

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

Vol.326 2019.10 AUTUMN

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.326 2019.10月発行



黒毛和牛らしさが味わえる「淡路欄産牛」、言わずと知れた黒毛和牛の最高峰「神戸牛」、黒毛和牛とアンガス牛の交雑仔牛を神戸で肥育した「六甲牛」のグリル。「テイステイング・プレート」は、3種類の牛肉食べ比べが楽しみ。塩、生黒胡椒、レモンジャム、粒マスタードが添えられているのでお好みで。

## イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [神戸市・東灘編]

元祖邸宅レストランで味わう、舌に心に極上の芳味。



少しずつ異なる美味が頂ける人気のランチメニュー「蘇州園コース」も10月2日に衣替え。メインが肉と魚から選べるようになり、スープがバスタに代わった。デザートも3種から選べる。

阪急御影駅から北へ約300m、緑の樹々に囲まれ静かに佇む「ザ・ガーデン・プレイス蘇州園」。1934年に建築された旧財閥の別邸が始まり。1600坪の広大な敷地に建つ絢爛豪華な邸宅は、財界人などが集う社交の場でもあった。しかし、太平洋戦争に敗戦。駐留軍による接収を恐れた財閥は、知己であった企業家に譲渡。その企業家は、シェフを呼び寄せて本格中華料理店を開業した。いわば、邸宅レストランの元祖的存在。現在の結婚式場&イタリアンレストランのスタイルになったのは、阪神・淡路大震災直後のことだ。

立派な構えの門を入り玄関に向かう。コンシェルジュによって引き戸が開かれ邸内へ招

**ザ・ガーデン・プレイス 蘇州園** 神戸市東灘区住吉山手4-7-28

TEL. 078-851-3182

【営】ランチ…平日11:00~14:00 (L.O.14:00)

ディナー…平日18:00~21:00 (L.O.20:30)、土・日・祝日19:00~21:30 (L.O.21:00) 【休】火曜日

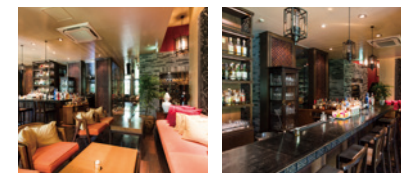
き入れられる。レストランへもスタッフが付き添い、席まで案内してくれる。これが、邸宅時代の習わしを継承した蘇州園式“おもてなし”。大切に扱われていることが伝わり、とても心地良い。

レトロかつエキゾチックな雰囲気は非日常へと誘うレストラン。食材にこだわり、シェフが産地へ赴き自分の目と舌で素材を確認。品質・鮮度・安全性など納得のいくものだけを仕入れ、持ち味を生かすため余分な調味料など加えない料理が自慢だ。中でもお勧めは10月から登場の「グリルコース」。シェフの白井勇士さんは「兵庫県産の食材を使用したコースです。テイステイング・プレートでは、牛の肉質を吟味して厳選した部位3種を一度にご堪能いただけます」と説明。肉質がやわらかい淡路欄産牛は赤身と脂のハーモニーが楽しめるモモ肉、サシの見事さが特長の神戸牛は程よく脂の旨さが味わえるイチゴ肉、赤身が強い六甲牛は最も脂の多いロース肉がチョイスされている。兵庫県産牛3種類を食べ比べ、肉質

の違い、部位による味わいの違いをじっくり賞味したい。



昭和9年に建てられた邸宅の風情と雅を大切に受け継ぎつつ、“真の豊かさ”とは何かを今に伝える蘇州園。四季折々に姿を変える広大な庭園も楽しみ。



築85年の純和風建築にオリエンタルなテイストが加えられた蘇州園の内観。カフェ使いもでき、気軽にエレガントなひと時を満喫することができる。

編集  
後記



広報委員長:久保満則(明石)

広報委員会では、理事会報告、協会の活動状況、支部を紹介する記事等々、委員の皆様と熱心に意見を交わし、校正をしています。

先日、ハトマークのPR事業で協賛しています六甲ミーツ

アート芸術散歩2019のレセプションに行っていました。兵庫県宅建協会のハトマーク賞を授与されたアート作家の方の喜び・笑顔・その表情がなんとも言えず、こちらも胸が熱くなりました。



(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](mailto: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





# HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.326 2019.10 AUTUMN

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:本住吉神社

## 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
- 六甲ミーツ・アート芸術散歩2019 ..... 5
- 兵庫宅建Information ..... 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!**  
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、P8～P10、P17、P18に掲載しています。

## 兵庫宅建 Information

### 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。

- 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)

### 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.8



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。

Quick Thank you From the President. Hope Everyone in Hyogo is doing well. I like to thank you for the hospitality that you have shown to us during our visit in Early September to your association. We enjoy the visit to Japan and especially visiting with our friends in Hyogo. Hope to see some of you soon in Washington and US.

