

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.333 2022 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]



毎回内容が変わるランチは、銀の馬車道コースと大庄屋三木家コースの2種。フレンチを基本にした馴染みやすいお料理なのが特長。特に、福岡をはじめ周辺農家から仕入れた旬の新鮮野菜をたっぷり使った前菜が自慢で、種類ごとに調理法を変え、野菜の美味しさを再認識できる一皿に仕上げている。

イ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [福崎町編]

県指定重要文化財という特別な空間で、地域食材にこだわる極上ランチに舌鼓。



300年の歴史を刻む客室には時計やテレビがなく、ゆったりとした時間が流れる。全ての部屋に書架が設けられ、日本文化や自然、建築など多分野にわたる新刊書がズラリ。自由に読書を楽しむことが出来る。

福崎町の中心部に佇む堂々たる古民家は、姫路藩の大庄屋を務めた三木家の住宅(江戸時代築)。現存する建造物全てが兵庫県の重要有形文化財指定を受けている。その内5棟と、隣接する旧辻川郵便局(国登録有形文化財)の2階2室を客室に改装。2020年11月にオープンしたのが、複合型ホテル「NIPPONIA 播磨福崎 蔵書の館」だ。

「日本で初めて誕生した県指定重要有形文化財に宿泊できるホテルです」と語るのはゼネラルマネージャーの川端雅明さん。大切な文化財を守り活用する試みとして再構築したそ

Farms' Kitchen 三木家 <https://nipponia-fukusaki.jp/restaurant/>

神崎郡福崎町西田原1106 TEL.0120-293-958,0790-24-3565(代表)
[営]金・土・日曜日のみオープン 11:30~15:00(13:30L.O.) ※2日前までの完全予約制、20食限定

う。300年を経た歴史の重みや趣はそのまま活かされ、非日常的な雰囲気浸りながら、ラグジュアリーな大人時間が過ごせる。三木家で蔵書を読みふけた柳田國男の少年時代を追体験できるよう、各客室に設けた大型の書棚に多数の書籍や写真集、絵本などが並んでいるのも特徴のひとつ。

同じく県指定重要文化財の酒蔵は、レストラン「Farm's Kitchen三木家」に。「地元の方など宿泊を伴わないお客様にも、地域食材の素晴らしさを再認識していただきたいと、金・土・日曜日のみ予約限定のランチをご用意しています」。

ランチは、前菜・メイン料理(肉or魚)・デザート「銀の馬車道コース」と、前菜・魚料理・肉料理・デザート「大庄屋三木家コース」の2コース。シェフがその日仕入れた食材でレシピを考えるため、決まったメニューはないが、地産地消がコンセプト。魚は播磨灘、農産物は福崎町をはじめ、神崎郡のオーガニックにこだわった農家から仕入れ。素材を活かすアレンジを加えた、フレンチベースの遊び心あふ

れる創作料理で、播磨地域の食の豊かさを感じさせてくれる。



暖簾をくぐった瞬間から始まる特別な時間。都会の喧騒を離れ、日頃の憂さを忘れて過ごせる。まさに現代人のオアシス。ここでしか味わえない贅沢をたっぷり享受したい。



かつての酒蔵を活用したレストラン。天井や梁、柱は当時のまま。土壁もほぼそのまま活かされている。見上げれば、江戸期の建造であることを表す墨書や駕籠が目に留まる。



てくてくさんぽ 兵庫のイトコめぐり

理事会の審議から

エステートヒューマン

最近の判例から

兵庫宅建Information

編集
後記



広報委員: 土井佳子

新年あけましておめでとうございます。

私達の暮らしは、コロナ禍により大きく様変わりしました。終息の兆しが見えても変異し続けるウイルスの存在によって、いまだに我慢、辛抱を強いられ続けています。

そんなコロナ禍の新年にお届けする宅建プレスでは、新しい試み

として「エステート・ヒューマン」と題し、コロナ禍にも負けないバリエーションをお二人を紹介するなど、盛り沢山の内容となっております。

どんなに様変わりしてもそれに乗り遅れぬよう、広報委員会も柔軟に対応し皆様の仕事や暮らしの一助となる情報を発信して参りたいと存じます。今後ともよろしくお願ひ申し上げます。





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

新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、平素より協会本部の事業運営に対し、格別のご支援ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

会長としましての任期も今年で2年目の後半となりました。その間、全宅連をはじめ関連団体の要職を多数兼務し、あわせて兵庫県住宅審議会に参加するなど、それぞれの職責を果たすべく微力ながら日々精進しているところでございます。

昨年は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、緊急事態宣言発令に伴う営業・外出の自粛要請など、これまで経験したことのない大きな環境の変化に翻弄され、大変厳しい一年となりました。そのような中でも、ワクチン接種の浸透が全国的に進んだこと、開催が危ぶまれた東京オリンピック・パラリンピックが無事開催されたこと、岸田新政権発足にともない、当協会と関わりが深い末松・山口両議員が大臣に就任したこと等喜ばしい出来事もありました。

不動産業界の現状は、少子高齢化、人口減少社会の到来、それに伴う空き家の増加、AI技術の進展等近年の社会情勢の変化や事業環境への対応が求められています。また、ウィズコロナ時代においては、社会経済構造や生活様式が大きく変化することから、新しい暮らしや経済活動に応じた取り組みも今後必要となることが予想されます。

このような中、我々といたしましては、令和4年度に向けての税制改正要望として、適用期限を迎える各種税制特例措置の延長、固定資産税の負担増を軽減する措置等、あわせて政策関係では、銀行の不動産仲介参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止等、地元選出の与党国会議員に提言するとともに、自民党県連を通じて、媒介報酬の見直し、感染症に対する支援策の拡大等について要望活動を展開して参りました。

