

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

Vol.324 2019.4 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.324 2019.4月発行



きめ細かにサシが入り込み、芸術的ですらある「神戸ビーフ」のミスジ、シャトーブリアン、サーロイン(右から)。神戸ビーフとは、日本原種の黒毛和牛中、最も肉質が素晴らしいとされる但馬牛から選りすぐった、究極の牛肉だけに贈られる称号だ。

## イ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [西宮市編]

肉を知り尽くしたオーナー厳選、和牛の素晴らしさが食に感動を呼ぶ。



富良野和牛イチボ肉の自家製ローストビーフ。臀部上部、お尻のえくぼ辺りの肉で、非常にやわらかい。細やかなサシは室温で溶け出すほど融点が低く、脂の旨味だけを残してサラリと流れる。

阪神電鉄本線・鳴尾駅の北東、旧国道に沿ってたずむ「La Paysanne」。黒毛和牛に特化したステーキハウスだ。店内は、ゆったりと落ち着いた雰囲気にも包まれている。

「未経産の雌牛にこだわり、全国から優秀な和牛肉を厳選。ステーキをはじめ、各部位に最適な調理法で提供しています。日本が誇る和牛の素晴らしさを実感いただければ」と語るのは、オーナーシェフの稲上雅敏さん。精肉店の三代目として育ち、ご自身も精肉業の経験をもつ。いわば、肉を知り尽くしたプロ中のプロだ。

稲上さんは、産地だけでなく生産者にもこだわる。実際に生産農家を訪れ、牛の生体を観察し、牛が育つ環境や肥育方法などを吟

### ステーキハウス La Paysanne

西宮市里中町2-1-9 TEL.0798-41-2900  
[営]11:30~14:00、17:00~22:00 [休]木曜日

味。その上で枝肉の肉質を見極める。その過程で生産者との信頼関係も築き上げられるとのこと。フランス語で「農民」を意味する店名には、農家への敬愛が込められているのかもしれない。

稲上さんの目にかなった和牛肉は、世界のグルメを魅了してやまない『神戸ビーフ』はもちろん、『但馬牛』『松坂牛』といった有名どころから『富良野和牛』など、あまり馴染みのないものまで様々。「乳牛のイメージが強い北海道ですが、肥育技術の進歩で、優秀な和牛が育つようになっています」。その姿勢は、ワイン選びにも生かされる。フランスやドイツだけでなく、南アフリカやモルドバ等のワイナリーを歴訪。生の声を聴きながら仕入れを決めるそうだ。

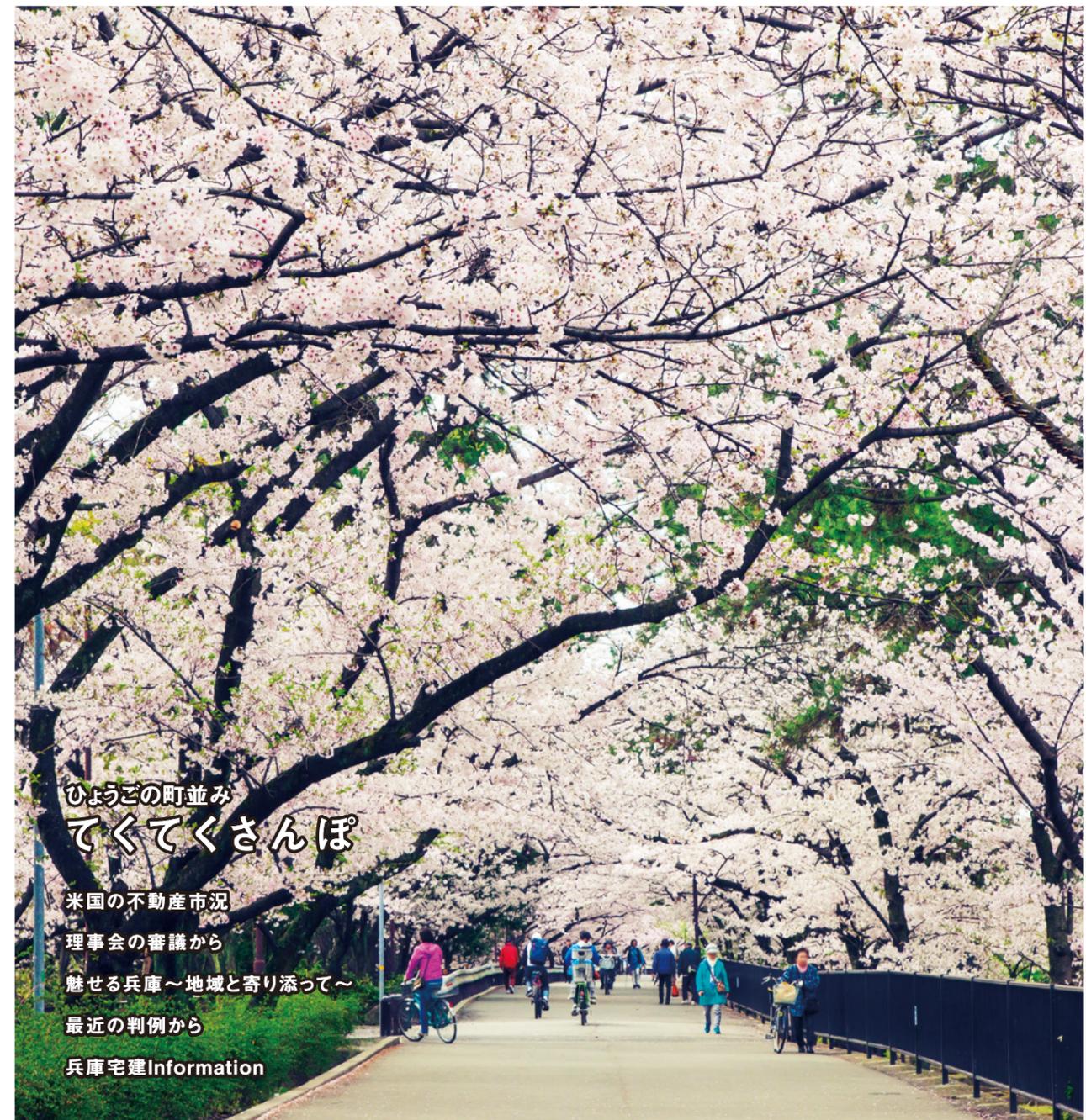
La Paysanneのメインメニューは、鉄板で焼いたサーロイン&フィレステーキで、塩かワサビでいただく。最上級の肉が意外とリーズナブルに味わえるのも魅力。その評判は全国区で、トップアスリートや有名芸能人がプライベートで訪れる店としてもその名が知られている。



