

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.320 2018.4 SPRING

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.320 2018.4月発行



黒い丼が一番人気の「とろみこってりらーめん」。背脂入りでコラーゲンたっぷり。女性客の評価も高い。赤い丼は看板の「八角ラーメン」。「あっさり」「半こってり」「こってり」の4種から好みの味を選べるのが特徴。

イ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [柏原編]

醤油ダレにスープ、餃子など、全て手作り。安くて旨く、しかもボリューム満点!



サイドメニューはビールのお供にも打ってつけ。キムチ入り丸形おにぎりを海苔で巻く、チャーシューで包んだ「チャーシューおにぎり」は、当初よりの人気メニュー。

JR柏原駅前から国道176号で稲継方面に1.5kmほど。道路沿いにたたずむ「らーめん八角柏原店」。加古川など播磨地域を中心に店舗展開し、人気を集めるラーメン店のFC店だ。「15年くらい前からサービス業にも取り組み、らーめん八角西脇店を出したのが始まり。丹波店は9店目として2016年11月にオープンしました」と説明するのは、らーめん八角&うまいもん横丁をフランチャイズ展開している西脇化成株式会社・専務取締役の福永大地さん。開店以来、値段が安く、美味しくて、ボリュームがあり、落ち着ける雰囲気と評判を呼び、小さなお子さんから年配の方まで、幅広い層に愛されている。

らーめん八角 FC丹波店 丹波市柏原町柏原3072-1 TEL.0795-88-5808
[営] 平日/11:00~15:00, 17:00~25:00 (L.O.24:30) 土・日・祝日/11:00~25:00 (L.O.24:30) [休]無休

らーめん八角は、醤油ダレからスープ、餃子、唐揚げ、チャーシュー等々、全て店内手作りがかウリ。それだけ手間がかかるが、お客様に「美味しい」と喜んでいただくためには努力を惜しまないという。

看板は、甘めの醤油スープが特徴の播州ラーメンをベースにした「八角らーめん」。旨味油を足すほどにコクが増し、自分好みの「こってり加減」を選べるのも好評だ。

「ラーメンと焼き飯に、餃子か唐揚げがセットになった定食もお勧めです」。焼き飯や餃子、唐揚げはセット物とは思えないボリュームで、満腹間違いなし!

そもそもこのお店、どのメニューも盛りが良い上に、ねぎ、もやしの大盛り無料、ライスおかわり無料の大盤振る舞い。「お腹いっぱい食べて欲しい」との思いからだ。さらに、学割や、4の付く日は唐揚げ、8の付く日は餃子それぞれ88円とサービスが充実。丹波地域に出かける際は、是非チェックしておきたい店だ。



国道176号沿いの「らーめん八角丹波店」。大きな看板が目印。広い駐車場を備えているので、車で訪れるのにとても便利。



カウンター7席、テーブル7席、座敷2席の広々店内。太い梁、一枚板の大きなテーブルの重厚感が、落ち着きを醸し出す。



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
- 魅せる兵庫
～地域と寄り添って～
- 兵庫宅建Information

編集
後記



広報委員会では、様々な情報をご提供すると共に、楽しめる情報誌となるよう日々検討を重ねております。春号より地域の魅力や会員様の横顔をご紹介する新コーナーとして「魅せる兵庫」を掲載致しました。支部単位で独自に企画されるよう「地域と寄り添って」とサブタイトルで表現し、会員様の趣味、生き甲斐など、仕事を離れ和気あいあいとした

コーナーに発展するよう目指しております。本部からの情報、連絡だけではなく、支部や地域のトピックなどを発信していきたいと思っております。今年度も宅建プレスを愛読頂きますようお願い申し上げます。



(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.078-382-0141 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)、波部健一(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



H Y O G O TAKKEN PRESS

Vol.320 2018.4 SPRING
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]



▶表紙写真:たんば黎明館(丹波市)

Contents

- 兵庫宅建Information 1
- 米国の不動産市況 2
- 理事会の審議から 3
- 兵庫宅建Information 5
- 魅せる兵庫～地域と寄り添って～ 9
- ひょうごの町並み見てくさんぽ 11
- 最近の判例から 13
- 兵庫宅建Information 15
- 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

一步先見つめて...
ビジョン2020!
 つながり・きずな・気づき

このロゴマークのある記事は、「兵庫宅建ビジョン2020」に関連したものです。

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。

第58回定時総会が開催されます

第58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30年5月24日(木)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)



Promoting expertise in real estate

米国の不動産市況 Vol.2

兵庫宅建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。その一環として、全米リアルター協会日本大使マーク北林氏より米国の不動産流通状況等を寄稿頂きます。

アメリカ・シアトルの不動産が熱い!