また、当協会としまして、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受け、中止せざるを得ない事業も多くありました。しかしながら、法定講習や宅建試験等対策を講じながら開催した結果、滞りなく遂行し、社会的役割を果たすことができました。今後も感染予防を念頭に置きながら協会事業に取り組んで参ります。

一方、協会を取り巻く環境の変化、多様化する会員ニーズ等に即応する体制の整備強化が求められるところから、昨年、組織再編特別委員会を設置し、実情に沿った協会組織の確立に向け、鋭意検討を進めているところです。引き続き、既成概念にとらわれない柔軟な発想で適正かつ効率的な協会運営に邁進して参りたいと存じます。

兵庫宅建株式会社につきましても、損害保険代理店事業においては、あいおいニッセイ同和損保並びに損保ジャパンの2社体制で事業を展開しており、一定の成果を上げております。あわせて、家賃債務保証事業につきましても、提携の強化を図る等会員サービスに応えるべく対策を講じております。今後につきましては、新規事業への参入も含めまして、新たに設置された営業企画室を中心に、会員の皆様にご利用いただける事業の拡大に向けより一層取り組んで参る所存です。

最後になりましたが、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。

躍動する兵庫、コロナを乗り越え未来へ

新年あけましておめでとうございます。

昨年も新型コロナが私たちの暮らしに大きな影響を及ぼしましたが、県民・事業者・医療関係者の皆様のご協力により、第5波を乗り越えることができました。

しかし、感染再拡大のリスクは続きます。マスク着用、手洗い、「密」の回避など基本的な感染対策の徹底を引き続きお願いします。県としても、保健所や医療提供体制の強化、3回目のワクチン接種の推進など、対策に万全を期します。

同時に、「ワクチン・検査パッケージ」等も活用しながら、飲食、旅行、イベントなど、社会経済活動との両立も図っていきます。

さらに、今年はポストコロナ時代を見据えた取組を本格的に検討・推進する年とします。

その1つは、時代の潮流であるデジタル化やグリーン化の加速。デジタル技術や働き方、教育、医療・介護、地場産業や農業など様々な分野で取り入れるとともに、再生可能エネルギーの導入拡大や水素の利活用などの地球温暖化対策に力を入れます。

また、少子高齢・人口減少社会への対応や、頻発化・激甚化する自然災害への備え、交流と日常生活を支える道路ネットワークの整備など、すべての県民の皆様が安心して、育ち、働き、暮らし続けられる、だれも取り残さない兵庫づくりを進めます。

大きなポテンシャルを持つベイエリアの活性化にも本腰を入れます。2025年大阪・関西万博は、兵庫に人・モノ・投資を呼び込む大きなチャンスです。更なる発展の起爆剤とすべく、ベイエリアプロジェクトの起動、万博の来場者を県内各地へ誘うフィールドパビリオンの具体化など、新たなチャレンジをしていきます。

もとより、こうした取組は行政だけでできるものではありません。民間との連携をこれまで以上に広げていきます。また、私自身が県内各地で地域の皆さんと対話を重ね、地域の課題やニーズを新たな施策に繋げていく県民ボトムアップ型県政を推進します。

「躍動する兵庫」の実現に向け、飛躍の一年としていく決意です。

皆様のご理解、ご支援をお願いします。



(一社)兵庫県宅建物取引業協会

会長 柴田茂徳



兵庫県知事

齋藤元彦





H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.333 2022 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:姫路城と日の出

Contents

新年のごあいさつ	1
理事会の審議から	4
兵庫宅建Information	7
エステートヒューマン	9
てくてくさんぽ兵庫のイトコめぐり	11
六甲ミーツ・アート芸術散歩2021	13
兵庫宅建Information	15
意外と知らない〇〇パソコン編	20
最近の判例から	21
近畿レインズ 新システムに変わりました!	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 ▶ **2022年** ● 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。

▶西口寿雄 副会長(神戸中央)が、黄綬褒章を受章されました



令和3年春の褒章受章者の発表に際し、当協会からは、西口寿雄副会長(神戸中央)が受章されました。

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。

令和3年 春の褒章 黄綬褒章 受章のご挨拶

このたび、身に余る栄誉を賜りました。

ひとえに、歴史ある兵庫宅建の先達はじめ、会員の皆様、並びに役職員各位の永年に亘るご支援・ご厚情の賜物であり、誠にありがたく、茲に謹んで感謝申し上げます。

残念ながら、コロナ禍の影響により、地元神戸の赤羽国交大臣(当時)からの褒章の伝達式、皇居での天皇陛下への拝謁の儀は、何れも叶わず、中止となりましたが、未だ多くの方が辛く苦しい状況にあり、共に痛みを分かち合う今日、たとえ晴れがましい式典は無くとも、拝受した章誉は輝きを放ち、私自身、90歳を迎えた母親に思わぬ親孝行までさせて頂き、全てにおいて終生忘れ得ぬ記憶として、深く刻み込まれるものと存じます。

今後も、この章誉におごることなく、不断の努力を惜みず、生まれ育った神戸と、業界・協会のさらなる発展のために、鋭意、尽くして参る所存ですので、会員の皆様方には、相変わりに、ご厚誼の程、何卒、宜しくお願い申し上げます。

西口寿雄氏の略歴

- 昭和32年12月7日生 64歳
- 平成21年1月、兵庫宅建理事に就任し、財政副委員長職、総務副委員長職、総務委員長職を歴任し、平成30年5月から副会長職(公社)全宅連理事、(公社)全宅保証理事、(公社)近畿圏不動産流通機構副会長(平成30年6月から)、神戸市居住支援協議会副会長(平成30年7月から)

- 平成29年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 令和元年7月10日 国土交通大臣表彰受賞
- 富士興産株式会社 代表取締役

