



HYOGO TAKKEN PRESS

Vol.342 2026 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.342 2026 夏号



料理長のおススメ「牛×牛（ぎゅうぎゅう）膳」は、特に人気の高い「牛へれかつ」と「肉しくれ」の両方を味わえるのが魅力。デミグラス風のソースが肉の旨味を引き立てる国産牛へれかつ。代々引き継いだ秘伝の甘辛いタレ味があとを引く三角バラの肉しくれ。共に食べ応え十分。さらに、小さな器に美しく盛り付けられた前菜五種、本日のお造り、小鉢、旬野菜吹き合わせ、りんどうサラダにズのお食事までセットになっていて、舌もお腹も大満足だ。

イイ店みつけた! てくてくグルメさんぽ [加古川市編]

国際ソムリエかつ料理人ならばこそ!! ワインと料理、その類なきペアリングに心酔。



十種以上の野菜、牛骨、鶏から、豚骨を3日間かけてじっくり煮込んだデミグラスソースのコク深さと、赤身肉特有の旨味が口に広がる国産牛ひれかつ。ペアリングとして宮本さんが選んだのは、肉やソースの重厚さに負けない、しっかりした味わいの濃厚な赤ワイン。料理、ワインそれぞれの美味しさを満喫できる。

JR加古川駅の西、少し離れた場所に佇む「味季（しゅん）料理 りんどう」は、立派な日本家屋を彷彿とさせる外観が印象的。五十有余年の歴史を誇る市内屈指の老舗日本料理店で、和とモダンが融合した店内には、心地よい落ち着いた雰囲気が漂う。

少人数の食事会、大人数の宴会、家族の大切な集い、接待……どんなシチュエーションにもマッチする「りんどう」。播磨灘の鮮魚、地元契約農家の野菜など新鮮な旬食材にこだわり、その味の良さは定評がある。

「初代、先代からの伝統を大切に受け継ぐ一方で、時代に応じた新たな風潮も積極的に導

味季料理 りんどう

加古川市加古川町木村474-2 TEL.079-424-8100

【営業】11:30～14:30 (LO14:00)、17:00～21:00 (LO20:00) 【休】水曜日、第2・第4火曜日

入。常にお客様に喜んでいただけるよう、前進を続けています」と語るの、3代目オーナーで料理長の宮本隆太さん。実は、2017年、世界65カ国のソムリエ協会が参加する国際ソムリエ協会の認定試験において、最も評価の高い金賞を、日本人で初めて受賞した方。ワインは勿論、飲料に関する幅広い知識とスキル等が世界的に認められたというわけだ。宮本さんがソムリエを目指したのは、お客様に料理とお酒の素晴らしい出会いを楽しんでいただくため。そこで、ソムリエ界の最高峰を目指した。「料理人でありソムリエですから、どちらの味覚も組成も分かります。だからベストなペアリングをご提案できると思うのです」。お客様好みのワインに合わせるため料理の味付けをアレンジ、現在何を飲まれているかで次に出す料理の作り方を変えるなどもあるそう。それも料理人だからこそできる仕事。「料理人×国際ソムリエが供する唯一無二のペアリングを楽しんでいただきたいですね」。

家庭で手軽に楽しめるワインを知りたいという人にお勧めなのが、宮本さんがInstagramで発信する「国際ソムリエくん」。コンビニ等で買え

る「安旨ワイン」情報満載で、ワインやペアリングのミニ知識も紹介されている。



広い駐車場に面して古民家風の佇まいをみせる味季料理りんどう。店内も落ち着いた雰囲気にも包まれている。4人掛けテーブル、カウンター席、お座敷などなど、様々な部屋がそろっていて、目的に合わせて選べるのも嬉しい。特におすすめは立派な鉄板を備えたカウンター席。目の前で焼き上がる肉や野菜の香りを楽しみながら交わす、宮本料理長との料理談義、酒談議に時を忘れる。

編集
後記



今年度は本部役員の改選を経て、情報提供委員会のメンバーも新たな顔ぶれとなっております。

兵庫宅建では、公式キャラクターとして「ハトットちゃん」が誕生し、これから一緒に当協会を盛り上げてまいります。広報誌

を始めとして各所に登場させていただく予定ですので、どうぞよろしくお願いいたします。

本誌に関しましても、より一層わかりやすく、よいものを目指してまいりますので、皆様どうぞよろしくお願いいたします。



(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/久内麻佐行 ■編集人/永井新二 ■情報提供委員会/永井新二(芦屋・西宮)、新谷明子(神戸)、宮本輝美(加古川)、藤本大樹(阪神北)、
URL <https://www.htk.or.jp/> E-mail htk@htk.or.jp 中島 徹(三田・丹波)、大西 理(神戸)、樹 智雄(姫路)、中山弘樹(但馬)



日岡神社

てくてくさんぽ

兵庫のイトコめぐり

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.342 2026 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:日岡神社

Contents

兵庫宅建Information①	1
定時総会開催	2
会長就任のご挨拶	4
令和8・9年度 新役員のご紹介	5
令和8・9年度 2団体委員会(部会)構成表	6
エステートヒューマン	7
てくてくさんぽ兵庫のイトコめぐり	9
兵庫宅建Information②	11
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、開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。

