牛モモ肉の中でも希少な部位であるラムシンを使い、低温でじっくり火を通して軟らかくジューシーに仕上げた「国産牛のロースト（フォアグラ添え）」。分厚くカットされた肉は120グラムと食べ応え十分。トリフ入りのソースが上品に香り、肉の旨味を引き立てる。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ［神戸市編］

フレンチの技巧光るハイレベルな料理。シェフの釣果がメニューを彩ることも。

鶏胸肉の自家製燻製、オリーブの自家製ハーブオイル漬け、ラタトゥイユ、アジのエスカベッシュ……。フレンチをベースとしながらもジャンルにとらわれず、手間暇惜しまず用意される小鉢料理の数々。好みの3品を選べる。

バール　コラヴェ

神戸市灘区桜口町5-1-1 ウェルブ六甲道5番街1番館W102　TEL. 078-841-1707
[営] 17:00～23:00（L.O.22:00）　[休] 火曜日

JR六甲道駅南、広い公園を囲むように林立する高層複合住宅の一角に位置する「バール　コラヴェ」。とにかく料理が美味しいと評判を呼ぶフレンチ＆イタリアンバールだ。

オーナーシェフの菱田浩司さんは、神戸屈指のオーベルジュとして世界中に名の知れた神戸北野ホテルなどで腕を磨いた方。16年前のオープンから5年間はフレンチレストランだったが、「もっと気軽に料理とワインを楽しんでいただきたい」と11年前に店内を改装。バールに方針転換したそう。

料理はワインとのマリアージュが絶品の前菜が特に充実。少量ずつ盛り付けた小鉢料理は常に十数種類用意され、中から3品選ぶシステム。スパニッシュオムレツ、キャロットラペ、ギリシャ風野菜のピクルス、レッドキャベツのマリネ、鶏胸肉の自家製燻製などなどバラエティ豊か。しかも、ドレッシングやソースはもちろん、燻製類もすべて自家製。フレンチをベースとした、手の込んだ料理ばかりが並んでいるのに驚かされる。ガッツリ食べたい向きには、低温調理でしっとりジューシーに仕上げた牛肉ローストなどのメイン料理、パスタ、リゾット等の主食系もおすすめ。ワインも菱田さんがテイストして選んだものばかりなので間違いない。

菱田さんは釣りとサーフィンが趣味で、高知まで出かけて楽しむ。釣果があればお客さんに連絡。船上で下処理したものを店で熟成。旨味を十分に引き出して提供する。「今年3月には、志摩沖で112cm・25kgのビンチョウマグロを釣り上げました」と爽やかな笑顔を見せる菱田さん。お客さんも菱田さんの釣果を心待ちにしているとか。ハイレベルな料理やワインと相まって、和やかな雰囲気もコラヴェの魅力を高めているようだ。

JR六甲道駅の南西、ウェルブ六甲道5番街1号館の1階。いかにもバールといった表構えだが、入り口脇に料金入りのメニューが表示されているので、初めて訪れる人も安心。

茶系で統一された店内は、お洒落で大人っぽく、居心地の良さが際立つ。本日のおすすめメニューやおすすめワインは黒板で紹介。料理、ワインは共に極めてコスパが高い。

編集後記

今年度より広報委員会のメンバーが替わり、新しいメンバーで広報誌作りに努めています。

今年になり、不動産業界でもネット取引が解禁になり、色々と法律改正などがありますが、そういった事や会員の皆様のお役に立てる情報などを分かりやすくお伝えできればと思っています。

また、兵庫宅建協会がどのような活動をしているかを知ってもらい、会員の皆様により興味を持ってもらえる広報誌にできればと考えております。

今後ともよろしくお願い申し上げます。

（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／柴田茂德　■編集人／岩本昌樹
■広報委員会／岩本昌樹（阪神北）、中山弘樹（但馬）、太田寿長（芦屋・西宮）、舩瀬和久（神戸東）　URL https://www.htk.or.jp/　E-mail htk@htk.or.jp

HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.334　2022 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］

てくてくさんぽ
兵庫のイイトコめぐり
定時総会開催
エステートヒューマン
最近の判例から
兵庫宅建Information

HYOGO
TAKKEN
PRESS
Vol.334 2022 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：人と防災未来センター

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4・5年度 新役員のご紹介 ……5
令和4・5年度 2団体委員会（部会）構成表…6
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イトコめぐり ……11
兵庫宅建Information ……13
意外と知らない○○ パソコン編 ……16
最近の判例から ……17
たっけんクラウド・新機能について……21
イイ店みつけた！ てくてくグルメさんぽ ……23
編集後記 ……23

▶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 ●8月17日（水） ●9月7日（水） ●10月12日（水） ●11月2日（水） ●12月21日（水）

▶2023年 ●1月19日（木） ●2月22日（水） ●3月16日（木）

※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ケ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

（一社）兵庫県宅地建物取引業協会
会長　柴田茂德

会員の皆様には、日頃より協会運営につきましては、多大なるご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

去る5月23日開催の定時総会及び理事会におきまして、会長に再任されました。全国でも有数の規模を誇る兵庫宅建協会の会長職という重責を再度担うことになり、その責務の重さ、厳しさを痛感いたしております。

