

H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.335 2023 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.335 2023 冬号



淡路牛をはじめ、同レベル以上の国産牛肉を使ったフィレステーキ。90gか150gが選べる。肉はあくまでやわらかく、赤身肉の旨味をたっぷり含んだ肉汁がジュワァ〜と口に広がる。ソースは自家製。味噌だれ、玉ねぎショウガ醤油だれ、岩塩が供されるのでお好みで。適度に歯ごたえを残した焼き野菜も絶品だ。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [南あわじ市編]

地元食材にこだわるステーキハウス。その味を求めて絶えない遠方からの来客。



人気メニューのひとつ、牛フィレカツ。衣はカリッ、レア状態の肉はとてもジューシー。肉は分厚く、食べ応えがある。巨大な玉ねぎフライも肉厚でジュースたっぷり。トロリと甘く、「こだわり玉ねぎ」の優しい文句に納得。

福良のバスターミナルから徒歩3分。ザ・昭和といった感じの商店街に佇む「ぐるりエイト」。ご夫婦だけで営む、肩の凝らない鉄板焼きステーキハウスだ。一流ホテルの厨房や鉄板焼き店に腕を磨いた宮崎尚成さんが、「漁師町には珍しい店を」と、1995年、故郷・福良にUターンして開業。その味の良さがグルメサイト等でも高評価を受け、地元はもちろん、評判を聞きつけた観光客など遠方からの来客が絶えない。

人気メニューは、淡路島で生まれ育った、あるいは長く飼育された“淡路牛”を中心に、宮

こだわり玉ねぎとステーキ ぐるりエイト

南あわじ市福良甲1291-5 TEL.0799-52-3609
【営】11:30~13:30 17:00~20:30 【休】水曜日

崎さんが確かな目で厳選した国産牛肉フィレのステーキとカツレツ。やわらかくジューシーで、赤身特有の旨味が凝縮されているのが特長。ステーキは一口サイズにカットされていて食べやすく、カツは分厚くレアに仕上げられている。「地元産にこだわっていて、契約農家の野菜や米、福良産の魚介なども自慢です」。特に、看板にも謳っている「こだわり玉ねぎ」は特筆もの。菜の花農園産のビックリするほど大きな玉ねぎは、肉厚でみずみずしく、爽やかな甘みが舌を喜ばせる。玉ねぎに対する概念が覆されるほど美味だ。

ランチには、ちりめんじゃこのサラダ、鮎原米のご飯がセットされる。フレッシュな季節の野菜に、福良特産ちりめんじゃこの素揚げがトッピングされたサラダ。しっかり油切りされたカリカリのじゃこが、シャッキリ野菜に絶妙なアクセントを与えている。手作りドレッシングも野菜を引き立てる味わい。鮎原米は淡路のブランド米。粘土質の肥沃な土地で育った米で、ふっくらもちもちの食感が好まれている。

競馬ファンのオアシス的存在でもある同店。満員必至の人気店だけに予約をお忘れなく。



昭和レトロな福良商店街の一角で、30年近く愛され続ける「ぐるりエイト」。商店街の雰囲気にもマッチした赤煉瓦屋の外壁が、かわいい看板を引き立てている。近所に駐車場も完備され便利だ。店内には鉄板カウンター席7席とテーブル席が8席。目の前で展開されるご主人の素晴らしい手際、肉の焼ける芳しい香りはシズルそのもの!壁面を飾る競馬グッズも見応えがある。

編集
後記



広報委員：中山弘樹

新年あけましておめでとうございます。
まだまだコロナ禍の収束が見えない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。
今回の新春号では、不動産フェア、六甲ミーツ・アートでのPR活動、また、Web研修のご案内など多岐にわたる情報を掲載させていただきます。

第3回目となる「Estate Human〜会員クローズアップ・出会いとつながり〜」についても会員の皆様との横の繋がりを覚え大変嬉しく存じます。
今後も兵庫県宅建協会のPRや、会員の皆様のお役の立てる情報伝達に努めてまいりますので、どうぞ宜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/柴田茂徳 ■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)、船瀬和久(神戸東) URL https://www.htk.or.jp/ E-mail htk@htk.or.jp



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

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。

昨年5月に会長に再任されまして、二期目の協会運営もお陰様で順調に推移しております。その間、全宅連の総務財務委員長をはじめ、近畿公取協議会の会長等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精一杯努めさせていただい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、ポストコロナの日本経済を取り巻く環境は大きく変化し、特にロシアによるウクライナ侵攻が契機となった、物価上昇、円安、エネルギー問題等が社会的にも不安と混乱を招きました。今後も不動産市場をはじめとし、日本経済全体の動向にも大きな影響を及ぼすものと懸念されます。

