

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.323 2019.1 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.323 2019.1月発行



シブブシな調理法で地場産野菜の美味しさを最大限に引き出したお惣菜。かぼちゃとリンゴのクリームチーズ・シナモン風味、ミニトマトとブロッコリーの海苔和え、ナズとしし唐の和風マリネなど、季節ごとの素材に応じたメニュー7〜8種類が食べ放題。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [たつの市龍野町編]

“たつの”の魅力を網羅したスペース。野菜たっぷりのランチが人気の的!



蔵ごとに味の違う醤油。醤油の郷・龍野らしく、食卓の掛け醤油も常に4〜5種類用意されていて、自分好みの卵かけご飯を追求できる。ショップで醤油のテイストにもチャレンジしてみよう。

旧龍野醤油同業組合事務所だったモダンな洋館“醤油の郷 大正ロマン館”に隣接して建つ「クラテラスたつの」。大正時代の醤油蔵を、梁などの部材を活かしてリノベーションしたもので、地産地消カフェ、地場産品ショップ、ワークショップスペースから成っている。

カフェの看板メニューは、龍野出身の栄養士・水口麻衣子さん監修のランチbuffet。「一食で、一日の必要量をはるかに超える500gの野菜が摂取できるんですよ」と説明するのは特定非営利活動法人「ひと・まち・あーと」の木元由香さん。地域の活性化や、新規参入者と地域の架け橋となる活動等を行っている法人で、クラテラス運営のサポートも行っている。

KURA TERRACE TATSUNO (クラテラスたつの)

[営]ショップ/10:00~16:00、ランチ/11:30~15:00 (L.O.14:00)、カフェ/15:00~16:00 (L.O.15:30)
[休]月・火曜日 たつの市龍野町上霞城126 TEL.0791-72-9291

ランチは、1ターンやUターンで就農し頑張っている若手農家から仕入れた野菜を中心としたお惣菜7〜8種とフレッシュサラダ、にゅう麺、手作りおぼろ豆腐、卵かけご飯、野菜セイロ蒸しのセット。ヘルシーで、ボリュームもたっぷり。セイロ蒸し以外はお代わりも自由だ。

「お惣菜は、素材の野菜が一番美味しい状態になる調理法を提案しています。醤油も4種ほど用意しています。醤油によって変わる豆腐や卵かけご飯の味わいをお楽しみいただきたいですね。カフェタイムには醤油味、甘酒味など珍しいジェラートも味わえる。

ショップには、町内で稼働する全7醤油会社の製品をはじめ、手延べそうめん揖保乃糸、革の計り売りなど龍野を代表する地場産品がズラリ。お土産を求めるにもぴったりだ。

ワークショップでは、月2回、レザークラフト、my醤油づくりの体験講座を開催。「定期的に甘酒の活用法など発酵文化の魅力を発信しているのも龍野ならではの良さではないでしょうか。」



店名どおり、表に設えた広いテラスが特徴。漆喰の白壁、黒板壁、レンガの煙突が、かつて醤油蔵だったことを物語る。



天井が高く開放的なショップ空間。醤油、そうめん、皮革と、たつの市の三大地場産品全てが揃っているのはここだけ。

編集
後記



広報副委員長:長谷川芳克(神戸東)

私も兵庫県宅建協会では、兵庫県高校駅伝大会でのご支援、ヴィッセル神戸へのご協賛及び六甲ミーツ・アート、不動産フェアの開催などスポーツから芸術の分野までご協力・ご協賛させて頂く機会を得、幅広く市民の皆様へPRさせて頂きました。

今後も宅建協会会員の皆様にとって有益な組織でありますよう、日々精進していく所存でございます。皆様におかれましては、ご指導ご鞭撻の程、何とぞ宜しく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)、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

米国の不動産市況

理事会の審議から

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



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

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。

昨年5月に会長に再任されまして、二期目の協会運営もお陰様で順調に推移しております。さらに、全宅保証の総務委員長をはじめ、近畿公取協議会の会長等、関連団体の要職を多数兼務し、それぞれの職責を果たすべく微力ながら精一杯努めさせていただいております。これも偏に皆様方のお力添えの賜物と深く感謝申し上げます。

さて、昨年を振り返ってみますと、6月の大阪府北部地震に続いて、7月豪雨、9月には台風21号と、西日本を中心に自然災害が相次いだ年でした。この影響で、家計消費が押し下げられた感がありましたが、所得・雇用環境の改善が続いており、個人消費は底堅く推移しているように見受けられます。しかしながら、米中間の貿易摩擦の激化をはじめ、トランプ政権の政策運営が世界経済の不安要因となり続ける限り、日本経済も例外なく先行き不透明感に覆われると見込まれます。

