

フリージア

Freesia

新春
特別号
2011 VOL.58

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



迎春
2011年

- 業者様より謹賀新年 ……2
- 年頭のご挨拶 ……3~5
- (不動産シリーズ) 定期借家権 ……6~7
- (セミナー開催報告) 事業者や企業を狙う悪質な勧誘・要求への対応 ……8~9
- 第10回記念理事長杯ゴルフコンペ開催報告 ……9
- (相続手続き) 未分割の不動産と家族名義預金 ……10
- 仲間たち ……11
- 株式会社ノーリツ「省エネ製品を選択してムリのないエコ生活を始めてみませんか？」 ……12~13
- (HEALTH) 歯の色について ……14
- 役員より謹賀新年 ……15
- 不動産オーナーの仲間になりませんか? ……16

NEWS
ニュース

- 1月22日(土) 賀詞交歓会開催
- 2月26日(土) セミナー開催予定

謹賀新年



旧年中は格別のご支援ご愛顧を賜り、
誠にありがたく、厚く御礼申し上げます。
お陰様にて希望に満ちた春を迎えさせて頂き、
一同ますます精励に努める所存でございます。
本年も相変わりませずご厚情の程、よろしくお願ひ申し上げます。

平成二十三年 元旦
提携業者・後援者一同

まったく新しいウエディングステージ誕生!

アルカンシエル横浜
Luxe mariage
リュクスマリージュ

所在地 〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-18-8
TEL 045-475-5670
営業時間 10:00~20:00 (火曜日定休)
URL <http://www.arcenciel-g.jp/yokohama/>

各種税務申告・相続対策に関しては・・・

アカウンティング&マネジメント
YMG林会計
税理士 林 充之

〒226-0025 横浜市緑区十日市場町861-6
TEL 045-983-0110 FAX 045-983-5617
URL <http://www.ymgnet.co.jp/>

~\$~ インテリア・サーフ

代表 菱沼 朗

リフォーム全般、小さな事から何でもやります。
フットワークの良さが自慢です。

〒241-0014 横浜市旭区市沢町1127-12
TEL 045-382-3900 FAX 045-382-3938

ご用途・ご予算に応じた「仕出し料理」をおつくり致します。
ご慶事・ご法事・ご会食・ホームパーティなどにどうぞ!

日本料理 **米宗**

お問い合わせはフリーダイヤル 0120-246154 をご利用下さい。
〒226-0027 横浜市緑区長津田6-4-34
TEL 045-983-3911 FAX 045-984-6851



有限会社 双美

代表取締役社長 鈴木 文夫
建築一般・リフォーム・ビルメンテナンス
給排水工事をおまかせ下さい。

本社：〒241-0804 横浜市旭区川井宿町125-31
TEL：045-954-3223 FAX：045-954-3247
営業所：東京・横須賀・千葉

お客様を一番の笑顔でお迎えいたします

Shin Yokohama
GRACE HOTEL
新横浜グレイスホテル

〒222-0033 横浜市港北区新横浜 3-6-15
TEL 045-474-5111 (代表) FAX 045-474-9510 (代表)
URL <http://www.gracehotel.jp>



ハウスメイト

横浜北支店 支店長

オーナー様の資産価値の最大化とご入居者の満足度向上を
目指しサービスの質を拡充してまいります。

株式会社 ハウスメイトパートナーズ 横浜北支店
横浜市都筑区仲町台1-6-11 スペランツァ仲町台1F
TEL 045-942-4942 FAX 045-942-4927
URL <http://www.housemate.co.jp>

有限会社 第一住宅社

代表取締役 松元 定示

皆様の大切な財産のよき相談相手に
なるよう努力を積み重ねています。

〒252-0334 相模原市南区若松3丁目48番2号
TEL 042-747-1111 FAX 042-747-1124

(広告掲載は、順不同です)



新しき辛卯年に寄せて

神奈川県不動産賃貸業協同組合
理事長 渡邊 多喜男



明けましておめでとうございます。

組合員並びに関係企業・諸団体ご後援者の皆様におかれましては、気持ちも新たに清々しい初春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

平成20年度より、「住んでみたい賃貸住宅作りをサポートし、信頼・必要とされる組合作りを目指す」をビジョンに掲げ、3ヶ年事業を展開して参りましたが、今日まで大過なく事業が推進できましたのも、皆様のご支援ご協力が有ったのものと感謝いたし厚く御礼申し上げます。今後も、①組合組織の拡充、②事業収益の拡充、③教育及び情報提供の推進、④福利厚生事業の充実など具体的事業につき努力邁進する所存であります故、引き続きお力添えを賜りたく衷心よりお願い申し上げる次第でございます。

さて、昨年を顧みますと一時、景気に持ち直し感が有ったものの、下半期に入り想定外の円高にみまわれ、景気を下支えしてきた輸出と個人消費がそろって勢いを失い、足踏み状態に陥ってしまいました。少なからず、米国のサブプライムローン問題やリーマンショックの衝撃が、欧米諸国は素より日本の経済に影響し、いまだ立ち直ることができずにいるのではないのでしょうか。国のエコ政策により一部の業界で改善が見られたものの景気回復までには至らず、主要産業である輸出製造業の中には、操業を短縮・停止したり拠点を海外に移す企業が増えて失業者が急増するなど、雇用不安が一気に拡大いたしました。これが要因となって、新規卒業者の採用減や派遣社員・パート・期間限定など非正規雇用者が仕事を失うばかりでなく、住まいの需要に大きな影響を及ぼすことになりました。

