



HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.337 2024 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]
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部

HYOGO takken press ひょうご宅建プレス Vol.337 2024 冬号



山盛りあんの下には、豚骨系と魚介系を合わせた特製スープと中太モチモチ麺。下はサラリ、上はトロリの二重奏。あっさりながらコク深くしっとりした旨味が特長。具材は豚肉、イカ、ちくわ、きくらげに加え、玉ねぎ、にんじん、キャベツなど多彩な野菜がたっぷり。シャッキリ歯応えが良く、食べ応えも十分だ。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [尼崎市編]

長崎と尼崎の文化を合体。父子協同で作り上げた、上下二層の絶品チャンポン。

来食請請 星屋

尼崎市七松町1-3-1-122 フェスタ立花南館1F TEL.06-6416-4374
[営] 11:00~22:00 (L.O.21:30) [休] 不定休



器からはみ出しそうに大ぶりの「羽根付き餃子」。豚肉は3つの部位を使い、プリプリ、コリコリなど多様な食感とジュシーさを生み出している。焼く際に溢れた肉汁は羽根に浸み込み、肉の旨味を余さず味わえるのも魅力。

近年、尼崎名物として名を馳せる「尼崎あんかけチャンポン」。高度経済成長時代、工場働く人々の空腹を満たすため、ちゃんぽんに餡をかけたのが始まりとされるが、その起源は不明。「はっきりした定義もなく、各店がそれぞれ工夫を凝らしています」と話すのは、尼崎あんかけチャンポンの人気店「星屋」代表の赤星典秀さん。星屋でも、最初は餡かけ式チャンポンは提供していなかったそう。

星屋の歴史は古く、1951年に典秀さんのお爺様が潮江で回転焼きと喫茶の店を開いたのが始まり。1956年には、立花の回転焼きと

どんの店がご両親の結婚祝いとして提供された。その後、長崎出身のお父様が故郷の味を広めたいと「長崎ちゃんぽん」を手掛けることに。「しかし当時は豚骨スープがあまりウケなかったようです」。関西といえは出汁の文化。そこで先代は魚介スープをプラスした具材たっぷりのチャンポンを考案した。その頃、尼崎では既に餡かけスタイルが流通。先代はお客様の要望に応え、餡かけ式チャンポンを提供したものの、意には染まらなかった。丁度その頃、九州の飲食店や大阪の割烹での修行を終えた典秀さんが帰店。スープ仕立ての部分と餡とじ部分の上下二層式を提案し実現。その後、フェスタ立花への出店を機に、豚骨の量と出汁の量を増やし、より濃厚でコクがあり旨味の強いスープにグレードアップ。星屋独自のあんかけチャンポンを完成させた。

2009年尼崎商工会議所は、以前から食べられてきた餡かけ麺を「尼崎あんかけチャンポン」と名付け、ご当地グルメとして発信しようというプロジェクトを開始。市内の中華料理店などでチームを組むことになり、典秀さん

は初代代表に就任。現在も顧問として、「尼チャン」盛り上げに尽力している。



JR立花駅南側すぐ、ちよっとレトロで気取りのない表構えの「星屋」。店内の壁には芸能人や音楽家、スポーツ選手、文化人などのサインがスラリ。人気のほどが伺える。メニューは中華系をはじめ、和食や洋食、定食、一品料理まで100品以上。すべてお客様の求めに応じた結果だ。厨房では店主の赤星さんが、豪快に炎を上げながら鍋を振り、次々と注文の料理を仕上げていく。

編集
後記



情報提供委員: 船瀬和久

新年あけましておめでとうございます。コロナ感染症もようやく5類に分類されました。しかし以前同様感染力は変わらず広がっています。又インフルエンザウイルスも広がっています。今まで以上に感染対策を着実に実行し広げないことが重要です。最近では高齢者、外国人実習生などへの住宅供給が

難しい状況ですが、そのような時代にも対応しながら、会員の皆様のお役に立てる情報などを迅速に分かりやすくお伝えできればと思っています。最後になりましたが、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。



神崎川の夜明け(尼崎市)



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。
会員の皆様におかれましては、平素より協会本部及び支部の円滑な運営に際しまして、格段のご支援とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

一昨年の会長再任後、二期目も折り返しを過ぎましたが、協会運営もお陰様で順調に推移しております。昨年に引き続き、会長としての職務はもとより、全宅連の総務財務委員長や近畿公取協議会の会長等、関連団体の要職を多数兼務し、微力ながら精一杯努めさせていただいているところであります。

さて、昨年を振り返ってみますと、ワールド・ベースボール・クラシックでは日本が3大会ぶりの優勝を果たし、国内は大いに盛り上がりました。また、新型コロナウイルス感染症の5類感染症への移行により、社会経済活動の正常化が進む中、個人消費の回復が見られましたが、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化や中東地域での新たな紛争が長引けば、世界経済への大きな懸念材料となる恐れもあります。

このような中、我々業界といたしましては、令和6年度に向けての税制改正要望として、住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借り入れ限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例の延長等、各種税制特例措置の延長や、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、自民党県連等を通じて、賃貸借取引における媒介報酬の見直し、空家活用特区制度への取り組みの推進等について要望活動を展開して参りました。今後も引き続き、会員の皆様の事業に結びつくような情報の提供や税制改正及び土地住宅政策に関する提言・要望活動等を積極的に推進して参ります。

また、当協会といたしましては、組織再編特別委員会が中心となり、簡素で機能的な協会運営を図るため、委員会の再編成を行い、常設委員会を9委員会から6委員会へ削減いたしました。協会組織のスリム化により、効率的な協会運営を実現するとともに、会員の皆様に対するサービス向上に努めてまいり所存です。

兵庫宅建株式会社につきましては、営業企画室において各種提携事業者との連携強化や事業推進策について検討を行った結果、新たな提携事業者を加えることが出来ました。今後も引き続き会員の皆様にご利用いただける事業の充実に努めて参る所存です。

