

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

Vol.321 2018.7 SUMMER

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.321 2018.7月発行



一頭一頭名前を付け、愛情込めて育てられた宮崎県産黒毛和牛山崎牛のサーロインはステーキの王様。肉質の素晴らしい物を語るサシは見るからに美しく、口に運べば肉汁がほとばしり肉そのものの旨味と香味が口中に広がる。

## イ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [神戸・垂水編]

黒毛和牛の希少部位や熟成肉は垂涎もの。SNSを通じて海外人気も拡大中!



「カルビ」「宮肉」「かひのみ」のカルビ3種と、「らんぶ」「いちほ」の赤身2種の盛合せ。部位ごとに異なる味わいを堪能したい。50g単位で注文できるも嬉しい。

創業以来約50年、グルメの舌を満足させ続ける焼肉の名店「肉の館 羅生門」が、新たな店づくりを目指して展開した「肉バル La Shomon」。2013年、JR・山陽垂水駅のすぐ北側にオープンした。「気軽に美味しいお肉とワインが楽しめる」がコンセプトで、女性も入りやすいお洒落な空間づくりが行われている。

おすすめは、宮崎県産黒毛和牛山崎牛。豊かな自然に恵まれた牧場で、手塩にかけて肥育された黒毛和牛で、しっかりした肉質、くどすぎない脂身の旨さが特長。「社長が様々な黒毛和牛を食べ比べ、最も当店にふさわしいと見極めた肉です」と説明するのは安井啓治店長。仕入れが困難な山崎牛だが、La Shomonでは直接取引で1頭買いしているそ

**肉バル La Shomon** 神戸市垂水区神田町4-10 Mビル2階 TEL.078-705-1129  
[営]火～土/11:00～22:30 (L.O.22:00)、日・祝日/11:00～22:00 (L.O.21:30) [休]月曜日

う。そのため、カルビや赤身といった部位の中でも、さらに細かい希少な部位を提供できるというわけだ。

お肉は炭火コンロで焼きながらいただく。サーロインステーキはジューシーで、口の中でとろけていく。赤身やバラ肉も、部位ごとにこれほど食感・食味が違うのかと感動する覚えるほど。ワインも30種以上常備されているので、選んだ肉とのベストマッチをソムリエに相談するといふ。各テーブルには吸煙機が設置されており、煙や臭い移りの心配も皆無だ。

「当店独自の熟成肉(要予約)もぜひ」と安井店長。温度や湿度等を徹底管理した熟成機でリブローズを約2カ月ドライエイジング。もともと美味しい肉の風味が何倍にも増大し、誰もが心酔する極上の味わいが楽しめる。

La Shomonの評判は、同店を訪れた外国のお客様がSNSに投稿することでどんどん海外にも拡大。現在では、とても垂水とは思えないほど、外国のお客様人気が高まっている。



肉バルの名にふさわしいオシャレな店内。脂っぽさや煙たさは全くなく、清潔感が漂う。アヒージョなどリブメニューも充実。



オシャレなディスプレイの店内入口と、ゆったり配されたテーブル席が30席。一人焼き肉も気兼ねなく楽しめる。

編集  
後記



広報誌は斬新なデザインになり見やすく明るくなったネ、と声をかけていただいています。これは、昨年度の委員会にて制作に携わった皆様方のおかげです。今年度は本役員改選の年になり委員会も新メンバーになりました。会員の皆様には本部情報をお知らせすることが通常で

すが、各支部より身の回りの情報を頂き掲載する「魅せる兵庫～地域と寄り添って～」もできました。また、「米国の不動産市況」も大変貴重なページで勉強になります。今年度も新メンバーより意見を頂き、より良い広報誌になるように努めて参りますので宜しくお願いします。



広報委員長:久保満則(明石)

(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)、別府建一(尼崎)、長谷川芳克(神戸東)、木谷裕之(姫路)、土井敬介(淡路) URL http://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp



ひょうごの町並み  
てくてくさんぽ

定時総会開催

米国の不動産市況

魅せる兵庫  
～地域と寄り添って～

最近の判例から

兵庫宅建Information





# H Y O G O TAKKEN PRESS

Vol.321 2018.7 SUMMER

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:旧ジェームス邸外観

## Contents

兵庫宅建Information	1
定時総会開催	2
会長就任のご挨拶	4
平成30・31年度 新役員のご紹介	5
平成30・31年度 2団体委員会(部会)構成表	6
米国の不動産市況	7
兵庫宅建Information	8
魅せる兵庫～地域と寄り添って～	9
ひょうごの町並みでてくさんぽ	11
2020兵庫宅建ビジョンを策定	13
兵庫県内の不動産動向	15
兵庫宅建Information	17
最近の判例から	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

兵庫宅建 一步先見つめて…

**ビジョン2020!**

一つながり・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。

## 「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、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。

### お詫びと訂正

「ひょうご宅建プレスVol.320」(平成30年4月発行)の「理事会の審議から(P.3)」の「兵庫県不動産会館の設備改修について」において誤字がありました。

訂正し深くお詫び申し上げます。(誤)立替工事 → (正)建替工事



## 会長就任の ご挨拶



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会  
会長 松尾信明 (神戸中央)

会員の皆様には、日頃より協会運営につきましては、多大なるご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

去る5月24日開催の定時総会及び理事会におきまして、会長に再任されました。全国でも有数の規模を誇る兵庫宅建協会の会長職という重責を再度担うことになり、その責務の重大性を痛感いたしております。

兵庫宅建協会は、再来年60周年を迎えることとなります。先輩方々が築き上げてこられた兵庫宅建協会の会長職は、生半可な気持ちでやれるものではないと十二分に承知しておりますし、それ相当の決意であることは申すまでもありません。協会の更なる飛躍と業界発展のため、微力ではございますが、専心努力いたす所存でございます。