一方、少子高齢化が急速に進み、着実に人口減少時代を迎えます。賃貸住宅入居者の年齢構成の変化を見ましても、若年層が減少し60歳以上の高齢者層が増加傾向に有りますし、空室率が神奈川県下に於いても16%台に上昇いたしました。この様な状況下、私ども不動産賃貸業を営む者としては中長期的視点の下、地域の賃貸住宅ニーズに機敏に対応すると共に、採算リスクを重視した経営が何よりも求められております。本年5月31日迄に、賃貸住宅にも設置が義務化されました住宅用火災警報器の取り付けはお済みですか。また、本年7月24日で従来のアナログテレビ放送が終了し、翌日からデジタルテレビ放送に完全移行されますが、アンテナなど機器設備の点検・改修はお済みですか。未だでしたら早速、完全実施を提言申し上げます。

その他、更新料徴収に係わる訴訟の問題も顕在化いたしました。更新料の有無や金額については、東京、神奈川など首都圏と関西圏では地域差が有り且つばらつきも有ることから、近々下されるであろう最高裁の控訴審判決を注意深く見守りたいと思います。今後、全てのケースで更新料が無効となる訳では有りませんが、賃貸借契約締結に当たっては消費者契約法や信義誠実の原則を遵守した更新料を設定し、借り主様には十分な説明を行い、納得を得た上で契約書に残すことが肝要です。いずれにいたしましても、不動産賃貸業を営む者にとって難題山積の時代に突入したと言わざるをえず、組合員の皆様におかれましては、心してこの難関を克服して参らねばなりません。組合といたしましても、解決策の一端を担いご支援させて頂ければ幸いと存じます。

新しい年、辛卯年はまたどのように彩られて行くのでしょうか。先行き不透明な経済状況は今後も暫く続くものと思われませんが、このような不況・不安要素の多い時代こそ一致団結、協力しあって事業の維持発展に努めて参りましょう。

皆様方の積極的なご参画と変わらぬご厚情をお願い申し上げ、年頭のご挨拶と致します。



先進力と協働力 夢と希望にあふれた神奈川に

神奈川県知事
松沢 成文



明けましておめでとうございます。

皆様におかれましては、新たな抱負や願いを胸に新春を迎えられたことと存じます。年頭に当たり、皆様のご健康とご多幸を心からお祈り申し上げます。

私が神奈川県知事として2期目の重責を担わせていただいてから、4回目の正月を迎えました。この4年間を振り返りますと、「現地現場主義」の下で250カ所以上の現場を訪ね、皆様生の声を伺いました。そして、総合計画「神奈川力構想」を着実に推進するとともに、11の政策条例の制定をはじめ、さまざまな先進政策を展開してきました。

まず、保健福祉施策には喫緊な課題として重点的に取り組んでいます。中でも「総合的なたばこ対策」が挙げられます。全国初の受動喫煙防止条例が昨年4月に施行され、事業者の皆様の対応も進みました。都道府県で初めて「海水浴場では喫煙場所以外では喫煙してはいけない」というルールを導入し、たばこをやめる卒煙塾の開講など生活習慣の改善にも取り組んでいます。

また、「地球温暖化対策」については、電気自動車(EV)の普及など、地球温暖化対策推進条例に基づく取組みを進めています。EVタクシーの推進やEVバスの技術開発など民間の取組みも後押しし、EV社会を神奈川から実現していきます。

さらに、「地域経済の活性化」では、インベスト神奈川により5年間で総額6,400億円を超える県内投資を実現しました。今年度からは、研究開発など成長支援へ力点を移した新たな企業誘致施策を実施しています。経済活性化に有効な交通ネットワークも、さがみ縦貫道路(圏央道)において、昨年2月に県内で初めて、海老名ジャンクションから海老名インターチェンジの区間が開通し、また、首都高川崎線において、昨年10月に殿町から大師ジャンクションの区間が開通するなど着実に整備が進んでいます。昨秋に実現した羽田空港の国際化は、本県と世界各国との人やモノの流れを大きく変え、経済再生の起爆剤となります。県としては、神奈川の優位性を最大限生かしながら、新たな可能性を創造し、魅力を高め、それを国内外に向けて発信していきます。

加えて、「人づくり」では、県立高校における日本史教育の必修化や、模擬投票の実施による政治参加教育などのシチズンシップ教育に取り組んでいます。産業人材や福祉人材の育成なども着実に実施し、明るい確かな神奈川を築くため、未来を担う人づくりを進めます。

地域の最大の関心事である、「安全・安心まちづくり」は、警察力の強化や県民の皆様と一体となった活動により、刑法犯認知件数が平成14年の19万件から半減し、交通事故も大幅に減少しました。全国で初めて開設した「かながわ犯罪被害者サポートステーション」における犯罪被害者支援の取組みも着実に進んでいます。

こうした政策は、県民の皆様のご協力なくして進めることはできません。今後も、さまざまな分野で県民の皆様との協働を推進し、協働型社会・神奈川の実現を目指してまいります。

現在、地方分権改革が大きな展開を見せています。昨年、「関東地方知事会」は、本県の提案で、国の出先機関を廃止した場合の権限移譲の受け皿を検討する協議会を設置しました。県では、この国のかたちや政治のあり方をより住民に身近なものに変え、個性豊かで活力ある地域社会を実現するため、率先して取り組んでいきます。

神奈川の「先進力」と「協働力」を生かし、県民の皆様のごくらの安心を支えながら、未来を見据えた先進政策を進めることにより、本年が、夢を育て、希望を支え、活力を生み出す地域社会の実現に向けて大きな飛躍の年になることを期待しています。皆様には、引き続き、県政への温かいお力添えをお願い申し上げます。



年頭のご挨拶

神奈川県中小企業団体中央会
会長 森 洋



明けましておめでとうございます。会員並びに関係者の皆様には、お健やかに平成23年の新春をお迎えになられたことと、心よりお慶び申し上げます。

昨年を振り返ってみますと、リーマンショック以後の景気の低迷にやや持ち直しの動きが見られましたが、長期に亘るデフレ経済の進行は、中小企業の体力を確実に奪い取っております。加えて、昨年8月以降の急激な円高に伴う大手企業の海外展開や海外発注の増加により、国内需要が減少し、産業の空洞化に一層の拍車がかかるなど、大多数の中小企業は、ますます厳しい状況下に置かれています。

