

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.325 2019.7 SUMMER

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]

HYOGO takken press ひょうご宅建プレス Vol.325 2019.7月発行



イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [明石市編]

黒毛和牛の旨さは脂が決め手!厳選最上肉をリーズナブルに味わう。

焼肉 高麗苑

【本店】明石市東仲ノ町11-6 TEL.078-917-0368 [休]不定休

[営]月～木・土・祝・祝前日11:30～14:30 (L.O.14:00)、17:00～23:30 (L.O.23:00)、金17:00～23:30 (L.O.23:00)、日11:30～14:30 (L.O.14:00)、17:00～22:00 (L.O.21:30)

【西明石店】明石市松の内2-1-5 TEL.078-939-2199 [休]不定休

[営]月～木・土・日・祝・祝前日11:30～14:30 (L.O.14:00)、17:00～23:00 (L.O.22:30)、金17:00～23:00 (L.O.22:30)



1本の長～いカルビ肉を特製タレに漬け込んだ、高麗苑名物「壺漬けカルビ」。焼き上がった肉をハサミでカットしながらいただくのが楽しく、座が大いに盛り上がる。

JR&山陽電鉄明石駅の南東、アスピア通りから縦筋を南に入ったところに、趣あるたたずまいを見せる高麗苑本店。昭和46年の創業以来、50年近く肉好きを惹きつけてやまない本格焼肉の名店だ。路地にまで漂ってくる肉の焼ける美味な香りが、期待感をさらに掻き立てる。

高麗苑人気の秘密は、第一に肉質の素晴らしさ。肉を見分ける確かな目をもつ社長の高野翔道さんが、全国各地の黒毛和牛から、その時々、最も素晴らしい肉だけを厳選したもの。テーブルに運ばれてくる肉は見事にサシが入って美しく、

見るだけでその肉質の良さ、旨さが伝わる。

「A5ランクの黒毛和牛と、最上級の肉ですが、独自のルートで仕入れていますので、リーズナブルに召し上がっていただけます。おすすめNO.1は、店名を冠した“高麗苑コース”。希望の多いメニュー13品を取り揃えたコースで、あれもこれも食べたいという欲求を満たしてくれる。しかもお手頃価格とあっては、人気が高いのも納得だ。中でも、“壺漬けカルビ”は高麗苑名物ともいえる逸品。長年受け継がれる独自のタレに、あばらの骨と骨の間の肉・中落カルビを丸漬。1本そのまま焼き、切り分けて食す。髓の旨味が浸み込み、脂の甘さと相まって極上の味わい。

また、1頭あるいは半頭の単位で仕入れるため、希少部位やホルモンメニューも充実。肉に目のない常連客が足しげく通うのも、もっともな話だろう。

昨年7月には、JR西明石駅北東に西明石店がオープン。こちらは、内外装ともにモダンで落ち

着いた感じにまとめられ、入りやすいとカップルや女性客に評判が高い。もちろん、多人数での宴会にも最適だ。



宴会にぴったりの掘りこたつ席や、ゆっくり食事を楽しめる個室など、多様な席が用意されている。



少人数用個室、半個室のテーブル席やボックス席のほか、人数に合わせて仕切れる掘りこたつ席も。

編集
後記



広報委員: 土井敬介 (淡路)

今年の5月に元号が平成から令和に変わり、「令和」には「希望に満ち溢れた新しい時代を切り開いていく」という意味が込められているそうです。

新しい時代を切り開いていくためには、若い消費者の感性や時代の変化に、迅速に対応出来る、柔軟な頭に変わるかどうかが重要なポイントだと思います。

令和の幕開けとともに来年は、協会創立60周年を迎えるに当たり、広報委員会では60周年記念式典放映動画、60周年記念の広報誌拡大号等の準備をしています。

今後も兵庫宅建協会のPRや、会員の皆様のお役に立てる情報伝達に努めてまいりますので、ご愛読宜しくお願い申し上げます。



(一社) 兵庫県宅建物取引業協会 (公社) 全国宅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.325 2019.7 SUMMER

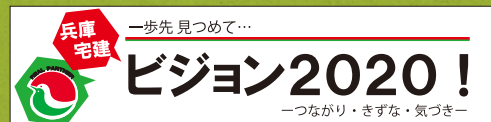
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]



▶表紙写真:築城400年を迎える明石城跡

Contents

会長あいさつ	1
定時総会開催	2
米国の不動産市況	4
兵庫宅建Information	5
魅せる兵庫～地域と寄り添って～	9
ひょうごの町並みてくさんぽ	41
兵庫県内の不動産動向	13
兵庫宅建Information	15
意外と知らない〇〇 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



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、P6、P8～P10、P15、P17、P18に掲載しています。

会長あいさつ



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会

会長 松尾信明

皆様、こんにちは。

本格的な夏の兆しが見えてまいりましたが、皆様方には本日も大変お忙しい中、御出席をいただいております。本当にありがとうございます。また、平素は協会事業に何かと御支援と御協力をいただいておりますことに心より感謝を申し上げます。