一方、業界を取巻く環境はより厳しい時代となってきています。空き家問題を踏まえ、国の政策も新築中心のフロー市場から既存住宅中心のストック市場の活性化に方向転換されて様々な施策が講じられていますが、これを新たなビジネスチャンスと捉え、会員の皆様の活躍の場が創出されるよう、引き続き会員の皆様への必要な情報の提供等ができればと考えています。

当協会では、昨年、「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」の兵庫県版を作成し、協会としての長期目標を策定しました。また、たっけんクラウドにおいては、収益物件情報サイト「健美家」と連携を開始するとともに、「Realtor.com international」との物件連動について記者発表するなど、同システムのサービス拡大に努めました。あわせて、既存住宅の流通促進に向け、平成30年度より施行された「安心R住宅」制度については、全宅連が事業者団体の登録を行い、兵庫県においては昨年11月より運用を開始いたしました。本年も会員目線に立った協会運営に徹し、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(株)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。将来を見据え、ハトマークの宅建協会が力強く躍進するよう、役職員一致団結して組織基盤の強化を積極的に進めて参ります。

最後になりましたが、会員の皆様のご健康と事業繁栄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。



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長 松尾信明
Nobuaki Matsuo



兵庫の新たな歴史を築く

新年あけましておめでとうございます。

4月には平成が終わり、5月から新元号の新たな時代が幕を開けます。さらに、9月のラグビーワールドカップ世界大会を皮切りに2021年のワールドマスターズゲームズ2021関西に続くゴールデンスポーツイヤーズがはじまります。2025年大阪万博の開催も決定しました。今後、日本、関西、兵庫に世界の関心が集まることでしょう。

兵庫は、神戸港の開港以来、海外の文化や産業を取り入れ日本を先導してきました。それだけに、この機を捉え、世界の成長を呼び込み、人口減少と高齢化が同時に進む中でも、将来にわたり活力に満ちた地域としなければなりません。

五国の多様性を活かし、「兵庫2030年の展望」が描く自分らしい生活や働き方ができる「すこやか兵庫」の実現をめざして、新時代のふるさと兵庫を創ります。

第1は、安全安心で豊かな暮らしの実現。頻発する自然災害や来るべき大規模災害への備えを強化します。また、子育て環境の充実や医療介護体制の確保など、安心して暮らせる基盤をつくります。

第2は、未来へ続く地域活力の創出。次世代産業の創出や新事業展開の促進、農林水産業の基幹産業化を進めます。また、地域と世界で活躍できる人材の育成に加え、誰もが生涯活躍できるよう、学び直しや多様な働き方を支援します。

第3は、国内外との交流・環流の拡大。インバウンド対策など内外からの誘客促進や五国の持つ資源を生かしたツーリズム人口の拡大、県外県民「ひょうごe-県民」の登録など人口の環流促進を図ります。高速道路の整備や空港、港湾の有効利用など交流の基盤となる交通インフラを充実します。

いつの時代も、ふるさとの将来に夢や希望を持ち、果敢に挑む人々が兵庫の明日を切り拓いてきました。兵庫の新たな歴史を築くための第一歩を共に踏み出していきましょう。

兵庫県 150年 新スタート 五国を活かし すこやかめざす



兵庫県知事
井戸敏三
Toshizo Ido





HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.323 2019.1 WINTER

一般社団法人 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:城下から見上げた龍野城

Contents

- 新年のごあいさつ 1
- 兵庫宅建Information 3
- 米国の不動産市況 4
- 理事会の審議から 5
- 不動産フェアが開催されました 7
- 魅せる兵庫～地域と寄り添って～ 9
- ひょうごの町並みでくさんぽ 11
- 兵庫宅建Information 13
- 意外と知らない○○パソコン編 16
- たっけんクラウド 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。今号では、P4、P7～P10、P13、P17、P18に掲載しています。

不動産開業支援セミナー & 個別相談会開催中!

不動産に興味のある方、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)
- 開催予定日** ▶平成31年【第11回】2月20日(水)
【第12回】3月13日(水)

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「宅建取引士情報」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。



Promoting expertise in real estate

米国の不動産市況 Vol.5

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。

Happy New Year to all the of you in Hyogo Takken! Hope your association will continue to grow and effective in the community.

2019 will be an exciting year in Japanese Real Estate, you will host International Real Estate Conference in September, and it will be a chance to meet agents from many different countries. Please join us in Tokyo, there will be delegates from WA State, and hoping to visit Hyogo as well.

Looking forward on furthering our relationship in 2019.

Mark Kitabayashi
NAR Vice President Region 12
Global Ambassador to Japan

US Real Estate Update

*2018 Annual Estimated sale seems like continuing to go down about 5%, lack of new construction continued to created low inventory and higher prices. Hope 2019 will bring more stable market.

