

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.332 2021 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.332 2021 夏号



お昼の人気メニュー「羽釜炊白御飯セット」。猪名川産の米を1人前ずつ羽釜で直火炊きするもので、想月サラダ、季節のご飯の友6種盛り、具沢山の汁物、メイン料理がセットになっている。この日のメインはアジの黒酢あんかけ。付け合わせは野菜のゼリー寄せと冷製スープ。料理内容は毎日変わる。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [猪名川町編]

古民家が醸す空気感に日常を忘れ、工夫を凝らした創作和食の優しさを堪能。



すべてのコースで最初に供される「想月サラダ」は、特製ドレッシングがポイント。白は卵白&山芋とろろ、黄は卵黄&山芋とろろ、緑はオクラなど緑濃い野菜のペーストがベースになっている。

阪神間ででありながら豊かな自然が息づく猪名川町。今ものどかな田園風景が広がる広根地区に、立派な築地塀に囲まれて佇む「想月」。猪名川町で生まれ育った代表の辻口豪さんが、築140年余の古民家をリノベーションして2019年7月にオープンした創作和食&カフェの店だ。

店内へは履物を脱いで上がるシステム。酒造業を営んでいた地元名士の邸宅だったそうで、建物自体がどっしりとした落ち着きを漂わせ、古色を帯びた建具や和室の設えがどこか懐かし、心に安らぎを与えてくれる。

創作和食&Cafe 想月 川辺郡猪名川町広根西ヲコダ14 TEL.072-746-3179

【営】昼 11:30~13:30 (L.O.)、Café 13:30~17:00、夜 17:00~20:00 (L.O.)、閉店 21:00 【休】水曜日

※新型コロナウイルス感染症に対する行政措置適用の場合、夜は予約のみの営業となる場合があります。詳しくはお問い合わせください。

非日常へと誘う空間でいただくのは昼献立の羽釜炊白御飯セット。一人前の羽釜&かまど風コンロに火がつけられ、約25分の炊飯ショーが始まる。まず運ばれるのは想月サラダ。「最初に野菜を摂ると糖の吸収が穏やかになるといわれます。身体に優しいお食事を召し上がっていただきたいと思い、全てのコースでお出ししています」と辻口さん。大分県の高級ブランド卵・蘭王と山芋を使った特製ドレッシングが自慢だ。コクのあるドレッシングと野菜のマリアージュを楽しむうち、釜からシューシューと湯気が上がり、ご飯の炊ける良い香りが漂い始める。そこに供されるご飯の友も秀逸。だしの効いた煮物など6種類の日替り料理が少しずつ盛り合されている。大きな椀に盛られた汁物も野菜たっぷり。

メインは肉料理・魚料理・天ぷら料理から選べる。肉料理・魚料理は付け合わせを含めて毎日内容が変わるので、いつ訪れても新たな味に出合える。どの料理も素材を生かした優しい味付け。猪名川産米の美味しさをより引き立てるよう工夫が凝らされている。

夜は、長野県にある老舗酒蔵が醸す大吟醸酒の非買品酒粕を使った大吟醸仕立鍋が名物。こちらにも期待が募る。



古民家をリノベーションした「想月」は、築地塀にくるり囲まれ、風格を感じさせる。暖簾をくくると、石畳のアプローチが趣ある主屋の玄関へと続く。



床の間、違い棚、付け書院、建具など日本古来の建築美が、洗練と落ち着きを醸し出す。カウンターのある貸し切り個室は6人以上で利用可能。



てくてくさんぽ
兵庫のイトコめぐり

定時総会開催

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

編集
後記



広報委員:永井靖造

コロナ禍の状況が続く中、兵庫県では緊急事態宣言が解除されましたが、依然として厳しい状況が続いているなか、ようやくワクチン接種も始まりました。

このような状況ではありますが、広報委員会としては可能な限りの広報活動を実施させていただきます。今回は第61回兵庫宅建

定時総会の開催報告をはじめ、多岐にわたる情報を掲載させて頂きました。

今後も兵庫県宅建協会のPR活動と会員皆様のお役に立てる情報をご紹介させて頂きたいと思っております。どうぞ宜しくお願い致します。





H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.332 2021 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]



▶表紙写真:猪名川と遊歩道

Contents

兵庫宅建Information	1
会長あいさつ	2
定時総会開催	3
理事会の審議から	5
兵庫宅建Information	8
魅せる兵庫～地域と寄り添って～	9
てくてくさんぽ兵庫のイトコめぐり	11
兵庫宅建Information	13
意外と知らない〇〇パソコン編	20
最近の判例から	21
レインズが変わります	25
イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ	27
編集後記	27

▶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、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** ● 9月22日(水) ● 10月20日(水) ● 11月24日(水)
● 12月8日(水)

▶ **2022年** ● 1月19日(水) ● 2月16日(水) ● 3月16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。

会長 あいさつ



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長 柴田茂徳

皆様、こんにちは。

本日は、足元の悪い中、また大変外出の厳しい中、兵庫県宅建協会令和3年度定時総会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。

令和2年度は、誰もが経験したことのない、まさに地球規模のコロナ禍の1年でありました。協会の運営、事業活動も、その予定が変更や延期されたり中止になったりと、特に役職員の皆様には例年になく御苦勞をおかけいたしました。また、会員の皆様にも、御不便と御迷惑をおかけしたものと考えております。