ところで、経済情勢でございますが、米中の貿易摩擦が貿易戦争の様相を呈してまいりました。日本経済にとりましては、大変気になるところでございます。

また、不動産業界におきましては、あらゆる用途で商業地が4年連続の上昇、また住宅地におきましては、地方圏で27年ぶりの上昇と、堅調に推移をいたしておるように見えますが、一方、住宅の着工戸数は前年度比2.3%減ということで、94万2,000戸ということで100万户を割っております。そのうち貸し家は7年ぶりの減少でございます。また一方、空き家のほうは、総務省の住宅・土地統計調査によりますと、平成25年度の820万户から平成30年度は846万户と26万户も増加をいたしておるのが現状でございます。この空き家対策は、国の喫緊の課題ではないかと考えております。また、東京を初めといたしまして、新築分譲住宅の成約率は鈍化をしていると、成約率が落ちているというのも大変気になるところでございます。

このような中、兵庫宅建協会では、会員の皆様方の支援事業であります兵庫宅建株式会社とさらなる連携を深め、会員支援の充実を図っていくとともに、堅実な協会組織の運営に向け、引き続き尽力してまいりたいと思います。

それでは、ただいまより兵庫宅建協会の第59回総会と保証協会兵庫本部の第47回総会を開催いたしたいと思っておりますので、よろしくお願いを申し上げまして、本日の私の御挨拶いたします。

本日は、本当にありがとうございました。

令和元年5月27日 定時総会より

米国の不動産市況 Vol.7



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。

Seattle's market is still hot with continued growth of High Tec Industries. Price is continued to be high with lack of inventory. We saw little slow down of the market in last fall to winter, but picked right up in May. With Medium Price difference of \$250,000 (25,000,000Yen), South of Seattle market is extremely hot. Lack of inventory will continue to slow down number of sales for prime real estate season on Spring-Summer.

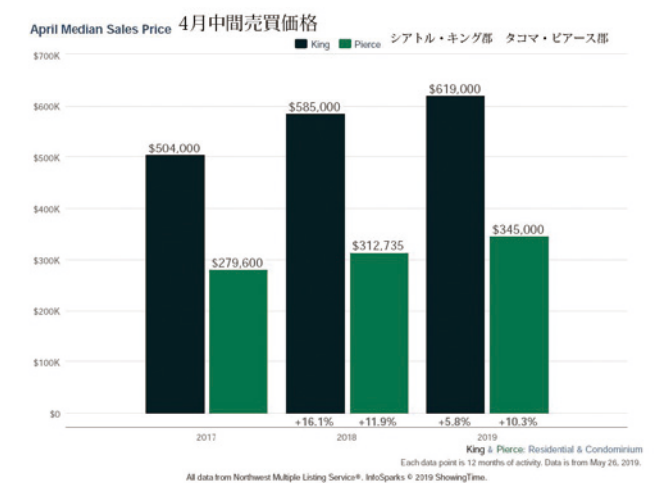
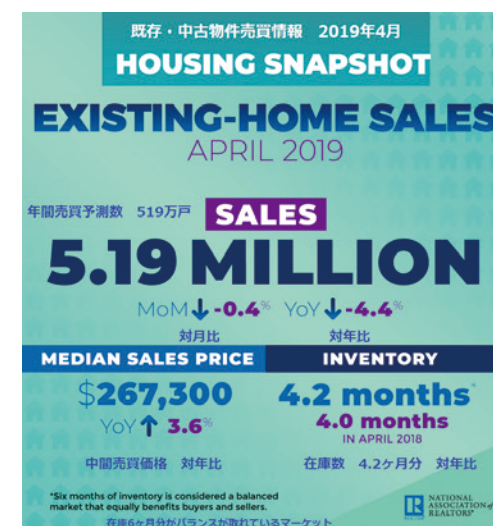
Early September, with President of State Association, & Seattle Association, we are planning a visit to Hyogo Takken, and we are looking forward on seeing old friends and new friends.

Also, November's NAR Annual Convention is in San Francisco this year, and hoping the you can come, and also stop by Seattle.

シアトルの不動産市場は相変わらずハイテク産業の伸びで在庫が足りなく、価格が、まだまだ高いという状況が続いています。去年の秋から冬にかけて少し、速度がおちましたが、5月位からはまた速度が増してきた感じです。特に南郊外のマーケットは通勤圏内で中間価格が中心部より約25万ドル(約2,500万円)安いのでホットです。この春夏のシーズンも在庫不足で売買数が伸び悩みそうです。

9月の前半にはワシントン州協会会長、シアトル協会会長などと兵庫宅建に表敬訪問を予定しております。皆様とお会いできるのを楽しみにしています。

また、今年11月の全米リアルター協会、恒例のコンベンションはサンフランシスコで開催されますので、シアトルへの寄り道を含めご参加下さい。



筆者

▶全米リアルター協会日本大使 マーク北林氏



❖ 柴田茂徳 副会長(三田・丹波支部)が、 黄綬褒章を受章されました

令和元年春の褒章伝達式が、去る5月30日、国土交通省にて行われました。
当協会からは、柴田茂徳副会長(三田・丹波支部)が受章されました。
多年にわたり宅地建物取引業に精励されるとともに、協会役員として業界並びに地域社会の発展に
貢献された功績が認められたものです。
心からお祝い申し上げます。



【柴田茂徳氏の略歴】

- 昭和28年7月21日生 66歳
- 平成20年5月、兵庫宅建理事に就任し、流通対策副委員長職、
法務副委員長職、研修副委員長職を歴任
平成28年5月から副会長職
(公社)全宅連理事、(公社)全宅保証理事、(一社)全宅管理理事
(公社)近畿地区公取協議会専務理事(平成28年6月から平成30年6月)
- 平成19年9月7日 兵庫県自治賞受賞
平成28年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
平成29年7月10日 国土交通大臣表彰受賞
- 藤榮住建株式会社 代表取締役