さて、不動産業界においては、住宅取得支援政策等による住宅需要の下支え効果もあって、地価の下落幅は全般的に縮小傾向を継続しています。但し、商業地の地価については、再開発等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などで上昇基調を強めています。他方、人口減少問題を抱えた地方圏では上昇傾向が見られず、地域間格差による二極化が鮮明となってきています。あわせて、増加する空き家問題、重要事項説明時の建物インスペクション説明義務化、民法改正等々、業界を取り巻く環境は著しく変化しており、それらに適切に対応するために、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参ります。さらに、全宅連が推進する“ハトマークグループビジョン2020”を踏まえ策定された「兵庫宅建版ビジョン」に描かれた協会の理想像を提唱していき、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られます。また、会員支援事業の兵庫宅建(株)とも更なる連携強化を図ることはもちろん、支援事業の拡充等精査いたしますとともに、業界全体の社会的地位の向上と会員並びに従業者の資質の向上を目指して参ります。

この度の役員改選では、14支部の内4支部で支部長が交代し、13名の新任の理事が就任されました。今後も引き続き役員及び事務局職員が一致協力しまして、健全、堅実な協会運営に向け、邁進して参ります。

最後になりますが、会員各位のご健康とご多幸をご祈念いたしまして私の就任のご挨拶といたします。

Greetings from the Chairman

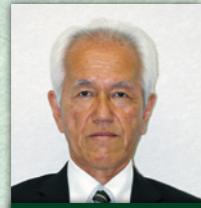


# 平成30・31年度 新役員のご紹介

## ▶副会長



三田・丹波  
柴田茂徳



加古川  
松本高亮



神戸中央  
西口寿雄



芦屋・西宮  
新谷勝彦



神戸西  
総務委員長 三田雅義



姫路  
財政委員長 橋本章

## ▶専務理事

## ▶常任理事

## ▶常任理事



阪神北  
相談業務委員長 上野健治



淡路  
公取網紀委員長 藪淵修司



尼崎  
法務委員長 福田泰彦



芦屋・西宮  
研修委員長 大西善人



明石  
広報委員長 久保満則



神戸中央  
事業対策委員長 高野正浩

## ▶常任理事

## ▶支部長



神戸東  
流通対策委員長 野田浩二



尼崎  
吉田昌一



芦屋・西宮  
新谷勝彦



阪神北  
出口忠明



三田・丹波  
波田賢司



神戸東  
長谷川芳克

## ▶支部長



神戸中央  
濱野雅之



神戸西  
平井学宣



北播磨  
岸本正三



明石  
久保満則



加古川  
森 伸二



姫路  
久内麻佐行

## ▶支部長

## ▶監事



西播磨  
小川 徹



但馬  
青木 隆



淡路  
藪淵修司



芦屋・西宮  
小林昌三



神戸西  
田中 隆



姫路  
西尾公作

# 平成30・31年度 2団体委員会(部会)構成表

会長(本部長) 松尾信明(神戸中央)

副会長(副本部長) 柴田茂徳(三田・丹波) 松本高亮(加古川) 西口寿雄(神戸中央)

専務理事(専任幹事) 新谷勝彦(芦屋・西宮)

総務委員会(業・保)  
委員長 三田雅義(神戸西)  
副委員長 山本潤祐(阪神北) 福本真一(西播磨)  
佐藤仁思(芦屋・西宮) 畑中功輔(神戸東) 森原神太郎(姫路)

財政委員会(業・保)  
委員長 橋本章(姫路)  
副委員長 吉田昌一(尼崎) 濱野雅之(神戸中央)  
岩本昌樹(阪神北) 中山弘樹(但馬)

相談業務委員会(保【苦情解決部会】)  
委員長 上野健治(阪神北)  
副委員長 本田寿久(芦屋・西宮) 松島恵一(神戸中央) 小川 徹(西播磨)  
川尾祐士(尼崎) 宮脇元宏(尼崎) 高橋正佳(芦屋・西宮)  
雑古克美(神戸東) 大塚利彦(神戸西) 棟元敏樹(明石)  
藤井正敏(加古川) 大出裕崇(姫路)

公取網紀委員会  
委員長 藪淵修司(淡路)  
副委員長 渡部健一(芦屋・西宮) 平井学宣(神戸西)  
島 祥晃(尼崎) 伊藤隆啓(神戸中央) 大村裕史(加古川)

法務委員会(保【保管業務審査会】)  
委員長 福田泰彦(尼崎)  
副委員長 吉田隆司(神戸西) 三村広昭(北播磨)  
笠井哲宏(芦屋・西宮) 井上 聡(姫路)

研修委員会(業・保)  
委員長 大西善人(芦屋・西宮)  
副委員長 入江真司(神戸東) 森 伸二(加古川)  
歌田徳仁(阪神北) 波田賢司(三田・丹波) 牛上真幸(神戸中央)  
春名敏喜一(神戸西) 中根睦夫(明石) 竹内 宏(姫路)

広報委員会(業・保)  
委員長 久保満則(明石)  
副委員長 別府建一(尼崎) 長谷川芳克(神戸東)  
木谷裕之(姫路) 土井敬介(淡路)

事業対策委員会(業)  
委員長 高野正浩(神戸中央)  
副委員長 出口忠明(阪神北) 青木 隆(但馬)  
森藤良治(神戸東) 岸本 正(加古川)

流通対策委員会(業)  
委員長 野田浩二(神戸東)  
副委員長 永井新二(芦屋・西宮) 久内麻佐行(姫路)  
木野元誠記(神戸東) 岸本正三(北播磨)

会員支援特別委員会  
委員長 柴田茂徳(三田・丹波)  
新谷勝彦(芦屋・西宮) 松尾信明(神戸中央) 西口寿雄(神戸中央)  
三田雅義(神戸西) 松本高亮(加古川) 橋本章(姫路)

監事(監査) 小林昌三(芦屋・西宮) 田中 隆(神戸西) 西尾公作(姫路)