このような中、我々業界といたしましては、令和5年度に向けての税制改正要望として、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置をはじめ、空き家3,000万円控除の延長及び拡充、適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等、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、兵庫県CG/ハザードマップシステムの改善等について要望活動を展開して参りました。

また、当協会としましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、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、法定講習については、昨年10月から従来の座学に加えてWEB講習を新たに導入し、また、宅建試験についてもコロナ対策を講じながら滞りなく遂行する等、協会としての社会的役割を果たすことができました。

一方、国土交通省は、デジタル社会の形成を図るための関係法律に基づき、重要事項説明と賃貸借・売買契約時の電子書面交付を可能とする宅建物取引業法施行規則の一部改正を令和4年4月27日に交付し、同年5月18日に施行しました。当協会においても、電子契約が全面解禁されたことから、電子契約システムのセミナーを開催する等、今後の会員業務の一助となるよう取り組んでいるところです。

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連携スキーム、紹介スキームで事業を展開し、家賃債務保証事業につきましても、提携関係の強化を図り、一定の成果を上げております。並行して、営業企画室を中心に、新たな提携先の選定に向け、鋭意検討を進めております。今後も引き続き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。

IT・DX化が徐々に本格化するなか、不動産業界においても例にもれず、その対応がますます求められております。当協会としましては、将来を見据え、ハトマークの会員皆様が力強く躍進するよう、役職員一致団結して会員支援、協会運営を積極的に進めて参ります。

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、新時代への挑戦

新年あけましておめでとうございます。

新型コロナウイルス感染症が広がりを見せてから3年が経過しました。これまでの経験と教訓を活かしながら、感染防止対策と社会経済活動を両立させるウィズコロナの時代に入ったと言えるでしょう。一方、混迷するウクライナ情勢等を背景にした物価高騰や円安が、私たちの暮らしに大きな影響を及ぼしています。

こうした変化の大きな時代だからこそ、受身になることなく、新たな挑戦を起こすことが大切ではないでしょうか。令和5年は「躍動する兵庫」の実現に向け、果敢にチャレンジする年にしたいと思います。

その一つは、新たな産業活力の創出です。中小企業やスタートアップが持っている既存の技術と地域課題とのマッチングを広げ、新たなイノベーションを生み出します。また、水素エネルギーの利活用や中小企業のCO2排出量削減の支援強化など、脱炭素社会に向けた取組を加速させます。ドローンや空飛ぶクルマなどの次世代モビリティの社会実装にも挑みます。

また、兵庫が関西と瀬戸内の結節点にあるという好立地を活かし、両エリアをつなぐ大交流圏の形成をめざします。大阪・関西万博が開催される2025年には、瀬戸内国際芸術祭も開催される予定です。県内各地をパビリオンに見立てて誘客する「フィールドパビリオン」を核に、関西圏域とは万博に関連した連携事業を、瀬戸内圏域とは芸術・文化等をテーマにした連携事業を行えるよう、着実に準備を進めていきます。

若者の学びの場も充実させます。県立高校等において、魅力・特色あるカリキュラムの充実やICT化を進めることに加え、生徒ファーストの視点で、老朽化が進む学校の施設・設備や部活動の用具・備品等を改善します。中高生からのアントレプレナーシップ(起業家精神)教育も推進し、課題解決に主体的に取り組む力を伸ばします。

県政の推進にあたって、今年ももっとも大切にしている姿勢は、現場主義の徹底と対話の重視です。私自身、引き続き積極的に県内各地域に足を運び、医療や交通、観光、教育など様々な課題について県民の皆さまと対話し、施策につなげていきます。

皆さまのご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。



(一社)兵庫県宅建物取引業協会

会長 柴田茂徳



兵庫県知事

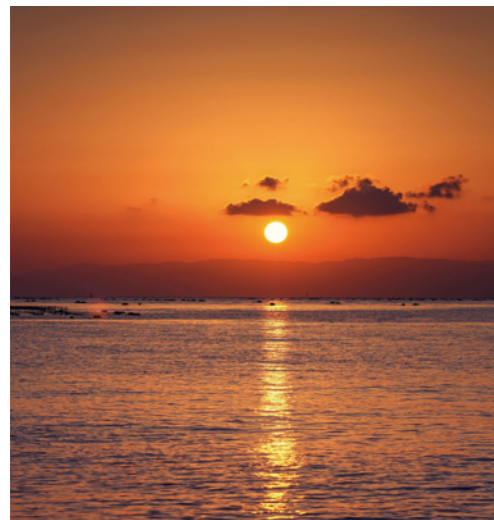
齋藤元彦





H Y O G O TAKKEN P R E S S

Vol.335 2023 WINTER
一般社団法人 兵庫県宅建物取引業協会広報誌 [ひょうご宅建プレス]