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	2026年 ● 8月19日(水) ● 9月16日(水) ● 10月21日(水) ● 11月18日(水) ● 12月23日(水) 2027年 ● 1月27日(水) ● 2月24日(水) ● 3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更新案内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

会員の皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。また、平素より本協会の運営並びに事業活動に対し、ご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和6・7年度の1期2年間、会長職を務めさせていただきました。その間、協会内にとどまらず、全宅連や全宅保証、近畿地区不動産公正取引協議会、さらには行政組織の審議員などの要職を兼務し、大変貴重な経験と知見を積むことができました。

この度、それらの経験を余すところなく生かし、兵庫県宅建協会のさらなる発展のために、引き続き令和8・9年度の会長職という重責を担わせていただくこととなりました。身に余る光栄であると同時に、その職責の重さに改めて身が引き締まる思いでございます。

現在、私たちを取り巻く環境は、国内外ともに大きな転換期を迎えています。国際社会における地政学的リスクの長期化や為替市場・資源価格の乱高下は、国内経済にも波及しています。政策金利の引き上げ、物価や人件費の上昇による建築コストの高騰、そしてこれらに起因する不動産価格の上昇などにより、先行きが見えにくい状況が続いています。

これに加え、我が国固有の課題である人口減少や少子高齢化、空き家問題の深刻化、さらにはAI技術の進歩に代表されるデジタル化の加速など、不動産を取り巻く環境は著しいスピードで変化しています。

こうした環境の変化に会員の皆様が迅速に対応でき、安心して日々のビジネスに専念できるよう、多角的な会員支援事業を強力に推進してまいります。AI時代の実務に直結する研修の充実、法改正や制度変更への的確な情報提供に努め、兵庫宅建株式会社を通じた新たな会員支援策についても検討を行ってまいります。

また、これらを支える足腰として、強固な協会組織の運営と基盤整備に努めます。きめ細かな支部長会の開催等を通じて各支部の状況を的確に把握し、支部間の意見調整や問題解決を図ることで、全会員の意見が十分に反映される組織運営を目指すとともに、地区協議会の在り方についても再検討を行うほか、「雇用基盤整備特別委員会」を中心に、各支部事務局職員の雇用環境の整備にも真摯に取り組み、組織の一体感を高めてまいります。

加えて、不動産無料相談所の運営強化や、Webを活用した多角的な研修会を通じて、消費者の期待に応えられる人材を育成し、さらに、深刻化する空き家問題に対処するために立ち上げた「兵庫宅建空き家相談窓口」を最大限に活用し、各支部とも緊密に連携しながら、空き家の流通促進や利活用支援に積極的に取り組みます。

要望陳情活動としましては、全政連や兵庫県宅建政治連盟としっかりと連携し、政策提言や要望活動に積極的に取り組むと同時に、不動産の専門家としての知識を持って各種関係機関へ協力し、協会の社会的地位の向上を目指します。

これから2年間、会員支援事業ならびに喫緊の課題につきまして、役員と事務局職員が一体となって邁進して参りますので、今後とも引き続き皆様のご支援をよろしくお願い申し上げます。

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いたします。

令和8・9年度 新役員のご紹介

▶副会長



阪神北
山本潤祐



淡路
篠淵修司



神戸
西口寿雄

▶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



神戸
会員支援・研修委員長 栗林伸行



加古川
政策事業委員長 岸本 正



尼崎
相談事業委員長 島 祥晃

▶支部長



尼崎
小林文志



芦屋・西宮
永井新二



阪神北
山田智子



三田・丹波
中島 徹



神戸
新谷明子

▶支部長



北播磨
藤尾 寛



明石
中根睦夫



加古川
松尾崇司



姫路
井上 聡



西播磨
井口浩一郎

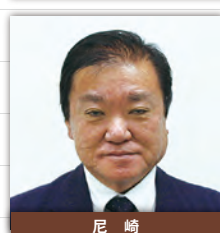
▶支部長



但馬
青木 隆



淡路
篠淵修司



尼崎
福田泰彦



神戸
野田浩二



姫路
竹内 宏

▶監事

令和8・9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)

山本潤祐〔阪神北〕 篠淵修司〔淡路〕 西口寿雄〔神戸〕

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 木村洋信〔尼崎〕 井上 聡〔姫路〕
佐藤仁思〔芦屋・西宮〕 前澤 智〔神戸〕 栗田尚樹〔西播磨〕

運営委員会 (業・保)

委員長 大出裕崇〔姫路〕
副委員長 堂阪和紹〔尼崎〕 森藤良治〔神戸〕
影山 靖〔芦屋・西宮〕 岩本昌樹〔阪神北〕 松下かおる〔神戸〕
松熊寿太〔明石〕 松尾崇司〔加古川〕 青木 隆〔但馬〕

情報提供委員会 (業・保)

委員長 永井新二〔芦屋・西宮〕
副委員長 新谷明子〔神戸〕 宮本輝美〔加古川〕
藤本大樹〔阪神北〕 中島 徹〔三田・丹波〕 大西 理〔神戸〕
榎 智雄〔姫路〕 中山弘樹〔但馬〕

会員支援・研修委員会 (保〔研修部会〕)