Promoting expertise in real estate

## 米国の不動産市況 Vol.3

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。

### アメリカに住宅物件投資をしてみませんか？

#### 何故アメリカ？

- 海外投資家への規制がなく、世界で一番安定している市場
- MLSがあり、流通制度が確立している
- 人口が増加している
- 価格が上がっている(全米、過去5年平均4%、マーケットにより10%以上もある)
- まだ価格が安い(マーケットによっては2000-3000万円台で戸建て購入可能)

#### 日本人としての投資の可能性

- 税金対策—木造建築の4年加速度償却 (日本の税金対策と同じ法律が適用可能)
- 家賃収入
- 老後のための投資—貯金よりも利回りが良い(10年で最低、平均年4%)
- バカンス、別荘用(夏休み、冬休みに!ハワイなどが人気)

日本人投資家にホットなのはダラス(テキサス)、アメリカ人にはシアトルです。

### “Consider Investment in US Residential Real Estate?”

#### Why United States

- No restriction on Foreign Owners and most stable market
- Infrastructure of commerce built- MLS system throughout US
- Growing Population means increase of market size
- Steady increase of values avg of 4% last 5 years
- Reasonable price (depend on where you invest)

### What kind of opportunities for Japanese/foreign investors

- Increase depreciation of 4 years (Please check with accountant)
- Rental Income
- Retirement - Better return than savings account (average increase per year is min. 4% in 10 year span)
- Vacation house (come and enjoy summer and/or winter vacation)

Hot Market for Japanese investor is Dallas Area, and American is Seattle area.  
See attached March Statistics



筆者



▶全米リアルター協会日本大使 マーク北林氏

## 平成30年度 本部主催研修会(宅建業者研修会)日程

開催年月日	会場名	時間	対象支部
平成30年 9月 4日(火)	洲本市民交流センター 洲本市宇原1788-1 電話0799-24-4450	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	淡路
平成30年 9月 7日(金)	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延未426-1 電話079-298-8011	受付:午後0時30分~ 研修:午後1時00分~午後4時00分	姫路・西播磨
平成30年 9月10日(月)	豊岡市民会館 4階大会議室 豊岡市立野町20-34 電話0796-23-0255	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	但馬
平成30年 9月14日(金)	アルカイクホール 尼崎市昭和通2丁目7番16号 電話06-6487-0810	受付:午後0時30分~ 研修:午後1時00分~午後4時00分	東部4支部
平成30年 9月21日(金)	加古川市民会館 加古川市加古川町北在家2000 電話079-424-5381	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	明石・加古川
平成30年 9月28日(金)	神戸文化ホール 大ホール 神戸市中央区楠町4丁目2番2号 電話078-351-3535	受付:午後0時30分~ 研修:午後1時00分~午後4時00分	中部3支部
平成30年10月 2日(火)	加東市滝野文化会館 大ホール 加東市下滝野1369-1 電話0795-48-3007	受付:午後1時00分~ 研修:午後1時30分~午後4時30分	北播磨

【テーマ及び講師】 ①『価格査定マニュアル・戸建住宅版について』.....講師:(公財)不動産流通推進センター  
②『既存住宅の売りに必要な物件調査  
~調査漏れによるトラブルを防ぐ物件調査のポイント~』.....講師:(有)プランサービス 代表取締役 本島 有良氏

## 高砂市と「空き家バンクに関する協定」を締結

3月28日、高砂市役所において、高砂市と「空き家バンクに関する協定」を締結しました。

協定の内容は、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の登録を行ったのち、空き家バンクに登録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。

なお、この協定は高砂市を管轄しております加古川支部と事務委託の覚書を締結し、対応いたします。

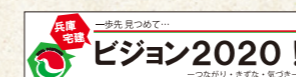


登高砂市長と松本前加古川支部長(現協会本部副会長)

## ワシントン州リアルター協会広報誌で 兵庫宅建が紹介されました

友好関係にあるワシントン州リアルター協会との交流事業の一環として、双方の協会広報誌への記事の提供を行っています。

この度、ワシントン州リアルター協会広報誌の春号に、松尾会長からのごあいさつが掲載されました。なお、当協会には「米国の不動産市況」と題してご寄稿いただいております。





# 魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.2

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に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。



## 尼崎支部

尼崎支部では、地域貢献の一環として、支部や商工会議所、市役所や市民祭りにおきまして、無料相談会をおこなっております。

また、昨今特に問題視されています空き家対策として、平成30年5月18日、尼崎市における空き家等対策の推進に関する協定書を尼崎市長と締結致しました。

地域の活性化と期待されています「尼崎城」が今秋完成予定となっておりますが、支部でも少しばかりお役に立ちたいと、一口城主寄附をさせて頂きました。

いろいろなイベントも予定されていますので、また、尼崎の方へお越しください。



空家等対策の推進に関する協定書を締結



稲村尼崎市長と吉田支部長



尼崎城

## 神戸中央支部

**神戸中央支部は、都市機能と自然が調和する神戸リーディングエリアの支部組織です!**

当支部は、幕末の兵庫開港、居留地区の整備により近代神戸として発展してきたフラワーロードを境にした西側の旧生田区エリアの『中央西支部』と、有数の規模を誇る港町、国内外の企業進出が進む『兵庫支部』、港町とは違う美しい風景や歴史ある有馬温泉などの一面を持つ『北支部』の3支部が平成16年に統合した神戸リーディングエリアの支部組織です。

4月現在で本店・支店を合わせて計524社の会員が属しています。また、新たに創設した青年部会を加えた9事業部では、限られた予算で企画した会員サービス事業を確実に実行し、また準備計画をしています。

中でも多くの「宅建試験合格者」を輩出する6月から10月まで開催する支部独自の専任講師との『宅建基礎講習』、『絶対合格ポイントゼミ』、1冊から販売のオリジナル契約書ファイルなどは大好評で、会員業務の支援、資質向上に努めています。その他、日常業務の情報交換につながる会員交流会、親睦旅行、新年交歓会など常に会員サービスの拡充を図っております。