そういった状況に対しまして、令和2年度下期の会費を免除することができ、またデータ化推進対応もできたかと思っております。柔軟かつ積極的な運営の1年であったと考えております。そして、令和3年度になって約2か月が経ちましたが、緊急事態宣言も延長される見込みであり、状況は、より一層、非常に厳しいものになっております。皆様には、どうぞ御自愛をいただきたいと思っております。いましばらく辛抱のときが続きますが、協会の諸課題をしっかりと精査しながら、皆様とともに会員の事業振興に役立つように精いっぱい努めてまいりますので、引き続きの御支援と御指導を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

本日は、こういった時期での開催となり、できるだけ効率のいい運営を行いたいと考えておりますので、重ねての御理解と御協力をお願い申し上げます。誠にありがとうございます。

本日はよろしくお祈りします。ありがとうございました。

令和3年5月27日 定時総会より

▶ 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る者
- 【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13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13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.12

「魅せる兵庫～地域と寄り添って～」は、兵庫県下の各地域の情報を支部ごとに発信していくコーナーです。

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へ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。

西播磨支部

三田・丹波支部

姫路支部



三田・丹波支部

大阪から福知山線に乗ると宝塚から急に最低標高116mの高地の田園公園都市の三田まで勾配を昇ることになります。三田駅から京都府の福知山駅手前の丹波竹田駅までの17駅の手窓がすべて支部の範囲で途中の谷川駅では加古川線とも合流します。また、石生(いそう)駅は瀬戸内海側と日本海側の分水嶺の地となります。高速道路では中国道神戸三田IC～舞鶴自動車道春日IC・北近畿豊岡自動車道青垣ICがその動脈路になります。その大部分は山林と農地で所謂、宅建業法外の世界だが、都市機能の住宅部分や住・工場・流用地混在地を生業として支部の会員が腕を振っています。

三田市は人口11万人強で、丹波篠山市は人口4万人強、丹波市は人口6.5万人強でそれぞれの特色の文化と歴史を育んで時代のニーズに沿って歩んでいます。

最近のリモートワークとか田舎暮らしのTV番組にも取り上げられていますが、生活インフラや村入り・自治会のしきたりとか、農水・農道等、三田ニュータウン以外は京阪神の都市住民の知見と違うので宅地建物取引士の知識を超えた不動産重要事項説明書外の補足説明を要求される時代になりつつあります。地域の特色を熟知した支部の本領・存在価値が今後も試されているとも言えます。



丹波篠山市



丹波市役所



三田市

西播磨支部

前回に引き続き、西播磨地域の御紹介をいたします。

まずは佐用町です。「宿場町平福」は利伸城の城下町として整備されたのち、因幡街道随一の宿場町として栄えました。佐用川沿いの土蔵群は、往時の面影を今に伝えています。また夏には「南光ひまわり畑」として合計約十万本のひまわりが開花。その壮大な景色に元気をもらえます。戦後生まれた「ホルモン焼きうどん」は、つけダレで食べる独自のスタイル。一度食べるとやみつきになるご当地グルメです。

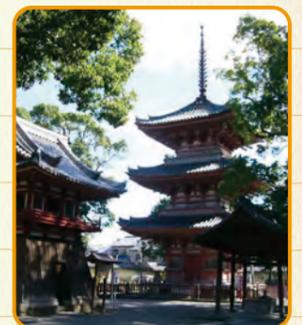
続いては太子町です。有名な斑鳩寺は、聖徳太子が推古天皇より賜った播磨国の水田を法隆寺に寄進、後にこの地が法隆寺の荘園へと発展し、その中心に荘園経営の中核的存在として政所とともに建立されたと言われていいます。荘厳なたたずまいの「三重塔」は国の重要文化財にも指定されています。また播磨地方はマッチ製造に於いて国内生産量の約9割を占めており、その一部は太子町で長年にわたり生産されています。近年では香り付きのマッチも販売されています。



宿場町平福



南光ひまわり畑



斑鳩寺三重塔

姫路支部



©姫路市

新型コロナウイルス感染症により環境の変化や先の見えない状況が続く、新しい生活様式に不自由さを感じる事も多い毎日です。不自由な生活の日々だからこそ、前向きに未来を創造するきっかけになるように、昨年12月、世界遺産「姫路城」では「姫路城フォーシーズンファンタジア hitotose(ひととせ)」が開催されました。およそ145,000個のLED電球やバルーン、壮大な音楽やAR(拡張現実)動画などを使って、四季の移ろいを鮮やかなイルミネーションで表現し、夜の帳にライトアップされた姫路城、

そして三の丸広場にも幻想的な空間が浮かび上がり、見る者の心に希望を与えてくれました。

また、姫路観光コンベンションビューローではコロナ収束後に向け姫路の魅力 YouTUBEで公開中。ミルクボーイの漫才で笑いながら姫路観光を計画し、自粛生活の楽しみの一つにはいかがでしょう。

我々会員におきましてもこの様な温故知新を取り入れ、さらに姫路支部が発展する様に貢献して参ります。



てくてくさんぽ

兵庫のイトコめぐり [川西市・猪名川沿いエリア]