Dale Chumbley, President Washington REALTORS

### US Real Estate Market

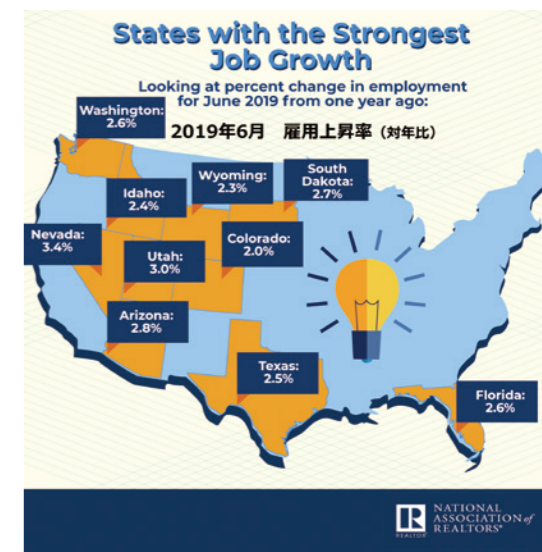
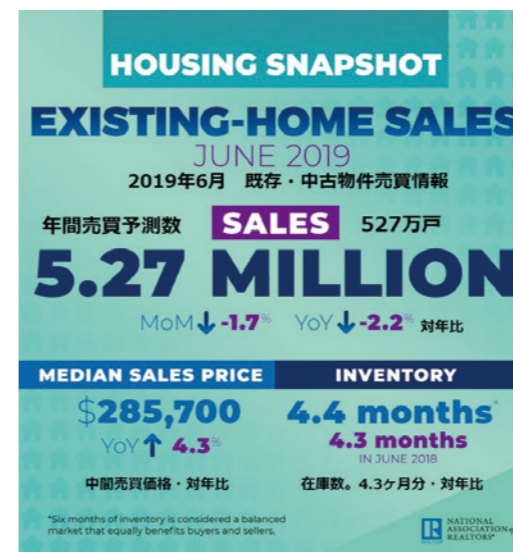
Still HOT Market, lack of inventory is leading us to less sold and increase in medium price. Especially in Seattle WA market, due to fast growth in employment (See the Chart). It is concern for REALTORS and public on Lack of affordable housing in the area. We have worked hard with legislature this year to change some of the regulation hoping to bring some solution to the issue. With current trade war between China and US, we are starting to see decrease on investor toward the residential and commercial real estate from China. But I feel like Japanese investment to residential market by individual increased this year.

兵庫宅建の皆様、お元気ですか?今回九月前半の訪問の際には大変お世話になりました。皆、日本訪問、特に兵庫の友人である皆様との交流は大変良い思い出になりました。今度はワシントン州、アメリカでお会いできるのを楽しみにしています。

デーレ チャンプリー ワシントン州リアルター協会会長

### アメリカ不動産市場

まだまだ在庫不足による売買数の減少、中間価格の高騰などのホットなマーケットが続いています。特にシアトル・ワシントン州では雇用上昇がアメリカ内でトップクラスである反面、価格高騰で一般市民が買えない状況が沢山出てきています。協会としても行政は他の団体と共に政策に取り組み、皆が住宅を売買できる環境造りに努力しています。現在の米国と中国の貿易摩擦のなかで、中国からの住宅投資は少し減ってきているようですが、その反面、日本からの個人投資家は増えているように個人的には感じています。



▶ワシントン州リアルター協会会長



デーレ 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





「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品  
『The Cock』(若田勇輔氏)

# ROKKO Meets Art

2019.9.13fri - 11.24sun

現代アートの展覧会「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2019」に協賛しています



「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品  
『The Cock』(若田勇輔氏)