▶新谷勝彦 副会長(芦屋・西宮)が、黄綬褒章を受章されました



令和3年秋の褒章受章者の発表に際し、当協会からは、新谷勝彦副会長(芦屋・西宮)が受章されました。

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。

令和3年 秋の褒章 黄綬褒章 受章のご挨拶

この度の令和3年11月3日秋の褒章に際しまして、はからずも黄綬褒章拝受の栄に浴しました。

コロナ禍の中、皇居への参内及び天皇陛下下拝謁の儀は中止となりましたが、12月20日に兵庫県より褒章の記と褒章を拝受致しました。

平成9年より芦屋支部幹事となり、平成17年11月芦屋・西宮支部統合に際し本部理事に就任し現在に至っております。長年の活動に対するご褒美としての受章ではありますが、先輩、会員、職員の皆様の日頃よりのご支援、ご協力ご厚情の賜と心より感謝申し上げます。

今後も、この度の栄誉に恥じることのないよう宅建協会の健全な発展に少しでもお役に立てますよう尽力して参る所存です。

皆様方には、今後とも変わらぬご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

新谷勝彦氏の略歴

- 昭和30年7月10日生 66歳
- 平成17年11月、兵庫宅建理事に就任し、研修副委員長職、広報副委員長職、相談業務副委員長職、広報委員長職、総務委員長職、専務理事職を歴任し、令和2年5月から副会長職(公社)全宅連理事、(公社)全宅保証理事、(一社)全宅管理理事

- 平成19年7月10日 兵庫県のじぎく賞受賞
- 平成22年9月16日 兵庫県自治賞受賞
- 平成28年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 令和元年7月10日 国土交通大臣表彰受賞
- 株式会社アシスト芦屋 代表取締役

▶「第14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県本部との共同事業として、昨年10月に「第14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>



▶齋藤兵庫県知事が来訪されました

昨年8月5日、齋藤元彦兵庫県知事が兵庫県宅建会館に来訪されました。

新たに兵庫県知事に就任されたことに伴い、各団体への表敬訪問の一環として、兵庫宅建協会へも来訪され県内の不動産動向等の情報交換を行いました。



齋藤兵庫県知事と柴田会長(写真左から)



合資会社平野屋建材店

代表 岩澤仁美
(姫路支部)

昭和21年に大工であった祖父岩澤寅雄氏が、建築材料の卸業として始めた創業75年の古い会社です。



兵庫県姫路市平野町35番地
TEL 079-223-3581
FAX 079-223-3583

Q1 不動産業者になったきっかけと現在の業務内容について教えてください。

現在の業務内容は、建築業・不動産業・不動産管理業・宅地建物取引士の資格取得専門学校等を中心に行っております。建築材料の卸業は行っておりませんが、社名はお客様に親しんで頂いておりますので変更していません。

不動産業者になったきっかけは、事業承継した結果、家業が不動産業だったということでしょうか。



Q2 業務で困ったことや悩み事、また、嬉しかったことや喜ばれたことを教えてください。

弊社の業務は、たとえば、新築やリフォーム・大学進学や就職の一人暮らし・結婚の新居のスタート、また宅建の資格取得やそれをきっかけにした転職などお客様の人生の大きな転機となる様々な出来事に関わらせて頂くお仕事ですので、常にお客様の人生の最高の好転をプロデュースすることができるプロ集団であることを心掛け、その思いが伝わった時に「ありがとう」と言っていただけの仕事ができた時が一番うれしい時です。

Q3 これからの目標を教えてください。また、目標としている理想の人物がいれば教えてください。

信用・信頼を繋ぎ、しなやかで強靭な100年企業を目指す・お客様の人生の最高の好転をプロデュースすることができるプロ集団であることを経営理念とし、①楽しくなければ仕事ではない②美しくなければ仕事ではない③効果がなければ仕事ではないという3本の矢を持ち、その奥底にある深い意味を社員全員で考え共有し、ベクトルが同じ方向を向いたときにこの3本の矢がひとつになりしなやかで強靭な矢になります。そのため10年ビジョンを目標に、自社のビジョナリーカンパニーの階段を一段ずつ着実に上がっていくことが目標です。



Q4 趣味等、業務を離れて打ち込んでいることがあれば教えてください。

20代は競技スキーに没頭し、アルペンで兵庫県代表として2年連続国体に出場しましたが、今はレジャースキーです。子供が大きくなってからはゴルフを楽しんでいます。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

姫路宅建ゼミでは、毎年地元の不動産業者様の社内講義に行かせていただいております。また、播州信用金庫様においては、10年以上毎年40名以上の行員の方の宅建の研修をさせて頂いております。

そこで思うことは、社員教育・社内研修の大切さです。社員教育は費用も時間もかかります。経営者としてはどうしても仕事を優先してしまいがちですが、会社の成長に本当に大切な部分はここにあるのではないかと思います。企業が成長するには研究開発・広告など様々な要因があると思いますが、とりわけ社員教育が一番大切ではないかと研修の様子を拝見していつも感じさせられます。



Q1 不動産業者になったきっかけと現在の業務内容について教えてください。

20代で初めて賃貸探しをした大阪。黒のWスーツの巨体営業マンに、即、三択を迫られ、震えあがりました。“女性が安心できる不動産屋になりたい!”と思い立ち資格を取り、積水ハウス不動産関西株式会社に入社。独立後、売買・賃貸仲介を中心に、どこでも駆けつける毎日です。