▶表紙写真:淡路島から望む日の出

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	6
不動産フェア	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2022	13
兵庫宅建Information	14
最近の判例から	17
たっけんクラウド 新機能の追加	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~
開催予定日 ▶ 2023年 ● 2月22日(水) ● 3月16日(木) ● 4月12日(水) ● 5月10日(水) ● 6月14日(水) ● 7月12日(水)	問合せ先 開業 ヘルプデスク 0120-810-768

※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(Web・座学)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4~6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。

▶濱野専務理事(神戸中央)が、国土交通大臣表彰を受賞されました



令和4年度の国土交通大臣表彰の発表に際し、当協会からは、濱野雅之専務理事(神戸中央)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。

濱野雅之氏の略歴

- 昭和36年9月27日生 61歳
- 平成20年1月、兵庫宅建理事に就任し、法務委員、公取綱紀委員長職を歴任、令和2年5月から専務理事職、令和元年9月から神戸市都市計画審議会委員(公社)近畿地区不動産公正取引協議会 元専務理事
- 令和元年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 信用興産株式会社 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「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)
- 問い合わせ先：全宅管理(TEL.03-3865-7031まで)

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



(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〉

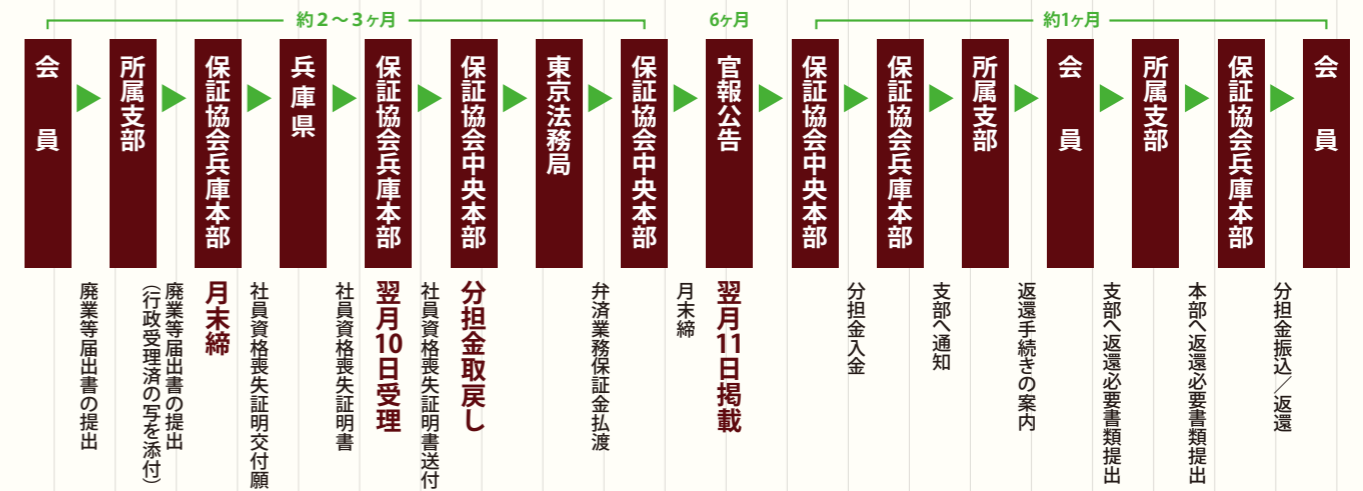
2. 退会等事務手続費用

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



▶「第16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16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>



不動産フェアが開催されました



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19回『加古川楽市』に参加しました。
[開催日/11月5日(土)、6日(日) 場所/日岡山公園]
支部幹事、青年会及び女性会の協力のおかげで、今回10度目となる「加古川楽市」へ出店することができました。

PR活動として、今年度はハトマーク入りのステンレスタンブラーを作成しました。

協会パンフレットには、協会PRと新規会員募集についての内容を記載し、ノベルティーとセットで来場者の方へ配布しました。

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。

昨年に引き続き、宅建協会に関するアンケート調査を今年も実施しました。10代以上の男女727名のアンケートによると、「ハトマークを知っていますか」の回答で「知っている、見たことある」と答えた人は昨年同様、全体の85%ありました。