*Continue to Monitor the effect of President Trump's Policies on immigration and trade. Especially relationship with China.

*US economy is doing well, and Mortgage Rate is expected to climb over 5% (currently around 4.5%).

兵庫宅建の皆様、明けましておめでとうございます。今年も皆様の地域での益々のご活躍をお祈りしております。

2019年9月には東京で国際不動産カンファレンスが開かれますので、皆様も海外の同業者と交流を深めるのに良い機会になると思います。またワシントン州からも参加いたしますので、その際には兵庫へも訪問したいと考えています。

今年も色々と交流を益々深められる年にしたいと思っております。

マーク北林
NAR副会長(12支部)
NAR日本大使

米国不動産アップデート

*2018年度も既存住宅の売買件数も5%位マイナスで終わりそうです。新築不足による在庫不足、価格高騰が影響しています。

*中間選挙も終わり、トランプ大統領の移民、貿易政策が不動産に与える影響も考えなければなりません。特に中国との関係も注目です。

*経済的には良好ですが、それによる不動産金利も5%以上への上昇の影響も注目です。(現在は4.5%前後です。)

筆者

▶全米リアルター協会日本大使

マーク北林氏



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

不動産フェアが開催されました



尼崎支部

『第35回あまがさき不動産フェア』を平成30年10月8日(祝)に阪神「尼崎」駅北側周辺にて開催いたしました。

今回は「尼崎城築城400年記念」をサブテーマとされた「尼崎市民まつり」に参加する形で行いました。当日は天候にも恵まれ60,000人以上の来場者があり、会場は今年も大いに盛り上がりました。

尼崎支部の出店としましては、毎年恒例の不動産無料相談会(相談件数:3件(物件1件、借地・借家1件、その他1件))と併せて「バルーンパフォーマンスショー」を開催いたしました。お年寄りの方から小さなお子様まで大変喜んで頂きました。



そして、ハトマーク入りのポケットティッシュ1800個、ハトマーク入りの団扇300個を来場者へ配布し、宅建協会及びハトマークのイメージ向上、知名度アップ、新規会員入会促進へ大きく貢献出来たのではないのでしょうか。

なお、来年度も市民の皆様喜んで頂ける企画をご提案し、質の高い不動産フェアを開催したいと考えております。



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16回『加古川楽市』に参加しました。[開催日/9月8日(土)、9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7度目となる「加古川楽市」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クーラーバッグを作成し、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。

不動産フェアと同時に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。

また同時にフライドポテト、生ビール、ジュースの販売、バ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2日間とも天候が悪く、2日目は午後から警報のため中止となってしまいましたが、悪天候の中でお来場頂いた皆様へ協会PRグッズを配布することができ、今年も無事不動産フェアを終えることができました。

協会PR事業に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

但馬支部では、毎年恒例の不動産フェアを秋分の日に、豊岡駅前ビル「アイティ」2階特設会場で開催しました。

前日に協会加入業者名簿を含む不動産フェア開催の新聞折り込みを5万7千部実施し、各地から来場がありました。

会員から寄せられた物件資料を掲示し、来場者がメモを取り熱心に物件を探される姿もありましたが、中古物件価格の下落が目立つ一方、購入希望者は例年より少なく感じました。

相談内容は、老朽化したアパートに暮らす高齢者の転居を促す相談や、古くなった空き家の処分など、人口減少に伴うことが多く見受けられ、歯止めが掛からない高齢化が進んでいます。

当然ながら、観光地城崎を除く、不動産価格は下落、路線価が現状の地価より高い場所も存在します。不動産フェアの物件情報も、一段と値下がり傾向を示しています。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、行政の思い切った政策が必要な時期に来ていると感じます。



北播磨支部

北播磨支部は、不動産の日でもあります9月23日に不動産フェアを開催しました。

支部役員は、総出して会場の設営、不動産フェアの看板、北播磨支部の横断幕、ハトマークの幟を立て、来場頂いた方へ粗品の配布を行い、宅建協会のPRに努力いたしました。

また、毎年このイベントが開催できるのは、会場を提供して頂ける、やしろショッピングモールBio様のご厚意、赤十字献血センター様のご協力のおかげと感謝しております。

イベントには、不動産無料相談、不動産を開業される方への相談窓口を開設し対応いたしました。献血も行いました。献血には、毎年来場される方をはじめ多くの方々にご協力を頂きました。