黄綬褒章受章のご挨拶

この度の令和元年春の褒章に際しまして、
はからずも黄綬褒章拝受の榮に浴しました。

5月30日に国土交通省に於いて、褒章の
記と褒章を拝受いたしました。

その後、皇居へ参内しまして、豊明殿にて
日本国天皇に拝謁し、天皇から祝意と身に
余のお言葉を賜りました。

これもひとえに先輩役員はじめ、協会の役職
員、そして会員の皆様方の常日頃のご支援、
ご厚情の賜であり心より感謝申し上げます。

この後も、この度の受章の榮譽に恥じるこ
とのないように一層の精進を重ねて、兵庫県宅
地建物取引業協会の健全な発展に微力な
がら少しでもお役に立てるよう、尽くして参る
所存です。

皆様方には、今後とも変わらぬご指導、ご鞭
撻を賜りますようお願い申し上げます。

❖ 「第9回兵庫県不動産市況DI調査」の結果について

兵庫宅建協会では、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「第9回兵庫県不動産市況DI調査」を実施しており、その調査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。なお、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。

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



❖ 第70回姫路お城まつりにPRブース出展 ～姫路支部 不動産フェア～



令和元年5月11日(土)、12日(日)、初夏の姫路城下を彩る第70
回姫路お城まつりに姫路支部は「ひめじ不動産フェア2019」として
参加しました。

姫路お城まつりは、戦後間もない昭和23年、廃墟と化した市街に
奇跡的に残った姫路城を復興のシンボルとし、市民の心のよりどこ
ろとなる祭りとして誕生しました。

姫路城薪能を皮切りに、姫路お城の女王発表会、時代パレード、
総踊り、ひめじ良さ恋まつりと3日間にわたり姫路城周辺で盛大に
開催され、姫路市によると、11万9900人の人出だったそうです。

このような中、当支部では大手前公園内でPRブースを出店し、
「ハトマークの説明」「不動産無料相談」「姫路市道路・屋外広告物
パトロール」等の支部事業をパネル展示したり、不動産売買の手引
き等の冊子を無料配布しました。

また、今年のキャッチフレーズ「不動産取引に信頼と安心を」とハ
トマークが入ったポケットティッシュ1万個やうちわ1000枚も完配する
人気でした。

キッズゲームコーナーの「ダンボールジェンガ」では、姫路ケーブ
ルテレビで青年部によるブース紹介が生中継され、261組、約850
名近い家族連れの方々に楽しく遊んでいただき、宅建協会の知名
度、イメージ向上に貢献できたと思います。

❖ 令和元年度 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
令和元年 9月 3日(火)	姫路市文化センター 大ホール 姫路市西延末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
令和元年 9月 6日(金)	洲本市文化体育館 会議室 洲本市塩屋1-1-17 電話:0799-25-3321	受付:午後1時00分～ 研修:午後1時30分～午後4時30分	淡 路
令和元年 9月10日(火)	あましんアルカイックホール 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
令和元年 9月24日(火)	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
令和元年 9月27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
令和元年 9月30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
令和元年10月 3日(木)	小野市うるおい交流館エクラ エクラホール 小野市中島町72番地 電話:0794-62-5080	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『外国人居住支援の現状と空室対策』.....講師:㈱グローバルトラストネットワークス
②『宅地建物取引業からみた成年後見・相続・空家・民法改正について』....講師:東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆 隆義氏

■ 洲本市で「空き家バンク活用奨励金制度」がスタートしました ～淡路支部～

淡路支部は、支部管轄内の淡路島内全市（淡路市・洲本市・南あわじ市）の各市「空き家バンク」において物件調査や媒介に関する協定を締結し、業務の運営を行っています。

この内、洲本市において公募「空き家バンク」物件の成約に際し「空き家バンク活用促進奨励金」制度として「空き家バンク」の運営を担う淡路支部に対し2万円と、空き家所有者（売主）に対し3万円の奨励金が支払いされる制度が今年度よりスタートしました。

少額物件となりがちな空き家バンク物件の媒介を取扱いする会員にも奨励金を還元し会員の採算性の向上につながること、空き家バンク物件を取扱いする業者増と空き家所有者が空き家バンクを活用して空き家の解消に寄与することを目的とした新制度です。

洲本市空き家バンクは、今までにも島内他市に先駆けて一定の条件の下、既に業者が取扱中の物件も空き家バンクに登録可能とする等、革新的な制度作りを行ってきました。淡路支部では、今後も行政との連携を更に強化し、会員事業の支援に取り組みしていく所存です。



淡路島・洲本市での移住や
田舎暮らしの応援サイトSUMOTTO
<https://www.sumotto-countrylife.jp>



■ 【全宅管理兵庫県支部からのお知らせ】 全宅管理サポーター制度のご案内

全宅管理では本年度から、**新規入会者を対象に入会金2万円が免除**となるサポーター制度を導入しました。

対象期間 2019年4月1日から 2020年3月31日まで **手続方法** 既に入会されている会員様が必要事項を記入・押印した紹介状と入会申込書を一緒に提出していただくことで入会金が免除となります。



紹介状は、全宅管理ホームページからダウンロードが可能です。
<http://www.chinkan.jp>



本件に関するお問合せは、協会本部事務局（TEL:078-382-0141）まで。

■ たっけんクラウドから外国人向け物件検索サイト「Best-Estate.jp」に物件連動スタート!!