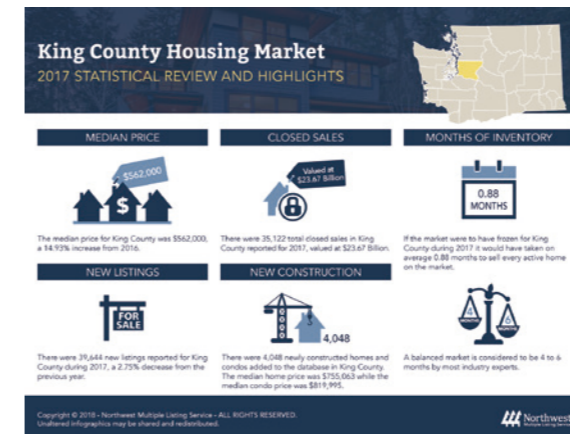
2017年米国不動産市況

- *新築物件 - 年間売買数608,000戸(+8.3%) 中間価格\$355,400
- *中古物件 - 年間売買数5,570,000戸(+1.1%) 中間価格\$246,800
在庫数:3.2ヶ月分
- 全体的に売買数は伸びていますが、在庫不足が問題になっています(4-6ヶ月がバランスが取れているといわれていますが、連続31ヶ月減少しています。)
- 新築物件売買数は年間100万戸必要とされていますが、供給が間に合っていないのが現状です。
- 2018年も在庫不足、価格高騰がアメリカの不動産の大きな課題です。

2017年シアトル(キング郡)不動産市況

- *新築物件 - 年間売買数4,048戸(-9.2%) 中間価格\$755,063(+8.3%)
- *中古物件 - 年間売買数35,122戸(-1.2%) 中間価格\$562,000(+14.93%)
在庫数:0.88ヶ月分
- 国内で一番ホットなマーケット!ハイテク関連の雇用による人口の増加が原因、マイクロソフト、アマゾンの本社をはじめ、アップル、グーグルなども拠点をしています。住宅バブルではないと言われていました。
- 西海岸の都市ロサンゼルス、サンフランシスコと比べるとまだまだ価格が安いです。
- 2018年も全米と同じように在庫不足、価格高騰が大きな課題・問題です。

これからもアメリカ、ワシントン州の不動産情報をお伝えしていきますので、宜しくお願いいたします。



Real Estate in United States is Hot!

US Real Estate Market 2017

- *New Construction - Sold 608,000 Units(+8.3%)
Median Price \$335,400
- *Resale Home - Sold 5,570,000 Units(+1.1%)
Median Price \$246,800
Inventory 3.2 Month
- Over all it is a steady increase of the sales, but problem is still lack of inventory, (Should be between 4-6 month. And decreasing 31 consecutive month)
- New Construction sales should be around 1 M Units to create balance market.
- Lack of Inventory and rise on median price will be the over-all key issues in US for 2018.

Seattle (King County) Real Estate Market 2017

- *New Construction - Sold 4,048 Units(-9.2%)
Median Price \$755,063(+8.3%)
- *Resale Homes/Condo Sold 35,122 Units(-1.2%)
Median Price \$562,000(+14.93%)
Inventory 0.88 Month
- One of the hottest market in US, because of increase of population do to High-Tech Industry growth. Home of Amazon, and Microsoft, increase presence by others like Apple, and Google. It is not considered as "Housing Bubble"
- Still one of the most affordable area compare to other large cities in West Cost, like San Francisco, Los Angeles.
- Again lack of inventory will be the key factor in 2018.

I will continue to bring you some information from US and Washington States.

National Stats provided by NAR & NHE, Settle Stats provided by NWMLS & Windermere RE.

