

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

Vol.329 2020 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]

HYOGO takken press ひょうご宅建プレス Vol.329 2020 夏号

## 新型コロナウイルス感染症に関連する各省庁等の支援策まとめ

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた人や企業を対象とした各省庁等による様々な支援策が講じられています。この度ハトマーク支援機構において、入居者の方やテナントから賃料支払について相談があった場合にご案内できる支援策や、会員が自社で受けられる支援策等の情報をまとめたページが作成されましたのでご案内いたします。詳細は、ハトマーク支援機構ホームページをご覧ください。  
<https://www.hatemark.or.jp/topics/3095>

### 新型コロナウイルス感染症に関連する支援制度(抜粋)

※令和2年6月30日現在の情報のため、各支援制度の内容は更新されている可能性があります。詳細については、各問い合わせ先へご確認ください。

給付

- **持続化給付金**  
売上が前年同月比50%以上減少している事業者への給付。事業全般に広く使える。限度額は法人が200万円、個人事業者が100万円。  
▶ 持続化給付金事業コールセンター tel:0120-115-570  
<https://www.jizokuka-kyufu.jp/>
- **雇用調整助成金の特例措置**  
事業活動縮小を余儀なくされた事業主が、従業員の休業等で雇用の維持を図った場合に賃金等一部助成が受けられる。  
▶ 兵庫労働局ハローワーク助成金デスク tel:078-221-5440  
[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou\\_roudou/koyou/kyufukin/pageL07.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/koyou/kyufukin/pageL07.html)
- **家賃支援給付金**  
一定の売上減少要件を満たすテナント事業者に対し、申請時の直近支払賃料(月額)に基づき算出される給付額を基に6ヶ月分を支給。限度額は法人が100万円/月、個人事業者が50万円/月。  
▶ 中小企業庁総務課 tel:03-3501-1768  
<https://www.hatemark.or.jp/cms/wp-content/uploads/2020/05/0529.pdf>

貸付

- **資金繰り支援(経済産業省)**  
融資枠の拡大や金利の引き下げ、利子補給等、新型コロナウイルス感染症の影響で業況が悪化した事業者に対する資金繰り支援。  
▶ 中小企業金融相談窓口 tel:0570-783183  
<https://www.meti.go.jp/covid-19/>
- **緊急の中小企業融資制度(兵庫県)**  
新型コロナウイルス感染症流行の影響により売上高等が減少している中小企業に対する緊急支援。  
▶ 兵庫県地域金融室 tel:078-362-3321  
[https://web.pref.hyogo.lg.jp/sr08/ie05\\_00000031.html](https://web.pref.hyogo.lg.jp/sr08/ie05_00000031.html)

猶予  
減免  
免除

- **納税の猶予(国税/地方税)**  
令和2年2月以降、売上が前年同月比概ね20%以上減少した全ての事業者に無担保かつ延滞税なしで1年間納税を猶予。基本的に全ての税が対象。  
(国税) [https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/brochure1.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/brochure1.pdf)  
(地方税) [https://www.soumu.go.jp/menu\\_kyotsuu/important/kinkyu02\\_000399.html](https://www.soumu.go.jp/menu_kyotsuu/important/kinkyu02_000399.html)
- **固定資産税、都市計画税の減免**  
2~10月までの任意の3ヶ月間の売上高が対前年比減少の場合減免。(30%以上50%未満減→1/2、50%以上減→全額)。オーナーがテナントの賃料減免や猶予した場合も収入減少として扱われる。  
[https://www.meti.go.jp/main/zeisei/zeisei\\_fy2020/zeisei\\_202004/zeisei\\_20200407.pdf](https://www.meti.go.jp/main/zeisei/zeisei_fy2020/zeisei_202004/zeisei_20200407.pdf)
- **固定資産税特例(固定ゼロ)拡充、延長**  
新たに投資した設備の固定資産税が3年間免除の特例の適用対象に事業用家屋と構築物を追加。  
[https://www.meti.go.jp/main/zeisei/zeisei\\_fy2020/zeisei\\_202004/zeisei\\_20200407.pdf](https://www.meti.go.jp/main/zeisei/zeisei_fy2020/zeisei_202004/zeisei_20200407.pdf)
- **テナントの賃料を減免した場合の支援策**  
賃料を減額した分の損害の額は税法上の損金として計上が可能。  
<https://www.hatemark.or.jp/cms/wp-content/uploads/2020/04/ae5d2f4803a278e8f270bf24d9bd4983.pdf>

編集  
後記



今年度は、本部役員改選の年になり広報委員会もメンバーが新しくなりました。また、任期を終えた役員の方々にはこの場を借りましてお礼申し上げます。今後は、新しいメンバーで力を合せて兵庫宅建協会のPRや会員の皆様への情報伝達、より良い広報誌作りに努めてまいりますので、宜しくお願い申し上げます。