会員交流会



絶対合格ポイントゼミ



新年交歓会

## 淡路支部

淡路島は、周囲約203kmで琵琶湖とほぼ同じ面積を有し、島内は北から淡路市・洲本市・南あわじ市の3市に区分されています。古事記・日本書記の記述によると、イザナギノミコト・イザナミノミコトの二神が日本列島中、最初に創造した島であるという「日本のはじまりの島」です。そんな「国生み神話」の島は、現在、人口はピーク時の4割減の13万2千人、高齢化も36%と、日本全体では2040年頃にやって来る超高齢化が、既にこの島には到来しています。そのような暗雲が立ちこめる中であっても、年間1,300万人もの観光客がこの島を訪れ、「あわじタマネギ」に代表される、ブランド化に成功した農水産業も好調です。

当支部では、人口の減少、高齢化問題、空き家問題など、淡路島の不動産業界を取り巻く環境が大きく変化していく中、この環境の変化に対応するために関係機関と連携強化を図り、各種要望・提言活動を積極的に展開していきたいと思っております。



伊勢神宮



あわじタマネギ



明石海峡大橋



再開発の進む明石駅周辺



明石海峡大橋

## 明石支部

明石は新快速で三ノ宮まで15分、大阪まで38分。さらに朝6時、西明石始発のぞみ100号に乗れば2時間53分で東京まで行ける!そのような都心へのアクセスが便利なうえに、美しい海や夕日、明石海峡大橋が毎日見られ、トトレレの鯛、タコ、イカナゴをはじめとする魚、地元の野菜、地酒が豊富で、さらに2人目から保育費無料!10歳から中学3年まで医療費無料!こんな魅力が、近隣の人々を誘い、兵庫県下では明石だけが人口が増えています。

住まいを選ぶ際、親は通勤のこともさることながら子供の教育環境も非常に重要な要素として考えています。明石は兵庫女子師範学校があった当時から、教育には関心が深く、現在でもその歴史と文化は培われているようです。





# ひょうごの町並み てくてくさんぽ

【神戸市垂水区・塩屋】  
神戸の西部・塩屋に広がる  
もうひとつの異人館街を行く。

神戸で異人館といえば北野町が思い浮かびますが、実は、垂水区塩屋にもたくさんの異人館が建ち並んでいるんです。明治の末ごろから、海と山が迫った美しい光景に心惹かれた外国人たちが家を建て始め、昭和初期には高台に外国人の専用居住区も設けられました。それらの異人館は原則非公開ですが、海と深い緑、洒落た洋館が織りなす景観は十分に楽しめます。

ナビゲーター  
橋本 和花子 Profile  
●第49期サンテレビガールズ  
●趣味:ドラマ鑑賞、美味しいもの巡り  
●特技:柔軟

S H I O Y A  
海に見える坂道を歩きながら  
瀟洒な洋館ウォッチング。



## 塩屋異人館の多くは 今も個人の住居として活躍

JR・山陽電鉄塩屋駅北側、高架沿いの道を東に進みます。トンネルをくぐり山陽電鉄の踏切を渡れば「旧グッゲンハイム邸」。明治末期に建てられたコロニアル様式の建物で、アメリカ人貿易商のグッゲンハイム氏が約6年暮らしたそう。白とグリーンにペイントされた大きなバルコニーが印象的。広い庭と相まって開放的な雰囲気が漂います。現在は、結婚式やコンサートなどのレンタルスペースとして活用され、毎月第3木曜日には無料開放されています。

グッゲンハイム邸の東隣は、赤く縁取った三角屋根が目目を惹く「旧後藤邸」。大正中期に神戸の貿易商の邸宅として建てられたものです。坂道をさらに上り、西向き地蔵から西に向かいます。この辺りにも異人館らしき建物が点在。ただし、ほとんどが個人住宅ですから節度ある行動を。

## 下町情緒と西欧が共生する 独特の雰囲気も塩屋の魅力

住宅街の路地を西へ。もとは異人館?と思える敷地の広いお屋敷が目立ちます。駅の北側辺りには、レトロ感漂う商店街が続いています。店主と小学生たちが「お帰り」「ただいま」と挨拶を交わす声が聞こえる人情味あふれる商店街。創業100年を超える老舗もあるのだとか。

塩屋谷川沿いに下り、高架に沿って西に向かうと石造りの鳥居が。顕宗天皇・仁賢天皇・安閑天皇を祭神とする「若宮神社」です。境内には天神・荒神・愛染明王・戎・稲荷を祀った社があり、どんなお願いも、ここに参ればOK。天神祭には子供奉納灯籠、秋祭には子供神輿が繰り出し、町内が賑わいます。東に隣接するお寺は「安養寺」。お盆の施食法要や大晦日の除夜の鐘など、一年を通じて色々な行事が行われ、地元民に親しまれているそうです。

## 今も関係者以外立ち入り禁止! 外国人用に拓かれたジェームス山

若宮神社前から急な坂道を上ります。周辺では新住宅街の開発真っ最中。小さな公園でひと休み。塩屋漁港が見渡せます。「ジェームス山」の標識を頼りに、海が垣間見える坂道をクネクネ上り下り。三叉路を右折してしばらく上ると、「ライオン石像」が守る外国人住宅区の入りに。

昭和初期、神戸で生まれ育った英国人貿易商で、カメロン商会社長とした活躍したジェームス氏が丘陵地を開発。約60軒の外国人専門の賃貸住宅を建てたのがジェームス山の始まりとか。現在も「関係者以外立ち入り禁止」と表示されています。そのジェームス氏の旧邸は、一本西側の坂道を下ったところに。1934年(昭和9年)に建てられた、円形の塔がエキゾチックなスペイン風の様式の邸宅。現在はフレンチレストランとして活用されています。



[1]塩屋駅前のささやかな商店街を通り過ぎ、高架沿いの細い道を行く。意外と交通量が多いのでご注意ください。[2]山陽電鉄の踏切を渡って、いざ、異人館街へ。[3]住宅街を縫う細い路地。異人館らしき建物や、海の遠望を眺めながらの散策が楽しい。