筆者

▶全米リアルター協会日本大使
マーク北林氏



一步先見つめて...
ビジョン2020!
 つながり・きずな・気づき

ハトマーク杯 第9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～



和田明石副市長 久保明石支部長

3月17日、「ハトマーク杯第9回小学生ニュースポーツ大会」を、明石中央体育会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。
大会は、ACEボールとショートテニスが行われ、全64チーム、140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贈っていました。表彰式では、たくさんのお賞状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。

播磨町と「空家等バンクに関する協定書」を締結

平成29年12月25日、播磨町役場において、播磨町と「空家等バンクに関する協定書」を締結しました。
協定書の内容は、同協定に協力することが可能な事業者（会員）を加古川支部にて募集します。応募のあった事業者は支援事業者名簿へ登録を行ったのち、空き家バンクに登録をした物件所有者からの依頼に基づいて、媒介業務を行うこととなります。



▲清水播磨町長と松本加古川支部長



▲播磨町役場にて

新年互礼会が開催されました

1月18日、神戸メリケンパークオリエンタルホテルにて「新年互礼会」が開催され、国会、県議会、神戸市議会、行政、関係団体及び協会本部役員、約180名が参加されました。

当協会の新年互礼会は平成28年に開催されて以来2年ぶりの開催となりました。

開会の挨拶で松尾会長は、「経済情勢はデフレからの脱却として、2%の物価上昇目標を掲げていますが、先行きは大変厳しい状況ではないかと考えています。我々の不動産業界においては、地価の下落傾向は縮小しており、一部の商業地では上昇傾向がみられますが、三大都市圏と地方圏では大きな格差があり、予断を許さない状況にあります。また、協会と会員の皆様、そして、消費者の皆様が三位一体となって、“地域に笑顔を”“地域に寄り添うパートナー”として、公平・公正な不動産取引を今後も進めていきたいと考えています。」と挨拶されました。



表彰披露

「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 2017年9月1日～2017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：14,331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.zentakujp.jp/research/questionnaire/>



「第6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29年10月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>



不動産公正競争規約に関する研修会を開催しました

3月8日に兵庫県不動産会館7階研修ホールにて、ポータルサイト、広告会社や印刷会社等をはじめとする不動産広告に携わる方を対象に「不動産公正競争規約に関する研修会」を実施いたしました。

研修会冒頭のあいさつで、柴田副会長(兼近畿地区不動産公正取引協議会 専務理事)より「“おとり広告”はマスコミに取り上げられるぐらい社会問題となりつつあり、いまや“おとり広告”の撲滅は不動産業界における喫緊の課題のひとつである。参加された皆さまには規約に沿った正しい広告作りに取り組んでいただきたい。」と述べられました。

講師には、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会参与・規約推進特別講師の小田徳行氏を迎え、「インターネット広告の注意点と相談事例について」のテーマで約90分に亘って、講義をしていただきました。

今年のお出席者は12社19名で、配付された資料にメモを取りながら、聞き入っていました。



「1.17ひょうごメモリアルウォーク」に協賛しました



宅建協会は、「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ながら、「ひょうご安全の日のつどい」の会場であるH A T神戸・なぎさ公園(神戸市中央区)を目指します。イベント当日は、あいにくの空模様となりましたが、多くの方が参加されました。

「ひょうご安全の日」とは

兵庫県では、「防災減災推進条例」(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て、1月17日を「ひょうご安全の日」と定め、県民の参画のもと、「ひょうご安全の日」にふさわしいさまざまな事業に取り組んでいます。

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

会員業務支援研修会(管理業)を開催しました

3月9日、県民会館けんみんホールにて、兵庫宅建事業対策委員会及び全宅管理兵庫県支部の共催で「平成29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157名)。

講師には全宅管理の顧問弁護士の佐藤貴美(さとう たかよし)先生を招き、約120年ぶりに改正される民法の「賃貸管理に係わる民法(債権法)改正のポイント」のテーマについて、約2時間講演していただきました。

出席した参加者のアンケートからは「解釈の難しい内容も噛み砕いて説明していただけたので解りやすかったです。とても勉強になりました。」等の感想がたくさん寄せられ、好評のうちに終わりました。



顧問弁護士による 「不動産取引全般に関する法律相談」について

会員の皆様 ご利用ください!