この2年間、緊急事態宣言、まん延防止措置期間等で長く自粛の日々を過ごして参りました。政府の積極的な支援策等で大きな影響は免れていますが、この後ウクライナ問題も相まってより厳しい社会情勢、経済状況が予想されます。

一方、コロナ禍を契機として、デジタル化については、WEB研修、WEB会議、ペーパーレス化等でより大きく前進しました。今後も全国4指定流通機構のシステム統合にともない導入された近畿レインズ新システム、たっけんクラウドの利用促進、宅建業法改正による書面の電子化等さらなるデジタル社会の整備推進が加速化するものと思われます。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。

そして、昨年、組織再編特別委員会を発足し、22年ぶりの委員会再編にも取り組んで参りました。今期のスタートは9委員会ですが、1年後には6委員会に再編されます。簡素で機能的な協会組織のあり方について、この後も執行部で議論し、会員の負担を軽減しながら、より役に立つ事業活動を、委員会再編を通して、消費者の為になる公共事業と会員の為になる共益事業をその両輪として展開して参ります。

兵庫宅建株式会社はあいおい損保や近畿保証等との協力により、AIG損保離脱による厳しい状況を脱し、一定の成果を上げております。当面、既存の提携先との成長を図りながら、営業企画室を設けて積極的な広報活動と新規事業開発に取り組んでいる所です。会員支援会社として今まで以上に会員の皆様にご利用いただけるよう精一杯努めて参る所存です。関係各位の皆様のご支援賜りますようお願い申し上げます。

この度の役員改選では、14支部の内4支部で支部長が交代し、新任の理事も就任されました。今後につきましても引続き役員及び事務局職員が一致協力しまして、健全、堅実な協会運営に向け、邁進して参ります。

最後になりますが、会員各位のご健康とご多幸、そして事業のご繁栄をご祈念いたしまして私の就任のご挨拶といたします。

令和4・5年度　新役員のご紹介

▶副会長

神戸中央
西口寿雄

芦屋・西宮
新谷勝彦

姫路
久内麻佐行

▶専務理事

神戸中央
濱野雅之

▶常任理事

芦屋・西宮
総務委員長　渡部健一

淡　路
財政委員長　簸淵修司

▶常任理事

神戸中央
相談業務委員長　高野正浩

尼　崎
公取綱紀委員長　福田泰彦

姫　路
法税務委員長　竹内　宏

加古川
研修委員長　森　伸二

阪神北
広報委員長　岩本昌樹

神戸西
事業対策委員長　大塚利彦

▶常任理事

神戸東
流通対策委員長　野田浩二

▶支部長

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
田口勝彦

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
山本浩史

明　石
中根睦夫

加古川
岸本　正

姫　路
大出裕崇

▶支部長

西播磨
福本真一

但　馬
青木　隆

淡　路
簸淵修司

▶監事

三田・丹波
波田賢司

神戸東
川北政廣

西播磨
小川　徹

令和４・５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）　西口寿雄〔神戸中央〕　新谷勝彦〔芦屋・西宮〕　久内麻佐行〔姫路〕

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　渡部健一〔芦屋・西宮〕
副委員長　畑中功輔〔神戸東〕　大出裕崇〔姫路〕
木村洋信〔尼崎〕　山本潤祐〔阪神北〕　岩切良太郎〔神戸中央〕
松熊寿太〔明石〕　松尾崇司〔加古川〕

財政委員会（業・保）
委員長　簸淵修司〔淡路〕
副委員長　佐藤仁思〔芦屋・西宮〕　長谷川芳克〔神戸東〕
川越恵美〔阪神北〕　竹ノ下聡光〔神戸西〕　井上　聡〔姫路〕
青木　隆〔但馬〕

相談業務委員会（保【苦情解決部会】）
委員長　高野正浩〔神戸中央〕
副委員長　本田寿久〔芦屋・西宮〕　森藤良治〔神戸東〕　福本真一〔西播磨〕
島　祥晃〔尼崎〕　髙橋正佳〔芦屋・西宮〕　歌田徳仁〔阪神北〕
清本淑栄〔神戸中央〕　大西　理〔神戸西〕　松本高亮〔加古川〕
土井佳子〔姫路〕　土井敬介〔淡路〕

公取綱紀委員会（業）
委員長　福田泰彦〔尼崎〕
副委員長　岸本　正〔加古川〕
永井新二〔芦屋・西宮〕　平井学宣〔神戸西〕　中右剛彰〔神戸西〕
井上照章〔西播磨〕

法税務委員会（保【保管業務審査会】）
委員長　竹内　宏〔姫路〕
副委員長　磯邉正嘉〔神戸東〕
石橋一平〔尼崎〕　木村栄宏〔明石〕

研修委員会（業・保）
委員長　森　伸二〔加古川〕
副委員長　堂阪和紹〔尼崎〕　伊藤隆啓〔神戸中央〕　中根睦夫〔明石〕
吉津政之〔芦屋・西宮〕　藤本大樹〔阪神北〕　永井靖造〔神戸東〕
牛上真幸〔神戸中央〕　藤尾　寛〔北播磨〕　長谷川博樹〔姫路〕

