

HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.319 2018.1 WINTER

一般社団法人 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.319 2018.1月発行



メインは但馬が誇るブランド牛・但馬牛のグリエ。口に運ぶと、肉汁がほろほろと、特有の豊潤な旨味が広がる。オードブルは、素材の良さを最大限引き出す調理法で、田村錦と岩津ねぎを見事に一体化。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ【朝来編】

酒蔵をリノベートした空間でいただく、但馬食材の魅力あふれるフレンチに感激。



ふんわり蒸し焼きにされた鰯のグリエ。イカ墨の濃厚な旨みがベストマッチ。

JR播但線竹田駅のすぐ近くに佇む「竹田城 城下町 ホテルEN」。竹田で約400年の歴史を刻んできた老舗酒造場・旧木村酒造の、第100年を越える酒蔵や邸宅をできる限りそのまま活かしてリノベート。ホテルやレストラン、情報館などを備えた複合商業施設として2013年にオープンした。中でもダイニングENは、宿泊客のみならず、地元の人々や観光客も利用できる本格フレンチレストランとして人気を集めている。

レストランの建物は、酒造りの命である麹を守り育ててきた元の発酵蔵。太い梁や柱、土壁にその歴史が刻まれ、どこか懐かし居心地のいい空気が漂っている。

お料理は、あまたのグルメを虜にしていた

竹田城 城下町 ホテルEN

朝来市和田山町竹田字上町西側363番
TEL 予約受付0120-210-289 当日案内079-674-0501
[営] 11:30~15:00 (L.O.14:00)、17:30~22:00 (L.O.20:00)

関西フレンチ界の重鎮・石井之悠グランシェフ監修のもと、但馬や丹波、丹波など地元食材の持ち味を最大限に活かしたフレンチ「テロワール・エ・ナチュール」。優しい味わいの中に、自然の生命力を感じさせるのが特長。ランチは2コース、ディナーは3~4コース用意され、メニューは隔月変更。その時期旬の地元食材を存分に味わうことができる。

今回いただいたお料理は、「岩津ねぎのデクリネゾン 田村錦の瞬間燻製」と「但馬牛のグリエ 但馬野菜と共に」。神鍋山から湧き出る清らかな地下水で育ったブランド鰯の繊細な味わいと、朝来市の特産・岩津ねぎの香り・甘み・旨味が相まって雅味を感じさせる。但馬牛は、神戸牛や近江牛など有名和牛の素牛としても知られる但馬のブランド牛。肉質の素晴らしいしきを守るため純血管理された逸品で、とろけるように軟らかく、肉の旨味が濃い。但馬の食材の素晴らしいしき、奥深さを実感させてくれるメニューだ。