～外国人が日本に来てよかったをカタチに～

たっけんクラウドと外国人専門の生活総合支援企業である(株)グローバルトラストネットワークス（GTN）が運営する物件検索サイト「Best-Estate.jp」が連携。外国人に賃貸住宅の物件情報を提供するため物件連動をスタートしました！

お問合せ先等の詳細は、協会ホームページ会員ページをご確認ください。

新たな在留資格「特定技能」の外国人が2025年までに最大345,000人受け入れられます！
たっけんクラウドから「Best-Estate.jp」への連動により、外国人住宅確保と空き家対策に向けて取り組みます。

■ 神戸西支部事務所移転のお知らせ

神戸西支部の事務所は、8月19日から下記に移転し業務を開始いたします。今後ともなお一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。

移転先

〒653-0041 神戸市長田区久保町5-1-1 アスタくにつか3番館2階215-4

電話:078-798-6878 FAX:078-798-6871 ※移転により電話・FAX番号が変更されました。



■ 流通科学大学(神戸市西区) 初年次教育「気づきの教育プログラム」

～職業人との交流 一企業で働く職業人～で講義

去る6月4日、兵庫宅建協会は、昨年度に引き、【兵庫宅建ビジョン】一宅地建物取引業の紹介及び宅建業の次世代継承者の育成を目的に、流通科学大学初年次(1回生)のみなさんに、「将来のための自分の基盤づくり」、「職」や「将来の夢や目標」に関する気づきを得るための講義を行いました。

題して、【不動産業界の仕組みとIT事情及び不動産テック】

特別講師として、兵庫宅建協会事務局、(株)LIFULLの協力を得、2回の講義で約180名の学生が聴講。

業界の現状や宅建業の具体的な仕事内容、不動産テックについて紹介。

とても熱心に聴講いただき、不動産取引等、業界への興味を深めていただく機会となりました。

「人と人をつなぐ」、「人と住まいをつなぐ」。

法律からマーケティングまで一貫して顧客のライフステージに関わる“ジェネラリスト”としての職種、進化著しい業界、宅建業の魅力や次世代を担う若者、流通科学大学初年次のみなさんに伝え、「兵庫宅建と流科大生」をつなぐ橋渡しとなりました。



■ 宅建協会PRポスター発行のお知らせ

全宅連・全宅保証では、宅建協会会員皆様の業務支援を目的に、宅建協会PRポスター『不動産業界会員数No.1』を発行しました。同PRポスターを、6月下旬頃にお届けしました全宅連広報誌『REAL PARTNER』(6月号)に同封しておりますので、店頭に掲示していただく等、宅建協会のPRにご協力願います。



■ 「六甲ミーツ・アート芸術散歩2019」が開催されます

兵庫宅建協会は、昨年に引き続き、現代アートの展覧会「六甲ミーツ・アート芸術散歩」に特別協力団体として協賛します。同イベントは、今年で10回目の節目の開催となり、アートと出会う発見や驚きとともに「新しい六甲山の魅力」が楽しめます。

会期は、2019年9月13日(金)から11月24日(日)まで。



魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

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。



令和元年5月1日現地にて
(広報担当/永井 撮影)

神戸東支部

神戸東支部は神戸市東灘区・灘区・中央区の東エリアを活動拠点として、平素より懇親会・勉強会等を開催し、会員間で交流を行っております。

地域の情報としては、本年5月1日には新天皇の即位を祝して、神戸・阪神間のだんじり45基が当支部管轄の東灘区岡本に集結し、『令和奉祝だんじり巡行』が盛大に行われました。

平成に次ぐ新たな時代の幕開けを祝しますとともに、当支部もこれから益々地域の発展と活性化に貢献して参ります。

姫路支部

黒い姫路城

～昭和から平成、そして令和を生き抜く姫路城～

平成の大修理以降、年間200万人以上が訪れる、世界遺産「姫路城」。しかし、70数年前、姫路城が黒いネットで覆われた時があったそうです。

米軍からの爆撃に備えて、姫路市民がわら縄をコールタールで染めた偽装網を作り、それを天守閣や櫓、土堀までを覆ったのです。

それが功を奏し、「姫路城を守りたい」という姫路市民の熱い想いが通じたのでしょう。

天守から発見された焼夷弾が発火であったこと、軍機のレーダーが外堀の水面を池か湖と判断したこと等々、偶然に偶然が重なったことで奇跡的に破壊されずに済んだのです。

私たち姫路支部約530社は、姫路城を守り抜いた姫路市民と共に昭和から平成、そして令和への地域発展のための努力を惜みず、日々精進して参りたいと存じます。



姫路市立城郭研究所蔵



姫路市市史編集室蔵
(橋本政次コレクション)

このL字の部分を
フックに利用して
黒いネットを引っ
かけて覆いをし
たと言います。

芦屋・西宮支部

兵庫県の南東部に位置する芦屋市・西宮市は、六甲山系から大阪湾を望む恵まれた地形と環境、古くより阪神間モダニズムという文化形成により発展してきました。住みたい街ランキングでは、その上位に位置するなど人気を博しております。

そんなエリアに存する我が支部では、青年部が前年の準備委員会を経て、平成30年6月に発足しました。50歳以下の会員と従業員の方で構成され、当地域を中心に不動産業界を盛り上げていこう!との目的でスタートしました。

昨年は、春に地元芦屋で行われるマラソン大会「芦屋ファンラン」、初夏には芦屋川～六甲山トレッキングに参加しました。秋には「残暑払いの宴」と題しての会食会、年末には芦屋「ホテル竹園」にて青年部大忘年会を開催しました。2回目となった大忘年会には、他支部(淡路・神戸・阪神北)の青年部の方々にもご参加いただき、100名を超える参加者となり、盛大に開催することができました。

今年もさらにパワーアップして、青年部らしい活動を行い会員の皆様との絆を深めて参ります。そして、他支部の皆様とも交流を広げ、芦屋・西宮支部から兵庫を盛り上げていきます!



