とりどりな料理が美しく盛り付けられた2段のお重。全ての料理が植物性食品だけで作られているなんて、とても信じられない。マヨネーズなどの調味料も全部植物性。見て美しく、楽しい発見と驚きがあり、しかも美味しく、身体にいい。アレルギーの心配が少なく、環境に優しいという利点も。スイーツ類ももちろんヴィーガン!

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ［淡路島・淡路市編］

美味なヴィーガン料理と楽しいショーに大満足♪

HELLO KITTY SHOW BOX 淡路市野島平林177-5　TEL. 0799-70-9022
［営］ランチ11:00～13:00、カフェ15:00～16:30、ディナー18:00～20:00
※カフェ、ディナーは開始15分前から入場可能
［休］水曜日（1月、2月はメンテナンスのため木曜日も休業）

大きなスクリーンに映し出されるハローキティの3D映像。
その前でパフォーマーが歌やダンス、演奏を披露。
ハローキティのキャラクターも登場する。

2019年8月、淡路島の西海岸沿いに誕生したHELLO KITTY SHOW BOX。施設全体"驚きに溢れる"がコンセプトのシアターレストランだ。平日・日・祝日はランチとカフェの2部、土曜日はランチ、カフェ、ディナーの3部構成。各回、ハローキティのギャラリー見学、食事、ショー鑑賞がセットになっている。

入館して最初に導かれるのが、ハローキティドリームギャラリー（2階）。「ピアニストになって皆に笑顔を届けたい」と願うハローキティが、その夢を叶えるため淡路島にやってくるというストーリーを、3Dホログラムなど最先端の技術を駆使した立体映像で紹介する。

1階はシアターレストラン。ここで供されるのは"美味しくて、身体に優しい"ヴィーガン料理。動物性食品を避け、淡路島で採れた野菜、果実、海藻等を中心に植物性食品のみを使った料理だが、2段のお重に美しく盛り付けられた15種ほどの料理は、魚フライ風だったり、肉料理風だったり…。味も、おからや大豆ミンチ、ソイミートで作られたものとはとても信じられないほど旨味がある。ランチとディナーはお重料理＋デザートブッフェ、カフェは1ドリンク＋デザートブッフェ。ワゴンに並ぶショートケーキやゼリーといったスイーツも、もちろんヴィーガン!

食事の後は約30分のショータイム。夢を叶えてピアニストになったハローキティと友人たちが、仲間とはぐれて淡路島に迷い込んできた雪の精を元気づけ、再び仲間の元へという物語が、巨大なスクリーンに3Dアニメーションで映し出される。その前では、歌やダンス、演奏のパフォーマンスが繰り広げられ、観客もノリノリに。何しろステージが近いのでとても迫力がある。ショーの後には、ハローキティと記念撮影もでき、人気を呼んでいる。

ランチ、カフェ、ディナーはそれぞれ総入替制。事前予約がベターだ（3歳未満入場不可）。

1階のシアターレストラン。巨大なスクリーンがパッと目に飛び込んでくる。ステージが驚くほど客席に近く、ショータイムへの期待感が高まる。

2階のギャラリーでは、ハローキティがピアニストになる夢を叶えるまでのストーリーを、3Dホログラムやマッピングを駆使した立体映像で表現。

HELLO KITTY SHOW BOXを上空から眺めると、ナント畑の真ん中にハローキティが出現!建物が顔になっていたとは…。テンションの上がる仕掛けがいっぱいだ。

© 1976, 2020 SANRIO CO., LTD.　APPROVAL NO. G603702

編集後記

広報副委員長：別府建一（尼崎）

「初春の令月にして、気淑（よ）く、風和らぎ、梅は鏡前の粉を披（ひら）き、蘭は珮後（はいご）の香を薫らす」（万葉集巻五、梅花の歌三十二首の序文）

元号が令和になり初めてのお正月を迎えました。この「令和」には、人々が美しく心を寄せ合う中で、文化が生まれ育つ、という意味が込められております。（平成31年4月1日 内閣総理大臣記者会見より）

この令和の時代においても、不動産業界で心を寄せ合い、ITによって変わりゆく中、激動の時代にも文化が生まれ育つよう情報提供を行なって参りたいと思っております。

次号は、60周年記念号になります。60年の激動の時代を特集しております。ご期待ください!