第100年越えの建物を可能な限りそのままにリノベート。蔵の真なる4室とそれを備えるホテルやレストラン等の複合施設に。



太い梁や褐色の壁が歴史を物語るフレンチレストラン・ダイニングEN。2階の小部屋は個室使用も可能。

ひょうごの町並み てくてくさんぽ

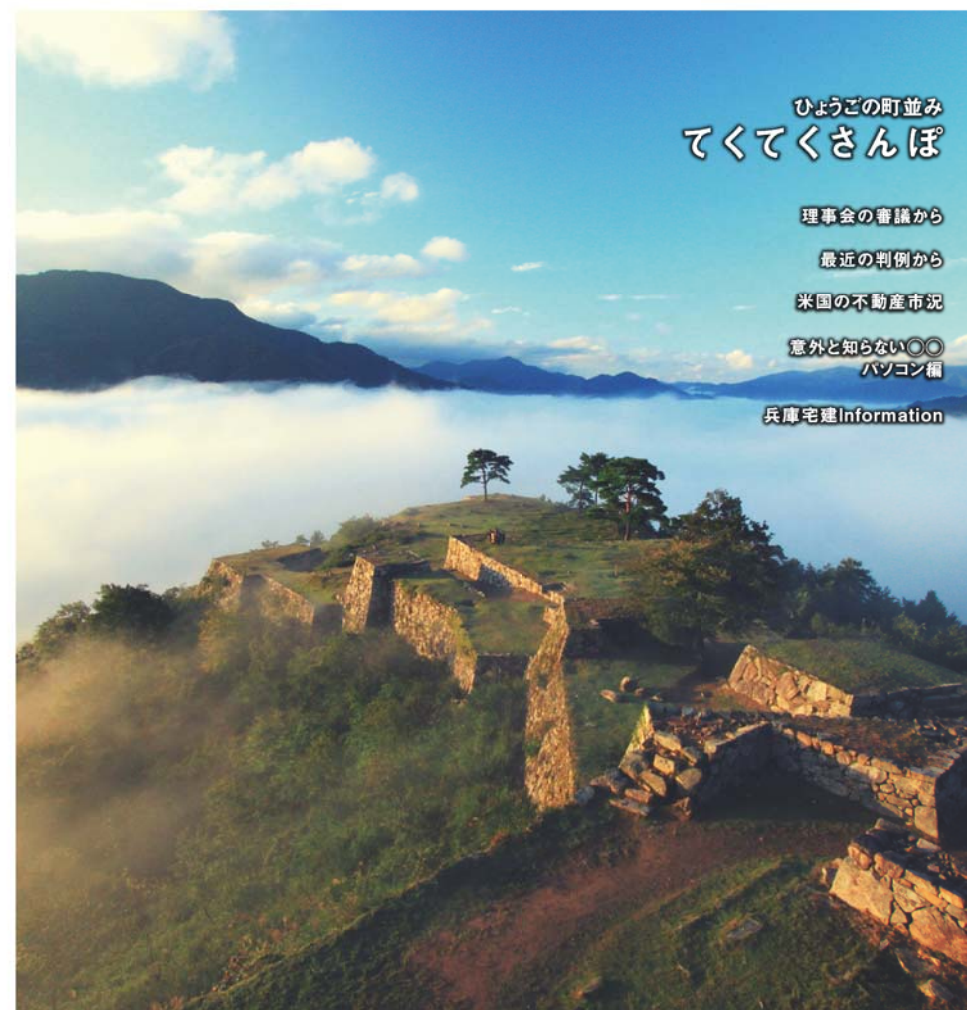
理事会の審議から

最近の判例から

米国の不動産市況

意外と知らない〇〇
パソコン欄

兵庫宅建Information



編集
後記



広報副委員長:渡部健一(芦屋・西宮)

明けておめでとうございます。

皆様におかれましては、良い新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

「HYOGO TAKKEN PRESS」ではひとりでも多くの会員の皆様にご愛読いただける会報誌を目指して、新企画を

盛り込みながら委員会で毎回検討を重ねております。

これからも久保委員長を筆頭にご愛読頂ける様に努力して参りますので宜しくお願い致します。

末筆ながら今年一年、会員の皆様のご多幸を祈念申し上げます。



(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



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



(一社)兵庫県宅建物取引業協会

会長 松尾 信明
Nobuaki Matsuo



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。

会長として、全宅連常務理事をはじめ、不動産総合研究所の副所長、近畿公取協議会の会長等、関連団体の要職を多数兼務させていただき、それぞれの職務を果たすべく精一杯努めさせて頂いております。

さて、昨年を振り返ってみますと、トランプ米国大統領が就任後、初めて日本に訪日し、緊迫する北朝鮮問題をはじめとするさまざまな国際問題に関して、協議が行われました。また、5年間の「安倍政治」の是非を問うべく、第48回衆議院議員総選挙が行われた結果、自民党が圧勝し、自公連立政権として3分の2を超える議席を獲得する結果となりました。兵庫県におきましても、当協会顧問議員の皆様が再選され、あわせて、名誉会長の井戸兵庫県知事、顧問の久元神戸市長の選挙戦勝利もあり、最高の結果となりました。不動産業界にとりましても、政権交代が回避されたことから、これまで我々が要望活動等により積み上げてきた税制・土地住宅政策等が継続されることとなり、非常に喜ばしいことと受け止めております。

国内の景気動向に目を向けますと、アベノミクス効果が期待される中、新聞などでは雇用と所得が改善していると報道されていますが、個人消費は足踏み状態で消費者の購買意欲は回復していないのではないかと感じています。また、地価は、下落幅の縮小や商業地の一部上昇が見られるものの、まだまだ大都市圏と地方圏では格差が大きく、予断を許さない状況が依然続いております。

当協会では、「地域に寄りそう生活パートナー」を目指し、全宅連が推進する「ハトマークグループ・ビジョン」の兵庫県版の策定に向け、現在取り組んでおります。2020年における協会の理想の姿を明確にできればと考えております。また、平成30年度からは宅建業法改正により、重要事項説明時に建物のインスペクションについての説明義務が課せられることになるなど、民法改正や深刻化する空き家問題の対応も含め、業界を取り巻く環境の変化は、加速しているように思えます。この環境の変化に対応するため、全宅連、全政連をはじめとする関係機関と連携し、各種要望・提言活動を積極的に展開していくとともに、兵庫宅建衛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。魅力あふれる兵庫宅建を築き上げていくため、役職員一同力を合わせて協会運営を積極的に進めて参りますので、皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

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。

未来への扉を開く

新年明けましておめでとうございます。

兵庫県政150周年、2018年の幕が開きました。1868年、後に近代日本の発展を牽引する神戸港の開港に続いて兵庫県が発足し、150年となります。

今年は、本県の行財政構造改革の目標年でもあります。阪神・淡路大震災や経済不況で危機に陥った財政の立て直しに着手して10年。最後の仕上げの時が来ました。

この大きな節目を新しい兵庫づくりへの転換点にしなければなりません。

これまでの150年は成長の時代でした。これからは成熟の時代です。人口は50年以上、100年近くは減少します。経済も右肩上がりの拡大は見込めません。一人ひとりが夢の実現や豊かな時間の過ごし方を今以上に求める時代にははずです。

今後も活力に満ちた兵庫であり続けるため、人口減少、少子高齢化に適応しながら、新たな価値観や県民が求める多様な生き方、働き方に対応できる地域を創っていく。2018年、そのための新たな挑戦を始めます。