委員長 栗林伸行〔神戸〕
副委員長 山田智子〔阪神北〕 藤尾 寛〔北播磨〕
大谷香苗〔芦屋・西宮〕 田村浩一〔三田・丹波〕 柴野耕平〔神戸〕
磯邊正嘉〔神戸〕 羽原正善〔加古川〕 長谷川博樹〔姫路〕

政策事業委員会

委員長 岸本 正〔加古川〕
副委員長 山本慎二〔芦屋・西宮〕 高野正浩〔神戸〕
富満英樹〔尼崎〕 楠本治子〔阪神北〕 中島武彦〔神戸〕
淵脇州平〔明石〕 三木研二〔姫路〕

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 島 祥晃〔尼崎〕
副委員長 森田 顕〔神戸〕 中根睦夫〔明石〕
小林文志〔尼崎〕 石橋一平〔尼崎〕 高橋正佳〔芦屋・西宮〕
山村耕平〔芦屋・西宮〕 歌田徳仁〔阪神北〕 稲垣和昌〔神戸〕
田中利樹〔北播磨〕 森本哲朗〔加古川〕 宇都博文〔姫路〕
井口浩一郎〔西播磨〕 糸山秀樹〔淡路〕

雇用基盤整備 特別委員会

委員長 渡部健一〔芦屋・西宮〕
副委員長 畑中功輔〔神戸〕
大出裕崇〔姫路〕

監事(監査)

福田泰彦〔尼崎〕 野田浩二〔神戸〕 竹内 宏〔姫路〕



クリップハウス

代表 尾上 あゆみ
(北播磨支部)

生まれ育った小野市で店舗を構え、一人で営業しています。丁寧な対応とスピーディーな回答を心がけています。



小野市上本町135番地

TEL 0794-62-2543
FAX 0794-62-2573

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

北播磨支部では、令和5年に女性会が発足し、年に1回ランチ会を開催していただいています。

代表者の方や専任の取引士の方々と交流を深める良い機会となっており、この会をきっかけに女性会員の総会出席率も向上しているように感じます。

今後もこうした交流を大切にしながら、日々の仕事に取り組んでまいります。



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。



祖父が製材所、父が建築業および賃貸業を行ってきた流れを受け、不動産業者として開業しました。

当初は祖父から引き継いだ屋号「近都製材所」で登録していましたが、自分なりの仕事の形が見えてきたことから、「クリップハウス」へと商号を変更しました。

主な業務は、不動産売買・賃貸の仲介、その他不動産に関する各種ご相談です。

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。

一人で営業しているため、提案や進め方について日々判断に悩む場面もありますが、それも含めてやりがいと面白さを感じています。

お客様から新たに別のお客様をご紹介いただいた時は、喜んでいただけたのだと実感でき、大きな励みになっています。

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。

お客様には気軽にご相談いただける、身近で頼りにしていただける存在でありたいと考えています。

また、同業者様をはじめ、ハウスメーカー様や工務店様にも「また一緒に仕事をしたい」と思っただけよう、日々努めてまいります。

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。

人と人のご縁をつなぐ活動(いわゆる仲人)をしています。

仕事ではありませんので、マイペースに楽しみながら続けています。

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。

高額な商品を取り扱うのに、一人からでも事業として成り立たせることができる不動産業界に学生時代に興味を持ったことがきっかけです。宅建資格の取得や不動産について学ぶことを機に土地や建築の奥深さに魅了されこの業界に飛び込みました。現在は、個人向けの売買仲介だけでなく、事業用不動産の売買や、収益物件の購入等、幅広く行っています。



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。

未経験の新たなプロジェクトにチャレンジし、それを成功へと導けたときが一番の喜びであり、最高の瞬間です。不動産には全く同じ物件が存在せず、昨今の激しい時代変化の中で、常に新しい案件から学び続けられる楽しさがある反面、それらに即座に対応できるスピード感と、正確な判断力を組織として培っていくことが現在の大きな課題です。

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。

目標は、時代変化に振り回されない柔軟性と、安定した成長力を兼ね備えた強い会社を創ることです。理想の人物として特定の誰かを挙げることはありませんが、社会、自分、従業員、取引先、そして顧客も、全員をハッピーにできる人。ビジネスの本質を忘れず、周囲への感謝と敬意を大切にしながら、誰よりも事業を楽しめる存在でありたいです。

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。



趣味と言えるか分かりませんが、仕事を通じてご縁のあった方々と食事を共にし、会話を楽しむ時間です。立場や年齢の垣根を取り払い、美味しい食事を囲みながらフラットに会話を交わすことで、絆が深まります。自分には無い多様な価値観や考え方に触れることは、人との繋がりを深め、自身の視野を広げてくれるこの時間が、私の充電法となっています。

Q5 その他、皆様に伝えたいことがあればお願いします。

不動産市況や社会情勢は目まぐるしく変化しますが、不動産を取り扱う者として、誠実に地域に貢献していきたいと考えております。同業の皆様とも、単なる競合ではなく、お互いに助け合える良好な関係を築いていければ幸いです。



みなと不動産 株式会社

代表取締役 吉岡 邦彦
(明石支部)

JR明石駅前を拠点に、兵庫・大阪エリアにて住宅用から事業用不動産まで幅広く買取りを行っております。特に明石市・神戸市内の物件は重点強化エリアとして積極的に取り組んでおりますので、買取り査定のご依頼やご相談は、ぜひ当社までお気軽にお寄せ下さい。

