

HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.330 2020 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.330 2020 秋号



1本1本でいねいに焼き上げたご自慢の炭火焼鳥。右からねぎ身、こころ、さざみ(しそうめ)、せせり(ネック)、ソリレス(ももとろ)、自家製つくね。イチオシのソリレスは、モモの付け根、腰骨のくぼみにある肉で1羽から2つしか取れない超希少部位。軟らかいのに弾力がありとてもジューシーなのが特長。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [尼崎市編]

素材、調味料、炭、焼き方すべてに強いこだわり。進化続ける絶品焼鳥。



山本さん厳選のプレミアム日本酒「田酒」山田錦純米吟醸、「而今」純米吟醸、「酔鯨」秋あがり。無くなり次第終了。新たな酒の入荷等はインスタグラムで発信されるので、チェックを怠りなく。

阪急塚口駅の北東に広がる塚口商店街。近年、若手経営者が頑張る個性豊かな店が増え、活況を呈している。鶏拓もそんな店舗のひとつ。開店3年だが、その味の確かさ、日本酒をはじめとするドリンクの品ぞろえ、行き届いた接客と気配りが人気を呼び、予約無しでは席に着けないほどの盛況ぶりをみせる。

人柄の良さが笑顔に滲むご主人・山本拓也さんは焼鳥歴17年。確かな知識と技術に甘んじることなく、あくなき探求心を発揮。炭は「ふっくらジューシーに焼き上がる」からと高級な土佐備炭炭を使用。素材の鳥肉はさらなる

炭火焼鳥 鶏拓

尼崎市塚口本町1-6-1 1F TEL.06-6415-6715
【営】火～木、日…17:00～23:30(L.O.23:00) 金、土…17:00～24:30(L.O.24:00) 【休】月曜日と月に1回、日曜日

旨さを求め、この秋から丹波地鶏・播州地鶏にシフト。塩は沖縄産の塩とボリビア産の岩塩を独自にブレンド。味醂・砂糖・醤油にこだわった手作りのタレも改良に改良を重ねてきた。焼鳥は、1羽から一串分しかとれないソリレス(ももとろ)等、他店ではあまりお目にかかれぬ希少部位を取り入れ、ニラ・ねぎ入りの自家製つくねを塩で提供するなど工夫を凝らしている。それもすべて「お客様に喜んでいただきたい、幸せな気分になっていただきたい」との思いからだ。

「日本酒にもトコトンこだわっています」。日本酒通の山本さんがテイस्टィングを重ね、蔵ごとの造りや酒米による味の違いを把握。酒店と今年の出来具合などの情報を交換しながら全国の地酒を厳選。燗酒4種、冷酒7種を常に用意。さらに、なかなか手に入らないプレミアム日本酒も仕入れ、月に1度は幻の酒と呼ばれる十四代も入荷する。とはいえ、プレミアム酒は売り切れ御免なのでご容赦。次に出合う銘酒にご期待を。

山本さんの好奇心・研究心は留まるところを知らず“鶏の道”を“拓き”続ける。そこには、新たな体験・感動がいつも待ち受けている。



住宅街の中、ビルの1階に店を構える「鶏拓」は、自分だけの宝物にしたくなる隠れ家的焼鳥店。木の看板はご主人の手作り。



脂っぽさも煙も全く感じない清潔感あふれる店内。カウンター8席とテーブル4席の小ぶりな店だが、心地よい落ち着きを感じられる。

編集
後記



広報副委員長・川越恵美

最後まで、お読みくださりありがとうございます。今年度より広報誌の作成に携わらせて頂いております。他の広報委員メンバーと共に協議や意見交換を行い、たくさんの方々の協力を得て作成致しております。今回は、WEB研修のお知らせやWEB書式作成システムの案内

があります。新しい時代に対応した運営方式を取り入れ、会員皆様にご活用頂けると幸いです。

これからは兵庫県建協会のPRや、会員皆様へお役に立てる情報をお伝え出来よう努めてまいります。どうぞ御愛読くださいますよう、よろしく願い申し上げます。



(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/柴田茂徳 ■編集人/平井学宣

■広報委員会/平井学宣(神戸西)、川越恵美(阪神北)、飯淵修司(淡路)、永井靖造(神戸東)、土井佳子(姫路) 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

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.330 2020 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]



▶表紙写真: 尼崎城

Contents

- 兵庫宅建Information 1
- 理事会の審議から 3
- 六甲ミーツ・アート芸術散歩2020 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、7、9、10、17、18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** ▶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。

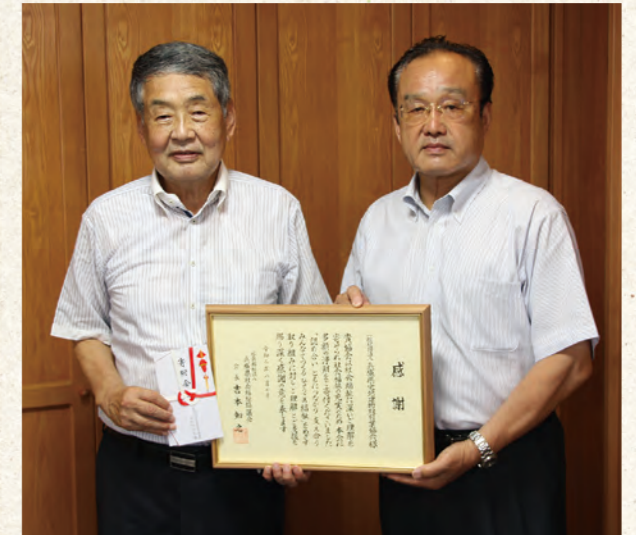
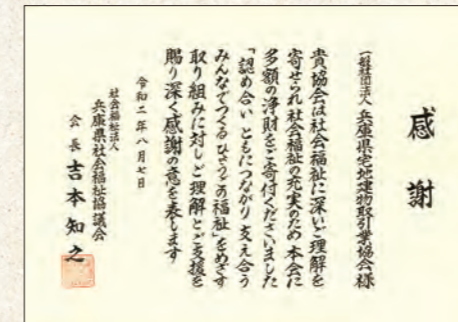
宅地建物取引士証を更新するには、都道府県知事の指定する法定講習会を受講する必要があります。兵庫県知事に登録している更新対象者には、取引士証の期間満了日から約4～5ヶ月前頃に封書にて受講申込書を登録されている住所に送付します。