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、ご了承ください。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

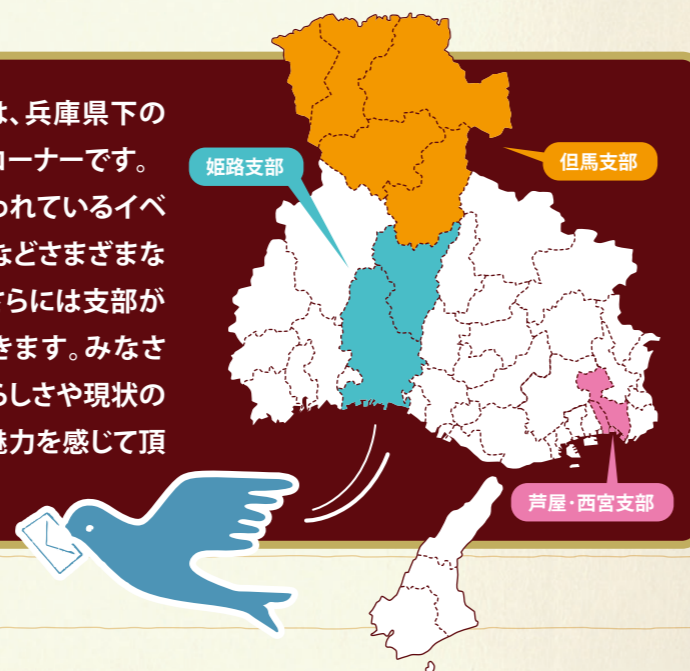
▶山田 直樹 弁護士
〒670-0947 姫路市北条1-285-10
山田・立花法律事務所
TEL:079-225-5522 FAX:079-225-5533

魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.1

「魅せる兵庫～地域と寄り添って～」は、兵庫県下の各地域の情報を支部ごとに発信していくコーナーです。各支部がピックアップした、地域で行われているイベントやお祭り他、地域の抱えている課題などさまざまな地元へ寄り添った情報をご紹介します。さらには支部が取り組んでいる事業等もお伝えしていきます。みなさまが所属される支部以外の地域の素晴らしさや現状の取り組みを知ることで、改めて兵庫県の魅力を感じて頂ければと思います。



芦屋・西宮支部

当支部は、平成17年11月1日に旧芦屋支部と旧西宮支部が統合、「芦屋・西宮支部」として発足し現在に至っており、会員数約590社です。支部長、副支部長4名、幹事25名の役員で支部運営を行っており、組織としては総務部をはじめとして8部体制。支部活動は、新年互礼会(毎年約300名が参加)、支部・地区旅行、ゴルフ等の親睦事業をはじめ、支部研修会の実施、芦屋、西宮市の市民相談、献血運動への協力、さくらまつり等の地域行事への協賛を行っています。空家対策、不動産コンサルティングデスク設置等、行政からの依頼にも対応し、会員サービスにも努めております。さらに、新たな展開として、昨年末のU50歳限定の忘年会には100名超の参加がありました。4月から青年部が創設され、今後も会員相互の交流、地域への協力を継続していきます。



新年互礼会



青年部 大忘年会

姫路支部

2月11日(日) 世界遺産姫路城マラソン2018 が、開催されました!

世界遺産姫路城マラソンは2015年に初めて開催され、世界遺産姫路城を始め、姫路の名所旧跡や自然を満喫できるコースとなっています。4回目となる今年の出走者数は11,460人(フルマラソン7,292人、ファンラン4,168人)、沿道応援者数は79,000人(公式サイトより)と、全国各地からの参加者で大賑わいでした。

また、未就学児から参加できるファンランもあり、ファミリーも楽しめる大会ですので、是非エントリーしてみてください。



但馬支部

但馬支部は、県全体面積の約1/4を占める地域で、中央を流れる円山川と支流、そして氷ノ山など自然いっぱいのエリアです。1300年の歴史をもつ城崎温泉、城下町の風情を残す出石城下町など、最近では外国人旅行者も増え、この6年で城崎温泉周辺に宿泊する外国人の旅行者の数は36倍に伸び、注目の温泉地となっています。一度は日本の空から姿を消したコウノトリが再び舞う街にするなど、自然豊かな郷づくりにも取り組んでいます。しかしながら、近年は人口減少で空き家が増え、全域で不動産価格は大きく下落、不動産市況には暗雲が立ちこめる中、自然を趣味にする方を空き家などに移住促進するよう、行政と共に日々励んでいます。





ひょうごの町並み てくてくさんぽ

かいばら
[丹波市・柏原町]
歴史の香りに包まれながら
のんびり、ゆったり。

兵庫県の中東部に位置する丹波市は、2004年、氷上郡の6町が合併して誕生しました。その中心地が柏原町。慶長3年(1598)、織田信長の実弟・信包(のぶかね)が丹波国氷上郡の内3万6千石を与えられたのが城下町としての始まりです。町内には織田藩ゆかりの史跡が点在。しっとりとした風情に誘われ、のんびり歴史散策。地域の温かさにも触れられるはず。

ナビゲーター
佐々木 実結 Profile
●1998年9月27日生まれ
●第48期サテレビガールズ
●趣味:人間観察、ドラマを観ること
●特技:ケーキ作り

T A N B A C I T Y
織田家ゆかりの城下町は
“おもてなしの心”に溢れて。



メルヘンチックな駅舎は 今や柏原のシンボル!