[4][5]イギリス人建築家ハンセルの設計により、1912(明治45)年に建てられたとされる旧グッゲンハイム邸。現在は修復・維持管理され、多目的なレンタルスペースに。[6][8]西向き地蔵には、地引網にかかって引き上げられたお地蔵様が祀られている。[7]レトロな下町風情が漂う商店街には隠れた名店も。[9]由緒ある曹洞宗の寺院・安養寺。[10][11]塩屋っ子の氏神様・若宮神社に参詣。[12]海と山に抱かれるように広がる塩屋の町。[13]ジェームス山の外国人居住区を守るように設置されているライオン像。[14]スペイン風の豪壮な邸宅・旧ジェームス邸。



# 2020 兵庫宅建ビジョンを策定

兵庫宅建は、2014年4月に策定された全宅連「ハトマークグループ・ビジョン」を基本に、創立60周年の記念年(2020年)に向け、『兵庫宅建だからこそ』なし得る事業をビジョンに掲げ、策定いたしました。

具体的な取組方針は、以下の通り。今後、定期的に本取組方針に基づく具体的な取組状況を広報誌、ホームページ等で公表いたします。

## 取組方針

- 1 会員みなさまに「最新システムの導入と理想のビジネス環境」を提供
- 2 地域の消費者の方々へ「安全・安心、豊かな住生活の実現」を提案
- 3 地域社会の「頼れるリーダー」を目指します

兵庫宅建は、気鋭の流通システム「たっけんクラウド」、最新の不動産情報の提供等会員特典を最大限に活用し、『会員でよかった』とご満足していただけるよう、幅広いニーズに対応してまいります。



## 今、なぜ、ビジョン?

少子高齢化により人口・世帯数の減少時代が到来し、不動産を取り巻く市場環境も、より厳しい時代となります。一方、消費者のライフスタイルは多様化し、不動産取引に求める「安全・安心」は一層の高まりを見せています。このような環境の中、私たち兵庫宅建(ハトマークグループ)は、自らの強みを活かし、弱みを克服し、「**兵庫宅建にしか、なし得ない事業**」を推進することで、会員みなさまのご繁栄はもとより、消費者・地域生活者・地域社会に愛され、信頼され、つながり・きずなを深め、頼れるリーダーとして地域に貢献できる団体でありたい。その取組みに『**兵庫宅建ビジョン**』を策定いたしました。

### 1 会員みなさまに「最新システムの導入と理想のビジネス環境」を提供

今、不動産取引、流通システムは、IT化等の事業環境の変化期を迎えています。兵庫宅建は、「たっけんクラウド」「ハトラぶ」システム等、最先端ツール機能の拡大や研修システムの充実を図ります。また、不動産を担う次世代の育成のため『青年部会』を設立し、将来の協会体制強化に取り組んでいます。さらに、兵庫宅建(株)との事業連携を深め、会員みなさまのご要望にきめこまやかにお応えしてまいります。

### 2 地域の消費者の方々へ「安全・安心、豊かな住生活の実現」を提案

不動産取引の際、お客様が一番求めるもの、それは「安全・安心の取引」そしてなにより「信頼できる不動産屋さん」。「倫理綱紀」に基づく誠実さや研修で培われた最新の不動産情報をお届けしたお客様からいただく『信用・信頼』。豊かな住生活の実現に向け、不動産政策への積極的な要望活動等行ってまいります。「信用・信頼の会員みなさま」から「安全・安心の取引」を消費者みなさまへ。地域の消費者みなさまへ、兵庫宅建協会と会員みなさまの活動の周知に努めます。

### 3 地域社会の「頼れるリーダー」を目指します

私たちの強みは「地域に密着していること」。それが最大の武器となります。その強みを活かし、地域のさまざまな事業の担い手となり、また、いつでもなんでも相談できる「パートナーであり、頼れるリーダーでもあること」。いつも隣にあり、ときには一歩先を見つめて導いていく、そんな存在でありたい。兵庫宅建は、2017年度、『兵庫宅建見守り隊』を結成し、地域の安全安心に兵庫県警と連携。2018年度には地域の大学とのコラボレーションによる不動産業次世代の育成活動を計画しています。さらには、海外、全米リアルター協会との情報交換と周知、関係強化に努めます。