Q2 業務で困ったことや悩み事、また、嬉しかったことや喜ばれたことを教えてください。

地中の越境物があった時、トラブル解決に時間を要しました。調査の重要性を再認識しました。その時々でスキルアップしながら、諸先輩方のアドバイスにも助けられています。

去年の取引で、元氣と励ましを頂いたのは「大満足の家を紹介頂いた不動産屋さん」として結婚式のスライドで紹介して下さいましたおふたりです。

Q3 これからの目標を教えてください。また、目標としている理想の人物がいれば教えてください。

誠実に丁寧に、仕事を続けていくことです。例えば、小学校徒歩5分であることより、15分かかって小学校の道のりが安全である、体力がつく、といったアドバイスができるような女性目線やコンサルティングマスター、二級建築士、インテリアコーディネーターを持っていることで出来る私らしい営業で、お客様に喜んで頂く事です。

個人的な目標は世界中の世界遺産や世界の美しい建築物を娘達と見て回る事です。

Q4 趣味等、業務を離れて打ち込んでいることがあれば教えてください。



英語好きが高じて、ネイティブスピーカーが講師の「TEC英会話」も経営しています。

幼稚園から大人まで学べ、25年間地域で愛されています。子ども達が自分で未来を切り拓いていける一助になりたいと思います。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

性差によらず自分らしさを大切に暮らしたいジェンダーフリーが急速な広がりを感じます。1人の生活者として女性の視点・経験を活かし、その方らしさに寄り添える感性を持つことで、社会に先駆けてジェンダーバランスの向上も進めていける存在でありたいと思います。

兵庫宅建協会では、現在、女性の幹事、理事が選出され、活躍の場が増えています。業務の中で、「もっとこうしたい!」と思うことも積極的に意見を出せます。政府や行政へ意見を届けられる機会もあります。女性の皆さまにご参加頂き、協会のより良い運営にご協力頂きたいと思っております。



ハイレイフ宅建

代表 山田智子
(阪神北支部)

宅地建物取引士、
公認不動産コンサルティングマスター
相続対策専門士、二級建築士、
インテリアコーディネーター
阪神北支部幹事、法務部長、
相談部長、本部理事



兵庫県宝塚市星の荘27-17
TECビル2階
TEL 0797-80-7716
FAX 0797-80-7701

E-mail info@hilife-takken.com
www.hilife-takken.com



てくてくさんぽ

兵庫のイトコめぐり [福崎町・福崎駅～辻川エリア]

日本民俗学のふるさとは今、妖怪たちが潜む、わくわくタウンに



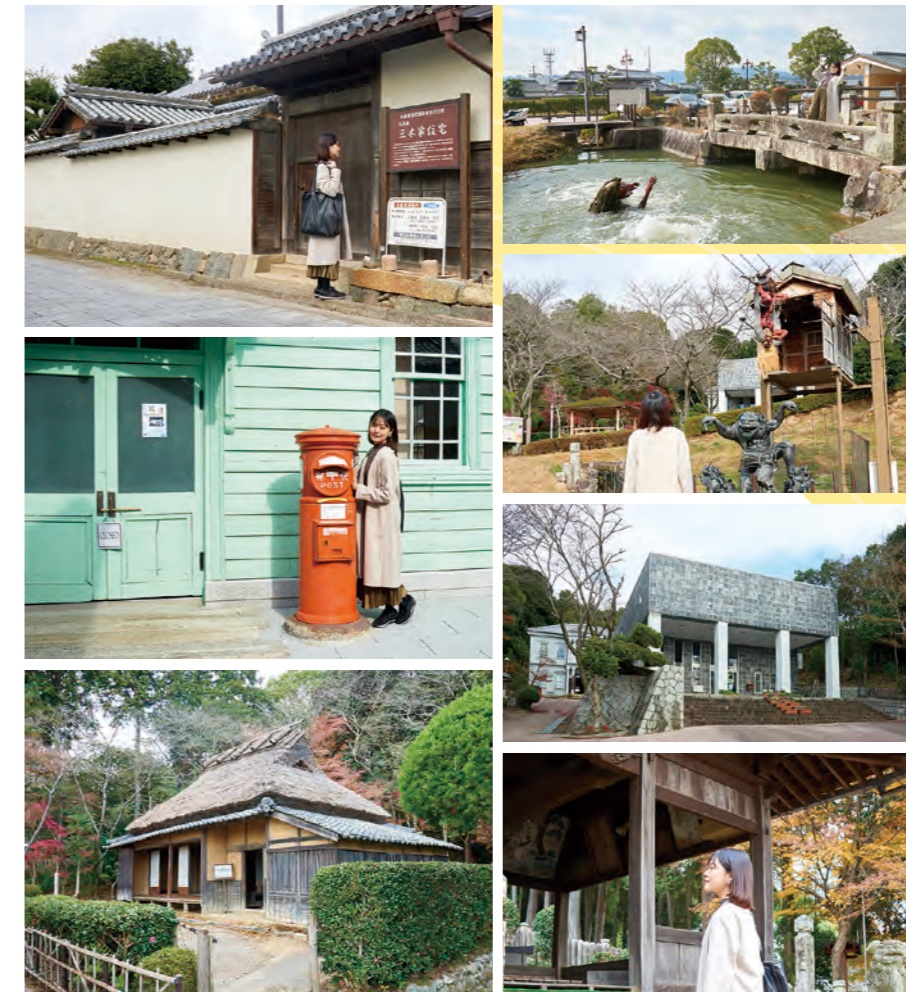
古くから街道が交差する交通の要衝として発展した福崎町。現在も、南北にJR播但線と播但連絡道路、東西に中国自動車道が走る、人流・物流の交差点になっています。この町はまた、全国の民話や伝説などを研究、『遠野物語』『妖怪談義』などを著し、民俗学の父と称される柳田國男の故郷として有名です。それに因み、近年は「妖怪のまち」として注目を集めているのです。