青年部大忘年会集合写真



芦屋ファンラン参加
「そうだ、家買おう」のTシャツで。



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、海、山、川と自然環境に恵まれた地域でもあります。会員は、100社で構成されています。

さて、昨今のマラソンブームで、県内各地でもさまざまなマラソンイベントが開催されていますが、毎年9月に行われる『村岡ダブルフルウルトラランニング』を紹介いたします。

これは、旧村岡町(現香美町)をほぼ一周するマラソンイベントで、100キロ、88キロ、66キロ、44キロの4つの距離があります。冒険家植村直己もこよなく愛したとされる蘆武岳の山頂付近から村岡市街地までを通るためそのコースの厳しさは全国でも指折りのウルトラマラソンですが、定員がわずか1日で埋まるほど人気があります。地元の方の温かい声援に支えられ、地域の方とのふれあいを求め、多くの方がリピーターになっています。

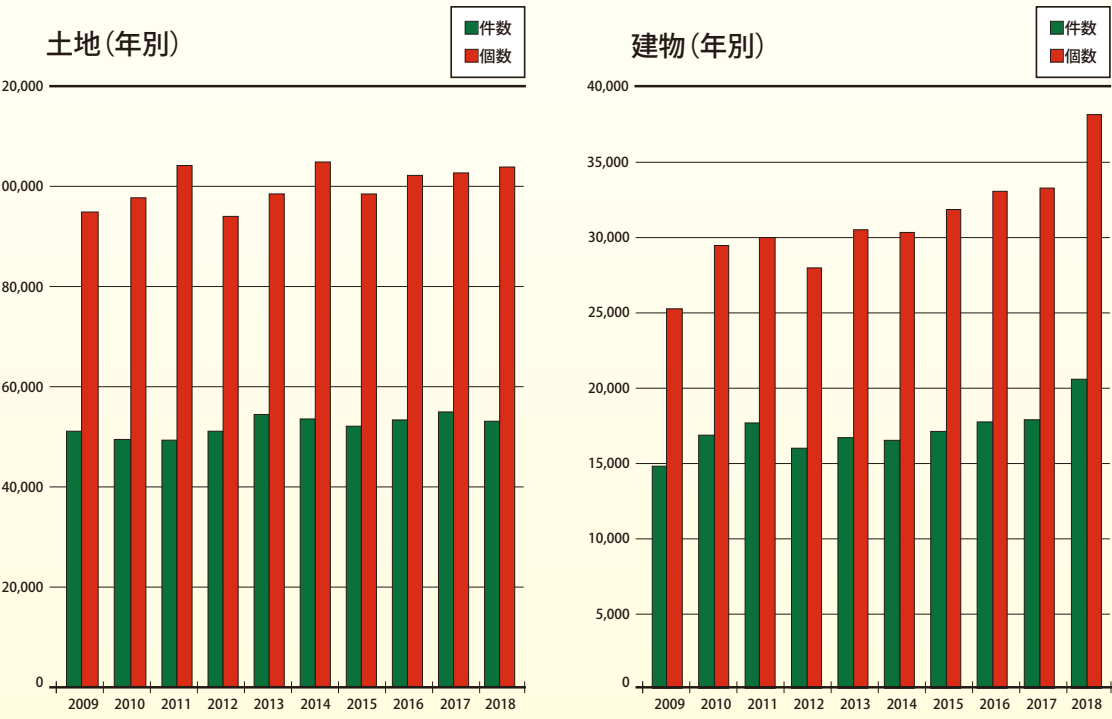
私たち但馬支部も、このようにお客様からいつまでも支持される存在になれるよう日々精進をかさねていきたいと考えております。