こうした中で、昨年6月、中小企業・団体の普遍的な存在意義と役割が示された「中小企業憲章」が制定され、11月には、横浜で開催されたAPEC首脳会議において、各国が協力、連携して世界市場へのアクセスを向上させるための措置を奨励することを盛り込んだ「横浜ビジョン」が発表されました。また、同月に奈良県で開催された第62回中小企業団体全国大会においては、「新たな出発 未来を創る団結力」をキャッチフレーズとし、社会の主役である中小企業の発展に向けて、中小企業の活力の強化が改めて確認されるなど、中小企業を取り巻く環境も、少しずつではありますが整えられてまいりました。

もちろん、この状況下では、直ちに景気が好転することは考えられませんが、地域経済の活性化策や雇用を支える中小企業の活力強化策を充実することにより、日本経済を再生することが期待されます。そのためにも、中小企業の重要性と中小企業の連携組織の存在意義と有効性が、真に評価されなければなりません。

皆様におかれましては、時代の変化を読み取り、中小企業の連携組織の理念である協同の精神の下、今年もご奮闘を賜り、時代の潮目に果敢にチャレンジしていただきますよう衷心より念願するものであります。

本会も、神奈川県や国の中小企業施策を活用しながら、新たな連携組織づくりや中小企業の経営革新及び経営基盤の強化に向けた支援活動に取り組み、県内中小企業の振興・発展に全力を傾注してまいり所存であります。

皆様には、昨年に変わらぬご支援、ご協力をお願い申し上げるとともに、ご健康、ご活躍を心から祈念申し上げ、年頭のご挨拶といたします。

LEC大学教授・不動産鑑定士
江蔵耕一氏（えぞうこういち）

著者プロフィール
S22.2.6 鹿児島県生まれ S44.4 神奈川県勤務
S44.3 中央大学法学部卒業 S63.3 不動産鑑定士開業
現在に至る

不動産学のススメ

「定期借家権」

1. はじめに

定期借家権は一定期間内（転勤している間など）の借家契約を結ぶ場合で、背景には①良質な賃貸物件の供給増加、②定期借家の不動産証券化、③高齢化社会による高齢者賃借人の増加、④買い換え物件の購入拡大（既存物件貸付による家賃を新規物件のローンに充当する）、⑤家賃改訂のルール化等が挙げられます。一般の借家とは次の点で異なります。

2. 普通借家と定期借家の相違

一般的な借家（2年更新が多い）と定期借家では明渡しの際で大きく異なります（図表-1参照）。

<図表-1> 普通借家と定期借家の相違点

	普通借家	定期借家
契約方法	口頭、書面両方可。	書面による。 「更新がなく期間満了後明渡し」の文言が必要。
更新の有無	正当事由がない限り更新可。	正当事由がなくても更新不可。 但し、再契約可。
期間の上限	2000年3月1日より以前の契約は20年、 2000年3月1日以降の契約は無制限	無制限
1年未満の契約	期間の定めのない契約となる。	1年未満の契約有効。
中途解約	特約があればそれに従う。	床面積200㎡未満の居住用であれば特約がなくても中途解約可能。 上記以外は特約に従う。

つまり、定期借家は書面による契約でなければ無効になり、正当事由がなくても明渡し可能であり、借家期間は無制限です。

3. 定期借家制度のメリット

(1) 期間満了時に確実に契約が終了する

普通借家は正当事由がない限り更新拒絶はできませんが、定期借家契約では書面で確実に期間を指定し、その後更新できませんので期間満了時に契約が終了します。

(2) 契約期間に制限なし

定期借家は自由に期間を指定できますので普通借家のように1年未満は無効ということはありません。1ヶ月でも半年でも有効ですので借家人が家を新築するまでの間の短い契約や転勤の間の数年間借りる場合などにも有効です（借地借家法29条2項）。

(3) 中途解約は無効（但し例外あり）

定期借家は一定の期間に限定して賃借期間を定めて合意しますので、契約期間内は原則として当事者は契約を解除することはできません。但し、床面積200㎡未満であれば特約がなくても中途解約可能です。ほとんどのアパートやマンションの賃貸は200㎡未満が多いので定期借家であっても中途解約が可能といえます（借地借家法38条5項）。

(4) 家賃の増減額請求は契約期間中不可

定期借家は期間が限定されていますので当事者の意思を尊重して、契約期間内は家賃の増額や減額を請求することができません。したがって、家主は家賃収入が確実に見込め、借家人の家賃の値下げに応じる必要がありません。但し、特約で家賃の改定の定めがあればそれに従います（借地借家法38条7項）。

4. 定期借家権の契約上のポイント

(1) 必ず書面にすること（借地借家法38条1項）

賃貸借契約は口頭でも可能ですが、定期借家契約は必ず書面にしないと無効になります。このような規定を強行法規といい、それに反すれば無効となる条文が多いのも借地借家法の特色で、弱者保護の思想が表現されています。また、書面は私文書でも公正証書でもかまいません。

(2) 事前の説明と書面の交付(借地借家法38条2項3項)

これも強行法規の条文で定期借家であるための要件として事前に定期借家の契約であること及び契約書を必ずお互いに交付しなければなりません。この事前の説明がないと契約更新がないこととする旨の定めが無効になってしまいます。

(3) 契約終了のパターン

契約終了のパターンは次のとおりです(図表-2参照)。

<図表-2> 契約終了のパターン

期間	終了の通知の是非	終了の通知期間
1年以上	通知が必要	終了の半年~1年前
1年未満	通知が不要	なし

但し、居住用で床面積が200㎡未満の場合は上記と異なり、解約を申込みれば1ヶ月後に契約が終了します。これは中途契約解除が可能なので1ヶ月後となっています。1年未満の契約では通知も必要なく、期間の定めがありません。しかし、1年未満の契約であっても借家人に不利なものは無効とされますので、実務上は通知後に退去期間を考慮することが信義則に合致しているものと言えます(借地借家法38条6項)。