「ハトマークのお店へ行ってみたくありませんか」の回答で「行ってみたい」と答えた人は55.6%ありました。

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を行っていきたくと思っています。

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。



尼崎支部

尼崎支部の『あまがさき不動産フェア』として、昨年及び一昨年と続けて開催中止となっている中、『第51回尼崎市民まつり』に3年ぶりに参画いたしました。「開催日:令和4年10月2日(日)」

今年はコロナ禍での開催となり、感染症予防のため、密を回避してテント内での人数制限のある中での開催になりました。当日は、恒例の「不動産無料相談会」に加え、今回初めて「スマホで簡単に作成できる缶バッチ」をハトマークのデザイン入りで来場者にポケットティッシュと合わせてお渡し、ハトマークのPR活動を行わせていただきました。会場での準備の段階から興味を持っていただき、小さなお子様やお年寄りまで幅広く良い思い出になると大変好評いただきました。不動産無料相談についても例年より多く相談に来られ協会としても意義のある不動産フェアになったと思います。

開催にあたりご協力いただいた支部幹事、支部会員の皆様のお陰で無事に不動産フェアを終えることが出来ました。あらためて感謝申し上げます。



北播磨支部

北播磨支部は、昨年9月23日、3年ぶりにショッピングパークBio(イオン)で、不動産フェアを開催することが出来ました。

不動産フェアとして、のぼりの旗もたくさん掲げ協会PRを行い不動産無料相談会と不動産開業支援相談会を開催致しました。

又、兵庫県赤十字センター様のお手伝いで献血活動を行いました。事前に不動産フェアと献血のPRチラシを新聞折り込みしまして、宅建協会のPR、ハトマーク知名度アップに貢献致しました。

イオン様全面協力の元、西入り口前で開催させて頂いたおかげで、前回よりも多くの献血者がありました。あいにくの雨天の天気ではありましたが、会場準備中から献血バスの前に並んでいただき、大変多くの方に献血の御協力頂きました。

これからも北播磨支部は、地元地域に貢献し更なる信頼ある協会支部を目指していきます。





株式会社アイネット

伊藤 晶規
(尼崎支部)

店舗の特色等: センチュリー21に加盟しており、JR尼崎駅北側徒歩2分の場所に店舗があります。お近くに寄られた際は是非お立ち寄りください。



尼崎市潮江1丁目11番1号
ラ・ヴェール尼崎1F
TEL 06-6491-5566
FAX 06-6491-9944

相続やお子様の物件購入のご相談も受けたりして、愛犬はよくできる営業マンです(笑) 尼崎にもペットと一緒に遊べる施設が増えれば良いなと思います。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

我々が従事している不動産業は、横の繋がりが非常に深く、すごく良い業界だなと日々感じております。お互いがライバルではなく、日々起こりうる様々な課題について皆様と切磋琢磨しながら解決し、地域密着の不動産業として各地域の発展、日本社会の成長へ少しでも貢献していきたいと思っております。また、お近くに寄られた際は、お気軽にご来店ください。まだまだ未熟者ではありますが、今後ともよろしくお願いたします。

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。



以前勤めていた不動産会社の社長にお声がけいただいたのがきっかけで、不動産業界に入りました。業務内容は、建売、土地分譲、中古マンションのリフォーム再販、自社物件の管理などの仕事でした。現在は仲介事業をメインとして活動していますが、前職で学んだ知識があるからこそお客様に対してご説明できる部分が多いので、丁寧に指導していただいた社長には本当に感謝しています。また、独立から店舗の改装に至るまで、様々な面でのご協力もいただきました。写真は、昨年全面改装をおこなった店舗内になります。

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

日々の業務での悩みは、従業員への教育をしながら自分の仕事もしていくことかな。当社には私以外に従業員が4人いるのですが、そのほとんどが不動産未経験なので、分かりやすく説明するのはもちろん、「不動産という仕事を好きになってもらう」というのを一番に考えて教育をおこなっています。お客様に対して丁寧にクロージングをしている姿をみると、個々の成長を感じ、とても嬉しく思います。また、お客様に対しても、たくさんある不動産屋さんの中から当社を選んでもらったことに日々感謝しております。

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。

今後は仲介事業だけではなく、買取再販や建売事業に挑戦したいと考えております。阪神間には、神戸市、西宮市、伊丹市など良い街がたくさんあり、どのエリアにもその地域の特徴を生かした家づくりがおこなわれています。当社も今まで販売させていただいた住宅や、お客様の声を参考に尼崎を今まで以上に良い街にできるよう、地域密着だからこそできる家づくりを目指したいと思っております。