※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。

兵庫県社会福祉協議会に募金を贈呈しました

去る8月7日、兵庫県宅建会館にて、地域福祉の推進に役立ててもらおうと、兵庫県社会福祉協議会(会長:吉本知之氏)に20万円の寄付を行い、感謝状をいただきました。

例年、当協会定時総会時に募金贈呈を行っておりましたが、本年は新型コロナウイルスの影響により総会での贈呈式は中止となり、協会本部での贈呈となりました。



兵庫県社会福祉協議会吉本会長と柴田会長(写真左から)

近畿レイズからののお知らせ IP型システム利用料が減額になりました!

(令和2年10月～令和2年12月利用分)

課金対象業務	利用料		摘要
	変更後	設定額	
物件情報検索(条件検索)	2	5	物件情報の検索1回(最大500物件)につき
物件情報検索(フリーワード検索)	3	5	物件情報の検索1回(最大500物件)につき
日報検索	3	5	1日報コードにつき
マッチング検索	2	5	物件情報のマッチング検索1回(最大500物件)につき

●詳細は、近畿レイズのホームページをご確認ください。 <http://www.kinkireins.or.jp/>

公式Facebookページ、随時更新中!!

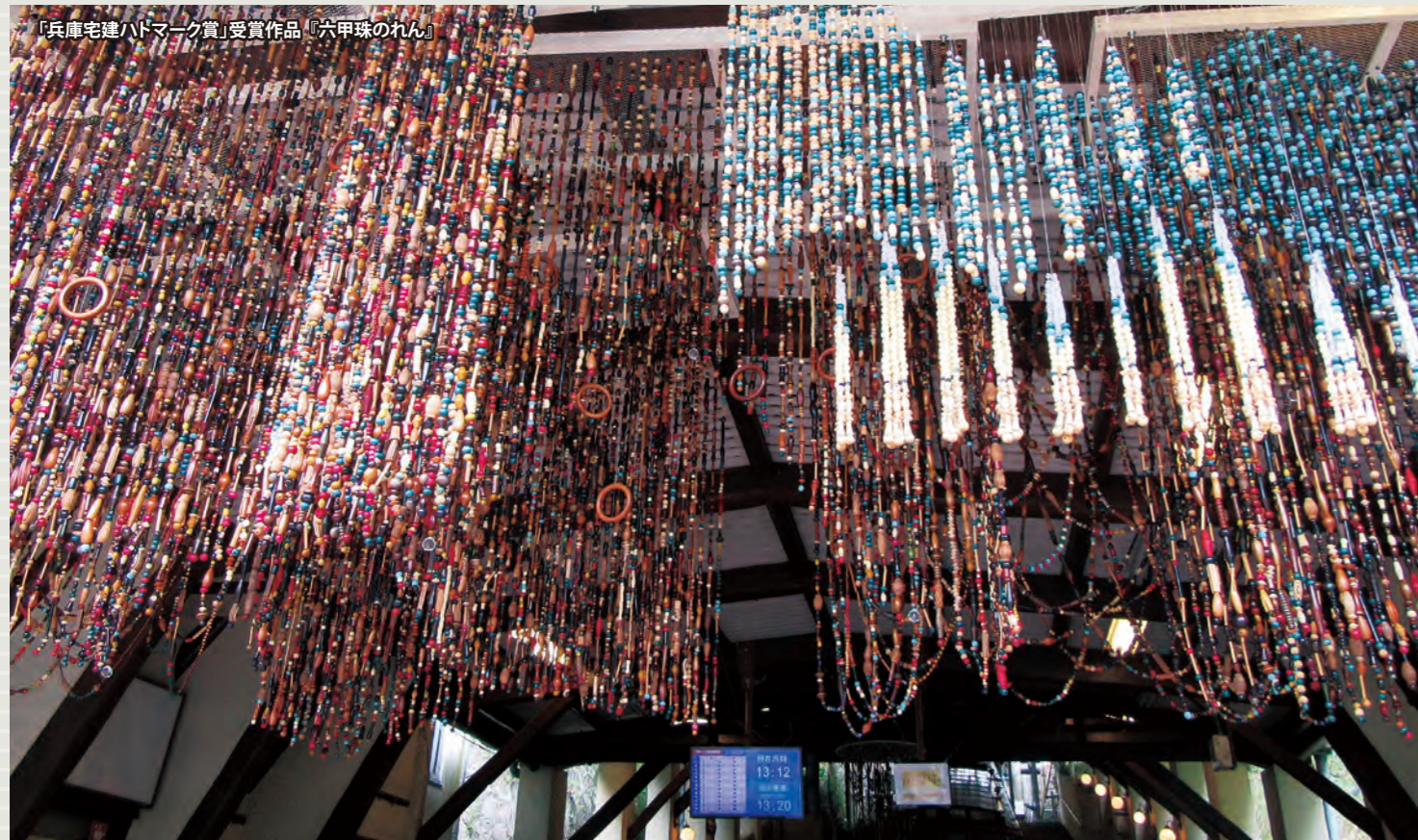
兵庫宅建協会では協会PR・入会促進の一環として、公式Facebookページを開設し、研修会やお知らせなどの情報を配信しています。まだ始めていない方、フォローしていない方、登録は簡単にできますので是非一度覗いてみて、「フォロー」「いいね!」をよろしくお願いします。