第一に、未来への道筋を描く。兵庫の進むべき方向を県民と共有するため、10年後のめざす姿と、持続可能な県政運営の枠組みを示します。

第二に、少子高齢化への対応。安心して子どもを生み育てられる社会づくり、誰もが生きがいを持って長寿を全うできる社会づくりを進めます。

第三に、次代を担う人づくり。人工知能に置き換えられない創造力や感性を伸ばす教育に力を入れます。大人の学び直しや柔軟な働き方ができる環境も整えます。

第四に、元気な地域づくり。次世代産業の育成、農林水産業の基幹産業化、国内外との交流や芸術文化・スポーツによる賑わいの創出に取り組みます。

第五に、社会基盤の充実。活発な社会経済活動の基礎になる高速道路などの整備を進め、近い将来起こるとされる巨大災害への備えにも万全を期します。

ふるさとを愛する県民の皆様と共に兵庫県政150周年を機に新しい地域づくりのスタートを切る。さあ、力を合わせて未来への扉を開きましょう。

兵庫県 150年迎え 新しいふるさとづくり 持続目指さん



兵庫県知事

井戸 敏三
Toshizo Ido





HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.319 2018.1 WINTER
一般社団法人 兵庫宅建建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]



▶表紙写真:竹田城跡(朝来市)

Contents

新年のごあいさつ	1
兵庫宅建Information	3
米国の不動産市況	5
兵庫宅建Information	6
理事会の審議から	7
不動産フェアが開催されました	9
ひょうごの町並みてくさんぽ	11
兵庫宅建Information	13
意外と知らない○○パソコン編	16
最近の判例から	17
たっけんクラウド	19
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

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、資金調達、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・本河)
- 参加費** 無料
- 開催予定日** ▶平成30年
【第11回】2月20日(火)
【第12回】3月20日(火)

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。

法務委員会からのお知らせ 兵庫宅建版各種契約書式等の廃止及び ダウンロードサービスの終了について

当協会では各種契約書式等を独自に作成し、会員専用ページからダウンロードして会員の皆様にお使いいただいておりますが、近年、各種法令等の改正が頻繁に行われ、これに伴う改訂作業が複雑化してきています。

これに加え、「消費者契約法」、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」、「宅建業法」等に基づく各種判例により、旧来は各種契約において地域性が容認されていた契約慣例等が認められにくい状況になりつつあります。

この様な情勢の中、全宅連において各種法令等の改正に伴う書式の改訂が今後も予定されていることから、民法(債権法)の改正法案が成立・公布された段階で、兵庫宅建版各種契約書式等を廃止することが、平成27年開催の法務委員会において決定していました。

平成29年5月26日、「民法の一部を改正する法律」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」が成立し、同年6月2日に公布されました。今回の改正は民法制定以来、約120年ぶりに債権部分を抜本的に見直すものとなっています。

これを受け、各種契約書式等について法務委員会でも改めて協議した結果、全宅連において従前から各種契約書式等の作成・改訂に携わる専門の弁護士を迎えて法令等の改正に迅速に対応し、書式に対しての解説書(「わかりやすい重要事項説明書の書き方」、「わかりやすい売買契約書の書き方」)を頒布(有償)していることから、会員の皆様がダウンロード出来る書式を全宅連版に統一することが有用であると判断致しました。

これに伴い、下記予定日をもって兵庫宅建版各種契約書式等を廃止し、ダウンロードサービスを終了することになりましたので、あらかじめお知らせ致します。

【廃止及びダウンロードサービス終了予定日】…平成30年3月31日(土)

- ※上記日程までダウンロード出来る兵庫宅建版書式(媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書)は平成30年4月1日施行の改正宅建業法に対応していません。
- ※全宅連版各種契約書式等は、全宅連会員ページからダウンロードが可能です。
<https://www.zentakku.or.jp/member/download/>

尚、兵庫宅建会員ページからのアクセスも可能です。
<http://www.htk.or.jp/member/download/>

※書式等の利用(文言等の追加、削除、変更等を含む)に係る全ての責任は、利用者に帰属しますので、宅地建物取引業法及び関係法令の趣旨を十分ご理解の上、適正にご利用願います。

2020年、東京オリンピック開催年。
世界中の人々がこの日本に集う年。
奇しくも、兵庫宅建は、設立60周年を迎えます。
不動産取引を通じ、地域の人々と手を携え今日まで歩んできた道のりを大きな力に、今、兵庫宅建は次世代の不動産業につながるプロジェクト計画に向け邁進しています。

地域の人々と共にあり、一歩先を見つめて行動していく、世界に開かれた躍動の兵庫宅建。 **兵庫宅建のビジョンから目が離せません。**





Promoting expertise in real estate

米国の不動産市況 Vol.1

今号より連載記事として、兵庫宅建協会と関係の深い全米リアルター協会日本大使マーク北林氏による米国の不動産流通状況等の情報を幅広く発信してまいります。

また、当協会と全米リアルター協会傘下のワシントン州リアルター協会は、平成22年2月に「友好交流協定」を締結し、相互に交流を深めています。

▶ 2018年度ワシントン州リアルター協会 会長 ジェリー マーティン氏からのメッセージ

Message for the Hyogo Takken Real Estate Association November 3, 2017

Greetings from over 20,000 REALTORS® and Affiliates in Washington State, USA. We are proud of our relationship with the Hyogo Takken Real Estate Association and we look forward to learning more about global real estate from our professional friends in Japan.