ゆるやかに流れる猪名川に沿って
自然とふれあい、遊歩を満喫



兵庫県南東部に位置する川西市。東西に狭く、南北に細長い地形で、一般河川の猪名川がゆったりと流れています。武士社会を築いた清和源氏発祥の地ともいわれ、古い歴史や伝説にふれることもできます。そんな川西市最南東部のJR宝塚線北伊丹駅に降り立って猪名川沿いに歩を進め、大都市近郊とは思えない豊かな自然やのどかな雰囲気を肌で感じてください。

ナビゲーター
越智 麻也子 Profile ●第52期サンテレビガールズ ●趣味:ゴルフ・釣り・スノーボード

自然と遊び、夏を楽しむ 猪名川河岸の遊歩道

JR北伊丹駅で下車。線路沿いに北へ向かい、踏切を渡れば猪名川はすぐ。ゆるやかに流れる川の向こう側は大阪府。大阪国際空港が近く、飛行機が轟音を響かせながら頻りに飛んでいきます。川西側の河川敷に広がっているのは「東久代運動公園」。球技場や野球場、テニスコートを備える広大な公園では、多くの人々が球技を楽しんでいます。

ここから川沿いに遊歩道が続きます。色とりどりの小さな野花が目を楽しませ、飛び交う蝶やトンボが心を和ませてくれます。セキレイなど水辺の野鳥を目にすることもできます。今の季節でも水面を渡る風は心地よく、水路や川辺で水遊びを楽しめば、さらに暑さを忘れることができるでしょう。安らぎあふれる水辺空間・猪名川河岸。自然とたっぷりふれあい、夏を満喫しましょう。



ドラゴン伝説を今に伝える シンボル・川西龍の道

川西市には龍にまつわる伝説が。平安中期、源満仲が住吉の神から『北に向かって矢を射、その落ちたところを居城にせよ』との神託を得、鎗矢を発射。矢は大沼に棲む九つの頭をもつ大蛇の目に当たり、大蛇は堰を切って沼から逃げ出したものの絶命。大蛇と共に大量の水が流れ出し、後にはよく肥えた土地が残ったとか。その場所が川西市だったそうです。

そんな伝説を残そうとの市民の提案を受け、阪神高速池田線延伸部を龍に見立て「川西龍の道」と命名。猪名川橋の照明柱が龍の顔、川西小花出入路が手、出入路をまたぐ歩道橋が足、新猪名川大橋が尾を象っているそう。胴体部分の遮音壁には鱗もデザインされています。新猪名川大橋は国内最大のコンクリート製斜張橋。その姿がハープに似ていることから「ビッグハープ」とも呼ばれます。また、高速道路の高架下には、龍を模した長さ133mのトンネル遊具を備えた「ドラゴンランド」も設けられ、子供たちの格好の遊び場になっています。

古民家と現代家屋が混在する 小戸神社・勝福寺参道付近

国道176号沿いに西へ、小花交番前を右折すれば「小戸神社」の参道。狛犬や御神燈がそれを物語ります。小戸神社は創立不詳ですが、平安期の延喜式にその名があるそう。境内にそびえる大楠は樹齢500余年。県の天然記念物に指定されています。社前を東に進み猪名川を目指します。周辺には、新しい住宅に交じって築地塀や土蔵をもつ民家も点在。かつての姿を窺わせてくれます。

絹延橋を西にとり「勝福寺」へ。807年ごろ真言の道場として始まり、1362年、存覚上人の教導によって浄土真宗となった寺。喚鐘にこの間の事情が印刻されているそうです。周辺には、寺町らしい雰囲気が僅かながら残っています。



▶ハトマーク杯 第12回小学生ニュースポーツ大会を開催 ～明石支部 不動産フェア～

去る3月6日、今年で12回目となる「ハトマーク杯第12回小学生ニュースポーツ大会」を明石中央体育会館において新型コロナウイルス感染拡大防止ガイドラインに沿って開催いたしました。

明石支部が協賛する“不動産フェア”として朝早くから支部役員が総出で会場の内外にフェアの旗、ハトマーク看板、宅建協会ブース、横断幕等を設置し、参加する小学生や父兄の方をお迎えしました。

大会は、ACEボールとショートテニスが行われ、全42チーム、88名の選手により熱戦が繰り広げられ、父兄の方々も声援を贈っていました。表彰式では、たくさんのトロフィーやメダルを小学生たちに贈呈しました。

大会は成功裏に終わり、我々役員も子供たちからたくさんの“元気”をもらいました。

明石市では、誰もが生涯にわたり、スポーツを楽しむように、この大会を通じてニュースポーツの普及を進めています。子供たちはこのスポーツを通じて体力の向上や健康の維持を図っていき、多くの交流も深めています。



中根 明石支部長



表彰式の様子



▶宅建業者名簿登載事項の変更届出は 30日以内にお願ひします。

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。

令和3年度の本部主催研修会 (Web研修)のご案内

令和3年11月1日～令和4年2月末配信予定

令和3年度本部主催研修会はWeb研修(Web配信動画による研修会)にて行います。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していただけます。

