



HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.338 2024 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]
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.338 2024 夏号



お店定番「64カレー」と「ココナッツチキンカレー」の両方を味わえる、人気の「あいかけカレー」。64カレーは合い挽きミンチ（ビーフ＆ポーク）のキーマカレー。ひき肉の旨味を配合バランス絶妙なスパイスが際立てる。ココナッツチキンカレーは、ココナッツミルクのコクが深い甘口カレー。パクチーの爽快感が効果的だ。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [神戸市編]

カレーをこよなく愛するマスターが奏でる、唯一無二のスパイス・ハーモニー。



カレー風味を引き立てるトッピングは壁のボードに表示されている。ベースは、スパイスを煮込んだタレに半熟卵を漬け込んだ「スパイスたまご」、マスタードやスパイスを効かせたオイル漬けの「茄子ビジュアル」、ボリュームミーな「ハーブウインナー」の3種。

JR元町駅から高架南側の道を西へ5分ほど。タワーロードを過ぎ、コインパーキングを左折してすぐ右手が、ペイントされた壁と赤いドア、NO CURRY NO LIFE!の文字が印象的な「ロクヨンカレー」だ。

子供のころからお母さんのカレーが大好きだったオーナーの中村恵さんが、「カレーの美味しさをもっと広めたい」と、2014年8月8日、高架下モトコ商店街にオープン。2022年5月、モトコ再整備工事のため現在地に移転した。古くからインドの人々が暮らしを営み、美味しいカレー店が集まる激戦区・神戸にありながらも、

ロクヨンカレー (64CURRY)

神戸市中央区元町通4-6-22 浦島ビル1階 TEL.078-381-5649

【営】火・水・日曜日11:30~15:00 木・金・土曜日 11:30~15:00、18:00~21:00 (L.O.20:30) 【休】月曜日

カレー好きの人々から絶賛を浴び続けてきた、行列必至の専門店だ。

メニューは、店名を冠した「64カレー」（キーマカレー）と「ココナッツチキンカレー」、そのふたつを半分ずつかけた「あいかけカレー」、「週替わりカレー」と至ってシンプル。独自にブレンドした9種のスパイスが、ひき肉の旨味と融合する64カレーは、最初は甘さとコクを感じ、後からスパイスのキレが追ってくるイメージ。ココナッツチキンカレーはマイルドな味わいで、しっかり煮込まれたチキンはホロホロほどける軟らかさ。どれも小麦粉を一切使っていないのでサラリと口当たりがいい。

基本的には水曜日から日曜日に提供される週替わりカレーは、毎週違うメニュー。オープン以来同じものは一度もないそうで、欧風、スリランカ風、ネパール風、中国風など味わいやスタイルは千差万別。数量限定なので、まさに一期一会の一皿といえる。

「海外や国内のカレー店などでの修業経験はない」という中村さん。全て自分の味覚と経験で作り上げたオリジナルのレシピ。「大好き」とい

気持ちとカレーにかける情熱が、無限の可能性を引き出しているようだ。



どこか異国の下町を思わせる外観。マスターの生年を表す店名を描いた的のような円形マークも何だかレトロ。店内は芳しいスパイスの香りに満ちている。細長い造りで、座席はカウンター6席と、2人用&1人用テーブルが1席ずつ。壁にはメニューを表示したボードやポスター、写真、アート、Tシャツなどが掲げられ、カウンターカルチャーを彷彿とさせる雰囲気がある。



また広報誌以外にもフェイスブックやインスタグラムなどのSNSを利用し、リアルタイムに兵庫宅建協会の活動や業界の情報なども発信していく予定です。今後とも宜しくお願い申し上げます。

本部役員の改選に伴い今年度より情報提供委員会のメンバーが新しく変わりました。兵庫宅建協会のPRや会員の皆様への情報伝達など、より良い広報誌づくりに努めてまいります。



編集
後記



有馬川上流から望む太閤橋



HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.338 2024 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]
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:有馬川上流から望む太閤橋

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6・7年度新役員のご紹介	5
令和6・7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トコめぐり	11
兵庫宅建Information	13
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 2024年
● 8月21日(水) ● 9月25日(水) ● 10月23日(水)
● 11月20日(水) ● 12月25日(水)



2025年
● 1月22日(水) ● 2月19日(水) ● 3月12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。

※法定講習についてはこちら



会長就任の ご挨拶



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会
会長 久内 麻佐行

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。

さて、この度の役員改選におきまして、令和6・7年度の会長に就任いたしました姫路支部所属の久内麻佐行(きゅうないまさゆき)です。柴田前会長をはじめ、諸先輩方の意志を引き継ぎ、微力ながら兵庫宅建協会の更なる発展に尽力させていただく所存です。

さて、国内では、日経平均株価の最高値を更新するなど、日本経済の先行きへの期待も高まっている一方で、日銀のマイナス金利政策の解除に伴う住宅ローン金利の動向や、資材・人件費の高騰による不動産価格の上昇が消費者の購入意欲低下に繋がらないか懸念されているところです。

先般、国土交通省において、「不動産業における空き家対策推進プログラム」が策定され、この取り組みの一環として、空家等に係る宅建業者の媒介報酬規制(大臣告示)が見直され、低廉な空家等の売買又は交換の媒介の特例について、特例に係る上限を800万円まで引き上げることとなり、さらに、賃貸借についても長期の空家等に係る媒介の特例が創設されることとなりました。大変画期的な改正であり、空家問題解決の一助になるものと期待しています。

兵庫宅建協会では重点事業として、①会員支援事業の推進、②協会組織の基盤整備と強化、③一般消費者向け事業の推進、④要望・陳情活動の実施、⑤関係機関への対応を掲げ取り組んで参ります。

