

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.331 2021 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]

HYOGO takken press ひょうご宅建プレス Vol.331 2021 冬号



ひょうたん形の器は丹波立杭焼の窯元に特注したオリジナル。2日かけて仕込むカレーは、肉や野菜がすっきり溶け込みトロトロ。最初に感じるのはコクと旨味で、後からじんわり辛さが追いかけてくる。ご飯にトッピングされたフライオニオンや素揚げの野菜が味と食感のアクセントになっている。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [三木市編]

旧オリエンタルホテル伝承の味。ブイオンの旨味が際立つ欧風カレー。



注文を受けてから豆を挽き、サイフォンを使って1人前ずつ丁寧に立てるコーヒーも自慢。まず1杯目が提供され、頃合いをみて2杯目が運ばれる。お茶菓子付きなのも嬉しいところ。

神戸電鉄粟生線恵比須駅から北へ徒歩約3分。有馬へと続く旧街道・湯の山街道沿いに佇む「らいだーずかふえ ひょうたん」は、2020年10月18日にオープンしたばかりのカレー専門店だ。このお店、開店に至る経緯がちよっと面白い。オーナーさんの本業は大型バイクのレンタル及び運送業。ツーリングが趣味で、お客さんたちと一緒にバイクを駆るそう。郡部に出かけることが多く、食事をとるのはほとんどそば店。「そば以外にも何か美味しいものが食べたい。何とかならんか?とお客さんに相談されたのが店を始めるきっかけに



らいだーずかふえ ひょうたん

三木市大塚201-4 TEL. 0794-70-8689

[営]モーニング…9:00~11:00 カレー…11:00~15:00 (L.O.14:30) [休]不定休

公式LINE登録はコチラ



なりました」。

実はオーナーさん、若い頃、神戸を代表するホテル・居住地の旧オリエンタルホテルに勤務した経歴の持ち主。当時から知り合いだった旧オリエンタルホテル一筋数十年のシェフに相談し、ホテルで永年愛されてきた名物カレーを提供する店を開くことに決めた。レシピ作りや指導、プロデュースはシェフに依頼。シェフ直伝で、旧オリエンタルホテル伝承のカレーを提供している。

「カレーはイチから作ったブイオンをベースに独自ブレンドのスパイスを加え、丸2日かけて仕込んでいます」。たっぷりの肉やブーン、野菜、香味野菜、ブーケガルニなどを手間暇かけてじっくり煮込んだブイオン。肉も野菜もトロトロに溶け、深いコクのある旨みが生まれる。「ソテーオニオンとフライオニオンをたっぷりに溶け込ませているのもポイントですね」。ダブルオニオンがルーに更なる旨さと甘さ、とろみを加えているのが特長。最初は旨味とコク、甘味が口に広がり、後からジワ

ジワと辛さがやってくる。インドカレーやスパイスカレーとは一線を画する、老舗ホテル伝承らしい欧風カレーの美味を再確認したい。



白漆喰壁、越屋根に虫籠窓と、湯の山街道に今も残る古い町家を彷彿とさせる外観。地元工務店こだわりの作品。



落ち着いた雰囲気店内。2階は太い梁や桁が直接目に入り、古民家の趣を存分に楽しめる。ゆっくり寛げ、近隣憩いの場ともなっている。

編集
後記



広報副委員長：飯淵修司

広報の編集にあたりご協力を頂きました関係支部の皆様、コロナ禍の大変な時期にもかかわらず、支部の取組みや各々の地域の情報をご紹介いただき、誠にありがとうございます。不動産業界においては、コロナによる新しい生活スタイルにより、大きな転換期を迎えているように思います。仕事場を中心としたライフスタイルが、環境を中心としたライフスタイルに変わる等、様々な形態

に変化、分散すると考えられます。これを新たなビジネスチャンスにしていくなか、法律改正、最新の不動産業界の取組み等、ホットな話題を提供したいと考えています。より良い広報誌にしていくなか、会員の皆様よりご意見、ご要望を頂きますようお願いいたします。最後になりますが、本年が皆様にとりまして良い年になりますよう、心よりお祈り申し上げます。



(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(神戸西)、川越惠美(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



新年のごあいさつ



G r e e t i n g s o f t h e N e w Y e a r

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。

昨年5月、第13代目の会長に就任しまして、8カ月余りが経過しました。その間、会長としての職務はもとより、全宅連では総務財務副委員長、組織整備・入会促進特別委員として、関係団体の(公社)近畿地区不動産公正取引協議会では会長、さらに兵庫県からは住宅審議会委員の委嘱を受けるなどの役職を兼務し、それぞれの職責を果たすべく微力ながら日夜東奔西走しているところでございます。