2階には、家族や仲間が集い気兼ねなくワイワイやれるパーティールームが用意されている。音響設備が整いライブも可能。



ハイセンスな色調で統一された1階店内。鉄板の前に設えられたカウンター、落ち着いたボックスマス、バーカウンターもある。



## 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

編集  
後記



広報委員:木谷裕之(姫路)

昨年より広報委員会に配属となり、初めて「六甲ミーツ・アート芸術散歩」のことを知りました。「兵庫宅建ハトマーク賞」を選ぶために審査会にも参加させていただきました。各作品の作家さんの作品に

する想いを聞き、すごく感銘を受けて鑑賞させていただき、良い刺激・勉強となりました。

今後も会員の皆様のお役に立てる情報発信の場として、努めてまいります。





# HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.324 2019.4 SPRING

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: 夙川公園の桜

## 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
- 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!**  
 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、P2、P7、P9、P10、P17、P18に掲載しています。

## 第59回定時総会が開催されます

第59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 2019年5月27日(月)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)



## 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。



Promoting expertise in real estate

## 米国の不動産市況 Vol.6



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。

Greetings to Hyogo Takken from the Washington REALTORS®.

We appreciate the opportunity to exchange information between our associations. Washington State is facing an affordable housing crisis. Our beautiful state is blessed with rapidly growing businesses like Microsoft, Amazon, Boeing, Apple and other high-tech companies. However, people employed in high paying jobs have absorbed most of the available housing and prices are being driven up to the point where middle to low income families cannot find affordable housing. Additionally, building restrictions and condo liability laws are restricting new construction of affordable housing.

The Washington REALTORS® are taking legislative steps to increase the supply of housing in all price ranges to alleviate the problem. Our Association has brought together a coalition comprised of non-profits representing the homeless community and low-income housing and commercial interests like builders and REALTORS® to develop these legislative fixes.

The Legislative proposals surround condominium liability, buildable lands, zoning requirements and more. We call the campaign, "Unlock the Door for Affordable Homeownership". Since our lawmakers are impacted by public opinion, we are spending \$1.5 million dollars in advertising to explain to our communities what we aim to accomplish. We invite you to learn more about our initiatives—you can view our commercials and our legislative platform here:

<https://unlockthedoora.com/>.

We are looking forward on continuing relationship with Hyogo Takken.

Sincerely,

Dale Chumbley  
2019 Washington REALTORS® President

兵庫宅建の皆様こんにちは!