このような活動を通じ、宅建協会北播磨支部は、地域に根差した様々な社会貢献活動を実施していきたいと考えております。



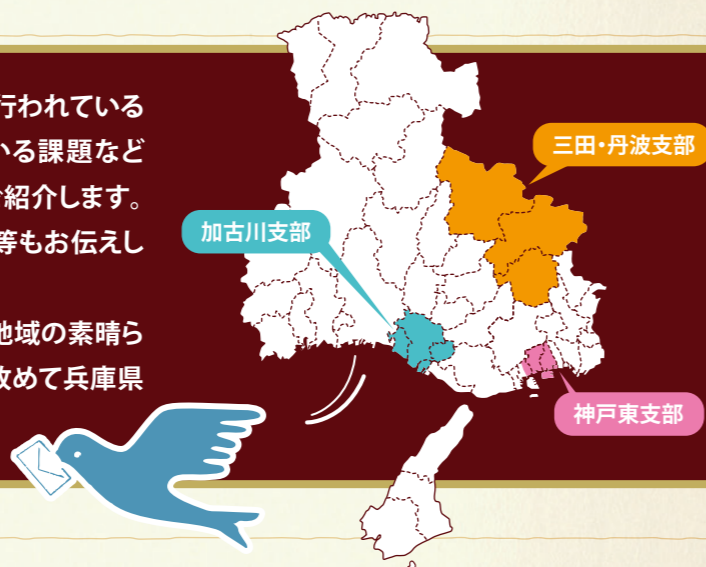
魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.4

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域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。



三田・丹波支部

三田・丹波支部は、県中東部に位置する三田・篠山・丹波の三市で構成しています。

近年、三田・篠山・丹波の各市と当支部との協力関係は欠かさないものとなってきました。行政から要請を受けた空き家対策に支部は、最も力を入れてきました。その中で、長年実施している不動産無料相談会が、空き家対策や移住政策の有効なツールになると行政に評価されてきたことを喜ばしく思っております。

さらに、企業誘致に関する提言や進出企業に提供する物件情報の開示にも協力しております。

空き家、人口減少、少子高齢化問題は地方が抱える喫緊な課題でありながら、官民間問わず有効な手立てを打ち出すことができない難問ばかりです。しかも、三市が抱える行政上の問題にも濃淡があります。しかしながら、当支部は今後も「地域に寄り添う」をテーマに、地域密着型の支部活動に取り組んで参ります。

三田牛・ぼたん鍋・黒豆etc.
おいしい冬の北摂・丹波路へぜひお越し下さい。



神戸東支部



当支部は神戸市東灘区・灘区と中央区の東エリアに拠点を置き、美しい六甲山系の山並みと神戸港とに挟まれた風光明媚な地で活動しております。

本年は神戸開港150周年を迎え、また兵庫宅建協会が特別協力する『六甲ミーツ・アート芸術散歩2018』も、当該地域にて開催されました。

当支部としましては、このような恵まれた地域環境を活かし、益々地域が発展するよう貢献して参ります。

加古川支部

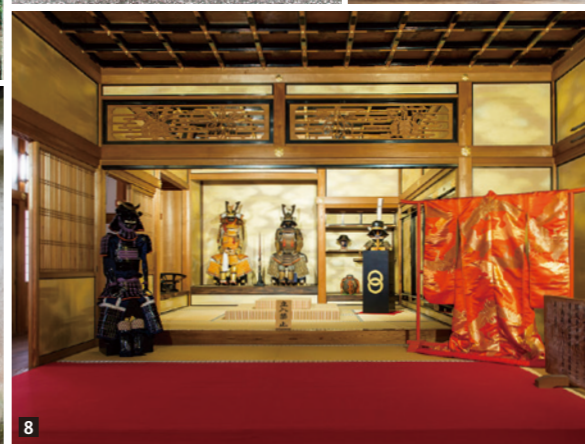
加古川支部は、「加古川市、高砂市、播磨町、稲美町」の2市2町を管轄エリアとして、支部長、副支部長をはじめ、約370社の会員で活動しております。

支部活動としては、新年懇親会・親睦旅行等にて会員間の親睦を深め、パソコン教室や各種研修会等で知識を高める取組みも行っております。

また各地域で行なわれる加古川花火大会・高砂万灯祭・ロードレース大会等にも協賛し、地域との密着を大切にしています。

当支部エリアは一級河川加古川や高御位(たかみくら)等の豊かな自然を残し、商業施設も豊富な暮らしやすい地域です。各市町ともに家族向けのイベントやB級グルメもたくさんあるので、是非お立ち寄りください。