ナビゲーター
稲崎 里穂 Profile ●第52期サンテレビガールズ ●趣味:ダンス

生まれ変わった福崎駅前 観光交流センターで情報収集

JR播但線福崎駅前に2019年オープンしたのが、「知の玄関口」をコンセプトとする「福崎駅前観光交流センター」。駅を利用する人々は勿論、誰もが気軽に立ち寄れるスペースで、1階には福崎町の観光&地域情報や最新ニュースなどを発信するコーナーや、福崎の特産品や地元工房の手作り菓子などを展示販売するコーナー等があります。また2階には、打ち合わせや会議などに利用できる有料のワークスペースが広がり、屋外にテラスが設けられています。

駅前広場では、巨大な水槽に福崎町のシンボルキャラクター・河童のガジロウが現れお出迎え。身長約160cmで、妙にリアルかつ不気味なビジュアル。秘密地下水路を泳ぎ、辻川山公園との間を歩き来ているそう。7時7分から20時7分まで15分おきに出現しますから、ぜひ目撃者になりましょう。



柳田國男が生まれ育った 辻川界隈をぶらり散策

今も古い町並みが残る辻川は、当時の面影や文化にふれられるエリアです。最も目を惹くのが兵庫県指定有形重要文化財「大庄屋三木家住宅」。代々姫路藩の大庄屋を務め、地域の政治・文化の中心を担った三木家。300余年を経た主屋(表座敷)の1階が公開されています。國男は11歳から1年間この家に預けられ、歴代の当主が集めた膨大な多岐な書物を読みふけたそう。その体験が、民俗学創始の礎になったとされています。

隣は大正12年に建てられた「旧辻川郵便局」。東側の小径を通り辻川山公園に向かいます。池のほとりには、柳田國男の著書『故郷七十年』に描かれた河童をモチーフとするガタロウがうずくまっています。すると、突然ゴボゴボと大きな音を立てて水中から弟のガジロウが飛び出してビックリ!地上3mに張られたロープを渡る逆さ天狗も出没するんです。

公園をさらに進むと、柳田國男が「私の家は日本一小さな家だ」と紹介した茅葺き屋根の「生家」や、國男とその兄弟を顕彰する「柳田國男・松岡家記念館」、國男が少年時代に遊び場とした「鈴の森神社」等があります。

さあ、いくつ発見できるかな キモ可愛い?妖怪ベンチ

全国に残された民話や伝承などを研究。妖怪までも民俗学として確立させた柳田國男。そのきっかけの一つが、故郷に残る“河童に尻を抜かれる”という言い伝えだったようです。そんな彼に敬意を表し、福崎町は妖怪で町おこし。町内各地に妖怪ベンチを設置。サイダー等の食品、多種多様なお土産など妖怪名を冠した商品も開発しています。

最も多くの妖怪に出合えるのは辻川辺り。その中心が「辻川観光交流センター」です。ここでは、妖怪世界と人間世界の境目。妖怪ギャラリーや妖怪ベンチ、お土産コーナーなどがあり、妖怪世界にどっぷり浸れますよ。



F U K U S A K I - T O W N



ROKKO Meets Art

2021.9.11sat - 11.23tue



現代アートの展覧会 「六甲ミーツ・アート芸術散歩2021」に協賛しました

兵庫宅建協会では、12回目を迎えた「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アーティスト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『101』（寺岡波瑠）

【作品概要】

今回は、六甲山の栄枯盛衰の歴史において重要な存在であった別荘建築に注目した。

六甲山で最初の別荘建築は、英国人貿易商によって池畔に建てられたもので、101という愛称で呼ばれていた。しかし、その建築物は現存していない。（寺岡）

建築を学んだことでアートの世界に越境するきっかけを得たアーティスト。六甲山で働いている私達は、この山には多くの文化が重層的に存在することを肌で感じますが、そのことがロジカルかつスタイリッシュに実体化された作品。会期末に掛けて作品自体が朽ちて行く可能性も含めて注目していきたい作品です。（本展総合ディレクター）

云 叡 取 少 20



●「六甲ミーツ・アート芸術散歩2021」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2021

<https://www.rokkosan.com/art2021>

ミーツアート2021

検索



令和3年度の本部主催研修会 (Web研修) 配信中!!

【動画配信期限】令和4年2月28日(月) 23:59まで

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)にて行っています。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』

▶兵庫県からのお知らせ 【重要】「宅地建物取引業者免許申請の手引き」作成のお知らせ

この度、兵庫県から、宅地建物取引業者免許申請者の利便性を図るため、「宅地建物取引業者免許申請の手引き」を作成した旨、通知がありました。

申請書の詳しい書き方、必要書類等、免許申請における必要事項が詳細に記載されております。新規、更新、変更等の手続きをされる場合は、この手引きに従い作成してください。

新手引き作成により、従来と届出事項が異なる場合がございます。支部又は県の指示に従い届出を行ってください。

新手引きにつきましては、協会ホームページまたは兵庫県ホームページにて、詳細をご確認願います。

●協会ホームページ (<http://www.htk.or.jp>) の下記をご参照願います。

- ①NEWS & TOPICSをご覧ください。
- ②会員ページ内 → 変更・退会・更新書式ダウンロード
→ ページ下部「更新時に必要な書類等」
→ 行政関連「2」免許申請の手引き

※会員ページの閲覧には、ID、PWが必要です。

●兵庫県ホームページ (https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks19/wd22_00000013.html) をご覧ください。



▲協会ホームページ



▲兵庫県ホームページ

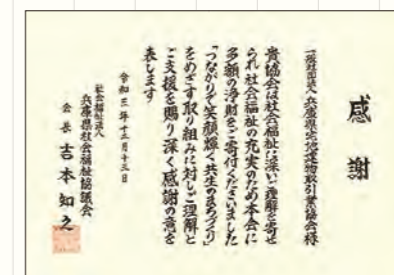
▶兵庫県社会福祉協議会に募金を贈呈しました



兵庫県社会福祉協議会 吉本会長と柴田会長(写真左から)

昨年12月13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、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。