中でも、会員支援事業の推進としては、会員業務支援サイト「ハトサポ」、当協会会員専用の業務支援システム「たっけんクラウド」の利用促進を図るとともに、AI技術の進歩や情報化社会の進展など、不動産業を取り巻く事業環境の変化に対応するための事業の検討や、兵庫宅建(株)を通じた新たな会員支援策を検討して参ります。

また、協会組織の運営に関しては、本年4月1日に神戸支部が誕生し、支部間における会員数の格差が拡大することから、積極的に支部長会を開催し、会員の意見が反映される協会運営を目指し、前期からの課題である理事定数の見直しについては、特別委員会を編成し、今年度中を目途に検討を重ねて参ります。

この度の役員改選では、12支部の内7支部で支部長が交代し、16名の新任の理事が就任されました。今後も引続き役職員が力を合わせ、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6・7年度 新役員のご紹介

▶副会長



神戸

高野正浩



阪神北

山本潤祐



淡路

藪淵修司

▶専務理事



芦屋・西宮

渡部健一

▶常任理事



神戸

総財委員長 畑中功輔

▶常任理事



姫路

運営委員長 大出裕崇



芦屋・西宮

情報提供委員長 永井新二



加古川

会員支援・研修委員長 岸本 正



尼崎

政策事業委員長 福田泰彦



神戸

相談事業委員長 竹ノ下聡光

▶支部長



尼崎

小林文志



芦屋・西宮

永井新二



阪神北

歌田徳仁



三田・丹波

小谷俊仁



神戸

西口寿雄

▶支部長



北播磨

山本浩史



明石

中根睦夫



加古川

松尾崇司



姫路

大出裕崇



西播磨

井口浩一郎

▶支部長



但馬

青木 隆



淡路

藪淵修司



芦屋・西宮

本田寿久



神戸

野田浩二



姫路

竹内 宏

▶監事

令和6・7年度 2団体委員会(部会)構成表

会長(本部長)

久内麻佐行(姫路)

副会長(副本部長)

高野正浩(神戸) 山本潤祐(阪神北) 藪淵修司(淡路)

専務理事(専任幹事)

渡部健一(芦屋・西宮)

総財委員会 (業・保)

委員長 畑中功輔(神戸)

副委員長 佐藤仁思(芦屋・西宮) 青木 隆(但馬)

木村洋信(尼崎) 新谷明子(神戸) 井上 聡(姫路)

運営委員会 (業・保)

委員長 大出裕崇(姫路)

副委員長 岩本昌樹(阪神北) 牛上真幸(神戸)

細谷年伸(芦屋・西宮) 榎見忠司(神戸) 松尾崇司(加古川)

情報提供委員会 (業・保)

委員長 永井新二(芦屋・西宮)

副委員長 栗林伸行(神戸) 松熊寿太(明石)

別府建一(尼崎) 小谷俊仁(三田・丹波) 西口寿雄(神戸)
宮本輝美(加古川) 宇都博文(姫路)

会員支援・研修委員会 (保[研修部会])

委員長 岸本 正(加古川)

副委員長 小林丈志(尼崎) 大西 理(神戸)

大谷香苗(芦屋・西宮) 山田智子(阪神北)
中島 徹(三田・丹波) 丸橋正稔(神戸) 柴野耕平(神戸)
山本浩史(北播磨) 淵脇州平(明石)
森本哲朗(加古川) 長谷川博樹(姫路)

政策事業委員会 (業)

委員長 福田泰彦(尼崎)

副委員長 中右剛彰(神戸) 森原紳太郎(姫路)

山本慎二(芦屋・西宮) 藤本大樹(阪神北) 永井靖造(神戸)
栗田尚樹(西播磨) 中山弘樹(但馬)

相談事業委員会 (保[苦情解決部会]) (保[保管業務審査会])

委員長 竹ノ下聡光(神戸)

副委員長 歌田徳仁(阪神北) 中根睦夫(明石)

島 祥晃(尼崎) 石橋一平(尼崎) 高橋正佳(芦屋・西宮)
山村耕平(芦屋・西宮) 船瀬和久(神戸) 森藤良治(神戸)
藤尾 寛(北播磨) 松本高亮(加古川) 土井佳子(姫路)
井口浩一郎(西播磨) 土井敬介(淡路)

監事(監査)

本田寿久(芦屋・西宮) 野田浩二(神戸) 竹内 宏(姫路)

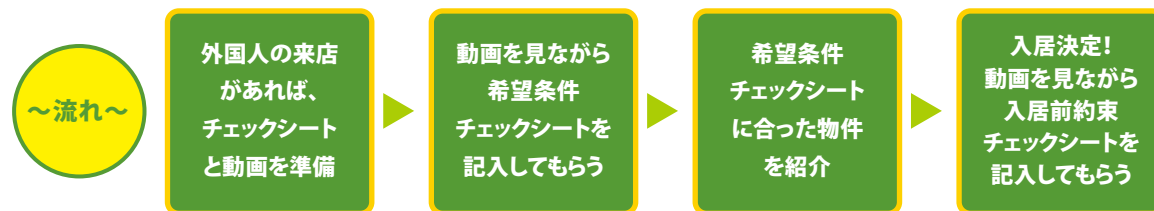
神戸市との連携について



外国人の受け入れ

入居率アップ トラブル回避

兵庫宅建と神戸市がタッグを組み、スムーズに入居できるよう外国人との取引をサポートします。
入居後のトラブルを減らすため、チェックシートを使用して生活マナー等を周知します。



※チェックシート・動画は協会ホームページに掲載しています。

協会ホームページ



連携の概要



チェックシート

☒ 入居する時の
約束チェックシート

<<PDF>> <https://www.htk.or.jp/wp-content/themes/htk/pdf/promisechecksheet.pdf>
 <<WORD>> <https://www.htk.or.jp/wp-content/themes/htk/pdf/desiredchecksheet.docx>
 <<動画>> <https://youtu.be/BPaZ0Moeqso>