5. 定期借家権の問題

(1) 居住用の普通借家契約から定期借家契約の変更禁止

居住用に限り、借地借家法附則第3条により普通借家から定期借家への契約の変更はできません。しかし、現実には変更希望者が多いのも事実です。

(2) 宅建業法の重説と事前説明書の重複

一般に建物賃貸借の仲介業者は宅地建物取引業法第35条において事前に定期借家であることを借

家人に説明する義務があり、かつ、家主の代理人として行動する場合も多く、内容がほとんど同一なので同じ書類を2つ作成しなければならず、事務手続きが煩雑になり不評を買っています。

(3) 居住用で床面積が200㎡未満の中途解約できることを特約でできないとする合意があった場合は有効とすべきである。

中途解約の規定は強行法規ですので、これに違反した場合は無効となりますが、現実には長期間貸したい家主(J-REATのような長期投資物件)や長期間借りたい借家人も多くいますし、低家賃で長期保証したい業者も多いのが現実です。したがって、居住用の定期借家で中途解約不可とする特約も認められても良いと思われます。

6. オーナーのための定期借家活用法

(1) 一般的借家活用法

短期(2~3年)としながらも、再契約可として家賃も弾力的に改正しながら普通借家並みにテナントを確保する方法です。

(2) 長期安定型定期借家活用法

事業用(外食産業、パチンコ店等)の場合に該当し、中途解約は認めず、賃料減額を否定する契約ですが、テナントの事情により中途解約を認める場合も想定しておく必要があります。

(3) 一時利用型定期借家活用法

古い賃貸物件で建物取壊しが必要なものや、明渡し目的のための定期借家で、期間は1年未満、中途解約可として、再契約不可とする内容です。但し、賃料の増減額は可とします。

(4) 不良テナント追い出し型定期借家活用法

家賃を滞納しているテナントや再契約させない契約で立ち退きを前提とした短期の定期借家契約になります。転貸借、再契約不可が絶対条件になります。

7. おわりに

次回からはマンション法(区分所有法)やマンションの管理についてです。



顧問弁護士
大谷隼夫先生

『事業家や企業を狙う 悪質な勧誘・要求への対応』

『事業家や企業を狙う悪質な勧誘・要求への対応』をテーマに、顧問弁護士大谷隼夫先生を講師にお招きし、本年度2回目のセミナーを平成22年11月6日午後2時より横浜駅東口前の「ヨコハマジャスト1号館」にて開催しました。

具体的事例を中心にした講義の途中でも熱心な質疑が交わされ、4時終了が惜まれるほどでした。以下に概要を報告します。

1. 不動産、物品等の売買勧誘

(1) 休眠土地の高価買入れ

売り先の当てもないのに高値を提示して関心を引き、権利書等を持ってこさせる手口に乗らないこと。

(2) 未上場株式販売

公開予定の有無を自分で直接その会社や親会社、取引銀行等に確認すること。偽名で存在しない場合もある。

(3) 書籍・新聞購読要求



一方的に送りつけられた物を買う義務はない。送料着払いで返送しても構わない。放置しても法律上買ったことにはならないが、絡まれないためには早く返送したほうがよい。

2. 商品・サービスに対する不当要求

(1) はっきりと断ること

効く言葉は『警察と弁護士に相談したら、返さなくてもよいと言われた』

【注】過度な要求は拒否し、「暴力追放推進センター：045-201-8930」又は「警察署の生活安全課、刑事課」に相談する。

3. 投資勧誘

(1) 投資ファンドが乱立

7,000社もあって玉石混交、悪質業者もいるので要注意。

(2) 甘い言葉は「確実性」、「高配当」、「夢やロマンを掻き立てる事業」。

例えば「南米のレアメタル採掘事業」、「モンゴルの開発事業場への建設機械リース事業」、「沈没船の財宝探査事業」等

【注】対策として、ネットや取引銀行で事業内容の真偽を調査、確認すること。もし損が出てしまっても、損を取り戻そうと深入りしないこと。相手はそれを



クラブ
花水木

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-16-10
京浜建物第3ビル BIF
TEL 045-475-8713

フリージアでは 広告を募集しています！

詳しくは電話でお問い合わせ下さい

狙って更に勧誘してくる。

4. 会社への出資勧誘

(1) 会社乗っ取りを狙った出資

(2) 会社の資産取得を狙った出資

会社が保有する不動産、事業部門をファンド系列会社等に譲渡してしまう。

(3) 会社の「箱企業」化を狙った出資

「箱企業」とは出し入れする資金を一時入れておくだけの「箱」にされてしまう企業のこと。プロセスは、第三者割当増資による投資ファンド側への株式発行。投資ファンド側人物の役員受入れ、支配権の異動。監査法人、会計事務所、税理士事務所等の入替え。会社の目的に「貸金業」「投資事業」を追加。ファンドグループ会社への多額の投融資、特別損失計上。株

価操縦、粉飾決算の上、株式売却して売り逃げ。不正資金の洗浄にも利用。

【注】頼みもしない出資話には乗らないこと。

5. 質疑応答、参加者の意見等

(1) 更新料裁判の行方は？

5月の大阪高裁判決では更新料発生の際の経緯を踏まえた上で今日における更新料条項の合理性がないと判断されたが、来年と予想される最高裁判決に注目（本誌2010秋号参照）。対策として、日管協が提唱する諸費用込みの「めやす賃料表示」導入や、「定期建物賃貸借契約」の利用も検討対象にとの意見あり。

