

# H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.318 2017.10 AUTUMN

(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.318 2017.10月発行



城崎温泉まで出かかなくても、本場と同じ「かにすき」がいただける。西村屋秘伝のすき出しに、かにの風味が加わり、それが、かにや野菜、ざる豆腐をより美味しく、かにには煮過ぎないこと。締めは雑炊かすき出し茶漬けて、旨味が凝縮した出汁を一滴残らず味わおう。

## イ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [姫路編]

姫路に居ながらにして、城崎の老舗旅館伝承、絶品かに料理を堪能できる至福。



かにコロケといえはクリームコロケという概念を覆す。西村屋のかにコロケ。かにの美味しさがダイレクトに伝わる。タルタルソースでいただくのも新鮮。

JR姫路駅から北西に徒歩5分。白壁と石組みが城下町にふさわしい落ち着きを醸し出し、城崎温泉 西村屋の伝統と味を引き継いだ「西村屋 白鷺館」。

「西村屋伝承のかに料理を姫路の皆様にお楽しみいただく店として、39年前にオープンしました。約15年前に、現在の店舗にリニューアル。各階に趣向を凝らした様々なお部屋をご用意し、ウエディングにも対応しています」と紹介してくださるのは副店長の本間真依子さん。月替わり献立による会席料理やお屋の御膳なども提供。インバウンドのお客様からも、手軽に和食を楽しめると好評だそう。

とはいえ、西村屋となれば、やはり「かに料

### 美味遊心 西村屋 白鷺館

姫路市十二所前町23 TEL.079-285-3939 [営]11:30~21:30(L.O.21:00)  
[休]月曜日(祝日を除く、11月1日~2月28日は無休)

理”をいただくのが本流。ご用意いただいたのは、「かにすき」と「かにコロケ」。西村屋家伝の“すき出し”で、厳選した新鮮なすき出しに、季節の野菜、かにつみれ、くずきりなど多彩な具を煮ながらいただく。かにの殻が赤くなり、身がプックリふくらんだら食べ頃。食べやすく包丁を入れてあるので、身がスリと口に飛び込む。後は夢中。繊細且つとろけるような甘み、旨さを堪能する至福の時が続き、「かにを食べた!」という満足感すらも味わえる。

“かにコロケ”は、想像とは全く違っていた。「かにの足身1本そのままを、マッシュしたポテトで包んで揚げています」。山南幸寛料理長の説明どおり、真ん中に存在感のある足身がドーン!優しいポテトの味が、かに本来の旨味をさらに引き立てる。

11月6日には、いよいよ松葉蟹漁解禁になる。白鷺館では7日より「松葉かに料理」を提供。居ながらにして、冬の味覚の王者に舌鼓を打てるのが嬉しい。



白壁と石組みの外観が印象的で、城下町らしい風情を感じさせる。店内に入ると滝の流れるロビーがお出迎え。



階ごとに趣向の違う部屋を揃えた白鷺館。2階は全席掘りこたつ式のゆったりとしたお座敷。3階には少人数用の個室も用意されている。

## ひょうごの町並み てくてくさんぽ

理事会の審議から

最近の判例から

わかりやすい!  
不動産トラブル解決のポイント

意外と知らない○○  
パソコン編

宅建Information

編集  
後記



広報委員長・久保満則(明石)

ついでの間、新年を迎えたいと思っていれば、暑い暑い夏が徐々に終わりを迎え、秋の虫達心地よい音色で、鳴きはじめてきた。

広報の対外向け事業では、今年も震災復興イベント・若者のアート作品展・高校駅伝大会・JR・地下鉄駅看板やその他のイベントにも、私達協会のハトマークをPRしています。過日の委員会では、

は、お正月用ポスターの図案にも熱心に意見が交わされました。宅建プレスも委員会他、皆様の熱心な意見とアイデアを頂き新たな広報誌に仕上がりました。大変うれしく思っています。

私達委員は、大先輩達の造り上げた広報の基礎を受け継ぎ、今後も何年先・何十年先の世代の会員の皆様に引継がれていく事を願い、残りの委員会をみんなで力を合わせ、頑張ります。



(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.078-382-0141 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](mailto:htk@htk.or.jp)





# HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.318 2017.10 AUTUMN

(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]



▶表紙写真:姫路城(姫路市)