▶ 男子第76回/女子第38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76回、女子第38回となる兵庫県高等学校駅伝競走大会が去る11月7日、丹波篠山市で開催されました。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年ぶり27度目、女子は須磨学園が4年連続24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中継が放送されました。

優勝校は、12月26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7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、12月1日、三木市にある「オリムピックゴルフ倶楽部」で、現役・OB役員20名(5組)参加のもと開催されました。当日は、風が強く、コンディションはあまり良くありませんでしたが、皆さん和気あいあいとした雰囲気なかで、役員相互の親睦を深めていただけたと思います。

優勝は、神戸西支部からご参加いただいた本部常任理事の平井学様でした。



柴田会長と優勝者の平井学様(写真左から)

(優勝者の弁)

「当日は、風が強くスコアメイクに苦しみましたが、ハンディキャップにも助けられ優勝することができました。何よりの勝因は、出口さん、湯浅さん、近藤さんと楽しくラウンドさせていただいたことだと思います。お三方には感謝申し上げます。」

▶ 不動産フェアを開催しました(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18回『加古川楽市』に参加しました。[開催日/11月6日(土)、7日(日)]

支部幹事、青年会及び女性会の協力のおかげで、今回9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、今年度はハトマーク入りのポケットバッテリーを作成し、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。

今回初めて宅建協会に関するアンケート調査を実施しました。10代以上の男女876名のアンケートによると、ハトマークを見たことがあるとの回答は、全体の約85%ありました。そのうち見たことがあるが何のマークか知らないとの回答が約44%でした。宅建協会を知っているかどうかの回答は、約64%が知らないとの回答でした。



今回実施したアンケート結果をもとに、今後も不動産フェアを通じて、さらなるハトマークの知名度UPと宅建協会のPRを行っていきたいと思っています。

当日で協力いただきました皆様ありがとうございました。お陰様で今年度も無事、不動産フェアを終了することができました。

▶ 兵庫宅建株式会社からのお知らせ



(株)近畿保証サービス 平野社長と柴田会長(写真左から)

兵庫宅建(株)では、会員の皆様の業務支援を目的とし、民間企業との提携により15の事業を実施しています。賃貸保証会社の紹介・斡旋事業では現在5社と提携しており、そのうちの1社である(株)近畿保証サービスとの間で、2021年7月、新たな業務委託契約を締結し、「兵庫宅建協会会員様専用プラン」をご用意いたしました。

詳しくは兵庫宅建(株)ホームページをご参照ください。

兵庫宅建(株)ホームページ
<http://www.htkabu.co.jp/>



(公社)全国宅地建物取引業保証協会

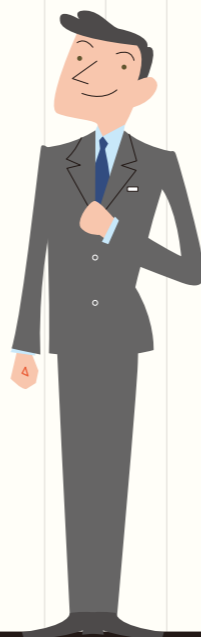
▶手付金保証制度、手付金等保管制度のご案内

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
保証限度額は受領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.16



ビジネスシーンでも使えるPC版LINE活用術!

今や誰もが使用しているスマートフォンアプリ「LINE」。皆様もコミュニケーションをとるためのかせないツールとなっているのではないでしょうか。近頃では、仕事上でお客様との資料の受け渡しや連絡のやり取りでLINEを活用しての方も増えてきています。PC版のLINEをインストールしていると、長い文章がキーボードで打てたり、無料通話やテレビ電話なども行えますのでビジネスツールとしても便利です。また、トーク履歴やKeepの内容なども自動的に同期するので、その場に応じた端末のLINEでの使用ができます。そこで今回はPC版LINEのインストール方法やスマートフォン版LINEとの連携方法をいくつか紹介していきたいと思います。

■「PC版LINE」の始め方
PC版LINEをPCにインストールする
PCでLINEの公式ページ(<https://line.me/ja/>)よりLINEアプリをダウンロードしてインストールしてください。



■PC版LINEのログイン
PC版のLINEを立ち上げ、「メールアドレス」と「パスワード」を入力し、「ログインボタン」をクリックします。
PCからの初回のログインの場合のみ、スマートフォン版LINEに入力するセキュリティコードが表示され、スマートフォン版のLINEが自動的にコード入力画面に切り替わるので、セキュリティコードを入力するとPC版LINEが起動します。



●PC版LINEの操作方法
LINE画面の左にスマホ版と同じアイコンが並んでいますので「トークアイコン」をクリックすると、スマートフォンでトークしていたリストが表示されます。トークリストから特定の友だちをクリックするとこれまでのトークの内容が表示されます。

●「トークエリアの機能」

①メッセージ入力エリア
メッセージを入力して「Enterボタン」を押すとメッセージが送信されます。



②ファイル送信
ファイル送信ボタンを押して、PC上に色々なファイルを送信できます。

③Keep
これまで「Keep(※1)」に保存していた一覧が表示されます。

④画面キャプチャ
PC画面の一部をキャプチャして相手に送信します。

ボタンをクリックするとカーソルが「+」型になるので、切り取りたいエリアを左クリックを押しながら囲んで、左クリックを離し、右下のチェックマークを押すと、囲んだエリアの画像がメッセージ入力エリアに表示されます。

⑤スタンプ
所有しているスタンプの一覧が表示されるので、スタンプを選んでクリックするとメッセージ入力エリアに表示されます。

※1「Keep」とは…色々なトーク相手の発言のひとつや画像などの上にマウスカーソルを合わせ、右クリックで表示される「Keepに保存」をクリックすると発言内容や画像が保存されます。Keepに保存された画像が期限切れになることはありません。