六甲山の北西の地域には、神功皇后が金の鶏を埋めたという伝説が伝えられていて、この作品はこの伝説を基に作られました。

伝説では、その金鶏は村が衰えた時でない限り、掘り出してはならないとされ、埋められた場所の大石に腰かけた村人は病気になって苦しんだと言われられています。作者はその伝説の鶏を小さなプラスチック製の金の花びらを集積させて作りました。古代の伝説が今もお畏怖を持って語り継がれていること、現代においてはこうした伝説が花びらのように儚いものであるという二つの側面を作者は表現したいと考えています。



ROKKO MEETS ART  
芸術散歩2019

兵庫宅建協会では、今年で10回目の節目を迎える「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2019」に特別協力団体として協賛しています。

「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2019」は、六甲山上を舞台に展示される数々のアート作品をピクニック感覚で周遊しながら楽しめる現代アートの展覧会です。今年は過去最高となる総勢42組の現代アート作家の作品が楽しめます。

また、「兵庫宅建ハトマーク賞」を設け、アーティストの応援もしています。会期は9月13日(金)から11月24日(日)まで。



「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2019」に関しては公式ホームページをご覧ください。

<https://www.rokkosan.com/art2019>

ミーツアート2019

検索



六甲ミーツ・アート 芸術散歩2019インフォメーション

●TEL : 078-891-0048 (10:00~17:00)

●Mail : rma-info@rokkosan.com



## 西口寿雄 副会長(神戸中央)・新谷勝彦 専務理事(芦屋・西宮)が 国土交通大臣表彰を受賞されました

令和元年度の国土交通大臣表彰伝達式が、去る7月10日、国土交通省にて行われました。  
当協会からは、西口寿雄副会長(神戸中央)・新谷勝彦専務理事(芦屋・西宮)が受賞されました。  
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。



### 【西口寿雄氏の略歴】

- 昭和32年12月7日生 61歳
- 平成21年1月、兵庫宅建理事に就任し、  
財政副委員長職、総務副委員長職、  
総務委員長職を歴任し、  
平成30年5月から副会長職
- 平成29年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 富士興産株式会社 代表取締役



### 【新谷勝彦氏の略歴】

- 昭和30年7月10日生 64歳
- 平成17年11月、兵庫宅建理事に就任し、  
研修副委員長職、広報副委員長職、  
相談業務副委員長職、広報委員長職、  
総務委員長職を歴任し、  
平成28年5月から専務理事職
- 平成19年7月10日 兵庫県のじぎく賞受賞  
平成22年9月16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
- 株式会社アシスト芦屋 代表取締役

## ワシントン州リアルター協会一行が来訪されました



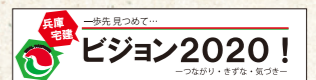
去る9月6日、当協会と友好関係にあるワシントン州リアルター協会の皆様  
が来訪され、両協会の活動状況等  
について意見交換が行われました。

意見交換会では、米国の既存・中古  
住宅等の不動産流通事情等のお話を  
伺い、兵庫宅建からは、現在取り組ん  
でいるビジョンについて紹介しました。



ワシントン州リアルター協会  
デール・チャンプリー会長

## 全国初の取り組み 外国人向け物件検索サイト「Best-Estate.jp」に物件連動開始!



兵庫宅建の業務支援システム「たっけんクラウド」と外国人向け物件検索サ  
イト「Best-Estate.jp」が連携し、兵庫県に住みたい外国人に対して賃貸住宅の  
物件情報が提供できるよう両者で提携を実施しました。

「Best-Estate.jp」は外国人専門の生活総合支援企業(株)グローバルトラ  
ストネットワークス(GTN)が運営するサイトです。

不動産業界団体と「Best-Estate.jp」の連動は全国初の取り組みとなります。  
2019年4月1日に改正入管法が施行されたことにより、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。

一方、言語や商習慣をはじめとした様々な課題があり、これまでは住宅確保は  
容易ではありませでした。

このような経験を受けて兵庫宅建とGTNが提携し、外国人の住宅確保の課題  
解決に取り組みます!!