さて、昨年を振り返ってみますと、新型コロナウイルス感染症の拡大により、自粛と経済活動の狭間で日本だけではなく世界全体が混乱し、経済並びに生活様式に大きな影響を与えました。この中で、飲食店をはじめとする中小・小規模事業者は、休業もしくは営業縮小により売り上げが激減し、賃貸事業者側もテナントからの賃料支払いの柔軟な対応を迫られる等対応に苦慮することとなりました。

地価につきましても、インバウンド効果を背景とした商業地を中心に地価の回復傾向が続いていましたが、コロナ禍の影響で、状況は一変し、社会・経済状況の不透明感から土地需要が弱まり、商業地でより明確にコロナショックが顕在化した形となりました。この難局にあたり、昨年9月に発足した菅新内閣には、経済全体の浮揚に向けた抜本的な成長戦略を心から期待するとともに、不動産業界においても、より一層不動産取引の動向を注視し、流通活性化が減速することのないよう対策を講じていく必要があるかと思われま。

このような状況下、協会としましては、会員皆様の一助となるようお見舞金に代えて令和2年度下期会費の免除を実施いたしました。あわせて、全宅連等と連携しながら、コロナに対する家賃助成金制度の創設等に係る各方面への要望活動等を展開いたしました。今後は、アフターコロナにいかに対応していくかが課題となってくることから、協会本部・支部相互に協力しながら、会員皆様の業務支援並びに既成概念を排した柔軟な協会運営に取り組んで参りたいと存じます。

兵庫宅建株式会社につきましても、損害保険の総代理店事業に関しては、AIGとの提携解消に対応するため、あいおい損保へ移行いたしました。今後、他府県協会の事業等を参考にしながら、新規事業への参入も検討していく所存です。

最後になりましたが、本年も会員のための協会づくりをモットーにビジネスチャンスの拡大に努め、また、信頼産業として、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ので、格別のご理解とご協力をお願いいたしますとともに会員の皆様のご健勝と事業のご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。

危機を乗り越え、ポストコロナの新時代に挑む

新年明けましておめでとうございます。

昨年は、新型コロナウイルスとの戦いの年でした。しかし、未だ終息にはほど遠い状況です。

一方、コロナ禍は社会を変革する契機ともなりました。県民とともにこの危機を乗り越え、地域創生やデジタル化に力強く取り組み、ポストコロナ社会を先導する活力あふれる兵庫をめざします。令和3年は本格的に歩みを進める年とします。

第1は、新型コロナ対策の充実。自宅療養ゼロを堅持しつつ、入院病床や宿泊療養施設を十分に確保します。マスク着用の徹底、検温の実施、外出抑制、感染リスクの高い施設の利用を控えるなど、家庭、職場、施設へウイルスを持ち込まない地道な取組が何より大切です。一人ひとりの行動が大切な家族や友人、仲間の命を守ることに繋がります。是非、ご協力をお願いします。

第2は、兵庫の元気回復。経済の下支えを図りつつ、スタートアップ拠点を活用した起業・創業の支援、新たなサプライチェーンの構築を後押しします。兵庫と東京を専用回線で結び、情報ネットワークにより東京圏からの企業誘致も促進します。農林水産業のスマート化も急務です。“都市部から地方へ”の潮流を捉え、兵庫への呼び込みを図ります。

第3は、安全安心の基盤強化。コロナ禍でも自然災害は待ってられません。地震・風水害に備える安全な県土づくりを進めます。県民が安心して暮らせる福祉の充実も強化します。

第4は、ポストコロナも見据えた兵庫の未来づくり。「2030年の展望」を具体化する取組を進めるとともに、2050年頃を目標年次とする新ビジョンの策定に向けた検討を加速させます。

我々は、戦災、様々な自然災害など、幾度も危機を乗り越えてきました。阪神・淡路大震災もそうでした。

再び、県民の叡智を結集して、兵庫の新時代をともに築き上げるため、挑戦していこうではありませんか。

コロナ禍を乗り越えていく 県民の ひたむきな歩み 夢をめざして



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長 柴田茂徳
Shibata Shigenori



兵庫県知事
井戸敏三
Ido Toshizo





H Y O G O TAKKEN PRESS

Vol.331 2021 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:三木市吉川町の黒滝

Contents

新年のごあいさつ 1
 兵庫宅建Information 3
 理事会の審議から 5
 兵庫宅建Information 7
 魅せる兵庫～地域と寄り添って～ 9
 ひょうごの町並みてくさんぼ 11
 兵庫宅建Information 13
 意外と知らない〇〇パソコン編 16
 流通対策委員会からのお知らせ 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ぼ 23
 編集後記 23