Washington is the furthest Northwest state in the continental United States. Our economy is driven by: high-tech giants like Amazon and Microsoft; agriculture, logging and fine wine; shipping and international trade. Our biggest housing issue currently is a lack of inventory to sell. We are still feeling the rippling effects of the real estate bubble of 2008 and the lack of new home construction for nearly eight years has created a shortage of homes in a now thriving economy. The demand for homes has given rise to climbing home prices over the past three years with a 12% increase last year alone.

I hope to share more information in the future about Washington State and the way we do business and we look forward to getting to know you better as well.

Jerry Martin,
2018 Washington REALTORS® President

兵庫宅建の皆様へ

ワシントン州の会員2万人と共に兵庫宅建の皆様にご挨拶申し上げます。私たちは兵庫宅建の会員の皆様と関係があることは大変素晴らしいことで、これからも日本の皆様を通してグローバル不動産を勉強していきたいと思っております。

ワシントン州は合衆国の北西に位置しており、産業・経済としては皆さんご存知のアマゾン、マイクロソフトなどのハイテクをはじめ、農業、林業、国際貿易などを中心に動いています。今現在、アメリカ・ワシントン州不動産業界が抱えている問題は「在庫不足」です。これは2008年度以降の大暴落から新築物件の数が8年連続で平均を下回っているのが大きな理由の一つです。またこの在庫不足による価格の高騰も長期的に見れば問題です。ワシントン州では前年対比で12%も上昇しています。

これからもワシントン州、アメリカの不動産情報を皆様にお伝えして、また日本の情報も頂き少しでも交流の発展に努めていきたいと思っております。

2018年度ワシントン州リアルター協会
会長 ジェリー マーティン

▶ マーク北林氏からのメッセージ

兵庫宅建の皆様

ワシントン州リアルター協会と兵庫宅建との交流が始まって約8年が経ちました、お互いの協会への訪問を含め、少しずつですが、友好関係を深めています。現在インターネットの普及によりグローバル化はますます速度を増し、私たち不動産業界でも大きな課題のひとつとなりました。これからこの紙面を通してワシントン州、アメリカの不動産情報を英語と日本語で発信することによって、少しでも個々のグローバル化の助けになればと思っております。

現全米リアルター協会日本大使(元ワシントン州リアルター協会会長)
マーク北林

▶ ワシントン州リアルター協会一行が来訪されました



当協会と友好関係にあるワシントン州リアルター協会の皆様が、10月4日に来訪されました。

当日は、両協会の活動状況等について意見交換が行われ、神戸市内にある中古戸建、新築マンションの物件見学も行われました。

意見交換会では、シアトルの中古住宅は販売開始後3～4日で成約する等の不動産事情等のお話をうかがい、兵庫宅建からは現在策定中のビジョンについて紹介しました。

今後は、全米リアルター協会日本大使のマーク北林氏に米国の不動産流通や将来の展望等について本誌に寄稿いただくとともに、兵庫宅建からも米国の会報誌に日本の状況等を発信していく予定です。



ワシントン州リアルター協会 会長
マーゴウィリス氏 (写真中央)



物件見学の様子

▶ 「六甲ミーツ・アート芸術散歩」より感謝状を頂きました

当協会では、昨年で8回目を迎えた「六甲ミーツ・アート芸術散歩」への協賛を2012年より始め、2014年からはアーティストを応援するために「兵庫宅建ハトマーク賞」の提供を行ってまいりました。

この多年にわたる協力に対して、主催者である六甲山観光株式会社より感謝状を頂きました。



▶ 兵庫県不動産会館がより快適に!

兵庫県不動産会館の利用者への配慮等を目的に、11月から12月にかけてトイレ改修工事を行い、各階のトイレにウォシュレットを設置しました。あわせて、7階研修ホールにWi-Fi設備を設置しました。

今後も階段に手すりを取り付ける等、安心で便利な不動産会館にしていきたいと思います。



不動産フェアが開催されました



姫路支部

12月3日(日)イーグレひめじ3階「あいめっせホール」にて、「ひめじ不動産フェア2017」を開催いたしました!



野球解説者
金村義明氏講演会
〜わがプロ野球人生〜
果報は動いてつかめ!



300名を超えるご参加
ありがとうございました。

北播磨支部

(一社)兵庫県宅建物取引業協会北播磨支部は、今年も「秋分の日」の9月23日に不動産フェアを開催しました。

会場は、加東市のやしろショッピングパークBioの駐車場に於いて、不動産無料相談会、開業支援相談会、献血協力の呼びかけに、ハトマークの幟を立て、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。

献血の呼びかけに、高校生の学生さんが、「献血は、初めてです。でも誰かのお役にたてるなら」と気持ちよく協力をして下さいました。

そんな、フレッシュな応対に、私たち一同、さわやかな気持ちになり嬉しく思いました。

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。



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15回『加古川祭市』に参加しました。[開催日/9月9日(土)、10日(日)]

支部幹事、青年会及び女性会の協力のおかげで、今年で5度目となる「加古川祭市」へと出店することができました。

PR活動としては、今年はハトマーク入りのトートバック、タオルを作成し、協会パンフレットには「新規会員募集」の印刷を入れてそれぞれセットにして来場者へ配布しました。一昨年から入会促進事業も取り入れた協会PR活動を行っております。