広報委員会（業・保）
委員長　岩本昌樹〔阪神北〕
副委員長　中山弘樹〔但馬〕
太田寿長〔芦屋・西宮〕　舩瀬和久〔神戸東〕

事業対策委員会（業）
委員長　大塚利彦〔神戸西〕
副委員長　山本浩史〔北播磨〕
別府建一〔尼崎〕　山田智子〔阪神北〕

流通対策委員会（業）
委員長　野田浩二〔神戸東〕
副委員長　大村裕史〔加古川〕
田口勝彦〔三田・丹波〕　森原紳太郎〔姫路〕

組織再編特別委員会
委員長　濱野雅之〔神戸中央〕　オブザーバー　西口副会長〔神戸中央〕
渡部総務委員長〔芦屋・西宮〕　簸淵財政委員長〔淡路〕
島　祥晃〔尼崎〕　別府建一〔尼崎〕　山本潤祐〔阪神北〕
畑中功輔〔神戸東〕　髙野正浩〔神戸中央〕　中根睦夫〔明石〕
森　伸二〔加古川〕　大村裕史〔加古川〕　福本真一〔西播磨〕

監事（監査）　波田賢司〔三田・丹波〕　川北政廣〔神戸東〕　小川　徹〔西播磨〕

▶川尾祐士 元副会長（尼崎）が、旭日双光章を受章されました

令和4年春の叙勲受章者の発表に際し、当協会からは、川尾祐士元副会長（尼崎）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4年 春の叙勲
旭日双光章 受章のご挨拶

この度、令和4年春の叙勲に際しまして、はからずも旭日双光章拝受の栄に浴しました。

コロナ禍の中、皇居への参内、天皇陛下拝謁の儀は中止となりました。6月14日に兵庫県阪神南県民センター長より勲記と勲章を拝受いたしました。

勲記の記には「日本国天皇は川尾祐士に旭日雙光章を授与する」とあり、この上ない感激であります。

これもひとえに兵庫宅建の役員、会員、事務局員の皆様のご厚情の賜であり、心から深く感謝を申し上げます。

この栄誉に恥じることのないように一層の精進を重ねて協会の更なる発展と「世のため人のため」に誠心誠意尽くすことをお約束し御礼の言葉とさせて頂きます。

川尾祐士氏の略歴

- ●昭和24年4月26日生　73歳
- ●平成3年5月、兵庫宅建理事に就任し、流通対策副委員長職、広報副委員長職、公取綱紀副委員長職、流通対策委員長職等を歴任し、平成14年5月から平成16年5月、平成26年5月から平成28年5月 副会長職に就任
  （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理事
  （公社）近畿地区不動産公正取引協議会理事
- ●平成14年5月３日　兵庫県功労者表彰受賞
  平成29年6月29日　国土交通省土地・建設産業局長感謝状
- ●株式会社ダイフクエステート　代表取締役

▶「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/

令和4年度の本部主催研修会（Web研修）のご案内

Ｗｅｂ研修動画 11月配信スタート!

◆令和４年１１月１日～令和５年２月末配信予定◆

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

必ず兵庫宅建ホームページのTOPにある「Web研修」ボタンよりログイン※して研修動画を視聴してください。

※https://www.hyogo-members.com/

全宅連のWebサイトで視聴されても受講済にはなりません。

●（一社）兵庫県宅地建物取引業協会ホームページTOP

※全宅連のWebサイトではありません。

●ハトサポログイン画面

●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予めハトサポ会員に新規登録をしておいて下さい。

※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。
※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～
❶『売買契約・賃貸借契約における特約条項』
❷『宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの解説』

Web研修～その2～
❶『相続が関わる不動産取引のポイント解説』
❷『重要事項説明・売買・賃貸借契約に係るＱ＆Ａ』

※その１・その２両方を受講してください。

オネスティ神戸株式会社
代表取締役 徳田 光昭
（神戸西支部）

平成25年創業のアットホームで相談しやすい不動産会社です。

神戸市西区北別府一丁目
2番地の１
TEL 078-974-0088
FAX 078-974-0081
E-mail nishikobe@honestykobe.co.jp

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。

不動産業者になったきっかけは、父親が不動産業者であり、楽しそうに仕事をしていたので、その影響を受けて不動産業界に入りました。

業務内容はリフォーム再販、建売、土地分譲、売買仲介等の売買専門の不動産業とリフォーム業を行っております。その中でも特にリフォーム再販に注力しており、自社施工でお洒落且つ機能的なワンランク上の商品物件造りをしております。

写真は昭和50年代建築のマンションをリノベーションした際の写真です。

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。

私道トラブル、境界トラブル、管理物件での事件事故、雨漏り、シロアリ等々、常に何らかの困ったことや悩み事を抱えております。もう慣れましたが笑。

そのトラブル、問題等を全て乗り越え、お客様に喜んでもらえる良い仕事が出来た時、達成感とやりがいを感じます。

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。

本年度は、設立10年目の節目の年であり、事務所移転及び従業員増員を控えております。事務所移転に伴い、より快適で働きやすい職場環境を造り、従業員満足度を向上させたいと思っております。また更なる商品化技術の向上を行い、お客様によりご満足いただける商品物件造りを行います。