Q4 趣味等、業務を離れて打ち込んでいる事があれば教えてください。

妻と愛犬2匹と暮らしており、休みの日は遠方の方へドッグランや、ペットと入店できるお店、ホテルなどへ出かけています。愛犬を通じてご近所さんとも仲良くなり、今では散歩をするたびに「可愛いね」とお声をかけてくださったり、



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。



大学を卒業して高校の体育の教師から父親の誘いを受けて業界入り。2002年共同で会社を起業した後、2012年独立し開業。賃貸・管理・売買仲介など大型開発の宅地分譲販売等を行っています。

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

社名になっている「Good Line」良縁を目指して仕事をしていますが、紹介から紹介とお客様が繋がっていき、喜んで頂いた時が一番うれしいです。

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。

地域密着を目指して、人口減少による空き家問題などと並行して相続問題、相続物件の買い取りなどに力を入れて頑張っていきたいです。

Q4 趣味等、業務を離れて打ち込んでいる事があれば教えてください。

現在、剣道六段で七段に挑戦中です。30歳から連続で完走しているホノルルマラソンも! 毎日サウナに入り整えています。中小企業の社長は、体が資本だと思います。



Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

人が生きていく上での衣食住の「住」人生において必ず一回は、家を借りたり、家を買ったり、又は売ったりを経験すると思います。最近ではインターネット、AIによる情報過多の中で人との関わりが少なくなってきましたが、そんな中で顔を見て信頼される「不動産のプロ」を業界みんなで目指していきたいと思っております。



株式会社グッドラインハウジング

代表取締役 松本 克基
(北播磨支部)

本店を三木市に置き、イオン三木店、イオン社店と商業施設で店舗展開しています。



三木市末広3丁目18-44
TEL 0794-86-7770
FAX 0794-86-7778



福良港に面した“道の駅”には
見どころ、体験施設が大集結

福良港に沿って広がる「道の駅・福良」。メイン施設「うずしおドームなないろ館」は、淡路島のお土産や特産品などが並ぶ売店、観光案内所、うずしおクルーズ乗船券売り場、新鮮な海鮮料理などが楽しめるレストランを備えた複合施設。屋上展望テラスからの眺めも最高!

なないろ館南側の無料天然温泉「足湯うずのゆ」。地域の方々も利用されるので、地元情報をゲットしてみても?北隣は「福良港津波防災ステーション」。大津波の危険性や避難方法などが学べます。

道路を挟んだ向かい側、カラフルな幟がはためく「淡路人形座」。500年の歴史を誇り、国の重要無形民俗文化財に指定されている淡路人形浄瑠璃の常設館。ユネスコ無形文化遺産指定の伝統芸能“文楽”の元になったとされ、演出や演技が派手で、ケレン味たっぷりなのも魅力。上演前に行われる人形の構造や操り方等の説明も人気です。



てくてくさんぽ

兵庫のイトコめぐり [南あわじ市・福良エリア]

懐かしい光景広がる福良のまちで
大自然、文化、グルメを満喫



兵庫県の最南端・南あわじ市。今回の訪問地は、神戸から車で1時間20分ほどの福良です。鳴門の瀬戸に面した天然の良港は淡路有数の漁業基地であり、古くから四国・阿波との交流が盛んな港町としても栄えてきました。そんな往時を思わせる、どこか懐かしい町並みをそぞろ歩き。

古い文化や豊かな自然にふれるうち、いつしか心が開放されてくるのを感じます。

ナビゲーター

谷山 陽菜乃 Profile ●第53期サンテレビガールズ ●趣味:サッカー・バスケット・マラソン



ちりめんの天日干し風景や
レトロな街並みに気分が上がる

福良港に沿った「ちりめんロード」を歩きます。道路脇に軒を連ねる水産会社。芳しい香りが漂ってきます。“ちりめん”の天日干しが行われているのです。特に秋は道の両側が真っ白に見えるほど盛況だそう。水揚げされたばかりのイワシの稚魚・シラスを素早く釜茹でし、天日に干して乾燥させた福良名産の“ちりめん”は絶品です。

福良漁港で道路は右にカーブ。突き当りを右折すると、板張り壁が印象的な家々が連なり、郷愁を誘う「福良商店街」へと続きます。江戸時代から栄えた港町の面影を残す商店街。レトロ可愛い街灯の光は、きっと温かいでしょう。軒先にイカが干してあるのも漁師町らしさを醸します。

商店街の真ん中あたりに、地域の人々が運営する「まちかど水族館」があります。屋外には淡水魚、館内に海水魚が展示されています。どれも福良近辺で獲れたもので、稚魚から育てた魚も。館長さんたちのお話が楽しく、つい長居してしまいそう。素敵な交流スポットです。

高台に建つ「福良八幡神社」。境内から街區を眺めれば、いぶし銀に輝く瓦屋根の家々。さすが“淡路瓦”の町ですね。



帆船タイプの大型船でクルーズ。世界最大のうず潮に迫ろう!