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、パ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。

今年はおかみの被り物も登場、また青年部による販売品も大盛況で2日目は早くに完売となり、協会PR活動に大いに貢献して頂きました。

多くの来場者にも恵まれ2日間の長時間にわたる不動産フェア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

9月23日、毎年恒例の不動産フェアを不動産の日に、豊岡駅前ビル「アイティ」2階特設会場で開催しました。

「ふ(二)どう(十)さん(三)」の語呂合せから、全国宅建物取引業協会連合会が、1984年に制定した日と聞いています。

年に1度、但馬支部会員の名簿と共に約6万枚のチラシを但馬各紙に折り込み、不動産相談来場者などで賑わう無料相談フェアも今年で34回目を数えました。

但馬支部として長年続けてきた催しではありますが、近年来場者が減少し、同時開催している不動産情報には買い意欲のある来客より、売却や税金の相談が多くなっています。当然ながら、路線価も下落の一方で、現状の地価より高い地域も存在します。市街地の空洞化は昨年より更に進み、商店街の空き店舗が目につくようになりました。高齢化による個人商店主の減少が主な原因と考えられますが、郊外店舗の影響で売り上げも少なく閉店する商店もあるようです。

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、官民一体となり思い切った政策など、努力が必要な時期にきていると感じます。





ひょうごの町並み てくてくさんぽ



【朝来市】
雲海に浮かぶ竹田城跡
幻想的な姿が人々を魅了

標高353.7mの古城山頂に全国有数の山城遺構を残す竹田城跡は、近年、映画やドラマのロケ地として知られるようになりました。とくに秋から初冬にかけての朝霧に包まれる幻想的な光景が人々を惹きつけ、今や海外からも観光客が訪れる但馬屈指の人気スポットになっています。麓に広がる城下町も風情があり、古民家を活用したオシャレな店舗などを覗くのも楽しみです。

ナビゲーター
中村 葵 Profile

- 1998年7月30日生まれ
- 第48期サンテレビガールズ
- 趣味:写真撮影
- 特技:エレクトーン、トランペット

A S A G O C I T Y

人気沸騰“天空の城”と 静かな城下町をゆったり散策



竹田城跡へは竹田駅から天空/バスで竹田城跡入口(20分程度)まで行き、そこから徒歩で20分程度です。



山頂に残る立派な石垣 昔の人の技量にビックリ!

兵庫県のほぼ中央に位置し、但馬や山陰地方と播磨・京阪神を結ぶ要衝の地でもあった朝来市竹田。JR竹田駅の西側にそびえる山の頂上には、日本のマチュピチュとも呼ばれる竹田城跡が広がっています。その広さは、南北400m、東西100m。完全な形で石垣が残っている山城としては、全国でも屈指の規模なのだそうです。

山頂へは登山道を登れば徒歩約40分。私はバスを利用することに。それでも、停留所から入城口まで徒歩約20分です。料金所からさらに進むと、大小の自然石を巧みに組み合わせて積み上げた立派な石垣が目飛び込んできます。竹田城は、室町時代の但馬守護・山名宗全が、播磨の赤松氏への備えとして1443年に築城したといわれています。当時は土塁を巡らした城で、石垣は、最後の城主・赤松広秀の頃(1585〜1600年)に完成したと考えられているそう。

山を崩して石を切り出し、積み上げていったそうですが、400年以上もその威容を保っているなんて、当時の技量は驚異的ですね。

城跡は北千疊、三の丸、二の丸、本丸・天守台、花屋敷、平殿、南二の丸、南千疊で構成されています。城跡からの眺望は思った以上に開けています。さすが戦国時代の城。敵の動きは一目瞭然です。三の丸には、高倉健さんがロケの際に腰を下ろしたベンチが今もあり、ここに座ったカップルは幸せになれるという言い伝えがあるそうです。

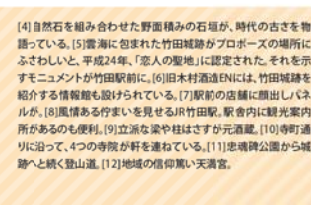
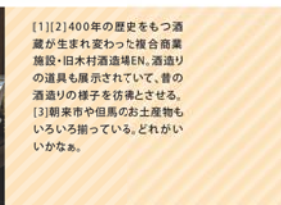
清冷な空気に包まれながら 寺町や城下町をそぞろ歩こう

古城山の麓は城下町・竹田。JR竹田駅前の通りが旧街道で、線路に沿って古い町並みが続いています。土塀や格子戸、うだつの上がつた表構え……伝統的な商家の佇まいが、訪れる人を郷愁にかり立てます。古い町家や蔵などを活かしたカフェや

飲食店、雑貨店、工房、お土産店などもあり、観光客の人気を呼んでいます。約400年の歴史をもつ旧木村酒造の建物をリノベーション。ホテルやレストラン、情報館などを備えた複合商業施設に生まれ変わった「EN」もそのひとつ。情報館「天空の城」では、竹田城跡や城下町を紹介するシアター、竹田城跡の石垣を原寸大で再現したジオラマ、竹田城跡鳥瞰模型などを楽しむことができます。