■これだけはやっておきたい
スマートフォンと連携した便利な使い方

●「自分だけのグループを作る」
スマートフォン版のLINEで「トークルームを作成」を選び「グループ」を選択し、友だちを誰も選択せず「次へ」ボタンを押すと、自分だけしか見えない「トークルーム」が作成できます。

自分だけしか見れないので、普段友だちとのトークルームでできる機能を使ってメモ代わりに使うことができます。

●こんな使い方が便利
▶PC上の資料やデータをトークルームへ入れ、外出先のスマートフォンで確認。
▶WEBサイトのURLなどをトークルームに入力してPC・スマートフォンで共有。
▶スマートフォンで撮影した画像をトークルームに入れ、PC側で閲覧・保存。

今回紹介した基本的な使い方以外にも、様々な連携方法があるので、ぜひ自分に合った活用術を発見してみてください。それではよりよいLINE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

確定測量図に一部の隣地所有者の署名押印が得られなかった場合の売主の責任

売主が買主に対し、隣地所有者の立会いを得た上で資格のある者が作成した確定測量図を交付する旨約した土地の売買契約において、一部隣地所有者の署名押印がない確定測量図を交付したことが、約定の義務の履行とは認められないとされた事例
(名古屋高裁令和元年8月30日判例時報2483号30頁)

1 はじめに

本稿では、土地の売買契約において売主が隣地所有者の立会いを得た上で資格のある者が作成した確定測量図を交付する旨が定められた場合に、売主においていかなる義務を負うのかが争われた事例を紹介します。

2 事案の紹介

平成29年2月、売主Xと買主Yは、売主Xの所有する土地について、代金7,500万円、手付け金375万円、残代金支払い日を平成29年5月として、「売主は、買主に対し、残代金支払日までにその責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作成された本物件の確定測量図を交付する」という条項を含む売買契約を締結しました。ところが、本件土地の隣地所有者の一人であるAが境界立会図等への署名押印を拒みました。

売主において法務局担当者に確認したところ、平成27年作成の確定測量図が市役所土木課に保管されており、本件土地の境界は、Aの署名押印が得られない測量図でも分筆登記は可能であることが判明しました。

売主Xは買主Yに対して、残代金の支払いを求めましたが、買主Yは、境界についてAの書面による承諾が得られ

ない状態で作成された確定測量図では本件約定の義務として不十分であることを主張し、売主Xに対して本件売買契約の解除を求め、手付金の返還を求めました。

売主Xとしては、「契約書においては『隣地所有者の立会いを得て、確定測量図を交付する』と定められているにすぎず、隣地所有者の署名までは求められていない。A氏はたしかに署名押印を行ってはいないものの確定測量図作成の際に立ち会ってはいる」「確定測量図に隣地所有者の署名押印が求められている趣旨は、当該土地の境界について紛争がないことを証明するためのものである。A氏は署名押印をしないものの、境界の位置自体は争っていない。したがって、本件においては境界に関する紛争は存在しないのだから、A氏の署名押印は不要である」「確定測量図とは、法務局がすべての隣接地との境界が画定していると認める境界に基づいて作成した地積測量図であり、それにより分筆登記や地積更正登記ができるものを指すものである。したがって、A氏の署名押印はないものの、本件では、A所有土地との境界も含め、法務局が認め、分筆登記が可能な図面を作成しているのだから、確定測量図が交付されたということができるはずである」等との反論を行いました(この他にも反論はありますが、紙幅の関係で省略します)。

3 裁判所の判断

裁判所は、まず、「隣地所有者の立会いを得て、確定測量図を交付する」という約定の解釈として、買主において実際に隣地所有者等が立ち会ったか否か、その結果境界を承認している事実を確認することは容易ではないことから、「隣地所有者等の立会いを得て」という条項は、単に隣地所有者の立ち会いを求めるのみにとどまらず、立ち会いの結果確定された境界につき、隣地所有者の書面による承諾を得る義務を課す趣旨であると理解するべきであると判断しました。

そして、裁判所は、過去に隣地所有者との間で境界を確定した経緯があっても、現在、隣地所有者の書面による承諾を得た上で作成された確定測量図を交付できないという事態は、当該土地の減価要因になると考えられるので、価額低下のリスクを回避するために、買主において、改めて現在の隣地所有者の立会いによる確定測量図を求めることは必ずしも不合理ではないと指摘し、売主は約定の義務を履行したもとはいえないと判断しました。

4 コメントと実務上の留意点

当該事例では、隣地所有者の署名がなくとも地積更正登記や分筆登記が可能という意味での確定測量図が存在

していたにもかかわらず、隣地所有者の署名が得られない事態が土地の減価要因となることを重視して、隣地所有者の署名が得られない限りは、約定の義務の履行とは認められないと判断されました。

確定測量図を交付する義務を定める場合は、売主は、隣地所有者の署名を得る義務まで負担することに留意して、売買契約を締結する必要があります。契約締結前に隣地所有者の署名捺印が得られるかは不明である為、確定測量図を交付する義務を定める場合には、必ず、確定測量図の交付ができない場合には、損害賠償の負担なく、契約を白紙解約することができる旨の特約を付けることが必要です。



※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 池本直記 (兵庫県弁護士会所属)

profile

兵庫県姫路市出身。東京大学法学部卒業、京都大学法科大学院修了。
弁護士法人中央総合法律事務所(大阪弁護士会)を経て、大学院の同窓である阪口亮弁護士とともに、らい麦法律事務所(兵庫県弁護士会/神戸市中央区東町)を設立。
不動産関連案件、相続案件、離婚案件、中小企業の顧問案件に注力。趣味は猫、海釣り、銭湯、自転車。