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、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、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 ● 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。

松本高亮 副会長(加古川) が 国土交通大臣表彰を受賞されました



令和2年度の国土交通大臣表彰伝達式が、令和2年11月25日、国土交通省にて行われました。

当協会からは、松本高亮副会長(加古川)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。

【松本高亮氏の略歴】

- 昭和32年11月20日生 63歳
- 平成21年6月、兵庫宅建理事に就任し、財政委員長職を歴任
平成30年5月から副会長職
平成30年6月から
(公社)近畿地区不動産公正取引協議会 専務理事
- 平成29年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 有限会社シャイニイライフプランニング 代表取締役

全宅管理からのお知らせ

全宅管理では、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)

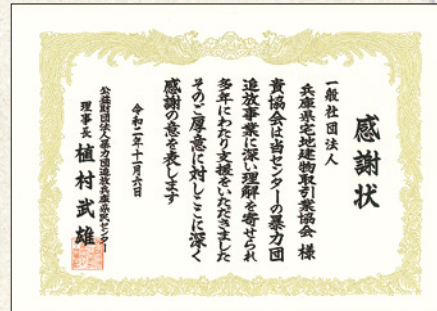
詳細は、全宅管理ホームページをご覧ください。
<https://chinkan.jp/>



「住まう」に、寄りそう。
 For perfect estate management. 全宅管理

暴力団追放兵庫県民センターから感謝状を戴きました

去る令和2年11月10日、兵庫県宅建会館にて、暴力団追放事業への深い理解と多年にわたる支援に対して、公益財団法人暴力団追放兵庫県民センター（理事長：植村武雄氏）から感謝状を戴きました。



暴力団追放兵庫県民センター
坂本武安専務理事と柴田会長(写真左から)

不動産フェアが開催されました



加古川支部

[令和2年11月1日開催]

加古川支部『不動産フェア』として、毎年参加しておりました加古川商工会議所主催『加古川楽市』が今回は新型コロナウイルス感染拡大のため中止となりました。

支部として、協会PR活動を何かできないかと部会で協議した結果、新型コロナウイルス感染拡大に伴うイベント中止等の影響で献血協力者の減少が懸念されていることもあり、日本赤十字社の協力のもと献血運動を実施することといたしました。

ハトマーク入り保冷保温レジカゴバックを作成し、協会パンフレットとともに献血協力者へ無料配布しました。

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活動を行い、協会の知名度アップと新規会員獲得にもつながるよう活動しました。

当日献血にご協力頂きました皆様、お手伝い頂きました皆様ありがとうございました。

お陰様で無事、不動産フェアを終了することができました。



WEBセミナー開催しました!

兵庫宅建企画!リクルート×いえらぶ合同セミナー!

コロナが与えた不動産業界への影響～withコロナで私達不動産業者がすべきことは～

兵庫宅建ではリクルート住まいカンパニーといえらぶGROUPとの協力により、去る11月19日にWEBセミナーを開催しました。コロナ前後によって異なる不動産の売買・賃貸のアンケート結果や兵庫県内マーケット情報等、不動産業界のリアルな変貌をご紹介いただきました。また、賃貸仲介・売買仲介・賃貸管理業で異なるオンライン化の対応方法等、withコロナ時代を乗り切るために日々の業務改善のヒントになる内容でした。

今回はリアルタイムだけでなく、期間限定で録画配信も行いました。100名を超えるみなさまにご参加いただき、ありがとうございました。

宅建業者名簿登載事項の変更届出は30日以内をお願いします。

宅地建物取引業者の方は、免許を受けた後、次の各事項に変更があった場合、変更後30日以内に免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に届け出なければなりません。(宅地建物取引業法第9条)

※届出遅延に対しては行政処分の対象になる場合がありますので、必ず提出期限を守ってください。

●届出が必要な変更事項

- ①商号又は名称の変更
- ②法人の代表者及び役員の変更
- ③政令で定める使用人の変更
- ④専任の宅地建物取引士の変更
- ⑤代表者、法人役員、政令で定める使用人、専任の宅地建物取引士の氏名の変更
- ⑥本店・支店の事務所所在地の変更
- ⑦支店の新設・廃止・名称の変更