柏原の散策は、JR福知山線柏原駅から。山高帽を被ったような駅舎が印象的です。実はこの駅舎、1990年、大阪で開かれた花博覧会場で人気を博したSL義経号の駅舎を、そのまま移築したものだそう。今では、柏原のシンボリック存在になっています。

駅前を国道沿いに少し東に進むと「やぐら公園」。藩政時代の「太鼓やぐら」をモチーフとした“時の太鼓櫓”がそびえています。中で裃姿のロボットが太鼓を叩いて時を報せる様子は必見です。

ここから北に歩をとると、藩政時代の商家町エリア。古い町家がそこに残り、城下町らしい雰囲気が漂います。まちかどギャラリーを覗いていると「隣も開けようか」とのお声。古い柱時計の一大コレクションを見せてくださいました。親切で“おもてなしの心”に満ちた町ですね。

織田家代々が治めた柏原 現代の町割に残る当時の面影

柏原を治めた織田家は、信包を初代に3代続いた前期(1598~1650)と、織田信長の次男・信雄の子孫にあたる信休(のぶやす)から10代続いた後期(1695~1871)に分かれます。その信休が、入封約20年後の正徳4年(1714)に造営したのが「柏原藩陣屋」。当時は中御殿、奥御殿なども備えた立派なお屋敷だったとか。現存するのは表御殿の一部ですが、桃山風の美しい建物です。陣屋の表御門・長屋門は火災にも遭わず、創建当時の姿を今に伝えています。

陣屋跡の西側には城下町が広がっています。現在の町割は城下町後期の姿をほぼそのまま残しているそうです。

陣屋跡前の建物は「柏原歴史民俗資料館」。たった6歳で『雪の朝 二の字二の字の下駄の跡』と詠んだ江戸時代の女流俳人・田ステ女の記念館も併設されています。

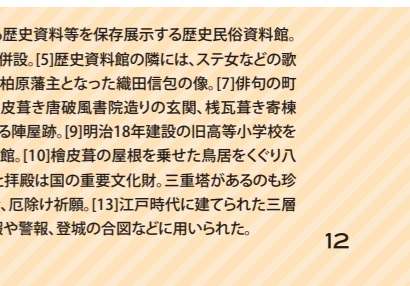
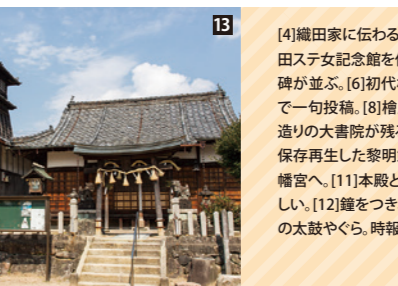
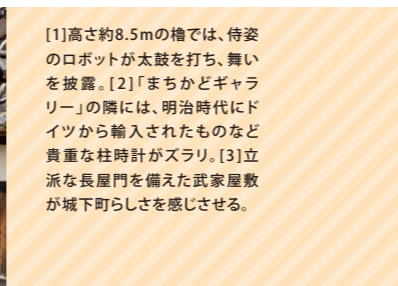
川をまたぐ樹齢千年の大ケヤキ 丘の上には平安時代創建の八幡宮が

城下町を横切り、木の根橋を目指します。あちこちに案内表示が掲げられているので、迷う心配はありません。

「木の根橋」は、樹齢千年といわれる大ケヤキの根が、幅6mの川をまたいで自然の橋を形作っているもの。四季折々、さまざまな景観が楽しめる人気スポットです。

木の根橋北側の鳥居は「柏原八幡宮」への入り口。191段の石段を上ります。平安時代に京都・石清水八幡宮の別宮として創建。桃山時代に再建された檜皮葺の本殿・拜殿は国の重要文化財に指定されています。境内には、神社には珍しく朱塗りの三重塔も。神仏習合時代の名残でしょう。

