。

仲介業者の業務は契約の成立により終了するのではなく、借主が契約通りに無事入居するまでは終了していないと解されます。仲介業者は管理業者にまかせっきりで賃貸物件が入居可能な状況になっているかの確認を怠っています。仲介業者には、入居日の前日までに工事の進捗状況、工事完了の確認の義務があったといえます。仲介業者は、仲介責任を果たしているとはいえません。

したがって、借主が入居できずに損害を受けたことについて、貸主・管理業者・仲介業者それぞれに責任があることになります。



意外と知らない○○



パソコン編

Vol. 01



パソコンは、今や仕事に、遊びに、生活にかかせないモノとなり、多くの人が当たり前のように使いこなしています。でも、皆さん知らないことも沢山あるのではないのでしょうか？特に周りが当たり前のように使ってる機能やソフトや用語の場合は、今更聞きづらいのではないのでしょうか？今回からは、そんなパソコンの基礎の基礎を説明させていただきます。

メールは皆さん利用していますよね！
では、「宛先 (TO)」の下に表示されている、「CC」や「BCC」は何か分かりますか。

さすがに知っているかと思いますが、まずは「宛先 (TO)」の説明をさせていただきます。

■宛先 (TO)

メールを送る相手のメールアドレスを入力する欄です。メールに記載してる内容を見て欲しい、「確認して欲しい」、「作業等をして欲しい」主たる相手 (メイン) のメールアドレスを「宛先 (TO)」に入力します。

■CC

「CC」とはカーボン・コピー (Carbon Copy) の略です。カーボン・コピーとは、複写の意味です。普段の生活で、領収書をもろうときには、裏にカーボン用紙がついており複写される領収書を見たことがあるかと思います。

ここでちょっとスマホ知識！

- 「CC」でメール受け取った方は返信の義務はありません。(確認の義務はありません)
- 関係者だからといって安易に「CC」に入れるのは気を付けましょう。あくまでも記載内容に合わせて、「CC」に入力する相手を選びましょう。情報漏洩になってしまう場合がありますよ!!

■BCC

「BCC」とは、ブラインド・カーボン・コピー (Blind Carbon Copy) の略です。「ブラインド」の意味は、「目に見えない」という意味です。

そう、「目に見えない」のです。どういうことでしょうか!!!

要は、「BCC」に入力されたメールアドレスは、「宛先 (TO)」や「CC」で受信した方には、表示されません。TO」や「CC」の受信者には隠しておきたい方がいる場合は「BCC」欄を使用します。

ここでちょっとスマホ知識！

- 「BCC」でメール受け取った方は、返信する場合は気をつけましょう! メールしてきた方は、あなたのことを皆さんから隠して (見えなくして) メールしてきておきます。そんな時にうつかり「全員に返信」をしてしまうと...信用を失うような致命的なミスになる場合があります。
- 「BCC」で受信したメールの返信は、メールを送信してきた方のみを送るようにしましょう。

▶まとめ

宛先	返信義務	特徴
TO	○	メール内容に関しての主たる相手 (メイン) に送る場合
CC	△	「念のために確認しておいてください」、「関係者としての情報共有」といった相手に送る場合
BCC	△×	他の受信者にメールアドレスが見えなく、他の人に分からないように連絡したい相手に送る場合

最後に

いきなり始まりました、「意外と知らない○○」パソコン編!はいかがでしたか!?パソコンの基礎ですので、知ってる方も多かったと思いますが、「そういう事だったんだ～」今更、誰にも聞けなかったんだよ～」といった方もおられたのでは!知らなかった方は、これから是非「TO」、「CC」、「BCC」を使い分けてください。



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>