この様にお互いの協会、不動産市場の情報交換ができることを感謝しています。現在ワシントン州では住宅価格高騰、在庫不足が一番の問題です。私たちのワシントン州はマイクロソフト、アマゾン、ボーイング、アップルなどのハイテク企業の著しい発展に恵まれています。しかし、この業界の高所得者が主に住宅を購入し、価格を吊り上げています。これによって中所得者層の住宅購入が難しくなっています。また現状のマンション建築など、建築関連の法律も中級物件の新築の妨げになっています。

今年度、当協会は在庫不足解消として、他の業界団体やホームレス問題を扱う団体、中小企業団体などの参加による幅広いグループを結成して、州議会に法律の改正などを訴え、色々な所得レベルの人々が家を購入しやすい環境を作る努力をしています。

法律の改正は、区画整理、建築法、建築管理法などの幅広い形で求めています。州民の方達の理解、助けを求めるために、"Unlock the Door For Affordable Homeownership" "住宅購入のためのドアを開く"と題したキャンペーンを150万ドル(約1.5億円)を投じて、テレビ、ラジオ広告などを行っています。今年の終わりには、皆様に良い結果をご報告できることを願っています。もし興味のある方は、英語ですが、下記のウェブサイトを見て下さい。

<https://unlockthedoora.com/>

これからも引き続きもっと皆様と良い関係を築けることを願っております。

2019年度ワシントン州リアルター協会会長  
デール チャンプリー



▶2019年度ワシントン州リアルター協会会長

デール チャンプリー氏



▶全米リアルター協会日本大使

マーク北林氏



## 「県政150周年記念知事表彰」を受賞しました



松尾会長

兵庫宅建協会は、3月16日に兵庫県公館にて行われた「県政150周年記念フィナーレイベント」において、兵庫県政に貢献のあった団体に対する知事表彰である「県政150周年記念知事表彰」を受賞しました。

これは、兵庫県への多年に亘る貢献が評価されたものであり、大変名誉なことです。これからも消費者保護、不動産取引の適正化を担う業界団体として、宅地建物取引業のさらなる発展と信頼性の向上を目指し、より一層尽力してまいります。



## 「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4日に兵庫県不動産会館内の研修ホールにて、会員、ポータルサイトや広告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」を開催いたしました。

研修会冒頭のあいさつで松本副会長(兼 近畿地区不動産公正取引協議会 専務理事)は「“おとり広告”の撲滅と未然防止は不動産広告業界の最重要課題と位置付けている。規約に沿った正しい広告作りをしていただき、消費者が安心して取引できるような土台を築いていただきたい」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の参与・規約推進特別講師の小田徳行氏を招き、「ポータルサイト掲載停止の実施状況と違反事例」のテーマで約70分に亘り、講義していただきました。

なお、今年度の出席者は30社40名。出席者の大半が配付資料にメモを取りながら、熱心に聴講されておられました。



松本副会長



講師 小田徳行氏



## 「1.17ひょうごメモリアルウォーク」に協賛しました



兵庫宅建協会は、「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HAT神戸・なぎさ公園(神戸市中央区)を目指し、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。

●ひょうご安全の日公式サイト(<http://19950117hyogo.jp/>)



## 「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。

調査結果は全宅連のホームページで公開されています。  
<https://www.zentaku.or.jp/research/questionnaire/>



**調査期間** 2018年9月21日～2018年11月30日

**調査対象** 日本全国の20歳以上の男女その他(有効回答数:18,601件)

**調査方法** インターネットアンケート調査

## 協会PRグッズを作成しました

兵庫宅建協会では、協会PR活動の一環としてクリアファイルとポケットティッシュを作成しました。

このグッズが、兵庫宅建・ハトマークのイメージアップの一助に繋がればと考えます。



## ハトマーク杯 第10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～



3月16日、今年で10回目となる「ハトマーク杯第10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。

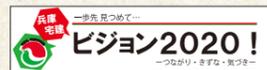
大会は、ACEボールとショートテニスが行われ、全56チーム、123名の選手により熱戦が繰り広げられ、父兄の方々も大声援を贈っていました。表彰式では、たくさんのお褒め状を小学生たちに贈呈しました。

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。



久保 明石支部長



## 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）

**開催予定日**

▶2019年	【第2回】5月15日(水)	【第3回】6月5日(水)	【第4回】7月10日(水)
	【第5回】8月20日(火)	【第6回】9月4日(水)	【第7回】10月16日(水)
	【第8回】11月13日(水)	【第9回】12月11日(水)	
▶2020年	【第10回】1月22日(水)	【第11回】2月19日(水)	【第12回】3月18日(水)