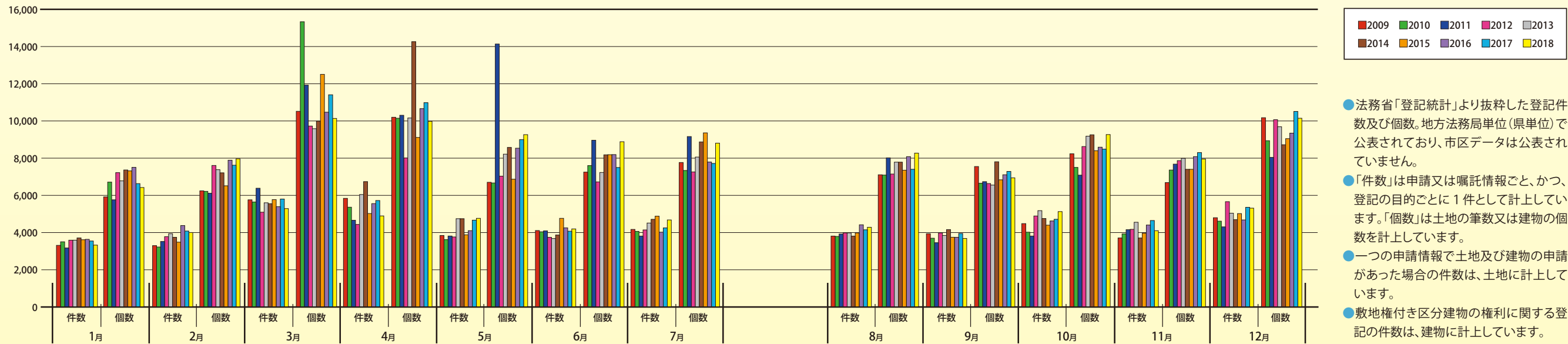
兵庫県内の不動産動向

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



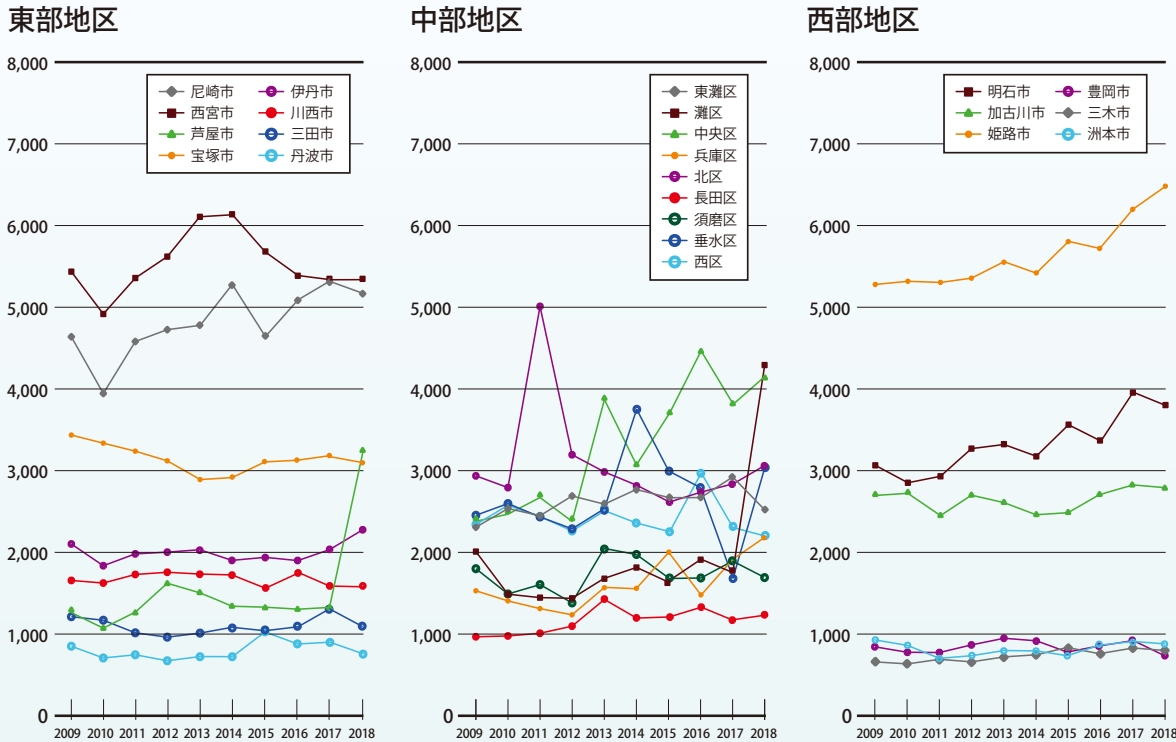
兵庫県内の売買による土地所有権移転登記件数・個数(年・月別)



[概要]

2018年の年間登記件数及び個数は、土地が3年連続で、建物は4年連続で増加した。特に建物については1割以上の増加となった。
市区別土地取引件数では、芦屋市と神戸市灘区で2倍以上の大幅な増加がみられた。

兵庫県内市区別土地取引件数(2006年以降に、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)

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）

全宅連からのお知らせ

「住まい方の意識トレンド調査結果」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「住まい方の意識トレンド調査」を実施しました。

この調査は、いまの社会環境を含めた住まいに関して、生活者の思考とニーズを把握することを目的に、日本国内全域の20歳以上の男女を対象にインターネットを活用して実施。将来の住まいに対する考えや生活者のニーズ、安心して居住または住宅の購入や売却する為の基礎知識の実態などを調査結果としてまとめました。

調査期間 2019年1月24日～1月28日

調査方法 インターネット調査

調査対象 日本国内全域の20歳以上の男女

有効回答数 2,400件

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



公式Facebookページ、随時更新中!!