（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

HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.327　2020.1 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］

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

Greetings of the New Year

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

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。

兵庫宅建協会の会長職というその責務の重大性を痛感しながら、就任以来、早くも約４年が経過し、その間、協会運営もお陰様で順調に推移しております。会長としての職務はもとより、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、微力ながら精一杯努めさせていただいております。

さて、昨年を振り返ってみますと、天皇陛下の御即位、ラグビーワールドカップにおける日本代表の活躍等明るいニュースもありましたが、台風19号をはじめとする自然災害が相次いだ年でもありました。とくに台風19号については、被害が13都道府県の広範囲にわたることから、協会としても本部・支部協力のもと募金活動を展開し、被災された方々に対して、少しでもお役に立てればと考えております。

10月からの消費税増税につきましては、駆け込み需要が増税前１ヵ月に集中するなど前回増税時と比較しても限定的な規模にとどまった模様です。しかしながら、世界景気が全般的に勢いを欠くなか、米中の通商交渉の進展や、英国のＥＵ離脱の動向等不安定要素が残る限り、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。

不動産業界に目を向けますと、少子・高齢化、人口減少社会の進展、空き家や所有者不明土地の増加などが社会問題として取り上げられるなか、地方公共団体等との各種協定に基づいた協力事業のほか、空き家に対する行政と連携した調査・研究、有効活用に向けた取り組みを行うなど各事業の円滑な推進に協力しました。今後も引き続き、会員の皆様の活躍の場が創出されるよう、必要な情報の提供、不動産業界に関する諸問題への対処に向けた、税制改正及び土地住宅政策に関する提言・要望活動等を積極的に推進して参ります。

さて、当協会は、本年をもちまして６０周年を迎えることとなりました。この間、先輩の皆様のご尽力、また、行政関係機関、関係団体の皆様のご指導、ご支援をいただき、大きく成長させていただきました。平成から令和へ新たな時代が始まるなか、業界を取り巻く課題も多岐にわたることが推測されますが、このような中にあって、協会は本部と支部が連携し、会員のニーズに応える事業活動に積極的に取り組み、あわせて、地域社会に愛され、信頼され、頼れるリーダーとして、地域に貢献できる団体となるべく、これまでの60年の歴史の中で培われた知恵や創意を結集して、より一層尽力して参る所存であります。

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。

令和新時代　復興の、その先へ

兵庫県知事
井戸敏三
Ido Toshizo

新年あけましておめでとうございます。

阪神・淡路大震災から間もなく25年を迎えます。この間、国内外の人々が驚くほどの創造的復興をなしとげました。しかし、危機に陥った財政の建て直しに取り組まざるを得ないなど、苦難の連続でした。令和の時代の到来とともに、新たなステージへのスタートを切る環境が整いました。

25年の節目を機に改めて原点に立ち返り、震災の経験や教訓を忘れず、伝え、これを活かし、しっかりと備えていきます。

この安全安心の基盤の上に、2030年の展望の具体化を図り、すこやか兵庫づくりに取り組み、未来へのシナリオをしっかりと進めていきます。

第１は、安全安心な兵庫の構築。南海トラフ地震や風水害へ備え、安全な県土を築きます。2025年問題に対応するための在宅医療・介護体制の充実や地域医療の確保など、安心して暮らせる基盤をつくります。

第２は、地域の元気づくり。人口流出に歯止めをかけ、社会減を解消し、自然減を縮小する人口対策に取り組みます。次世代産業の創出を支援し、起業しやすい環境を整えます。農林水産業の基幹産業化も推進し、活力ある兵庫をつくります。

第３は、交流・環流の促進。五国の魅力を活かし、観光交流、スポーツツーリズムを推進し、交通インフラの整備を加速させます。三宮再整備や県庁舎の建替などまちの再生を急ぎます。

私たち兵庫は、震災という誰も経験したことのない試練を一丸となって乗り越えてきました。復興のその先の新たなステージでも、課題に対して果敢に挑み、ともに手を携え、すこやかな兵庫の実現をめざしましょう。

平成から令和へ　新たな時代に すこやか兵庫を めざし歩まん

HYOGO
TAKKEN
PRESS
Vol.327 2020.1 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〕

▶表紙写真：明石海峡大橋

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
兵庫宅建Information …… 7
不動産フェアが開催されました …… 8
ひょうごの町並みてくてくさんぽ …… 11
魅せる兵庫～地域と寄り添って～ …… 13
兵庫宅建Information …… 15
流通対策委員会からのお知らせ …… 17
意外と知らない○○ パソコン編 …… 18
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 一歩先 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、P4、P8～P10、P13、P14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 兵庫県宅建会館
（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 ▶2020年
【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ケ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。

Washington REALTORS®
Promoting expertise in real estate

米国の不動産市況 Vol.9

兵庫宅建 一歩先 見つめて… ビジョン2020！ ―つながり・きずな・気づき―

兵庫宅建協会と全米リアルアルター協会傘下のワシントン州リアルアルター協会は、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 from Washington State,

Washington REALTORS® would like to thank the Hyogo Takken Association for the ongoing opportunity to exchange information and also for hosting Washington REALTORS® during our Japan Trade Mission in 2019. Not only did we have the chance to thoroughly appreciate Japanese culture and hospitality, but we learned a lot about the Japanese housing market and economy.