理想の人物は年齢を重ねても楽しそうに仕事をしている父親ですかね。

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。

数年前より疑似餌での海釣りを本格的に始めました。旬の魚を追い求め明石海峡をメインに和歌山、四国、鳥取、沖縄等あらゆる海へ釣行しております。釣りの腕はまだまだですが、魚を捌く腕には自信がついてきました。

写真はこの4月に明石沖にてタイラバで釣り上げた60cmの真鯛です。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

実際の不動産売買において私道・境界トラブル、再建築が出来ない、筆界特定制度利用時にあまりにも時間が掛かるなど、問題を抱えている不動産が多々あり、売買が成立せず、空き家・空地として放置される不動産が散見されます。社会問題化している空き家・空地問題を解決するために、法律の見直し、規制緩和などにより不動産取引をしやすい環境を造るために皆様からも声を上げて頂きたいと思っております。

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。

大学卒業後、淡路島へ戻ってきたのをきっかけに家業を手伝うことになりました。

当初は兼業のブティックをメインにサポートしていたのですが、父が支部長を務めていた時に委員に任命されたのがきっかけで同業者さんとのつながりが増え、気が付けばしっかり不動産業に関わるようになっていた。というところが、不動産業者になったきっかけでしょうか。

現在は、総合受付・相談窓口・物件案内などの業務を任されております。

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。

経験値が低くまだまだ未知のことばかりで、父や他の業者さんに助けていただくことが多く、感謝と勉強の毎日です。考えながら＆相談しながら行動しているため、動くまでに時間がかかることが悩みの種なので、早く一人前になれるように経験を積んでいきたいです。

とにかく、人と関わること・人のお役に立てることが大好きなので、お客様の「ありがとう」の言葉がなによりの栄養素です。

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。

「美味しいものは人を幸せにする」

その通り、淡路島は食材もお水も空気もおいしい島です。ここで暮らす人、淡路島を訪れた人たちが幸せな気持ちになるような、そんな街づくりのお役に立てるお仕事ができれば嬉しいです。

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。

お菓子作りとお料理が大好きで、キッチンに立っていると時間を忘れ、気づけば夜中…。ということもよくあります。オタク気質なのか、興味のあることはとことん追求してしまうので、自宅にはお菓子作りの道具や料理器具が溢れています。

作ったお菓子をお客様やお友達に試食していただくのも楽しみのひとつです。

また、管理栄養士の資格を活かして地元の子供たちに教室を開くこともあり、子供たちの笑顔に触れあえる時間に本業とはまた違う喜びを感じます。現在、新しい資格取得のために勉強中です。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

好きなものに囲まれているとモチベーションが上がるので、デスク周りだけでなく、募集看板・広告看板・社封筒などすべてを大好きなピンクで統一。

おかげで「ピンクの看板」と紹介される機会が増えてきました。

よく周りの人から「その性格、不動産屋さんっぽくないなぁ(笑)」と言われるのですが、たまにはそんな不動産屋さんがあってもいいのではないかと思っております。

ここ数年間、支部の懇親会の司会を務めておりますが、コロナのため懇親会が中止になり皆様とお会いする機会が減り大変寂しく感じております。1日も早く元気な姿でお会いできることを願っております。

株式会社淡路第一商事
中村七菜子
（淡路支部）

ブティック風の建物で不動産屋さんに見えない外観が特徴の事務所です。お近くへ来られた際はお気軽にお立ち寄りくださいませ。2匹の招き猫が出迎えてくれます♪

洲本市栄町3丁目2-25
TEL 0799-24-6278
FAX 0799-24-5421
E-mail info@awaji-daiichi.co.jp

てくてくさんぽ

兵庫のイイトコめぐり ［神戸市・王子公園〜HAT神戸エリア］

神戸市有数の文教エリアで バラエティに富んだアートと出合う

北に六甲山・摩耶山を頂き、南は大阪湾に面する神戸市灘区。
最も西に位置する王子公園一帯には、かつて関西学院のキャンパスが置かれていたそう。
現在も周辺には多くの学校や文化施設などが点在。歴史ある文教地区として有名です。
その王子公園と南部の海沿いに開発された神戸東部新都心「HAT神戸」は、
多様なパブリックアートに彩られた「ミュージアムロード」で結ばれています。

ナビゲーター

柴田 優子 Profile ●第53期サンテレビガールズ ●趣味：ダンス、サッカー（見る専門）

大学誘致、動物園のリニューアル

再整備計画が進む王子公園

阪急神戸線王子公園駅西口の北側に広がる「王子公園」。昔はうっそうと木が茂り“原田の森”と呼ばれていたそう。1889年から40年間は関西学院のキャンパスが置かれていました。現在園内には、全国で唯一ジャイアントパンダとコアラの両方を飼育する「王子動物園」、スタジアム・テニスコート・プール・弓道場などのスポーツ施設、神戸にゆかりのある明治以降の文学者を紹介する「神戸文学館」等があります。文学館の建物は関西学院の元チャペル。クラシックな雰囲気が素敵です。