社会全体のデジタル化が進む中において、不動産業界においてもDX化は避けられず、当協会としましては時代の変化に対応し、新しい技術やトレンドに目を向けつつ、会員の皆様のビジネスチャンス拡大に向けて、会員支援、協会運営を積極的に推進して参ります。

最後になりましたが、会員の皆様のご健康と事業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。

兵庫の新たなステージへ

新年あ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感染症が5類に移行し、社会経済活動が正常化しました。その一方で、物価高騰や円安は依然として私たちの暮らしに影響を及ぼしています。

こうしたなかでも、阪神タイガース、オリックス・バファローズ、ヴィッセル神戸の活躍は、私達に感動を与え、地域に元気をもたらしてくれました。

選手達のはつらつとしたプレーのように、令和6年の県政も、だれもが夢や希望を持って挑戦できる社会をめざし、「攻めの県政」を展開する一年にしたいと思います。

まずは、若者・Z世代への支援です。
兵庫県立大学・大学院の無償化や奨学金返済支援の拡充など、結婚・出産のハードルにもなっている教育費の負担を軽減します。また、海外への留学等を支援し、国際視野を得る機会を広げます。不妊治療支援や若い世代に向けた住宅支援の充実など、兵庫で子どもを生み、育てたいという希望を叶える環境づくりを進めます。

高齢者の安全安心な暮らしを守ります。
特殊詐欺被害が過去最悪のペースで増加するなか、被害者の8割を占める高齢者を被害から守るため、全国一の規模で集中的に対策を強化します。自転車ヘルメットの購入支援を行い、高齢者に多い自転車死亡事故の減少につなげます。また、ソフト・ハード両面からユニバーサルツーリズムを進め、年齢や障害の有無に関わらず安心して旅行ができる社会を実現します。

地域のポテンシャルを活かし、兵庫の持続的発展につなげます。
人と環境にやさしい農業、革新に挑む地場産業、地域に根付く芸術文化など、兵庫各地の人々の営みには、世界が持続可能な発展を遂げるための多くのヒントがあります。大阪・関西万博を機に、こうした現場に国内外の人々を誘う「ひょうごフィールドパビリオン」の取組を加速します。また、脱炭素社会実現の鍵となる水素エネルギーの活用や、有機農業の拡大に向けた担い手育成など、持続的な成長を支える取組を先導します。

県政推進にあたり、現場主義の徹底と対話重視の姿勢に変わりはありません。これまで以上に、現場に足を運び、地域の皆様との対話から出てくる課題やニーズを積極的に施策に反映していきます。

兵庫の新たなステージに向け、果敢に取り組んでまいりますので、皆様のご理解とご協力を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

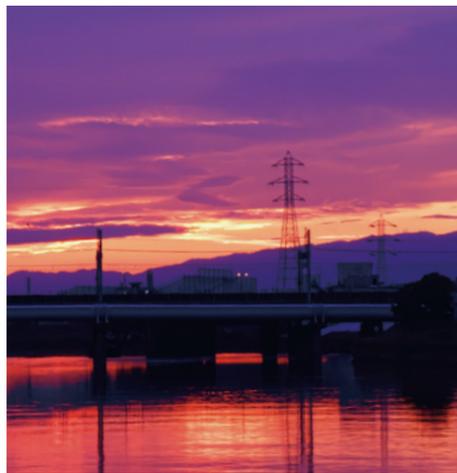




HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.337 2024 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] |
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会兵庫本部



▶表紙写真: 神崎川の夜明け(尼崎市)

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
- 六甲ミーツ・アート芸術散歩2023 7
- 不動産フェア 8
- エステートヒューマン 11
- てくてくさんぽ兵庫のイトコめぐり 13
- 兵庫宅建Information 15
- 最近の判例から 19
- 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	● 2月21日(水) ● 3月27日(木) ● 4月17日(水) ● 5月15日(水) ● 6月19日(水) ● 7月17日(水)

※日程は変更する場合がございます。
協会ホームページでご確認ください。



▶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4～6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。

※法定講習についてはこちら



▶久内副会長(姫路支部)が、国土交通大臣表彰を受賞されました



令和5年の国土交通大臣表彰の発表に際し、当協会から久内麻佐行副会長(姫路支部)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。

久内麻佐行氏の略歴

- 昭和30年5月6日生 68歳
- 平成22年5月、兵庫宅建理事に就任し、研修委員、事業対策副委員長、流通対策副委員長、財政委員長を歴任、令和4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23年9月2日 兵庫県自治賞受賞
- 平成30年5月3日 兵庫県功労者表彰受賞
- 久盛不動産株式会社 代表取締役

▶第9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15日(水)、三木市にある「関西ゴルフ倶楽部」において、現役・OB役員21名(6組)参加のもと開催されました。

当日は、快晴のもと、皆さん元気よくスタートされ、日頃の練習成果を発揮できた方、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理事の竹ノ下聡光様でした。



優勝者の竹ノ下様

(優勝者の弁)

「本日は天候にもメンバーにも恵まれ、また素敵なゴルフ場で心地良くラウンドできました。運良く上手くハンディをいただき優勝できました。開催に携わられた皆様、参加者の皆様に感謝です。ありがとうございました。」

▶ ワシントン州リアルター協会一行が来訪されました



昨年10月3日、コロナ禍で訪問が困難となっておりますが、5年ぶりに当協会と友好関係にあるワシントン州リアルター協会の皆様が、来訪されました。

兵庫宅建からは①たっけんクラウド業者間流通システム②外国人向け仲介と家賃保証、生活のサポートのスキーム③高機能間取りソフトについての動画をご紹介しました。

リアルター協会からは、米国不動産マーケット&リアルター協会活動について紹介がありました。

当協会とワシントン州リアルター協会は、平成22年2月に開催された当協会創立50周年記念式典において「友好交流協定」を調印しており、この協定に基づき相互の交流を深めています。



▶ 公式Facebookページ、随時更新中!!