Washington State Market Update
Our state continues to grow—Washington is home to over 7.5 Million people. Our state is a beautiful and diverse place to live and work. From the rainforests in the Olympic Mountains to the vast rolling hills in arid Eastern Washington, this state encompasses a very diverse housing market.

One common issue most of Washington State faces is an inventory shortage of affordable homes. Prices of existing homes have been driven up year-over-year, with the median price for homes sold at $410,600. In turn, many prospective homeowners are searching for homes in more rural areas outside of metros, increasing commute times, adding to traffic and creating a burden on highway infrastructure. However, new building permits are rising compared to the previous year and the number of months of housing inventory in many areas has increased slightly. Washington REALTORS® will continue to work with our Legislators to fight for housing opportunities for all.

Profile of Our Membership
With over 22,500 REALTOR® members, our organization has also grown steadily over most of the last decade.
- The average age of a Washington REALTOR® is 50.85.
- 56.09% of our members are women and 43.91% are men.
- We have 1,728 real estate firms in our organization.

My vision for this organization as President is to help our association adapt to our changing demographic and to continue working on the framework of advocacy for our members and the real estate industry. I believe that we, as REALTORS®, need to continue to protect private property rights, homeownership and affordable housing for all.

ワシントン州より 皆さま こんにちは！

まずは、昨年の神戸訪問の際には大変お世話になりました。兵庫の皆さまとの会話を通し、日本の文化に触れる機会だけではなく、兵庫、日本の不動産の動きを知ることができ、大変有意義な時間を過ごせました。

マーケット状況
ワシントン州は今年も人口増加が続いており、人口が750万人に達しました。私たちの州はオリンピック山脈の雨林から東ワシントンの丘など地形がとても変化にとんだ州です。それと同じように不動産のマーケットも大いに変化に満ちています。

この変化に満ちたマーケットのなかでも共通しているのは、価格高騰、物件不足です。既存住宅の高騰が続き、州の中間価格は410万ドルに達しました。この価格高騰による郊外への移住が進み、渋滞などの新しい問題も出てきています。今年は新築物件数も増え、在庫のレベルも少しずつバランスがとれてきています。協会としても、州政府への働きかけを続け、住みやすい州を築いていきたいと思います。

会員プロフィール
毎年安定した増員で22,500人の個人会員になりました。

- ●平 均 年 齢－50.85歳
- ●女 性 会 員－56.09%，男性会員－43.91%
- ●会員会社数－1728社

私の会長としてのビジョンは変動の多い業界の中で政治活動などを通して、協会の存在性、必要性を維持すること。また、リアルター協会としての役目である国民の不動産を持つ権利を守る、手頃な購入価格帯を維持する働きかけを続けていきたいと思っています。

▶ワシントン州リアルター協会
2020年度会長
キティー ウォーレス氏

▶全米リアルター協会日本大使
マーク北林氏

赤羽国土交通大臣を表敬訪問

赤羽国土交通大臣（写真右）と松尾会長

この度の第４次安倍再改造内閣により当協会元顧問の赤羽一嘉氏が国土交通大臣に就任されました。地元兵庫県から選出された国土交通大臣であることもあり、昨年9月25日、松尾会長が国土交通大臣室を訪れ、赤羽大臣と面会し、就任の祝辞とあわせて今後の更なる連携強化について要望しました。

当協会顧問の政府役職について
西村康稔氏：経済再生担当、全世代型社会保障改革担当、
内閣府特命担当大臣（経済財政政策）
中野洋昌氏：経済産業大臣政務官兼内閣府大臣政務官兼復興大臣政務官

会館名称が変更されました

去る12月2日、会館名称が「兵庫県不動産会館」から「兵庫県宅建会館」に変更されました。

この度の変更は、当協会が宅建協会であることを広く認識してもらうことや、全国的に見てもまた、近畿圏においても多数の協会が宅建会館の名称を用いていることへの時流に沿うことを目的としています。

第5回兵庫宅建役員親睦ゴルフコンペのご報告

兵庫宅建役員親睦ゴルフコンペが、11月6日、「西宮高原ゴルフ倶楽部」(西宮市)にて、現役・OB役員25名（7組）参加のもと開催されました。当日は、好天に恵まれ絶好のコンディションのなか、和気あいあいとした雰囲気のなかで、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。木村様は、前回大会に引き続き優勝されました。おめでとうございます。

優勝者 木村洋信様と松尾会長

（優勝者の弁）
思いもよらず2大会連続の優勝となり驚いています。松尾会長とは前回も同じ組で、近藤様、小村様とは初めてのラウンドでしたが、大変楽しくプレーさせて頂き、良きパートナーに恵まれたことが優勝に繋がりました。ありがとうございました。

令和元年度 会員業務支援研修会を開催

12月9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を開催いたしました。

今年度は、管理業務の現場実務に精通している講師の方に「現場実務者による早期解決へ導くトラブル・クレーム解決法」（講師：熊切伸英氏）と題して約2時間に亘り、ご講演いただきました。