なお、王子公園では、大半の施設が老朽化していることから再整備計画が進行中。現在のスタジアム周辺への大学誘致、新たなスタジアムや芝生広場の整備などが計画されています。動物園も新たな展示スタイルにリニューアルされる予定です。

震災復興のシンボル的存在

景観も整ったHAT神戸

国道2号沿いに建つ「敏馬（みぬめ）神社」。市内最古級の古社で、万葉集にも“敏馬”が多く詠われています。

歩道橋を渡れば「HAT神戸」エリア。ここは、阪神・淡路大震災後、神戸市の東部新都心として開発されました。東西に高層住宅を配し、中央部に学校や文化・商業・医療施設等を集約。自然とも融合した美しい町です。

海沿いを東西に延びる板敷の「HAT神戸ハーバーウォーク」を西に向かいます。海に向かって突き出た長い庇と大階段、少女のオブジェが目を惹くのは「兵庫県立美術館」。このアーティスティックな建物は安藤忠雄氏の設計。美術品の収集展示にとどまらず、音楽・演劇等とのコラボイベントも開催する新スタイルの美術館です。

O J I - K O E N ~ H A T K O B E

いつか必ず襲ってくる大災害。 防災の心構えをもう一度！

緑に囲まれてアート作品が点在する「なぎさ公園」。北を望めばビルの間に六甲の山並み、海の向こうには摩耶大橋や摩耶埠頭。今は珍しくなった艀溜り（はしけだまり）も目に留まります。

公園北側の「人と防災未来センター」は、阪神・淡路大震災の経験と教訓を後世に伝え、減災に役立てようと開設されたもの。防災知識や命の大切さを伝えるコーナーもあり、防災・減災の正しい知識を身に付け、来たる大災害に備えるにも打ってつけの施設です。

てくてくコラム

弓弦羽神社

フィギュアスケートファンも参拝

阪急御影駅の南東、こんもりした森に覆われた「弓弦羽神社」。神功皇后が熊野大神を勧請したと伝えられる古社ですが、近年は“ゆづる”に因み、フィギュアスケートの羽生結弦選手ファンが必勝祈願に訪れる神社として有名です。また、熊野権現の使い・八咫烏が日本サッカー協会のシンボルマークであるところから、サッカーの神としても信仰を集めています。

六甲アイランド

人工の島に広がる快適な生活空間

神戸第二の人工島として造成された「六甲アイランド」。南北に走る六甲ライナーの下を人工河川「リバーモール」が流れ、水遊びに興じる子供たちも。中心部はグリーンベルトで囲まれ、南には陽光を浴びてきらめく海が広がっています。パームツリーが立ち並ぶ光景はまるでリゾート地のよう。居住外国人が多く、インターナショナルな雰囲気が漂っているのも特色です。

ハトマーク杯　第13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19日（土）、今年で13回目となる「ハトマーク杯第13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、90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、賞状やメダルを小学生たちに贈呈しました。また、参加した児童全員にハトマーク入りのエコバック・マスクケースと入会促進パンフレットを配りました。

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、スポーツを楽しめるように、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。

ホームページが新しくなりました

去る3月31日、兵庫宅建ホームページが新しくなりました。

新しくなったホームページでは、利用者の方の利便性向上を目的にパソコンからの閲覧だけでなく、スマートフォンやタブレットからの閲覧に対応しています。

ぜひ、新しくなったホームページをご活用ください。

兵庫宅建ホームページ
https://www.htk.or.jp/

「六甲ミーツ・アート芸術散歩2022」が開催されます

2021 年兵庫宅建ハトマーク賞受賞作品 寺岡波瑠 作「101」

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2022年8月27日から11月23日まで。

ROKKO MEETS ART
芸術散歩 2022

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

2022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

2022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.
REAL PARTNER 全宅管理

訃　報

故　原野徹四郎（はらの てつしろう）氏（91歳）

ハラノ不動産㈱代表者（芦屋・西宮支部）
（一社）兵庫県宅地建物取引業協会　元会長（第5代会長）

平成12年11月３日　勲五等雙光旭日章
平成３年４月29日　黄綬褒章
昭和63年７月12日　建設大臣表彰

去る令和4年3月にご逝去されました。

原野氏は、昭和43年に協会本部理事に就任され、その後昭和57年には第5代会長として、平成2年まで就任され、長年にわたり協会並びに不動産業界の発展に貢献されました。故人の功績に対し感謝の意を捧げますとともに心からご冥福をお祈りいたします。

合掌

＼ 会員の皆様 ご利用ください！ ／

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

▶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

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。

私たちはヴィッセル神戸サポートファミリーです
VISSEL KOBE 2022 VISSEL

「第15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、本年4月に「第15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
https://www.hyokan.org/di