## 定時総会開催

- 会長就任のご挨拶
- 魅せる兵庫～地域と寄り添って～
- 兵庫県内の不動産動向
- 最近の判例から
- 兵庫宅建Information



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

Vol.329 2020 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]



▶表紙写真:ひまわりの丘公園(小野市)

## Contents

兵庫宅建Information .....	1
定時総会開催 .....	2
会長就任のご挨拶 .....	4
令和2・3年度 新役員のご紹介 .....	5
令和2・3年度 2団体委員会(部会)構成表 .....	6
兵庫宅建Information .....	7
魅せる兵庫～地域と寄り添って～ .....	9
意外と知らない○○パソコン編 .....	12
兵庫県内の不動産動向 .....	13
最近の判例から .....	15
会員動態 .....	17
編集後記 .....	19

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、P7、P9、P10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**

### 開催予定日

▶**2020年** ● 9月23日(水) ● 10月14日(水)  
● 11月11日(水) ● 12月16日(水)

▶**2021年** ● 1月20日(水) ● 2月17日(水)  
● 3月17日(水)

※新型コロナウイルス等感染症予防対策の一環として、受講者の皆様には、マスクの着用、手指の消毒の実施にご協力願います。

## 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。

## 会長就任の ご挨拶

この度の役員改選にて、第13代の会長に就任致しました。甚だ微力ではございますが、3名の副会長はじめ役職員の皆さんと力を合わせて、一生懸命努めて参る所存です。何卒よろしく願い申し上げます。

協会は本年1月に創立60周年記念式典を開催いたしました。急激な人口増、住宅不足だった昭和30年代からバブルを経て、平成20年頃からは人口減少が始まり、住宅が余って困る令和となりました。大きく変貌した今日をしっかりと見据えて70年、80年、そして100年と次なる時代を築いていかねばなりません。

今日の情報化社会も、もはや当たり前の世の中となり、IoT、AIをフル活用して、量と質の最適化を図る超スマート社会が訪れようとしています。より効果的なWeb研修や、Web会議をはじめ、会員の日常業務に有益となるように、又、協会の事業、運営全般の効率化を考え積極的に活用して参ります。

協会の使命とは、宅建業の適正な運営の確保と健全な発達を図る為、会員に対して事業を通して指導、連絡をすることです。協会の本部と支部が、常に連携して、現場の声を多く聞きながらその改善策を講じて参ります。又、全宅連、全宅保証、関係行政機関、関係諸団体とは緊密な連携をとりながら強く提言して参ります。



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会  
会長 柴田茂徳 (三田・丹波)

今日最大の課題とされるコロナ禍ですが、この後も間違いなく私達の業界にも大きな影響を与えます。

そして、これを機に多くのシステムや価値観の見直しも予想されることから、運営基盤や業務活動内容、財政状況を精査しながら積極的な対応策を検討して参ります。

兵庫宅建株式会社もAIGとの提携解消で、平成18年の創立以来、最も厳しい運営を迫られています。この後は、あいおい損保への移行を確実にを行い、会員の為に利益供与が出来る会社として、又、核となる新規事業も検討しながら、精一杯共益事業の運営を推進して参ります。苦難の再出発ですが、会員の皆様には何卒ご理解を頂き、ご活用くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

兵庫県宅建協会は、会員の事業振興を第一義と捉えて、そのためのサポートをしっかりと行い、信頼産業としての一層の深化を図ります。そして、一般消費者の安心、安全な不動産取引の実現を通して、地域社会の発展に貢献して参ります。会員の皆様のご健勝と、益々の事業のご繁栄を御祈念申し上げます。就任のご挨拶といたします。