☒ 希望条件
チェックシート

<<PDF>> <https://www.htk.or.jp/wp-content/themes/htk/pdf/desiredchecksheet.pdf>
 <<WORD>> <https://www.htk.or.jp/wp-content/themes/htk/pdf/desiredchecksheet.docx>
 <<動画>> <https://youtu.be/8x4wltQLKwI>

▶ハトマーク杯 第15回 小学生ニュースポーツ大会開催 ～明石支部 不動産フェア～

3月9日(土)「ハトマーク杯第15回小学生ニュースポーツ大会」を開催いたしました。

開催場所は、毎年明石中央体育館で行っております。例年通り明石支部幹事全員が早朝より体育館に集合し、大会の運営本部の方々と協力し、それぞれの持ち場を設営致しました。回数を重ねるごとに、明石市スポーツ振興課や運営委員会の方々との連携もスムーズになり、大会が予定通りに進行できるようになりました。

節目となる15回目の大会となった今年は、コロナ禍で減少していた参加人数が増え、活気のある大会となりました。大会の開催を始めてから、初となる明石ケーブルテレビの取材もあり、大会後も参加者がご家族と放送を楽しみに観てくれると思います。

明石市長も見学に来られ、明石市発祥の「ACEボール」という競技の説明を熱心に受けられていました。子供たちとの交流も楽しんでくださり、この大会の長年の開催へのお礼と市との共創のモデル事業だということで感謝のご挨拶をいただきました。子供たちには、たくさんのメダルと記念品、参加賞としてお菓子とハトマークを印刷したメモパッドセットを用意しました。大会中は集中して頑張っていた子供たちもお菓子の袋に満面の笑顔で退場していく姿に喜んでもらえてよかったと思いました。子供たちには大会を通じて、チームで競うことを楽しんでもらい、違う学年や他の小学校のお友達と交流を深めてもらえる時間となる場になればうれしいです。



▶宅建業者名簿登載事項の変更届出は30日以内をお願いします。

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就退任
- 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ください。



株式会社ハウジング流通

代表取締役 徳田 耕一
(神戸支部)

今までに数多くの仲介実績とスピーディーな対応力で既契約者からも高い評価を頂いております。「お客様の立場に立った安心の家探し」・「お客様から紹介をもらえる間柄になる」・「いつも明るく丁寧な接客」が当社の理念です。



神戸市北区桂木2丁目2番地の1

TEL 078-583-5995
FAX 078-583-5944

仕事上で何かあれば相談したり、案件を紹介しあったりしています。特に自分が得意な分野の仕事があると大変助かります。そもそものグループの創設目的が信頼できる仲間作りにあります。それもあって、お互いを100%信用しています。趣味は、旅行です。いろんな環境を見たり知ったりしくて、毎年、世界中のどこかに行くことにしています。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

不動産近代化グループの方は引き続き、各会員同士お互いが助けあう体制を整えて、100年間続くことを目指して行きたいと考えています。又、海外にもネットワークを持つグローバル企業「センチュリー21」の加盟店としても、世界中の人と日本の不動産売買にも対処していきたいと思えます。色々な情報を持って、友人、知人の輪を広げて、発展できるようにしていきたいと思えます。

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。

私は、大学の工学部卒業後、システムエンジニアとして就職しました。しかし、人との関わりのある仕事をしたいと、退職し、知人の飲食店運営を手伝いましたが、なかなか利益も上がらず、自分で店舗等の情報を早期に知る事が出来る不動産業界に再転職しました。当初は、大手不動産販売会社の営業として、10年ほど経過したときに会社から早期退職の募集があり、会社を立ち上げたのが1999年です。店舗も社員もそのまま引継いでスタートしました。事業は売買仲介がメインですが、最近では買取、リフォーム再販売等の事業を展開しています。賃貸仲介・自社物管理等は全体の2割です。営業エリアは神戸市一円で、売買や買取は、物件次第では遠方でも対応をしています。

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。



困った事は、近隣で管理している駐車場の周辺道路の草刈りが多く大変です。最近では、除草剤を撒くことが難しくなり、手間と時間がかかるようになりました。

嬉しかったことは、創業時から同じ学校の前で営業をしているため、かつてこの地域の小学校・中学校に通っていた子供達が、今は親の近く、地元に帰ってきて再び購入者としてお客さんになるケースが出てきました。「どうして神戸市北区でお家を探しているのですか？」と聞くと、小さいころに事務所のまえを通っていたという方も増えてきています。今後は、孫の代にまで繋がっていくようにしたいと考えています。

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。

会社の経営に関しては、今後は安定収入を得られるようにしていきたいと考えており、具体的には地元の賃貸物件の管理や自社保有物件を増やしていく方針です。

当社は創業時から同じ場所で営業をしているため、1回の売買取引で終わりではなく、継続して商売をしていけるような会社作りを目指しています。そのために、営業の範囲を狭くして地域密着性を強くしていこうという考えです。

又、目標、理想としている人物は、アメリカのロサンゼルスにて不動産会社を営んでいる神戸須磨高校の同級生がいます。私も、海外に住んで、仕事が出来れば楽しいかなと思っています。

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。

神戸市を中心にした不動産会社が集まる「不動産近代化グループ」という団体があり、そこに所属しています。このグループは、民間の任意団体で発足して55年以上続いています。主な活動としては、月に2回の勉強会があります。各々の会員のスキルアップを目的としています。会合には同じメンバーが集まるため、自然と信頼関係が生まれます。



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。



実は、私は弊社のお客さんとして「大阪から田舎へ来て暮らしたい!」という夢を持って古民家を探しに来ていました。そんな中、創業者と息が合い平成22年に入社、念願の古民家を取得し、平成28年に代表取締役役に就任しました。その経験を活かし、京阪神にお住いで地方へ移住したいというお客様の夢を叶えられるお手伝いをしたいと東奔西走しております。地方の空き家問題にも貢献できる強い企業として、主に売買を中心に活動しております。