意外と知らない○○ パソコン編 Vol.17

「PC作業超効率化！デキる人は使ってるショートカットキー活用術」

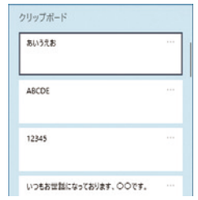
今回ご紹介するのは、Windows10で使えるショートカットキーです。
ショートカットキーとはWindows自体や様々なソフトの操作をする際に、メニューやマウスの右クリックから選んで操作をするのではなく、キーボードの組み合わせのみで操作を完結させる機能です。
メニューボタンや右クリックからの操作ではクリックできるエリアも狭く、押し間違える場合もよくあります。なにより複数回のクリックが必要になる為、入力以外の作業を全てマウスで行っていると、当然時間もかかるので、パソコンでの作業効率を高めるためには、ショートカットキーの活用はかかせません！
実はパソコンには多数のショートカットキーが設定されていますが、すべて覚える必要はありません。
今回はビジネスシーンでの使用頻度の高いショートカットキーを厳選してご紹介しますので、是非パソコンの前で実践しながら読んでみてください。

●コピー
コピーしたいもの（文章やファイルなど）を選択した状態で
Ctrl ＋ C

●貼り付け
コピーした文字を貼り付けたい場所をクリックして
Ctrl ＋ V

●クリップボードから貼り付け
通常の貼り付けでは、直前にコピーしたものが貼り付けられますが、クリップボードからの貼り付けだと、以前にコピーした履歴の中から選択して貼り付けることができます。コピーと貼り付けを繰り返す作業などでは、一旦コピーだけをまとめて行った後、クリップボードから順番に張り付けていくことで、効率よく作業が行えます。
貼り付けたい場所をクリックして
Win ＋ V

また、クリップボードに保存しているものを個別に[ピン留め]をすることが可能なので、例えば「いつもお世話になっております〇〇です。」のような、よく使用する文章を予め[ピン留め]しておいて、メールを書く際に貼り付けることで、メールを書くスピードも格段に上がります。



●1つ前の状態に戻す
間違えてファイルを削除してしまった後や、エクセルでセルに間違えた数値を入れた後など、事前に行った作業を1つ戻したい時に
Ctrl ＋ Z

●印刷
エクセルやワードなど印刷したい画面を開いている状態で
Ctrl ＋ P

●データの保存
エクセルやワードなど、作業を行った後に
Ctrl ＋ S

●データを別名で保存
作業した後に、元のデータは残しつつ別ファイルとして保存したい場合は、作業を行った後に
F12 もしくは Ctrl ＋ Shift ＋ S

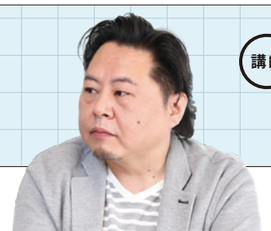
●フォルダやファイルを閉じる
開いたフォルダ、データを保存した後に
Ctrl ＋ W
※ブラウザを使用している時に行うと、現在表示しているタブを閉じることができます。

●既に起動しているアプリやウィンドウを切り替える
Alt ＋ Tab

[Altキー]を押しながら、1度だけ[Tabキー]を押すと一覧が表示されます。[Altキー]は押したまま[Tabキー]だけを繰り返し押すと、現在起動しているもの（最小化しているものを含め）を順番に選択できるので、目的のものが選択されている状態で[Altキー]を離すと選択したものが最前面に表示されます。

今回紹介したのはWindow10のショートカットですが、macをご使用の場合は、[Ctrlキー]を ⌘ command キー に変えることで使用できる場合があります。

覚えておくとパソコンでの業務効率が格段に上がるショートカットキーばかりですので、ぜひこの機会にマスターしましょう。



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

－消防設備の不備に係る告知義務－

売主が建物に消防法上の不備があることを知っていて告げなかったとして瑕疵担保責任が容認された事例

（東京地判　令3・4・13　ウエストロー・ジャパン）

アパート1棟を購入した買主が、売主に対し、同建物の複数の消防設備に欠陥があったと主張して、瑕疵担保責任又は債務不履行による同設備交換費用等の支払いを求めた事案において、複数の消防設備のうち、消防法17条1項の基準を満たさない不備を知っていて告げなかったとして請求の一部が容認された事例（東京地裁　令和3年4月13日判決　ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年8月、不動産賃貸を業とするY（被告）は、所有建物（本件建物）の管理を管理会社Aに委託した。

本件建物は、消防法の特定防火対象建築物に該当し、同法17条1項により、非難はしご等の消防用設備を政令所定の基準での設置・維持することが義務付けられており、管理委託契約には、Aの業務として、消防用設備等点検報告書の消防署への提出等の防火管理補助が掲げられていた。なお、Aは、同業務を管理会社Bに再委託していた。

平成22年11月頃、Aは、消防当局から本件建物の消火器交換の指摘を受けたとYに報告し、Yの支持を受けて消火器を交換したが、その際、消火器1台の交換を失念した。

平成23年11月下旬、Aは、B作成の消防用設備等点検結果報告書を、Y経営の会社に送付した。

同報告書には①避難器具（避難はしご等）は錆腐食のため使用時に脱落の危険が生じている状況で改修を要する。②誘導灯は本体交換を推奨する。③連結送水管は耐圧性能試験の実施を要する旨の記載があった。

その後、B作成の平成27年10月から平成29年4月までの4部の消防用設備等点検結果報告書のいずれにも、前掲①から③の不具合箇所と④消火器1台の交換が望ましい旨の記載（本件不具合）があった。