●書類の提出先

- ①知事免許の場合…所属支部へご提出ください。
- ②大臣免許の場合…兵庫県に本店(主たる事務所)がある場合は、兵庫県庁へご提出ください。他府県に本店がある場合は、本店所在地の都道府県知事へご提出ください。※提出後は必ず所属支部へご連絡願います。

●書類の入手方法

必要書類は、所属支部から取り寄せて頂くか、協会本部ホームページからダウンロードできます。

※届出書類に関するお問い合わせは、所属支部までお電話下さい。

魅せる兵庫

～地域と寄り添って～

Vol.11

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。



阪神北支部

阪神北支部は、兵庫県の東部に位置し、伊丹市・宝塚市・川西市・猪名川町の3市1町の約420社の会員が所属しています。現在、支部役員に幹事12名が在籍し、内女性5名が活躍しています。本部役員の理事へも女性2名が属し、これからの時代を女性目線で新鮮な意見交換を望みます。新しく移転開業された『宝塚ホテル』にて女性幹事の集合写真を撮影しました。しなやかな活躍を御期待ください。

地域の話題では、昨年に伊丹市にて日本酒の『伊丹諸白』が日本遺産に認定されました。現在も日本最古の酒蔵(旧岡田家住宅・国指定重要文化財)が現存しています。清酒発祥の地として全国海外へと知られ、日本酒が多くの皆さまに親しまれる事を願っております。



加古川支部

加古川支部は、「加古川市・高砂市・播磨町・稲美町」の2市2町の約372名の会員で活動しています。

なかでも稲美町は、町政施行65周年を迎えました。

稲美町は、「万葉集」に詠まれた「いなみ野」に位置し、88ヶ所のため池群と田園が広がる緑豊かな美しい自然にかこまれ、名前のとおり稲穂をはじめとした農作物が実る美しいまちです。

元号改元の際には、「令和」の典拠となった万葉集の歌碑が「いなみ野万葉の森」にあったことから、歌碑を見ようと連日多くの人々が訪れ、記念の石碑も建てられました。

休日になると、県内最大のため池である「加古大池」でウインドサーフィンを楽しむ人、県内最古のため池である「天満大池」でバーベキューを楽しむ人、ため池に整備された遊歩道で野鳥観察をする人など、ため池はまちの憩いの場となっています。

新型コロナウイルスの影響を受け、開催が見送られましたが、稲美町の天満神社秋祭りでは、神輿を天満大池に投げ入れ、ため池の中で担ぎ手がみこしをねる「みこし渡御」が圧巻です。

是非一度、稲美町へもお立ち寄りください。



但馬支部

兵庫県北部に位置する「新温泉町」は人口14,000人程の小さな町ですが、山と海に囲まれ、町名の通り【湯村温泉】【七釜温泉】【浜坂温泉】と、天然の源泉が3か所ある温泉文化が根付いた町です。最近では「温泉天国」として、町が一丸となって大きくPR活動を進めています。加えて、ユネスコ世界ジオパークである山陰海岸の但馬御火浦・浜坂海岸は、多くの奇岩と風光明媚な青い海が広がり、磯釣りのメッカでもあります。また、県下有数の積雪地域でもあり、毎年県内外から多くのスキー客で賑わいます。

四季折々の豊かな自然で育つ子供たちはみんな素直で元気いっぱいです。その秘訣のひとつが、なんといっても美味しいグルメです。年明けのホタルイカから始まり、春はハタハタ、夏はするめイカ、秋は二十世紀梨、冬には松葉カニが食卓を彩ります。とりわけ一年を通して、国産牛の原種である「但馬牛」は誰もが知る最高級の和牛です。

このような自然環境に恵まれていても、少子高齢化の波は避けられません。今後、地域の担い手を増やすため、行政と連携して、移住者促進、Uターン者への安心安全な住まいの提供活動、空地空家の積極的斡旋等、不動産に携わるプロとして様々な提案や相談会、意見交換会などの取組を行っています。

会員一丸となって、地域活性化活動を行っています。



神戸西支部

須磨区は神戸西支部において長田区の西隣に位置しています。海岸線の西の端は、源平一ノ谷の合戦で知られている平敦盛を供養する敦盛塚が建てられています。

さらに東へ行くとJR須磨駅の南に砂浜の長さ約1.8kmある阪神間最大の須磨海水浴場が広がり、ビーチフェスタと銘打って、ビーチバレー・ビーチラグビーやステージイベント・グルメの祭典等の催しでも賑わいました。