兵庫宅建での研修会やイベント、キャンペーンのお知らせ等、多くの方に軽やかに情報を発信したい!と日々Facebookの更新を行っています。

たっけんクラウドのおすすめ機能の紹介や、職員がフリーソフトを使った体験談、アンケート調査の結果など、日常業務に活用できる内容を盛り込んでいきたいなと思っています!

「こんなことができるんだ!」「ポータルサイトにこの内容も入れてみよう!」「この世代にアプローチできる方法を考えよう」と、不動産業に携わるみなさまにとって、有益な情報になるように努力しておりますので、温かい目で見守っていただけると幸いです。是非いいね、やフォローをお願いします。

 **兵庫宅建協会公式 Facebook**
<https://www.facebook.com/hyoutaku.hyougotakken/>





現代アート展覧会

「六甲ミーツ・アート芸術散歩2023」に協賛しました

ROKKO MEETS ART

2023.8.26sat - 11.23thu

兵庫宅建では、今年で14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。

「六甲ミーツ・アート芸術散歩2023」に関しては、公式ホームページをご覧ください。

ミーツアート2023 検索

beyond 六甲ミーツ・アート芸術散歩 2023
ROKKO MEETS ART beyond



<https://www.rokkomeetsart.jp/>



「兵庫宅建ハトマーク賞」受賞作品『棟梁の譜面を鳴らす』（太田 正明）



大工の棟梁が譜面を読み取り想像した建造物は古民家の梁や柱などの古材を再建築して建てられたヴァイオリンであった。弦はネックからブリッジを跨ぎ大地へと張られて森自体がボディの役割を果たす。森の音ミュージアムの大地に根付いた大きなヴァイオリンの姿は鑑賞者の視覚を通じて森の声として音が胸に届くことを想像している。(太田氏)



選定理由は・・・

大工の棟梁が譜面をもとに、古民家の古材を再構築するという発想にまず惹かれました。そして建造物のヴァイオリンからは、今回のコンセプトである「表現の向こう側」として様々な音楽が聴こえてくるように感じました。

この六甲山という大地に根付いたヴァイオリンから、訪れた方々の耳にどのような音を奏でるのかと想像力をかきたてるということにも大変感銘をうけ、本作品を「兵庫宅建ハトマーク賞」に選出いたしました。

(ハトマーク賞選定委員：野田情報提供委員長・

岩本情報提供委員長代理)

当日は急な悪天候に見舞われ、カッパを着て審査をすることとなり、思い出深い審査会となりました

不動産フェアが開催されました



『第38回あまがさき不動産フェア』を令和5年10月1日(日)に尼崎市役所周辺にて開催いたしました。

尼崎支部は昨年に引き続き不動産無料相談会とハトマークのイメージ向上、知名度アップを目指した「スマホで簡単缶バッジ」ハトマークロゴ入りの缶バッジ(200個限定)を作成しその場で来場者へお渡ししました。

当日は不安定な天気で心配しておりましたが、午後からは雨がやみ市民祭り入場者も昨年を上回り、コロナ禍前の賑わいを取り戻し、不動産フェア会場では、ロゴマーク入りバッジの希望者が殺到する中、大盛況で終える事ができました。

また、尼崎市民まつりの催しの中でひととき目立つ、市民が日頃の練習成果を発表するステージ2ヶ所(トラックステージ)にハトマークがより目立つように、上段部分に協賛広告を出し、宅建協会の認知度アップに努めました。

尼崎市が主催する行事に参画する他、日ごろから尼崎市の無料相談に人員派遣をするなど貢献に努めており、松本尼崎市長より福田支部長に尼崎市への協力に対して感謝の言葉を頂きました。

なお、来年度も市民の皆様にハトマークをアピールし、宅建協会を身近に感じて頂ける魅力ある企画をご提案し、質の高い不動産フェアを計画していきたいと思っております。

尼崎支部





芦屋・西宮支部は、10月28日に開催された「第48回にしのみや市民祭り」に、青年部を中心に支部幹事の協力のもと14年ぶりに、ハトマークのPRと不動産無料相談の周知、および宅建業新規開業の入会促進のお知らせを出展内容としてブースを設けました。

今年の祭り全体の来場者数は2万5千人と前年を上回り、当支部のブースは、「アンケート記入者は無料でガチャを回せます」と宣伝したところ、開始早々20名を超える列が途切れることなく、およそ700名近い方に記入ご協力いただきました。

ガチャ1等のノベルティグッズ「ハトマークロゴ入りフルカラーオリジナルスクエアクリアボトル」は人気で、当たった方には鐘の代わりに小型太鼓を叩き周囲を盛り上げました。

また、来場者には全宅連発行の「全宅連安心R住宅のリーフレット」、宅地建物取引士の仕事わかる「小中学生向けおしごとのはくづつかん」のパンフレットを配布しました。

当日は、ゆっくり給水する時間も取れないほどの大盛況で、先輩幹事の皆さまからの差し入れはたいへん有難かったです。

アンケート調査の結果、「宅地建物取引業協会芦屋・西宮支部の名前を聞いたことは?」の問いに「ある」と答えた方が全体の約34%、「芦屋・西宮支部は毎月、無料相談を実施しています。依頼又は相談する場合、気になることはありますか?」の問いに「はい」と答えた人は全体の約3%ありました。この結果をもとに、ハトマークの知名度アップ、さらなる無料相談の周知を行っていききたいと思います。

出展にあたり、支部幹事、支部会員および支部事務局の皆さまのご協力のもと無事終えることができました。あらためて感謝申し上げます。



▲オリジナルクリアボトル

芦屋・西宮支部



北播磨支部は、9月23日、昨年に続き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。

不動産フェアとしまして、宅建協会PR用のぼりもたくさん掲げ、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。