明石市東仲ノ町10-18
みなとビル明石東仲ノ町6FTEL 078-939-3693
FAX 078-939-3694



てくてくさんぽ

兵庫のイトコめぐり [加古川市・日岡山エリア]

播磨国風土記の舞台・日岡山近隣に古墳時代の浪漫を訪ね歩く



JR神戸線加古川駅で加古川線に乗り換えます。

電車は1時間に2本(昼間1本)なので時間には余裕を持ちましょう。

次の駅が「日岡」。ちょっとした無人駅ですが、ICカードが使えて一安心。

あまり知られていませんが、加古川市には案外多くの古代遺跡が残されています。

古代における地方の姿や人々の暮らし等を記した地誌『播磨国風土記』にもその名が見える日岡は、その代表ともいえる場所。旧石器時代の石器や数々の古墳が発見されています。

それでは、神話の世界に足を踏み入れてみましょう。

ナビゲーター

西山愛海 Profile ●第57期サンテレビガールズ、神戸観光親善大使
●趣味・特技：サウナに入ること、テニスなど



市内最大級の古墳群、寺院跡で遠い歴史に思いを馳せる

3基の大型古墳が現存、国史跡に指定されている「西条古墳群」。墳長約100mもある前方後円墳「行者塚古墳」は5世紀中葉に築かれた市内最大級の古墳。墳丘の4カ所に造り出しのある特殊な形が特徴です。埴輪や食物を模した土製品、土器などが多数出土。祭祀の様子をうかがわせる遺物なども発見されていて興味をそそります。出土品の中でも、3～4世紀に作られた中国製と思われる金銅製帯金具は国内でも最古クラス。朝鮮由来の馬具や製鉄材なども見つかっています。被葬者はきっと有力な首長だったのでしょうね。

人塚古墳は行者古墳とほぼ同時期に築かれた造り出し付き円墳。古墳の周りには濠が巡らされていました。尼塚古墳も造り出し付き円墳で、人塚古墳とよく似た構造。3基の古墳の規模や構造は段々簡素になっているそうです。

人塚古墳に隣接する「西条廃寺」は、奈良時代前期に造られた市内最古の寺跡。塔、金堂、講堂を備え、それを取り囲む回廊をもつ法隆寺大伽藍配置の大寺院だったよう。現在はそれぞれの基壇(土台)が復元され、兵庫県指定史跡公園として整備されています。古代ロマンを掻き立てるスペースです。



スポーツ施設が充実した公園は市内有数のお花見スポット

前方後円墳の御陵に拝礼。前の階段を下りて宮内庁管轄域を出ると、日岡山公園に入ります。標高50m余りの小高い山を開発した広大な公園で、グラウンドや体育館、野球場、プール、テニスコートなどのスポーツ施設が充実。子供たちが遊ぶ遊具もいろいろ揃っています。

山頂には展望台があり、ベンチも設けてありますから、鳥の声を聴きながらひと休めるのにピッタリ。視界を遮るものがまるでなく、公園内が見渡せるのはもちろん、加古川の市街地や臨海地帯の工場群、天気がよければ播磨灘や志方方面まで眺望が楽しめます。

日岡山公園は、お花見のスポットとしても人気。園内にはソメイヨシノやカンヒザクラ、オオシマザクラなど約1500本の桜が植えられ、毎年3月下旬～4月初旬には満開を迎えます。特に野球場横のメインストリートは、ぼんぼりの灯りでライトアップされ幻想的な雰囲気。屋台も立ち並び、夜桜見物の人々に大にぎわい。4月中旬～5月上旬には、公園内のあちこちで様々な種類のツツジが咲き誇ります。こちらも是非見てみたいものです。

公園を出て東へ。辺りは一面の田園地帯。麦の穂が黄金に輝く初夏は、それは美しい光景です。のんびり歩きながら西条古墳群を目指しましょう。



(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ら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

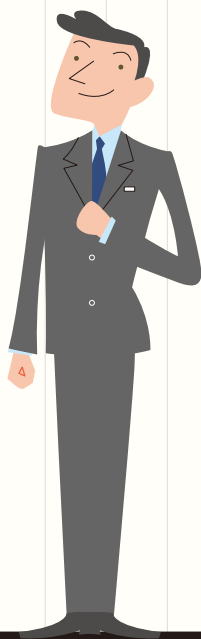
引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●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

兵庫宅建では、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。本事業は、初回に限り無料でご利用いただけます(メール・FAX相談、または40分までの面談相談)。ご利用の際は、事前に所属支部から「相談カード」の交付を受け、ご所属の地区担当顧問弁護士宛てにメール添付またはFAXにてご送付ください。

※支部への連絡を経ない直接の相談は受け付けかねますので、ご了承願います。

※交付された相談カードのご利用は1回限りです。2回目以降や規定時間を超える場合は有料となります。

相談の流れ

ご所属の支部へお電話ください

支部から「相談カード」をお送りします

「相談カード」をご所属の地区の担当弁護士へ、メール添付か、FAXでご送付ください

弁護士からの返答をお待ちください

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

▶ 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

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

▶ 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

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

▶ 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

▶ 菅尾 英文 弁護士
〒670-0055 姫路市神子岡前1-4-3
菅尾・岩見法律事務所

▶ 「第23回兵庫県不動産市況DI調査」の結果について

兵庫県宅建協会では、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23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>