## 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、ご了承願います。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

## ヴィッセル神戸を応援しています!

兵庫宅建協会は、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。

### ヴィッセル神戸サポートファミリーとは

ヴィッセル神戸をファンとしてのみならずヴィッセル神戸の一員として支えている企業・店舗・個人の総称です。“ヴィッセル神戸に関わるすべての人を幸せに”をクラブ理念に掲げ、サッカーをはじめとするスポーツ全般を通じて明るく豊かな地域社会づくり、青少年の健全育成と夢と活気のある街づくりを目指しています。協賛金は主にヴィッセル神戸の選手強化費や地域との交流および支援活動、学校訪問などに活用しています。

私たちはヴィッセル神戸サポートファミリーです

**VISSEL KOBE 2019** **VISSEL**



# 魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.5

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。



## 淡路支部

淡路島は、古くより朝廷に数々の食材を献上してきた「御食国」として知られています。

古事記の仁徳天皇の項には「旦夕淡路島の寒水を酌みて、大御水献りき」とあり、毎日飲む水までもが、淡路島から朝廷に運ばれていました。淡路島の食材は、いわば朝廷からのお墨付きを頂いていたといえます。

そんな淡路島のブランド食材である、たまねぎ・鯛・サクラマス・わかめ・いかなご・メバルなどが、これからの季節、旬をむかえます。一度、ご賞味頂いたら幸いです。

また、およそ500年の歴史があり、国指定重要無形民俗文化財である淡路人形浄瑠璃や、日本の奇祭の一つでもある弁天祭りは、白装束の奉仕隊が白布に包まれた御神体を背負い、街中を練り歩く、独特な御神幸でも有名です。

当支部では、淡路三市と連携して、空き家対策事業に積極的に取り組み、空き家流通の促進に向けた活動が、「地域によりそう生活パートナー」として、新たなビジネスチャンスを生み出していくことになると考えています。

そのためにも、要望活動を活発に行い、宅地建物取引業の適正な運営、健全な発展に努めて参ります。



淡路人形浄瑠璃



淡路島ブランド食材



弁天祭



明石城



JR明石駅前

## 尼崎支部

尼崎支部は、昨年、住宅ローン専門金融機関による「本当にすみやすい街大賞2018in関西」で、なんと1位に選ばれました。

正直なところ、驚かれた方や疑問に思われた方は多いと思いますが、20~30年前位から市街地にある大規模な工場の多くは、マンションや商業施設などに変わり、区画整理をされ、歩道や公園などが整備されています。大阪まで近くて利便性が非常に良いにもかかわらず、物価も安く、かざらなく生活出来る素敵な街ではないでしょうか。

去る3月29日には、「明石城」が一般公開されました。ますます観光客が増えて、活気のある街に、足を運んでください。

## 明石支部

明石は、今年で市制施行100周年を迎え、明石城築城400周年にあたる年でもあります。市内では、明石伝統夢まつりをはじめ楽しいイベントを続々開催致します。

市制施行100周年記念事業のメインイベントとしては、2019年11月23日(土・祝)、24日(日)明石公園・明石市役所周辺にて「ご当地グルメでまちおこしの祭典! B-1グランプリ」の全国大会を開催します。

ご当地グルメを楽しめたり、出展団体のパフォーマンスを楽しめたり、子どもエリアで遊べたりと、様々な年齢層の方々に楽しんでもらえる様な「さらにやさしい取り組み」を会場のあらゆるエリアで展開しています。この機会に是非明石へ足を運んでみてください。



明石城

ご当地グルメでまちおこしの祭典!  
B-1 GRAND PRIX 11th INAKASHI 明石

176点の応募から市内の小学生13,000人による投票で選ばれた100周年のシンボルマーク



# ひょうごの町並み てくてくさんぽ

【西宮市・阪神西宮駅界隈】  
西宮神社と酒造エリア  
市内二大観光スポットをめぐる。

大阪と神戸のほぼ真ん中に位置する西宮市南部は、市街地でありながら自然豊か。川沿いに約2300本の桜が咲き乱れ『日本さくらの名所100選』に選ばれた「夙川公園」をはじめ、緑あふれる公園も多数整備されています。また、全国えびす神社の総本山である「西宮神社」を有し、古くから酒造りが栄え、多様な文化も華開きました。現在も阪神間有数の文教都市として知られています。

ナビゲーター  
近澤 みさと Profile

- 第49期サンテレビガールズ
- 趣味:スイーツ巡り、読書

## N I S H I N O M I Y A - C I T Y “福の神”坐すまちに 今も息づく酒造りの文化



### 商売繁盛にご利益のある “えべっさん”で福を授かる

福德をいただき、宮水と酒造りの歴史と文化にふれる散策は、阪神電鉄本線の西宮駅から始まります。駅の北口から西に進み、石灯笼が並ぶ「えべっさん筋」を渡ったところに「傀儡師故跡」の石碑と像が立っています。室町時代より、人形を操りながら諸国を行脚して“えびす様”のご神徳を広めた傀儡師が近辺に住んでいたとか。その人形芝居は文楽のルーツだそうです。