(2) 新規契約時の有効アイデア

オーナーがポストと表札に名前表示を行うことを了解してもらうことにより、都合の悪い入居者がいなくなる。

第10回記念 理事長杯ゴルフコンペ開催報告



優勝された田中康成氏
おめでとうございます！



渡邊多喜男理事長



さる11月26日（金）レイクウッドゴルフクラブにて表記コンペを開催しました。前夜来の雨も上がり快晴、小春日和で紅葉真っ盛りという絶好のコンディションの中、事前調整十分の17名が元気に集合し、西コースOUTから慎重にスタート。富士山と丹沢の山々を望む戦略的な丘陵コースを、優勝目指して思い思いに攻略し、喜び、嘆き、敢闘して、大いに楽しみました。

表彰パーティは夕刻、長津田『米宗』に再集合して開催。宴たけなわに開封した新ペリア方式による集計結果は、優勝は田中康成氏（バスグロとニアピン2つを制して2回目の優勝）、準優勝は1打差の足立剛行常務理事（4回目）、第3位はハンディに恵まれた金子清隆専務理事でした。皆様おめでとうございます。

なお、今回は10回記念ということで、渡邊多喜男理事長から優勝盾と参加者全員に記念品が、(株)ノーリツ様から参加賞がプレゼントされました。

次回以降も奮ってのご参加をお願いいたします。

相続手続き

～ 未分割の不動産と家族名義預金 ～

Q. 母が昨年の10月に、父が今年の8月にそれぞれ亡くなりました。母は自宅の敷地の8分の1、父は同じ敷地の8分の7を所有していました。家屋は父が100%所有していました。母の相続財産は不動産のみですが、分割協議はしていません。父には他に預貯金がありますが、生前、相続人である私と弟の名義の預貯金を200万円ずつ作ってくれており、8年前位にそれぞれの預貯金の通帳を私たちに寄越しました。私はその預貯金をそのままにして現在も所有しております。弟はその預金で車をすぐ購入し、全額を使ってしまったようです。私も弟も贈与税のことは疎く、贈与契約も無く、贈与税の申告もしていませんでした。今回の相続について注意点は何かありますか。



A. まず、お母様の不動産についてです。お母様の遺産分割協議が整わないうちにお父様の相続が開始したとのことですので、最初にお母様の遺産分割協議を行う必要があります。お父様が既に亡くなっていますので、その相続人は、あなたと弟様が兼任します。もし、そこで一旦お母様の不動産を亡きお父様が取得されるのであれば、改めてお父様の遺産分割協議を開き、協議書も別々に作成することになります。また、もしお母様の不動産をあなた又は弟様が取得されるのであれば、お父様の遺産分割協議の相続人と同一人が参加することになりますので、お母様の不動産については、お母様とお父様の遺産分割協議の内容を1つの分割協議書にて作成することができます。

次にお父様の固有の不動産と預貯金についてですが、これらはあなた又は弟様が取得する財産として、通常の遺産分割協議にて取得者を決定します。最後に皆様の名義の預貯金、いわゆる家族名義預金についてです。預貯金は比較的容易に名義を変更できることから、相続税の調査でも重点調査項目となっています。お父様があなたと弟様の名義で口座を開いていたとのこと、その原資はお父様の預貯金のようなので、8年位前に渡されたということですが、贈与がいつ生じたかという判断が問題になります。贈与する意思がなく、本人の申立てがあり、

本来の所有者に名義を戻すのであれば、贈与税は課税されません。これを、受け取ったときに贈与であると主張する証拠としては、当事者間の贈与契約書や受贈者本人の自主的な贈与税申告が最も有効でしょう。

今回のケースでは、弟さんは預貯金をすでに消費していますので、少なくとも消費した時点で贈与を受けたこととなります。それも8年前ということになりますので、弟様の贈与税申告は時効（申告期限から6年、悪質である場合には7年）になります。あなたの受け取った預貯金については、当時贈与税の申告がなく、またそのままお手元にあり、当時贈与を受けたということの立証が難しいようです。そのため、家族名義預金として、相続税の課税対象にならざるを得ない状況です。なお、お父様の遺産総額が基礎控除 7000万円（＝5000万円＋1000万円×法定相続人数2名）以下であれば、相続税の申告も必要ありません。

お手続きについては、引き続き専門家にご相談をお勧めします。

（平成22年12月現在の税法に基づいています）

●お問合せ先

相続手続支援センター神奈川

クナンハ ムヨオ
フリーダイヤル 0120-978-640

富川 成一

当組合が平成7年に発足した2年後の平成9年に入会させていただいて以来、大変お世話になり厚くお礼申し上げます。もう94歳になったので第16回通常総会出席を機に、長男光哉と交代させて頂きました。私と同様宜しくお願い致します。

さて、振り返ってみますと昭和62年頃はまだ“土地ブーム”の時代でした。都内の借地権を手放して港北ニュータウンあたりの“更地”を買ってもまだ資金に余裕があるようなことをテレビ、新聞が賑やかに取り上げていたものです。

こうした“世間”の刺激を受けて思いついたのが貸地（底地）のことでした。大曾根商店街の中央にある350坪の貸地を処分することです。これは決して“人の真似”ではない。新しい土地利用の手段なのだ、吾が身に鞭の心境でした。方針が決まれば実行あるのみです。

横浜駅西口駅ビルの心当たりがあった不動産業者に当該地の土地賃貸借契約書などの資料を持参、“底地売却”の件について見解を聞き、社印を押した“買い付け証明書”を発行してもらうことを条件に、早速行動してもらうよう依頼しました。10日ほどして、“買手”がついたとの通知内容は私の想像を超えたもので、改めて“土地ブーム”の実態を思い知らされることになりました。

ここで、現場に近い地元業者に、金額のことは伏せて今までの経緯を伝えたところ、よく話して頂いたと喜ばれ、早速お客さんを探しますとのこ



富川光哉さん(左)と 富川成一さん(右・筆者)

とでした。1週間ほどして届いた内容が既に入手していた価格の2倍との話に、“世の中は広い”ということに改めて思い知らされました。

ここが事態收拾のチャンスと判断、即決して最終的な取りまとめを急ぐよう依頼しました。昭和62年12月契約、翌63年1月15日精算終了というスピードで“底地売却”が実現しました。現在ある单身者用共同住宅2棟とは別の、ナショナル住宅2棟、大和ハウス1棟、セキスイハウス1棟、いずれも軽量鉄骨造り2階建、計4棟は“底地売却”資金により実現したものです。

世相に刺激された発想から、波乱に満ちたドラマも今や忘却の彼方にありますが、何かのご参考になれば幸いです。

地元横浜のスキップパーキング

Enjoy Life Skip

SKIP

コインパーキングのことなら
なんでもおまかせください!