受講方法

- (一社)兵庫県宅地建物取引業協会
ホームページTOP



必ず兵庫宅建Webサイト※の「WEB研修」バナーよりログインして研修動画を視聴してください。ログインにはハトサポのID・パスワードが必要です。ハトサポに登録されていない方はハトサポ会員に新規登録をしてください。

※<https://www.hyogo-members.com/>

- ハトサポログイン画面



※このWeb研修を受講終了すると協会の会員情報データに自動登録されます。

※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。

Web研修～その1～

- ①『仲介実務のポイントと賃貸住宅管理業法の留意点』
- ②『宅建業者にとって必要となる「賃貸住宅管理業法」の知識』

Web研修～その2～

- ①『売買・賃貸の仲介における紛争事例と注意点』
- ②『改正民法(債権法)施行後の取引実務Q & A』

▶ 流通対策委員会からのお知らせ

皆様の日々の業務の参考として頂ける、日本全国の不動産取引情報が検索可能なサイトや近畿レインズに登録された物件情報等を集計した不動産市況情報のサイトをご紹介します。



【土地総合情報システム】

<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>

日本全国の「地価公示(標準地)」、「都道府県地価調査(基準地)」及び「取引価格」の情報を検索・閲覧することができる国土交通省のWEBサイトです。



【近畿レインズ】

<http://www.kinkeireins.or.jp/trend/>

近畿レインズホームページ内にある「不動産市場動向」ページは、近畿レインズに登録された物件情報等を集計した統計資料や市場動向レポート等を閲覧できるWEBサイトです。

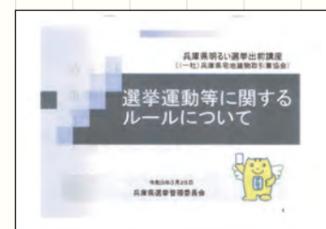


▶ 本部役員研修会を開催しました



兵庫県選挙管理委員会 書記 藤田寛之氏

3月25日、理事会の開催終了後に本部役員研修会を開催いたしました。



研修会では、兵庫県選挙管理委員会より講師の方を迎え、兵庫県明い選挙出前講座「選挙運動等に関するルールについて」をテーマとし、約1時間に亘り講義いただきました。

▶ 賃貸住宅管理業の登録制度施行に伴う「業務管理者講習」のご案内

賃貸住宅管理業登録制度(「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」)が6月15日に施行され、一定の賃貸住宅管理業者(管理戸数200戸以上)には登録が義務付けられ、登録業者には事務所毎に「業務管理者」を配置することが義務づけられました。

この「業務管理者」については、令和3年度からの賃貸不動産経営管理士試験が予定されているほか、下記の「業務管理者移行講習」を受講する方法、および「賃貸住宅管理業業務管理者講習」を受講する方法があります。

「業務管理者となるための講習」の実施機関・講習内容

講習名	賃貸住宅管理業業務管理者講習 (宅地建物取引士向け)	業務管理者移行講習 (賃貸不動産経営管理士向け)
受講対象者	管理業務に関する2年以上の実務経験を持つ宅地建物取引士	令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、登録を受けた賃貸不動産経営管理士
学習方法	インターネット回線を使用したeラーニング講習(Webコース) ※eラーニング以外(郵送)の講習も有	インターネット回線を使用したeラーニング講習 ※講習は令和4年6月まで(1年間)
講習時間	10時間(効果測定を含む)	2時間20分(効果測定を含む)
受講料	19,800円(税込)	7,700円(税込)
講習実施団体	一般財団法人ハトマーク支援機構	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

申込受付先

業務管理者講習のご案内	(一社)賃貸不動産経営管理士協議会HP https://chintaikarishi.jp/about/course_g/
賃貸住宅管理業業務管理者講習	(一財)ハトマーク支援機構HP https://www.hatemark.or.jp/gyoumukanrikoushu/
業務管理者移行講習	(公財)日本賃貸住宅管理協会 https://www.jpm.jp/migration/

お問合せ先

- 資格(国家資格について)や試験、講習概要等の全般的質問
(一社)賃貸不動産経営管理士協議会受付センター TEL:0476-33-6660
- 講習に関する個別具体的な質問 (申込方法、郵送とWEBの違い、カリキュラム等)
業務管理者講習 (一財)ハトマーク支援機構(委託:日建学院) TEL:03-6773-4654
移行講習 (公財)日本賃貸住宅管理協会(委託:管理士協議会受付センター) TEL:0476-33-6660
- 法律関係の質問 (登録方法、法に定めている管理業務に関する質問等)
国土交通省不動産・建設経済局 参事官付 TEL:03-5253-8111(内線25122, 25135)

▶ 「六甲ミーツ・アート芸術散歩2021」が開催されます

兵庫宅建では、昨年に引き続き、現代アートの展覧会「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す。六甲山の新しい魅力や自然の移ろいを五感で感じる芸術散歩をぜひお楽しみください。会期は2021年9月11日から11月23日まで。



▶ WEBセミナーを開催しました!