ひょうごの町並み てくてくさんぽ



[たつの市龍野町]
時の流れさえ緩やかな
播磨の小京都ウォーキング。

兵庫県の南西部、姫路市に隣接する「たつの市」。その中心が、かつて脇坂藩五万三千石の城下町として栄えた龍野町です。今なお武家屋敷や白壁土塀、土蔵、古い町家などが数多く残され、城下町の風情たっぷり。静かで落ち着いた雰囲気が漂い「播磨の小京都」と呼ばれているのも納得です。また、「赤とんぼ」の作詞家・三木露風の生誕地としても知られています。

ナビゲーター
岩元 ころろ Profile
●第49期サンテレビガールズ
●趣味:ショッピング、旅行

T A T S U N O - C H O
城下町の面影を色濃く残す
古い町並みは風情に満ちて。



歴史を刻んだ町家を活かした 新たな町づくりが進行中

JR姫新線の本竜野駅に降り立ち、いざスタート! 駅前の道を西に進み、揖保川を渡れば、風情漂う城下町です。下川原界隈は、古い商家が軒を並べる地域。ゆっくり歩きながら、一軒一軒覗いてみましょう。リノベーションが施され、カフェやショップに生まれ変わった町家も日々見受けられます。そんな空き町家の活用を通して、城下町の活性化を図ろうという活動を行っているのがNPO法人「ひと・まち・あーと」。新規店と地元をつなぐ活動や、古民家を活用した起業の応援などを繰り返しているそうです。毎年11月、町を挙げて開催される「オータムフェスティバルin龍野」などイベントの企画・運営にも関わっています。昨年8月には、空き家の管理や利活用など、所有者の抱える問題解決をサポートする「たつの市空き家相談センター」もオープン。放っておけば消滅してしまう貴重な

建造物を、守り活かしながら未来につなげる町づくりは、これからさらに拍車がかかっていくことでしょう。

レトロな城下町はまた 醤油蔵が目目を惹く産業の町

龍野のシンボルともいえる「龍野城」。1499年に赤松氏によって鶏籠山頂に築かれたのが始まり。現在の平山城は寛文12年(1672年)、信州飯田から入封した脇坂安政の築城。本丸御殿、城壁、多門櫓、埋門、隅櫓などが復元され、桜の名所としても親しまれています。周辺には立派な「家老門」や、白壁土塀の「旧脇坂屋敷」など武家屋敷が残され、武家の生活を垣間見ることのできる「武家屋敷資料館」もあります。1600年代中期の町割を良く残した城下町を歩けば、醤油蔵や醤油工場が目飛び込んできます。江戸の昔から醤油づくりが盛んだっただけでなく、現在も「うすくち醤油」生産量日本一! 伝統の製法を伝える手延べそうめ

ん「揖保乃糸」の産地としても有名です。城下町はまた、産業の町でもあったのですね。

豊かな自然と文化を今に伝える 「赤とんぼ」のふるさと

鶏籠山西側の山麓には自然に恵まれた「龍野公園」が広がっています。公園入り口には、この地で生まれた「赤とんぼ」の作詞家「三木露風の等身大の像」が立っています。「赤とんぼ歌碑」の前に立つと急にメロディーが流れてビックリ。一目三千本といわれる桜並木の道を辿ります。春はさぞ見事なことでしょう。坂道を上り、景観の開けたところが「聚遠亭」。眺望がすばらしく、天気の良い日には瀬戸内の島々まで見渡せるそう。心字池上にある茶室は、孝明天皇から拝領したと伝えられています。ここに限らず、龍野には茶室のある一般家庭が多く、茶の湯が盛んだとか。城下町の文化が今も変わらず伝承されているとは、感心しきりです。



[1] 十文字川沿いの細い道。龍野の城下町は趣深い路地が多い。[2] 龍野は兵庫県の景観形成指定地区。江戸時代の町家から、大正・昭和初期のモダンな建物まで、さまざまな建築物が現存。[3] 軒先に野菜をぶら下げ、産直販売の日程を告知。



[4] 城の南には寺院が集中して寺町を形成。立派な山門をもつ寺も。[5] 丸や三角の鉄砲狭間を覗いてみる。[6] 復元された隅櫓と白塀は、龍野城を代表する景観だ。[7] [8] 鏝塗などが飾られた本丸御殿。自由に内部を見学できる。[9] [10] 龍野城埋門のすぐ南に建つ三木露風の生家。露風は6歳までをここで過ごした。[11] 大正時代の醤油蔵を改装、カフェやショップとして活用。[12] 龍野の町では現在も7社の醤油醸造工場が稼働。古い醤油蔵も残っている。[13] 浦川沿いに建つ如来寺。境内に露風の塚もある。[14] 露風が作った赤とんぼの歌詞を刻んだ歌碑。前に立つとメロディーが流れる。