今年は、天候に恵まれましたこともあり、ネットによる献血事前予約が増え、会場準備中から献血バスの前に並んでいただきました。大変多くの方に献血の御協力頂き、前回よりも多くの献血者がありました。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。



北播磨支部



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20回『加古川楽市』に参加しました。[開催日/11月25日(土)、26日(日) 場所/日岡山公園]

支部役員、青年会及び女性会の協力のおかげで、今回11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、協会パンフレットに協会PRと新規会員募集についての内容を記載し、ノベルティ(ハトマーク入りのステンレスボトル)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706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、全体の約85%ありました。



- 昨年と比較して大きく変わった点は、
- (1) 見たことあるが何のマークか分からない・・・昨年48% 今年40%
 - (2) 不動産のお店のマークであると知っている・・・昨年37% 今年47%

今年は、「不動産のお店のマークであると知っている」という回答が10%もアップする結果となりました。不動産フェアを通してハトマークのPRにつながっていることを実感しました。

今後もさらなるハトマークの知名度UPと宅建協会のPRを行っていききたいと思います。

当日ご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。



阪神北支部

11月3日、猪名川町にて開催された『第56回いないながわまつり』にブース出展しました。

当日は汗ばむ陽気の晴天に恵まれ、66団体の出店、約2万2千人の来場者があり、家族連れが多く賑やかな会場でした。

阪神北支部では、不動産無料相談会・新規会員支援の他に『宅建クイズ』を実施し、クイズに参加いただいた方へ兵庫宅建オリジナルの亀井堂瓦せんべいをプレゼントし、来場者へのPR活動を行いました。当日は用意した瓦せんべい50個が全てなくなり、足りないほど盛況で、多くの方に楽しんで頂けました。宅建クイズを通して、たくさんの方々と触れ合う事ができ、少しでも協会の周知、宅建試験に興味を持っていただけたと思います。

これからも地元の方々と交流する機会をつくり、活気ある良い街づくりに貢献し、協会活動の周知と地域発展に繋げてまいりたいと思います。

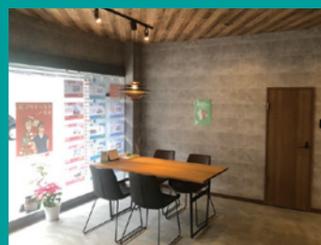




株式会社高岡エステート

代表取締役 高岡 隆
(芦屋・西宮支部)

店舗の特色等：兵庫県、大阪府下を中心に収益物件の取得・運営・売買に最も注力しております。収益物件のご相談は当社まで！価格査定実施中！



西宮市中屋町6番1号

TEL 0798-39-7998
FAX 0798-39-7999

も11月5日に開催し、前・明石市長の泉房穂さんにもご講演いただきました。

私も、幼い子供が3人おりますので、微力ながら、次世代の子供たちに自分の経験を伝えていけるように地域活動にも励みたいです。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

2008年のリーマンショックから15年が経ちました。当社は、2011年に開業しておりますので、厳しい不動産市場を経験したことがありません。近い将来に起こるかもしれない『●●ショック』が起こっても、負けない会社基盤を造り、他社様とも交流し、不動産業界を盛り上げていきたいと考えております。

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。



家業が不動産業の為、大学生の頃に宅建を取得し、自然な流れで大手不動産会社の営業職として従事しておりました。30歳の時、リーマンショックの直後でしたので歩合社員として働くことに限界を感じ、更なる飛躍の為に独立致しました。

独立後は両親が営む『高岡不動産』のグループ会社として高岡エステートを設立してコツコツ営業活動に励みました。開業後13年が経過し、現在は一棟収益マンションやテナントなど収益物件の売買に注力しております。

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

売上高が、昨年初めて10億円を突破しました。企業としては小規模ですが、一定の規模に至ったことにお客様、関係業者様、従業員に感謝しています。

また、亡き父の御友人の業者様のご紹介で神戸市のスーパーマーケットを今年購入させていただきました。不動産投資をメイン事業としている当社としてロードサイドテナントの取得は非常に有難く、また父との永年のご縁に感謝いたします。

近年では、70～80代の方がご所有されている一棟アパート・賃貸マンションを取得するケースが増えております。収益物件購入後に適切な物件管理やリフォームを行うことで入居者様に喜んでいただいております。

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。

数字の目標としては、昨年、初めて達成した売上10億円を毎年達成することが目標です。ただし、売上を更に大幅に高めるのではなく、一つ一つの商売をより充実し、ワクワク出来るモノとし、その取引に関わるお客様、関係業者様、そして当社社員が使命感を持って、生き活きと活躍し、人生の多くを占める『働く』時間を有意義なモノにしたいです。

特に、理想の人物はいませんが『自分の理想は何か?』を、自分自身にいつも問いかけております。

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。

西宮商工会議所青年部に所属しており、地元の子供や学生に向けたイベントに携わっております。10月21日に、『みやしる』という小学生向けのイベントを西宮神社さんにて開催させていただき約5,000名が来場されました。また、大学生向けに地元で働くことを考えてもらう「お仕事フェスティバル2023」



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。



業者の皆様にお世話になりながら土地、建物などの不動産をお客様に提供出来、喜んで頂けたら幸せでありますし、またお客様では中々知り得ない不動産の疑問点などをお伝えし、最善の不動産選びにご協力出来たらと思いきい開業しました。

業務内容は土地建物売買、仲介です。

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。

業務では当初予測していなかった事案、トラブルが発生することがあります。最近では建物解体後、水道メーターBOXが無く、水道局に備え付けてある水道配管図の位置を探しても水道管が見つからず、結果、予測不可能な場所に有った事で大変時間と労力と費やし困りました。