平成29年7月、Yは、建築業者X（原告）との間で、本件建物を代金2億8000万円、Yは土地の隠れた瑕疵及び建物の隠れた瑕疵のうち、①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上主要な部位の木部の腐食、④給排水管の故障のみについて、引渡しから3か月以内に請求を受けたものに限り責任を負うとの内容（免責条項）で売買契約を締結し、同年9月1日、引渡した。

なお、Xは、売買契約締結に先立ち、本件建物の内見を実施したが、全居室に入居者がいたため、避難器具が設置されたベランダを含む居室部分を確認することができなかった。また、YがXに対し、消防設備の不具合について説明することはなかった。

平成30年3月15日、定期点検報告書を受領して本件不具合の存在を認識したXは、Yに補修費約490万円の支払い求めたが、Yが拒否したため、平成31年3月9日に提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの請求のうち、瑕疵にあたると判断した部分の請求について容認した。

（本件不具合が本件建物の瑕疵にあたるか）

避難器具（避難はしご）は錆及び腐食により使用時に脱落の危険が生じている状態であること、また、消火器1台は、消防当局から交換を求められたものの失念したものであることから、いずれも消防法17条1項所定の基準を満たさない不備であると推認され、これらの不備は、通常有すべき品質、性能を有していないことにほかならないから、民法570条の瑕疵に当たるものというべきである。

他方、避難誘導灯と連結送水管は、いずれも消防設備の不備には当たらず、瑕疵に当たるということはできない。

（Xは善意無過失であったか）

Xは、契約締結前に、内見を実施したものの、全居室に入居者がいたため、ベランダにある避難器具を確認することができず、また、自ら消防用設備等点検結果報告書を取り寄せて閲覧したりする取引慣行があったことを認めるに足りる証拠もない。

そして、Xが、避難器具の錆や腐食を知り得たとしても、避難器具が使用不能の状態に陥っていることまでも予見はできないといわざるを得ず、Xは使用不能である旨の不具合を認識し得なかったというほかない。

また、消火器の製造年を逐一確認することが予定されていることを認めるに足りる証拠はなく、Xが消火器1台が平成2年製であることを認識できなかったと認められる。

（Yの悪意の有無・損害額）

Aは、消防当局からの消火器交換の指摘をYに伝えたり、随時、Y経営の会社とも連絡を取っていた。また、Bが平成29年4月に作成した避難施設の修繕見積書での修繕費は350万円であるところ、Yが、100万円超の修繕案件については、Aから報告が来ていた旨供述しており、Aが、平成23年11月の消防用設備等点検結果報告書しか送付していなかったとするのは極めて不自然であり、Aは同報告書を送付していたと推認される。

そして、Yが、送付された同報告書を全く確認しないというのは不自然であるから、Yが、契約締結当時、避難設備が使用不能であったこと等を認識していたことも推認され、免責条項は適用されないこととなる。

Yは、Xに対し、瑕疵担保責任に基づき、本件不具合のうち避難はしご及び消火器1台の交換費用239万円余を賠償すべきと認めるのが相当である。

（債務不履行責任について）

Xは、Yには本件不具合の修繕義務並びに告知義務についての債務不履行があるとも主張するが、不動産売買契約は特定物売買契約のため、修繕義務が生ずる余地はなく、また、告知義務についての債務不履行によりXに生じた損害額は、瑕疵担保にかかる損害額を超えるものではない。

3 まとめ

本件は、消防設備の不備についての紛争事例であるが、本件同様に、消防法違反の指摘を受けたが是正しなかったとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を容認した事例（大阪地裁　平22.3.3　RETIO78-98）もある。

大阪地裁の裁判では、媒介業者に対する善管注意義務違反による損害賠償請求もされているが、違反を想定し調査する責任があったとまではいえないとして棄却されている。

しかしながら、宅建業者が特定防火対象建築物の媒介をする場合、消防法違反を想定し得た場合は調査する必要があり、また、重要事項説明書に、特定防火対象建築物にあたり消防法17条による義務が課される旨は記載しておく必要があることには留意されたい。

※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.125　2022-春号）より転載

最近の判例から

投資用マンションの勧誘についての説明義務

1 はじめに

本稿では、不動産業者が投資用マンションを勧誘するにあたり、説明義務違反が認められた裁判例（東京高等裁判所令和元年9月26日判決（以下「高裁判決」）、東京地方裁判所平成31年4月17日判決（以下「地裁判決」））を紹介します。

宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）として、投資用マンションの勧誘をする際に、説明すべき範囲を検討する上で参考になります。

なお、紙幅の関係上、事案及び判決の内容を簡略化しております。

2 事案の概要

50代の高校教師であるXは、これまで不動産の購入や投資の経験がありませんでしたが、不動産会社Yの担当者Aから投資用マンション購入の勧誘の電話を受け、その後マンションの一室であるB号室を購入しました。

購入に際し、Aは、Xに対し、B号室のマンション投資についての計算例を示した上、ローンを利用してB号室を購入しても、毎月の手取家賃額とローン返済額、管理費との差額は１万円弱であり、確定申告をすれば、その節税効果も高いなどと、マンション投資のメリットを強調しました。その一方で、不動産価格が変動すること、賃料収入は保証されないこと、計算例の値も保証されないことなどが抽象的に記載されたXの署名入りの「告知書兼確認書」が作成されるなどしたものの、Aは、Xに対し、具体的な計算例等が記載された資料を用いて、空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を説明することはありませんでした。