兵庫宅建 Information

兵庫宅建 一歩先見つめて… ビジョン2020！ ―つながり・きずな・気づき―

不動産フェアが開催されました

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17回『加古川楽市』に参加しました。[開催日/9月７日（土）、８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８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リアマイボトルを作成し、協会パンフレットには「新規会員募集」の印刷を入れ、それぞれセットにして来場者へ配布しました。

当支部では、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。

また同時に当ブースにて、からあげ、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しておりますので、より多くの来場者の方に協会PRをすることができます。

今年は2日間とも良いお天気に恵まれ、多くの来場者の方に協会PRグッズを配布することができました。

当日ご協力いただきました皆様ありがとうございました。

お陰様で今年も無事、不動産フェアを終了することができました。

尼崎支部

『第36回あまがさき不動産フェア』を令和元年10月6日（日）に尼崎市役所周辺にて開催いたしました。

当日は天候にも恵まれ約68,000人の来場者があり、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と併せて「ピエロ2人組による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1,000個、ハトマーク入りの団扇150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でしょうか。

なお、来年度も市民の皆様に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。

阪神北支部

令和元年11月10日、キセラ川西にて開催された『第13回川西まつり』にブース出展をしました。当日は、秋晴れの快晴の中、川西市長の舞台挨拶から始まり、地元で採れた新鮮な野菜や企業団体のブースが並び、たくさんの来場者（約2万9千人）で賑わいました。

当支部では、川西市役所・住宅政策課と協力し、不動産無料相談をメインに、物件資料や空き家対策のパネル展示、ブース前で協会名が入ったポケットテッシュを配布し声掛けをしました。地元の方とも交流をはかり、希望者には相談に応じ、兵庫県発行の『空き家予防の本』や協会発行の『税の本』が活用できました。

これからも地元の方々と交流する機会を作り、活気ある良い街づくりに貢献し、当協会支部の活動と知名度の向上に繋げて参りたいと思います。

北播磨支部

北播磨支部は、昨年も9月23日にショッピングパークBioにおいて、不動産フェアを開催しました。

イベントの一つとして兵庫県赤十字血液センター様の協力のもと献血を行いました。支部役員は、買い物に来られるお客様にティッシュペーパーを配布し、献血の呼びかけ、宅建協会のPR、ハトマークの知名度アップに貢献いたしました。献血の他、不動産無料相談会、開業支援相談会、子供向けにスーパーボール・おもちゃの熱帯魚すくいを行い集客に努めました。

献血にいたっては、会場準備のうちから献血バスの前に並んでくださり、多くの方に協力をいただきました。

お父さん、お母さんが献血をされている間、スーパーボールすくいを頑張っている子供たち。すくったボールを袋に入れ握りしめている子供の嬉しそうな笑顔に和まされました。

これからも、北播磨支部は地元地域に貢献し、さらなる信頼ある協会を目指していきたいと思っております。

但馬支部

昨年も但馬支部の不動産フェアを、豊岡駅前ビル「アイティ」で開催しました。

3連休初日で、運動会と重なり例年よりも来場者は減りましたが、高齢者の相続に関する相談などで賑わいました。

但馬も全国の過疎地と同じく人口減少が顕著で、豊岡市だけを見てもこの10年で9万人だった人口が8万人を割り込みました。

但馬全体でも16万人程になり、毎年2千人人口が減っています。兵庫県の25%、東京都と同じ面積を持つ但馬地方は、その広さ故、人口密度は何と東京の100分の1です。

若者離れが進み需要の少ない過疎地ですが、自然豊かである地の利を生かし、ゆとりある生活を送れる場所として、これからの但馬地域に、若者が戻る街づくり、魅力ある街になるよう、一層の努力が必要だと強く感じています。

ひょうごの町並み

てくてくさんぽ

［洲本市・洲本市街地］

六万石の城下町・洲本をぶらり散策 お気に入りの景観を発見しよう

淡路島のほぼ真ん中に位置する洲本市。古くから食材の宝庫として知られ、大和朝廷に山海の幸を献上する“御食つ国（みけつくに）”の一つに数えられていました。室町時代には熊野水軍の安宅氏によって三熊山に洲本城が築かれ、江戸時代には阿波徳島藩・蜂須賀家の家老・稲田氏が麓に平城を築城。城下町も形成され、島内の統治が行われたそう。以来、洲本は淡路島の中心として発展しました。