嬉しかった事は業務の内ではありますが、道幅の拡幅、段差の解消など見たい目が見え、利便性が上がり感謝のお言葉を頂いたときは嬉しかったです。

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。

親切、丁寧、誠実な仕事を積み重ねる事で、信用、信頼の出来る会社になり、業界の皆様、地域の皆様にお気軽にお声掛けして頂けるような会社になればと思っております。



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。

趣味は2年前に始めたゴルフと旅行です。ベストスコアは133と上達度合いは厳しい限りですがお誘い頂いた方々と自然の中で楽しい交流が出来、リフレッシュさせて頂いております。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

仕事をしていく中で、色々な方々と接する事が出来、助言や情報交換をして頂いたり日々大変お世話になり感謝しております。

お近くにお越しの際はぜひお立ち寄り頂ければ嬉しいです。



ハナホーム株式会社

代表取締役 花畑 美代子
(加古川支部)

加古川市、明石市を中心に不動産の買い取りを主に行っており、また収益物件の購入、仲介も行っています。



加古川市別府町別府997番地の15
TEL 079-437-4385
FAX 079-437-4385



てくてくさんぽ

兵庫のイトコめぐり [尼崎市・JR尼崎駅北エリア]

進む、住みたい・住み良いまちづくり
文化振興のシンボルは近松門左衛門



兵庫県の南西部に位置する尼崎市は、人口約45万人を擁する中核都市。市域をJR・阪神電車・阪急電鉄が走り、大阪・神戸・京都は勿論、奈良や滋賀、丹波・但馬地域までダイレクトにつながる交通至便な町です。近年は産業界と協働で、低炭素社会の実現に向けた先駆的な取り組みを推進。国の環境モデル都市に選定され、2018年には“本当に住みやすい街in関西”第1位にも輝いています。

ナビゲーター

松永 鈴帆 Profile ●第54期サンテレビガールズ ●趣味・特技:ラジオを聴くこと、レモンの木栽培、クラシックバレエ



案外深い近松門左衛門と尼崎の縁 偉人テーマに多彩な活動展開も

町工場や住宅が建ち並ぶ地区を北西にどんどん歩き「近松の里」に向かいます。『曾根崎心中』『冥途の飛脚』『心中天網島』等々、現在も頻繁に上演される名作を次々生み出した江戸時代の人気劇作家・近松門左衛門。福井で生まれ、京で劇作を始めた近松は、やがて大坂に移住して竹本座の座付き作家に。船問屋・尼崎吉右衛門宅に滞在しながら、船乗りや行商人などから全国の興味深い話を聞き集め、執筆活動に励んだと伝えられています。この船問屋が、なんと尼崎にある「広済寺」を再興した職人の家。その縁から近松も寺の再興に力を入れ、度々寺を訪れては、本堂裏に用意された部屋で作品を書いていたそう。境内には近松の墓があり、今も人形浄瑠璃の太夫や歌舞伎俳優の参詣が絶えません。

寺の隣には池を中心に広がる緑深い「近松公園」。園内には近松愛用の文机や手紙などを収集展示する「近松資料館」や「近松像」もあります。

そして現在尼崎市では、近松をテーマとした演劇や研究会、ディスカッションなど様々な催しや活動の主催・PR等に取り組んでいるそうです。

人々が気軽に憩える公園も随所に 四季の花々が快適な暮らしを彩る

近松公園から北へ。東西に延びる商店街を西に進み、JR宝塚線をくぐると、左手が「上坂部西公園」(尼崎市立都市緑化植物園)。工業都市のイメージが強い尼崎ですが、実は“四季花咲くまち”づくりに力を注いでいて、チューリップなどの栽培を奨励。市民のオアシス的公園も町々に点在しています。

その中心的存在が、四季の花壇、芝生広場、バラ園、熱帯植物温室、水の広場などを備える上坂部西公園。たくさんの鳥や昆虫、水生動物が緑と共存。子育てファミリーも安心して自然と触れ合える、街中のオアシスです。身近にこんな公園があるなんて、“住みやすい街”に選ばれるのも納得ですね。



A M A G A S A K I

(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)

保証協会を退会され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となります。

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〉

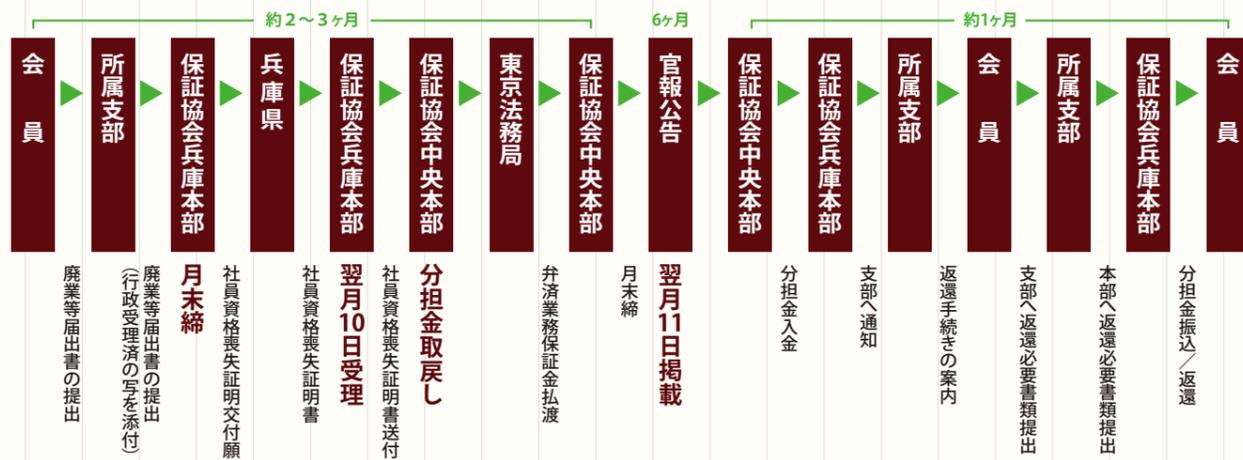
2. 退会等事務手続費用

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18回兵庫県不動産市況DI調査」の結果について

兵庫宅建では、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18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。