## Contents

兵庫宅建Information .....	1
理事会の審議から .....	3
六甲ミーツ・アート芸術散歩2017 .....	5
兵庫宅建Information .....	7
ひょうごの町並みでくさんぼ .....	11
最近の判例から .....	13
不動産広告に関する相談事例 .....	16
たっけんクラウド .....	17
不動産トラブル解決のポイント .....	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ぼ .....	23
編集後記 .....	23

## 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)近畿地区不動産公正取引協議会からのお知らせ

## 不動産の表示に関する 公正競争規約違反事業者への新たな対応について

当協議会は平成29年度事業計画に則り、インターネットの「おとり広告」の問題を最重要課題と位置づけ、引き続き「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下「規約」という)の普及啓発・周知徹底を図りながら、鋭意、インターネットの「おとり広告」等の未然防止とその改善・排除に取り組んでおります。

しかしながら、インターネットの「おとり広告」等の重大な規約違反は後を絶たず、テレビや新聞のマスコミからも社会的問題として非難を受けている状況です。

このため、規約に違反する事業者への新たな対応として、当協議会が「おとり広告」や重大な不当表示により違約金課徴及び嚴重警告を講じた事業者については、下図にある首都圏の「ポータルサイト広告適正化部会」と連携して、部会各社が運営する不動産情報サイトへの広告掲載を原則、1ヶ月以上停止するなどの処分を行うこととし、また、この新たな対応の実施については、平成29年8月度の措置分から開始することといたします。

なお、今般の施策は、部会各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることによって、消費者への「おとり広告」等の被害拡大を防ぎ、対象となった事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施するとともに、広告業務の体制を整えることを通じて、規約遵守の意識の向上を強く図り、さらには、適正な広告表示を行っている大多数の事業者の利益を確保するために行うものです。

### ポータルサイト広告適正化部会(首都圏)構成会社

会社名	運営サイト名
アットホーム株式会社	at home
株式会社CHINTAI	CHINTAI
株式会社マイナビ	マイナビ賃貸
株式会社LIFULL	LIFULL HOME'S
株式会社リクルート住まいカンパニー	SUUMO



## 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29年11月5日(日)

**スタート時刻** 男子:午前10時10分スタート(雨天決行)  
女子:午前10時20分スタート(雨天決行)

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



大会当日、午後9時～10時23分にサンテレビにてダイジェストを放送。こちらにて、兵庫宅建協会のCMが放送されます。



# ROKKO MEETS ART

2017.9.9sat - 11.23thu

現代アートの祭典

「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2017」に

協賛しています



「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品『六甲美術館』（新山浩+神戸市立科学技術高校）



兵庫宅建では、今年で8回目の開催を迎える「六甲ミーツ・アート芸術散歩2017」に協賛しています。

「六甲ミーツ・アート芸術散歩2017」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9日(土)から11月23日(木・祝)まで。



「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品『六甲美術館』（新山浩+神戸市立科学技術高校）

六甲山の麓にある神戸市立科学技術高等学校で教鞭をとる新山浩氏と、建築を学ぶ生徒たちが制作しました。美術館の内部には、六甲山の歴史や自然を主題とした絵画やドローイングなどの作品が展示されています。全長10mを超える大きな構造体でありながら、六甲山の自然を借景として周囲に溶け込み、展覧会期間中しか見られない特別な景観を作り出しています。



「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2017」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。

<https://www.rokkosan.com/art2017/>



六甲ミーツ・アート 芸術散歩2017インフォメーション

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



## 柴田茂徳 副会長(三田・丹波)が、 国土交通大臣表彰を受賞されました



平成29年度の国土交通大臣表彰伝達式が、去る7月10日、国土交通省にて行われました。

当協会からは、柴田茂徳副会長(三田・丹波)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。

### 【柴田茂徳氏の略歴】

- 昭和28年7月21日生 64歳
- 平成20年5月、兵庫宅建理事に就任し、流通対策副委員長職、法務副委員長職、研修副委員長職を歴任し、平成28年5月から副会長職
- 平成19年9月7日 兵庫県自治賞受賞
- 平成28年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 藤榮住建(株) 代表取締役