GTN代表取締役 後藤氏と  
松尾会長(写真左から)

## 道路美化デーに参加しました(中部地区協議会)

8月21日に実施された神戸市主催の道路美化デーに参加しました。  
猛暑の中、当協会を含む13団体が神戸市役所に隣接する東遊園地に集合し、JR元町駅東口まで清掃しました。  
当協会では、中部地区協議会から27名の皆様が参加されました。  
道路美化デーは、道路ふれあい月間の官民協働行事として毎年行われているもので、当協会も毎年参加しています。





# 魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.7



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で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。

## 加古川支部

加古川の夏の風物詩といえば、お祭り。毎年7月から8月にかけて、市内のいたるところで様々なお祭りが行われます。

中でも有名なのは、8月の第一土曜日・日曜日に開催される、夜市と花火大会。商店街や駅前ベルデモール全域で催される夜市は、楽器の演奏や、市内の飲食店、企業が色んな露店を出し、街を盛り上げます。そして日曜日は、約5,000発の花火が加古川の夜空を彩り、今年は約9万人の観客の感動を誘いました。

また、同日には市民レガッタ大会も開催されます。加古川市漕艇センター前300mのコースを、多数のクルーが出漕する景色は圧巻です。



## 北播磨支部

北播磨支部は兵庫県の中央に位置する自然環境に恵まれた地域にあります。約50箇所のゴルフ場がある地域なので、北播磨と言えばゴルフ場というイメージの方もありません。また、プレーされた会員の方も多いのではないかと思います。

他にも北播磨では各地域で特色のある「祭り」が行われます。春の桜の季節には、加西市の「北条節句祭り」があります。屋台が街中を巡行し、宮入します。歴史と伝統があり、とても優雅な祭りです。秋には「三木の秋祭り」があります。大宮八幡宮において急な階段を屋台を担ぎ上げる様子は迫力があります。他にも加東市「佐保神社」や多可町「大歳金毘羅神社」など北播磨には地域の方がこれまで歴史を紡いできた「祭り」がたくさんあります。

当支部約165社も末永くお客様から支持され、地域発展のための努力を惜まず、日々精進して参ります。



## 神戸中央支部

神戸中央支部は「目に見えてきた神戸の将来像」と共により発展し会員が活躍できる会員組織を目指しています!

神戸市9区で一番広く豊かな自然と古い歴史の名所旧跡や歴史文化財が現存している【旧北支部】、奈良時代から良好な港をもつ兵庫のまちと知られ今日の神戸港発展の基礎を築き神戸市発祥の地である【旧兵庫支部】、そして神戸の玄関口である三宮エリア・観光拠点の旧居留地・北野町・ハーバーランドがある【旧中央西支部】の3支部が統合し『神戸中央支部』となり15年を迎えました。8月現在で本店479社・支店58社・合計537社の会員組織です。

支部会員の広範囲による営業活動とポテンシャルはとって大きくそのため、より魅力的な支部に、会員とその従業員の資質向上、会員相互の親睦および情報交流、並びに支部エリア地域と神戸市行政への貢献、会員サービスの拡充に努めています。

今年は1月に「神戸東支部」・「神戸西支部」のご協力のもとに3支部会員間の交流と親睦を深めるため、「神戸地区協議会主催」として参加者552名の『合同新年交歓会』の開催、支部独自の6月～10月まで続く「宅建取引士受験講座」の継続開催、オリジナル「契約書ファイル」の制作販売サービス、秋の親睦旅行、新入会員への『ビジネスフォローセミナー』など常に事業を企画し活動をしています。

## 三田・丹波支部

かつて城下町として栄え、なつかしい風景が残る街、三田・丹波篠山・丹波の歴史ある建物が生まれ変わり新しい風を発信します。



明治時代後期に建てられた町家が改修を経て、2019年5月に商業施設としてオープンしました。第三セクター「三田地域振興」が取り組む町家再生事業の最初の案件です。

大正時代に旧篠山町役場として竣工した西洋館。役場としての使用を終えた後、1993年から丹波篠山観光の拠点施設として活用されています。地域のコンバージョン建築の先駆けといえます。

もともと高等小学校だった建物を2015年にリニューアルした明治中期の洋館です。「お箸で食べられるフレンチ」がコンセプトのレストランが営業中です。

街歩きを楽しみ、滞在する人が増えるように、町家・商家等地域の資源を最大限に生かす取り組みが続きます。当支部も行政からの依頼を受けて、地域再生への協力を惜まず続けて参ります。





# ひょうごの町並み てくてくさんぽ

## K O B E - M I K A G E 阪神間屈指の高級住宅街は 芸術の香りに包まれて

[神戸市・阪急御影界隈]