GREETINGS FROM THE CHAIRMAN

# 令和2・3年度 新役員のご紹介

## ▶副会長



加古川  
松本高亮



神戸中央  
西口寿雄



芦屋・西宮  
新谷勝彦



神戸中央  
濱野雅之



阪神北  
総務委員長 歌田徳仁



姫路  
財政委員長 久内麻佐行

## ▶専務理事

## ▶常任理事

## ▶常任理事



神戸東  
相談業務委員長 雑古克美



加古川  
公取網紀委員長 大村裕史



西播磨  
法務委員長 福本真一



芦屋・西宮  
研修委員長 渡部健一



神戸西  
広報委員長 平井学宣



尼崎  
事業対策委員長 福田泰彦

## ▶常任理事

## ▶支部長



神戸中央  
流通対策委員長 高野正浩



尼崎  
福田泰彦



芦屋・西宮  
本田寿久



阪神北  
山本潤祐



三田・丹波  
波田賢司



神戸東  
畑中功輔

## ▶支部長



神戸中央  
高野正浩



神戸西  
大塚利彦



北播磨  
三村広昭



明石  
中根睦夫



加古川  
森 伸二



姫路  
竹内 宏

## ▶支部長

## ▶監事



西播磨  
福本真一



但馬  
青木 隆



淡路  
藪淵修司



阪神北  
出口忠明



神戸東  
川北政廣



姫路  
橋本 章

# 令和2・3年度 2団体委員会(部会)構成表

会長(本部長)	柴田茂徳(三田・丹波)
副会長(副本部長)	松本高亮(加古川) 西口寿雄(神戸中央) 新谷勝彦(芦屋・西宮)
専務理事(専任幹事)	濱野雅之(神戸中央)
総務委員会(業・保)	委員長 歌田徳仁(阪神北) 副委員長 畑中功輔(神戸東) 森 伸二(加古川) 波田賢司(三田・丹波) 岩切良太郎(神戸中央) 土井敬介(淡路)
財政委員会(業・保)	委員長 久内麻佐行(姫路) 副委員長 山本潤祐(阪神北) 長谷川芳克(神戸東) 別府建一(尼崎) 中山弘樹(但馬)
相談業務委員会(保【苦情解決部会】)	委員長 雑古克美(神戸東) 副委員長 本田寿久(芦屋・西宮) 大塚利彦(神戸西) 大出裕崇(姫路) 島 祥晃(尼崎) 高橋正佳(芦屋・西宮) 岩本昌樹(阪神北) 森藤良治(神戸東) 松島恵一(神戸中央) 山本浩史(北播磨) 正井真也(明石) 岸本 正(加古川)
公取網紀委員会	委員長 大村裕史(加古川) 副委員長 川尾祐士(尼崎) 伊藤隆啓(神戸中央) 太田寿長(芦屋・西宮) 春名敏喜一(神戸西) 井上 聡(姫路)
法務委員会(保【保管業務審査会】)	委員長 福本真一(西播磨) 副委員長 佐藤仁思(芦屋・西宮) 吉田隆司(神戸西) 山田智子(阪神北) 磯邊正嘉(神戸東) 棟元敏樹(明石)
研修委員会(業・保)	委員長 渡部健一(芦屋・西宮) 副委員長 牛上真幸(神戸中央) 青木 隆(但馬) 木村洋信(尼崎) 藤本大樹(阪神北) 榎見忠司(神戸西) 松尾崇司(加古川) 森原伸太郎(姫路) 平井克昌(西播磨)
広報委員会(業・保)	委員長 平井学宣(神戸西) 副委員長 川越恵美(阪神北) 藪淵修司(淡路) 永井靖造(神戸東) 土井佳子(姫路)
事業対策委員会(業)	委員長 福田泰彦(尼崎) 副委員長 船瀬和久(神戸東) 竹内 宏(姫路) 吉津政之(芦屋・西宮) 三村広昭(北播磨)
流通対策委員会(業)	委員長 高野正浩(神戸中央) 副委員長 永井新二(芦屋・西宮) 中根睦夫(明石) 堂阪和紹(尼崎) 長谷川博樹(姫路)
会員支援特別委員会	委員長 西口寿雄(神戸中央) オブザーバー 濱野雅之 渡部健一(芦屋・西宮) 山本潤祐(阪神北) 畑中功輔(神戸東) 高野正浩(神戸中央) 森 伸二(加古川) 藪淵修司(淡路)
監事(監査)	出口忠明(阪神北) 川北政廣(神戸東) 橋本 章(姫路)

## 令和2年度の本部主催研修会は「Web研修」として行われます



### 令和2年秋頃配信予定

これまで各研修会場で実施してきた本部主催研修会は、本年度からWebの動画で配信いたします(支部主催研修会は除く)。これにより、会員の皆様は会場に赴くことなく、パソコンやスマートフォンでお好きな時に動画を視聴し、Web上でテストを受験する形で研修を修了できるようになります。

◀ホームページバナーのイメージ

#### ▶Web研修テーマ…『2020年民法改正と不動産取引』

- ①民法改正の概要 ②消滅時効(改正のポイント)
- ③契約不適合責任(改正の目的・改正概要・隠れた瑕疵から契約不適合へ・請求できる内容 宅建業法40条への影響)
- ④契約解除(改正概要) ⑤保証(保証人保護の制度拡大・拡充・根保証情報提供義務)

※配信日程が決まり次第、FAX通信及び兵庫県宅建協会ホームページにてお知らせいたします

## 全宅管理兵庫県支部からのお知らせ

全宅管理では、昨年度に引き続き、新規入会者等を対象に入会金が無料となる「サポーター制度」および「応援プロジェクト」を行っています。『「住まう」に、寄りそう。』の想いを多くの方に広げていきましょう。

#### 【サポーター制度の概要】

新規入会をご検討されている方が、全宅管理会員からの紹介状(所定の書式)と一緒に入会申込書をご提出頂くことで、入会金が無料となります。

#### 【応援プロジェクトの概要】

新規開業をして2020年度中に宅建協会に新規入会した会員が、入会日から1年以内に全宅管理へ入会することで、入会金が無料となります。

【その他詳細】期間:2021年3月31日まで ●入会金:20,000円 ●年会費:24,000円(月額2,000円×12ヶ月分)

詳細は、全宅管理ホームページをご覧ください。  
<http://www.chinkan.jp/>



「住まう」に、寄りそう。

For perfect estate management.