兵庫宅建協会公式 Facebook
<https://www.facebook.com/hyoutaku.hyogotakken/>



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



ROKKO Meets Art

2020.9.12sat - 11.23mon

現代アートの展覧会「六甲ミーツ・アート 芸術散歩2020」に協賛しました。

兵庫宅建協会では、今年で11回目を迎える「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した。

「六甲ミーツ・アート芸術散歩」は、六甲山を舞台に展開される総勢44組の現代アート作家の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。

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。



「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品『六甲珠のれん』
(兵庫教育大学ひょうごごもんプロジェクト研究会)



アートは社会に対する様々な可能性を持っています。本作品のプロジェクトは継続的に多様な人々が関わる活動から生まれました。

作者は大学の教員、関係者、協力者で構成されたグループです。兵庫県内の産業から生まれた余剰品を造形の素材として使う事で、郷土を知りもの作りの心を育む活動を行ってきました。素材は日本一のそろばんの産地である兵庫県小野市の生産者組合から提供されたものです。昭和の頃にはそろばん作りの技術を使って「珠のれん」が盛んに製造されました。時代の変化と共にやがて見られなくなった珠のれんですが、地域のこどもたちと協力者の力によって作品として蘇りました。

●「六甲ミーツ・アート芸術散歩2020」に関しては、公式ホームページをご覧ください。



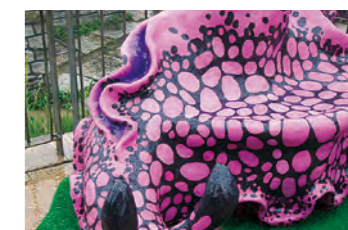
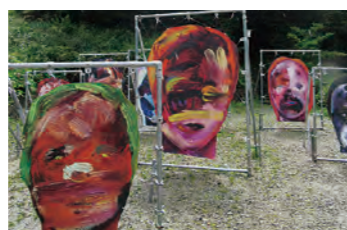
ROKKO MEETS ART
芸術散歩 2020



<https://www.rokkosan.com/art2020>

ミーツアート2020

検索



令和2年度Web研修動画を配信中です!

※令和2年度本部主催研修会は「Web研修」として行われています。

【動画配信期間】令和2年11月2日(月)～12月28日(月)



「兵庫宅建ホームページ」のトップページの中段右端にあるWeb研修バナーをクリックし、「全宅連会員認証システム」(ハトサポ)に登録済のID&パスワードでログインしてください。登録がお済みでない方は「全宅連ホームページ」にてハトサポ会員の新規登録をしてください。



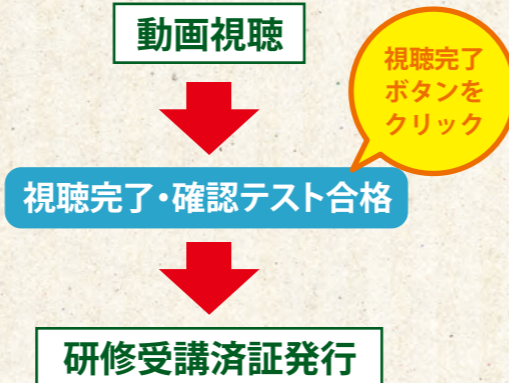
Web研修バナー (または<https://www.hyogo-members.com/>)



ログイン画面

ログインしていただき、研修動画を選んでクリックすると動画が再生されますので、受講をお願いします。受講は概ね3時間です。受講終了後に「研修受講済証」が発行できます。この研修会は、宅地建物取引業法第64条の6に基づき、宅地建物取引業に従事する者に対して開催される研修会ですので、必ず受講してください。

※このWeb研修を受講修了すると協会の会員情報データに自動登録されますので、研修手帳は必要ありません。
※配信期間後でも視聴は可能ですが、受講修了とはならず受講済証も発行できません。



視聴完了
ボタンを
クリック

▶ 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)

●講師…みらい総合法律事務所 弁護士 小松 恒之 氏

取扱分野 企業法務・不動産関連・債権回収・事業再生、破産・親族相続など民事事件全般 著書 ●契約審査のベストプラクティスビジネス・リスクに備える契約類型別の勘所(共著・レクシスネクスト・ジャパン) ●部門担当者もケースでわかる企業法務ハンドブック(共著・日本能率協会マネジメントセンター)

宅建協会会員の皆様へ朗報です!

時短/簡単/超便利

無料で今すぐ使える!
インストール不要で簡単!

クラウド版

ハトマーク

Web書式作成システム

で簡単に契約書式を作成!

全宅連では、会員の書式作成業務の効率化を支援するため、インターネット環境があれば、いつでもどこでも簡単に契約書式を作成することができる「ハトマーク Web 書式作成システム」を新たにリリースしました。このシステムは、全宅連が公開する重要事項説明書や契約書等の契約書式をWeb上で簡単に作成・保存・編集することができるもので、書式作成業務を大幅に効率化することができます。宅建協会会員なら、無料でご利用いただけますので、まずは一度お試しください。使いやすさを実感してください!