閑静な住宅街に息づく上質な暮らし  
憧れのまちで小粋な文化に出会う

神戸市の南東部に位置する東灘区御影。中でも阪急電鉄沿線エリアは、毎年「関西の住みたい街ランキング」上位にランクインする憧れの地。大正から昭和初期にかけて高級住宅地化が進み、数々の豪邸が建てられたとか。今も、広い敷地をもつ豪奢で個性的な住宅が建ち並んでいます。街区は静寂に包まれ、しっとり落ち着いた雰囲気。美術館が人々の暮らしに溶け込んでいるのも特色です。

ナビゲーター  
稲部 真代 Profile  
●第50期サンテレビガールズ  
●趣味:ギター、バスケ、ゴルフ、アニメ鑑賞



### 私設ミュージアムめぐり 羽生結弦ファンの聖地に詣でる

阪急電鉄神戸線御影駅の北改札口に降り立ち、散策を始めましょう。ロータリーを隔てた右手の堤が「深田池公園」。もともとは農業用の溜め池だったそうですが、現在は公園として整備されていて、のんびり糸を垂らす釣り人の姿が目立ちます。桜の名所でもあり、紅葉シーズンが待たれます。

御影駅の南西に静かにたたずむ「世良美術館」。神戸を代表する画家・小磯良平に師事した女流画家・世良美絵(せらとみえ)の個人美術館です。1階は世良の作品、2階は神戸にゆかりのある画家の作品を展示。日常を忘れてゆったり芸術に浸ってみては?

世良美術館南側の道を東へ。辺りは閑静な住宅街。洒落た洋館建築が目立ちます。眼前のこもりした森は熊野三権現を祭神とする「弓弦羽神社」。三韓からの帰路、忍熊王の反乱を知った神功皇后がこの地に弓矢甲冑を納め、熊野大神を勧請して戦勝を祈り大勝したと伝えられています。現在は“ゆづる”の音が

ら、フィギアスケートの羽生結弦ファンが必勝祈願等に訪れる神社として有名です。また、熊野権現の使いである八咫鳥(やたがらす)が日本サッカー協会のシンボルマークであるところから、サッカーの神としても崇められています。

境内を東に出ると、美しい石畳と石堀の小径。都市部にあるとは思えない静寂に包まれた風情ある散歩道です。石堀は隣接する「香雪美術館」を取り囲んでいます。香雪美術館は、朝日新聞の創設者・村山龍平のコレクションを収蔵展示するために設けられたミュージアム。茶道具と仏教美術が有名で、優れた武器・刀剣類も所蔵。国の重要文化財に指定されている収蔵品も多く、見応えがあります。

### 南へ向かうにしたがって 徐々に変わる町の雰囲気

香雪美術館を出て南に。広い通りに沿ってお屋敷街が続いています。東西の通りは山手幹線。有名スイーツ店や個性的なセレクトショップなどが並ぶオシャレな通りです。

六甲山系から海へと注ぐ「住吉川」は、かつては急峻で大水害を引き起こしたことも。現在は水路に流量調整の堰が設けられ、護岸整備も行き届き、河岸は「清流の道」と名づけられた快適な遊歩道に。水の流れも思いのほか清らかで、アユが遡上するほどなのだそう。夏は水遊びも楽しめる憩いの場として親しまれています。

国道2号を西にとり、JR住吉駅方面に。周辺には商業施設やマンションが数多く見受けられるようになり、庶民の街といった雰囲気が漂います。さらに南の阪神沿線に向かうと、下町情緒も感じられるように。阪急からJR、阪神へと、南に向かうほどに街の雰囲気が変わるのが如実に感じられるのも「御影」ならではの魅力です。

JR住吉駅南西に鎮座するのは「本住吉神社」。大阪の住吉大社より創建が古いために「本(もと)住吉神社」と呼ばれるようになったと伝わっています。航海や海路安全の守護神として古くから信仰を集める神社です。



[1][2]そばを電車や車が走っているにも拘らず、不思議に静かな深田池。東屋や池畔のベンチに腰かけてのんびり過ごすのにぴったり。[3]兵庫県や神戸市の建築文化賞を受賞している世良美術館。“女性がほっとできる空間”がコンセプト。