えべっさん筋を南に下り、全国に約3500社あるえびす神社の総本山「西宮神社」に詣でましょう。十日戎の神事・福男選びでおなじみ、朱塗りの表大門は安土桃山時代の再建で国指定重要文化財。門に続く大練塀は日本最古の築地塀で、こちらも重文指定です。室町時代以降、えびす様は七福神の代表福神とされ、西宮神社が信仰の本拠地に。江戸時代からは、上方の商業経済の発展から“商売繁盛の神”として崇められるよ

うになったよう。きっと、有難い“福”を授けてくださることでしょう。

### 灘五郷の一つに数えられる「西宮郷」 酒造は昔も今も西宮の代表産業

国道43号を渡って、えべっさん筋をさらに南下。この辺りは、古くから“灘の生一本”で知られる“灘五郷”の一つ「西宮郷」。現在も有名な酒造メーカーの工場が建ち並び、日本有数の酒どころです。工場から漂う芳しい香りが鼻をくすぐります。

臨港線を東へ。赤煉瓦の酒蔵を彷彿とさせる建物は「白鹿記念酒造博物館・記念館」。日本酒の歴史や文化に関する資料や、陶磁器、漆器など酒にまつわる多彩な品々が展示されています。道路を挟んだ北側には、明治2年に建造された辰馬本家の本蔵を利用した「酒造館」があり、酒造工程などを知ることができます。

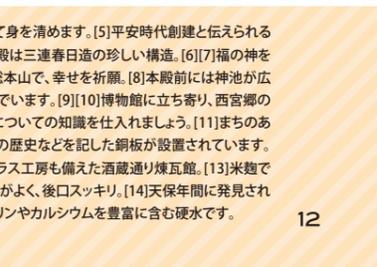
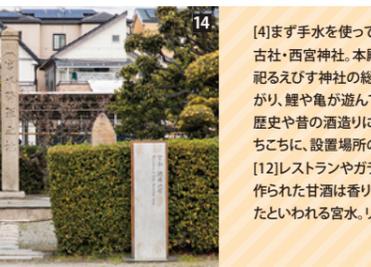
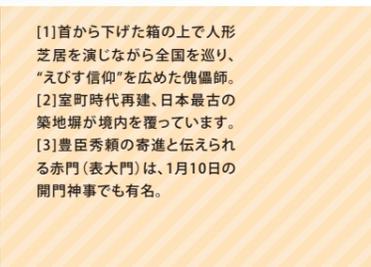
札幌筋を北にとり、白鷹緑水苑へ。酒造りの道具や資料、北辰馬家に伝わる生活道具

等の展示もあります。酒造メーカーが軒を並べる「酒蔵通り」を東へ。「日本盛酒蔵通り煉瓦館」の館内には試飲コーナーがあり、酒蔵ならではの原酒が味わえます。

### 名水「宮水」の発見で “灘の生一本”の人気は不動に

酒蔵通りを戻り、市役所前線を北に。道沿いに、金属製のドームのようなものが並んでいます。これが、名高い「宮水」の取水口です。室町時代から「西宮之旨酒」と謳われた同地の酒。その銘酒に大きな影響を与えたのが、六甲山からの伏流水・宮水の発見!仕込み水に使用したところ、酒の質が明らかに上がり、人気は不動のものに。

江戸時代中期には海上輸送が盛んになり、樽廻船で大量の酒を送り込んだとか。濃醇辛口の「灘の生一本」はたちまち評判を呼び、灘酒の名声が高まったといわれます。そんな歴史と文化を知れば、酒が一段と旨く感じられることでしょう。



[1] 首から下げた箱の上で人形芝居を演じながら全国を巡り、“えびす信仰”を広めた傀儡師。  
[2] 室町時代再建、日本最古の築地塀が境内を覆っています。  
[3] 豊田秀頼の寄進と伝えられる赤門(表大門)は、1月10日の開門神事でも有名。

[4] まず手水を使って身を清めます。[5] 平安時代創建と伝えられる古社・西宮神社。本殿は三連春日造の珍しい構造。[6][7] 福の神を祀るえびす神社の総本山で、幸せを祈願。[8] 本殿前には神池が広がり、鯉や亀が遊んでいます。[9][10] 博物館に立ち寄り、西宮郷の歴史や昔の酒造りに関する知識を仕入れましょう。[11] まちのあちこちに、設置場所の歴史などを記した銅板が設置されています。[12] レストランやガラス工房も備えた酒蔵通り煉瓦館。[13] 米麹で作られた甘酒は香りがよく、後口スッキリ。[14] 天保年間に発見されたといわれる宮水。リンやカルシウムを豊富に含む硬水です。