駐車場用地募集中! 045-478-2610

原状回復工事

内装工事、日常清掃、定期点検、クレーム
処理等はおまかせ下さい。

クロス貼替 ¥950/m² ・ 1Rクリーニング ¥20,000

株式会社ファンケルホームライフ

<http://fancelhomelife.jp>

045-680-0322

省エネ製品を選択して ムリのないエコ生活を始めてみませんか？

チャレンジ25キャンペーンとは

2005年に「京都議定書」が発効し、日本は2008年から2012年の間にCO₂などの温室効果ガス排出量を1990年に比べて6%削減することが義務づけられ、様々な対策が進められてきました。

政府では、地球と日本の環境を守り未来の子どもたちに引き継いでいくため、「チャレンジ25」と名付け、あらゆる政策を総動員して地球温暖化防止の対策を推進することとしており、温暖化防止のための国民的運動を、「チャレンジ25キャンペーン」として2010年より展開することとしました。

省エネ製品を選択しましょう

給湯機器、コンロ、水栓、トイレなどは、私たちの生活にかかせない様々な製品です。しかしこれらの製品は、「エネルギーを消費する製品」でもあります。温暖化防止のため、より「エネルギー効率の高い製品」を選ぶことが必要です。

買い替え時など、どの製品を買うか迷ったときは、最新の省エネ性の優れた製品を使用すると消費エネルギー量が大幅に削減され、温暖化防止に役立ちます。

自然を利用したエネルギーを選択しましょう

太陽の光や風の力、水の清らかな流れ。これらの自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーのことを「自然エネルギー」といいます。CO₂排出のないこれら「自然エネルギー」を使うことは、温暖化をとめるための有効な手段です。例えば、新築時やリフォーム時に「太陽光発電」の導入を検討してみてもいいでしょうか？

「自然エネルギー」を選択することで、地球温暖化をストップしましょう！

チャレンジ
25

未来が変わる。
日本が変わる。

<http://www.challenge25.go.jp/>

1人あたり排出するCO₂の量は
1日平均 約**6kg**です

目標1人1日
1kgの削減

CO₂で計算すると1kgは約509リットル。
509リットルは500ml入りペットボトル約1,000本
風呂おけ約2杯分です。

ノーリツのブランドメッセージ

エコ＊リラ＊キレイ
ecology relax clean & beauty

それは、私たちノーリツグループが皆さまに約束する
幸せな暮らしの三原色。

地球にやさしい暮らしをあたりまえにする“エコ”。
住まいをまるごと居心地よくする“リラ”。
心身ともに美しく、健やかにする“キレイ”。
そのすべてを輝かせたい。

製品やサービスの先にある皆さまの笑顔や
地球の美しい未来を見つめながら、
私たちは「お湯を超えていくノーリツグループ」として
歩みを進めます。

■ CO₂削減商品のご案内 ～水回りからCO₂削減してムリのないエコ生活を～

ふろガス給湯器 NORITZ



GT-C2442AWX-MB BL

グリーン購入法適合商品



エコアGT

GT-C2442AWX-MB BL 24号壁掛形
本体・リモコン・金具セット価格 ¥474,180(税込)

「おふろ」も「給湯」も高効率2つのエコ
出したいお湯の量が選べて省エネ!



●専用リモコン RC-E9161マルチ

●マイクロバルブ循環金具 MB2-SF

エコスイッチで
「ふろ」も「給湯」もエコ運転

CO₂削減

約**252kg/年**

LPガスで年間
約20,000円お得

※4人家族想定のお湯使用量をベースに算出

ふろ石油給湯機 NORITZ



グリーン購入法適合商品



エコフィール

OTQ-C4702AYS BL 4万キロ
本体・リモコンセット価格 ¥451,500(税込)

新構造の高効率石油給湯機は、
熱効率を95%にまで
引き上げ、CO₂排出量を大幅に削減。

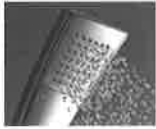
CO₂削減

約**197kg/年**

灯油年間
約6,000円お得

※4人家族想定のお湯使用量をベースに算出

浴室用シャワー水栓 TOTO



エアインシャワー
大幅節水。
なのに勢いたっぷり。
新感覚の浴び心地。

CO₂削減
約261kg/年

※従来シャワーから約35%節水

空気ので
「節水」と「心地よさ」を両立

エア(空気)を混入させる
ことで流速アップ&水の
一粒一粒を大粒化



希望小売価格 TMHG40EC ¥56,175(税込)

キッチン用シングル水栓 TOTO

お湯のムダ使いを防いで、
水と湯をしっかりと使い分け
お湯の使用量を
年平均で約16%カット

CO₂削減
約66kg/年

ガス代年間
約4,680円お得

※2010年4月現在4人家族の場合(TOTO調べ)



水と湯の境に「カチッ」とクリック感。
レバー中央部までは水が出ます。

希望小売価格 TKHG31PE ¥34,125(税込)



節水トイレ TOTO

新ピュアレストEXは約68%節水
業界No.1※洗浄水量4.8L

※2010年4月現在(TOTO調べ)

GREEN MAX 4.8

まったく新しい洗浄方式の
「ツイントルネード洗浄」で、
便器洗浄水量は4.8L



CO₂削減
約31kg/年

水道代 年間
約13,735円お得

※2010年4月現在(TOTO調べ)

CS320B(便器)+SH320BA(タンク) 希望小売価格 ¥106,470(税込)

太陽光発電システム 発電

太陽光でエネルギーで電気をつくる
あまった電気を売れる!