## 宅地建物取引士証の有効期限を確認しましょう

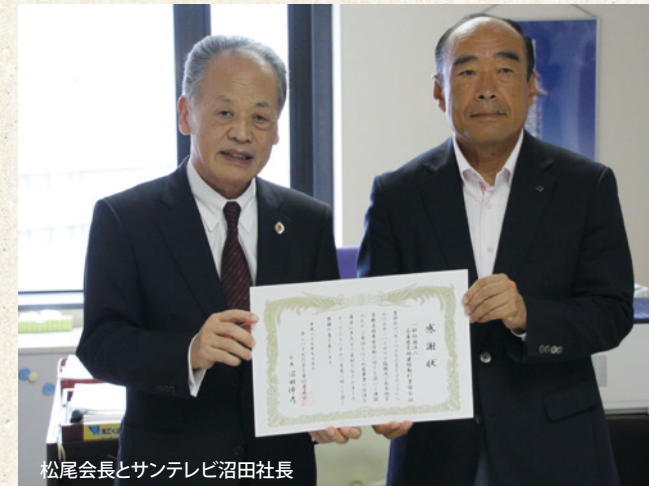
宅地建物取引士として業務を行うためには、有効な宅地建物取引士証を所持していなければなりません。有効期限が切れている取引士証では、取引士としての業務を行うことは出来ません。また、宅建業者は、専任の取引士の法定数が不足した場合は、2週間以内に補充等必要な措置をとらなければなりません。違反した場合は、宅地建物取引業法違反となりますので、ご注意ください。

※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。

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。

## カンパイKOBÉ2017に協賛しました



### ～サンテレビから感謝状を頂きました～

8月5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KOBÉ2017』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「カンパイ桜募金」と「熊本地震復興支援募金」が行われました。

当協会はこの趣旨に賛同し、協賛するとともに、「カンパイ桜募金」及び「熊本地震復興支援募金」を贈呈し、サンテレビより感謝状を頂きました。



カンパイKOBÉ2017ホームページ  
<http://www.kanpai-kobe.jp/>

カンパイKOBÉ 検索

## 道路美化デーに参加しました(神戸地区協議会)

8月22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合し、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。





(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>

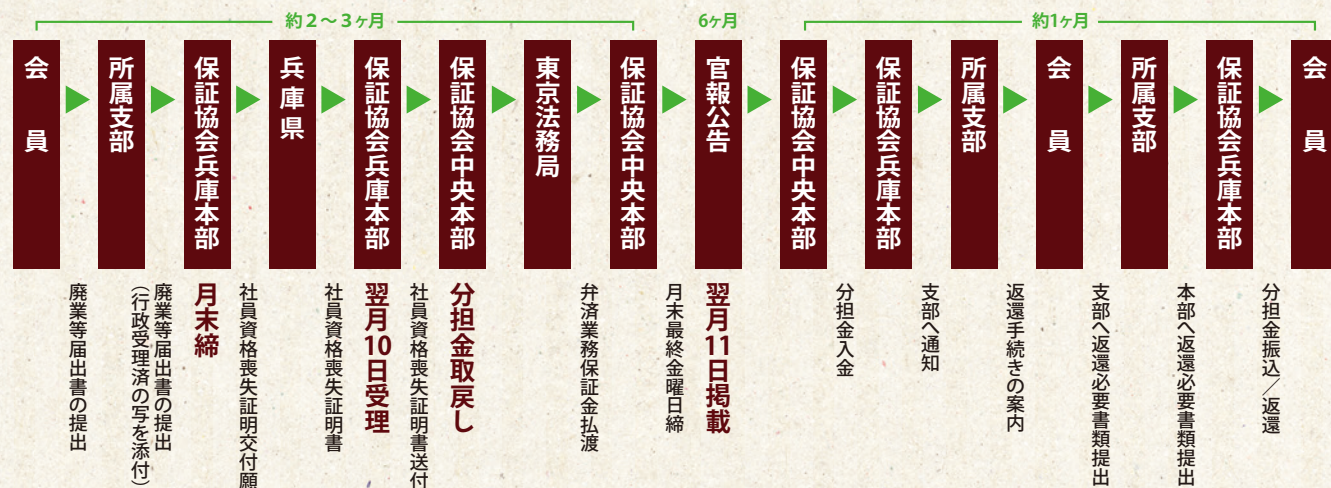
#### 2. 退会等事務手続費用

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



## ヴィッセル神戸を応援しています!



観戦チケット抽選の様子

ヴィッセル神戸公式ホームページ  
<http://www.vissel-kobe.co.jp/>



私たちは、ヴィッセル神戸サポートファミリーです。

WE ALWAYS WALK WITH **VISSEL**

兵庫宅建は、ヴィッセル神戸サポートファミリーの一員として、ヴィッセル神戸を応援しています。会員の皆様も是非スタジアムへ足をお運びください。

また、FAX通信で募集しました観戦チケットプレゼント企画へは、たくさんのご応募を頂きまして、まことにありがとうございました。6月22日に行われた広報委員会にて当選者の抽選を行いました。