## 兵庫宅建ビジョンの戦略と目標

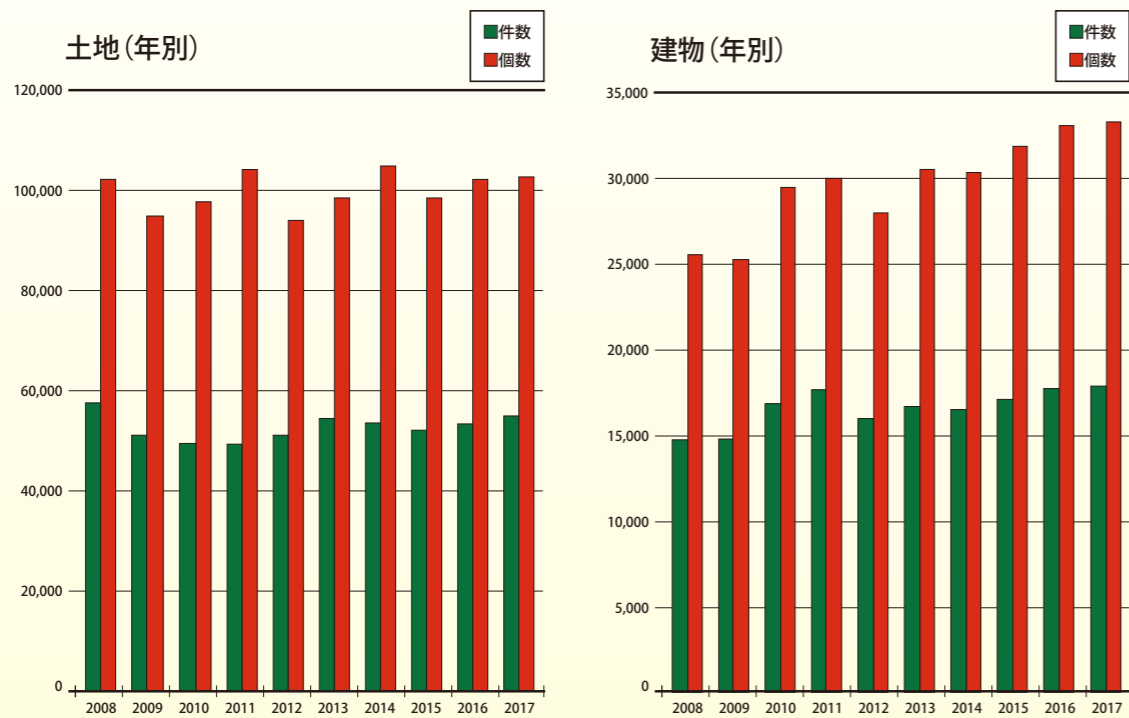
	戦略の3本柱	戦略のテーマ	長期目標
対会員	最新システムの導入と理想のビジネス環境創成	①システム活用と国際交流を通じた商機拡大 ②人材の開拓と育成 ③研修機会の充実	商機拡大・会員業務支援 新規事業提案・後継者対策
対消費者	安全・安心、豊かな生活の実現	①積極的政策要望活動 ②倫理綱紀遵守で『信用・信頼の協会』 ③ユニバーサルデザインシステム採用 ④身近で頼りになる存在	レベルアップ・イメージアップ バリアフリー化 ユニバーサルデザイン採用
対地域社会	地域生活者の「頼れる地域リーダー」を目指して	①ネットワークづくりと地域貢献活動 ②就職したい業種「上位ランクへ」 ③震災体験を活かしたまちづくり	地域貢献・安全安心 行政との連携