[4][5][6]森の縁に抱かれ静かに佇む弓弦羽神社。俗世と隔絶した雰囲気が漂っています。[7]本殿横には御影石製サッカーボール形の石碑が。[8]石堀に沿って続く石畳の小径。心安らぐ散歩道です。[9]朝日新聞の創設者・村山龍平の雅号を冠した香雪美術館。[10][11]南北におよそ2.5km続く川辺の散歩道・清流の道。周辺住民が散歩やジョギングを楽しむ姿が見受けられます。[12]神功皇后摂政元年の創建と伝える古社・本住吉神社。[13]かつては六甲山を超えて有馬温泉へと通っていた馬道。現在は、両側に商店等が建ち並ぶ商店街に。[14]道端には古い道標も残っています。



## 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てしまい刑法上の「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

## ヴィッセル神戸を応援しています!

兵庫宅建協会は、昨年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。

また、ハトマークが掲載されたうちわを作成し、ホームゲーム等で来場者に配布しました。



### 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**

(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。

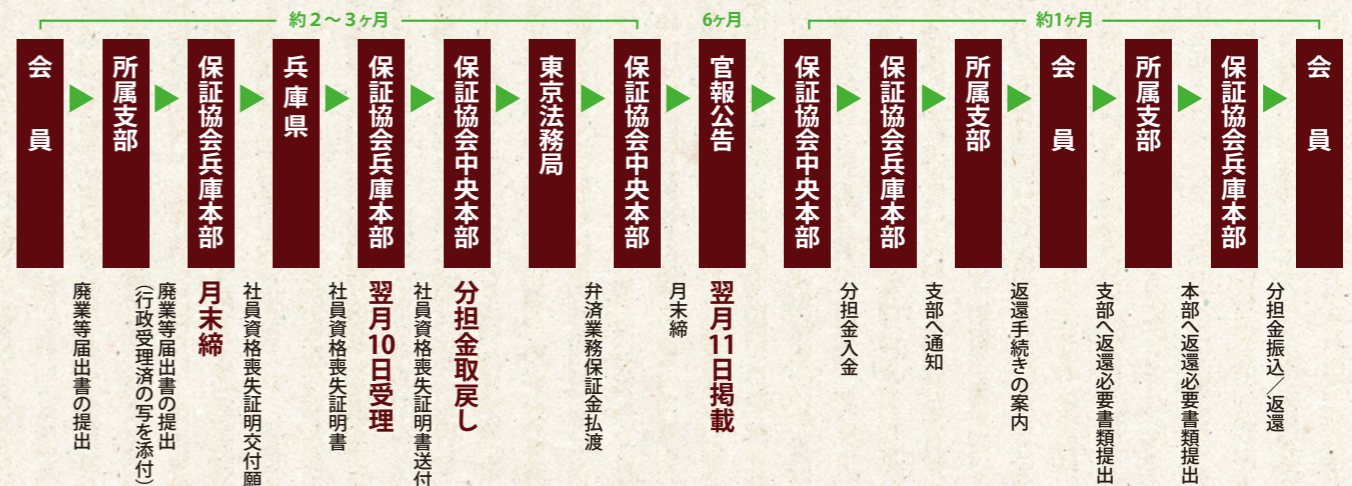
また、返還に要する期間は、官報公告期間(6ヶ月)を含め、通常約9～10ヶ月となりますので、ご了承ください。

### 【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7,178円(消費税込み) × 行数 (※令和元年10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



## 兵庫県高校駅伝大会を応援しています

兵庫宅建協会は兵庫県高等学校駅伝競走大会に毎年協賛し、大会を応援しています。



- 開催日** 令和元年11月10日(日)
- スタート時刻** 男子…午前10時10分スタート(雨天決行)  
女子…午前10時20分スタート(雨天決行)
- コース** 男子…【7区間 42.195 km】  
丹波篠山市大正ロマン館前～立金～篠山鳳鳴高校  
女子…【5区間 21.0975 km】  
丹波篠山市大正ロマン館前～松ヶ鼻～篠山鳳鳴高校