夏場は例年他府県からたくさんの方が来られ賑わいますが、去年は新型コロナの影響で、海水浴場は閉鎖となり、例年のような活気はなく寂しい限りとなりました。

また、須磨海水浴場の東端に皆様もよくご存じの須磨海浜水族園があります。

須磨海浜水族園は、2021年3月末から大規模な再整備が始まり、建物は解体され、2024年3月末にシャチのいる水族館・全室オーシャンビューのイルカとふれあえる日本初のホテルが開業するそうです。新型コロナの影響で暗くなりがちの昨今ですが、ちょっと明るく楽しい話題です。

皆さまも完成の暁にはぜひ一度お訪ねください。





ひょうごの町並み

てくてくさんぽ

【三木市・湯の山街道周辺】

秀吉も活用した有馬へと続く街道と三木合戦の舞台をゆっくり探索



神戸市の北側に隣接する三木市。豊かな自然と古い歴史に彩られた地域で、東経135度の日本標準時子午線が通る町でもあります。神戸電鉄粟生線恵比須駅、三木上の丸駅、三木駅周辺の市街地には、羽柴秀吉と別所長治による三木合戦の舞台となった三木城跡や、宿場町の風情が今も残る旧街道など、歴史的な見どころが点在しています。のんびり散策しながら、戦国から江戸へと至る古の時代に思いを馳せてみましょう。

ナビゲーター
春名 結衣 Profile

- 第51期サンテレビガールズ
- 趣味: 短距離走

M I K I - C I T Y

参勤交代にも使われた街道に沿って三木独特の古い町家が点在



江戸時代のメインストリート沿いに 現在も息づく人々の暮らし

2002年に改築された神戸電鉄粟生線恵比須駅。白壁にまなこ壁を配した古民家風の駅舎が印象的。駅から北へと歩を進めると、西側に「大塚のえびっさん」と地元で親しまれている戒神社があります。西宮神社から勧請したもので、西宮神社の蛭子命と今宮神社の事代主命の両方を祀っているのが特徴。えびす大祭も毎年1月の第2土曜日が宵えびす、翌日の日曜日が本えびす、翌々日が残り福と定められ、お参りしやすくなっています。

戒神社南側の通りは、姫路から三木を経由して有馬温泉へと続く「湯の山街道」。平安時代に整備が始まり、戦国時代、羽柴秀吉が中国攻めの際に利用して以来広く知られるようになったそう。秀吉は三木合戦の最中、怪我をした兵士たちのために有馬の湯を汲んで野風呂をたて療養させたとも伝えられています。江戸時代になると、参勤交代の行列や西国からの湯治客などが数多く往来。街道沿いの町々はだいに栄えたようです。

湯の山街道沿いには、今も切妻造りで格子戸や虫籠(むしこ)窓、漆喰壁、越屋根、椀(うだ

つ)などを備えた古い町家が点在し、往時を偲ばせています。中でも、煙抜きの越屋根、商標や屋号入りで看板の役割も果たす椀は三木特有とか。それら古民家のほとんどが現在も生活の場や店舗等として活用されているのも驚きです。

昭和レトロな商店街で タイムスリップ感覚を満喫

湯の山街道を道なりに進むと、神戸電鉄の高架下に「ナメラ商店街」の表示。その隣には、三木城跡の場所を報せるアニメ風三木合戦図の大看板も立っています。

アーケードで覆われたナメラ商店街は、まるで昭和30年代で時間が止まっているような印象。店名を知らせる看板や商品名を記したブリキの看板があちこちに掛けられています。外国語はほぼ見当たりません。

当時は超人気の商店街だったとかで、いつも人波で埋め尽くされていたそう。現在は大多数がシャッターを下ろし、人の行き来もほとんどありません。シーンと静まり、昭和レトロな空気だけが辺りに充満しています。