JR播但線の線路を渡り山側へ歩を進めると、きれいな石畳の道に出合います。南北に約600mつづく「寺町通り」です。清流にコイが放たれた竹田川を挟んで4つの寺院が連なり、それぞれ江戸時代に建造された石橋が架かっています。川のせせらぎと小鳥の鳴き声が聞こえない深閑とした寺町、キリッと冷たい清浄な空気に相まって、心が浄化されるような気がしてきます。

【注意】竹田城跡は、2月末日まで閉山。登城できません。



【4】自然石を組み合わせた野面積みの石垣が、時代の古さを物語っている。【5】雲海に包まれた竹田城跡がプロポーズの場所にふさわしい。平成24年、「恋人の聖地」に認定された。それを示すモニュメントが竹田駅前。【6】旧木村酒造ENには、竹田城跡を紹介する情報館も設けられている。【7】駅前の店舗に開出/ケネルが、【8】風情ある佇まいを見せるJR竹田駅。駅舎内に観光案内所があるのも便利。【9】立派な梁や柱はさすが元酒蔵。【10】寺町通りに沿って、4つの寺院が軒を連ねている。【11】忠魂碑公園から城跡へと続く登山道。【12】地域の信仰篤い天満宮。

◆兵庫県警察と 「安全安心で住みよいまちづくりに関する協定」を締結

10月20日、兵庫県警察本部において、兵庫県警察と「安全安心で住みよいまちづくりに関する協定」を締結しました。これまで、当協会と兵庫県警察は、暴力団を始めとした反社会勢力を排除するために連携を図っていましたが、今回の協定では、防犯・犯罪抑止という観点において更なる連携を図ることを目的としています。

会員の皆様には、所有物件又は管理物件において、高齢者、小学生、幼児、障がい者、或いは母子家庭、女性単身世帯等、いわゆる社会的弱者への「日常的な安否確認、声掛け、オレオレ詐欺・還付金詐欺を始めとする特殊詐欺等に対する防犯の啓蒙、不審者の警察への通報等」、日常業務の延長線上で無理なく自然に活動できる範囲でご協力願えればと考えています。

また、当協会では、この活動を実施・推進するため、「兵庫宅建見守り隊」を結成し、ステッカーを作成、11月下旬にお届けしました全宅連広報誌「リアルパートナー11月号」に同封しております。

皆様方には「兵庫宅建見守り隊」の一員として、店頭と同ステッカーを貼付いただく等、当協会の社会貢献活動にご理解、ご協力をよろしくお願い申し上げます。



▲兵庫宅建見守り隊ステッカー

国法人 兵庫県宅建物取引業協会・兵庫県警



▲兵庫県警察 有田生活安全部長と松尾会長



▲兵庫県警察本部にて

◆第3回兵庫宅建役員親睦 ゴルフコンペのご報告



兵庫宅建役員親睦ゴルフコンペが、10月25日、神戸市垂水区「垂水ゴルフ倶楽部」にて、現役・OB役員21名（6組）参加のもと開催されました。当日は、若干風がありましたが、まずまずのコンディションのなか、和気あいあいとした雰囲気の中で、役員相互の親睦を深めていただけたと思います。優勝は、神戸東支部からご参加いただいた本部常任理事（流通対策委員長）の野田浩二様でした。



（優勝者の弁）

今回事前に送られてきたメンバー表をみてハットしました。同伴メンバーが、松尾会長とわかり足を引っ張ってはいけなと思い慎重にラウンドしましたが、会長がパーティを2つも取られ反対に引っ張ってもらい又ハンディにも恵まれ優勝できました。お世話頂いた皆様ありがとうございました。

▲松尾会長と優勝者 野田流通対策委員長

◆稲美町と「空き家バンクに関する協定書」を締結

10月24日、稲美町役場において、稲美町と「稲美町空き家バンク制度事業に関する協定書」を締結しました。制度内容は、事前に稲美町の空き家バンク事業に協力できる業者を募集し、支部において名簿作成。その後、稲美町へ提出します。物件所有者から物件登録されたとき、所有者の希望によって、支援事業者名簿が町から提供されるというものです。この協定は稲美町を管轄する加古川支部へ事務委託し、対応します。



▲古谷稲美町長と松本加古川支部長



▲稲美町役場にて

◆平成29年度 会員業務支援研修会を開催

12月15日、兵庫県民会館けんみんホールにおいて、事業対策委員会主催で「平成29年度 会員業務支援研修会」を実施いたしました。（参加者121名）

研修会の講師には、（有）エスクローツムラの代表取締役である津村重行氏をお招きし、「紛争事例に学ぶ不動産物件調査の実務」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、多くの出席者より「実務に直結する内容であり、大変分かり易い内容であった。」等の感想をいただくことができました。



◆オレンジリボン運動を応援しています

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。

こども家庭センター（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。

【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
<http://www.orangeribbon.jp/>





兵庫宅建
Information

男子第72回／女子第34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72回、女子第34回となる兵庫県高等学校駅伝競走大会が11月5日(日)、篠山市で開催されました。天候にも恵まれ絶好の秋晴れの中、男子40校、女子30校の選手達は皆元気な走りをを見せてくれました。男子は須磨学園が2年ぶり4度目の頂点に立ち、女子は西脇工業が4年連続8度目の栄光に輝きました。