大会当日、午後9時～10時25分(予定)にサンテレビにてダイジェストを放送。こちらにて、兵庫宅建協会のCMが放送されます。



# (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。

### ●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.10

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。

パソコンを使っていると、急にトラブルに見舞われる事がありますよね! 「パソコンの電源が入らない」とか、「インターネットに接続出来ない」とか、「キーボードの数字のボタンが押せなくなった」等、現象は様々ですが、とても困りますよね。そんな時、直ぐに「故障だ!」と思わず、少し調べてみましょう。意外と故障ではなく、無意識に設定を変えていたり、ケアレスミス的な場合が多いです。

## 今回は、『トラブルに見舞われた時のチェック方法』について説明させていただきます。

※今回のチェック方法は、故障でない場合の一般的なチェック方法(一例)です。機種、OS等によっては当てはまらない場合があります。

### ①パソコンの電源が入らない

- ⇒電源ケーブルが抜けていませんか。電源ケーブルをさし直してみましょう。
- ⇒バッテリー残量が微量やゼロになっていませんか。バッテリーを充電してから電源を入れてみましょう。
- ※プリンター等の周辺機器の電源が入らない場合も同じことが考えられます。

### ②インターネットに接続出来ない

- ⇒パソコンを再起動することで改善する場合があります。
- ⇒モデムやルーターを再起動することで改善する場合があります。(よくあります)
- ⇒Wi-Fi接続の再設定をしてみましょう。(記憶させておいたパスワードの再入力等)
- ⇒その他、パソコンの故障ではなく、回線が一時的にダウンしている場合がありますので、プロバイダー(インターネットに接続するためのサービスを提供する会社)のホームページ等で現状の回線状況を確認してみましょう。

### ③キーボードの数字ボタン(テンキー)が反応しない

- ⇒テンキー入力がオフになっている可能性が高いです。「Num Lock」を解除しましょう。「Num Lock」というキーを押すだけです。



### ④キーボードのローマ字入力が大文字になってしまう

- ⇒ローマ字を大文字で固定する設定になっている可能性が高いです。「Shift」+「Caps Lock」キーを一緒に押すことで、設定解除出来ます。



### ⑤パスワードの文字入力を正しくしてもログイン出来ない

- ⇒典型的な原因としては、先に記載した④の理由があげられます。「Shift」+「Caps Lock」キーを押して、ローマ字の大文字固定設定を解除してみましょう。

### ⑥文字が上書きされてしまう

- ⇒よくあることです。知らず知らずのうちにキーボードが「上書きモード」設定になっています。「Insert」キーを押せば設定が解除されます。



### ⑦「Cドライブがいっぱいです」というメッセージがでて、ファイルを保存出来ない

- ⇒Cドライブのハードディスク(HDD)容量がいっぱいになっています。必要のないプログラムやファイルを削除して、HDDの空き容量を増やしましょう。
- ⇒外部の記憶媒体(別のHDDやUSBメモリ等)を購入し、保存しましょう。

### ⑧【おまけ】デスクトップに変な広告や料金請求の画面が出る

- ⇒何故かデスクトップ上に変な広告や料金を請求する画面が出たりすることがあります。これは、ワンクリック詐欺的なモノです。見知らぬメール(迷惑メール等)や怪しいWEBサイト上で、URLをクリックしてしまったことで、悪質なソフトウェアやプログラムをインストールさせられて起こる現象です。パソコンの故障ではありませんし、料金を支払う必要もありません。また怖がる必要もありません。無視しましょう。ただ、毎回デスクトップに表示されるのは困ります。これを排除するにはパソコンに詳しい人でないと駆除は難しいです。また、ウイルスやスパイウェアに感染している可能性も高いです。パソコンに詳しい人や専門業者に頼みましょう。

### 最後に

普段の生活でもトラブルに遭遇した際、慌ててもいい結果には繋がりません。パソコンでも一緒です。ましてやトラブルではないかもしれないのです。簡単に故障とは思わず、普段と違う現象を落ち着いて把握し、(PCが動く場合は)Googleなどでその症状を検索してみましょう。意外と簡単に問題が解決することもあります。



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

## ▶ 国有地の時効取得について

### 1 はじめに

本稿では、国有地の時効取得について解説していきます。

国有地の時効取得が問題となる場面としては、先祖の代で国有地の払い下げを受けたにもかかわらず登記簿上国名義となったままの土地を自らの名義に変更したい場合や自らの土地であることを前提に占有を継続し続けていた国有地の登記を自らの名義にしたい場合等が想定されます。