どこからでも参加でき、見逃した時は後日視聴も可能なWEBセミナー!今回は、外国人とスムーズに取引をするためのサービス紹介や、海外から見た日本の不動産取引の現状等をリアルタイムでお話いただきました。また、もう一つのセミナーでは、お客様からの返信をいただくための「メールの一工夫」について教えていただきました。少し手を加えるだけで初期対応の質が上がることを感じていただけたのではないのでしょうか。

今後も様々な内容をテーマとしたWEBセミナーの開催を検討していきますので、是非お気軽にご参加ください。

**ウィズコロナ時代に売上拡大!
不動産業界の外国人対応**

在留外国人は現在293万人。コロナ禍でも海外からの不動産投資は加速しています。注目される日本の不動産市場で外国人対応ができることは今後のビジネス維持、拡大に重要です!

株式会社UFULL UFULL HOME'Sアカデミー専任講師 西山武人氏
株式会社いえらぶマーケティング 営業戦略部プロダクトマーケティング課課長 当銘大輔氏

参加アンケート
ご回答いただきました方には特典として、
いえらぶで使用した当日の資料をメールでお送り致します。

**3/9(火)
14時~15時** オンラインセミナー開催!
**インターネット集客と
初期対応の重要性**

株式会社UFULL UFULL HOME'Sアカデミー専任講師 西山武人氏
株式会社いえらぶマーケティング 営業戦略部プロダクトマーケティング課課長 当銘大輔氏

参加アンケート
ご回答いただきました方には特典として、
いえらぶで使用した当日の資料をメールでお送り致します。

▶ 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「応援プロジェクト」及び「サポーター制度」を行っています。
『「住まう」に、寄りそう。』の想いを多くの方へ広げていきましょう。

応援プロジェクト

2021年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に全宅管理に入会すると入会金が無料となります。

サポーター制度

2021年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると入会金が無料となります。

●入会金20,000円 ●年会費24,000円(月額2,000円×12ヶ月分)

詳しくは、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

顧問弁護士による 「不動産取引全般に関する法律相談」について

会員の皆様 ご利用ください!

会員支援事業の一環として、顧問弁護士による「不動産取引全般に関する法律相談」を実施しています。各支部に相談カードを備え付けておりますので、事前に所属支部から相談カードの交付を受けて、地区担当顧問弁護士にFAXのうえ、ご相談ください。交付を受けた相談カードの使用は1回限りです。コピーは不可とさせていただきますので、ご了承願います。なお、初回のみ、電話については無料、面談については40分まで無料とします。

東部 地区

▶春名 一典 弁護士
〒664-0858 伊丹市西台1-2-11
C-3ビル5F 春名・田中・細川法律事務所
TEL:072-781-7327 FAX:072-781-7329

▶泉 裕二郎 弁護士
〒530-0047 大阪市北区西天満2-11-8
アメリカンビル7F ななほし法律事務所
TEL:06-6365-7704 FAX:06-6365-7708

中部 地区

▶藤井伊久雄 弁護士
〒650-0024 神戸市中央区海岸通3番地
シップ神戸海岸ビル9F しきしま法律事務所
TEL:078-599-6617 FAX:078-599-6618

▶木村倫太郎 弁護士
〒650-0021 神戸市中央区三宮町3-7-6
神戸元町ユニオンビル8F 元町法律事務所
TEL:078-331-2400 FAX:078-331-2401

西部 地区

▶渡部 吉泰 弁護士
〒673-0892 明石市本町1-1-24
大日明石本町ビル6F わたなべ法律事務所
TEL:078-917-8884 FAX:078-917-7884

▶山田 直樹 弁護士
〒670-0947 姫路市北条1-285-10
中はりま法律事務所
TEL:079-225-5522 FAX:079-225-5533

▶ 「不動産の日アンケート」調査結果について



全宅連と全宅保証では、毎年一般消費者を対象としたアンケート「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」を実施しています。調査結果は、全宅連のホームページで公開されています。

全宅連ホームページ(アンケート調査結果)
<https://www.zentaku.or.jp/about/questionnaire/>



(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〉

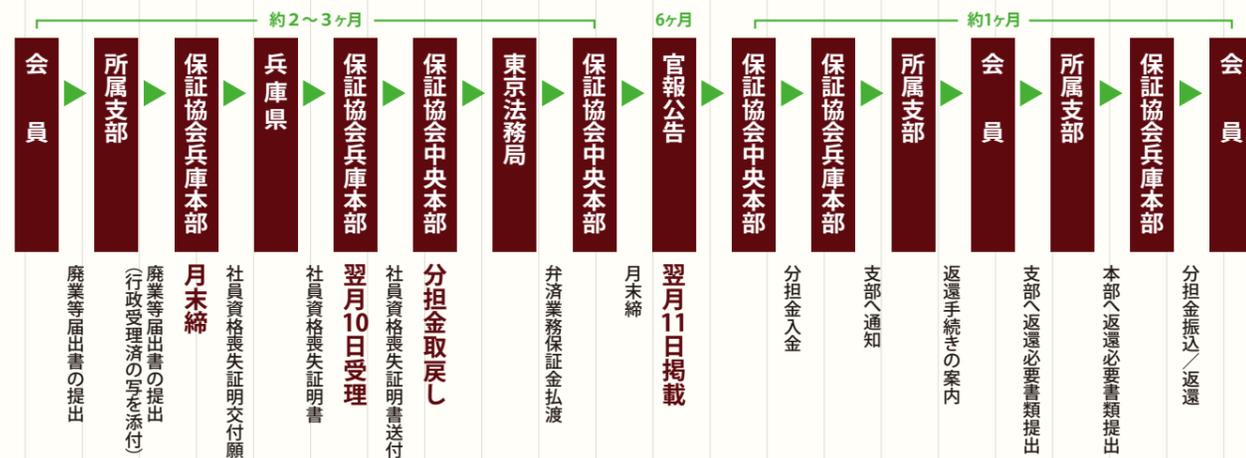
2. 退会等事務手続費用

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



▶ヴィッセル神戸を応援しています!