ナビゲーター
南 侑里 Profile
●第50期サンテレビガールズ
●趣味：フラダンス、歌

SUMOTO-CITY

山城からの絶景を楽しみ 町の新たな息吹にふれる

洲本市へのアクセス（主な高速バス）

●**神姫バス・淡路交通（約90分）**
神姫バス三宮ターミナル（高速舞子経由）→洲本バスセンター

●**西日本JRバス・本四海峡バス（約100分）**
JR新神戸駅（JR三ノ宮駅・高速舞子経由）→洲本バスセンター

●**淡路交通・山陽バス（約75分）**
地下鉄学園都市駅（高速舞子経由）→洲本バスセンター

見事な松林を背景に広がる 素晴らしい海の光景に憩う

神戸・三宮から高速バスで約1時間半、「洲本バスセンター」に到着です。淡路島の中核・洲本市の中心街を心の赴くままに歩いてみましょう。

バスセンターから東に向かえば、海はすぐそこ。ポートターミナルから「大浜海水浴場」まで、足に優しい木造りの遊歩道「ボードウォーク」が続きます。大阪湾に臨むとは思えないほど澄みわたる海を眺めながらの散策は、心をパーッと開放してくれます。

環境省認定の“日本の快水浴場百選”にも選ばれている大浜海水浴場。浜には千本松と呼ばれる黒松が茂り、まさに白砂青松！海水浴シーズン以外は釣りも楽しめるそうです。

中世山城の遺構を今に伝える 洲本城跡からの眺めは感動的

洲本市街地の南にそびえる標高133mの三熊山。その山上に「洲本城跡」が広がっています。戦国時代から江戸時代にかけて淡路国統治の拠点となった洲本城。東西800m、南北600mの城跡には、今も総石垣造の曲輪が見られ、中世山城の様式をよく残しているとして、国の史跡に指定されています。

現在、北側最高所に三層の小ぢんまりした天守が建っていますが、これは、昭和3年に展望台として設けられたもの。コンクリート造の模擬天守閣としては日本最古のものだそうですが、残念ながら現在は入場できません。

三熊山は瀬戸内海国立公園に属し、山上から紀淡海峡まで眺望することができます。とくに、遠浅の大浜海水浴場や市街地を一望する光景は息をのむ美しさ。思わず見とれてしまいます。山頂近くまで車で上がれますから、どなたでも気軽に訪れることができますよ。

城下町の一角で進む 古民家再生の取り組み

1615年、淡路国は阿波徳島藩主である蜂須賀氏に加増され、家老の稲田氏が城代に。当時、洲本城は廃城され、由良城が中核になっていましたが、稲田氏は1631年から4年の歳月をかけて再び洲本城に本拠を移します。それは、城下全体を移転させるという大規模なものだったそう。洲本城下町はこうして誕生しました。ただ1642年、もはや山城は不要と麓に平城が築かれ、政庁機能も移されました。

石垣と堀に囲まれたその跡地に佇む「洲本市立淡路文化史料館」。考古・歴史資料だけでなく、淡路人形浄瑠璃や瓦平焼など、人と風土が生んだ美術工芸品や文芸作品なども展示しているのが特徴です。

史料館前を西へ進むと、島民から“弁天さん”と親しまれる「厳島神社」。航海安全、商売繁盛、招福、縁結びなどにご利益があるとか。

洲本には、飲食店やセレクトショップなどが並ぶメインストリート・堀端筋、古くからのお店が多いアーケード街など多くの商店街がありますが、近年注目を集めているのが「洲本レトロこみち」。城下町に残る古い町屋をリノベーション。カフェ、食堂、スイーツ店、ギャラリー、雑貨店などなど多様なショップが誕生しています。このムーブメントは現在進行形。さらに楽しい通りになりそうな気配です。

[1]ボードウォークから望む洲本港の景観。かつては、神戸や大阪と洲本を結ぶ旅客船も就航していた。[2]ボードウォークは大浜公園入口まで続いている。[3]松林に囲まれた大浜海水浴場。温泉地に隣接する海水浴場として人気が高い。

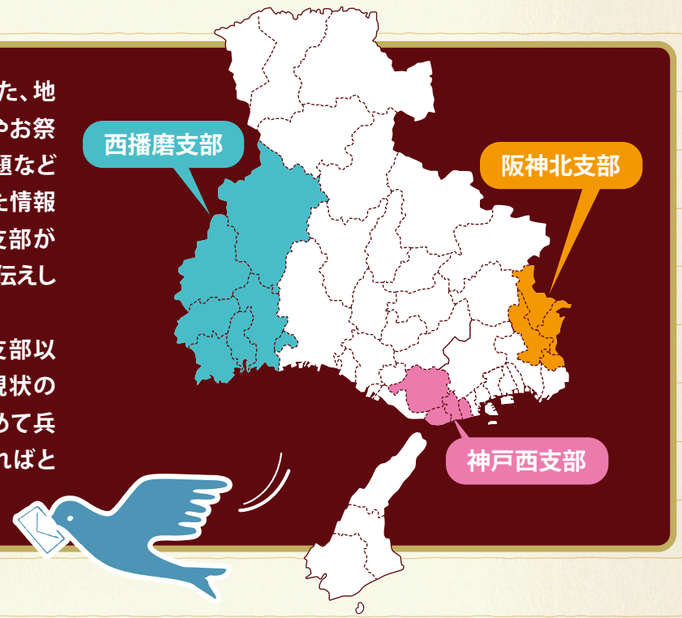
[4]洲本市立淡路文化史料館は、江戸時代の洲本城跡に建つ。 [5]船村馨の小説に因んだお登勢の碑。庚午事変に巻き込まれ、稲田家の北海道移住に従って波乱万丈な人生を送った。[6][7]市杵島姫命を祭神とする厳島神社。招福の神にお参り。[8][11]明治から昭和にかけ洲本の経済発展に貢献した鐘紡紡績。レストラン御食国は、工場の外壁をそのまま利用。[9]洲本城の威風を感じさせる本丸への石段と石垣。[10]天守閣は展望台として建造された。[12][13]洲本城跡からの眺めは息をのむほど素晴らしい。洲本八景の一番に数えられている。[14]厳島神社の参道には多くの店舗が集まっている。[15][16]昔ながらの佇まいのお店を一軒ずつ覗くのが楽しいレトロ小路。