警察活動にご協力願います

「マンション等の居住者の安全・安心の確保に関する 相互協力協定」を締結

11月19日、当協会と兵庫県警察は、マンション等における居住者の安全・安心の確保をすることを目的に相互協力する旨の協定を締結いたしました。

会員の皆様には、ご自身が所有する物件や管理する物件について、事件及び事故の発生や警察からのお知らせや防犯連絡等を行う「巡回連絡」等で、警察官が訪問した際には、可能な範囲で円滑な立ち入りにご協力いただきますようお願いいたします。



兵庫県警察本部西影地域部長と松尾会長

第4回兵庫宅建本部役員・ OB親睦ゴルフコンペのご報告



兵庫宅建役員・OB親睦ゴルフコンペが、12月5日、「西宮高原ゴルフ倶楽部」(西宮市)にて、現役・OB役員18名(5組)参加のもと開催されました。当日は、好天に恵まれ、和やかな雰囲気の中、役員相互の親睦を深めていただけたと思います。

優勝は、尼崎支部からご参加いただいたOB役員の木村洋信様です。



優勝者 木村洋信様と松尾会長

(優勝者の弁)
松尾会長、出口さん、吉田さんという良きパートナーに恵まれ、楽しくラウンドできたことが優勝できた要因と思います。お三方に感謝申し上げます。

【平成31年1月6日スタート】近畿レインズからのお知らせ 『所在地3(番地・号)の入力必須化!』

近畿レインズでは、より詳細な取引事例の蓄積、また事例を反映した市場データの作成や価格査定の根拠等に役立て、情報の充実や信頼性の向上を図るため、所在地3(番地・号)の入力が必須となりました!

登録するとき

物件登録

物件情報登録時に、所在地3・部屋番号を検索結果に表示させるかどうかを選択できます。「所在地3表示」「部屋番号表示」のボタンがありますので、登録の際にお選びください。【※注】
★平成30年12月27日までに登録された物件の取扱いについて
＜所在地3・部屋番号が未入力の物件の変更、再登録等＞
平成31年1月6日以降に変更や再登録を行う際は、所在地3・部屋番号は入力必須となります。所在地3・部屋番号を入力しなければ変更や再登録を完了できません。

物件成約登録

- 売買物件…登録時に入力した所在地3・部屋番号を変更及び削除することはできません。
- 賃貸物件…登録時に入力した所在地3・部屋番号を変更、修正することは可能です。(従来通り)

【※注】登録業者が物件登録時に「表示しない」を選択しても、成約物件検索時に下記の操作をした場合、所在地3は表示されます!

検索するとき

成約物件の検索時、物件詳細画面および物件概要書に所在地3・部屋番号を表示させるには下記の操作が必要です。(検索結果一覧画面上では、所在地3・部屋番号は表示されなくなります。)

● 所在地詳細の表示にチェック ● 表示される承諾書の「承諾する」をクリック

※成約情報の所在地詳細情報を1日に閲覧できる回数は上限があります。
1日の表示可能件数は物件詳細、物件概要書それぞれで500件までです。日をまたぐとリセットされます。

詳細は、近畿レインズホームページ(http://www.member.kinkireins.or.jp/system_info/?p=873)をご確認ください。

平成30年度 会員業務支援研修会を開催

12月7日、兵庫県民会館「けんみんホール」にて会員業務支援研修会(主催:事業対策委員会)を実施いたしました。

今年度は第1部に「全宅連安心R住宅事業」(講師:全宅連事務局)、第2部に「不動産取引実務と民法改正のポイント」(講師:村川隆生氏(右写真))といった内容で約2時間半に亘り、ご講演いただきました。研修会の出席者から「業界の最新情報を得ることができた良い機会でした。」等のお声をいただくことができました。



男子第73回/女子第35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73回、女子第35回となる兵庫県高等学校駅伝競走大会が11月4日(日)、篠山市で開催されました。天候にも恵まれ、男子40校、女子30校の選手達は皆元気な走りを見せてくれました。男子は西脇工業が2年ぶり25度目の頂点に立ちました。女子は須磨学園が5年ぶり21度目の栄光に輝きました。

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。

優勝した西脇工業と須磨学園は、12月23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。



※大会の詳細内容は、サンテレビホームページに掲載されています。
<http://sun-tv.co.jp/ekiden>



「第8回兵庫県不動産市況DI調査」の結果について

10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。アンケートにお答えいただいた会員の皆様に、厚く御礼申し上げます。調査結果は兵庫県不動産鑑定士協会のホームページ上で公開されています。

なお、「消費税増税に関する意見欄」及び「自由意見欄」へ頂いたコメントにつきまして、兵庫宅建本部で閲覧が可能となっております。

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



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38名の皆様にご協力頂きました。

意外と知らない○○○ パソコン編 Vol.07

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なっています。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。