全宅管理

### (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) 2行 14,357円(消費税込み) 3行 21,535円(消費税込み)

〈※令和2年7月返還分より〉〈支店の場合は不要〉

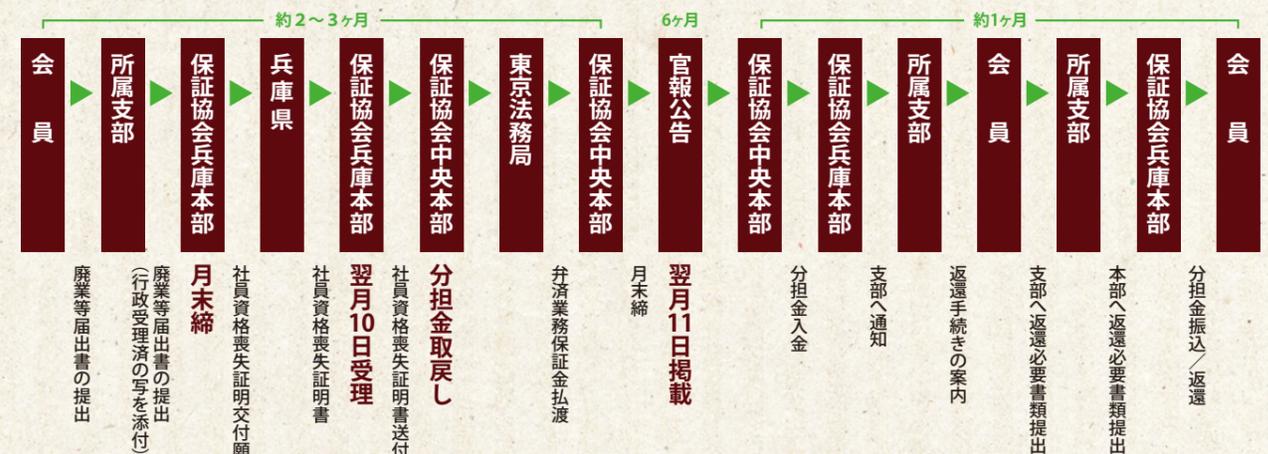
#### 2. 退会等事務手数料費用

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



## 「第11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11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>



# 魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.9

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。



## 尼崎支部

### ▶支部概要

尼崎市は、住みたいまち・住みやすい街・穴場だと思われ、魅力ある市として知られるようになってきています。

それにとめない人口も増加傾向にあり、これまで以上に、宅建業者として尼崎支部としての役割が重要になってきます。いままでの地域に根付いた支部、地域活性化に関連しての社会貢献を継承しながらハトマークの理念に基づく「会員業者と消費者の信頼と繁栄」を実践した支部運営を行っております。

### ▶活動状況

会員の交流を活性するために、新年互礼会、宅建納涼会、不動産フェア、宅建親睦旅行、夏休みファミリーBBQ大会、地区会、忘年会などを企画して、多くの会員の方に参加いただいたり会員のIT支援のためのパソコン教室や民法改正に伴うアップグレードのための研修会などの活動も行ってあります。

更に、尼崎市無料相談・支部不動産無料相談を定期



的にっており消費者支援を通してハトマークを認知して頂いています。

そして、コロナの影響によるマスクや除菌スプレー不足の対策として、会員にマスク1箱(50枚)を無料配布するなどの支援も行いました。

また、継続して空き家対策に関する意見交換・打ち合わせ・相談会・講演会などの対応や税制改革及び土地住宅政策などに関する提言活動も行ってあります。

### ▶今後の抱負

緊急事態宣言などにより活動ができていない青年部の支援や女性幹事や若手育成などに力を入れていきつつベテラン会員と若い会員の交流支援も充実させていければと考えています。

## 神戸東支部



神戸東支部は神戸市東灘区、灘区、中央区東部(旧葺合区)で構成されており、現在の会員数は538社(令和2年4月1日時点)です。

当地域は日本を代表する酒どころの一つ、灘五郷(西郷、御影郷、魚崎郷、西宮郷、今津郷の五つの総称)のうち西郷、御影郷、魚崎郷があります。

日本酒造りに適した上質の酒米(山田錦)とミネラル豊富な上質の宮水(地下水)が取れ、寒造りに最適な六甲おろしが吹き、そしてお酒の水の上輸送に便利な港があったことから江戸時代以降、日本酒の名産地として栄えました。大手日本酒メーカーの多くがここを発祥の地及び本社としています。