魅せる兵庫 Vol.8

～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。



阪神北支部

阪神北支部は、伊丹市・宝塚市・川西市・猪名川町の3市1町で構成されており、現在の会員数は、約400社です。支部活動は、研修会、親睦会等を実施し、会員相互交流を深めております。

今回は、国民的清涼飲料水2品の意外な発祥地の御紹介を致します。1品目は、『三ツ矢サイダー』です。明治時代に川西市平野にて発見され、当時は大正天皇の御料品として献上されました。2品目は、『ウィルキンソン・タンサン』です。こちらも明治時代に宝塚市にて発見され、良質な鉱泉と言う事で、瓶詰、販売以来、約100年以上も愛され続ける炭酸水です。現在は、2品共にアサヒ飲料の製品として生産・販売されていますが、現在も各発祥の地にて記念跡が残っています。当支部も会員、地域の皆さまに愛され親しまれる存在でありますように努めて参りたいと思います。

三ツ矢サイダー発祥の地（川西市）

ウィルキンソン発祥の地（宝塚市）

神戸西支部

神戸市新長田庁舎

神戸西支部

令和元年8月、当事務所が須磨区から長田区へ移転致しました。所在地はJR新長田駅南へ徒歩10分、再開発商業施設内2階で業務を行う事になりました。近隣には神戸市新長田庁舎が同時期に移転され、税務部門で県市共同窓口として新設されています。長田区は約24年前、阪神淡路大震災激震地として被害を受け、後に街が整備され現在変貌致しました。長田名物グルメでは、“ぼっかけ”別名すじこんとも言われ、牛すじと蒟蒻を醤油味噌で甘辛く煮た物や賄い食に焼きめしと麺をミックスした“そばめし”が有名とか。当支部もより一層関連機関と連携を図り、全4区に於ける地域貢献の一助としてサポートして行きます。

西播磨支部

西播磨地域には様々な特産物がありますが、中でも素麺『揖保乃糸』は有名で、茹で伸びしにくく滑らかでコシがあり歯切れの良い食感があることが特徴で、今では種類も増え、帯の色で等級が分かれています。1年寝かせた「ひね」や素麺の端の「バチ」などは大変美味な逸品です。

赤穂の塩も歴史が深く、1600年代に製塩が始まり、1800年頃からは専売となり、やがて「日本第一」と評価されるまでになり、全国ブランドとなっている商品が多数あります。

この赤穂の塩と鉄分の少ない軟水である揖保川の水を使い、日本で最初に開発され作られたのが「淡口」醤油です。これを作ったのがたつの市にある醤油会社で、今や大変有名な会社となっています。

この外、有名な行事として、赤穂市では赤穂義士達が討ち入りを果たしたその偉業を称え、毎年12月14日に『赤穂義士祭』が開催され、義士行列など様々なパレードは多くの観客を魅了しています。また、相生市で毎年5月の最終日曜日に開催される『ペーロン祭』では熱いペーロン競漕が繰り広げられ、前夜祭として行われる花火大会は圧巻です。

揖保乃糸

赤穂塩

義士行列

相生ペーロン祭

「2019グループディスカッションin兵庫」を開催しました

（写真左から）全宅管理佐々木正勝会長と岡田日出則専務理事

10月4日、兵庫宅建協会および全宅管理兵庫県支部の共催で「2019グループディスカッションin兵庫」を実施いたしました。これは、日常業務での悩み事や困り事について体験談をもとに解決させていくことを目的としています。

当日は、全宅管理本部より佐々木正勝会長と岡田日出則専務理事をパネリストとしてお迎えし、参加者42名が7グループに分かれて、「迷惑行為」や「物件内での事故死」のテーマについて意見交換を行いました。