DIAMOND SOLAR
3.42kWh
ダイヤモンドソーラー

・集熱器 PV-MX190HA 18枚
・パワーコンディショナ
・接続箱



PV シリーズ システム合計価格 ¥2,482,200(税込み)

CO₂削減
約967kg/年

太陽熱利用給湯システム 間接加熱貯湯

太陽熱温水器とガスふろ給湯器を一体化
湯切れの心配もありません

CO₂削減
約503kg/年

LPガスで年間
約39,000円お得

※4人家族想定給湯使用量をベースに算出

ソーラーシステム+
ガスふろ給湯器+ガス温水暖房
XF-4090-BL
システム合計価格 ¥813,330(税込み)



CO₂削減
約334kg/年

LPガスで年間
約35,000円お得

※4人家族想定給湯使用量をベースに算出

ソーラーシステム+ガスふろ給湯器
VF-4140-BL (集熱面積4㎡)
システム合計価格 ¥735,000(税込み)



新しい幸せを、わかつこと。

NORITZ

エコ*
リラ*
キレイ

チャレンジ
25
すてきな生活で
CO₂を減らそう
ノーリツ

エコジョーズ化宣言
2013

ECO FIRST

環境省が認定した
業界初の
エコ・ファースト
企業です。

サポートサービスがさらに安心便利にバージョンアップ!!

ALSOKの防犯・防災サービスが
加わりました。

年中無休
365日24時間受付



株式会社ノーリツ

サポートサービス推進部 担当 足立
TEL 03-5908-4166



株式会社ノーリツは環境配慮型のエコ製品を積極的に推進しているガス石油温水機器メーカーです。また賃貸物件のオーナー様に代わって入居者からの住宅設備に関する問合せやクレームの対応をするのがサポートサービスです。この度サポートサービスのバージョンアップとしてALSOKと提携し防犯防災のご提案をさせていただきます。ご所有物件の設備機器のご相談につきましてはお気軽にご相談ください。

『歯の色について』

おおつ歯科クリニック
院長 大津 晃



今回のテーマは歯の色についてです。年齢や性別を問わず、多くの人が自分の歯の色を気にされているようです。色にはそれぞれ原因があります。原因とその対処法をお話したいと思います。

天然の色

歯の色は白い絵の具のように真っ白と思われがちですが、日本人の平均的な歯の色はややオレンジ掛かった黄白色です。テレビに出てくる芸能人や雑誌のモデルさん達の歯はホワイトニングという漂白や人工のかぶせ物で白くしている事が多いので自分の歯の色が濃く見えやすくなります。試しにご家族の方と歯の色を比べてみて下さい。あまり違いがなければ平均的と考えてよいと思います。また、乳歯は永久歯と比べるとかなり白く見えます。乳歯と永久歯の生え変わりの時期に同じ口の中で永久歯が黄色っぽく見えるのはこのためです。

飲食物やタバコなどによる色

歯本来の色ではなく、表面に汚れ等が付くことによって起こる色です。お茶や紅茶のシブ、赤ワインのタンニン、カレーの香辛料ターメリックなどは色が残りやすくなります。タバコのヤニは吸いかたにもよりますが、煙を吐き出すときに触れやすい上の歯の内側に特に付きます。いずれの色も歯の上に付いているだけなので歯磨きで汚れを落とせばきれいになります。ただ、一度汚れがこびり付いてしまうと表面がでこぼこになり、さらに汚れが付きやすくなってしまいます。

歯石や歯垢による色

歯垢が石のように硬くなったものが歯石です。どちらも黄色みが強く、主に歯の根元に付きます。歯ぐきの下に付いた歯石は黒く見えることもあります。歯垢は軟らかいものなので歯ブラシや糸ようじ、歯間ブラシなどできれいに落ちます。歯石になってしまうと歯科医院で専門的に除去する必要があります。機械や道具を用いて歯石を丁寧に歯から剥がしてその後を磨き上げます。

薬による色

薬の中には歯の色が変わってしまうものがあります。抗生物質のテトラサイクリンという種類は歯を作るときに摂取すると灰色から緑掛かった縞模様になります。妊娠中に服用して子供に影響が出たり、乳児期に本人が服用することで永久歯の色が変わることがあります。

歯の神経による色

歯の中には神経があります。知覚をつかさどる神経で痛みを感じます。この神経の管には血管も走っています。虫歯が大きくなってばい菌が神経の管にまで進むと血液の流れが悪くなり、歯の中の組織が壊死して黒くなります。白い歯の中から黒い色が透けて見えるので、灰色に見えます。虫歯が存在しなくても外傷により同じように灰色に見えることもあります。

人工の詰め物やかぶせ物の色

人工の詰め物やかぶせ物はレジンと言う樹脂で治している事が多く、時間が経つと黄色く変わることがあります。セラミックスは基本的には色が変わることがありません。かぶせ物の内面は金属を使うことが多いので透明感が天然歯と異なり、色は似ていても明るさが違うために影があるように見えることがあります。

対処法

まず表面に付いている汚れをすべて取り除くことが第一です。自分で行う場合には歯ブラシ等を用いてきれいにします。歯科医院で受ける専門的な処置ではまず歯石等を取り除き、機械と研磨材を数種類使って磨き上げます。これだけでもかなり歯は白くなります。神経による色の場合は根の治療を終えた後に中から漂白をします。3、4回で中の黒い部分は無くなるでしょう。天然の色を白くするには漂白をしたり人工の被せものを使います。薬による歯の色も漂白である程度きれいになりますが、改善されない場合には歯の表面を削ってセラミックスなどで覆います。人工の詰め物や被せ物の色をきれいにするには新しく製作し直す必要があります。