兵庫宅建協会公式キャラクター

「ハトットちゃん」が誕生しました！

本キャラクターは、昨年12月から本年3月にかけて募集を行い、数多くのご応募をいただいた中から選定されたものです。ご応募いただきました皆さまに、心より御礼申し上げます。



名前 ハトットちゃん

チャームポイント

- 神戸をイメージしたマリンテイストのコーディネート
- 子どもから大人まで自然と笑顔にする、丸くキュートなフォルム
- 宅建協会のシンボル「ハトマーク」の帽子

親しみやすさを大切にしながら、兵庫宅建協会の活動をより多くの方に知っていただけるよう、さまざまな場面で活動してまいります。

今後は、イベントや広報活動、SNSなどを通じて、“安心できる住まい探し”や地域に寄り添う協会活動をPRしてまいりますので、見かけた際は是非応援してくださいね。

▶ハトマーク杯 第17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～



本大会は、子どもたちが気軽にスポーツに親しみ、健全な心身を育むことを目的として明石市スポーツ推進委員会が主催し明石ショートテニス協会の協力、兵庫県宅地建物取引業協会 明石支部が協賛し開催をしたものです。

当日は昨年よりも参加者が増え、ショートテニスの部：30チーム65名 ACEボールの部：19チーム43名合計108名の小学生選手が集結し、日頃の練習の成果を存分に発揮しました。

ショートテニスでは、子どもたちは巧みなラケットコントロールで、大人顔負けのスピード感あるラリーを披露しました。一球一球に集中し元気にボールを追いかける子どもたちの姿が印象的でした。

ACEボールは明石で生まれた注目のニュースポーツです。チームメイトとの見事な連携プレイが数多く飛び出し、得点が決まるたびに会場からは大きな歓声が沸

き起こりました。

どちらの競技も常連のプレイヤーも初めて参加するプレイヤーも、互いに声を掛け合いながら勝利を目指して白熱した試合を展開。時に悔しさをにじませる場面や、ファインプレーに笑顔でハイタッチを交わす場面も見られ、スポーツを通じて深い絆が育まれる素晴らしい大会となりました。

ご協力いただいた関係団体の皆様、ならびに温かい応援を送ってくださった保護者の皆様に心より感謝申し上げます。今後も当支部の活動を通じて市民の皆様に幅広く認識していただくことで信頼を高めていけるよう努めていきたいと思っています。

▶『神戸六甲ミーツ・アート2026 beyond』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2026 beyond』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2026年8月29日(土)から11月29日(日)まで。

神戸六甲ミーツ・アート 2026 beyond 概要
<https://rokkomeetsart.jp>



不動産キャリアパーソン講座 割引キャンペーン



不動産キャリアパーソンは、不動産取引に関わる全ての方が不動産取引実務の知識を学習できる「研修制度＋資格制度」です。受講料は8,800円で、通信教育費用、修了試験受験料（1回分）、資格登録料を含みます。

●このたび、兵庫宅建を通じて令和8年度中（～令和9年3月31日午後5時）にお申し込みいただければ**4,000円で受講できるキャンペーン**を実施します。**先着20名限定**ですので、是非お早めにご検討ください。



申込条件・注意事項

- 兵庫宅建会員の「代表者」、「政令使用人」又は「従業者登録済みの従業者」による申し込みがキャンペーン対象。
- 兵庫宅建専用のキャンペーン申込書による申し込みがキャンペーン対象（インターネット申し込みは対象外）。
- 既に不動産キャリアパーソン修了試験に合格された方等による重複申込は不可。
- キャンペーン受講料の振込手数料は申込者負担。お振込みいただいた受講料は返金不可。領収証は発行しません。

申込方法

- ①下記受付窓口に電話連絡し、仮申し込みを行ってください。
仮申込先：兵庫宅建本部事務局 電話番号：078-382-0141
- ②兵庫宅建ホームページ掲載の「不動産キャリアパーソンキャンペーン申込書」に楷書でご記入ください。
- ③ご負担いただく受講料として4,000円を下記振込先にお振込みください。
振込先：三井住友銀行 神戸営業部 普通預金8396455 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会
- ④上記②の申込書に上記③の受講料振込明細を貼り付け、下記受付窓口にFAX送信してください。
なお、申込書に受講料振込明細を貼り付けできない場合は、振込明細を別紙として2枚セットでお送りください。
申込先：兵庫宅建本部事務局 FAX番号：078-351-0164
- ⑤申込受付完了後、不動産キャリアパーソン事務局からテキスト等が送付されますのでお受け取りください。
なお、お届けまで2、3週間程度お時間をいただく場合がございます。

受付窓口・
問い合わせ先



（一社）兵庫県宅地建物取引業協会 本部事務局
電話番号：078-382-0141 FAX番号：078-351-0164
※不動産キャリアパーソンホームページ <https://www.zentaku.or.jp/about/career/>