なないろ館前の棧橋から出港する「うずしおクルーズ」。兵庫と徳島の県境・鳴門海峡の渦潮を見物するため、帆船タイプの大型船“咸臨丸”と“日本丸”が交互に周航しています。

渦潮は、約6時間ごとに起こる潮の満ち引きによって、潮が高い方から低い方に流れ込む際に生じる現象で、世界でも珍しいもの。春と秋の大潮の時には、直径30m、潮流時速30kmもの大渦が出現することがあるそう。間近に見る渦潮は迫力満点!大潮の日を調べて予約、巨大な渦潮に出会いましょう。真下から眺める大鳴門橋や鳴門海峡の景観も楽しみです。



F U K U R A

ROKKO Meets Art

2022.8.27sat - 11.23wed

現代アート展覧会「六甲ミーツ・アート芸術散歩2022」に協賛しました

兵庫宅建協会では、今年で13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

『まよなかの博物誌 -六甲夜話-』(園田 源二郎)

芸術散歩 2022 -11-



「想像という深呼吸」世界中が想像という深呼吸をしたならば、深く大きな。あたらしい絵が生まれ、あたらしいメロディーが流れ、あたらしい詩が紡がれるだろう。どこかで踊りがはじまるかもしれない。心は震え、波立ち、風が吹き抜ける。風は海を越え、山を越え、国境を越え。こんなイメージを基に、想像の世界で深呼吸できるような空間を作りたいと思った。ひろびろと、風通しのよい世界にこの作品をひらこう。山の自然に心身をゆだねて。(園田)

「想像という深呼吸」という言葉が作者のプランシートに記されていました。私たちは幼い頃に貝殻を城に見立てたり蟻の巣穴を地下帝国の入り口と想定して遊んだりしていましたが、そうした感覚は大人になると引き換えに手放しています。定住人口の少ない六甲山の夜は都市近郊とは思えない静けさと生き物の息遣いの世界です。作者の自由な作品世界を手がかりに想像力を取り戻してみたいと思います。(本展総合ディレクター)

「六甲ミーツ・アート芸術散歩2022」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 2022

<https://www.rokkosan.com/art2022>

ミーツアート2022 検索



▶ 第8回兵庫宅建本部役員・OB親睦ゴルフコンペのご報告



当日の集合写真

兵庫宅建役員・OB親睦ゴルフコンペが、11月30日、「芦屋カンツリー倶楽部」(芦屋市)にて、現役・OB役員23名(6組)参加のもと開催されました。当日は寒い朝でしたが、皆さん元気よくスタートされました。それぞれが、日頃の腕前を發揮され、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、明石支部からご参加いただいた役員OBの小村敏夫様でした。



(優勝者の弁)

「この度は、多くの強豪の方がおられるなか、優勝できたことはこの上ない喜びです。野田さん、武智さん、吉田さんと同じ組で、伸び伸びプレイすることができ、楽しくラウンドさせていただいたことが優勝につながりました。お三方に感謝申し上げます。このような楽しいコンペを企画いただき世話人の皆様、参加者の皆様ありがとうございました。」

▶ 男子第77回/女子第39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77回、女子第39回となる兵庫県高等学校駅伝競走大会が去る11月6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。

西脇工業が男女とも優勝を飾り、男子は2年連続28回目、女子は5年ぶり9回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25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>



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

[配信期限] 令和5年2月28日(火) 23:59まで

配信中!!

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

※全宅連のWebサイトではありません。



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。

●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～

- 『売買契約・賃貸借契約における特約条項』
- 『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～

- 『相続に関わる不動産取引のポイント解説』
- 『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。

(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

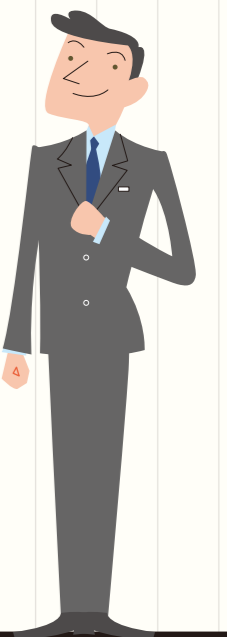
引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●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。



最近の判例から

— 賃貸借契約解除の正当事由 —

エレベーター故障は賃料全額不払いの根拠になり得ないとして
信頼関係破壊を理由に賃貸人の契約解除が認められた事例

(東京地判 令3・6・22 ウエストロー・ジャパン)