兵庫宅建協会は、昨年に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。

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。



意外と知らない○○

パソコン編 Vol.15



まだ単語だけで「Google検索」してませんか?

今、私たちの生活の中で欠かせない存在とまでなっている「google検索」。検索をするという意味の「ググる」という言葉も日常の生活で使われているほどです。しかし、実際に「Google検索」を効率よく使っている人はどれくらいいるのでしょうか。単語だけを検索して大量に表示される検索結果に何度も入ったり出たりしていませんか?

じつは「Google検索」にも様々な検索テクニックがあって、使いこなせば自分の探している情報にピンポイントでたどり着けるかもしれません。

今回は特によく使われる検索テクニックをいくつか紹介していきますので、今後検索する時には、是非使ってみてください。

●「- (マイナス)検索」(○○-○○)

特定の単語が含まれていない検索結果を調べたい時に使います。

例えば「賃貸物件 兵庫」を検索すると兵庫県の賃貸物件に関するページがヒットしますが、「西宮」の物件を除きたい場合には「-西宮」を付け加え「賃貸物件 兵庫 -西宮」として検索すると、西宮以外の兵庫県の物件に関するページが表示されます。

検索結果の候補が多い場合に、不必要な情報を省いて検索したい時に便利です。



●「特定のサイト内での検索」(site:サイトアドレス ○○)

1つのサイトの中から探したい情報があるページを検索したい時に使います。

「site:サイトアドレス 単語」を検索すると、ある特定のサイト内にある目的のキーワードが使われているページだけが検索できます。

例えば「site:https://www.usj.co.jp お土産」を検索すると、ユニバーサルスタジオジャパンのサイト内のお土産に関するページが表示されます。



●「ファイル形式を指定して検索」(filetype:ファイルの種類 ○○)

ファイルの種類を指定して検索したい時に使います。

例えばワードファイルの拡張子の[docx]を使い「filetype:docx 契約書」を検索すると、様々なサイトで公開している[契約書]の[ワードファイル]がダウンロードできます。

PDFファイルを検索したい場合はPDFファイルの拡張子[pdf]を使い「filetype:pdf ○○」のようにして使用します。



●「翻訳する」(翻訳 ○○)

単語や文章などを多言語翻訳したい場合に使います。

例えば「翻訳 私の土地」のように「翻訳 単語や文章」のようにして入力します。

また「翻訳 私の土地 中国語」のように言葉の後にスペースと言語を入れると直接目的の言語で翻訳することが可能です。



●「天気を知る」(○○ 天気)

地域の天気を知りたい場合に使います。「西宮市 天気」のように○○には地域名を入れます。



●「画像検索」

(https://www.google.co.jp/imgph)

ページではなく、自分の持っている画像に似ている画像を探したい時に使用します。

パソコンのブラウザで「https://www.google.co.jp/imgph」へアクセスします。google画像検索のサイトが開くので、入力ボックスの横にあるカメラのマークをクリックすると画像が選択できるボックスが表示されるので、その上に画像をドラッグするか、「画像をアップロード」のタブをクリックして「ファイルを選択」ボタンからパソコン内の画像を選択してください。(パソコンのみ)

すると検索結果に選択した画像の類似画像が表示されます。



などなど、今回紹介したものはテクニックのほんの一部ですが、普段は単語のみでgoogle検索を行っている方も多いと思いますので、この機会に色々なテクニックを駆使して素早く目的の情報にたどり着ける方法を是非身につけてください。

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

— 売買契約及び手付解除期限条項の有効性 —

売主業者の売買契約の手付解除期限条項が 宅建業法違反により無効とされた事例

(東京地判 令和2・1・30 ウエストロー・ジャパン)

分譲マンションの地下駐車場を保有している売主業者が、買主であるマンション管理会社に対し、残代金支払期限を徒過したとして違約金等を求めたが、売買契約は無権代理により無効であり、仮に有効でも手付解除期限条項は宅建業法違反により無効として、その請求を棄却した事例
(東京地裁 令和2年1月30日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成21年3月、X(原告:宅建業者)は、Y(被告:管理組合法人)が管理する共同住宅(本件マンション)の地下駐車場部分(本件駐車場)の共有持分17分の16とP号室を前所有者より購入した。

Xは、同年10月に、本件駐車場の区分所有権に基づいて、Yに対し、①契約者以外の本件駐車場への立ち入りの禁止、②契約者以外の者が事故に遭遇した場合、Yの責任で解決する義務があることの確認、③不法行為に基づく損害賠償請求等の支払を求める訴訟を提起したが、いずれも却下された。