## 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)の変更新前、宅建免許の「欠格事由」の該当についてご確認下さい。



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願います。)

### 【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(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号までのいずれかに該当する者のあるもの

## 「防災・減災ハンドブック2018」に広告掲載しました



兵庫宅建協会では「家族で話す防災・減災ハンドブック2018」に広告掲載をしました。このハンドブックは、阪神・淡路大震災の経験をもとに当時を知らない児童たちに地震に対する知識を「伝える」と同時に、児童の保護者が体験・見聞きた地震の教訓を共有し、家族が一緒になって防災意識を高め「備える」機会を提供し、日頃からの防災、いざという時の減災に「活かす」ことを趣旨としています。兵庫県下の公立小学校の児童約30万人に配布され、防災教育への一助となっています。

また、同ハンドブックはKiss FM KOBEホームページ内「Information(トピックス・ニュース)」に掲載され、自由にダウンロードすることができます。

Kiss FM KOBEホームページ  
[https://www.kiss-fm.co.jp/topics\\_news/](https://www.kiss-fm.co.jp/topics_news/)



## 「平成30年度会員業務支援研修会」を開催しました



講師 武市吉生氏

3月8日、兵庫県民会館けんみんホールにて、兵庫宅建協会事業対策委員会・全宅管理兵庫県支部の共催で「平成30年度会員業務支援研修会」を開催し、87名の方にご参加いただきました。

講師には、全宅管理のアドバイザーである弁護士の武市吉生(たけち よしお)先生を招き、「賃貸管理物件の紛争事例及び相続時の対応」のテーマで約2時間講演を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「具体的な事例を用いて、説明してもらったのでわかりやすい講義であった」と「紛争時にどのような対応をすれば、解決できるのかを知る機会になった」等、たくさんの好評の声をいただき、盛会裏に終了いたしました。



### (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。

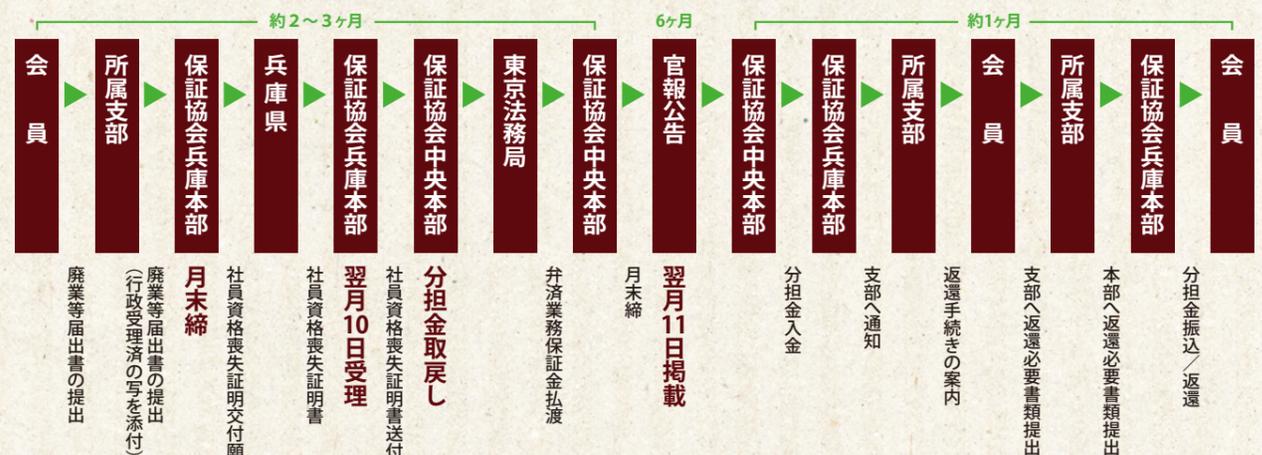
また、返還に要する期間は、官報公告期間(6ヶ月)を含め、通常約9～10ヶ月となりますので、ご了承ください。

### 【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. 退会等事務手数料  
 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



# (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。

### ●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。

### ●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。



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、最近よく質問を受ける内容を説明させていただきます。実はこの内容は5年ぐらい前に、ここで説明した事があるのですが、最近になってまた質問が増えてきたので改めて説明させていただきます。