## 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願います。

例えば、社員が慰安旅行でケンカをしまい刑法上の「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ください。)



### 【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号までのいずれかに該当する者のあるもの(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号までのいずれかに該当する者のあるもの

## 全宅連不動産総合研究所からのお知らせ 平成28年度各種調査研究報告書を公表しました

全宅連不動産総合研究所は、平成28年度各種調査研究事業の報告書を公表しました。

報告書一覧

- (1) 民法改正等に伴う法令改正等に関する調査研究報告書
- (2) RENOVATION2017 新しい不動産業を目指して
- (3) 不動産取引の国際化に関する調査研究報告書
- (4) 宅地建物取引を通じた地方創生に関する人材育成の調査研究

各報告書の詳細は、全宅連ホームページで閲覧することができます。

<https://www.zentaku.or.jp/>







## ひょうごの町並み てくてくさんぽ

【姫路市】  
お化粧直しが完了した  
姫路城の壮麗さに感動!

姫路生まれ、姫路育ち、生粋“ひめじっ子”の私にとって、国宝であり、国内で初めて世界文化遺産に指定された姫路城は最大の自慢です。平成の大修理が完了。真っ白にお化粧直しされた姫路城は、どこから眺めても美しく、まさしく水面から飛び立つ白鷺のよう。周辺をぐるり巡って様々な角度から見上げ、お気に入りの姫路城ビューポイントを見つけてみては？

ナビゲーター  
小井住 友梨 Profile

- 1997年11月18日生まれ
- 第48期サンテレビガールズ
- 趣味: 野球観戦
- 特技: 暗記



ドラマチックな恋を实らせた  
千姫ゆかりの地をめぐる。

### 姫路駅前、交通の要所から 人々に優しい街区に変貌

JR姫路駅北側の再開発もほぼ完成。駅前広場は、日本初のトランジットモール（公共交通機関と歩行者だけが通行できる街路）に生まれ変わりました。駅ビルの「展望デッキ」に上がれば、お城に向かって真っすぐに伸びる大手前通りと駅前広場の変貌ぶりがよく分かります。ここから眺める姫路城は、キャッスルビューの愛称どおり、まるで一枚の美しい絵画のよう。

広場には、半地下式の「サンクンガーデン（愛称キャッスルガーデン）」も誕生。市民や観光客の憩いの場となっています。「大手前通り」は、十二所通り以南は一般車の進入が禁止。歩道もぐ〜んと広がり、歩行者に優しくなりました。また、オシャレ度も劇的にアップ。外国の街のように、歩道のカフェでお茶を楽しめるなんて夢のようです。

### 千姫が最も幸せな時を過ごした 姫路城の華麗さを存分に

今年、徳川家康の孫娘・千姫が姫路城に入って400年のアニバーサリー。7歳で豊臣秀吉の子・秀頼に嫁した千姫は、大坂夏の陣の際、燃え盛る大坂城から救出され、江戸に送り届けられることに。その道中、徳川家の重臣・本多忠政の嫡男で眉目秀麗な忠刻と出会い、恋に落ちたといわれています。

忠刻と再婚した千姫は、忠政の国替えによって姫路城に入城。本多家では千姫の化粧料（持参金）10万石で「西の丸」を整備。「化粧櫓と長局」、忠刻と千姫の屋敷、庭園を美しく整えたそうです。化粧櫓と長局は今も残り、千姫を偲ぶ貴重な遺構となっています。