6つのポイント



無料・インストール不要

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」からすぐにお使いいただけます。専用のソフトをインストールする必要はありません。バージョンアップなどの手間もありません。※ただし推奨環境あり



簡単操作で書式作成

直感的に所定の入力欄に入力していくだけで、あっという間に簡単契約書式作成できます。書式はサーバーに保管される他、PDFでパソコン等にも保存できます。



いつでもどこでも作成可

インターネット環境さえあれば、365日24時間、時間や場所を選ばずに契約書式の作成が可能です。



複数スタッフと共同編集

複数のスタッフ等と分担作業・再編集もOK!作成書式はサーバーに保存されるので、万一人パソコン等が故障・紛失しても安心です。



重複項目は自動連動

書式間(重要事項説明書と契約書等)で共通する入力項目は自動連動(又は引用)されるため、再入力の手間を大幅に削減できます。



呼出し機能が充実

あらかじめ物件情報や宅建業者・宅建士情報、顧客情報等をマスタ登録しておけば、ワンクリックで呼出し可能。共同仲介の相手が宅建協会会員の情報なら、会員DBからの呼出しもできます。

ご利用方法

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」にログインいただき、「ハトマーク Web 書式作成システム」ボタンをクリックすると、本システムの利用画面に遷移します。
※「ハトサポ」にログインするには、ハトサポに利用登録し、ハトサポID・パスワードを取得する必要があります。ハトサポ会員への登録は、ハトサポログイン画面にある「利用登録がまだの方はこちら」より、ご自身で行うことができます。
全宅連 HP : <https://www.zentaku.or.jp/>

魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.10

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。



明石支部

明石支部は約250社の会員で活動しております。親睦旅行、研修会、同好会の活動などを実施し会員の交流を深めております。また、一般消費者に向けて不動産無料相談会、不動産フェアを開催しております。明石は、日本標準時となる東経135度子午線が通るまさに「時のまち」です。その象徴ともいえる子午線上に建つ天文科学館では、時について学ぶことができ、時にまつわる施設や設備が充実しています。また、宮本武蔵が明石の町割りをしたとも伝えられており、柿本人麻呂が残した石碑や紫式部が描いた源氏物語に登場する風景など市内には歴史上の人物にゆかりのある史跡が多く残されています。当支部も、会員・地域の皆様に愛されるように努めてまいります。



淡路支部

●支部の概要

淡路支部は、淡路市・洲本市・南あわじ市の3市を区域とし、会員106名で活動しています。

支部創設以来、一般消費者と支部会員の間に立ち、不動産取引が、迅速かつ公平・安全に行われることを目的としています。

●活動状況

一般消費者を対象とした不動産無料相談会の実施。パソコン教室の開催。青年部会による勉強会や支部会員、従業者を対象とした関係法令の各種研修会を実施するなど、日々、複雑化する不動産取引に関する知識の向上に取り組んでいます。

また、空き家バンクにおける協定を淡路市・洲本市・南あわじ市と締結し、空き家対策や中古住宅の流通に協力しています。その他、関係団体との意見交換や連携を図るための事業を実施しています。

●今後の抱負

淡路支部におきましては、これからも兵庫県、淡路市・洲本市・南あわじ市が実施する空き家対策事業に積極的に取り組んでまいります。このような空き家流通の促進に向けた活動が、交流人口を増加させ、それが、定住人口の増加に繋がるものと確信しています。

地域に密着した活動が、地域社会に貢献することになり、新たなビジネスチャンスを創出していくことになります。

そのためにも、不動産流通の活性化を目的とした土地住宅政策や税制に関する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まいります。



大鳴門橋と渦潮



神戸中央支部

当支部は、幕末の兵庫開港、居留地区の整備により近代神戸として発展してきたフラワーロードを境に西側の旧生田エリアの『中央西支部』と、有数の規模を誇る港町、国内外の企業進出が進む『兵庫支部』、港町とは違う美しい風景や歴史ある有馬温泉などの一面を持つ『北支部』の3支部が平成16年に統合した神戸リーディングエリアの支部組織です。

令和2年8月現在で本店・支店を併せて529社の会員数になり、幹事役員28名、8事業部で構成運営しています。

支部会員の広範囲による営業活動とポテンシャルは大変高く、より魅力的な支部へと、会員と従業員の資質向上、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日々努めています。

今年度は残念ながら、コロナウイルス感染症を鑑み、例年開催される『宅建基礎講習』、『絶対合格ポイントゼミ』また『宅建業者研修会』等、相次いで中止とさせて頂きましたが、今後はコロナの感染状況を考慮しつつ、会員の皆様へのご支援等も含め、役員一同、全力で取り組む所存でございます。



芦屋・西宮支部

芦屋市と西宮市は、明治から大正・昭和初期に発展し、中でも夙川カトリック教会や旧甲子園ホテル(現:武庫川学院)などは、今でも当時の歴史的建造物として、市民にも慕われています。

大正期、帝国ホテル建設のため来日していた近代建築の巨匠フランク・ロイド・ライトにより、「櫻正宗」で有名な灘の酒造家・八代目山邑太左衛門氏の別邸として設計された建物(現:ヨドコウ迎賓館)が、阪急芦屋川駅より山手に10分ほど歩いたところにあります。

1974年に国の重要文化財に指定され、1989年から一般公開されました。芦屋川から望む南斜面に沿うように建てられた外観、彫刻を施した大谷石、マホガニーの複雑な木組や銅板の飾り金具などに