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。

田舎暮らしを推奨する中で大きな壁が2枚あります。1つは市街化調整区域、もう1つが農地法です。いずれも地域の住人や行政との入念な調査と協議が必要で多くの時間が費やされ頭を悩まします。とても手間のかかる作業ですが問題が解決されてようやく販売物件となります。

手間暇掛けて調査した物件がお客様の手に渡り「孫と田舎の畑で野菜を収穫できた!」、「ワンちゃんを庭で思い切り走らせることができた!」など色々な夢が叶うことで、感謝のお言葉はお客様からだけではなく、そのご家族様からいただくので、とてもやりがいのある事業だと感じています。

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。

2024年4月より相続の義務化がスタートしました。相続により譲り受け継がれた田舎の実家。都会に移り住んだ若い世代は田舎へ戻ることは殆どなく空き家数は増加していくばかりです。しかし弊社の田舎暮らしに特化した事業内容によって空き家問題を微力ながら解決し、社会にも貢献できていると思います。大量の産業廃棄物が発生する建物の解体をすることなく、空き家を利活用することにより、今後も更に「空き家」をお客様の「夢を叶える不動産」にどんどん変えていけるよう邁進いたします。



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。

大阪で生まれ育った私はたつの市へ移住して田舎暮らしならではの経験させていただいております。自宅は明治40年築の古民家を購入し、天井を落とし梁をむき出し、壁は自分たちで漆喰仕上げにし、水回りもフルリノベーションしました。寒い冬も薪ストーブで暖を取っているのでとても快適です。もちろん薪も自分で割ります。中でも新鮮な野菜作りが楽しいです。愛情を注いで育てた野菜を朝に収穫しその日に食べる。こんな小さい出来事が大きな幸せを与えてくれます。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

会員の皆さまにとって「市街化調整区域」は手間が難しいというアレルギー的な見方をされると思います。西播エリアの実家を相続し、受け継いだのが今後戻る予定もなく管理にお困りのお客様がいらっしゃれば、是非ご相談くださいませ。ご相談いただいたお客様が安心して次へとバトンを繋いで行けるよう「夢」をお持ちのお客様へと引き継ぎさせていただくお手伝いをさせていただきます。



有限会社スローライフ

代表取締役 庄野 純
(西播磨支部)

店舗の特色等：地方で田舎暮らしを始めたい、古民家をリノベーションしたい、農業をしたい、別荘を楽しみたい、そんな方々に夢を届けられる不動産屋です。



たつの市龍野町日山61番1

TEL 0791-62-5666
FAX 0791-62-5667



てくてくさんぽ

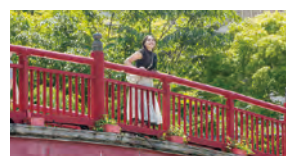
兵庫のイトコめぐり [神戸市・有馬温泉エリア]

太閤秀吉が愛した天下の名湯
日帰りでも楽しめる関西の奥座敷



神戸市街地北側にそびえる六甲山地の北麓に広がるのが、
峡谷のいで湯・有馬温泉。神代期に発見されたと伝えられる古い温泉で、
日本三古泉の一つに数えられています。飛鳥時代には既に天皇が行幸。
奈良時代からは湯治場としてその名を馳せ、近年以降、行楽の場として愛されてきた
この温泉地には、人々を惹きつける魅力がいっぱい。生粋“有馬っ子”の私がご案内します。
起伏にとんだ細い路地を歩きながら、温泉情緒を満喫しましょう。

ナビゲーター
當谷 理穂 Profile ●第55期サンテレビガールズ
●趣味・特技：スポーツ観戦、お笑い鑑賞、三味線、書道、茶道、歌を歌うこと



天下人の偉効に救われた有馬の湯
夏は河川敷ビアガーデンも人気

神戸・三宮から市営地下鉄と北神急行を經由して谷
上駅へ。神戸電鉄に乗り換え、有馬口駅で有馬線に乗り
続けば、有馬温泉駅まで約30分。そう、意外と近いん
です。

駅を出て右へ進めば「湯けむり広場」。太閤秀吉の
像が端座しています。戦火や大地震で荒廃していた有
馬の湯や寺院を見事に復興させたのが時の天下人・
秀吉でした。秀吉は千利休らの茶人を伴って度々有馬
を訪れては盛大な茶会を催し、その名を広める役割も
果たしたそう。いわば有馬の恩人ですね。

湯けむり広場の向かいに架かるのは「太閤橋」。河
川敷は「親水広場」として整備されています。7月下旬
から8月には“ビアガーデン”も開催され、涼を求める
人々で賑わいます。赤い「ねね橋」を渡ると、袂に秀吉
の正室「ねね像」が。横に立って“ねねさん”の視線を
辿ってみてください。その先にはナント太閤像…。二人
はずっと見つめ合っているのです。



古き良き温泉情緒が味わえる路地
湯けむり上がる泉源巡りも楽しみ

広い太閤通から左に折れ路地を進みます。最初の
分岐点に建つのが外湯の「金の湯」。有馬温泉は
泉源の多様さが自慢ですが、大きくは、鉄分や塩分
を多く含んだ茶褐色の“金泉”と、炭酸やラドンを含
んだ透明な“銀泉”に分けられます。金の湯は金泉
です。表に足湯があり、海外のお客様にも大好評！

木造2階建てや3階建ての建物が連なり、温泉街
らしい風情漂う「湯本坂」を進みましょう。1階は土
産物店や食料品店などの店舗になっています。ア
イスやスイーツ、コロッケなどを片手の食べ歩きも
楽しいですよ。

