

フリージア

Freesia

春号

2011 VOL.59

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- 賀詞交歓会開催報告 ……2
- 不動産セミナー開催報告 ……3～5
- (不動産シリーズ) 区分所有法とマンションの管理 -その1- ……6～7
- どうなる平成23年度税制改正 ……8～9
- (相続手続き) 遺言書作成のメリット ……10
- 仲間たち / 平成23年度 年間行事予定表 / 森健の歌がCDに ……11
- 弁護士大星賞の判例紹介「生活騒音・損害賠償等請求事件」 ……12～13
- 株式会社ノーリツ「次世代のかしこい暮らし方エネルギーベストミックスのご提案」 ……14～15
- 不動産オーナーの仲間になりませんか? ……16

NEWS
ニュース

緊急報告

3月11日発生の東日本大震災に対し、当組合から救援金を神奈川新聞厚生文化事業団に託して送りました。1日も早い復興をお祈りいたします。

5月28日(土) 第17回通常総会開催

賀詞交歓会開催報告

1月22日（土）に新春恒例の賀詞交歓会を新横浜グレイスホテルにて開催しました。

新装なった会場に顧問の先生方と提携業者様、組合員、役員が一堂に集まり、賑やかな御囃子と獅子舞で幕開けしたあと、東京芸術大学生による木管5重奏も加わって、従来にない和やかな雰囲気の中で賀詞交歓を楽しむことができました。次回もより多くのご参加をお願い致します。



渡邊理事長



来賓の石井氏



伊藤理事の乾杯



犬星弁護士



大谷弁護士



山家税理士



竹川弁護士



江蔵鑑定士



金子専務理事



「不動産セミナー」開催報告

さる2月26日(土)午後、日興コーディアル証券株式会社様の協力を得て、表記セミナーを横浜駅東口のヨコハマジャスト1号館にて開催しました。

テーマと講師は、第一部『不動産市場の現状と見通し:今だからこそ重要性を増すバリューアップ』と題し同社シニアアドバイザーアナリスト野澤秀宏氏、第二部『現状の打開策を探る:不動産オーナーの発想の転換』と題し同社ソリューション企画部吹野昌典氏で、豊富な資料を基に1時間ずつ講演いただきました。その概要を報告します。



第一部

不動産市場の現状と見通し

～今だからこそ重要性を増すバリューアップ～

野澤秀宏氏

1. 状況変化の速度は、昔は緩やかだったが、今は早くなってきている。
2. 不動産市場は春近しの感、ただ場所によって温度差があり、日が当たっているのは戸建てやマンション販売で、アパート賃貸は日陰の状況。
3. 不動産向け金融では、日銀短観でも不動産に対する銀行の貸出姿勢が緩み始めた。
4. 隣に新築アパートができると負けてしまうので、完成前に現有物件を魅力的にしておくこと。
5. パワービルダーと呼ばれる量産型工務店が供給する安い分譲戸建てとマンションが好調(その分賃貸業界には逆風)。
6. 昨年9月国交省発表の基準地価をみると、全国平均では19年間連続の下落であるが、住宅地、商業地ともに三大都市圏では下落率が縮小した。
7. 空室率の増加傾向が鈍化、平均募集賃料も下げ止まりの傾向がみられる。
8. 賃貸物件の取引価格を高めるには、正味営業収益を高めること。正味営業収益とは賃料等の収入額から経費・費用(減価償却費、返済利息は含めない)を差し引いた金額。年間の正味営業収益を不動産取得価額で割った比率をキャップレート(総合還元利回り)と呼び、取引価格を左右する指標で、不動産価格=正味営業収益÷キャップレートとなる。
9. 不動産価値を高めるには、地震リスク評価(PML:475年に一度起きる最大規模の地震によりどの程度の損失を被るかを予想した数値)等のエンジニアリングレポートを参考にして対策を講じるのも有効。
10. 神奈川県と横浜市の人口、世帯数の推移はいずれも増加しており、全国的にみて減少している地域がほとんどの中で恵まれていると言える。(次ページ図参照)
11. 入居者ターゲットを決め、それに合う物件に改良して供給することが肝要である。
例1) ペット可は当然の今、「うんちダスト」、「足洗い場」、「滑らない床材」、「ドッグラン」等での差別化が有効
例2) 外国人登録者数増加への対応としてリフォームも必要、2009年現在約260万人、韓国、中国、インドからの増加が目立つ
例3) 学生や若者には光ファイバーによる高速ブロードバンド環境整備が必要
例4) 高齢者にはバリアフリーや手すりも必要
12. 今後の対策として、国土交通省による「住宅性能表示制度」を活用する。耐震、耐火、省エネ、遮音性、シックハウス対策、高齢者への配慮等を数値で評価する制度で、物件価値の担保、向上に繋がる。