兵庫宅建協会では協会PR・入会促進の一環として、公式Facebookページを開設し、研修会やお知らせなどの情報を配信しています。まだ始めている方、フォローしていない方、登録は簡単にできますので是非一度覗いてみて、「フォロー」「いいね!」をよろしくお願いします。

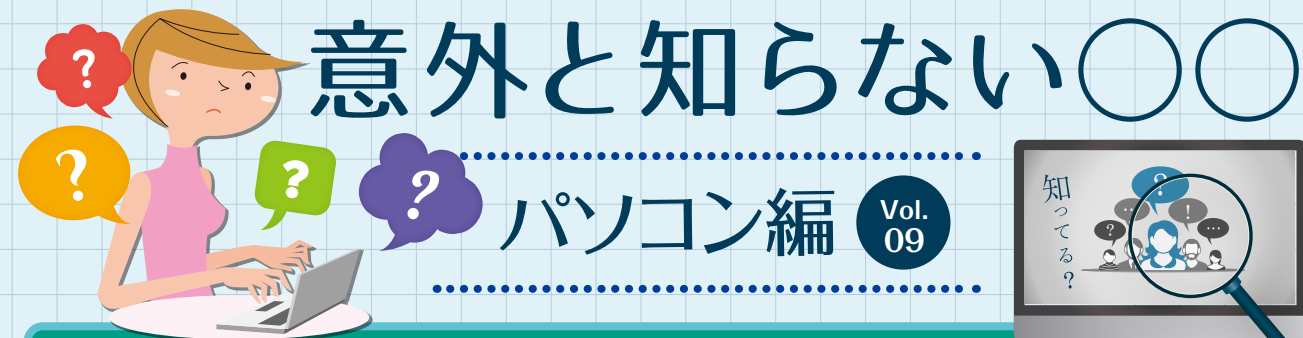


兵庫宅建協会公式 Facebook

<https://www.facebook.com/hyoutaku.hyogotakken/>



一歩先見つめて...
ビジョン2020!
一つながり・きずな・気づき



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り使っています。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なっている機能やソフト、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、年に1回の健康診断は受けていますか?人間も歳を重ねると色々なところが衰えてきたりするものです。それはパソコンでも一緒です!

そこで今回は、『**パソコンのメンテナンス**』について説明させていただきます。

パソコンのメンテナンスには、OS(コンピューターを動かすためのソフトウェア)とハードウェアのメンテナンスがあります。今回は、OSのメンテナンス、特に多くの方が使われている、Windowsのメンテナンスについて説明していきます。

Windowsの基本メンテナンスは3つ!

● ディスククリーンアップ

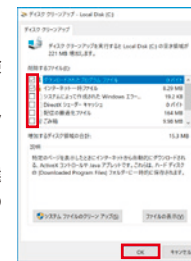
パソコンを使用していると、様々な不要ファイルが貯まってきます。例えば、WEBサイトを閲覧した際の一時ファイルやアプリで作成される一時ファイル、ゴミ箱内のファイルなどがそれです。

これらの不要なファイルを削除し、ハードディスクの空き容量を増やすことがディスククリーンアップです。

ハードディスクの空き容量を増やすことは、パソコンのパフォーマンスの向上にも繋がりますので、是非行いましょう。

<Windows10のディスククリーンアップ方法>

- (1)タスクバーで「ディスク クリーンアップ」を検索し、検索結果の一覧から選びます。
- (2)クリーンアップするドライブを選択し、「OK」をクリックします。
- (3)「削除するファイル」で、削除するファイルの種類を選びます。ファイルの種類を確認するには、その種類を選びます。
- (4)「OK」を選びます。



● ディスクデフラグ

パソコンを利用するということは、ハードディスク内にデータを書き込んだり、削除したりすることの繰り返しになります。その結果、様々なデータが様々な場所に保存されたり、分割して保存されたりしていきます。

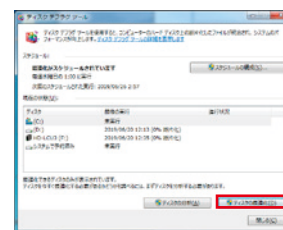
これらの断片化したデータを一か所に集めたり、空きスペースを解消することをディスクデフラグといいます。

デフラグすることにより、パソコンのパフォーマンスの向上にも繋がります。

<Windows10以前のディスクデフラグ方法>

まずWindows10では毎週デフラグが実行されるので特に意識する必要はないです。それ以前のWindowsでの方法は次のとおりとなります。

- (1)「スタート」⇒「すべてのプログラム」⇒「アクセサリ」⇒「システムツール」⇒「ディスクデフラグ」と進みます。
- (2)ディスクデフラグツールが起動しますので、右下の「ディスクの最適化」をクリックしますとデフラグが開始されます。



● チェックディスク

チェックディスクとは、ハードディスクに問題(ファイル破損等)が発生していないかを調査し、修復を試みることです。

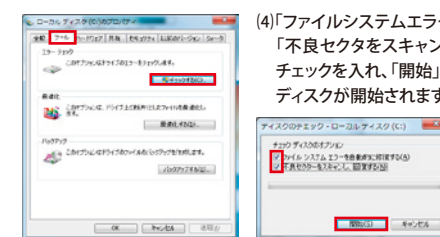
パソコンが重たい、または遅い場合は、チェックディスクを試みる事でパフォーマンスが改善されることがありますので、試してみるといいでしょう。

<Windows8以前のチェックディスク方法>

Windows8 / 10の場合は、実行するのに専門知識がいりますので、今回は説明しません。Windows8以前の方法は以下となります。

- (1)スタートメニューから「コンピューター」を開きます。
- (2)Cドライブ(またはチェックしたいドライブ)を選択して右クリック、そして「プロパティ」を開きます。
- (3)上部タブで「ツール」を選択し、「エラーチェック」の「チェックする」をクリックします。

(4)「ファイルシステムエラーを自動的に修復する」と「不良セクタをスキャンし、回復する」に両方ともチェックを入れ、「開始」をクリックしますとチェックディスクが開始されます。



最後に

パソコンも人間と同じで、メンテナンスが必要です。特に購入してから一度もメンテナンスしてない方は、かなり不要なデータや断片化したデータ等が貯まっている状態です。メンテナンスする事によって、パソコンのパフォーマンスが向上し、快適なパソコンライフにも繋がりますので、是非この機会に実施してみましょう!