その質問とは… **ホームページとSNSとはどう違うの? BLOGってのもあるよね???** という内容です。

## ●では、代表的なサービスをサッカーに例えて説明させていただきます。

### [ホームページ]

昨今では、ほとんどの企業・団体が持たれているホームページですが、特徴としては、自ら攻撃(情報発信)は出来ず、“待ち”の情報発信しか出来ないことから、ゴールキーパー的な役割・機能であると言えるでしょう。

誰でもアクセス出来るホームページは、ゴールキーパーらしく“守備の最後の砦”として、一番後ろでドンと構えており、企業・団体の安心感、信頼性を示す大きな役割を果たしており、無いと困る重要な役割を果たしております。しかし、“誰でもアクセスできる”ということが反面、“ユーザーの囲い込み”が難しく、ユーザーのふところに入るのは苦手のサービスであります。

### [ブログ]

ホームページより「更新しやすい」ということから、一定の攻撃力があります。SNS(FacebookやTwitter等)ほど攻撃的ではないため、守備的MFと言えるでしょう。

ホームページ同様、“誰でもアクセスできる”ということが反面、“ユーザーの囲い込み”が難しく、ユーザーのふところに入るのは苦手のサービスであります。

### [Twitter] (SNS)

特徴として攻撃はドンドン出来るポジションですが、攻撃の精度が悪いフォワード(FW)と言えるでしょう。シュートは沢山するのですが、なかなかゴールゲット出来ない。要するに、情報発信の数を増やさないユーザーに伝わりにくいサービスといえるでしょう。

会員登録・ログインが必要なサービスであるため、“ユーザーの囲い込み”がしやすく、ユーザーのふところに入っていくサービスであります。

### [Facebook] (SNS)

本田圭佑や香川真司、最近では中島翔哉のように司令塔であり、攻撃もでき、守備もできる、広いエリアでゲームを支配できる攻撃的MFと言えます。要するに、写真や文章によって情報訴求することが可能であり、ソーシャルなネットワークにより広く情報拡散も出来る機能を持ち合わせております。

Twitter同様、会員登録・ログインが必要なサービスであるため、“ユーザーの囲い込み”がしやすく、ユーザーのふところに入っていくサービスであります。

### [Instagram] (SNS)

写真や動画を中心としたSNS(コミュニティ型のインターネットサービス)です。今一番流行っているSNSのひとつです!

特徴としては、TwitterとFacebookの間といったところでしょうか。



皆さん、違いは分かりましたでしょうか?  
最後に 最近では“炎上騒ぎ”などもありますが、それぞれの特徴を理解し、節度ある形で利用すれば、プロモーションとして、また日ごろの楽しみとして、面白いツールですので、興味のある方は一度利用してみてください。



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

## ▶管理組合と区分所有建物の共有部分に係る責任について

①管理組合は、建物共有部分について民法717条1項の占有者とはいえないとした事例。②管理組合がその責任と負担において共用部分の管理を行う旨の管理組規約は、管理組合の目的・権能を定めたものであって、管理組合と区分所有者との間の権利義務関係を定めたものではないとした事例。

東京高裁H29.3.15 判例タイムズNo.1453、判例時報No.2384

## 1 はじめに

区分所有者は、区分所有関係に入ることによって、当然に建物並びにその敷地及び附属施設(以下「建物等」といいます。)の管理を行うための団体(以下、「管理組合」といいます。)の構成員となります。また、管理組合は、区分所有法の定めるところによって、集会を開き、規約を定めるなどして、建物等の管理を行うこととなります。

では、区分所有者は、管理組合に対して、区分所有建物の共有部分に瑕疵があったことに伴い発生した損害について損害賠償請求を行うことはできるのでしょうか。

### (2) Xは工作物責任を負うべき占有者に当たるか

民法717条1項は、建物等の土地の工作物の占有者に対し、その工作物の瑕疵により損害を被った被害者に対して、原則として、その損害を賠償する責任を認めています。そこで、Yは、Xが共有部分の占有者に該当するとして、この工作物責任を主張しました。この点について裁判所は、「本件建物の共用部分の占有者は、管理組合たるXではなく、本件建物の区分所有者の全員である。Xは、区分所有法3条の団体(管理組合)であり、本件建物の共用部分を管理しているが、管理責任があるところに占有があるとはいえないのであり、管理組合が共用部分の占有者(民法717条1項の第一次的責任主体)であるとみるには無理がある。したがって、Xが民法717条1項の占有者であることを前提とするYの工作物責任の主張は、理由がないことに帰する。」旨判示し、管理組合は建物共用部分について民法717条1項の占有者とは当たらない、そのため工作物責任を負わないと判断しました。