Y代表者は、平成29年11月頃、本件駐車場が売りに出されていることを知り、新買主とトラブルになることを恐れ、Yにおいて本件駐車場を購入することを考えて、Yの理事2人に連絡したが、同意は得られず、理事会も開催されなかった。

Y代表者は、同年11月28日に、Xに本件駐車場の購入希望を伝えると、別の不動産業者が購入の意向を示しており、決済が12月の予定であるとのことだった。

そこで、翌日の11月29日に、Y代表者は、Xを訪れ、本件駐車場の売買代金を9,980万円とすることに合意し、Y代表者の個人資金100万円を手付金としてYに交付し、売買契約(本契約)を締結した。その際、Yは、Xから重要事項説明書の交付を受けておらず、その説明も行われなかった。

<本契約の概要>

- 売買代金:9,980万円(外税)、手付金:100万円、残金決済日:12月末日限り
- 手付解除期間:契約締結日から5日間
- 違約金:売買代金総額の20%

Y代表者は、同年12月5日、Yの理事を招集し、経緯を説明した上で本契約締結について承諾を得ようとしたが、本件マンションの管理費の積立金が9,000万円前後で売買代金に満たず、ローン条項がないため、理事会として認められないとの指摘を受けた。

Y代表者は、ローン条項について、Xとの間で覚書を交わそうと考え、弁護士に相談して覚書案を作成し、Xに相談したが、覚書の締結を断られた。その後、Y代表者は、金融機関7行を回ったが、いずれも融資を断られ、Xから通知書が届いたため、その他の理事と相談して、YからXに対して、手付放棄による契約解除の通知を行った。

Xは、Yに対し、売買契約について理由なく残代金支払期限を徒過したとして、違約金及び遅延損害金の支払を求め、本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。
(本契約の有効性)

Yの理事会や総会において本契約の締結について承認

決議がなされたと認めるに足りる証拠はなく、Y代表者は、理事会や総会の決議を経ずに、本契約を締結していることからすれば、本契約は、権限を有しないY代表者により締結されたものとして、無権代理により本契約は無効である。

Xは、宅建業者であるから、本契約の締結にあたっては高度の注意義務が課されているといえ、本契約の締結にあたり、Yの理事会決議や総会決議の有無について、Y代表者の発言を漫然と信じたということであれば、過失があるといわざるを得ない。

したがって、Y代表者が本契約を締結するについて権限があると信ずべき正当な理由がXにあったとは認められず、表見代理は成立しない。

(手付解除の有効性)

宅建業者は、自らが売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して契約を解除することができる(宅建業法39条2項)が、同条2項の規定に反する特約で買主に不利なものは無効とされている。そして、Xは宅建業者であり、契約日から5日以内と限定した本契約の手付解除期限条項は、買主に不利な条項であるから、無効である。Xは、5日間という期間は、Y代表者も納得していたと主張するが、宅建業法の定めは買主保護の観点から、特に宅建業者が売主の場合、手付解除期間を短くする合意があったとしてもそれを無効とする規定であるから、仮にY代表者が納得していたとしても有効となるものではない。

そして、Yは、平成29年12月28日付の内容証明郵便により、手付金100万円を放棄して本契約を解除する旨の意思表示をしているから、この時点で、本契約は手付解除されたものと認めることができる。Xは12月28日の手付放棄解除の時点で、Xが「履行の着手」をしていたと主張するが、本契約のように制限物権のない物件の売買においては、予め制限物権を解除しておくといったような準備行為自体しえないことから、Xの主張は採用できない。

3 まとめ

本判決では、売主が宅建業者であるにもかかわらず、契約日から5日以内と限定した契約の手付解除期限条項が、宅建業法第39条第3項により、無効と判断されている。

裁判所の判示にあるように、宅建業法は、買主保護の観点から、宅建業者が売主の場合、手付解除期間を短くする合意があったとしても、それを無効とする規定なので、買主が納得していたとしても有効ではないと判断されることになる。

宅建業者は、自らが売主となる取引においては、宅建業法の定めに従い、買主保護を念頭に置いて、不動産取引の条項等の取り決めを行うことが重要である。

また、手付解除期限条項を設けた宅建業者(売主・媒介)に対する行政庁の処分事例も見られるので、参考にされたい。

同様に、売主業者の手付解除期限特約が宅建業法違反により無効とされた事例として東京地裁 平28.10.11 RETIO117-116がある。



※写真はイメージです。

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 発行
RETIO (No.121 2021-春号)より転載

最近の判例から

住居使用目的に限定されていた借家を「民泊」として使用することが用法遵守義務に違反するとされた事例

1 はじめに

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行となるまでは、日本におけるインバウンド需要の拡大に伴い、いわゆる「民泊」は利用が拡大傾向にありました。もっとも、一般住宅を民泊として利用することに関しては、騒音やゴミ出しなどをめぐる近隣住民とのトラブルも時折報じられてきたところ。ご紹介をする事案は、アパートの居室の賃借人が賃貸人の承諾を得ずに民泊として使用したことについて、賃貸人が用法遵守義務違反であるとして賃貸借契約を解除し、明渡を請求したという事案です。