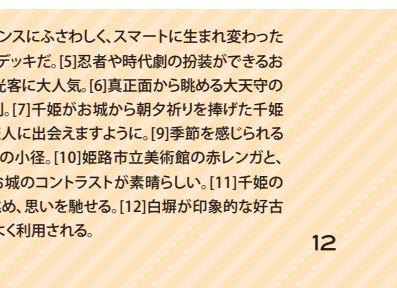
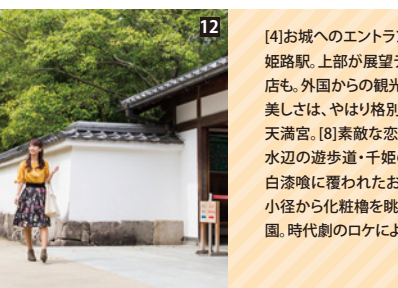
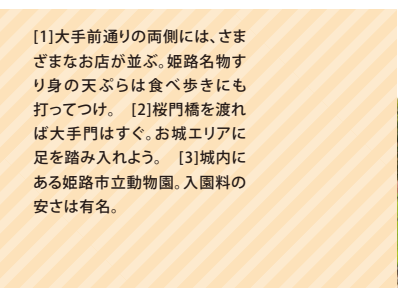
そんな姫路城の周囲をぐるり一周。角度が変わると、お城の見え方も変化。多彩な表情を見せる姫路城の美しさを、心ゆくまで堪能してください。

### 千姫が毎日祈りを捧げた天満宮は 縁結びにご利益があるとか

忠刻と過ごした姫路城での日々が、人生で一番幸せだったといわれる千姫。本多家の繁栄を願い、化粧櫓から望む男山に天満宮を建立、朝夕祈りを捧げたとか。神社は現在「千姫天満宮」と呼ばれ、恋を成就させた千姫にあやかろうと、良縁を求め全国から参詣者が訪れます。羽子板形の絵馬に願い事を記して奉納するとご利益があるそう。

お城の西を流れる船場川と中堀の間には、「千姫の小径」と名づけられた水辺の遊歩道が設けられています。化粧櫓や長局を眺めながら、のんびり散歩するのにピッタリの道。11月には紅葉も楽しめます。

市之橋を左に曲がると、美しい築地堀が続いています。これぞ武家屋敷といったたたずまい。本多忠政が建てた西御屋敷跡に築かれた日本庭園「好古園」で、特に海外からのお客様に喜ばれています。



[1] 大手前通りの両側には、さまざまなお店が並ぶ。姫路名物すり身の天ぷらは食べ歩きにも打ってつけ。 [2] 桜門橋を渡れば大手門はすぐ。お城エリアに足を踏み入れよう。 [3] 城内にある姫路市立動物園。入園料の安さは有名。

[4] お城へのエントランスにふさわしく、スマートに生まれ変わった姫路駅。上部が展望デッキだ。 [5] 忍者や時代劇の衣装ができるお店も。外国からの観光客に大人気。 [6] 真正面から眺める大天守の美しさは、やはり格別。 [7] 千姫がお城から朝夕祈りを捧げた千姫天満宮。 [8] 素敵な恋人に出会えますように。 [9] 季節を感じられる水辺の遊歩道・千姫の小径。 [10] 姫路市立美術館の赤レンガと、白漆喰に覆われたお城のコントラストが素晴らしい。 [11] 千姫の小径から化粧櫓を眺め、思いを馳せる。 [12] 白堀が印象的な好古園。時代劇のロケによく利用される。



# 最近の判例から

## ▶不動産取引の周辺知識

共有関係の解消方法(共有物分割訴訟を中心に)

### 1 事例

XとYは、亡父から賃貸アパート一棟(区分所有建物ではない)と底地(建物と底地を合わせて以下「本件不動産」という。)を共同で相続した。その後、XとYは、本件不動産につき遺産分割協議を行い、持分2分の1ずつで登記した上で、共同で賃貸することにし、Xが一部を住居として利用しながら管理を担当してきた。このたび大規模改修工事が必要となったため、XがYに協力を要請したが、Yが工事を承諾しない。Xは、Yと協力して賃貸を続けることは困難であると考え、本件不動産を単独で取得したいと考え、それができなければ第三者に売却したいと考えている。

### 2 共有不動産の使用収益処分の方法

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない(民法251条)。「共有物に変更を加える」場合には、上記のような共有不動産の大規模改修、借地借家法の適用のある賃貸借契約の締結、売却等が該当し、したがって、Xが単独で本件不動産の大規模改修工事や売却をすることはできない(軽微な改修工事であれば252条但し書きの保存行為として単独で実施できる場合がある)。