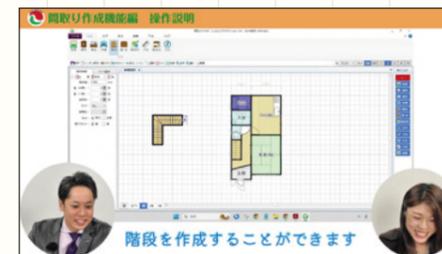
兵庫県不動産鑑定士協会ホームページ
https://www.hyokan.org/di



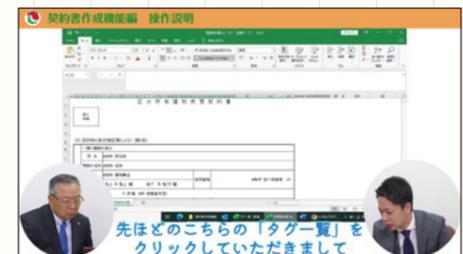
兵庫宅建では、定期的に特色ある事業を紹介する動画を配信しています!

会員様専用の業務支援システム「たっけんクラウド」の便利機能、外国人専門のGTN(ベストエステート)との連動、その他ショート動画など様々です。どの動画も会員の皆様に役立つ情報となっておりますので、ぜひご覧ください。

動画視聴はこちらから
スマホで簡単アクセス!



★無料★たっけんクラウド「間取り作成機能」を使えば折れ階段もサクサク作れる!



★無料★たっけんクラウド「契約書作成機能」を使えば物件情報の吐き出しができてラクラク!

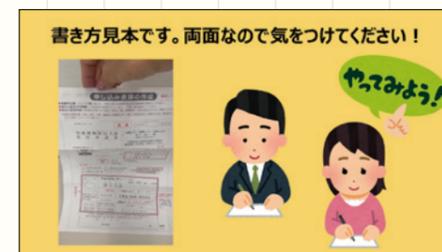


★無料★たっけんクラウド「業者間流通システム」を使えば大手管理会社の空室物件が扱って物確不要!



★連動費無料★たっけんクラウドは外国人専門のGTNと連動!不安だった重説・契約も安心!

ショート動画



宅建士更新の申込手続きが3分でわかる!



たっけんクラウド「らくらくスポット入力」で周辺環境の情報も一目瞭然!

空室対策にGTN ベストエステートを 利用してみても…

～ベストエステートは外国人入居者を募集できるポータルサイトです～



「たっけんクラウド」は外国人専門の家賃保証&生活支援サービス「GTN」の提供する
ベストエステートに **無料** で連動できます!

サポート体制が
充実しているので
安心してご利用
いただけます!



言葉の不安
言語サポート
で安心



ゴミの
分別など
マナーの伝達の不安
無料通訳依頼
で安心



家賃回収の不安
GTNの家賃保証
で安心

～ご利用の流れ～

※ご利用には「たっけんクラウド」へのお申し込みが必要です。



▲詳細については
動画をご覧ください

GTN～ベストエステート～
物件情報掲載のメリット!

- ① いままでない集客ルートを開拓できる
- ② GTNが家賃滞納リスクを保証
- ③ 入居後も最大24言語の生活サポートがついて安心



たっけんクラウドで **簡単・高機能**の
間取り図面作成ソフトウェア **間取りクラウド**が

**無料で
何台でも
利用可能**

無料で利用可能になりました!

利用にはたっけんクラウドの申し込みが必要です!

たっけんクラウド版 間取りソフト

※たっけんクラウドから起動する
「間取りクラウド for いえらぶ」は、有料版の
間取りクラウドとは、一部機能が違います。

「間取りクラウド」のお勧めポイント

初心者でも簡単

ほとんどの操作がマウス操作のみで完結! 初心者や初めて使う方でも簡単に作図できます。

サクサク描画

インストール型ソフトウェアなので作図・描画処理が快適!

何台でも使える

たっけんクラウド版間取りクラウドではパソコン何台でも利用可能!

下絵の取込み機能

複雑な図面を正確に描画。平面図の下絵を取り込み、なぞって作図!

圧倒的なパーツ類

多様な図面の対応に多くのパーツ類を収録!

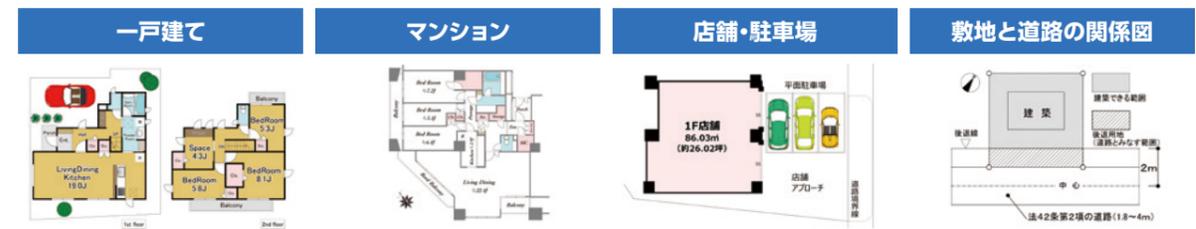
キレイで多彩な画像出力

表現はリアル・カラー・白黒・グラデーションなど。

たっけんクラウドから出力した
間取り画像を様々な用途に利用可能!

**安心の無料
電話サポート
付き!**

売買、賃貸、管理、建売のあらゆる業種、戸建・マンション、店舗・事務所・土地の平面図・敷地図をきれいに作成!



ご利用については代理店登録(無料)が必要ですので下記連絡先までお問合せください!