### 2 国有地の時効取得の要件

国有地の時効取得の場合には、一般的な時効取得の要件を充足したとしても、当然に土地を時効取得することはできません。国有地の時効取得を主張する場合には、一般的な時効取得の要件に加えて、「公用廃止」という要件が追加されることになります。

公用廃止とは、その土地等が行政目的に供されることがなくなった場合を指します。かつては、行政庁による明示の公用廃止の意思表示がない限り認められませんでした。現在は、下記判例により「公共用財産が長年の間事実上公の目的に使用されことなく放置され、公共用財産としての形態、機能を全く喪失し・・・」等の一定の要件を充足する場合には、黙示的な公用廃止がなされたとして公用廃止が認められることが確立されるに至っております（詳細は判例をご確認ください。最高裁昭和51年12月24日）。

要するに、行政庁の明示の意思表示がなくとも実態として公共用財産としての機能を喪失している場合には、公用廃止の要件を満たすことになります。

以上の通り、国有地を時効取得する場合には、一般的な

時効取得の要件に加えて、明示又は黙示の公用廃止の要件を充足する必要があります。

### 3 時効取得の手続

上記の通り、一般的な時効取得の要件に加えて、明示又は黙示の公用廃止の要件を充足する場合には、国有地を時効取得することができます。

しかしながら、ご存知の通り、日本には登記制度があり、登記を具備しなければ第三者に土地の所有権を主張することができません。

では、登記を具備するためにどのような手続を執る必要があるかという点ですが、事案によっては交渉によって登記を具備することが困難な場合があり、訴訟提起せざるを得ないこともあります。訴訟に勝訴すれば判決（債務名義）と呼ばれる裁判所からのお墨付きを得ることができますので、それを基に登記をすることができますし、訴訟の中で話し合い（和解の余地を探る）をすることもできます。訴訟の中で仮に和解が成立した場合には和解調書という書面に基づいて登記をすることができます。

訴訟を提起するとして、被告は誰にする必要があるのかという点ですが、国有地の場合には、日本を被告としなければならず、その訴訟提起の際には法務大臣に対して訴状を送付することになります。

もっとも、実際に訴訟を担当するには法務局の訟務部と呼ばれる機関でありますので、法務大臣が実際の訴訟を担当することはありません。

訴訟自体は、法務局の訟務部の担当者を相手方として進行していくこととなりますが、時効取得の要件に争いがある場合には、判決によって解決することになり、事案の内容によっては和解等での解決が可能です。

具体的には、事案の内容によるところが大きいと思いますが、私が担当した事案では、時効取得の要件を充足する

ことを示す証拠をある程度提出することでできたので、裁判所主導のもと、訟務部の担当者と当方が土地を取得するにあたって最も簡易迅速な方法について話し合いを行ないました。もっとも、訟務部としても、和解を進めるにあたって、証拠を残しておく必要があるようで、各要件について立証することを求められました。

### 4 立証の方法

時効取得を主張する場合は、要件の1つである占有状態（どのような使用状況であったか）が争点になることが多いですが、占有開始時点が何十年も前の場合には、立証が極めて困難になることもあり得ます。

このような場合には、事案にもよるとは思われますが、できる限り当時の状況の写真等の提出や当時の状況を知る方の証言をまとめた陳述書を作成・提出するなどして、占有状態について立証していくことになります。

また、相続が発生している場合には、遺産分割によって土地の占有権等を承継していることも立証しなければならず、戸籍・遺産分割協議書等を揃える必要も出てきます。

### 5 まとめ

以上の通り、国有地の時効取得という少しマニアックな分野について簡単な解説をしてきましたが、実際の事案によって争点の有無、争点がどこになるかは変わってきますので、国有地の時効取得が問題になりそうな場合には、弁護士等に相談されることをお勧めします。



※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 松前拓士（兵庫県弁護士会所属）

#### profile

兵庫県加古川市出身。平成24年関西学院大学法学部卒業、同26年神戸大学法科大学院修了、同27年弁護士登録。現在、山田・立花法律事務所勤務。離婚・相続・交通事故・不動産関係等の一般民事・家事事件に加えて、中小企業法務（債権回収・契約書作成等）を取り扱っている。

〔山田・立花法律事務所〕  
〒670-0947 姫路市北条1丁目285-10 TEL: 079-225-5522 FAX: 079-225-5533