第二部

現状の打開策を探る

～不動産オーナーの発想の転換～

吹野昌典氏

1. 「めやす賃料表示」の導入：

更新料訴訟が続発しており、本年中には最高裁判決が出て法的解釈が確定すると予想されているが、現状の対応策として日本賃貸住宅管理協会が業界の自主ルールとして全国一律に導入を開始したのが「めやす賃料表示」で、4年間に発生する費用を平準化して徴収する賃料体系である。めやす賃料＝（4年間の居住時の賃料、共益費・管理費+敷金引+礼金+更新料）÷48ヶ月（4年）

2. 不動産有効活用の現状：

事業方式には『自己建設方式』『事業受託方式』『建設協力金差入方式』『土地信託方式』『等価交換方式』『定期借地権方式』があり、オーナーにリスクが少ないのは『定期借地権方式』である。

3. 不動産有効活用の検証：

賃貸マンションを例に考えると、建設当初に想定した事業収支を25年間続けることは現実的に難しく、途中で空室発生、賃料引き下げ、駐車場の空き、大規模修繕工事費発生等で利益累計額が大幅に減額となることが予測されるので、単純に売却した方が有利になることも想定される。

4. 既存物件の空室対策：

- ① 空き駐車場や空きスペースに家庭菜園を設置する。
- ② ガスオーブンをIHクッキングに改装する。
- ③ ペット用にリフォームする。
- ④ 空きスペースを活用してカーシェアリング事業者に貸す。
- ⑤ 防音室を設置して音大生やミュージシャンに貸す。

5. 賃貸事業の安定化策：

- ① 女子学生専用など入居者ターゲットを特定化する。
- ② 医療モール、高専賃等で長期契約を締結する。
医療モールは周辺の市場調査が重要。高専賃はプロの事業者との事前準備が不可欠で勝手に作ってはだめ。
- ③ タウン型運用、無駄なスペース(コモンスペース：遊び場、語らいの場などとなる)を造り入居者のベネフィットを上げるもの。オフィスで例えると、出入口に喫煙場所を設けていると物件のイメージが悪く不評、屋内にきちんとした喫煙室を設置すること。
- ④ オーダーリース方式は地主側の資金負担が軽減し、長期契約が可能になる。賃借人は、一般定期借地権より長期の居住が可能。

図1 神奈川県人口及び世帯数推移(各年1月現在)

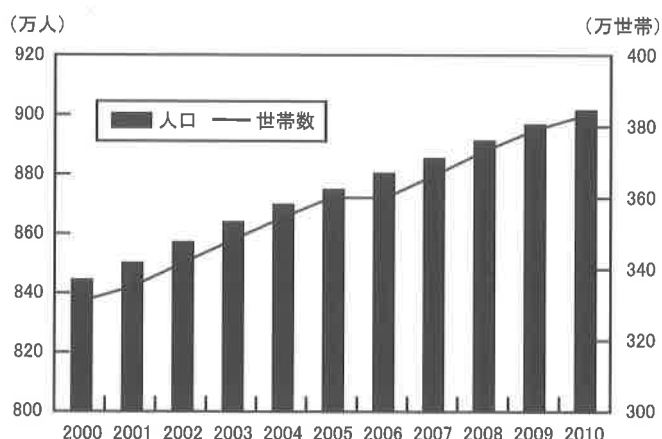
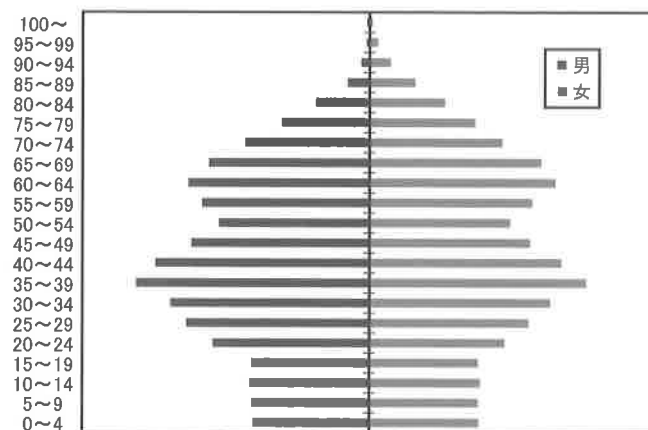


図2 神奈川県年齢別人口(2010年1月現在)



出所：図1・図2共に神奈川県公表資料に基づき日興コーディアル証券株式会社作成

図3 人口及び人口増減率の推移(大正9年~平成22年)