ライトの建築の特徴を見ることが出来ます。

2019年にライトが設計した米国の8作品が「フランク・ロイド・ライトの20世紀建築群」としてユネスコ世界文化遺産に登録され、ヨドコウ迎賓館も将来

の追加登録を目指す作品のひとつに挙げられています。

関西の高級住宅地としての芦屋市・西宮市の礎のような建築物であり、当支部も行政や市民に寄り添って今後の芦屋市・西宮市の街づくりや地域の発展に貢献してまいります。





[4][5]えびす神、大国天を祀る尼崎えびす神社。商売繁盛、一家繁栄にご利益があるとか。[6]ひととき目立つ朱塗りの大鳥居は、高さ17m。[7][8][9][11]尼崎城築城と同時に形成された寺町は、約400年。当時とほぼ変わらない区画のまま守られてきた。由緒ある寺院が多く、6件の国指定文化財をはじめ多くの文化財を有し、刀剣女子に人気の太刀“数珠丸”は本興寺に伝えられている。[10]江戸中期の絵図などを基に再建された尼崎城。高さ約24mの四重天守閣はとても優美。[12]1階には自由に見学できる尼崎まちあるきゾーンも。

ひょうごの町並み てくてくさんぽ

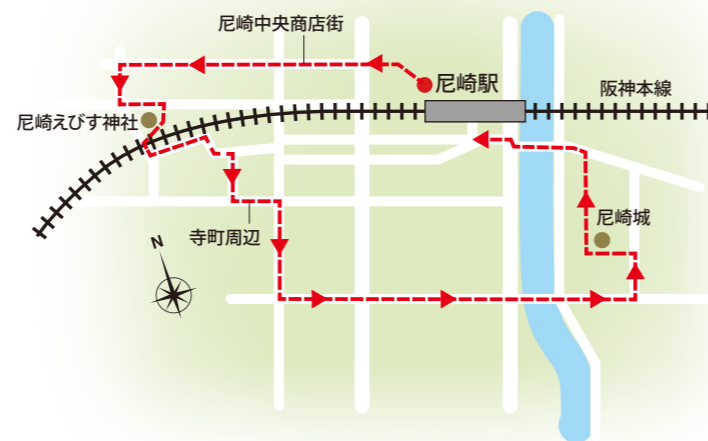


【尼崎市・尼崎城周辺】
ついに蘇った四層白亜の天守閣
実は阪神間唯一の城下町だった尼崎

1873年(明治6年)の廃城令によって取り壊された尼崎城。以降急速に都市化が進み、1930年代からは重化学工業が発達。阪神工業地帯の中核を担う都市として発展し、城下町というイメージはすっかり影をひそめてしまいました。しかし、城郭復活を願う市民の声は何度も上がり、その度に断念を余儀なくされてきたそう。その夢が、平成31年ついに実現。江戸時代の姿を彷彿とさせる天守閣が見事再建されたのです。

ナビゲーター
細田 真帆 Profile
●第51期サンテレビガールズ
●趣味:日本舞踊

A M A G A S A K I - C I T Y 新たなランドマークに湧く 人情味たっぷりの町をブラリ



「タイガース愛」溢れる商店街を歩き 「尼のえべっさん」で招福祈願

まち歩きは阪神電鉄尼崎駅からスタート。駅北側は噴水や花壇のあるターミナルで、尼崎産みやげを集めたショップもあります。西側のアーケードは、ひと駅近く続く中央商店街。飲食店、遊興店、衣料・雑貨店、食料品店など様々な店が軒を並べ、価格の安さも人気。古くから庶民に親しまれています。中でも三番街は「タイガース愛」に溢れ、キャラクター「めでタイガー人形」には、毎年シーズン前に「優勝マジック」が点灯されます。三番街の西を南に進めば、商売繁盛の神「尼崎えびす神社」。醍醐天皇以前の創建と伝わる古社で、初詣や十日戎には縁日屋台がズラリ。多くの参拝客で賑わいます。

西国支配の要だった尼崎城は 五万石とは思えない広さ

阪神電鉄線を越えて南に向かうと、閑静な「寺町」に行き合います。元和3年(1617年)の尼崎城築城に伴って、城下等に散在していた寺院は1か所に集められました。町と一線を画して宗教の影響力を弱めるとともに、厚く高い堀に囲まれた寺院を配置して城の守りとする目的もあったようです。寺町の区画は現在もほぼ変わらず、3.9haのエリアに11の寺院が軒を連ね、厳かな雰囲気を感じています。大坂夏の陣の後、西国大名にらみを利かせ、西国支配の拠点・大坂の守りを固めるため、幕府は譜代大名の戸田氏鉄を尼崎藩主に任命、築城を命じました。城は約300m

四方の敷地に3重の堀、四層の天守閣をもつ広大で勇壮なもの。天守閣を築くことが稀になった時代に、石高五万石の城としては異例なほど立派なものでした。同時に町割も行われ、阪神間唯一の城下町が整備されました。尼崎で創業した家電量販店の創業者からの寄贈によって再建され、平成31年3月29日にオープンした新尼崎城。江戸時代の『尼崎城分間絵図』などを参考に、高さ24mの四層天守閣と二重の付櫓が再現されています。内部は5階建て。タブレット端末を操って尼崎城下町を眺める、貸衣装を身に付けて記念撮影、大画面のVRシアターを通して江戸時代の城下町にタイムスリップなど、楽しく体験しながら学べる展示内容になっています。

Column [コラム]

100年で六甲山のような森をつくる



市民参画のもと、人々が自然の恵みを受用できる森を100年かけてつくり育てようと始まった「兵庫県立尼崎の森中央緑地」開発。「大芝生広場」四季折々の野草が楽しめる「あなの花野」などが完成。コナラやアベマキ等の広葉樹が植樹され、野鳥をはじめとする多様な生物に出合えるエリアになっています。また、北部にはプール(冬期はアイススケート場)、フットサルコート、グランドゴルフ場などを備え、様々なスポーツが楽しめる「尼崎スポーツの森」もあります。