参加者に対して実施したアンケートからは「パネリストの解説がとても分かりやすかった」や「グループディスカッションは良い試み」、「色々な意見があり面白かった」等の感想が寄せられ、盛会裏に終了いたしました。

「第10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、昨年10月に「第10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

献血活動を行いました
～中部地区協議会（神戸地区協議会）～

中部地区協議会（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。

去る9月27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35名の皆様にご協力頂きました。

男子第74回/女子第36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74回、女子第36回となる兵庫県高等学校駅伝競走大会が11月10日、丹波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年連続26度目、女子は須磨学園が2年連続22度目の栄光に輝きました。

大会の模様は、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22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。

※大会の詳しい内容は、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

田中隆監事（神戸西）が暴力追放栄誉銀章を受章されました

令和元年度全国暴力追放運動中央大会が去る11月27日、明治記念館において行われ、田中隆監事（神戸西）が警察庁長官、全国暴力追放運動推進センター会長連名による暴力追放栄誉銀章を受章されました。

心よりお祝い申し上げます。

意外と知らない〇〇

パソコン編 Vol. 11

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使いこなしています。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。

せっかくパソコンを使っているのであれば、よりよいパソコン環境の方がいいですよね。 ということで…

今回は、Windowsを利用している人は、是非とも知っておきたいフリーソフト をご紹介します!

chrome

初心者の方は、まだまだ「Internet Explorer(IE)」を使っている人が多いですが、世界シェアで「IE」を超えて1位となり、現在、多くのユーザーから支持を得てるWEBブラウザです。

【特徴】

- Chromeは、PC、タブレット、スマートフォン等、さまざまな端末に対応しており、一元で管理・運用がしやすい。
- PCでは、簡単に機能を追加したり、増強することが可能。
- 最新のサービスやWEB 技術を利用しやすい。
- 最新版へのアップデートを自動でしてくれる。（PCの再起動が必要）

▶Google Chrome　https://www.google.com/intl/ja_jp/chrome/

Google日本語入力

Googleが無料で提供している
日本語変換ソフトです。かなり便利です!

【特徴】

- よく使うフレーズはGoogle日本語入力が覚えてくれており、最初の文字や数字を打てば予測変換をしてくれる。
- 間違った入力をした際に、正しい表記の候補を表示してくれる。
- 常に語彙をアップデートしてくれ、語彙が豊富。
- 簡単な英単語であれば、カタカナを入力すれば変換してくれる。
- 郵便番号から住所を表示。
- 時間や日付の入力が直感的にできる。例えば、「今」と打てば、現在の時刻を表示してくれます。また、「昨日」や「3日前」と打てば、該当する日付を表示してくれます。

▶Google日本語入力　https://www.google.co.jp/ime/

7ZIP

パソコンには最初から“圧縮・解凍するソフト”が入っておりますが、対応している形式が少ないため、せっかくインターネットで有益なデータをダウンロードしてきても解凍できないことも多いです。
今回紹介する「7zip」は、対応形式が多いため、基本的には困らないでしょう。また、圧縮・解凍のスピードも速いです。

▶圧縮・解凍ソフト「7zip」　https://sevenzip.osdn.jp/

avast

ウイルスやスパイウェア、その他のマルウェアを検出・駆除できる無料のアンチウイルスソフトです。2018年度年間最優秀製品賞を受賞しております。

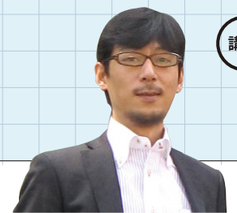
【特徴】

- セキュリティソフトでありながら無料である。
- 無料なのに驚くほど軽い。
- 独自のスマートスキャン機能で、ワンクリックで主要なセキュリティチェックをまとめて行なうことが可能。
- 未知のアプリやフリーソフトの安全性を、仮想環境で確認してくれるため、万が一ウイルスが含まれていた場合にも端末全体に被害が及ぶのを抑えられる。
- AI（人口知能）が搭載されており、危険サイトを感知してブロックしてくれる。
- 各種ショップや飲食店などのフリーWi-Fiの脆弱性を検知し、情報漏洩などを未然に防いでくれる。

▶Avast Antivirus　https://www.avast.co.jp/index#pc

最後に

今回は、初心者向けのフリーソフトを紹介しましたが、フリーソフトはまだまだ沢山あります。
皆さんが、より良いパソコンライフを送るためにも、有益なフリーソフトを探し、活用していってください。
※ここで紹介したフリーソフトは、一般的に認知されているソフトではありますが、実際にソフトをダウンロードする際は、ご自身の責任のもと、実行して下さい。