赤いポストを左折すると「天神泉源」。菅原道真
をお祀りする天神社の境内から99.4度の金泉が湧
出。白い湯けむりがモクモク上がっています。鳥居
と泉源の取り合わせがとてもユニークで、映写写真
スポットとしても人気です。有馬は、街中に数多くの
泉源があるのも特色のひとつ。ひよいと覗くと円盤
型や櫓型、井戸型などさまざまな泉源に出合
えます。思わぬところにあるので見逃さないで。

湯本坂を右に折れ、急なタンサン坂を上れば
「炭酸泉源」。地元の子供たちが遊ぶ公園の中にあ
ります。口にするとちょっぴりシュワ。食欲増進効果
があるそうです。

温泉街の一角に並ぶ歴史ある寺院 “お寺で遊ば”と銘打ったプランも

ねがい坂を下れば、由緒あるお寺が軒を連ねる寺町。「極楽寺」付近には、秀吉が
“湯山御殿”を築かせたとの伝承がありましたが詳細は不明でした。それが、阪神淡路
大震災復旧工事の際に湯舟や庭園遺構が突如出現！保存のために「太閤の湯殿館」
が建てられ、蒸し風呂と岩風呂の遺構などが公開されています。向かい、ねねの別
邸跡と伝えられる「念仏寺」。茶房もあり、ドライカレーが人気です。「温泉寺」は有馬
最古の寺。724年に行基が温泉の湧き口に薬師如来像を祀ったのが始まりだとか。予
約すれば、日中混合の精進料理“普茶料理”も味わえます。

温泉寺前の長い石段を登ると「湯泉神社」。有馬を開いたと伝えられる大己貴（お
おなむち）命を祀っています。有馬温泉の守護神であるとともに、子授けにご利益が
あるとして広く信仰を集める神社です。



A R I M A



(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後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

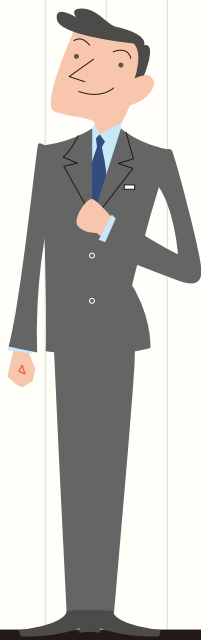
引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●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。



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 オーロラ法律事務所
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

▶濱崎 誠二 弁護士

〒673-0892 明石市本町1-1-28
明石中村ビル4F 明石総合法律事務所
TEL:078-915-1301 FAX:078-915-1302

▶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

▶「第19回兵庫県不動産市況D I 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県本部との共同事業として、本年4月に「第19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>



▶『神戸六甲ミーツ・アート芸術散歩2024』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『神戸六甲ミーツ・アート芸術散歩2024』に協賛します。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是非お楽しみください。会期は2024年8月24日(土)から11月24日(日)まで。

神戸六甲ミーツ・アート芸術散歩 2024 概要

<https://rokkomeetsart.jp>



宅建士の更新は「Web法定講習」の利用が便利です！

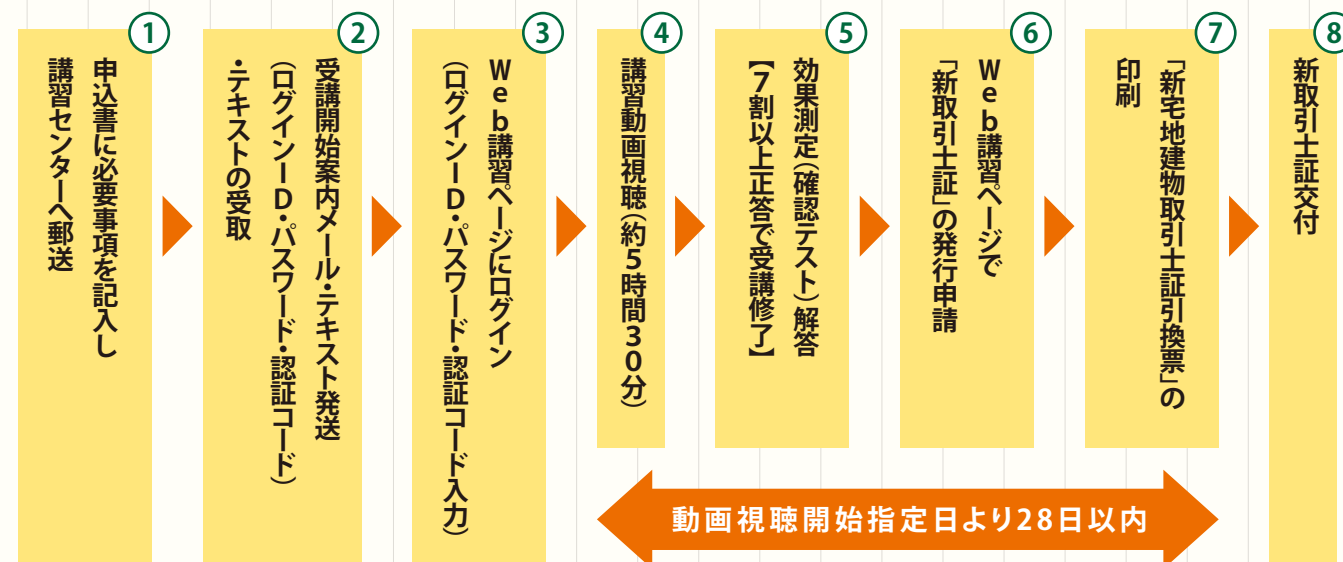
最近、専任である取引士証の有効期限が切れたことによって業務停止となった事例が多発しています！特に専任取引士の方はご自身の宅地建物取引士証の有効期限を確認していただき、必ず有効期限までに新取引士証の交付が完了するよう法定講習を受講してください。