兵庫宅建会員様なら無料でご利用いただける 「たっけんクラウド」・「ハトサポ」・「ハトラぶ」・「ハトマークサイト」とは？

業務支援システム 兵庫宅建の会員様ならどちらも無料で利用可能！

- 物件掲載サイト（SUUMO、at home 等）やレインズに物件を登録可能 ●物件登録機能以外にも多数の機能あり
- ※ポータルサイトへの運動費用や一部オプション機能は有料となります。 ※二重登録を防ぐために物件登録はどちらか一方でお願いいたします。



兵庫宅建が運営する業務支援システム

【物件登録機能をはじめ、多数の機能を搭載】
得意な機能…間取り図作成、チラシ作成、顧客管理



全宅連が運営する業務支援システム

【物件登録機能をはじめ、多数の機能を搭載】
得意な機能…契約書等の作成

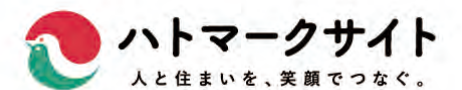
物件掲載サイト 兵庫宅建の会員様なら無料で掲載可能！

- 一般消費者向けの物件掲載サイト（SUUMO、at home 等のようなサイト） ●賃貸物件・売買物件を掲載可能



兵庫宅建が運営する物件掲載サイト

広告展開中のため、消費者の目に付きやすくなっています！



全宅連が運営する物件掲載サイト

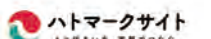
「ハトラぶ」「ハトマークサイト」に物件を掲載する方法



- 物件登録時に「ハトラぶ」をチェック



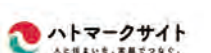
- 物件登録時に「ハトマークサイト」をチェック



- 物件登録時に「ハトマークサイト」をチェック



※「ハトサポ」、「ATBB」には「ハトラぶ」のチェックボタンはありません。
ハトマークサイトにチェックを入れるとハトラぶにも物件情報が公開されます。



物件掲載は **ハトラバ** で！ 兵庫宅建公式の物件検索サイト

ハトラバ とは？

一般消費者の方が物件を検索するサイトです。

物件情報を
無料で
掲載可能！



ただいま **ハトラバ** では、**SNS 広告配信中！**

多数の
閲覧者が
注目！



INSTAGRAM



FACEBOOK



LINE

で、積極的に
広告展開中！

▶ 多くの方の目にとまりやすい ▶ 物件をしっかりアピール！

ハトラバへの物件登録は **たっけん** クラウド 等から行う事ができます！

★たっけんクラウドでワンクリック操作！
ハトラバへの物件掲載完了！

※たっけんクラウドのお申込みがまだの方はQRコードからお申込みください。



▶ 兵庫宅建 会員通信



「兵庫宅建 会員通信」では、兵庫宅建および行政からのお知らせなど、各種情報をお届けしております。「兵庫宅建 会員通信」は、ハトサポにご登録いただいているメールアドレス宛に配信しておりますので、まだメールアドレスのご登録がお済みでない方は、お手数ですがご登録をお願いいたします。

「兵庫宅建 会員通信」は、ハトサポにご登録いただいているメールアドレス宛に配信しておりますので、まだメールアドレスのご登録がお済みでない方は、お手数ですがご登録をお願いいたします。

【メールアドレス登録方法】

ハトサポよりメールアドレスのご登録をお願いいたします。ハトサポへログイン後、「各種設定」→「基本情報」→「ハトサポ登録メール」の順にお進みください。

※ログインID・パスワードがお分かりにならない場合は、ログイン画面右側の「お困りの方はこちら」より、案内に従ってご確認ください。



◀ハトサポ
ログイン



◀ハトサポ
メールアドレス
変更の手順

▶ 1階エントランスリニューアル完了！ デジタルサイネージによる情報発信を開始

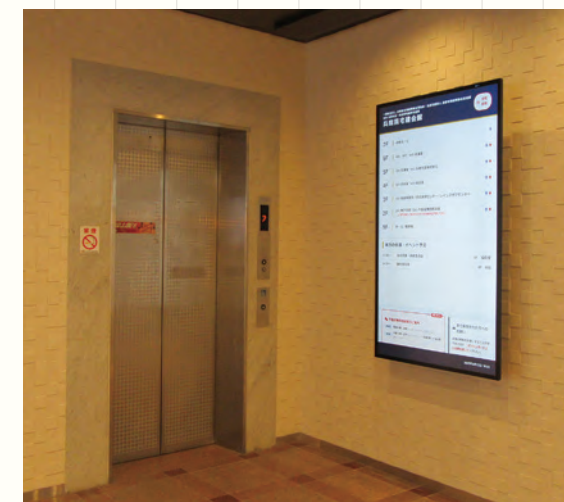


1階エントランスの改修を終え、約1年にわたり実施してきた大規模修繕工事がすべて完了しました。

エントランスには大型モニターを設置し、デジタルサイネージ(電子掲示板)による情報発信を開始します。

兵庫宅建協会からのお知らせや研修会情報、各種事業の案内などをタイムリーに表示することで、会員の皆さまへの情報提供の充実を図ります。

兵庫県宅建会館へお越しの際は、ぜひご覧ください。



最近の判例から

住宅ローン利用を前提とする投資用不動産の買主紹介の 業務委託契約は、公序良俗に反し無効とされた事例

(東京地判 令6・1・19)