武家屋敷や町屋、細い路地、水路などが、江戸時代の情緒を今に伝えている柏原。古家を活用したレストランやカフェなどが多いのも散策を楽しくさせてくれます。



[1]高さ約8.5mの檜では、侍姿のロボットが太鼓を打ち、舞いを披露。[2]「まちかどギャラリー」の隣には、明治時代にドイツから輸入されたものなど貴重な柱時計がスラリ。[3]立派な長屋門を備えた武家屋敷が城下町らしさを感じさせる。

[4]織田家に伝わる歴史資料等を保存展示する歴史民俗資料館。田ステ女記念館を併設。[5]歴史資料館の隣には、ステなどの歌碑が並ぶ。[6]初代柏原藩主となった織田信包の像。[7]俳句の町で一句投稿。[8]檜皮葺き唐破風書院造りの玄關、棧瓦葺き寄棟造りの大書院が残る陣屋跡。[9]明治18年建設の旧高等学校を保存再生した黎明館。[10]檜皮葺の屋根を乗せた鳥居をくぐり八幡宮へ。[11]本殿と拜殿は国の重要文化財。三重塔があるのも珍しい。[12]鐘をつき、厄除け祈願。[13]江戸時代に建てられた三層の太鼓やぐら。時報や警報、登城の合図などに用いられた。

最近の判例から

▶ 弁護士法違反について

不動産業者が賃借人と交渉して明け渡させるなどの業務を行った行為が、弁護士法72条違反の罪が成立するとした事例

最高裁第1小法廷平成22年7月20日決定 最高裁判事判例集64巻5号793頁

1 はじめに

弁護士法72条は、「弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で…その他一般の法律事件に関して…法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。」と規定し、これに違反した者は、「二年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。」としています。不動産取引の場面では、弁護士業務との棲み分けの問題が潜んでいます。不動産取引を業とする者にとっては、日常業務の延長線上で弁護士法違反になりかねません。かといって、何から何まで弁護士に依頼するとするとコストがかかるため、その境界については、コスト節減・コンプライアンスの両面で重要なことと思います。

今回は、その境界線の理解の一助となる最高裁決定をご紹介します。

律事件」に関するものとはいえず、弁護士法72条違反とはならないと主張して争いました。

3 決定概要

本決定は、弁護士資格等がないA社らが、ビルの所有者Dから委託を受けて、そのビルの賃借人らと交渉して賃貸借契約を合意解除した上で各室を明け渡させるなどの業務を行った行為については、その業務が、立ち退き合意の成否等をめぐって交渉において解決しなければならない法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件に係るものであって、弁護士法72条にいう「その他一般の法律事件」に関するものというべきであり、その際、賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いをしていたなどの本件における具体的事情の下では、弁護士法72条違反の罪が成立する、と決定しました。

なお、本決定の前提として、弁護士法72条においては、「報酬を得る目的」があることも犯罪成立の要件となっているところ、A社らは、ビル所有者D社から支払われる報酬と本件ビルの賃借人らに支払われる立退料等の経費とが、その割合の明示なく一括で交付されていたため、上記「報酬を得る目的」が認められています。

4 本決定の意義

本決定は、立ち退き交渉に関する弁護士法72条違反の罪の成否について、最高裁において初めての事例判断を示したものとして重要な意義があるといえます。

また、本決定は、弁護士法72条違反となる要件の一つである「一般の法律事件」の該当性を判断した点についても参照価値があります。具体的には、本件では、A社が本件ビルの賃借人らの立ち退き交渉も含めてD社から委託を受けた時点では、何ら交渉も行っていなかったため、場合によっては、賃借人全員が立ち退きに素直に応じ、紛争化しなかった可能性もありました。しかし、本決定では、争いや疑義が具体化又は顕在化していなくても、本件の立ち退き交渉が「法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件」であるために「一般の法律事件」にあたると判断しております。

一方で、弁護士法72条は、「鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務」を扱ったことも要件としていることからすると、処罰範囲を画する観点から、例えば不動産業者が退去の意思があるかどうかについて賃借人の単なる意向を伺うなどは、そのような意味での法律事務には当たらないため、弁護士法72条違反は成立しないと思われる。

また、本件特有の事情として、A社らが、賃借人らとの交渉に際して、管理会社に指示をして共用トイレの清掃をおろそかにさせたり、ビルの所有者ではないのに所有者として振る舞った上、「最後まで出て行かんのは自由やけど、電気を消したり、水道やエレベータを停めたりすることになる。清掃はせんから、ビルの出入口も荒れてくるし、お客