大きく変貌したJR尼崎駅界隈



かつての工業地帯が住宅街に大きく生まれ変わったJR尼崎駅北側。交通の利便性は抜群。デパートやスーパー、ファッション・雑貨店、映画館、飲食店などが入るキーズモールなどの商業ビルも揃うとあって、住宅ローン会社主催の「本当に住みやすい街大賞2018in関西」で第1位に選ばれました。若い世代の入居が進み、市外の人々からも“オシャレ”“住みたい”と憧れを集めています。



[1]阪神尼崎駅北側は公園になっていて、噴水周りは格好の待ち合わせ場所。[2]東西に延びる尼崎中央商店街。一番街、三番街、四番街、五番街に分かれている。[3]タイガースLOVE。黄色と黒の阪神タイガースカラーであふれる三番街。

「免許申請業務調査員研修会」を開催しました

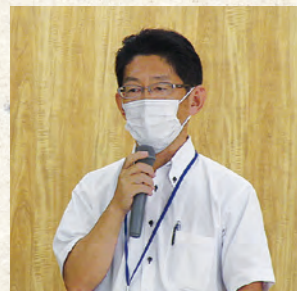
去る7月21日、兵庫県宅建会館の研修ホールにて、免許申請業務調査員を対象とした「免許申請業務調査員研修会」を開催しました。

研修会冒頭のあいさつで松本副会長は「免許申請業務調査は兵庫県からの委託業務となっており、この調査は各事業者が宅地建物取引業法に則った運用と解釈を基に事業をして頂いているかどうかの確認をさせて頂くことが目的となる」と述べられました。



講師には、兵庫県県土整備部まちづくり局土地対策室の山田孝治氏を招き、「宅地建物取引業者免許申請指導調査事務委託契約における事務所調査」のテーマで約60分に亘り、講義して頂きました。

出席者からは多数のご質問を頂き、熱心に聴講頂きました。



◀兵庫県土地対策室 山田孝治氏

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会からのお知らせ 「不動産の表示に関する公正競争規約」 違反事業者への対応について

当協議会はインターネットの「おとり広告」の問題を最重要課題と位置づけ、引続き「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下「規約」という)の普及啓発・周知徹底を図りながら、鋭意、インターネットの「おとり広告」等の未然防止とその改善・排除に取り組んでおります。

しかしながら、事業者に悪意はないものの、インターネットの「おとり広告」「契約済物件の掲載」は後を絶たない状況です。このため、規約に違反する事業者への対応として、当協議会が「おとり広告」や重大な不当表示により違約金課徴及び嚴重警告を講じた事業者については、首都圏の「ポータルサイト広告適正化部会」と連携して、部会各社が運営する不動産情報サイトへの広告掲載を原則、1ヶ月以上停止するなどの処分を行っております。

なお、この施策は、部会各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることによって、消費者への「おとり広告」等の被害拡大を防ぎ、対象となった事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施するとともに、広告業務の体制を整えることを通じて、規約順守の意識の向上を強く図り、さらには、適正な広告表示を行っている大多数の事業者の利益を確保するために行うものです。

ネット広告の掲載停止は皆様の営業活動にとって、大きな損失となります。「おとり広告」や「不当表示」で処分を受けないように、物件管理や広告業務の体制を整えていただきますようお願い致します。

インターネット広告掲載停止のポータルサイト(順不同)

会社名	運営サイト名
アットホーム株式会社	at home
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会	ハトマークサイト
公益社団法人全日本不動産協会	ラビーネット
株式会社CHINTAI	CHINTAI
株式会社LIFULL	LIFULL HOME'S
株式会社リクルート住まいカンパニー	SUUMO
ヤフー株式会社	ヤフー不動産

新型コロナウイルス感染症に対する会員支援 令和2年度下期分会費免除のご案内

宅建協会では、この厳しい状況に対する会員の皆様への支援策として
お見舞金に代え、令和2年度下期分会費(33,000円)を免除させていただきます

既にご案内しておりますとおり、会員の皆様の費用負担軽減を考え、お見舞金に代えて、今年度下期分会費を免除させていただきます。

例年、下期分会費(10月～3月分:@5,500円×6か月)の請求月は11月になりますが、今年度の請求及び引き落

としてはございません。

新型コロナウイルス感染症に関しましては、まだまだ予断を許さない状況ではありますが、コロナと共存する新しい生活様式を心がけながら、1日も早く終息することを切に願っております。

(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)