住宅ローンを利用した投資用不動産の買主を紹介する業務委託契約を締結した受託者が、委託者へ報酬の支払いを求めた事案において、当該業務は、金融機関に対して買主に詐欺行為をさせることが前提で、その内容は公序良俗に反し無効として、その請求を棄却した事例

1 事案の概要

令和元年6月、AはB社を退職し、B社との間でAが不動産売買の買主をB社へ紹介し、B社がAへ固定報酬(月額40万円)、歩合報酬(不動産売買により発生する利益の30%)及び、必要経費を支払う内容の業務委託契約(本契約)を締結した。なお、本契約は買主の住宅ローンを利用した投資用不動産購入が前提となっていた。

同年8月、AはX社(原告、宅建業者)を設立し、本契約についてX社はB社と、AからX社へ契約上の地位を移転する合意をし、B社はXへ本契約に基づく報酬を支払っていた。

令和2年7月以降、X社は、B社でAと同僚であったCが設立したY社との業務委託契約に基づき、3案件を成約させたが、Y社は報酬を支払わなかった。

このため、X社はY社に対し、本契約について、B社からY社へ契約上の地位が移転されたとして、3案件に関する報酬等を請求したが、Y社が、本契約の内容を承知しておらず、B社の契約上の地位をY社が引き継ぐ旨の合意はしていない等として支払いを拒否したため、X社はY社を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X社の請求を棄却

した。

(認定事実)

CはY社を設立後、X社と歩合報酬型(不動産売買により発生する利益の30%)の業務委託契約を締結していたことが認められる。なお、本契約におけるB社の契約上の地位をY社へ移転する合意があったことや、固定報酬を支払う合意があったとの事実を認めるに足りる証拠はない。

上記業務委託契約に基づき、Y社はX社から紹介された投資用不動産を仕入れ、これをX社から紹介された買主へ売却し、買主から売却した不動産を借り上げて、第三者へ賃貸する事業を行っていた。一方、X社は、投資用不動産を見つけ、Y社へ買主を紹介し、買主に対し、金銭を借り入れる際の説明や物件の引渡し等を行う業務を行っていた。また、買主の投資用不動産購入資金は、住宅ローンの利用を前提とし、借り入れの際、金融機関に対し、どのように対応すべきか等の手順の教示もX社において行うこととされていた。

ところで、住宅ローンを取り扱っている金融機関では、自ら居住するつもりがなく投資目的で住宅を取得することは、住宅ローンとしては認められておらず、虚偽の内容で融資を受けることは詐欺罪等に当たり、警察への通報や残債務の一括請求を行う場合があることを住宅ローン利用者に対し、注意喚起している。

よって、業務委託契約における投資用不動産購入

の住宅ローン利用は認められておらず、利用した場合には、金融機関に対する詐欺行為に当たり得ると警告されている借入行為を買主に行わせることを前提に、不動産の売買について、X社がY社に買主を紹介し、X社が買主に対し金融機関から住宅ローンでの融資を得る手順を教示する等、X社において投資用不動産の売買に関する諸準備を行い、その結果、Y社と買主との間で成立した不動産売買契約でY社が得た利益をX社とY社とで分配する旨の合意をしており、3案件についても、X社が買主に対し住宅ローンでの融資を得る手順の教示等を行っていたことが認められる。

そうすると、業務委託契約は、X社とY社との間で、買主に対し、金融機関に対する詐欺行為をさせることをX社に委託する内容といえることができ、それによって得られた利益を、X社とY社との間で分配するものであるから、その内容は、公の秩序及び善良の風俗に反することは明らかであり、業務委託契約は公序良俗に反し無効といえる。

(結論)

これに対し、X社は、投資用不動産の購入に住宅ローンを用いる事案で、逮捕・起訴された事案はないことを主張するが、仮に、逮捕・起訴された事案がなかったとしても、そのことによって、X社とY社が行っていた行為が金融機関との関係で許される行為とはいえず、X社の主張は理由がない。

また、X社は、X社がY社から指示を受けて行動していたものであり、X社よりY社の方が悪質であるから、Y社が公序良俗違反を主張することは信義則に反し、Y社は公序良俗に反することを主張する適格を有しない旨を主張する。確かに、業務委託契約において、Y社が買主との売買契約の当事者となり、売買により得た利益の70%をY社が得る内容であったことは認められる。しかし、客の紹介や金融機関から住宅ローンで融資を得る手順の教示等はX社が

行っていたことから、住宅ローンを利用した投資用不動産購入におけるX社が果たしていた役割は決して軽視できず、Y社が売買契約の当事者となり、利益の70%を得ていたことをもって、Y社が業務委託契約の公序良俗違反を主張することができないということとはできず、X社の主張は採用できない。

業務委託契約に基づく報酬や費用が生じていたとしても、当該契約が公序良俗に反し無効である以上、X社はY社に対し、これを請求することはできない。

3 まとめ

投資用不動産の購入に際し、買主に住宅ローンを不正利用させた媒介業者に対する処分事例として、大阪府が令和3年6月に下した業務停止処分のほか、民事上の責任として損害賠償請求が認められた事例(RETIO128-148)がある。