# 兵庫県内の不動産動向

流通対策委員会から 兵庫県内の売買による所有権移転登記件数及び兵庫県内の市区別土地取引件数(過去10年間)をまとめました。

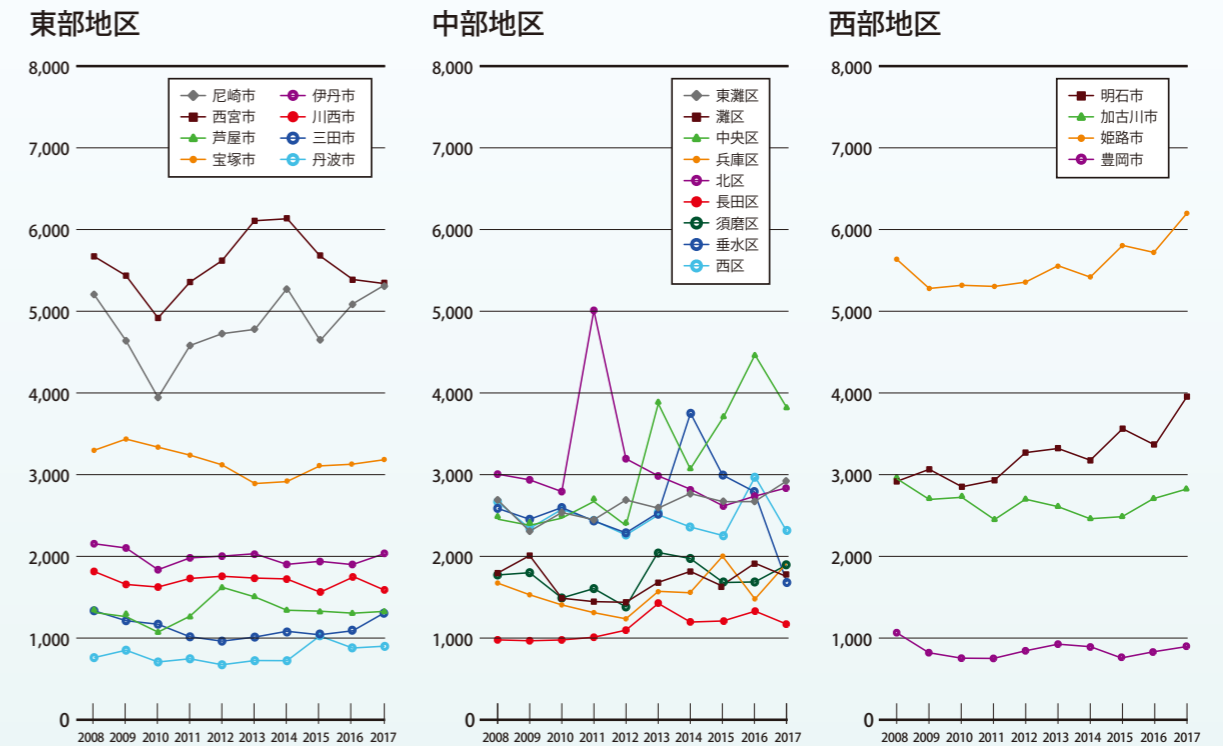
## 兵庫県内の売買による所有権移転登記件数



## [概要]

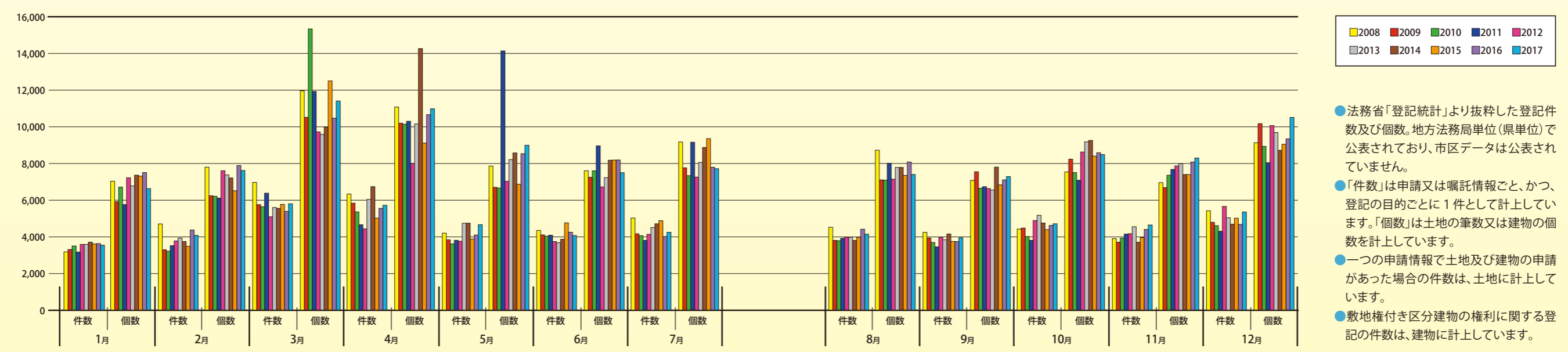
2017年の年間登記件数及び個数は、微増ながらも土地が2年連続で、建物が3年連続で増加した。市区別土地取引件数では、東部地区の西宮市と川西市でわずかに減少したものの、その他で増加がみられた。中部地区では中央区、垂水区、西区で大幅に減少した。西部地区では明石市、姫路市で大幅に増加し、加古川市、豊岡市も増加傾向がみられた。

## 兵庫県内市区別土地取引件数(年間1,000件超の市区を抜粋)



※国土交通省土地総合情報ライブラリより抜粋した登記情報に基づく取引件数(建物取引件数は公開されていません)

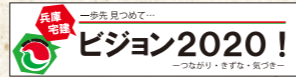
## 兵庫県内の売買による土地所有権移転登記件数・個数(年・月別)



- 法務省「登記統計」より抜粋した登記件数及び個数。地方法務局単位(県単位)で公表されており、市区データは公表されていません。
- 「件数」は申請又は嘱託情報ごと、かつ、登記の目的ごとに1件として計上しています。「個数」は土地の筆数又は建物の個数を計上しています。
- 一つの申請情報で土地及び建物の申請があった場合の件数は、土地に計上しています。
- 敷地権付き区分建物の権利に関する登記の件数は、建物に計上しています。



## 流通科学大学(神戸市西区) 「なりたい自分発見カリキュラム」



### 「職と学びの気づき『企業人との交流』プログラムで講演!!」

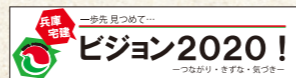


6月4日、兵庫宅建は、約120名の流通科学大学初年次(1回生)のみなさんに、「将来なりたい自分を発見」、選択の職種として、宅建業、業界の現状や具体的な仕事内容、IT化による進化著しい流通システム等を紹介。

また、(株)いえらぶGROUPの協力を得、実際にVRを使って『物件の内見』を体験。不動産取引のIT事情と将来的発展性を体感していただきました。

質問も多数飛び交う活発なセッションとなり、次世代を担う若者に、進化著しい宅建業を伝え、次世代育成の『種』となることができました。

## 「ふれパト」に協賛しています!



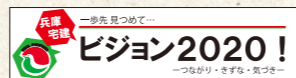
兵庫県警察、アシックス、神戸新聞社の三社を主体に、ランニングを通じて地域の安全・安心を見守る防犯ボランティア「ひょうごふれあいランニングパトロール(ふれパト)」が今年4月から始動しました。

普段何気なくしているランニングも、ゆっくりと、挨拶など一声をかけながら走るだけで、まちの防犯につながるということで、パトロールしていることが一目でわかる黄色のTシャツを着用し自主的にランニングすることにより、まちに安全・安心をもたらします。

兵庫宅建協会は、この「ふれパト」に協賛しています。積極的に協力していくことで、地域を見守る宅建協会として社会に貢献していきたいと考えております。

黄色のTシャツ着用者である「ふれパト」登録ランナー(リーダー)の募集は締切っていますが、興味を持たれた方は、一般としてご参加できますので、「ふれパト公式Facebook」にて実施予定を確認の上ご参加ください。

## 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、各階のトイレに洋式温水洗浄便座の設置に併せて、1階から7階の階段に手すりも設置しました。

今後も安心して便利な不動産会館にしていきます。



## ヴィッセル神戸を応援しています!

兵庫宅建は、昨年に引き続き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。



## 公式Facebookページ、始めました!!



兵庫宅建協会ではこの度、公式Facebookページを立ち上げました。

セミナー情報やお知らせなど、お得な情報を随時配信していきます、会員の皆様に支援していきます。

まだ始めていない方、登録は簡単にできますので是非覗いてみて、「いいね!」してくださいね。

兵庫宅建協会公式 Facebook  
https://www.facebook.com/hyoutaku.hyoutogakken/

## 「第7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、本年4月に実施されました「兵庫県不動産市況DI調査」の結果が公表されました。

調査結果は兵庫県不動産鑑定士協会のホームページ上で公開されております。

兵庫県不動産鑑定士協会ホームページ  
http://www.hyokan.org/di

## 全宅連からのお知らせ 「一人暮らしに関する意識調査結果」の公表について

全宅連および全宅保証は、不動産取引に関連する知識の啓発事業のための資料収集の一環として、インターネットを利用したアンケート調査を毎年実施し、この度、「一人暮らしに関する意識調査」の調査結果を取りまとめ、公表しています。

- 調査期間** 2018年1月26日～29日
- 調査方法** インターネットアンケート調査
- 調査対象** 日本国内全地域の18歳以上の個人男女
- 有効回答数** 2,800件

アンケート結果は、全宅連ホームページにて公開されています。  
https://www.zentaku.or.jp/research/questionnaire/

## 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)



# 最近の判例から

## ▶中古マンション売買における滞納管理費等の承継について

マンションの滞納管理費等につき、中間者について特定承継人としての責任を肯定するとともに、譲受人による消滅時効の援用について時効中断事由が存在し、信義則違反でもあった事例