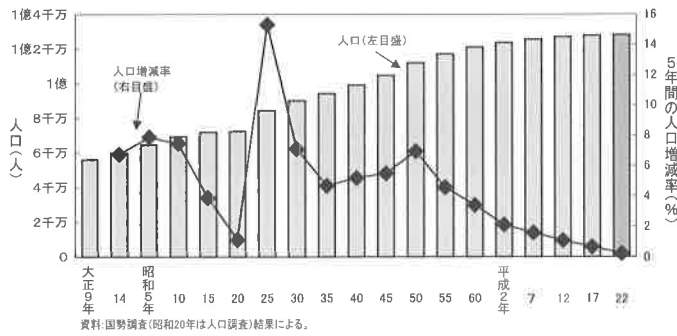


図4 都道府県別人口増減率(平成12年~17年、平成17年~22年)

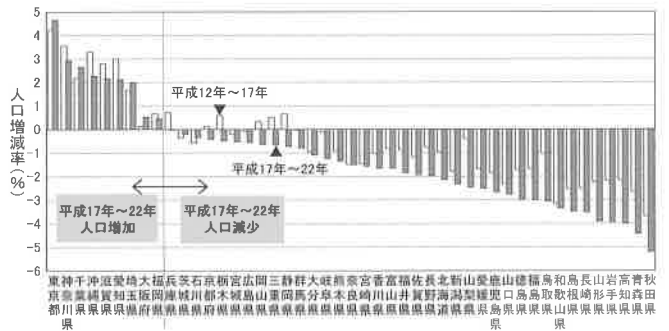


図5 人口及び世帯数 — 神奈川県

地域	人口		平成17年~22年の人口増減(一は減少)		世帯数	
	平成22年	平成17年(組替)	実数	率(%)	平成22年	平成17年(組替)
14 神奈川県	9,049,500	8,791,587	257,913	2.9	3,843,424	3,591,862
市部	8,744,240	8,485,980	258,260	3.0	3,726,535	3,480,448
郡部	305,260	305,607	-347	-0.1	116,889	111,414
100 横浜市	3,689,603	3,579,628	109,975	3.1	1,583,344	1,478,104
101 鶴見区	272,237	264,548	7,689	2.9	124,181	116,702
102 神奈川区	233,508	221,845	11,663	5.3	113,564	104,339
103 西区	94,893	84,944	9,949	11.7	49,049	41,838
104 中区	146,061	140,167	5,894	4.2	75,647	70,515
105 南区	196,183	196,822	-639	-0.3	92,344	88,208
106 保土ヶ谷区	206,686	204,266	2,420	1.2	90,053	85,186
107 磯子区	163,282	163,525	-243	-0.1	71,079	68,146
108 金沢区	209,319	210,658	-1,339	-0.6	86,641	83,852
109 港北区	329,523	311,722	17,801	5.7	154,823	140,919
110 戸塚区	274,389	261,616	12,773	4.9	109,800	101,113
111 港南区	221,451	221,837	-386	-0.2	90,082	85,377
112 旭区	251,155	249,680	1,475	0.6	101,020	96,332
113 緑区	177,682	169,831	7,851	4.6	71,174	65,900
114 瀬谷区	126,924	127,405	-481	-0.4	49,536	48,219
115 栄区	124,926	123,802	1,124	0.9	50,348	47,768
116 泉区	155,743	152,349	3,394	2.2	58,824	54,889
117 青葉区	304,335	295,603	8,732	3.0	120,175	113,308
118 都筑区	201,306	179,008	22,298	12.5	75,004	65,493
130 川崎市	1,425,678	1,327,011	98,667	7.4	662,644	595,513
131 川崎区	217,368	203,804	13,564	6.7	105,528	94,099
132 幸区	154,187	144,487	9,700	6.7	70,747	63,177
133 中原区	233,922	210,543	23,379	11.1	117,247	103,322
134 高津区	217,277	201,792	15,485	7.7	101,699	91,409
135 多摩区	213,975	205,389	8,586	4.2	103,518	96,837
136 宮前区	218,968	207,895	11,073	5.3	92,149	84,555
137 麻生区	169,981	153,101	16,880	11.0	71,756	62,114
150 相模原市	717,561	701,620	15,941	2.3	302,652	282,893
151 緑区	176,192	173,843	2,349	1.4	70,029	65,223
152 中央区	266,958	259,861	7,097	2.7	112,415	104,771
153 南区	274,411	267,916	6,495	2.4	120,208	112,899
201 横須賀市	418,448	426,178	-7,730	-1.8	164,360	160,945
203 平塚市	260,776	258,958	1,818	0.7	104,217	99,785
204 鎌倉市	174,354	171,158	3,196	1.9	72,460	69,198
205 藤沢市	409,734	396,014	13,720	3.5	171,813	161,232
206 小田原市	198,373	198,741	-368	-0.2	77,675	74,291
207 茅ヶ崎市	235,140	228,420	6,720	2.9	93,453	87,992
208 逗子市	58,340	58,033	307	0.5	23,843	23,121
210 三浦市	48,348	49,861	-1,513	-3.0	17,876	17,523
211 秦野市	170,154	168,317	1,837	1.1	69,561	65,607
212 厚木市	224,426	222,403	2,023	0.9	92,400	89,740
213 大和市	228,180	221,220	6,960	3.1	97,164	91,072
214 伊勢原市	101,052	100,579	473	0.5	41,166	39,849
215 海老名市	127,720	123,764	3,956	3.2	50,426	46,871
216 座間市	129,265	128,174	1,091	0.9	54,076	51,765
217 南足柄市	43,916	44,134	-218	-0.5	15,869	15,023
218 綾瀬市	83,172	81,767	1,405	1.7	31,536	29,924
300 三浦郡	32,771	31,531	1,240	3.9	12,534	11,815
301 葉山町	32,771	31,531	1,240	3.9	12,534	11,815