日本酒をテーマにした施設・資料館(記念館)が多数あります。こちら方面にお越しの際は見学するのは如何でしょうか。

今年はコロナ騒動で色々大変な時期ですが、地域発展と活性化に貢献してまいります。



## 北播磨支部

北播磨地域は兵庫県のほぼ中央に位置しています。なかでも西脇市は「日本のへそ」といわれ、東経135度線、北緯35度線が交差する地点に位置し、近隣には自然豊かなアウトドア施設や初夏には蛍が乱舞する箇所もあり、リフレッシュに最適な所です。加東市、加西市、小野市、三木市は都市部、田園地域へのアクセスも非常に便利な地域で、季節ごとに多彩なイベントが行われています。代表的なものとしては夏に行われる「小野夏祭り」や秋に行われる「三木金物まつり」があります。期間中の来場者は15万人以上で、地域最大のイベントです。また、地域の特産品としては、酒米で有名な「山田錦」、「黒田庄牛」や西脇の「播州織物」、三木の「金物」、小野の「そろばん」などが有名ですが、お勧めは「播州ラーメン」をお勧めします。色々なお店がありますので自分に合ったお店を見つけてください。最後に北播磨支部では「地域になくてはならないお店づくり」の手助けを全力でサポートしてまいります。



播州ラーメン



黒田庄和牛丼

# (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ますので、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.12

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。

## リモートワークでの主戦力「WEB会議」。何を準備すればいいんだろう…?

新型コロナウイルスの感染拡大が続く中、社員の安全面や事業継続などの観点から、在宅勤務やリモートワークを導入する企業が急増してきました。それに伴い、テレビ会議やWEB会議を取り入れた企業も少なくなりましたが、実際に使用してみて「導入しやすさ」「コストや時間の削減」など、ビジネスでの生産性の高さに驚かれる方が多く、緊急事態宣言が解除されたこれからも、クライアントとWEB会議での打ち合わせや、一部リモートワークという新たな働き方が定着していくのかもしれない。そこで今回は、リモートワークでは必須のWEB会議に焦点をあて、開始するために必要なものをご紹介します。

### ①インターネット環境

出来るだけ途切れにくい環境での、インターネットに接続が必要です。

### ②パソコン(またはスマートフォンかタブレット)

一般的なパソコンでOKです。カメラ・スピーカー・マイク内蔵のノートパソコンがある場合は、②③④⑤の環境がすでに揃っていることになります。

### ③WEBカメラ

購入する場合の性能としては、以下の数値のものを推奨します。

- 解像度:自分側の映像の繊細さに影響する数値。推奨は「1080p」。
- フレームレート:自分の動きの滑らかさに影響する数値。推奨は「30fps」。
- 画角:自分側のカメラに映る映像の広さ。推奨は「70°」前後。
- マイク内蔵のものを購入すると、別途マイクの準備が不要になります。

### ④イヤホン(またはスピーカー)

パソコンのイヤホン入力端子に合うイヤホン又はスピーカー。ヘッドセットがあれば別途マイクの用意は不要になります。

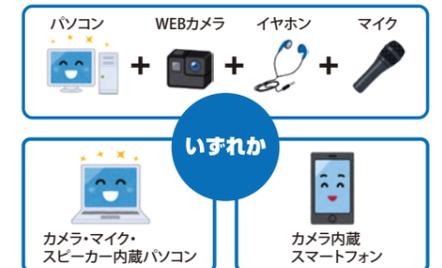
### ⑤マイク

パソコンのマイク端子に合うマイク。WEBカメラやイヤホンにマイクが内蔵されていれば不要です。

### ⑥WEB会議ソフト(またはサービス)

現在、注目されている「ZOOM」というオンラインミーティングのサービスがおすすめです。下記URLよりZOOMをパソコンかスマートフォンにインストールしましょう。ZOOMミーティング(基本登録無料):<https://zoom.us/jp-jp/meetings.html>

ZOOMの詳細な使用方法などに関しては「ZOOM 使い方」等で検索することで、多くの記事が見つかると思いますので参考にしてください。



仕事での会議やクライアントとのWEB会議での打ち合わせをする前に、音量の調整や、どんな感じで自分が映っているかを、同僚や友達などでテストしてみることをおすすめします。プライベートな空間からの配信ですので、見られたくないものが案外背景に映りこんでしまっているかもしれませんよ!? (笑) それでは、よりよいリモートワーク生活を!