[らい麦法律事務所]
〒650-0031 神戸市中央区東町116神戸パークサイドビル8階 TEL:078-392-5051 FAX:078-392-5052

最近の判例から

— 雨漏り履歴の説明義務 —

売主業者が雨漏り履歴を故意に隠蔽したことは説明義務違反にあたるとして、慰謝料の支払いが命じられた事例

(東京地判 令2・2・26 ウエストロー・ジャパン)

中古マンションの買主が、売主業者や媒介業者が雨漏り履歴を故意に隠蔽したとして、売買契約の錯誤無効などを主張した事案において、売主業者の説明義務違反を認定し、慰謝料40万円を容認した事例(東京地裁 令和2年2月26日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主業者Y1(被告)は、平成27年4月、中古マンション(昭和53年築)の一室を訴外Aから購入し、同年8月、媒介業者Y2(被告)の媒介により、買主X(原告・個人)に売買代金1,200万円を売却した。

AがY1に提出した物件状況等報告書には「平成27年4月頃、リビングで雨漏りがあったが修理済」の旨が記載されていたが、Y1はXに提出した物件状況等報告書において「雨漏りを発見していない」「漏水等の被害:無」「専有部分の修繕の履歴:無」と記載した。

平成27年10月、リビング天井から雨漏りが発生し、桶で水を受ける程になった。その後の調査で、雨漏りの原因は、上階との間の共用部分にあることが判明し、その補修費用23万円余を管理組合が負担するとの対応方針が示されたが、Xは、これを拒否し、Y1に対して、売買契約の錯誤無効などを理由とする不当利得返還請求及び損害賠償を、Y2に対して、説明義務違反による損害賠償を、両者に連帯して1,473万円の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの主張に係る請求のうち、Y1に対する慰謝料請求を容認した。

(錯誤無効)

意思表示における動機の錯誤が法律行為の要素に錯誤があるものとしてその無効を来すためには、その動機が相手方に表示され法律行為の内容となり、もし錯誤がなかったならば表意者がその意思表示をしなかったであろうと認められる場合であることを要し、動機は、たとえそれが表示されても、当事者の意思解釈上、それが法律行為の内容とされたものと認められない限り、表意者の意思表示に要素の錯誤はないと解するのが相当である(最三判平成28年1月12日 民集70-1-1)。

これを本件についてみると、売買契約を締結した経緯によると、Xが従前の雨漏り発生の有無を確認し、今後も雨漏り等の発生の恐れのない物件を注意して選定したとは窺えず、物件状況等報告書に雨漏り歴がないという記載をもって直ちにそれが売買契約の内容になるとは認められないから、錯誤無効を来す動機の錯誤があったということはない。

また、本件雨漏りは、23万円程度の費用で修繕可能な軽微なもので、しかも管理組合がその費用を負担する意向を示しており、本件錯誤がなかったならば、Xのみならず通常人であっても契約しなかったと認められるほどに客観的に重要な錯誤であったともいえない。

(詐欺取消)

詐欺によって意思表示をした者がその意思表示を取り消すためには、①相手方を欺罔して錯誤に陥れようとする故意(第1段の故意)及び②この錯誤によって意思表示をさせようとする故意(第2段の故意)が必要である。

本件では、Y1が本件雨漏り歴を故意に隠したものと認められるものの、本件売買契約の締結に至る過程において雨漏り歴の有無が購入の意思の判断を左右するほどに重要であることを基礎づける言動がXからなされたとは窺えず、いわゆる第2段の故意があるとは認定できない。(消費者契約法4条1項1号による取消)

Xは、雨漏り歴に関して事実と異なる告知を受けているが、本件雨漏り歴の存否自体は、それが修繕済である限り、売買契約締結後の居住環境に直ちに影響を及ぼすものではなく、かつ、通常は修繕がなされているから、社会通念に照らし、マンションの売買契約を締結しようとする一般平均的な消費者が当該契約を締結するか否かについて、その判断を左右すると客観的に考えられるほどの基本的事項であるとはいえ、本件雨漏り歴は「重要事項」に該当しないので同法の適用はない。

(Y1の債務不履行による契約の解除)

本件は中古物件売買であり、債務の本旨は、引渡しをすべき時の現状において引渡すことにあり(民法483条)、雨漏りがあることをもって直ちに不完全履行に該当するものではない。

当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須でない附随的義務の履行を怠ったにすぎないような場合には、特段の事情が存しない限り、相手方は当該契約を解除することができないものと解するのが相当であるところ(最三判 昭和36年11月21日 民集15-10-2507)、本件雨漏り歴自体は生活に直ちに影響を及ぼすものではない上、契約締結に至る経過においても、重大視され又は契約の前提とされていたことは窺えず、これを理由に本件売買契約は解除できない。

(Y1の説明義務違反による不法行為責任)

Y1は、雨漏り歴を知りながら故意に隠蔽したもので、信義誠実の原則に反する。また、Y1は、その原因が単に失念したに過ぎない旨弁解に終始しており、非常に悪質で宅建業者としての信頼を著しく損なう行為である。Xは、Y1の虚偽説明により、一部誤った情報を基に購入の判断を余儀なくされる不利益を被ったものであり、その精神的苦痛に対する慰謝料は40万円を相当と認める。

(Y2の説明義務違反)

Y2は、Y1に修繕履歴を確認して雨漏り歴がない旨の回答を得るなど、媒介業者として一応の調査を尽くしており、雨漏り歴を認識し又は認識し得たということから、Y2に帰責事由又は過失は認められない。

3 まとめ

本事案は、修繕可能な軽微なものであり、売買契約の取消しや無効の主張は棄却されたが、売主業者が雨漏り履歴を知りながら故意に隠蔽したことは信義誠実の原則に著しく反するとして、買主の慰謝料請求が一部容認された事例である。告知事項あるいは説明義務に係る教訓として実務上注意しておきたい。



※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.122 2021-夏号)より転載