### 3 共有関係の解消の方法としての共有物分割

共有不動産の使用収益処分には、保存行為を除き各共有者の意向が関わるため、協力関係が崩れた場合等に、使用収益処分が困難となる。一部の共有者が持分を第三者に売却することで共有関係から抜けることも可能ではあるが、市場で共有持分を売却することは困難であるし、

共有者の一人が単独取得したいと考える場合もある。そこで、積極的に共有関係を解消するための方法として共有物分割の制度がある。

### 4 共有物分割の方法

共有物を分割する方法には、分割協議(民法256条)、民事調停、共有物分割訴訟(民法258条)がある。分割協議及び民事調停を成立させるには共有者全員の合意が必要となるが、事前に協議や調停をして共有者間で合意に至らない場合でも、共有物分割訴訟を提起することで共有関係を解消することができる。

### 5 共有物分割訴訟

- (1) 共有物分割訴訟では、全共有者が原告及び被告いずれかで参加する必要がある。争いのない共有者でも参加を希望しない場合には、被告として提訴する必要がある。
- (2) 共有物分割訴訟では、裁判所は当事者の主張に拘束されず、当事者が主張しない方法によっても分割できる。また、共有物分割訴訟が提起された場合には、裁判所は、原告の請求が権利濫用に当たるような場合を除き、請求を棄却することができず、何らかの分割の判決をすることになる。
- (3) 共有物分割の方法について、民法258条2項では、現物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができるとされている。したがって、法律上は、現物分割が原則であり、現物分割が困難な場合には、例外的に競売による換価分割が認められるという建前である。
- (4) これに対し、判例は、分割方法として「当該共有物の

性質及び形状、共有関係の発生原因、共有者の数及び持分の割合、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値、分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無等の事情を総合的に考慮し、当該共有物を共有者のうち特定の者に取得させるのが相当であると認められ、かつ、その価格が適正に評価され、当該共有物を取得する者に支払能力があつて、他の共有者にはその持分の価格を取得させることとしても共有者間の実質的公平を害しないと認められる特段の事情が存するとき」は全面的価格賠償(代償分割)を認め(最判平成8年10月31日、最高裁判所民事判例集50巻9号2563頁)、「特段の事情の存否について審理判断することなく、競売による分割をすべきものとした原判決には、民法二五八条の解釈適用の誤り、ひいては審理不尽、理由不備の違法がある。」としており(最判平成8年10月31日、最高裁判所裁判集民事180号661頁)、当事者が単独取得を希望する場合には、代償分割を認めるべき特段の事情について検討すべきとしている。その他の判例も柔軟かつ多様な分割方法を認めており、共有物分割の方法としては、①現物分割(共有物を物理的に分割する方法)、②換価分割(共有物を、競売により売却し、売却代金を共有者で分割する方法)、③代償分割(一部の者に取得させ、取得した者が、他の共有者に代償金を払うことで分割する方法)の三種類、及び、これらを適宜組み合わせる方法等を柔軟に取れることとなっている。

- (5) 事例で、Xが本件不動産の単独取得を希望する場合には、本件不動産の性質形状、分割した場合の経済的

価値、不動産の利用状況、共有関係の発生原因、適正評価に基づく代償金の支払いの可否等が検討されることになる。

土地の場合は現物分割になじむが、建物がほとんどを占める場合や接道・建築制限の関係で分割困難な場合もある。建物の場合は現物分割できないのが通常であるが、アパートのように複数の専有部分に分けることができる場合には区分所有登記をして現物分割できる可能性もある。

代償分割及び現物分割が認められない場合には、競売により換価され、持分に応じて売却代金を分割することになる。共有物分割に基づく競売の場合には、共有者自身も入札が可能であるため、代償分割ができなかった場合にはXが自分で落札することも検討できる。



※写真はイメージです。



執筆者

弁護士 高木佐和子(兵庫県弁護士会所属)

profile

京都大学法学部・同法科大学院卒業。2012年より中町通法律事務所にて執務。不動産案件のほか、相続、後見、倒産、交通事故、医療過誤等を幅広く取り扱っている。

[中町通法律事務所]  
〒650-0027 神戸市中央区中町通2-1-18 J R神戸駅N Kビル11階 TEL:078-362-5711 FAX:078-362-5710