講師

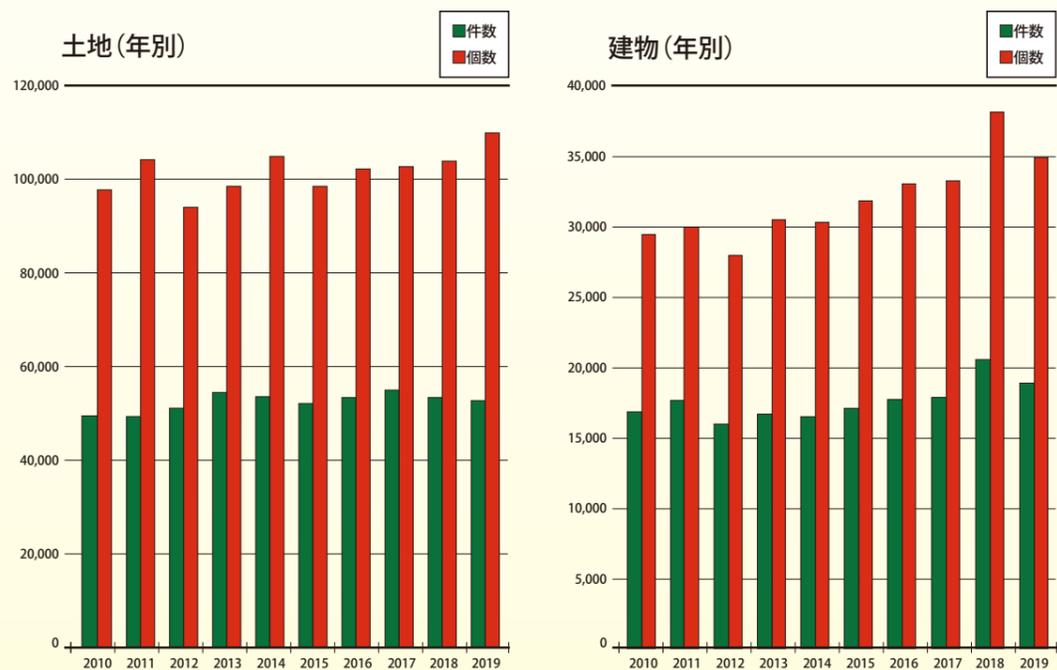
株式会社 Cloud 9(クラウドナイン)  
代表取締役 田中 友一

TEL:0798-39-7968 E-MAIL:tanaka@clد9.co.jp

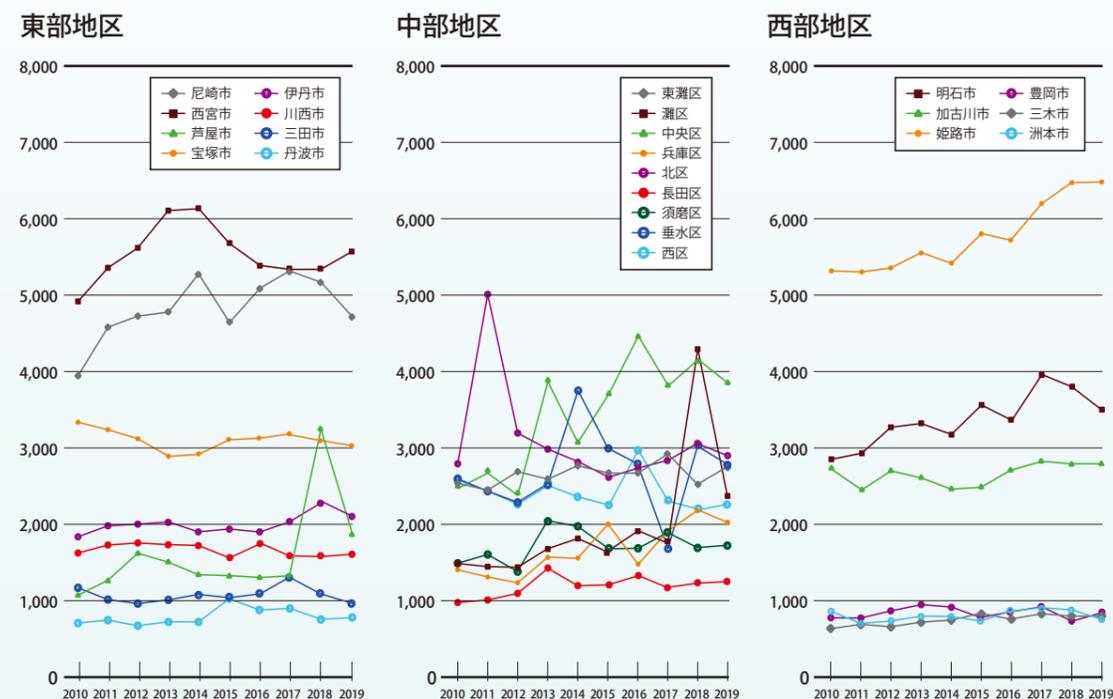
# 兵庫県内の不動産動向 [流通対策委員会から]