皆さん「ショートカットキー」を知ってますか?実はこれを覚えるとパソコン操作が格段に速くなり、作業効率をアップしてくれます!!!
今回は、「Windows」での『基本的なショートカットキー10選』を紹介させていただきます。

では「ショートカットキー」とはどのような操作でしょうか?
例えば、ブラウザ上の画像を「コピー」する際の動作は、【マウスでコピーする画像を選び⇒「右クリック」⇒「画像をコピー」を選択】となります。
この「右クリック」と「画像をコピー」を選択する2回の動作を「ショートカットキー」を使えば1回の動作で可能となります。(画像参照)
“えっ!1回の動作が減るだけで、たいして作業効率アップになってないのでは???”と思った人もいるでしょうが、そうでもないんです!
よく使う動作の「ショートカットキー」を覚えるだけで、塵も積もれば山となり、かなり作業効率をアップしますよ!



●それでは、「基本的なショートカットキー」を紹介します。

- 1 コピー **Ctrl + C** キーボードの「Ctrl」を押しながら「C」を押すと「コピー」が出来ます。
- 2 ペースト(貼り付け) **Ctrl + V** コピーした画像やテキストを「Ctrl」を押しながら「V」を押すと「貼り付け」が出来ます。
- 3 切り取り **Ctrl + X** ExcelやWordで作成したテキストを「切り取り」する際に利用します。切り取ったテキストを「Ctrl」+「V」すると「貼り付け」も出来ます。
- 4 全て選択 **Ctrl + A** ExcelやWordで作成したテキストを「全て選択」する際に利用します。全てのテキストが長い場合は、選択するも面倒になりますので、この「ショートカットキー」は便利です。
- 5 作業を元に戻す **Ctrl + Z** ExcelやWordで作成したテキストを間違えて削除してしまった場合、「Ctrl」+「Z」をする事により、ひとつ前の状態に戻ります。これを数回繰り返すことにより、ある一定の状態まで戻ることが可能です。
※「元に戻す」回数は、使うソフトによって異なります。
- 6 ひとつ先に進める **Ctrl + Y** 上の「Ctrl」+「Z」がひとつ前に戻るのに対して、「Ctrl」+「Y」はひとつ先の状態に進みます。もう少し分かりやすく説明しますと、100(今のテキスト)⇒「Ctrl」+「Z」⇒500(ひとつ前のテキスト)⇒「Ctrl」+「Y」⇒100(ひとつ先のテキスト)少し分かりにくい「ショートカットキー」ですが、使いこなせると便利です。
- 7 上書き保存 **Ctrl + S** タイトルの通り「上書き保存」が出来ます。パソコン作業では、せっかく作成したデータがパソコンの不具合で消えてしまう事がありますよね。そんな時、こまめに保存しておけば被害は最小限で抑えられます。この「ショートカットキー」を無意識に使いこなせるようにしておけば、そんな不慮の事故に対処できます。
- 8 印刷 **Ctrl + P**
- 9 検索画面を開く **Ctrl + F**
- 10 テキストの太字化 **Ctrl + B** 斜体化 **Ctrl + I** 下線を引く **Ctrl + U**

最後に 大して作業効率が上がらないと思わず、是非「ショートカットキー」を使ってみてください。使い慣れてくるとマウスで操作しているのが面倒くさくなるくらい便利になってきます。今回は10選を紹介しましたが、まだまだ沢山ありますので、慣れてきたら更に新しい「ショートカットキー」を覚えて、パソコンライフを快適にしていってくださいね。



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>

最近の判例から

▶ 宅建業者の調査説明責任(耐震性についての説明責任を例にして)

1 はじめに

宅建業者においては、売買の仲介の際、いかなる範囲で説明責任を負うのか悩ましい事態に度々直面されるかと思えます。例えば、南海トラフ地震をはじめとする大地震の発生の危険性が取り沙汰される昨今においては、買主にとって、建物の耐震性が物件購入の決断に影響を与えることは否めません。このようにして、宅建業者は、物件取引において耐震性に関する問題に遭遇することとなります。

そこで、本稿では、宅建業者はいかなる範囲で売買の対象となる建物についての調査説明義務を負うのかを、耐震性についての説明責任を例にして、あらためて確認したいと思います。

2 宅建業者の媒介取引における買主に対する一般的な説明義務

(1) 委託関係がある(買主側媒介業者と買主)場合

媒介業者は、委託者たる買主に対し、準委任契約(民法656条、644条)に基づき、不動産の調査及び説明等を行って不測の損害を与えることを防止する善管注意義務を負っています。これを受け、宅地建物取引業法35条1項、47条1項において重要事項説明義務が定められています。