なお、X社は控訴しているが、東京高裁令和6年7月17日判決にて棄却されている。



※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.140 2026年冬号) より転載

最近の判例から

－不動産取引の相談事例紹介－

心理的瑕疵(告知義務)の判断基準をめぐるトラブル事例と実務対応

令和7年4月、内閣府は「孤立死」に関する初の推計を公表しました。令和6年に自宅で死亡した一人暮らしの方のうち死後8日以上経過して発見された方は21,856人に上りました。また警察庁の集計では、令和6年に自宅で死亡した一人暮らしの方は76,020人で、そのうち65歳以上の高齢者が約76%を占めています。発見まで1か月以上要したケースも約9%あり、発見が遅れるほど物件に対する影響が深刻になります。

こうした状況は、不動産仲介の現場にとって他人事ではなく、賃貸・売買物件での孤独死や自殺が発生した後、その物件を次の借主・買主に媒介する際に「どこまで説明すればよいか」という判断は、宅建業者にとって日常かつ切実な問題です。本稿では、国土交通省が令和3年10月に策定した「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」(以下「ガイドライン」)の概要を整理したうえで、実際の相談事例を交えて実務上の留意点を解説します。

1 ガイドラインのポイント

心理的瑕疵(建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由)も、住み心地のよさを欠くと感じることに合理性があると判断される程度の事由があれば、隠れた瑕疵に該当しうることを示した裁判例として、大阪高裁昭和37年6月21日判決があります。もっとも最高裁判例はなく、高裁・地裁の判断が積み重ねられてきたテーマです。

ガイドラインは、こうした裁判例や取引実務等を踏まえ、現時点で告知義務の範囲として一般的に妥当と考えられる基準を整理したものです。ポイントは以下のとおりです。

① 自然死・日常生活の中での不慮の死

原則として賃貸・売買いずれも告知不要(特殊清掃等が行われた場合を除く)

② 賃貸物件での自殺等(①以外)

発生・発覚から概ね3年経過後は原則告知不要(事件性・周知性が高い場合を除く)。なお、売買物件での自殺等についてはガイドラインでは触れられておらず、個別判断が必要

③ 隣接住戸・日常使用しない共用部

賃貸・売買ともに原則告知不要(事件性・周知性が高い場合を除く)

④ 買主・借主から問われた場合、社会的影響の大きい場合

経過期間や死因にかかわらず、調査で判明した事実(不明や無回答を含む)を告げる必要

2 相談事例① 孤独死(自然死)があった賃貸物件

〈相談〉

管理受託中のアパートで高齢入居者が病死し、死後2日で家族が発見しました。特殊清掃は不要でした。次の入居者への告知は必要ですか。

〈解説〉

ガイドラインでは老衰・持病による病死などの自然死は原則として告知不要です。自然死でも「長期間放置されて特殊清掃等が行われた場合」は例外となりますが、本事例はこれに該当しません。なお、次の入居予定者から問われた場合は経過期間にかかわらず調査結果を告げる必要があります。

3 相談事例② マンション屋上からの飛び降り

〈相談〉

管理受託中のマンションで約1年前に居住者が屋上(共用部)から飛び降り自殺しました。そのマンション1室の所有者から売却依頼がありますが、買主への告知は必要ですか。

〈解説〉

ガイドラインは「借主・買主が日常生活において通常使用し

ない集合住宅の共用部分」での死亡は原則告知不要としており、屋上はこれに該当することから、告知は必要ではないとされる方向です。

4 その他留意点

媒介業者は告知書(物件状況報告書)への記載を売主・貸主に求めることで通常の調査義務を果たせます。周辺住民への聞き込みやインターネットなど自発的な調査を行う義務まではありません。

借主・買主から問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべきと宅建業者が認識した場合等は、経過期間や死因にかかわらず、調査結果を告げる必要があります。ただし、死者や遺族の名誉に配慮し、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はありません。

告知内容は書面に残し、相手方の署名押印を取りつけることが後日の紛争防止に不可欠です。なお、契約後、引渡しまでに知った場合についても告知義務があるとした裁判例(高松高裁平成26年6月19日判決)には留意が必要です。

人が死亡した建物が取り壊された場合の土地取引、搬送先の病院で死亡した場合、転落により死亡した場合における落下開始地点の取り扱いなど、裁判例の蓄積がない類型については、今後の事例の蓄積を踏まえて、ガイドラインへの更新が検討されます。

5 まとめ

単身高齢者の孤独死・孤立死が増えている状況において、不動産取引への影響はますます大きくなります。ガイドラインを最低限の基準として参照しながら、個々の事案に即した丁寧な説明と確実な記録の積み重ねが業者への信頼と自己防衛につながります。

個々の事案でガイドラインを参照しても判断に迷われた際は、お近くの弁護士や弁護士会の法律相談窓口にご相談されることをお勧めします。



※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 細川 敦史 (兵庫県弁護士会所属)

profile

中央大学法学部卒業。平成13年弁護士登録。令和元年(平成31年)度兵庫県弁護士会副会長。令和7年伊丹市に開心法律事務所設立。阪神地域や三田・丹波地域の法人・個人からの民事事件や、裁判所からの財産管理人選任案件を多数手がける。ペット問題について長年取り組み、全国各地から相談が寄せられる。

〔開心法律事務所〕
〒664-0858 伊丹市西台1-2-11 C-3ビル6階 TEL:072-769-8357 FAX:072-769-8358