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

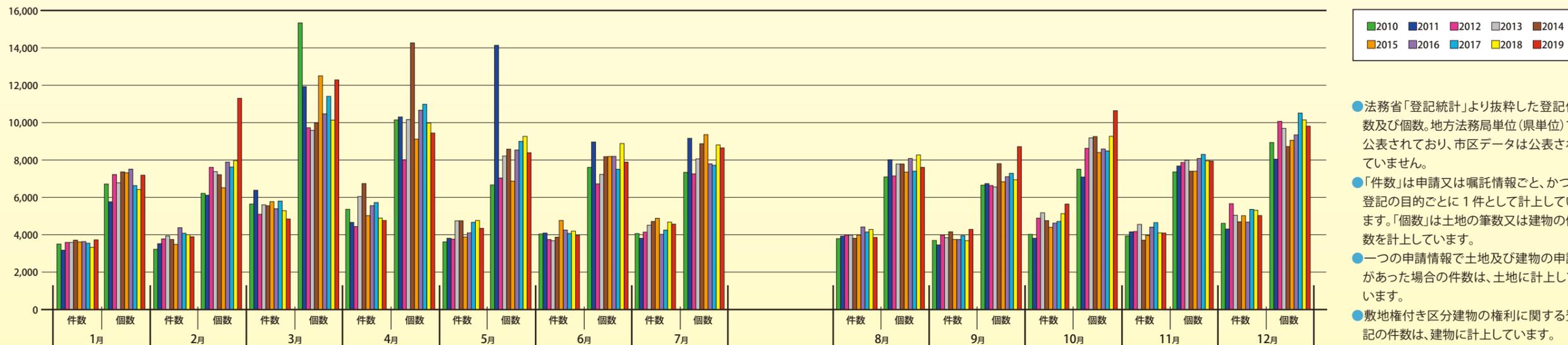


## 兵庫県内市区別土地取引件数(2006年以降に、年間1,000件超の市区を抜粋)



※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)

## 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)



- 法務省「登記統計」より抜粋した登記件数及び個数。地方法務局単位(県単位)で公表されており、市区データは公表されていません。
- 「件数」は申請又は嘱託情報ごと、かつ、登記の目的ごとに1件として計上しています。「個数」は土地の筆数又は建物の個数を計上しています。
- 一つの申請情報で土地及び建物の申請があった場合の件数は、土地に計上しています。
- 敷地権付区分建物の権利に関する登記の件数は、建物に計上しています。

# 最近の判例から

## ▶擁壁越境判明時の売主の担保責任と媒介業者の注意点

### 1 相談事例

#### 〔設例〕

売主の依頼を受け、中古住宅とその敷地の売買を宅建業者として仲介し、買主との契約締結が終わっています。売買契約は、現状有姿売買であり、売主の境界明示義務規定がおかれています。その後、決済及び引き渡しの前の段階で、売主が敷地を測量した結果、東側の擁壁が東側の隣地に長さ10mにわたり2~3cm越境していることが分かりました。そこで、売主は、東側隣地所有者と筆界確認書を作成し、越境部分が特定されました。売主は隣地所有者と普段から仲が良いとのことで、「別に大丈夫です。全然気にしないで。」と言われたとのこと。先日、買主には、この筆界確認書の写しをお渡しし、口頭で、「2~3cm越境の事実や、お隣が「気にしないで」と言っておられる旨をお伝えしましたところ、買主は「分かりました。」とのことでした。

#### 〔質問1〕

宅建業者として、決済までに注意しなければならないことはありますか。

契約締結が2020年4月の改正民法施行前であることを前提に回答下さい。

#### 〔質問2〕

2020年4月に改正民法が施行されて、売買における売主の瑕疵担保責任の規定が大幅に見直されたと聞きました。契約締結が、改正民法施行後であった場合、宅建業者が注意しなければならない点に、何か変更がありますか。

負います(改正前民法570条)。ここで、「瑕疵」とは、契約の趣旨に照らし、当該目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いた状態にあることをいうとされています。土地の売買で、その土地の擁壁が隣地に越境していないことは、その土地が通常備えるべき性質であるといえるので、本件擁壁の越境は「瑕疵」に当たります(同旨・東京地裁平成27年1月15日判決D1-Law.com判例体系)。買主は、契約締結後、仲介業者から、擁壁越境の事実を告げられて初めてそれに気付いたということでしょうから、「隠れた」瑕疵があったということになります。

そこで、売買契約に特段の定めがない限り、買主は売主に対し、瑕疵担保責任に基づき、契約の決済の前後を問わず、越境の事実を知ってから1年間は、損害賠償請求をすることができることとなります(改正前民法570条、566条)。