兵庫県弁護士会  
イメージキャラクター  
ヒマリオン



# (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。



## 不動産広告に関する相談事例



### キャンペーン賃料(割引賃料)物件のインターネットにおける表示方法

#### 具体例

当社で管理している賃貸住宅の募集に際し、1か月間のキャンペーン期間を設定し、この期間内に契約いただいた方には、当初3か月間の賃料を通常の賃料よりも安くしたいと考えています。このキャンペーンの内容をインターネット不動産情報サイト上で次の広告案のように表示したいと考えていますが、何か問題はあるでしょうか?なお、礼金及び敷金の額の算定は4か月目以降の賃料を基礎にして算出します。

#### 広告案

- 賃料:70,000円
- 礼金:1か月 敷金:1か月
- 備考:表示の賃料は、〇月〇日までにご契約いただいた方に対する当初3か月間の賃料です。4か月目以降の賃料は90,000円となります。

ここ数年、賃貸物件の取引形態の一つでキャンペーン期間を設け、その期間内に契約いただいた方には一定期間の賃料を通常の賃料よりも安くするという取引が増えています。この取引自体は問題ありませんが、広告案のように表示することには問題があります。

通常、顧客がインターネット不動産情報サイトで物件検索を行う場合、検索対象となる賃料は、当然、「賃料欄」の項目に記載されている金額が対象となるため、賃料7万円の予算で物件を探している方にとってみれば、賃料欄に記載されている金額が契約期間中支払う賃料であると誤認することになりますので不当表示に該当します。広告案の備考欄に、4か月目以降の賃料が9万円になる旨の表示をしていますが、このような表示では広告を見た顧客の誤認を排除するこ

とはできません(過去に実際にあった事例では、割引期間が終了した後の賃料の記載がなかったものもあり、より悪質な不当表示となった事例もあります。)

また、礼金及び敷金の算定根拠も7万円の賃料に基づくものであると誤認することになりますので、これも顧客を不当に誘引する不当表示に該当します。

したがって、キャンペーン賃料物件の表示方法は、賃料欄には割引前の賃料である9万円を表示し、備考欄等に「〇月〇日までにご契約していただいた方は、当初3か月間の賃料は7万円となります。」等と表示してください。

キャンペーンの内容は、あくまでも補足の情報として掲載するという意識が大切です。また、インターネット不動産情報サイトに限らず、自社運用のホームページ等においても同様ですのでご注意ください。

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/>





# わかりやすい! 不動産トラブル 解決のポイント【賃貸編】

Vol.3

## 安全上に問題のある違法建築物の説明



5階建ビルの屋上に建った2DKの部屋を借りたAさんは、入居から3か月経った頃に消防署の職員の訪問を受け、この建物が消防法の基準に適合しておらず違反建築物であることを聞きました。仲介した業者に連絡すると「心配いりません。所有者にも連絡が来ていますが、借主には何の問題もありませんから…」「安全上の問題があると聞きましたが」と聞くと「大丈夫です。些細な事を大げさに言っているだけです。役所だから仕方がないんです」といいます。「違反建築物で安全上の問題があるのなら説明する必要があったのでは」との問いには「だから賃料は安くなっている。心配なら出ていけばいい」といいます。



## 違反建築物の安全性に関することは 重要な説明事項

売買の仲介に際しては、建築基準法等の法令に適合した建物であるか否か詳細に調査していますが、賃貸の場合は一部の法令上の制限のみが調査の対象にすぎませんので、違反建築物等に気付かないこともあります。しかし、本事案のように、ビルの屋上に重ねて建築された建物のように違反建築物の疑いが強い場合には調査をして確認する必要があります。

本件仲介業者は、媒介する賃貸物件が違反建築物であり、さらに安全上の指摘、是正を求められている建物であることを知っていて告げていません。さらに、消防署の調査について安全上の問題はないと受け取れる不実の説明をしており、悪質といえます。重要事項説明義務違反は明白ですが、故意に事実を告げず(違反建築物であること)、不実のことを告げている(建物の安全性)ことから、宅建業法47条違反が認められます。47条違反が認定されると、本件仲介業者は、大変重い処分を受けることになります。