また、会場では、ハトマークの掲載されたメガホンを配布し、たくさんの声援が贈られました。



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。

優勝した、須磨学園と西脇工業は12月24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。

大会の詳しい内容はサンテレビホームページをご覧ください。
<http://sun-tv.co.jp/ekiden>

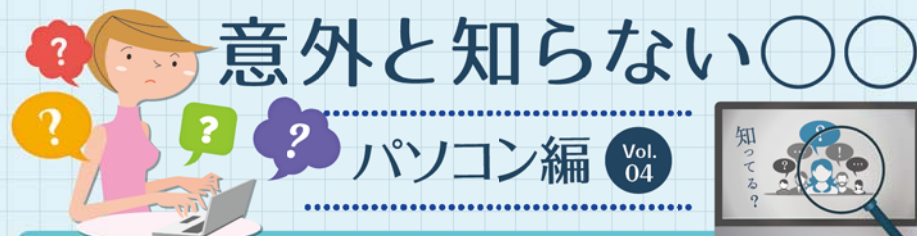
■献血活動を行いました(神戸地区協議会)



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。

9月28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41名の会員の皆様にご協力頂きました。



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!?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。

ホームページを検索するにも、書類を作成するにも文字入力には欠かせないものですね！
今回は、パソコンを使う上で欠かせない機能である『**文字入力**』について説明させていただきます。

まず文字入力は何をするのかというと、キーボードで入力していきます。(画像参照)



入力方法には「カナ入力」と「ローマ字入力」があり、一般的には「ローマ字入力」が多数です。

右記の「ローマ字入力早見表」を参考にいただくと分かりやすいです。
少し難しいのが、小さい「ゃ」「ゅ」が入る場合です。

「きゃ」は「KYA」、「によ」は「NYO」と、3つのキーを順に押すことで入力できます。

また、小さい「っ」を入力する方法も覚えておいたほうが便利です。

例えば、「がっこう」と入力したいときは、「GAKKOU」のように、詰まる音「っ」の直後の頭文字を2回押すことで入力出来ます。

ちなみに「ん」を入力するときは、「NN」と「N」を2回押すと入力出来ますよ!

《ローマ字入力早見表》

あ	い	う	え	お	きゃ	きい	きゆ	きえ	きよ
A	I	U	E	O	KYA	KYI	KYU	KYE	KYO
か	き	く	け	こ	ちや	てい	ちゆ	てえ	ちよ
KA	KI	KU	KE	KO	CHA	THI	CHU	THE	CHO
さ	し	す	せ	そ	にや	にい	にゆ	にい	によ
SA	SI	SU	SE	SO	NYA	NYI	NYU	NYE	NYO
た	ち	つ	て	と	ひや	ひい	ひゆ	ひえ	ひよ
TA	TI	TU	TE	TO	HYA	HYI	HYU	HYE	HYO
な	に	ぬ	ね	の	みや	みい	みゆ	みえ	みよ
NA	NI	NU	NE	NO	MYA	MYI	MYU	MYE	MYO
は	ひ	ふ	へ	ほ	りや	りい	りゆ	りえ	りよ
HA	HI	FU	HE	HO	RYA	RYI	RYU	RYE	RYO
ま	み	む	め	も	ぎや	ぎい	ぎゆ	ぎえ	ぎよ
MA	MI	MU	ME	MO	GYA	GYI	GYU	GYE	GYO
や		ゆ		よ	ぢや	ぢい	ぢゆ	ぢえ	ぢよ
YA	YU			YO	DYA	DYI	DYU	DYE	DYO
ら	り		れ	ろ	びや	びい	びゆ	びえ	びよ
RA	RI	RU	RE	RO	BYA	BYI	BYU	BYE	BYO
わ		を		ん	でや	でい	でゆ	でえ	でよ
WA		WO		NN	DHA	DHI	DHU	DHE	DHO
が	ぎ	ぐ	げ	ご	びや	びい	びゆ	びえ	びよ
GA	GI	GU	GE	GO	PYA	PYI	PYU	PYE	PYO
ざ	じ	ず	ぜ	ぞ	うい		うえ		
ZA	ZI	ZU	ZE	ZO	WI		WE		
だ	ぢ	づ	で	ど	あい	う	え	お	
DA	DI	DU	DE	DO	LA	LI	LU	LE	LO
ば	び	ぶ	べ	ぼ	っ				
BA	BI	BU	BE	BO	LTU				
ぱ	ぴ	ぷ	ぺ	ぽ					
PA	PI	PU	PE	PO					

みなさん入力方法は覚えられそうですか!?