もっとも、前掲の東京地裁平成27年1月15日判決は、「境界中央付近で最大2cm程度の越境が確認された」という程度の軽微な越境の事案では、擁壁の撤去及び新たな擁壁の築造に要する費用は、損害であるとは評価できないか、損害といえるにしても、本件土地に隠れた瑕疵があったこととの間に相当因果関係があるとは認められないと判断しています。そこで、本件でも、裁判所では、損害賠償請求自体が認められないかもしれませんが、賠償請求が認められる場合でも、その額は、一概には決まらないといえます。

次に、宅建業者と、売主・買主との関係ですが、宅建業者は、当事者が売買契約を締結するに当たって、契約を締結するかどうかの判断や、意思決定をする際に多大な影響を与えるような重要事項を事前に説明するべき業務上の注意義務を負うものとされています(宅建業法35条)。また、不動産売買の媒介業者は、委託者に対し、善管注意義務(民法656条、644条)に基づき、売買契約が支障なく履行され、当事者双方が契約の目的を達成することができるよう配慮して媒介事務を処理すべき業務上の注意義務があり、その具体的内容の一つとして説明義務を負う(東京地裁昭和57年2月22日判決判例タイムズ482号112頁)等とされています。

宅建業者は、境界や測量の専門家ではなく、一見して明らかではない擁壁の越境の事実の有無は、宅建業者が契約締結前に自ら調査して売買当事者に情報提供すべき事実ではありません(重要事項説明書のひな形にも掲載されていません)が、前述の通り、擁壁の越境が、「瑕疵」にあたり、買主から売主への損害賠償請求の対象となることを考えますと、契約の代金や取引条件に影響を与えるような重要事項にあたるといえますので、契約後、決済前にこの事実を売主から聞いて把握した以上、買主にこれを説明する義務があります。

〔設例〕では、越境の事実を口頭で伝えたとのことですが、加えて、宅建業者としては、説明をした証しとして、重要事項説明書とは別に説明書面を交付し、買主の署名・捺印をもらっておくことがベターです。

加えて、例えば、買主には「瑕疵担保責任も問題となりますから、決済前に、代金の減額について再交渉をされますか。」と意向を尋ねること、売主には、「瑕疵担保責任も問題となりますから、隣地所有者から、越境部分についての無償使用の承諾書を頂けるよう交渉されますか。」とか「利用権について、将来にわたり不安定さが残るので、瑕疵担保責任を免除頂くために、代金減額を提案されますか。」と意向を尋ねることが適切だと思われます。もし、買主が、境界越境の瑕疵担保責任を追及せず、代金減額を求めずに、決済することを明示される場合には、その旨を明示した確認書面を取り交わしておくことが適切だと考えます。

#### (2)〔質問2〕について

民法の改正により、売買における「瑕疵担保責任」(改正前民法570条)は、「契約内容不適合責任」(現行民法562条1項)に置き換わりました。

上記(1)で、「瑕疵」とは、「契約の趣旨に照らし、当該目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いた状態にあること」であると述べましたが、「中古住宅とその敷地」といった特定物に関しては、「契約内容不適合」の意義も、概ね同様に捉えてよいと考えられます。

ただ、現行民法は、瑕疵の有無を、「契約締結時」ではなく「引渡時」を基準に判断します。また、買主が瑕疵を知り又は知り得た場合でも、つまり「隠れた瑕疵」ではなくとも、売主の担保責任が発生し得ます。また、売主の担保責任の内容として、損害賠償、解除のほか、目的物の修補請求等の追完請求、代金減額請求もできることになりました。(現行民法562条、563条)

〔設例〕では、契約後、物件の引き渡し前に、隣地への擁壁の越境という「瑕疵」すなわち「契約内容不適合」が判明し、買主は、宅建業者からその事実を告げられています。そこで、買主は売主に対し、損害賠償請求だけでなく、修補請求ないし代金減額請求もできる可能性があることとなります。担保責任が生じうるかどうかについては変化はありませんが、改正前民法と比べ現行法の方が選択の幅が広がったといえます。

これに対し、宅建業者の責任は、民法の改正前後を通じて変化はありません。そこで、宅建業者が注意しなければならない事項には重要な変更はないといえます。上記(1)でも述べたとおり、説明書面の交付や、代金減額交渉の要否等の意向確認を尽くしておかれることが望ましいといえるでしょう。



※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 平田元秀 (兵庫県弁護士会所属)

#### profile

早稲田大学法学部卒業。1994年4月弁護士登録。2010年1月ひめじ市民法律事務所設立。  
2013年~2015年日弁連消費者問題対策委員会副委員長  
2015年兵庫県弁護士会姫路支部支部長  
相続、交通事故を始めとする一般民事家事的事件を幅広く取り扱うほか、宅建業者、中小企業の顧問業務に長年注力。公益活動は消費者保護分野を柱としている。

[ひめじ市民法律事務所]  
〒670-0952 姫路市南条10-4 TEL: 079-282-0430 FAX: 079-282-0433