今回で私のこのコラムの担当が終わります。今まで足かけ3年にわたりお付き合い頂きましてありがとうございます。皆様の口の健康のお役にたてましたら幸いです。

謹 賀 新 年

● 地元に育てられ、地元に奉仕する ●
TAKI . C O R P O R A T I O N

代 表 渡 邊 多 喜 男

〒241-0014 横浜市旭区市沢町729番地3
 TEL 045-382-2313 (代)
 TEL 045-373-4127
 FAX 045-382-2313

各種税務申告、相続対策は

椿税理士事務所

〒225-0015 横浜市青葉区荏田北3-9-3
 電話 045-911-5962



新横浜バッティングパーク

ブンブン

営業時間

10:00~22:00 (年中無休)

〒222-0032 横浜市港北区大豆戸町1621-1
 TEL 045-438-1840

(株)しのはら商事 代表取締役 金子清隆

株式会社 剛 舎

代表取締役 足立剛行

〒241-0802 横浜市旭区上川井町714番地
 TEL045-921-4642



代表取締役会長
伊 藤 米 造

日光建設株式会社

URL <http://www.nikkoks.com/>

北久里浜店

〒239-0807
 横浜質市根岸町2-21-1
 TEL.046-836-2323 (代)
 FAX.046-836-9258

中央店

〒238-0007
 横浜質市若松町1-3-1
 TEL.046-824-2020 (代)
 FAX.046-824-6858

堀の内店

〒238-0014
 横浜質市三春町3-45
 TEL.046-824-2511 (代)
 FAX.046-824-7727

apaman shop network

新しい幸せを、あかすこと。



サポートサービス推進部
 部長

阿 部 日 出 彦

株式会社ノリツ 営業本部

〒163-0208
 東京都新宿区西新宿2-6-1新宿住友ビル8階
 Tel :03-5908-4166
 Fax:03-3348-3216
 E-mail:h-abe@noritz.co.jp
 URL:<http://www.noritz.co.jp>

環境省認定
 エコ・ファースト企業



◆入居者に快適な住まいを提供◆

不動産賃貸・管理

有限会社ヒラニ商事

〒226-0022 横浜市緑区青砥町1121番地
 TEL 045-931-3252



広報担当をしております
 よろしくお申し上げます



村 田 清 治

〒252-0318 相模原市南区上鶴間本町1-24-11
 TEL042-742-6779

Enjoy Life Skip



代表取締役会長

伊 東 厚 彦 Atsuhiko Ito

不動産コンサルティング技能者(1)第22518号

株式会社アイ・エス・ティー企画

〒222-0033
 横浜市港北区新横浜
 3-18-9
 新横浜ICビル1F

www.ist-kikaku.com
skip@ist-kikaku.com

TEL / 045-478-2610 FAX / 045-478-2922



店舗賃貸・管理
株式会社 ショウエイ

代表取締役 新 川 尚

〒241-0032 横浜市旭区今宿東町1658
 「今宿モールサイド5」3階
 TEL 045-953-8281
 FAX 045-953-8271

(広告掲載は、順不同です)





セントシャンドールチャペル
St. chandelle chapel



ウブドバリ
Ubud BALI



ニューヨーク エスカリエ
NEW YORK Escalier



パリス ラフィネ
PARIS Raffine

お問い合わせはお気軽に
045-475-5670



新感覚ウェディングステージ アルカンシエル横浜 リュクスマリアージュ

ブライダル
フェア
開催中!

ArcenCiel luxe mariage

2011年1月 チャペルリニューアル!
www.arcenciel-g.jp/yokohama/

交通アクセス/JR新横浜駅北口より徒歩約5分・市営地下鉄新横浜駅7番出口より徒歩約2分 〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜3-18-8 緑グリーンサービス伊東

私達、もっと知らないで損! あんな事、こんな事 不動産オーナーの仲間になりませんか?

私達の神奈川県不動産賃貸業協同組合は、規模の大小を問わない不動産オーナーだけで組織された組合です。借りる側ばかりの権利が主張され保護される風潮の中で、貸す側の権利も関係法規に則って等しく保護されるべきとの考えの基に結集し、平成7年1月に神奈川県より認可を受け設立されました。

貸す側、オーナー様には多かれ少なかれ様々な問題を抱えつつ賃貸業を営んでおられるのではないかと思慮致しますが、当組合では組合員の皆様の安心経営をご支援する目的から、日常発生する経営・税務・法律等に係わる諸問題の解決に専門スタッフが当たる他、機材の協同購入、設備工事の斡旋、事務代行、金融斡旋、福利厚生等の事業を展開して要望にお応えしています。また年に数回、講師をお招きしセミナーを開催して情報やノウハウの共有化にも努めています。

当組合の趣旨にご賛同頂けるようでしたら、是非お仲間になりませんか。事務局へのお問い合わせお待ちしております。

●相談例

不動産に精通した提携スタッフが、
組合員をお守り致します。

専門業者

土地を外部に知られないで高く売りたい。

専門業者

借地権・底地権を整理したい。



神奈川県不動産
賃貸業協同組合

不良入居者を立ち退きさせたい。

弁護士

相続税等に関する相談。

税理士

賃貸業経営に関する情報を入手したい。

管理会社



神奈川県不動産
賃貸業協同組合

〒222-0033 横浜市港北区新横浜2-13-13 KM第一ビルディング1F
TEL 045-985-1039 FAX 045-983-5617
E-mail info@e-ooya.com URL http://www.e-ooya.com

※ 新規組合員のご紹介者には、粗品をプレゼント致します。

発行/神奈川県不動産賃貸業協同組合 理事長 沼津多喜男
〒222-0033 横浜市港北区新横浜2-13-13 KM第一ビルディング1F 電話 045-985-1039 / ファックス 045-983-5617
編集/広報担当/渡邊多喜男 村田清治 大津 豊 印刷所/クリップボード 平成23年1月1日