2年近くの兵糧攻めに耐えた三木城跡 別所長治公辞世の歌が胸に迫る

ナメラ商店街東側の小高い丘に広がる三木城跡。城跡らしさは残されていませんが、ここから眺める城下や美藪川は絶景です。

天正6年(1578年)、織田信長に毛利攻めを命じられた羽柴秀吉は、東播磨最大の勢力を誇り、毛利方にくみした別所長治を城主とする三木城を大群で包囲しました。「三木の干し殺し」と呼ばれる1年10カ月に及ぶ兵糧攻めは凄惨を極め、ついに天正8年1月17日、兵士や領民の助命と引き換えに、長治は一族・重臣と共に自刃。三木城は開城されました。その辞世「今はただうらみもあらし諸人のいのちにかはる我身とおもへば」の歌碑が、本丸跡の伝天守台に立っています。本丸跡にはまた、口径3.6m、深さ25mの巨大な本丸井戸(通称かんかん井戸)が残り、抜け穴説も伝わっています。

城跡の南東部に建つ倉造り風の建物は、三木の地場産業「三木金物」の歴史的資料や鍛冶製品などを展示する「金物資料館」。隣には古式鍛錬場があり、原則として毎月第1曜日には、ふいごを使った本格古式鍛錬の実演が行われ、見物客を喜ばせています。



[1]神戸電鉄恵比須駅前ターミナルには、釣り竿と鯛を持つえびす様の石像が立っている。
[2]創建年数は不明だが西宮神社から勧請したとされ、三木市民の崇敬を集める戒神社。
[3]新しい年が素晴らしい年です。ありますようえびす様に祈願。



[4][5]湯の山街道には今も古い町家が残り、風情を感じさせてくれる。
[6]ギャラリー湯の山みちでひと休み。[7]ギャラリー内には、かつての特産、驚くほどに精密な藍染の染物などが展示されている。[8]虫籠窓の残る家は少ない。[9]三木唯一となった造り酒屋の軒先には、新酒ができた印の杉玉が下げられている。[10]美藪川の舟運を担っていた高瀬舟の舟板を利用した舟板壁。[11]昭和レトロなナメラ商店街の入り口。[12]ナメラ商店街から急な石段を上り三木城跡へ。[13]三木城跡から三木市街を見下ろす。
[14]別所長治辞世の歌碑。[15]本丸跡に唯一残る井戸。兵糧を運ぶ抜け穴があったとの噂も。[16]城壁の狭間から城下がよく見える。

男子第75回/女子第37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75回、女子第37回となる兵庫県高等学校駅伝競走大会が令和2年11月8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。須磨学園が男女アベック優勝を飾り、男子は3年ぶり5度目、女子は3年連続23度目の栄光に輝きました。

大会の様子は、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番組が放送されました。

優勝した須磨学園は、12月20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。



※大会の詳細な内容は、サンテレビホームページに掲載されていますのでご覧ください。
<https://sun-tv.co.jp/ekiden>



第6回兵庫宅建本部役員・OB親睦ゴルフコンペのご報告

兵庫宅建役員・OB親睦ゴルフコンペが、11月18日、「東条の森カントリークラブ」(加東市)にて、現役・OB役員20名(5組)参加のもと開催されました。当日は、快晴のもと、思い思いにパット練習等をされた後、元気よくスタートされました。日頃の練習成果を発揮された方、思うように結果が出せなかった方それぞれでしたが、和やかな雰囲気の中、役員相互の親睦を深めていただけたと思います。

優勝は、西播磨支部からご参加いただいた本部常任理事の福本 真一様でした。



当日の集合写真



(優勝者の弁)

「今日は新谷副会長、田口さん、西本さんというスポーツマンシップ溢れるお上手な方々と和気藹々楽しくラウンドさせていただいた上、ハンディキャップにも恵まれて優勝する事が出来ました。改めましてお三方にはお礼申し上げます。また、この度の賞品は、当日生まれた孫のお祝いとして頂戴したものと家族で有難く頂きましたことをご報告いたします。有難うございました。」

優勝者の福本真一様と柴田会長

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)の変更前に、宅建免許の「欠格事由」の該当についてご確認ください。

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ください。)

【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、その刑の執行を終わり、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、その刑の執行を終わり、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**

「第12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12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>