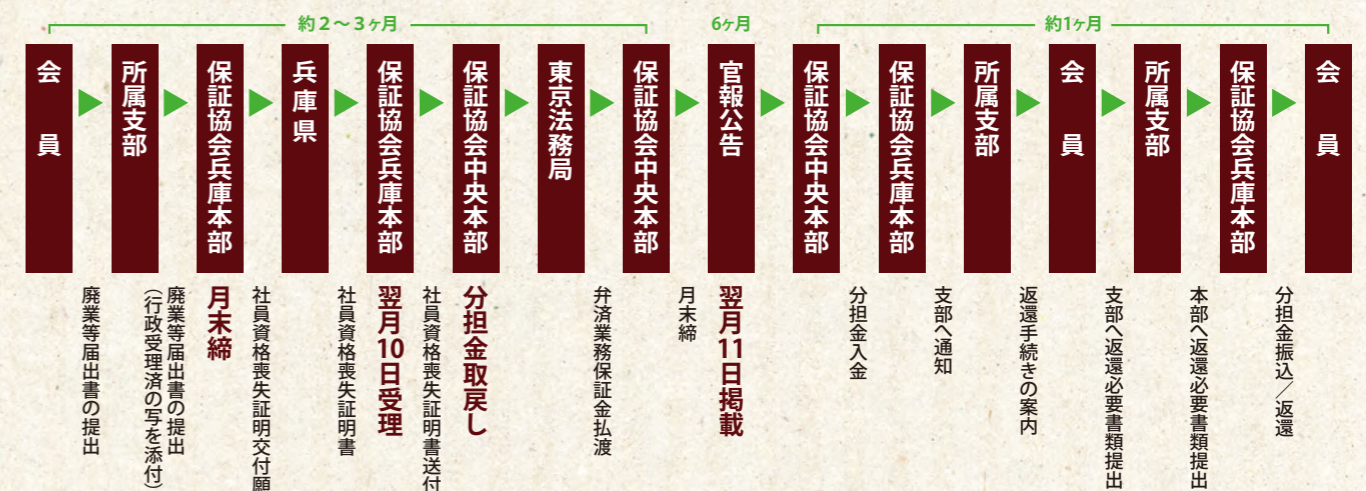
〈※令和2年7月返還分より〉〈支店の場合は不要〉

2. 退会等事務手数料
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

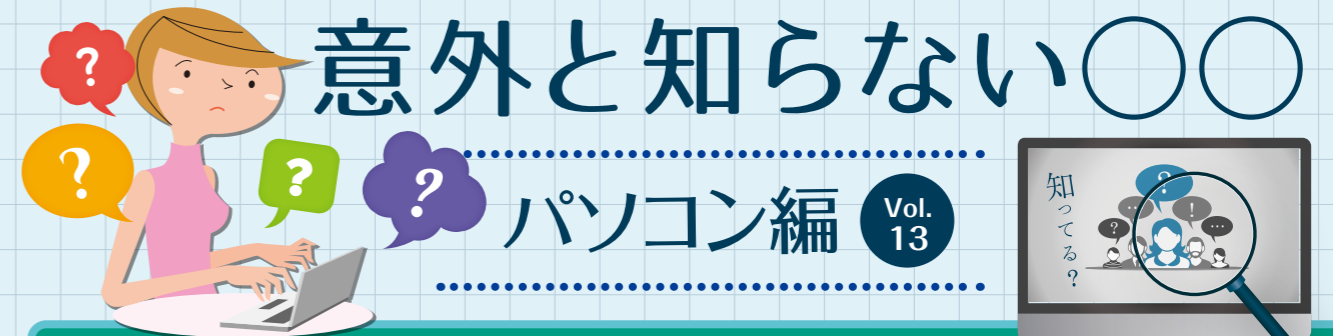
引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされているので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●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。



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。

意外とみんな使っていない「仕事でつかえる無料Googleサービス」

- 現在みなさまが使っているGoogleのサービスと言えば「Google検索」「GoogleMAP」が主流だと思います。Googleには他にも仕事を円滑に進める為の便利なサービスが豊富に用意されていますが、案外活用していない方も多いようです。
 - Googleのサービスは基本的にPCではソフトウェアをインストールすることなくブラウザから操作が可能で、スマートフォンへアプリをインストールすることでPCと連携がとれて、ビジネスツールとして活用できるものが数多く存在します。
- そこで今回は、ビジネスライフを快適にするGoogleのおすすめサービスをご紹介します。

①Googleドライブ

PC上のデータをクラウド上に保存可能なオンラインストレージサービス。

通常PC上で作成したExcel・Wordファイルや撮影した画像データなどはPC内に保存しますが、それらをネット使用してGoogleのサーバーに保存することが可能です。クラウドで保存することにより、ネット環境さえあればどこでもこのPCからもダウンロードや共有が可能になります。



Googleドライブ

③Googleドキュメント

図形入り文章などが作成できるサービス。

Microsoftの「Word」とほぼ同じ感覚で使用できて、Googleのブラウザ「Chrome」の拡張機能を使用すれば、Wordファイルの編集やPDFファイルやテキストファイルなどへの書き出しも可能です。



Googleドキュメント

②Googleスプレッドシート

「データを表にする」「グラフを作成する」「統計をとる」などができるサービス。

Microsoftの「Excel」とほぼ同じ感覚で使用できて、Googleのブラウザ「Chrome」の拡張機能を使用すれば、Excelファイルの編集やスプレッドシートへの変換も可能です。



Googleスプレッド

④Googleフォーム

フォーム作成サービス。

WEBサイトなどにあるアンケート・問い合わせ・キャンペーンの申し込みフォーム等を作成することができ、作成したフォームのURLを伝えることでブラウザで回答してもらうことができます。また、集計結果をグラフ等で表示可能なので結果の分析などが行えます。



Googleフォーム

今回紹介したサービスは1つのGoogleアカウントがあればすべて連携することが可能で、無料で使用することができます。

他にも、予定を管理する「Googleカレンダー」、パワーポイントのようなスライド資料が作成できる「Googleスライド」など、ご紹介した4つのサービス以外にも、さまざまなサービスを展開していますので、みなさまのビジネススタイルに合ったもの試してみたいかがでしょうか。 それでは、よりよいビジネスライフを!