レストラン営業をする賃借人がエレベーターの故障を理由に行った賃料の不払いについて、故障は不払いの根拠とはなり得ず、賃料減額請求ができるとしてもその額は5万円程度として、信頼関係の破壊を理由に賃貸人の契約解除及び建物の明渡し請求が認められた事例。

(東京地裁 令和3年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、平成28年2月、所有建物(4階建てビル)の2階を次の条件でY(被告)に賃貸し、Yはレストラン営業を開始した。建物には、レストランの個室に直結したエレベーターが設置され、主に個室を利用する顧客に使われていた。

(賃貸条件)

- 賃貸期間:平成28年3月から平成30年3月まで(令和2年3月まで契約更新)
- 賃料:月額35万円(管理・共益費なし)
- 支払期日:毎月末日までに翌月分

Xは、平成29年2月、共用部分の無断改装・撤去・物品設置・利用方法あるいは町会費の負担などについてYに契約違反があると、是正を求める通知をした。

これに対し、Yは、Xがエレベーターの電源を切るなどしたためエレベーターが使用できない状態にあるとして、直ちに使用できる状態にするよう求めた通知書をXに送付した。

平成29年6月、Yは、エレベーターホール及びエレベーター内部を清潔に保ち、清掃を行うこと、外出の際はエレベーターの施錠を行うことをXに約し、違反した場合には使用を停止されても異議を述べない旨の誓約書をXに差し入れた。

平成29年10月のエレベーター点検業者による定期点検で、一部部品につき経年劣化のため交換を要すること及

びリニューアル工事を行うべきことを提案する旨の報告があった。その後、エレベーターは、しばしば停止するなどして使用できないことがあった。

Yは、平成30年5月分までは賃料を約定どおりに支払っていたが、エレベーターが使用できないため家賃を支払わないとXに通告した上で、平成30年6月分から令和元年6月分までの賃料を約定の支払期日に支払わなかった。

Xは、平成30年8月及び9月にYに対し未払い賃料の督促、支払いのない場合の契約解除の通知を行ったが、Yからの入金がなかったため、賃貸借契約を債務不履行解除したとして、賃貸借契約終了に基づき建物の明渡しを求め訴訟を提起した。

なお、YはXに未払い賃料の一部275万円を令和元年6月に、その後、賃料として毎月30万円を支払っている。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(賃料不払と信頼関係破壊)

エレベーターを使用できないことが改正前民法611条1項又はその類推適用による賃料減額の事由に該当する場合であっても、賃借人は使用できない「部分の割合に応じて」減額を請求できるにすぎないから、そもそも賃料全額の不払の根拠にはなり得ない。

仮にエレベーターを使用できないことにより賃料減額

となる場合でも、レストランは2階に所在し、Yやレストランの顧客は階段で昇降して出入りすることが可能なことを踏まえると、その減額幅は最大でもせいぜい月額5万円とみるのが相当である。

そうすると、支払期限(平成30年8月)における賃料不払の額は、賃料3か月分満額にまで至っていなかったと言え得るとしても、平成30年9月における賃料不払いの額は、賃料減額分が生じる可能性を考慮しても優に3か月分を超える額に至っていたのであるから、遅くとも同時点では賃貸借契約の信頼関係は破壊されていたと評価すべきである。

(賃貸人の債務不履行)

Xは、賃貸人として賃借人であるYに対しエレベーターの保守・点検・修繕などを行う債務を負っているものの、エレベーターは昭和63年から稼働する古い形式のものであって、古いものであることは契約締結前の内覧・内見等により賃借人側も認識し得たものというべきである。

そうすると、Xは、古い形式であることを前提として保守点検・修繕やその努力を行っていれば賃貸借契約上の賃貸人としての債務は履行しているというべきであり、少なくとも700万円を超えるリニューアル工事を実施して常時使用できる状態に復旧しなければならない債務までを当然に負うとはいえない。

エレベーターが使用できない期間が結果として長期に及んでいたとしても、その点を捉えてXに信頼関係に影響を及ぼすような債務不履行があったということとはできない。

また、Yは、事後的に未払賃料の大部分が支払われたこと、Yにとってレストランが唯一の収入源であることなどを、信頼関係不破壊を基礎づける事情として主張しているが、前者は解除後の事情であり、後者は不払いを正当化する事情には当たらないというべきである。

3 まとめ

賃貸借契約において、賃借人の最大の義務は賃料支払いであり、賃料の滞納・未払いは重大な契約違反となり、当然に契約の解除事由となる。賃料滞納が、継続して3か月以上となる場合には、「信頼関係が破壊されている」と認定され、賃貸人からの契約の解除が認められる可能性が高いといえよう。