2 用法遵守義務違反と賃貸借契約の解除

賃貸借契約における賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならないとする「用法遵守義務」を負います(民法61条・同法594条1項)。そして、借主が用法遵守義務に違反した場合には、貸主は賃貸借契約を解除することが可能となります(民法541条・同法542条)。賃貸借契約の対象となる不動産の使用目的については、賃貸借契約書等で「住居用」「事務所用」「店舗用」などと明記されていることが通常です。

もっとも、賃貸借契約の解除については、賃貸人と賃借人との間の信頼関係が破壊されたといえる程度の義務違反といえるかどうかを審査する、いわゆる「信頼関係破壊の法理」が判例上採用されており、賃料の不払いなどの事案と同様に、用法遵守義務違反の事案においても、信頼関係はなお破壊されていないと認められる場合には解除権の行使は制限されることとなります。

3 裁判例

東京地判平成31年4月25日(判タ1476号249頁)

- (1) 東京地判平成31年4月25日(判タ1476号249頁)の事案では、賃借人が賃貸借の対象となるアパートの居室について、賃貸借契約書上に「住居として使用する」ことが明記され、また、賃貸人の承諾なしに使用目的以外の目的で使用する行為は禁止されていました。他方で、賃借人が賃借した居室を第三者に転貸することについては予め賃貸人の承諾がなされていました。
- (2) ところが賃借人は賃貸人の承諾を得ることなく、賃借した居室を民泊として利用し、不特定多数の者を宿泊させました。判決文によると、利用者が誤って別の部屋に入ろうとしたり、大声で話したりすることが頻繁に生ずるようになった、民泊の利用者はゴミ出しのルールも守らないことから近隣住民との間でトラブルを生じた、上の階の住人から苦情の電話が寄せられた、清掃センターの指導員からゴミ出しの方法について指導を受けたなどの出来事があり民泊に利用されていたことが賃貸人に発覚し、賃貸借契約の解除がなされるに至ったようです。
- (3) 賃借人は、転貸を可能とする特約が付されていたことから、転貸後の使用目的は賃借人の住居としての使用に限る理由はなく、民泊としての利用も可能とされていたと主張しましたが、判決は、特定の者がいる程度まとまった期間にわたり使用する住居使用の場合と1泊単位で不特定の者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは使用者の意識等の面からみても自ずからその使用の態様に差異が生ずることは避け難い、転貸が可能とされていたことから直ちに民泊としての利用も可能とされていたことには繋がらない、建物を民泊の用に供することが旅館業法に違反するかどうかは措くとしても、他の住民からは苦情の声が上がっており、ゴミ出しの方法を巡ってトラブルが生ずるなどしていたのであり、民泊としての利用は、本件賃貸借契約との関係では、その使用目的に反し、賃貸人との間の信

頼関係を破壊する行為であったといわざるを得ないとして、賃借人の用法遵守義務違反(債務不履行)による解除を認め、建物の明渡しを命じました。

4 実務のポイント

(1) 使用目的の明示と説明

判決文によると、当初、賃貸人の管理委託会社は、賃貸人に対して民泊としての利用を勧めていたが実現に至らなかったという経緯があるようです。その後、この管理委託会社が、こんどは賃借人に対して民泊として利用することを勧め、これを受けて賃借人は賃貸借契約を締結しましたが、賃借人は自らが居住をする目的はもとよりなく、はじめから民泊として利用することが前提となっていたようです。そして賃借人としては民泊として利用することを可能とする趣旨で、転貸を可能とする特約を盛り込むこととし、管理委託会社は定型の賃貸借契約書のひな形に、転貸を可能とする条項を加えました。しかし、管理委託会社は、賃貸人に対して重要事項説明書を交付せず、また特約の趣旨を説明していなかったため、賃貸人からは民泊としての利用について明確な承諾が得られないままでした。その結果、建物の使用目的について、賃貸人と賃借人との間に認識の齟齬が生じてしまったことが窺われます。賃貸借契約書には用法を明示し、その旨を賃貸人・賃借人双方に説明することが不可欠です。

(2) 信頼関係破壊といえる事情の吟味が必要

また、賃貸借契約の解除が認められるためには、単に義務違反があっただけでは足りず、そのことにより、賃貸人と賃借人との間の信頼関係が破壊されたといえることまで求められます。この裁判例でも、民泊としての利用の状況や発覚後の経緯なども事実認定がなされた上で信頼関係が破壊されていると判断されています。各事案ごとの個別事情、例えば使用目的の設定経緯、使用目的違反に至った経緯や程度(使用目的からの逸脱の大きさ・違反をした期間・改装や改築の有無)、対象物件への影響や近隣への影響、違反を指摘された後の賃借人の対応状況などから信頼関係破壊の有無が判断されることとなります。



※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 辰巳裕規 (兵庫県弁護士会所属)

profile

京都大学法学部卒業 1998年4月…弁護士登録 2019年…芦屋本通り法律事務所設立
2015年～2020年…日本弁護士連合会消費者問題対策委員会副委員長
2011年…兵庫県弁護士会 副会長
一般民事家事事件を幅広く扱うほか、消費者法・金融商品取引法分野に注力している。
ファイナンシャルプランナー(CFP®)の資格も有する。

[芦屋本通り法律事務所]
〒659-0066 芦屋市大樹町5-13-302 TEL0797-61-5215 FAX0797-61-5216