東京地判(控訴審)H27.7.16(判例評論595号)

## 1 はじめに

区分所有法8条は、管理組合が各区分所有者に対して有する管理費等の同法7条1項の債権について区分所有者の特定承継人への承継を認めており、区分所有建物の買主は知、不知を問わず売主の滞納管理費及びこれに対する遅延損害金を支払う義務を負うことから、中古マンションの売買においては重要事項として滞納管理費、修繕積立金の額及び買主に滞納額が請求されることがある旨の説明義務があります(宅建業法35条1項6号、宅建業法施行規則16条の2第6号、同第7号、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年1月6日付け国土交通省総合政策局不動産課長から各地方支分部局主管部長あて通達)。

滞納管理費等の債権については、最高裁平成16年4月23日判決(民集58巻4号959頁)が民法169条所定の定期給付債権に当たり5年の短期消滅時効の対象であると判示したため、長期にわたる滞納がある場合の買主にとって消滅時効の援用の可否が重要となります。また、特定承継人に第三者に売却した後の買主も含まれるのか、買主が承継する債務はどこまで含まれるのか等についても争いがあります。

## 2 事案の概要

マンション管理組合Xが、マンション一室の区分所有権を不動産競売により取得したY1及びY1から同室の区分所有権を売買により取得したY2に対し、区分所有法8条及び同マンション管理規約(以下、「本件規約」という。)に基づき、Y1の前区分所有者Aの滞納管理費等及び管理規約の定める遅延損害金の連帯支払を求めた事案の控訴審です。

## 3 争点及び判断の要旨

### (1) 中間者も特定承継人としての責任を負うか

「特定承継人として区分所有法8条及び本件規約に基づき元の区分所有者の管理費等の債務を一旦負うことになった者は、その後に区分所有権を他に譲渡したとしても、その債務の支払を免れることはできない」。

### (2) 駐車場使用料及び駐輪場使用料も承継するか

「本件規約は、使用料(駐車場使用料、駐輪場使用料等を含む。)を全体管理費や住宅管理費などと併せて管理費等と総称し、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる旨を規定していることからすると、駐車場使用料及び駐輪場使用料も管理費等について有する債権として特定承継人に承継される」。

### (3) 時効中断事由の有無(上記最高裁判例を引用して時効期間を5年としたうえで)

XがY1に対して本件居室の平成20年7月分から11月分までの滞納管理費等を支払うことを催告する催告書が平成25年8月10日にY1に到達し、Xは同日から6か月以内である平成26年2月6日にY1及びAに対して上記金員の支払を求める支払督促を申し立てており、平成20年7月分の滞納管理費等の債権の消滅時効については、同年11月10日のAによる支払の一部が同年7月分の滞納管理費等のうち駐車場使用料の一部に充当されたことにより中断し、上記支払日の翌日である同年11月11日から再度進行を開始しており、上記滞納管理費等の債権は、上記催告がされた時点でいずれも5年間の消滅時効期間が満了していない。

### (4) Y2による時効援用が信義則違反又は権利濫用に当たるか

Y2が本件規約に違反してY1から本件居室の区分所有権を取得してからもXに組合員変更の届出をせずY1名義で本件居室の管理費等を支払い続けており、大規模高層マンションであって区分所有者が多数いることからXにおいて本件居室の区分所有者がY2に変更さ

れたことを認識することができなかつたのはやむを得ないといえ、他方、Y2は、Y1の代表取締役としてAからY1に組合員変更を届け出た際にAの滞納管理費等の存在を知らされていた上、本件催告の存在を認識してXにAの滞納管理費等の存否につき問い合わせるなどしたにもかかわらず、XのY1に対する督促事件が通常訴訟に移行した後になるまで、本件居室の区分所有権の自身への移転を明らかにしなかつたことから、XのY2に対する適時の権利行使を著しく困難ならしめた要因はY2の行動にあるとして、Y1の消滅時効援用は、信義則に反し、権利の濫用である。

## 4 判決に対するコメント

近時の裁判例の多くは、本判決と同様に中間者の責任を肯定しており、区分所有建物の買主が、第三者へ売却することで特定承継人としての責任を免れることは困難です。

また、本判決のように管理規約で定められた駐車場使用料及び駐輪場使用料についての承継を認める裁判例があります。管理組合が一括払いしている専有部分の水道料金について、名古屋高裁平成25年2月22日判決は必要不可欠な行為で区分所有者全体に影響を及ぼす等の特段の事情がない限り特定承継する旨定めた規約は無効

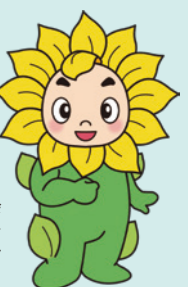
であるとして承継を否定しましたが、私が担当した事件でも特段の事情ありとして承継を肯定した判決がありますので、個々の事情により結論が異なることになります。

消滅時効期間が経過している場合であっても、催告や一部弁済による充当などの時効中断事由が存在する可能性がありますし、本判決で譲受人の行動が管理組合による適時の権利行使を著した原因であると判示したように個々の事情によっては消滅時効の援用が信義則違反とされる場合もあります。

このように、区分所有法8条により中古マンションの買主が負うべき負担については注意が必要です。



※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 谷口 芙美 (兵庫県弁護士会所属)

## profile

兵庫県宝塚市出身。追手門学院高校、甲南大学法学部卒業。大阪大学大学院法学研究科(博士前期課程)、関西学院大学ロースクール修了。2008年弁護士登録。不動産事件を中心に、家事事件(離婚・相続・遺言・後見等)、自己破産・債務問題、交通事故等一般民事事件も多く取り扱う。

[藤井義継法律事務所]  
〒650-0027 神戸市中央区中町通2-1-18 JR神戸駅NKビル11階 TEL:078-362-2411 FAX:078-362-2397