[問い合わせ] GTN大阪 **TEL:06-6348-0701**

※ご連絡の際は必ず
「兵庫宅建会員です!」とお伝えください。

YouTubeで
操作方法を
チェック!



たっけんクラウドの
お申し込み・お問い合わせはこちら
一般社団法人 兵庫県宅建物取引業協会
TEL:078-382-0977

間取りクラウドについて
お問い合わせはこちら
株式会社 いえらぶGROUP
TEL:050-6861-4319
ガイダンス[3]

最近の判例から

— 新築住宅の駐車スペースの広告 —

広告記載クラスの車両が入出庫できないとする、
購入6年後に買主が訴えた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令4・3・25 ウエストロー・ジャパン)

建築条件付き土地売買契約において、周辺の道路状況の制約により、販売チラシの建築プランに記載されたクラスの車両が車庫に入出庫できないとして、媒介業者の説明義務違反を主張した買主の損害賠償請求が棄却された事例 (東京地裁 令和4年3月25日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

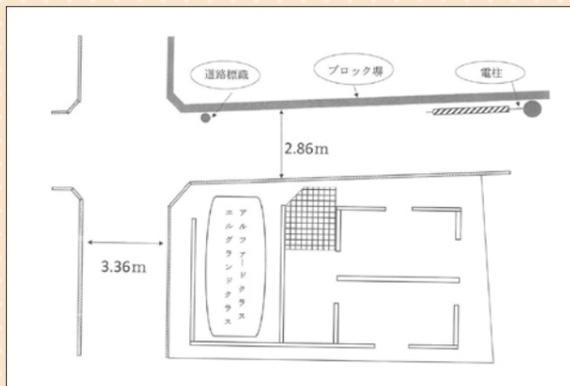
駐車場付きの戸建て住宅を探していた買主X(原告)は、建築プラン図面上、ビルトイン型車庫部分に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」との記載のある建築条件付き物件の販売チラシ(以下、「本件チラシ」という。)をみて、平成26年1月、本件チラシを作成した媒介業者Yの媒介により売主業者A(訴外)との間で、売買価格5980万円とする売買契約を締結した。

本件土地(私道負担部分や隅切り部分を除く)は、20坪ほどであり、北側は幅員約2.86mの私道、西側で幅員約3.36mの公道と接している。

Xの主張によれば(ただしYは否認)、契約前、XはYの担当者にアルファードクラスの入出庫について問い合わせたところ、間違いなく入庫できるとの回答であった。

Xは、同年6月、建物が完成した本件物件の引き渡しを受けたが、本件車庫自体にはアルファードを収容できるスペースはあるものの、実際には周辺道路の現況との関係で、Xの父が所有するヴォクシーですら入庫が出来ない状況であった。

Xは、結局、小型の自動車を駐車していたが、6年後の令和元年11月に至って、アルファードクラスの車両が入庫できる不動産を購入するとの目的が達成できなかったことについてYの説明義務違反があったと主張して、2000万円の損害賠償請求訴訟を提起した。



2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。(控訴審も棄却)

(1) 本件売買契約締結時の重要事項説明書においては、「本物件の車庫スペースに駐車する車種は、買主の判断によるものとします。なお、本物件の車庫スペースには一部の車種が駐車出来ない場合があります。また、本物件までの道路事情などにより利用が制限される場合があります、入出庫の際切り返しが数回必要になることもあります。」との記載があり、X及びXの父に対し、当該記載が口頭でも説明されている。

このような重要事項説明書の記載は、本件車庫には一部の車種が駐車できない場合があることや、本件不動産周辺の道路事情によって、入出庫を含む利用が制限される場合があることを説明するものであり、また、そ

の説明を受けた者は、通常、その説明内容を理解できるというべきである。

そして、このような重要事項説明書の説明内容は、北側私道及び西側私道の現況が理由で、ヴォクシーを本件車庫に駐車することができないという状況と異なる説明をするものとは認められない。

そうすると、Yは、Xに対し、本件不動産について、車種の大きさによっては本件車庫に駐車できない場合があること、また、道路事情によって、入出庫を含む本件車庫の利用が制限される場合があることを十分に説明したというべきである。

(2) 本件不動産を建築条件付土地として一般向けに販売するための本件チラシ及びXの父からの本件不動産に関する最初の照会を受けて送信したメールにおいて、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨がYによって記載されていたことは事実である。

しかし、これは、予定される建物の参考建築プランであることが明示されており、本件不動産の車庫に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」の自動車が駐車できることを確定的に述べるものではない。

また、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨の上記の記載は、本件不動産の周辺の道路状況とは無関係に、本件車庫にエルグランドやアルファードを入出庫できることを説明するものということもできない。

そうすると、本件チラシやメールに上記の記載があることをもって、本件売買契約の締結に際して、Yから、本件車庫にアルファードクラスの駐車が可能であるとの説明があったと解することはできない。

(3) 以上の事情を考慮すれば、Yが、本件売買契約締結に際して、Xに対し、本件車庫について負う説明義務に違反した説明を行ったとは認めることはできない。

3 まとめ

居住スペースの確保と駐車スペースの確保は相反するニーズであり、敷地が狭小になるほどその両立が難しくなると本事例のように駐車スペース自体には問題がなくても、前面道路の幅員や電柱、道路標識等の障害物によって何回も細かい切り返しが必要となったり、入出庫が不可能なケースが生じ得る。

車を所有する買主にとって駐車場にストレスなく入出庫できるかどうかは住宅選びの重要な要素となるだけに数センチの差であってもトラブルになりやすく、当機構の特定紛争処理事業(ADR)においても、未完成新築住宅の駐車スペース絡みの紛争は過去にも多数あり、典型的な紛争事例となっている。