(2) 委託関係がない(売主側媒介業者と買主)場合

この場合、宅建業者と買主の間には、何らの委託関係がないことから、宅建業者が買主に対して準委任契約に基づく善管注意義務を負うことはありません。

しかし、宅建業法31条1項は「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。」とされていることに鑑みれば、不動産取引の専門家である宅建業者を信頼して取引関係に入った者の信頼は法的に保護されるべきであり、「宅建業者は、直接の委託関係はなくとも、業者

の介入に信頼して取引するに至った第三者に対しても、信義誠実を旨とし、目的不動産の瑕疵、権利の審議につき、格段の注意を払うなどの業務上の一般的注意義務を負う」(最高裁判例昭和36年5月26日)とされています。

(3) このように、宅建業者は、買主側売主側いずれの立場の媒介業者としても、買主に対し説明義務を負うこととされることとなります。

3 耐震性に関する説明義務

(1) 旧耐震基準(確認済証または検査済証が昭和56年5月31日以前に交付された建物)の売買を媒介する場合

宅建業法は、平成17年に発覚した大規模な構造計算書偽造事件を受け、宅建業者が不動産売買等を媒介する場合、以下のとおり、宅建業者に耐震診断の有無等の調査・説明義務を定めました。

すなわち、宅建業者は、旧耐震基準の建物について、耐震診断の有無を調査し、耐震診断がある場合にはその内容について説明義務を負う(宅建業法35条1項14号、同規則16条の4の3第5号)とされ、これらの事実の不告知または不実の告知を禁止しています。

そして、この耐震診断の有無の調査は、売主及び所有者に耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合や管理業者に問い合わせた上で、その存在が確認できなかった場合、当該照会をもって調査義務を果たしたとされています。

このように、売買を媒介する宅建業者は、旧耐震基準の建物について、説明の前提となる一定の調査義務を尽くせば足り、耐震診断の実施等を行う必要はありません。

(2) 新耐震基準の建物の売買を媒介する場合

新耐震基準の建物に関しては、法は調査説明義務について、何ら規定していません。したがって、原則として、調査義務を負うことはありません。

しかし、いかなる場合においても、宅建業者は説明義務を負わないのでしょうか。例えば、新耐震基準の建物に耐震偽装がなされていることを知った場合でも、宅建業者は説明義務を負わないのでしょうか。

この点、旧耐震基準物件の耐震診断の有無は重要事項として列挙されていますが、新耐震基準物件の耐震基準の偽装などの耐震性に関わる事項については、説明すべき重要事項に含まれるか明らかではありません。

しかし、上述したとおり、売買の媒介をする宅建業者は、売主側・買主側いずれの立場であるとしても、買主に対して説明義務を負っています。そして、その根拠は、準委任契約(民法656条、644条)に基づく善管注意義務ないしは業者の介入に信頼して取引するに至った第三者に対する信義誠実義務です。また、宅建業法35条1項は「少なくとも次に掲げる事項について」と規定していることから、同条列挙以外の事項についても重要事項となりえます。

この点、裁判例において、宅建業者は「購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合」には、宅建業法35条1項列挙以外の事項についても説明告知義務を負うとされています(大阪高判平成16年12月2日等)。

耐震基準の偽装等の耐震性についての重大な情報は、このような事項にあたるといえることから、宅建業者としてはそれを認識している場合または認識可能であって、取引関係者に耐震基準の問題による負担を

負わせるのが酷といえるような特段の事情があるような場合には、買主に対し、説明告知する義務があるといえます。

一方、このような事情を認識していない場合には、宅建業者は、たとえ買主から耐震性についての専門的鑑定や耐震偽装の存否の調査を求められたとしても、それに応じて調査し説明する義務までは負わないと考えられます。なぜなら、不動産取引の専門家である宅建業者といえども、建物の物理的瑕疵の存否を調査する専門家ではない以上、このような専門性の高い事項についてまで調査や鑑定などを行う義務を負うことは、取引に伴う注意義務として相当性を欠くといえるからです。



※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 吉本圭介 (兵庫県弁護士会所属)

profile

京都大学法学部卒業、同志社大学法科大学院修了。大阪にて弁護士登録後、平成28年1月より独立開業。不動産業・医療法人・IT企業・製造業・建設業・商社・運送業などの多様な業種の企業活動から生じる諸問題(契約・債権回収・労務・M&A・訴訟等)の解決を企業顧問として幅広くサポートする一方、民事事件・家事事件を幅広く取り扱っている。顧問先企業・依頼者に寄り添う法律事務所をモットーとする。

[燈友法律事務所]
〒650-0024 神戸市中央区海岸通6建隆ビル16階 TEL:078-381-8762 FAX:078-381-8763