※有効期間満了の約4～6ヶ月前頃に登録されている住所に受講申込書を送付します。

※住所等が変更されている場合は案内が届きませんので、必ず変更の手続きを行ってください。

Web法定講習とは？ Web法定講習は、オンライン上で講習動画を視聴いただき、効果測定を修了された方に新宅地建物取引士証を交付する講習です。Web環境があれば、受講期間内のお好きな時間、お好きな場所で講習動画を視聴できます。

●受講の流れ(④～⑦を必ず28日以内に行ってください)



●Web法定講習申込要件【Web受講可能な方】

1. 兵庫県登録「兵庫第●●●●●●●●号」の登録番号をお持ちの方（他府県登録の方は受講不可!）
2. 宅地建物取引士証の有効期限の6ヶ月以内に、期限を5年間延長させたい方（更新）
3. 宅地建物取引士証の期限が切れたため、新たに宅地建物取引士証の交付を希望される方（新規・期限切れ）
4. 宅地建物取引士証の交付を受けたことがなく、宅建試験合格後1年を経過している方（新規・初発行）
5. インターネット環境が整っていること（プリンター印刷ができること）
6. 個人のメールアドレスをお持ちの方（勤務先等での共有メールアドレスは使用できません）※Web法定講習専用申込書に記入必須です。
7. 兵庫宅建取引士講習センターより届いた「Web法定講習」専用の申込書をお持ちの方 ※お持ちでない方は兵庫宅建取引士講習センター（TEL:078-361-2051）までご請求ください。

座学（会場）講習も実施しております。

令和5年4月より当協会主催の座学講習はDVD上映による動画視聴形式になっております。詳細は当協会ホームページよりご確認ください。

<https://www.htk.or.jp/manager/course/>



ハトサポID・パスワードがわからなくなったら…

全宅連ホームページの会員専用サービス「ハトサポ」の利用が増え、当協会へ「ハトサポID・パスワードがわからなくなった」との問い合わせが多く寄せられています。

登録した際に入力したメールアドレスがわかればIDの確認・パスワードの再発行はご自身でできます。メールアドレスもわからないようであれば当協会（TEL:078-371-5222）までご連絡ください。

ID・パスワード発行手順

1 全宅連ホームページのハトサポログインから「ハトサポID・パスワードがわからない」をクリック！



2 新しいウィンドウが開くので、当てはまるボタンをクリックし再発行を行う

ハトサポID・パスワードが分からない方

現在の状態を選択してください。

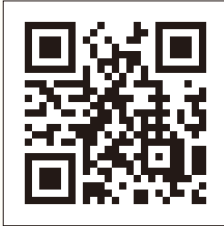
[パスワードを忘れた](#)

[ハトサポIDを忘れた](#)

[ハトサポIDもパスワードも忘れた](#)

▶ 協会ホームページがわかりやすくなりリニューアル!!

- 番号付きコンテンツで検索しやすくなりました。(02 開業・入会 04 法定講習 など)
- シンプルにまとめ、見やすくなりました。 ● ハトマークが新しくなりました。



<https://www.htk.or.jp>

▶ ヴィッセル神戸を応援しています!

兵庫宅建は、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

ヴィッセル神戸をサポートする企業・お店の皆様からのご協賛、それが「ヴィッセル神戸サポートファミリー」です。ヴィッセル神戸は、クラブに関わるすべての人を幸せにすることを活動理念に掲げ、地域の方々の生活を豊かにするスポーツ文化の普及と青少年の健全育成、そして夢と活気ある街づくりを目指しています。協賛金はヴィッセル神戸の選手強化費、地域との交流および支援活動などに活用させていただきます。

私たちはヴィッセル神戸サポートファミリーです
VISSEL KOBE 2024 

無料ソフト「Canva」を使って チラシや動画を簡単にデザインしてみませんか?

「Canva」とは誰でも簡単にデザインができる無料ツールです!デザイン作成の経験がなくても、びっくりするほど簡単に魅力的なビジュアルコンテンツを作成することができます。自分だけで作業することも、別のユーザーを招待してコラボレーションすることもできます。

「Canva」の始め方

まずはCanva公式サイト
(<https://www.canva.com/>) からアカウント
を作成します。画像右上の登録をクリック。

クリック!!



デザインしたいコンテンツを選びます

例えば、プレゼン資料、チラシ、動画などコンテンツ別にある豊富なテンプレートの中から好きなものをチョイス!

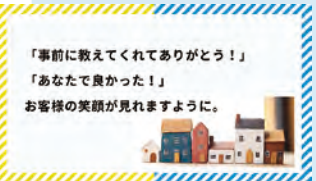
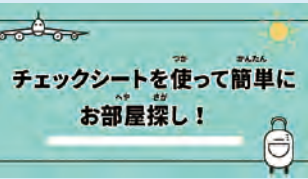


編集画面でデザインしていきます

マウスで簡単に編集できます。無料テンプレートの文字を打ち換えたり、画像を差し替えるだけでレベルの高いプレゼン資料、動画が作成できます。



Canvaで作成したデザイン例



「Canva」無料ツールをぜひお試しください。

最近の判例から

－再建築不可物件の説明－

再建築不可物件であるとの重要事項説明が正しくなされているとして、
買主による契約無効や損害賠償等の請求が棄却された事例

(東京地判 令3・8・25 ウエストロー・ジャパン)

接道義務を満たさず再建築不可とされた物件を購入した買主が、「柱一本残せば建替えられる」と媒介業者から説明を受けたと主張して、売主業者及び媒介業者に契約無効による売買代金返還や損害賠償を請求した事案において、そのような説明があったという証拠はなく、再建築不可物件であるとの重要事項説明が正しくなされているとしてその請求を棄却した事例