売主業者・媒介業者としては、本事例のようなトラブルが現実にも多いことを認識のうえ、本事例の重要事項説明書のような記載を設けるだけでなく、広告や商談時から慎重な説明を行っていくことが必要であろう。



※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.130 2023-夏号)より転載

最近の判例から

— マンション管理に関する説明の重要性 —

売主らが、買主に対し、マンション管理に関して誤った説明を行ったことを理由に、不法行為責任、売買契約及び仲介契約の錯誤無効が認められた事例

(東京地裁令和3年9月29日判決)

1 はじめに

本稿では、不動産の売買契約及び仲介契約の締結に際し、仲介業者が誤った説明を行い、この説明を前提として買主が各契約を締結するに至ったことについて、売主と仲介業者に共同不法行為が成立するか、また、売買契約及び仲介契約は錯誤により無効といえるかが問題となった裁判例をご紹介します。

2 事案の概要

Xは、平成29年10月、仲介業者Y3と仲介契約を締結した上(本件仲介契約)、宅地建物取引業者Y1から、地下1階付き地上3階建てマンションの1階にある住宅(本件物件)を購入しました(本件売買契約)。重要事項説明書には、①修繕積立金について、積立済みの額が前年末時点で約269万円であること、②本件マンションの管理の形態が全部委託であること等が記載されていました。契約締結前にも、Xは、Y3に対し、①本件マンションの外壁が汚れていたとして、修繕積立金からの抛出による塗り替え時期を問い合わせ、翌年春頃に外壁等の大規模修繕を実施予定であると回答を受け、また、②本件マンションの管理会社はY2である等の説明も受けていました。

なお、Y2は、Y1が前所有者から本件物件を購入した際の仲介業者であり、もともとは、本件売買契約においても、Y2が仲介業者として物件情報を掲載していました。その後、Y3が、Y2から情報提供を受けてこれを引き継ぎ、単独で本件売買契約の仲介業者となりました。そのため、Y3は、Y2からの本件物件に関する情報提供に基づき、このような重要事項説明書の作成及びXに対する説明を行っていました。

ところが、Xは、平成30年2月、本件マンションの管理組合の総会とされる会合において、Y1及びY2から、①修繕積立金は現存しないこと、②本件マンションはY2が事実上管理を行っているが、管理契約は締結しておらず、本件マン

ションは自主管理であることを聞きました。

そこで、Xは、Y1らに対し、Y1らがXに対してこのような誤った説明を行い、本件売買契約及び本件仲介契約を締結させたことは、共同不法行為にあたるとして、売買代金相当額、仲介手数料相当額等について損害賠償を請求し、予備的に、本件売買契約及び本件仲介契約が錯誤無効であるとして、売買代金及び仲介手数料の返還を請求しました。

3 裁判所の判断

(1) 共同不法行為について

Y1らは自らの説明が虚偽説明にあたることを争いましたが、裁判所は、Y2はY1が本件物件を購入した際の仲介業者であったことから、自らの説明内容に誤りがあると認識していたことは明らかであるとして、故意による不法行為責任を認めました。また、不動産業を営むY1についても、正しく買主に説明されるべき事項について誤った説明がされた上で本件売買契約が締結されようとしていることを認識していたか、容易にこれを認識し得たとして、過失による不法行為責任を認めました。ただし、仲介業者であるY3については、Y2から提供された情報に基づき重要事項説明書の作成やXに対する説明を行ったという事情があり、情報の内容を疑う契機や時間があつたともいえないとして、不法行為責任を認めませんでした。

(2) 本件売買契約及び本件仲介契約の錯誤無効について

Xは、修繕積立金の存在、管理規約や管理業者の存在を前提に、本件売買契約と本件仲介契約を決定しており、また、契約締結前から、これらの事情を重視していることを仲介業者であるY3に対して表示し、Y3もこれを認識していました。裁判所は、このような事情に鑑みれば、本件売買契約だけでなく本件仲介契約においても、修繕積立金や本件マンションの管理状況に関す

る事情はその要素となっていたといえ、本件売買契約だけでなく本件仲介契約も錯誤により無効であると判断しました。

4 実務上のポイント

修繕積立金の有無、修繕の予定、管理規約の有無、管理業者の存在といった区分所有建物の管理に関する事項は、区分所有建物の購入希望者がその購入を判断するに際して、重要な事情です。

本事例は、これらの事情について、仲介業者による説明や重要事項説明書の記載に誤りがあり、この虚偽の説明に基づいて買主が売買契約及び仲介契約を締結した場合、売主と仲介業者が共同不法行為責任を負うことを示した点で参考になる裁判例です。

特に、管理業者については、宅建業法上の説明事項とされていること(宅建業法35条1項6号、同法施行規則16条の2第8号)が、正確な説明がなされるべき理由として挙げられていることも着目すべきポイントです。

また、錯誤の主張が認められるには、誤って認識した事項について主観的因果性及び客観的重要性が認められる必要がありますが、本事例は、このような区分所有建物の

管理に関する事情は、区分所有建物の売買契約のみならず、同売買契約の締結に伴って締結する仲介契約においても、これらの要件を充足すると判断された点で、非常に参考になります。

宅地建物取引業者や仲介業者は、これら区分所有建物の管理に関する事項については、十分な調査を行った上、購入希望者に対し、正確な説明を行うことが望ましいといえるでしょう。



※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 福西 菜美 (兵庫県弁護士会所属)

profile

兵庫県神戸市出身。京都大学法学部卒業、神戸大学法科大学院修了、平成30年弁護士登録。現在、弁護士法人法律事務所瀬合パートナーズ勤務。一般民事事件、家事事件を広く取り扱っており、特に、中小企業法務、不動産関係事件に注力している。

[弁護士法人法律事務所瀬合パートナーズ]
〒650-0027 兵庫県神戸市中央区中町通2-1-18 JR神戸駅NKビル9階 TEL:078-382-3531 FAX:078-382-3530