なお、Aは、Xに、銀行の融資上限額を超える融資を受けさせるために、代金額が異なる2通の契約書を作成させています。

Xは、B号室を購入したことにより預貯金残高がほとんどなくなっていましたが、Aは、B号室購入から約1か月半後、Xに対し、B号室と同じ投資用マンションであるC号室の購入を勧誘し、XはC号室を購入しました。その際、Aは、B号室の時と概ね同様の説明を行いました。AがXに銀行の融資上限額を超える融資を受けさせたことも同様です。

Xは、Yとの間で賃料保証のあるサブリース契約を締結したこともあって、しばらくの間は、B号室の勧誘時に受けた説明のとおり、毎月1万円弱を負担していましたが、B号室購入から約3年後、C号室の入居者が突然退去し、新たな入居者が入居するまでの約1か月分の家賃が入ってこないことを初めて経験しました。Xは、今後も同様のことが起きるのではないかと不安を感じ、消費生活センターに相談しました。その後、Xは、Yに対し、B号室及びC号室の購入の際の説明義務違反などを主張して損害賠償請求をしました。

3 判決の内容

(1)　地裁判決は、要旨下記①のとおりＡの説明義務違反を認め、高裁判決もその結論及び理由を支持しました。

①　Xは、高校教師の職にあったにとどまり、これまで不動産の購入や投資を一切経験したことがなく、投資に充てることのできる自己資金もわずか150万円程度にすぎなかったから、このような属性を有するXに対し、多額のローン債務を負担させてまで各2,000万円超のマンション投資を勧誘するAとしては、少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等をわかりやすく説明すべき注意義務を負っていたというべきである。Aはそれらの説明を怠ったのであるから、Aの勧誘には説明義務違反があったと言わざるを得ない（地裁判決）。

②　仮にAが「告知書兼確認書」に沿って説明をしたとしても、Aは、あたかも各種リスクが生じないか、無視できるほど小さいかのような不適切な説明を具体的な計算式等に基づいて詳細に行っていたのであって、これにより被控訴人の投資判断を誤らせたことが明らかである。「告知書兼確認書」は、控訴人が、説明義務違反を問われないために体裁を整えただけの書面にすぎないというほかない（高裁判決）。

(2)　その一方で、地裁判決及び高裁判決ともに、Aの説明を軽信したXの側にも相応の落ち度があることから、Xの過失割合を4割と認定しています。

4 実務上の留意点

本件では、不動産業者が投資用マンションを販売するにあたり、Ｘの属性（投資の経験等もないこと等）を理由に、不動産価格が変動すること、賃料収入は保証されないこと、計算例の値も保証されないことが記載された「告知書兼確認書」の提示のみでは、説明義務を果たしていないと判断しました。

購入者の属性（年齢、投資経験、職業、自己資金の金額等）と対象となる物件の価格によっては、抽象的にリスクを説明するだけでは、説明義務違反を問われる可能性があるという点を抑えておく必要があります。

宅建業者としては、投資用マンションを販売する際には、購入者とのトラブルを避けるため、抽象的なリスクの説明にとどまらず、判決が指摘する空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等をわかりやすく説明し、それを証拠化していくことが必要になっていきます。また、前記購入者の属性（年齢、投資経験、職業、自己資金の金額等）を十分に把握し、それに応じた説明をする必要もあります。

さらに、購入者に全く不動産投資の経験がないなどの事情がある場合、消費者契約法が適用されることもあり得ます（東京地方裁判所平成24年3月27日判決）。消費者契約が適用されると、宅建業者が、不実の告知、断定的判断の提供、不利益事実の不告知をした場合に売買契約そのものが取消しの対象となる可能性があるので、そのことも意識しなければなりません。

なお、今回は売主が宅建業者ですが、媒介をした宅建業者においても、断定的判断を提供したことを理由に、説明義務違反を認めた裁判例（東京地方裁判所平成27年3月18日判決）もあるので、媒介をする際にも注意が必要です。

5 まとめ

以上のとおり、宅建業者が投資用マンションを販売する際の説明義務に関する裁判例を紹介させていただきました。近時、投資用マンションの購入を巡ってトラブルになる事例が増加傾向にあるようです。宅建業者としては、無用なトラブルを回避すべく、適切に投資リスクの説明し、証拠化できる体制を構築していく必要があるのではないかと思われます。

※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 **横山　彬**（兵庫県弁護士会所属）

profile

2009年一橋大学法学部卒業、2012年広島大学法科大学院卒業、2013年弁護士登録。2015年ひめじ城下町法律事務所を共同で設立。地域密着を掲げ、一般民事事件を広く扱うが、不動産事件、労働事件、企業法務に注力。2020年からは神戸地方法務局より所有者不明土地探索委員に任命され、所有者不明土地の解消にも携わっている。

［ひめじ城下町法律事務所］
〒670-0024 兵庫県姫路市鷹匠町8番地3　TEL:079-240-6871