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

▶解約手付による不動産売買契約の解除と履行の着手

1 はじめに

不動産売買契約では、一般に、契約の際に買主から売主に手付が交付されますが、手付による解除がいつまでできるのかについて、売主と買主の間で争われることがあります。

そこで、以下では、宅建業者が、自ら売主となる不動産の売買契約における手付による契約の解除についての裁判例などを紹介したいと思います。

2 解約手付に関する法律の定め

(1) 民法では、買主が手付を交付した場合、原則として解約手付の性質を有するとされています。なお、2020年4月に施行される新しい民法では、解約手付に関する条文が改正されていますが、この改正は、「相手方」が契約の履行に着手した場合に解除ができないことと、履行に着手したことの証明責任が相手方にあることなどを明文化したものに過ぎず、実質的な変更があるわけではありません。

(2) 宅建業法39条では、売主が宅建業者で買主が非宅建業者の場合、売買代金の20％を超える手付金を受け取ってはならないこと、および「その手附がいかなる性質のものであっても」すべて解約手付の性質を有することが規定されています。したがって、例えば、手付金があまりにも少額の場合、「民法」の手付に関する解釈としては解約手付性が否定されることがありますが、売主が宅建業者で買主が非宅建業者であれば、この宅建業法の規定によってすべて解約手付とされますので、手付による解除ができることになります。

また、「相手方が契約の履行に着手するまで、又は、〇年〇月〇日までは」手付解除ができるという手付解除条項については、宅建業法39条の趣旨から、履行の着手後であっても「〇月〇日までは」手付解除ができる条項と解釈されます（名古屋高裁平成13年3月29日判決）。

(3) 宅建業法に基づく禁止事項として、47条3号では、「手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」が禁止されていますので、手付金を貸したり、立て替えたり、分割払いで受け取ってはいけません。

さらに、宅建業法施行規則16条の12では、「宅地建物取引業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること」も禁止されています。

3 解約手付と履行の着手

(1) 解約手付による解除は、「相手方が契約の履行に着手」するまでできますが、これは、「客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合」（最高裁昭和40年11月24日判決）を意味します。

例えば、買主が中間金を支払った場合、中間金の支払は、買主の代金支払義務を一部履行したことになりますので、買主にとっての履行の着手となり、相手方である売主は、手付倍返しで解除できなくなります。他方で、中間金の支払は、売主にとっての履行の着手にはあたりませんので、買主が手付放棄によって解除することはできますし、この場合、「中間金」は放棄しなくてよいことになります。

(2) 履行の着手の有無については、「行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべき」（最高裁平成5年3月16日判決）とされていますが、具体的には以下のような裁判例があります。

ア. 東京地裁平成21年9月25日判決

売主が、道路を含む隣接土地の境界を確定する作業をしたことは、売買契約に定められた債務の履行行為の一部で、転居先である事務所のリフォーム工事に着手したことは、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為であるとして、売主による履行の着手を認めています。

イ. 東京地裁平成21年11月12日判決

売主が不動産に設定した抵当権を消滅させるために借入金の全額を返済した行為は、売主が抵当権を消滅させて完全な所有権を移転させる義務を負っていたことからすると履行のために必要不可欠な行為であったとして、売主による履行の着手を認めています。

ウ. 東京地裁平成17年1月27日判決

売主が、売買契約の履行期日の4日前に固定資産評価証明書を取得し、領収証作成について仲介業者との打ち合わせを行って領収証3通の作成をしたことや、履行期日の3日前に司法書士への登記手続の委任及び委任状の交付を行ったことについて、これらが履行行為の一部に当たらないことは明らかで、単なる売買契約の履行の提供のための準備行為にすぎず、「前提行為」には該当しないとして、売主による履行の着手を認めませんでした。

4 実務上のポイント

まず、手付解除の場面における履行の着手と言えるためには、履行行為の一部あるいは不可欠な前提行為である必要がありますので、売主である宅建業者が何か具体的な作業をしていても「着手」にあたるとは必ずしも言えません。

そして、売主による具体的な作業が履行の「着手」にあたらず、買主が手付解除したことにより、宅建業者である売主に何らかの損害が発生した場合、売主としては受取済みの手付でまかなうことになります。ここで、仮に手付が少額であれば、宅建業法により少額であっても必ず解約手付の性質を持つことになって手付解除されてしまうことになり、受取済みの手付ではまかないきれない損害が宅建業者に発生することになりますので注意が必要です。

※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 **上 田 孝 治**（兵庫県弁護士会所属）

profile

神戸大学法学部卒業。2003年に弁護士登録後、2009年に開業し、代表弁護士となる。現在、芦屋市都市計画審議会の委員も務める。中小企業診断士・マンション管理士にも登録し、中小企業法務全般（契約、労務、債権回収、訴訟など）や、不動産業・マンション管理などの案件を取り扱うかたわら、宅建士資格試験予備校において講師業務も担当。

［神戸さきがけ法律事務所］
〒650-0036　神戸市中央区播磨町49神戸旧居留地平和ビル7F　TEL：078-381-5065　FAX：078-331-2865