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@cld9.co.jp

最近の判例から

▶賃貸物件における無断立ち入りの可否

1 はじめに

本稿では、賃貸人が、賃借人に無断で居室内に立ち入ることの可否について、解説します。

想定される例としては、入居者安否確認の場合、家賃滞納の場合、賃借人が長期間不在にしている場合、賃貸物件に関する修繕工事が必要である場合などがあります。

2 自力救済の禁止

権利を有する者が、その権利を侵害された場合に、法律の権利によらずに自力で権利を回復することは法で禁止されており、これを自力救済の禁止の原則といいます。

したがって、たとえば、賃借人に家賃滞納がある場合に、賃貸人が賃借人に無断で居室内に立ち入ることは、自力救済の禁止の原則から許されないことになります。

他方、民法606条2項において、「賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。」と規定されており、かかる文言が抽象的であることから、実務上、賃貸借契約書に、長期間不在の場合や、緊急時などには賃貸人が室内に立ち入ることができる旨の条項が明記されている場合があります。

しかし、上記条項の趣旨は、賃貸人の権利を保全するためのものであり、その範囲を逸脱して、無制限に賃貸人が立ち入る権限まで認めたものではありません。

さらに、上記条項があるからといって、賃借人を無理矢理に居室から排除することは、上記条項が無効と判断されたり、適用を受けられなかった結果、自力救済禁止の原則に違反し、不法行為責任が生じる場合もあります。

この点、最高裁昭和40年12月7日判決は、自力救済に関し、「権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない」と判示しています。

このように最高裁の基準は明確なわけではなく、賃貸人の立ち入りが認められるか否かは、当該事案の具体的事情に応じて検討する必要がありますが、極めて限定的な場合にしか自力救済は許されていないと考えるべきです。

3 裁判例

(1) 東京地判平成24年9月7日判決

賃借人の家賃滞納等に対し、家賃保証会社が賃借人不在の間に無断で本件居室内の物品搬出及び処分をし、鍵の付け替えをしたため、賃借人が、室内に入らず日常生活に支障が生じたなどとして、家賃保証会社側に対して損害賠償を求めた事案です。

裁判所は、物品を搬出し処分した行為につき、家賃保証会社側は、賃借人の本件居室からの退去、明渡しを求めることができる立場ではないため、自力救済として違法性があり、家賃保証会社側の不法行為責任を認めました。

もともと、賃借人の携帯電話へ65回架電し、7回居室への訪問を繰り返したものの一切応答がなかったため、家賃保証会社が室内状況確認のため居室へ立ち入った行為については、入居者の安否が不明と言わざるを得ない中での状況確認のための緊急やむを得ない措置として違法性を欠くと判断しました。

(2) 大阪地判平成19年3月30日控訴審判決

賃借人である女性が、クーラーの修理を賃貸人に依頼し、合意した修理予定日には部屋に在宅するようにするが、在宅していない場合には入ってもらっても大丈夫のように片付けておく旨を伝えていたにもかかわらず、修理業者の都合によって、賃借人に連絡することなく、合意した修理予定日の前日に、賃貸人と修理業者が居室内に立ち入って修理が実施された事案です。

裁判所は、プライバシー権の重要性が一般的に認知されていること、賃借人が女性であること、及び、賃貸人側は賃借人に携帯電話等によって連絡をとることが可能な状況にあったこと等からすれば、不法行為に該当するとして慰謝料3万円を認めました。

他方で、賃貸人は必要な修繕義務を負うとともに、保存行為をする権利も有しており(民法606条)、賃貸人の上記無断立ち入り行為によって、賃貸物件を貸す債務自体が債務不履行になったとまでは評価できないとして、賃借人の賃貸借契約解除を認めませんでした。

4 実務のポイント

まず、賃貸人が、賃借人に無断で居室内に立ち入ることは、原則として、自力救済禁止に違反することに注意が必要です。

そして、例外的に許される場合があるかについて、極めて限定的ではありますが、裁判所は、当該事案の具体的事情を総合判断して、不法行為責任の有無、及び、賃貸借契約解除の可否を判断しています。

そのポイントは以下のとおりです。

① 特約の有効性

仮に賃貸借契約書に無断立ち入りを認める条項があったとしても、自力救済の要件を満たさない限り、かかる条項は公序良俗に反し無効であり(民法90条)、その結果、立ち入りの違法性は阻却されません。

札幌地判平成11年12月24日も、「本件特約は、賃貸人側が自己の権利(賃料債権)を実現するため、法的手続によらずに、通常の利用の範囲を超えて、賃借人の平穩に生活する権利を侵害することを内容とするものといえるところ、このような手段による権利の実現は、近代国家にあっては、法的手続によったものでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合を除くほか、原則として許されないものといえるほかなく、本件特約は、そのような特別の事情がない場合に適用される限りにおいて、公序良俗に反し、無効であるといわざるを得ない。」と判示しています。

② 無断立ち入りに至る経緯・行為内容

賃借人に何度も連絡し、訪問を繰り返したが反応がないなど、賃借人の安否が不明であるといった緊急的な状況にある場合には、違法性が阻却される一つの判断材料になり得ます。

ただし、賃借人所有の物品を無断で搬出する行為などには、別途検討が必要であり、所有権侵害に該当する可能性が高いため、違法性は阻却されない可能性が高いでしょう。

③ 賃貸借契約の解除

他方で、賃貸人は賃借人の使用収益に必要な修繕をする義務があるとともに、保存行為をする権利も有しています(民法606条)。

修繕のために立ち入った場合、上記3(2)裁判例のとおり、例外的に、直ちに賃貸借契約の解除事由に該当するとはいえないと判断される場合もあり得ます。

④ まとめ

過去の裁判例の傾向からすれば、無断立ち入りの違法性が阻却される場面は極めて限定的であり、賃貸人としては、賃借人とのトラブルを避けるため、立ち入りを行う際には、事前に通知し、賃借人の明確な同意を得た上で立ち入りを行うべきであることに注意が必要です。



※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 馬渡 英樹 (兵庫県弁護士会所属)

profile

平成22年、弁護士登録。
現在、西宮オーリーブ法律事務所所属。
不動産関係事件・交通事故・離婚・相続等の一般民事及び家事事件を扱っている。

[西宮オーリーブ法律事務所]
〒662-0832 西宮市甲風園1-8-11エビータの森4階 TEL:0798-68-1720 FAX:0798-68-1721