### (3) Xは債務不履行責任を負うか

次に債務不履行の点については「本件規約(証拠省略)によれば、本件規約22条1項(敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする)の規定は、区分所有法3条の団体(管理組合)たるXの目的・権能を定めた規定であって、X(管理組合)と本件建物の個々の区分所有者との間の権利義務関係を定めた規定ではないと認められる。したがって、本件規約22条1項の規定がX(管理組合)とY(区分所有者)との間の権利義務関係を定めた規定であることを前提とするYの債務不履行の主張は、理由がないことに帰する。」としたうえ、「区分所有法3条の団体(管理組合)は、建物を建築した建築業者でもなければ、建物の修繕工事を行った修繕業者でもないのであって、建物の建築工事又は補修工事の瑕疵について、これらの建築業者や修繕業者と同様の責任を、個々の区分所有者に対して負うべき立場にはない。同様に、区分所有法3条の団体(管理組合)は、建物が瑕疵のない状態にあることを保証すべき責任を、

個々の区分所有者に対して負うべき立場にはない。Yの主張する債務不履行責任は、Yが、区分所有法3条の団体(管理組合)たるXに対して、建物が瑕疵のない状態にあることの保証責任を負うと主張するに等しいものであって、これを肯定するには無理がある。」と判示し、管理組合がその責任と負担において共用部分の管理を行う旨の区分所有建物の管理組規約は、区分所有者の管理組合に対する共用部分の修繕請求権を定めたものではない、すなわち、管理組合は債務不履行責任を負わないと判断しました。

あるから…、被控訴人管理組合がその管理義務を怠った場合には管理規約による管理責任が認められる余地がある。」と判断されています。本件判決の事案も、原審では、これと同様の判断がなされており、原審と控訴審とで結論が異なっていました。

本件判決は、Yが最高裁に上告受理申立てをしましたが、上告不受理となり確定しています。この度、本件判決において、区分所有建物の共用部分の瑕疵により専有部分に損害が生じた場合、管理組合は工作物責任を負わず、債務不履行責任も負わないと判示されたことは、事例判決として意味があると考えられます。

## 4 判決に対するコメント

区分所有建物の共用部分について、管理組合は民法717条1項の占有者には当たらず、区分所有者の全員が同条同項の占有者に当たるとするのが、立法担当者による見解であり(濱崎恭生「建物区分所有法の改正」(法曹会)141頁)、本判決も、同様の立場に立ったものと思われます。他方で、管理組合は民法717条の占有者には当たるとする見解もあり(稲本洋之助=鎌野邦樹「コンメンタールマンション区分所有法」[第三版][日本評論社]72頁)、法律家の中でも見解が分かれています。

また、管理規約に基づく管理組合の債務不履行責任についても、本件判決と異なり、福岡高判H12.12.27判タ1085号257頁では、「管理規約…によれば屋上、外壁は共用部分で



※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

## 2 事案の概要

Xは管理組合で、Yは区分所有建物(以下「本件建物」といいます。)の区分所有者でした。XはYに対し、未払管理費の請求のほか、電気及び水道料金の立替払いを原因とする不当利得返還請求をするとともに、管理規約に基づく弁護士費用等の諸費用(以下まとめて「未払管理費等」といいます。)の支払いを求め提訴しました。これに対し、Yは、本件建物の共有部分で水漏事故が発生し、そのためY専有部分が水漏被害に遭ったことから、Xにおいて、民法717条1項の占有者として工作物責任を負い、又は管理規約により漏水の原因となる共用部分を修繕して区分所有者に漏水被害が生じないようにすべき義務を怠ったとして、民法415条の債務不履行責任を負うとして、これらの損害賠償請求権と未払管理費等を対当額で相殺するとの意思表示をしました。

## 3 争点及び判断の要旨

### (1)争点

本件の主な争点は、管理組合Xが、①工作物責任を負うべき占有者に当たるか、及び②債務不履行責任を負うかどうかという点です。これらの争点について、裁判所は、概要、次の通り判示しました。



### 執筆者

弁護士 花房裕志 (兵庫県弁護士会所属)

## profile

兵庫県姫路市出身、大阪大学法学部卒業、京都大学法科大学院修了、2010年弁護士登録。弁護士法人淀屋橋・山上合同で勤務したあと、2016年はりま中央法律事務所開所、代表弁護士就任。現在、京都大学法科大学院非常勤講師。  
主な取扱分野は、会社法関連、不動産関連、事業承継、倒産・事業再生、労務管理などですが、個人の案件も幅広く取り扱っています。

〔はりま中央法律事務所〕  
〒670-0964 姫路市豊沢町135番地 姫路大同生命ビル TEL:079-284-1400 FAX:079-284-1410  
HP: <http://harimachuo.jp/>