1 事案の概要

平成26年9月、X(個人)は、売主業者Y1との間で都内の土地付き中古戸建て物件を代金4580万円で購入契約し、媒介業者Y2に媒介手数料154万円を支払った。

本物件は、昭和51年に元の土地から分筆された土地で、建物が建っている部分の土地1(69.17㎡)と、公道に繋がる通路部分の土地2(33.39㎡につき持分1万分の2553)の2筆からなる旗竿地であった。そして、この分筆の際に作成された地積測量図によれば、土地1と土地2の接合部の幅が2mと記載されていた。なお、建物は、平成3年に当時の土地所有者が建築確認(以下、「平成3年建築確認」という。)を得て新築したものであった。

しかし、本物件の販売に際して作成された実測図では土地1と土地2の接合部の幅が1.98mとの結果になった。

このため、Y2は、本件売買契約の重要事項事前説明書において、「敷地と道路との関係による制限」の箇所に「対象不動産は建築基準法に定める接道義務をみたしていないため、建築物の建築はできません。また、現在ある建築物については、増・改・再建築はできません。」と記載し、Xに説明した。

令和元年8月、Xは以下の通り主張して、Y1に対して本件売買契約の取消しを、同年9月、Y2に対して本件媒介契約の取消しの意思表示をし、Yらを提訴した。

[Xの主張の要旨]

ア) 再建築不可物件を本来の評価額の4.5倍の高額で売却した暴利行為による公序良俗違反無効または消費者契約法(不実告知)による取消しを原因とする売買代金

返還請求。

イ) 広告に接道義務を満たしていない旨の記載がなかったこと、及び、Y2が重要事項説明時に「(再建築不可ではあるが)一本残せば建替えられる」と誤った説明をしたことによる説明義務違反に基づく損害賠償請求(評価額と購入額の差額3580万円及び媒介手数料相当額)。

[Yらの主張の要旨]

ア) 本件売買契約の売買代金は近隣の戸建て住宅の取引金額(7500~8400万円程度)より明らかに低廉であり、これは再建築不可の物件だからである。

イ) Xに対し、本件建物の具体的な建替方法を説明したことはなく、本件建物が接道義務を満たしていない場合に建築確認を要する増改築や建替えはできないこと、建築確認を必要としない改造、改装、リフォーム等は可能であることなど、一般的知識に属する事項を話したにすぎない。

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。

(1) Xは、Y2が重要事項説明を行う中で、「柱一本残せば建替えられる」との説明を受けたと主張する。

しかし、接道義務を満たしていないという説明をしながら、柱1本残せば建て替えられるという説明をすることは、矛盾した説明をすることとなり、説明を受けるXを混乱させることになるから通常は避けるものと思われるこ

とからすると、客観的な証拠のない限りそのような説明を行ったとは認定し難いところ、これを認めるに足りる客観的な証拠はなく、Y2が重要事項説明においてそのような説明をしたと認めることはできない。

(2) Xは、他の不動産業者が査定した本件不動産の価格査定書において、近隣の不動産の取引事例との比較によるプラスポイント・マイナスポイントを査定した結果、本件土地は未接道なため建築不可となることを指摘した上で、査定価格を1000万円としていることを根拠として本件売買契約が暴利行為であると主張する。

しかし、当該査定書では、各々の要素をどのように考慮し、どの程度の減価要因としたのかは不明であり、Xの主張は採用できない。

(3) Xは、本件建物に係る平成3年建築確認は接道義務を満たしておらず無効であるのに、平成3年建築確認がされていることを告知したことが不実の告知に当たると主張する。

しかし、建築確認は行政処分であって、これが取り消されるか、あるいは重大かつ明白な瑕疵があつて無効であるといえない限りは有効なものであるところ、本件建物につき特定行政庁において平成3年建築確認が適法なものではないとして違反建築物として取り扱われていることを認めるに足りる証拠はない。

そうすると、本件売買契約につき、平成3年建築確認がされているということを前提として手続が進められたことに問題はなく、したがって、この点について不実の告知があったとはいえない。

(4) Xは、Y2が本件不動産を売り出すにあたり、本件広告に本件不動産が接道義務を満たしていないことを記載していなかったことをもって説明義務違反があったと主張する。

しかし、本件売買契約の取引全体を通してみた場合には接道義務を満たしていないことの説明があったといえ、説明義務違反があったとはいえない。

3 まとめ

本事例では、媒介業者が「柱一本残せば建替えられる」と説明したという客観的な証拠もなく、正しく重要事項説明が行われたものと認定された。

巷では、接道義務を満たさず再建築不可とされている物件であっても「柱一本残せば改築扱いになるから建替えられる」と言われることがあるようだが、そのような法規は存在せず、建築基準法第6条第1項第4号(いわゆる「4号建築物」)に係る規定を曲解した印象的な台詞が独り歩きしていると思われる。

宅建業者としては、噂レベルの法解釈による説明を買主にすることがあってはならず、厳に留意したい。

なお、2025年(令和7年)4月から、建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の縮小が実施される予定であるので、国土交通省のホームページ等でご確認いただきたい。



※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.132 2024-冬号)より転載

最近の判例から

ー収益物件にまつわる調査説明義務ー

収益物件のレントロールに記載された賃借人の状況につき、取引経過に照らして、売主、仲介業者の双方に把握する義務があることを認めつつ、関与する立場に応じた調査確認の合理性を検討し、売主の責任は肯定したが、仲介業者の責任は否定した事例

(東京地裁令和5年3月23日判決)

1 はじめに

宅地建物取引業者には、宅地建物取引業法上、各種の説明義務が課されています(宅地建物取引業法35条、47条1号など)。

この説明義務が十分に果たされていたかについては、その相談事例・裁判事例も多岐にわたります。今回は、このうちで宅建業者が取り扱うことの多い収益物件に関する裁判例を紹介したいと思います。