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>

最近の判例から

▶ 成年後見人による不動産の売却について

民法859条の3に定める被後見人の居住の用に供する建物に該当しないとして、後見人が被後見人に代わって行った建物の売買行為が無効であるとはいえないとされた事例。

東京地裁平成28年8月10日判例タイムズ1439号215頁

1 はじめに

認知症等を患った高齢者の方に、裁判所から選任された成年後見人が就任していることがあります。成年後見制度は、判断能力が十分でない方を法律的に支援する制度です。判断能力を欠くとして、裁判所から後見開始の審判を受けた方を成年被後見人といいますが、成年後見人が成年被後見人の財産管理を行います。そのため、成年後見人は、成年被後見人に代わって、成年被後見人の不動産を売却することもできます。ただし、居住用不動産の売却は、家庭裁判所の許可を得る必要があります（民法859条の3）。裁判所の許可を得ずに成年被後見人の居住用不動産を売却した場合には、売買契約が無効になります。この場合、家庭裁判所の許可を得る必要があるのは、「居住の用に供する建物又はその敷地」の売却であって、その他の不動産を売却する場合には裁判所の許可が不要です。

したがって、「居住の用に供する建物又はその敷地」に該当するか否かで、売買契約の有効性が争われる場合があります。

以下、成年後見人による不動産の売却の有効性が争われた最新の裁判例（東京地裁平成28年8月10日判例タイムズ1439号215頁）を紹介します。

2 事案の概要

本裁判例は、老人ホームに入居中の成年被後見人Aが所有する建物（AとBの共有）をA（成年後見人F）及びBから買い受けた買主Xが、同建物に居住するYに対して建物明渡しを請求した事案です。Yは、民法859条の3に

定めるAの居住用不動産に該当するにもかかわらず、家庭裁判所の許可を得ていないことを理由に売買契約の無効を主張しました。

3 判旨

(1)結論として、裁判所は、居住用不動産には該当せず、売却に家庭裁判所の許可は不要と判断しました。その理由は、次のとおりです。

(2)まず、裁判所は、民法が定める「居住の用に供する建物」の解釈を示しました。判例によれば、『「居住の用に供する建物」とは、現に被後見人が居住しておらず、かつ、居住の用に供する具体的な予定がない場合であっても、将来において生活の本拠として居住の用に供する可能性がある建物であればこれに含まれると解すべきである。このように解すると、被後見人が老人ホーム等の施設に入居中であっても、将来において居住する可能性がある限り、『居住の用に供する建物』というべき」と判断されています。つまり、現在は居住していなくとも、将来居住する可能性があれば、居住用不動産に該当するとしています。

(3)次に、裁判所は、本件の具体的な事情を踏まえて、Aが所有する建物が「居住の用に供する建物」に該当するのかを検討しました。

本件では、Aの認知症が相当進行していたという特殊事情がありました。判例によれば、Aは、「アルツハイマー型認知症、せん妄症状、常に介護者の見守り、声かけ、介助が必要であった要介護3の状態」であり、「売買契約當時も同様の症状が継続又は悪化」していました。

そこで、裁判所は、将来的にYが「その妻の協力を得たとしてもAを引き取って本件建物で同居することは極めて困難であった」と判断し、売却不動産は居住用不動産に該当しないと認定しました。一方、売却された建物内にAの着物や動産類、仏壇や思い出深い友人の写真等が存在し、建物の所在地に対する思い入れも強かったといった事情が存在しても、居住用不動産であることを根拠付けることはできないとしました。

4 判決に対するコメント

このように本裁判例では、居住用不動産かどうかは、住民票上の住所だけで判断するような形式的判断ではなく、本人の生活実態を踏まえて実質的に判断しました。

実質的な判断がなされるため、居住用不動産であるかを事前に判断することは難しいと言えます。居住用不動産にあたるかどうか迷った場合には、裁判所の許可をもらっておくように成年後見人に依頼しておくことが望ましいです。なお、成年後見人が家庭裁判所に売却許可の申立をした場合、許可が出るまでに数週間から1か月程度の

時間を要する場合があります。事前に売却許可を得る場合にはこのように時間がかかることも見込んでおく必要があるでしょう。

また、売買契約にあたっては、その条項に、「裁判所の売却許可を得ることを停止条件とする」や「裁判所の売却許可が得られない場合には契約を白紙解約すること」などの特約を入れておくことも必要でしょう。



※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 **金 崎 正 行**（兵庫県弁護士会所属）

profile

関西学院大学大学院司法研究科修了。2010年、東京で弁護士登録。2013年、兵庫に登録換え。中小企業法務、民事事件、家事事件、労働事件、刑事事件などを幅広く取り扱う。現在は、不動産を巡る法律問題やトラブルの解決に注力する。

〔春風法律事務所〕
〒660-0861 兵庫県尼崎市御園町5 尼崎土井ビルディング7階 TEL: 06-6423-8436 FAX: 06-6423-8437