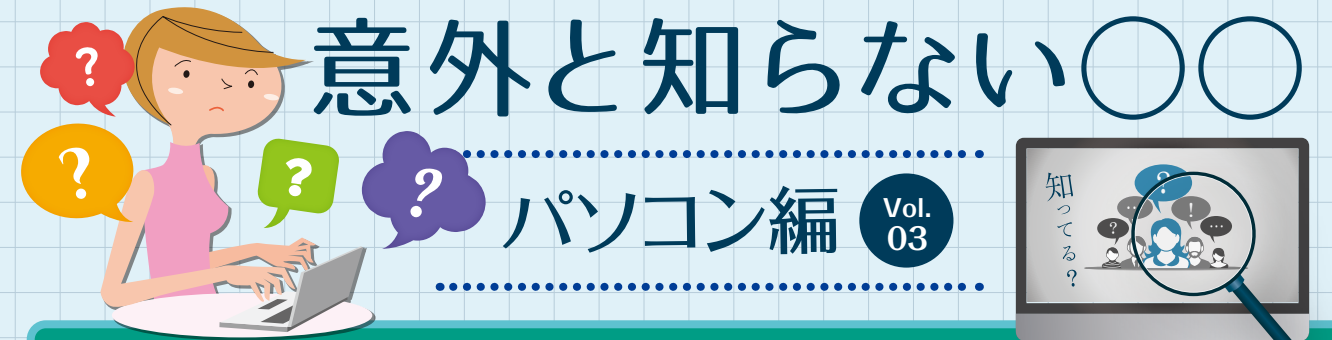
建物の安全性に問題があることが明らかな物件は、重要事項説明の問題だけでなく、仲介する行為そのものが取引の相手方の信頼を裏切る行為になります。

### ●宅建業法47条一号

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、(中略)次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為(イ～ハ略)
- 二 イからハまでに掲げるもののほか、…(中略)…宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

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:住宅新報社



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  
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!?特に周りが当たり前のよう  
に使ってる機能やソフト、用語の場合は、今更聞きづらいのではないのでしょうか!? 今回も、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。

今回はホームページの閲覧方法を説明させていただきました。では、どのようなホームページが閲覧できるのでしょうか?  
今回は、一般的によく閲覧されているホームページをいくつか紹介させていただきます。

- 1 まずは誰でも一度は聞いたことのある「Yahoo!JAPAN」です。  
●<https://www.yahoo.co.jp/>



「ポータルサイト」と言われており、様々な情報を閲覧したり、サービスを受けられたりすることが可能で、多くの方がここから情報やサービスを収集しております。

毎日の時事ニュースやスポーツ情報、交通情報、お天気情報等、気になることがある場合は、まずは「Yahoo!JAPAN」を閲覧してみてくださいね!

次にショッピングサイトを紹介。現在はインターネット上で様々な商品やサービスを購入する事が出来ます。車や家といった高額商品まで購入できるまでになっております。今回は、代表的なショッピングサイトを2つ紹介させていただきます。

- 2 こちらも一度は聞いたことがあるかと思いますが、日本資本の「楽天市場」と海外資本の「amazon」です。  
●<https://www.rakuten.co.jp/> ●<https://www.amazon.co.jp/>



商品点数は、数千万~1億点以上ともいわれ、様々な商品をインターネット上で購入できます。もちろん配送もしてくれます。まずはウィンドウショッピングからでも始めてみませんか?!

こちらもショッピングサイトではありますが、今話題で、大変人気になって  
いますので紹介させていただきます。

- 3 簡単に個人で売り買いができる「mercari(メルカリ)」です。  
●<https://www.mercari.com/jp/>

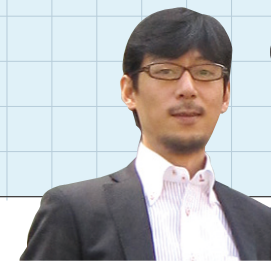


「mercari」はインターネット上のフリーマーケットです。あなたが不要になった物でも、他の人には価値あるものかもしれませんよ! また掘り出し物が見つかるかもしれませんよ!!

- 4 最後に私たちが住んでいる兵庫県のホームページを紹介させていただきます。  
●<https://web.pref.hyogo.lg.jp/>



最後に 今回5つのホームページを紹介させていただきましたが、インターネット上には天文学的な数のホームページが存在します。ビジネス関係、健康、趣味、生活等、気になることがありましたら、インターネットで情報を探してみたいか  
がでしょうか?!



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>