2 事案の概要

▶東京地方裁判所令和5年3月23日判決(LLI/DB 判例秘書登載)(紙面の都合上、内容を一部簡略化・省略しています。)

買主であるXは、売主Y1から、平成31年3月30日、売買代金2億2500万円で2棟のアパート(以下、「本物件」といいます。))を購入しました(以下、「本件売買」といいます。))。そして、本件売買では、(i) Y1は本物件の隠れた瑕疵について責任を負わないこと、(ii) 本物件では合計8名との間で賃貸借契約があり、Y1は所有権移転と同時に賃貸人たる地位をXに承継すること、が特約として定められていました。

また、仲介業者であるY2は、Y1から媒介の依頼を受けて、本件売買の仲介業務を行っています。

Xは、本件売買において、①レントロールの偽装、②漏水の隠蔽、③シロアリ被害の隠蔽、④水道管の違法接続、⑤決済履行時の清算処理の誤りなど、収益不動産としての経済的価値の評価を誤らせる重大な事象があったとして、Y1及びY2に対して、共同不法行為に基づき損害賠償を求めました。

収益物件の根幹は既存の賃貸借契約にありますので本稿ではレントロールの偽装について紹介したいと思います。

3 判決の概要

(1) 当事者の主張の整理

本物件では、そのレントロールに記載された賃借人のうち、Aが本件売買の契約締結時点で既に退去しており、賃料収入が見込めないことが判明しました。

ア Y1について

Xは、AからY1に賃料の入金がなかった以上、Y1は本件売買時点で賃料収入が存在しないことを確知していたか、知り得たにもかかわらず、これをXまたはY2に告げず、Y2に内容虚偽のレントロールを作成させ、Xに交付したと主張しました。

イ Y2について

Xは、Y2がレントロールを作成するにあたって、Y1に対して滞納賃料がないか質問する、Y1から通帳の写しを提出させる、などの容易に対応可能な事実確認を怠り、内容虚偽のレントロールをXに交付しており、仮に、通常は入金記録を確認するに至らないとしても、現地確認における不自然な事情を踏まえれば、Y2はレントロールの正確性を調査すべきところ、Y2はこれを怠った、と主張しました。

ウ 損害について

Xは、虚偽のレントロール記載の賃料総額1122万7200円を前提として利回り5%相当の2億2500万円を売買代金と設定したのであるから、真正なレントロールであれば賃料総額1038万9600円となる以上、利回りが同程度であれば、売買代金は2億0820万8417円になるとして、その差額の1679万1583円を損害と主張しました。

(2) 裁判所の判断

裁判所は以下のように判断して、売主であるY1には責任を認め、仲介業者であるY2には責任を認めませんでした。

ア Y1の責任

Y1において、賃借人Aが退去していたかの認識は明確ではないが、XがY2の作成したチラシの賃料収入情報を基礎に本物件の購入を決めたことは容易に認識し得たため、Aの賃料収入の状況やAからの連絡の有無を本件売買前に確認すべきであって、これをしていない点に過失があるとして責任を認めました。

その上で、損害額については335万8317円の限度で損害を認め、瑕疵担保責任免除特約の存在やXが空室確認をしていることなどを理由として、Xも自身の仲介業者に相談し、調査をすべきであったとし、5割の過失相殺をしています。

イ Y2の責任

Y2は、Y1からの委託で媒介を行っているものですが、裁判所は業者の介入を信頼して取引に入った第三者に対しても業務上の一般的注意義務があるという先例(最高裁昭和36年5月26日判決参照)を踏襲し、今回はY2が本物件のチラシに賃料収入を前提とした利回りを記載しているので、購入希望者が利回りを前提に売買価格を検討することを認識していたとし、Y2には、Y1にレントロールの提示を求め、賃借人の状況を把握する義務があったとしました。

しかし、Y1から提示されたレントロールに不審な点がないこと、Y2は現地調査において、郵便受けに郵便物があふれていないか外部から確認もしていたことから、Y2にAに何らかの照会等を行う義務まではあったと言い難いとして、Y2にレントロールの誤りに関する過失は認められないと判断し、責任を否定しました。

4 実務上のポイント

オーナーチェンジ物件などの収益物件を売買するにあたって、売買契約締結前に入居者の退去の有無などの事情を把握していれば、それを説明しなければ説明義務違反となり得るところです。上記裁判例は、売主、仲介業者ともに退去の事情を正確に把握できていなかったというものですが、裁判例はそのような状況でも「知らなければ問題がない」とはしませんでした。

裁判例は、物件の売り出し方(利回りと売買代金がつながっている)などを踏まえつつ、そうした取引形態で通常重要と考えられる事情を抽出し、取引関与者の立ち位置も踏まえながら、どこまで調査説明をするべきかを判断しています。

こうした枠組みは、居住目的を対象とした収益物件に限らず、テナント等の店舗目的を対象とした収益物件でも同様と思われます。

いずれにせよ、収益物件の媒介に入る宅建業者におかれては、重要事項説明に記載すべき事項を丁寧に聴取し、取引誘因となった事情、契約書の記載(瑕疵担保にかかる特約の有無等)、当事者の情報交換の経過等も吟味しつつ、当該収益物件の特性を把握することが必要です。その結果、買主の契約締結の意思決定や代金決定の判断に及ぼし得る事情が認識できた場合は、最低限それに対する処置として、自らができる合理的な調査を行い、その説明を行うようにすることが肝要です。裁判例も同様の指摘をしているものと思われます。



※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 千 邑 竜 也 (兵庫県弁護士会所属)

profile

愛知県春日井市出身。大阪大学法学部卒業、京都大学法科大学院修了。2015年弁護士登録。現在は京都芸術大学通信教育部建築デザインコースに在学。

[神戸法律事務所]
〒650-0034 神戸市中央区京町79番地日本ビル405号 TEL:078-331-0013 FAX:078-333-9343