最後に 文字は、英語や中国語を勉強するのと同じで、覚えていかないといけないので、少しずつでも覚えていって下さいね。



講師

電鉄商事株式会社 DTSコミュニケーションズ

十井 孝純(といたかよし)

TEL:078-252-8605

E-MAIL:doi@gokakunin.com

Facebook: <https://www.facebook.com/takavoshi.doi>

最近の判例から

▶民泊新法と民泊ビジネスにおける注意点

～インバウンド対策から空室・空き家対策まで～

1 民泊新法

2017年6月、「住宅宿泊事業法」（民泊新法、以下「新法」といいます。）が成立しました（2018年6月15日までに施行予定）。今後は旅館業法の許可がない民泊も、一定の要件のもと合法となります。

近年、日本を訪れる外国人旅行者が急増しており、国内の宿泊施設の整備・拡充が喫緊の課題でした。そこで、民泊は、この課題を解消する受け皿としても期待が寄せられています。

では、今後、民泊ビジネスを行うにあたり、法的にどのような点に注意すればよいのでしょうか。

2 新法施行後のルール

- (1) これまで、民泊に関する法規制として、旅館業法における宿泊サービス（旅館業）に該当する場合、営業許可が必要でした。また、建築基準法・都市計画法上、「旅館・ホテル」に該当する場合、住居専用地域では建築（用途変更）ができない等、用途地域の制限があります。さらに、消防法における「宿泊施設」に該当する場合、防火性能・消防用設備の使用・設置が必須です。新法で民泊が適法に認められる場合、これらの法規制が適用除外となります。
- (2) また、何よりも注意すべきなのは、新法によって、民泊の営業日数に「年間180日」の上限が設けられたことです。この日数制限は、各都道府県の条例によりさらに短縮される可能性があります。これらの日数制限は、稼働率を高めて収益を稼ごうとする民泊事業者にとって、最大の規制となるでしょう。民泊に使えない残りの約180日をどのように有効活用するかが悩みどころですが、マンスリー等の短期の建物賃貸借に用いることが考えられます。
- (3) その他、新法において、「住宅宿泊事業者（いわゆる

ホスト）」は、都道府県あるいは保健所設置の市区町村への届出が必要となります。また、「住宅宿泊管理事業者」と「住宅宿泊仲介業者」は国土交通大臣の登録を受ける必要があります。さらに、空き家や賃貸物件等の家主が不在の民泊においては、これらの業務を住宅宿泊管理業者に委託することが義務づけられました。

3 マンション管理規約や賃貸借契約との関係

- (1) 分譲マンションの所有者がマンションを民泊として提供する場合、マンション管理規約には住居専用規約が入っていることが多く、これに抵触する可能性があります。最近では、利用者と近隣住民とのトラブルを懸念してか、「民泊禁止」を明記するマンションも増えていると聞きます。分譲マンションを民泊として提供の場合は、事前に必ず管理規約を確認するようにしてください。
- (2) また、賃借しているマンションやアパートなどを民泊として提供する場合、事前に必ず貸主の承諾をもらうか、賃貸借契約に民泊営業ができる旨の文言を記載してもらいましょう。いずれもない場合、無断転賃として賃貸借契約を解除され、退去を求められるおそれがあります。今後、観光庁から標準的な約款が公表される予定ですので、そちらを参考にされるのもよいでしょう。

4 住宅ローンとの関係（期限の利益喪失・減税）

- (1) 民泊として提供しようと考えている物件に住宅ローンが設定されている場合、住宅ローン約款の期限の利益

喪失条項に抵触する可能性があります。一般的な住宅ローン約款には、「住宅として使用する」旨の条項があり、「営業」として民泊の使用をする場合、この条項に違反するとして、期限の利益を喪失し、金融機関からローン残高を一括請求されるおそれがあります。現在のところ、民泊サービスが「営業」に該当するか否かの判断は不明確ではありますが、このようなリスクがあることを覚えておきましょう。

- (2) また、住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）との関係でも、「自己の居住の用途」が要件となっており、「営業」として民泊の使用をする場合、この優遇措置が適用されなくなるおそれがありますので、注意が必要です。

5 民泊の今後と可能性

民泊については、外国人観光客対策のほかにも、賃貸物件のオーナーが空室を埋めるために利用するケース、開発業者が開発区域の一部を一時的に民泊として貸し出すケース、昨今問題となっている空き家の活用、高齢者などの緊急時における一時的な住まいとしての活用等が期待されています。

新法の影響で民泊が適法化され、従来の旅行代理店が扱えるようになったり、民泊用保険の発売が開始され

る等、民泊ビジネスを取り巻く環境は、劇的に変化しています。

海外のベンチャー企業の活躍（airbnb等）からも明らかとなり、民泊の広がりはもはや世界的な流れと言えるでしょう。民泊事業をお考えの方は、民泊に関しての法規制や今後の改正の動向に注意しながら、この時流をうまくとらえていただければと思います。



※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 瀬合 孝一（兵庫県弁護士会所属）

profile

京大学法学部卒業。2012年に現事務所を開設し、2016年に弁護士法人化（現在は弁護士7名、スタッフ9名の体制）。多数の企業の顧問業務や使用者側の労務問題を中心に多岐にわたる分野を扱い、数多くの講演・セミナー活動も行っている。従来の「敷居が高い」イメージの弁護士ではなく、誰もが利用しやすい法律事務所を目指している。

〔弁護士法人法律事務所連合パートナーズ〕
〒650-0027 神戸市中央区中町通2丁目1番18号 JR神戸駅NKビル9階 TEL:078-382-3531 FAX:078-382-3530