さんの出入りにも差し支えるようになるで。」などと賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いをしていました。本決定は、このような悪質な交渉態様も弁護士法72条違反の罪を成立させる事情として認定しています。

以上のことから、今後は、立ち退き交渉を伴う不動産取引においては、不動産業者限りで行うには慎重を期す必要があると思われるので、一度弁護士にご相談されることをお勧めします。



※写真はイメージです。

2 事案の概要

被告会社Aは、貸金業、飲食店の経営等の業務を営む会社であり、Bは被告会社Aの代表取締役であった。そして、被告会社Aは、不動産売買等の業務を営んでいたC社と共謀の上、被告会社Aの業務に関し、Bが弁護士でなく、被告会社A及びC社が弁護士法人でもないのに、報酬を得る目的で、業として、D社から委託を受けて、D社の所有するビル(以下「本件ビル」)の賃借人ら74名と立ち退き交渉を行い、賃貸借契約の合意解除契約を締結するなどして明渡しを受けた、という事案です。

A社及びB(以下「A社ら」)は、弁護士法72条における「その他一般の法律事件」とは、争いや疑義が具体化又は顕在化している場合をいい、本件では、A社らは本件ビルの賃借人らとの間で立ち退きの話すら出ていない段階でその交渉の委託を受けたのであるから、「その他一般の法



執筆者

弁護士 西川達也 (兵庫県弁護士会所属)

profile

京都大学法学部・一橋大学法科大学院卒業。2015年弁護士登録。趣味はバスケットボール・野球。事業用不動産を扱う法人への法律顧問サービスを中心に取組んできた。現在は、法人向け顧問業務及び相続案件に注力している。

[井関法律事務所]
〒650-0044 神戸市中央区東川崎町1-7-4ハーバーランドダイヤニッセイビル18階 TEL:078-360-1150 FAX:078-360-1245



兵庫県弁護士会
イメージキャラクター
ヒマリオン

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まして刑法上の「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**

「兵庫宅建 見守り隊」へのご協力のお願い



当協会は、昨年10月20日、兵庫県警察との間で、防犯・犯罪抑止について連携を強化するため「安全安心で住みよいまちづくりに関する協定」を締結の上、同協定の活動を実施・推進することを目的として、この度、「兵庫宅建 見守り隊」を結成しました。

つきましては、会員の皆様全員がこの見守り隊の一員として、所有物件又は管理物件等において、高齢者、幼児・小学生、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の方々への“日常的な安否確認・声掛け、オレオレ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、ご協力をお願い申し上げます。

なお、協会では、標記「兵庫宅建見守り隊」のステッカーを作成しており、所有物件等の掲示用として、同ステッカーの交付をご希望の方は、協会本部までご連絡願います。交付申請書をお送りします。(協会本部 TEL.078-382-0141 担当者：佐伯・本河)



兵庫宅建 見守り隊 ステッカー

公益社団法人近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

近畿レインズ I P型システム ご利用料金のご請求元が変わります

現在、近畿レインズ I P型システムのご利用料金は、「NTTコミュニケーションズ(株)」が提供する料金回収代行サービス「CoDen(コデン)ペイメント」を通じてご請求させていただいておりますが、同サービスの終了に伴い、平成30年7月より「SMBCファイナンスサービス(株)」からご請求させていただくこととなりました。

Q 何が変わるのですか？

A 平成30年7月より、「SMBCファイナンスサービス(株)」からのご請求に自動的に切り替わります。



Q 何か手続きが必要ですか？

A 現在、口座振替をご利用の方は、改めて口座振替のお申込をいただく必要があります。

- 平成30年3月に、全ての会員様に口座振替依頼書を郵送させていただいておりますので、7月以降も口座振替をご利用される場合はお手続きをお願いいたします。
- 口座振替のお申込をされなかった場合、平成30年7月以降は郵送される「払込票(コンビニエンスストアのみで利用可)」でのお支払に自動的に切り替わります。

詳細につきましては、流通機構のウェブサイトをご確認ください。
(<http://www.member.kinkireins.or.jp/>)