(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

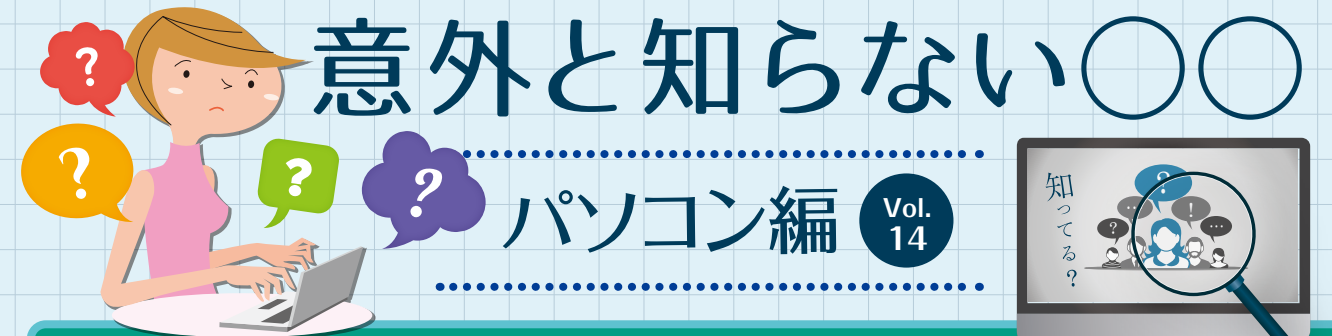
引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされているので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●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。

今の時代は「Google検索」よりも「ハッシュタグ検索」?

日常生活でわからないことがある時、どんな方法で調べていますか?
「Google検索」しか利用してないあなたは正しい情報へ遠回りしているかもしれません。

以前は、情報の発信元は圧倒的にサービスの提供者が多かった為、ユーザーはその情報を調べ、信用するしかありませんでした。

例えばこんなことはありませんか?

- この料理、ホームページで見たものよりボリュームがないなあ。
- この旅館の部屋、ホームページで見たのと雰囲気が違うなあ。
- この日は、もっと紅葉がきれいだと思ってたのに...



それは情報提供者がプロカメラマンを使って、よりよい画像を紹介したいという思いからくるものなのですが、実際のイメージとは少し印象が違う場合があるのも事実です。

しかしSNSが普及した今、情報の発信元は圧倒的にユーザーからのものの方が多くなり、ユーザー目線の本当の情報を知ることができるようになりました。

ユーザー情報のいいところは「ユーザー目線」の情報を見ることができることです。

ハッシュタグ検索ってなに?

主に画像の投稿をメインとする「Instagram(インスタグラム)」。投稿者は「#(ハッシュタグ)」というキーワードを

つけて投稿するのことが多いのですが、閲覧者はInstagramで「ハッシュタグ検索」をすると、そのハッシュタグで投稿された画像を閲覧することができます。



例えば、「〇△バーガー」でハッシュタグ検索をすると、ユーザーが「#〇△バーガー」というハッシュタグで投稿した画像をずらっと見ることができたり、「〇△旅館」で検索すると、旅館がホームページでは載せないような、色々な角度からの建物の画像や雰囲気がわかります。

これらはどれも、お店のホームページやメニューにある画像ではなく、ユーザーが撮った見たままの画像なのです。

また、投稿日時も記載されているので、コロナ禍の今、出かける観光地などのここ数日の様子を見ることで、色々な判断ができるのではないのでしょうか。

などなど、「ハッシュタグ検索」では「Google検索」とは、ひとあじ違った検索が楽しめると思います。

しかし、やはり画像以外の「場所」や「費用」などの詳細情報は公式サイトの方が信頼できる場合が多いので、調べたい内容によって色々な検索方法を使い分けてみてください。

それではよりよい検索ライフを!

Instagramアプリのダウンロード

お使いのスマートフォンがiPhoneの場合は「AppStoreアプリ」、お使いのスマートフォンがAndroidの場合は「GooglePlayアプリ」で「Instagram」を検索してダウンロードしてください。



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

▶不動産仲介に関する報酬についての有効な「承諾」

1 はじめに

宅地建物取引業者(以下、「宅建業者」といいます)が不動産の賃貸借を仲介した場合の報酬の上限額等については、下記2記載の通り、宅建業法等の法令によって規制されています。

当該規制に関する有効な「承諾」に関して、近時、参考になる重要な裁判例が上告審(東京高裁)で確定しましたので、ご紹介いたします。

実務にも直接影響しうるところですので、不動産仲介の媒介契約のフローを再確認してみてください。

2 不動産賃貸の媒介の報酬に関する法令等の定め

宅建業法46条1項の委任を受けて規定されている報酬告示第四(以下、単に「告示」といいます。)では、宅建業者が宅地・建物の賃貸の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額(消費税含む)の合計額は賃料1月分の1.1倍に相当する金額以内、居住用建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、賃料の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする旨定められています。

そして、宅建業法に関する国土交通省の解釈・運用を行う際の基準として、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年1月6日付国土交通省通達)が発されており、上記「依頼者の承諾」は、「宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである。」とされています。