本件と同様に、賃借人が物件の修繕や管理への不満を理由として一方的に賃料の不払いを行う事案では、「修繕義務の不履行を理由として賃借人が賃貸人に対し、一方的に賃料引下げ通知及び賃料不払いを行ったところ、賃貸人からの賃料不払による契約解除等の請求がほぼ認められた事例」(東京地判平25・5・10)及び「地下1階のライブハウスからの騒音等による被害を理由として賃料の一部しか支払わない賃借人に対し、賃貸人からの契約解除及び建物明渡し請求が認容された事例(借主への慰謝料について一部容認)」(東京地判 平26・9・2 RETIO98-132)があるので参考にされたい。



※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.126 2022-夏号)より転載

最近の判例から

ーバーチャルオフィスやレンタルオフィスは契約違反?ー

使用目的を「事務所」とするビルの賃貸借において、バーチャルオフィス(ビルの住所を利用者の住所として利用でき、利用者宛での郵便物へ対応するサービス)は契約違反とはならず、レンタルオフィス(机と椅子が設置されたおよそ1畳程度の鍵付きブースの使用)は契約違反となるが解除事由にはならないとされた事例(東京地裁令和3年6月9日判決)

1 バーチャルオフィスやレンタルオフィスは「事務所」?

働き方改革や新型コロナウイルスの影響により、オフィスビルにおける働き方にも変化が生じ、最近ではバーチャルオフィスやレンタルオフィスといった新たなオフィスの利用形式が生まれています。

今回で紹介する裁判例では、賃貸借契約によって定まった使用目的との関係で、バーチャルオフィスやレンタルオフィスとして使用する行為が契約違反か否か、また、契約に違反するとして契約解除事由となるかが争われました。

2 事案の概要

貸主Xと借主Yは、オフィスビルの一室の賃貸借契約を締結しており、同契約には、Yは「本件建物をYの事務所以外に使用してはならない」との使用目的が定められ、「本件建物の一部又は全部を第三者に転貸もしくは使用貸借すること」「本件建物の一部又は全部を名義の如何を問わず第三者に使用させること」が禁止されていました(ただし、賃貸人が「一部を貸会議室に限定利用することを承諾する」との定めあり)。

そのような契約の下で、Yは、バーチャルオフィスとレンタルオフィスのサービス提供を開始しました。

ところが、Xは、Yに対し、賃貸借使用目的が「事務所」に限定されているから、バーチャルオフィスやレンタルオフィスとしての利用は契約違反であり、契約を解除する旨通知し、明渡しを求めて訴えを提起しました。

3 裁判所の判断

(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。

4 留意点

(1) 建物賃貸借では、通常、契約で使用目的が定められており、使用目的を限定する特約は有効とされています(最高裁昭和42年4月20日判決)。

本件で問題となった「事務所」の意味としては、「事務机等の置かれた事務処理や顧客対応をするような場所」とする裁判例(東京地裁平成18年6月26日判決)があるものの、多義的であるため、紛争につながりやすいとも言えます。

(2) そのため、借主の立場に立った場合、バーチャルオフィスやレンタルオフィスのサービス開始を検討するのであれば、賃貸借契約上、使用目的の範囲内かどうか慎重に検討し、必要に応じて貸主の事前の承諾を得ておく必要があります。

他方、貸主の立場で、バーチャルオフィスやレンタルオフィスとしての利用をされたくない場合には、予め契約上その旨明確に定めておくことが必要です。

(3) 本裁判例では、契約条項において一部を貸会議室として利用することが許容されていたことから、信頼関係の破壊には至らないとして解除までは認められませんでした。このため、そのような例外条項がなく、かつ、レンタルオフィスとしての使用が契約違反である場合には、信頼関係が破壊されたとして解除が認められる可

能性も十分あります。貸主の立場として、レンタルオフィスとしての使用が契約解除事由であることを明確にしたければ、このような例外条項は入れない方が良いでしょう。

以上



※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 中馬 康貴 (兵庫県弁護士会所属)

profile

平成26年3月 神戸大学法学部卒業
平成28年3月 京都大学法科大学院修了
平成29年12月 兵庫県弁護士会登録(第70期)
弁護士法人神戸シティ法律事務所勤務
一般民事事件、中小企業法務などを広く取り扱うほか、個人情報保護の分野にも注力している。

[神戸シティ法律事務所]
〒650-0033 兵庫県神戸市中央区江戸町98番地1東町・江戸町ビル5階 TEL.078-393-1350 FAX.078-393-2250