(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>

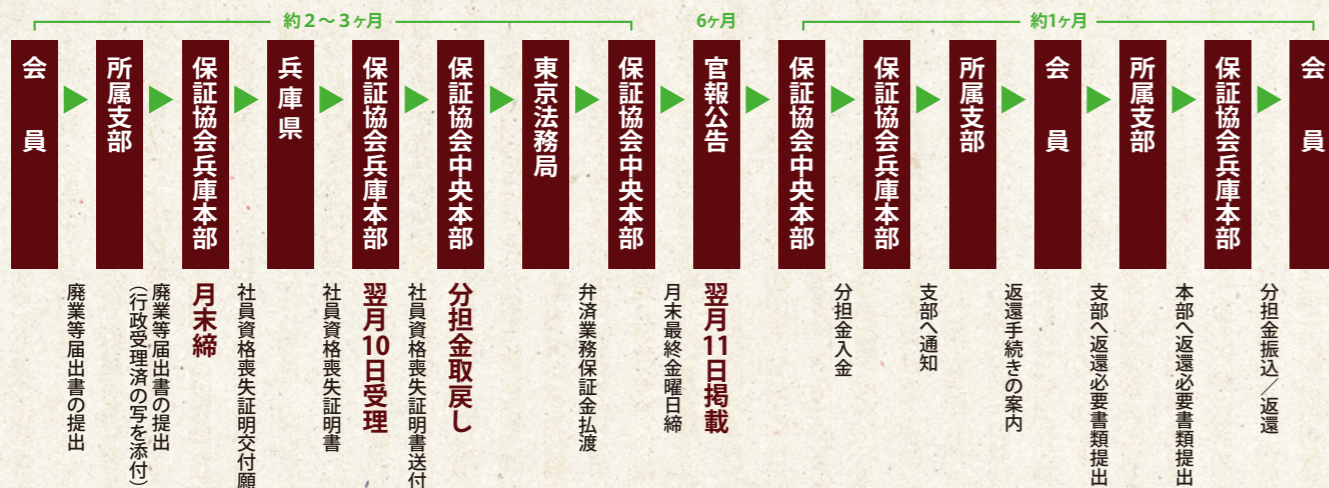
2. 退会等事務手続費用

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



不動産開業支援セミナー&個別相談会開催中!

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。セミナー終了後、個別相談会も実施しています。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2回】5月28日(月) 【第3回】6月13日(水) 【第4回】7月4日(水)
 - 【第5回】8月8日(水) 【第6回】9月5日(水) 【第7回】10月17日(水)
 - 【第8回】11月7日(水) 【第9回】12月5日(水)
 - ▶平成31年 【第10回】1月9日(水) 【第11回】2月20日(水) 【第12回】3月13日(水)

(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。



意外と知らない○○○

パソコン編 Vol. 05

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。

そもそもパソコンを使う前に、パソコンを購入する必要がありますよね。でもパソコンも色々あるし…どんなパソコンを選んだらいいのだろう?と悩んでいる方も多いかと思います。今回は、パソコン選びの中でも基礎の基礎である、『**デスクトップパソコンとノートパソコンはどちらを選ぶべきか**』について説明させていただきます。

デスクトップパソコンは、名前のとおり、机(デスク)の上(トップ)に置いて利用するパソコンで、パソコン本体、モニター、キーボードが分かれており、サイズも大きく、持ち運びすることは考えられていないパソコンとなります。

もうひとつのノートパソコンは、パソコン本体、モニター、キーボードが一体となったパソコンで、持ち運びに便利なパソコンとなります。

では購入にあたり、どのような方が当てはまるのかといいますと…



A デスクトップパソコン

- パソコンを持ち運びせず、一定の場所で利用する方
- デザイン作成や動画編集などの仕事をしている方
- グラフィックに優れた3Dゲームをする方
- 画面の大きなモニターで閲覧、作業をしたい方

B ノートパソコン

- パソコンを持ち運びする方
- 一般的な利用をする方
- ※ 負荷のかかる作業(利用)以外は、ほとんどのことが出来ます。

最近のノートパソコンは、機能や動作も向上しており、ほとんどのことが行えます。また、チラシ制作や簡単な動画編集等も可能です。軽くて持ち運びにも便利ですので、自分の部屋で!リビングで!カフェで!仕事場で!と、場所を選ばず使えるのも大きな利点です。このことから、初心者が購入するには、ノートパソコンで十分と考えます。

最後に デスクトップパソコンとノートパソコンのおおまかな違いは分かったと思います。気になる方は、ネットで調べてみたり、家電量販店に行き、もう少し詳しく店員さんに質問してみてくださいね!



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>