3 裁判例

(1) はじめに

この裁判例は、2013年3月から5年間賃貸住宅に住んだ借主が原告となり、大手不動産仲介業者を被告として、既に支払った賃貸仲介手数料が宅建業法46条1項及び告示に反するとして一部返金を求めた事案です。原審(簡裁)では請求が棄却されたものの、控訴審(地裁)では一転、宅建業法46条1項及び告示に反するとして法令の規制を超える部分の仲介手数料の返還が認められました。仲介業者から上告がされたものの、上告審(東京高裁)は上告を棄却し、控訴審判決が確定しました。

特に、上記の報酬告示第四後段の「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」に関連し、媒介契約が成立したと評価するタイミングが争点となりました。

以下、詳細を確認したいと思います。

(2) 原審:東京簡易裁判所平成30年11月14日判決

簡裁は、賃貸借契約締結日(平成25年1月20日)と同日に媒介契約が明示的に締結されたとして、有効な「依頼者の承諾」があると認め、借主の請求を認めませんでした。

(3) 控訴審:東京地方裁判所令和元年8月7日判決

控訴審は、次の通り判断して、「媒介の依頼を受けるに当たって」依頼者の承諾を得たということとはできないとし、一部の仲介手数料の返還請求を認めました。

控訴審は、告示後段の趣旨について、宅建業者により媒介行為が行われて賃貸借契約の成立に向けた手続が進んだ状態で報酬額を提示された場合、当該報酬額の提示を拒絶することが困難な心理状態の下で承諾したものであって、依頼者の自由な意思に基づく承諾であるとはいえないとして、宅建業者が媒介の依頼を受けて媒介契約を締結するに当たって当該依頼者の承諾を得ておくことが必要と判断しました。

その上で、本事案において、借主は平成24年12月28

日時点では実際に再度内覧してから決めるとして賃貸借契約の申込みを留保していることから、同日の段階では媒介契約の成立は認められないとしました。ただし、借主が再度内覧して賃貸借契約の申込みを仲介業者に伝え、同業者が契約締結日の日程調整を行って契約締結日を借主に連絡した平成25年1月10日にはあっせん尽力する事実行為を行うことを承諾したものであり、同連絡をもって、同日に本件媒介契約が成立したとし、同日までに借主から承諾をえなければならぬと判断しました。また、上記連絡と並行して、借主の勤務先への在籍確認や賃貸借契約の条件の確定、賃貸借契約書等の作成を行っており、これらは賃貸借等の契約の成立に向けてあっせん尽力する媒介行為そのものと判断しました。

(4) 上告審:東京高等裁判所令和2年1月14日判決

仲介業者による上告を棄却し、控訴審判決が確定しました。

4 実務のポイント

上記裁判例では、借主が個別具体的な物件へ入居する意思を示して、仲介業者が契約締結日を調整して借主に伝えた時点(同時に契約条件の確定や契約書面の作成も行っている)を媒介契約成立日としています。あくまでも当

該事案を前提とした判断ではありませんが、不動産仲介の一般的なフローを前提とすれば、同様に評価される可能性が十分にあります。ただし、契約締結の日程調整よりさらに前に「契約の成立に向けたあっせん尽力する媒介行為そのもの」を行っていたり、媒介契約書を締結したりしていれば、当然その段階で媒介契約が成立していることとなります。

このような判断の実態を踏まえて、仲介手数料の事前承諾を得るには、例えば、仲介手数料に関する承諾書を作成して早めにサインをしてもらうという扱いや媒介行為に着手する前に媒介契約書を締結しておくことが大切です。それが難しければ少なくともメール等を使って記録が残る形で、仲介手数料を明示して、借主から了解を得ておくことで有効な承諾と評価されるでしょう。

この機会に業務フローや契約書の見直しをしてみてください。



※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 松田 昌明 (兵庫県弁護士会所属)

profile

京都大学卒業/同志社大学法科大学院修了/H21.12 弁護士登録/R2.4 弁理士登録
関西学院大学商学部非常勤講師/兵庫県弁護士会住宅紛争審査会委員
契約・不動産等に関するセミナー講師/Instagram・twitter ID:koben_mazda/YouTube
個人HP「神戸 弁護士」で検索



[六甲法律事務所]
〒650-0037 神戸市中央区明石町48番地神戸ダイヤモンドビル8階 TEL078-391-4848 FAX078-391-4874