(注) 「平成17年人口(組替)」及び「平成17年世帯数(組替)」は、平成22年10月1日現在の市区町村の境域に基づいて組み替えた平成17年の人口及び世帯数を示す。

出所: 図3・図4・図5 平成22年国勢調査人口速報データ

不動産学のススメ

「区分所有法とマンションの管理 -その1-」

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
S44.3 中央大学法学部卒業
S44.4 神奈川県庁勤務
S53.3 不動産鑑定士開業
現在に至る

1. はじめに

東京ディズニーランドの中に「ホーンテッドマンション」というのがあり、わたしも何回か子供たちと行ってきました。また平成16年には映画化されエディ・マーフィ主演の「ホーンテッドマンション」が上映されました。「マンション」はフランス語の「メゾン」や、英語の「mansion」からきております。フランス語の「メゾン」は一戸建てのことであり、英語の「mansion」は直訳としては「お屋敷」とか「大邸宅」といったイメージが強いのです。

マンションについては「建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)」をはじめとして「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年12月8日法律第149号)」、「マンションの建替の円滑化等に関する法律(平成14年6月19日法律第78号)」、「マンションの管理の適正化の推進に関する指針(平成12年12月8日国交省告示1288号)」、「マンション標準管理規約(平成16年1月23日最終改正国交省)」、「マンション標準管理委託契約書(平成15年4月最終改正)」等があり、マンション管理について近年、法整備が進められましたが、まだ一般の人や区分所有者にとってなじみが薄いものであり、今後も見直しや改正の必要があります。

わかりにくい、マンションの法律と管理に関することについてお話します。

2. マンションとは?

日本におけるマンションのストック数は平成21年度末で約562万戸(推定)となっています。そのうち今後は約100万戸を超える建替が必要となっていますが、マンションの経済的耐用年数については決まった年数はなく、それぞれの個々のマンションの問題であり、マンションの維持管理がそれぞれ影響を及ぼすわけでありまして、ちょうど個々の人間の寿命とおなじくマンションの管理(人間で言えば健康管理)にかかっているものと言えます。

ます。

(1) マンション管理の憲法-区分所有法-

区分所有法の親戚となる仲間たち

日本は明治になり、フランス民法の影響を受けた民法(明治29年4月27日)を制定し、今日に至っていますが、近代国家の発展とともに民法だけでは処理できない次のような特別法を生み出してきました(図-1参照)。

図-1 区分所有法の親戚となる仲間たち

民法の仲間

建物保護に関する法律、借地借家法、民事執行法、不動産登記法、住宅の品質確保の促進に関する法律

区分所有法の仲間

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンション建替の円滑化等に関する法律、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、水道法、下水道法、道路法、消防法、浄化槽法、ガス事業法、電気事業法、自動車の保管場所の確保等に関する法律、警備業法、郵便法、被災市街地復興特別措置法、建築物の耐震改修の促進に関する法律 等

共用部分についても区分所有者の共有に属するものとしていましたが、昭和37年の旧区分所有法(以下「旧法」といいます)で削除され、その後昭和58年の新区分所有法として大改正がなされたのです。明治の時代にすでに区分所有法があったこと自体驚くべきことではありますが、日本の民法で致命的欠陥となる不動産の定義がその後の旧借地法、旧借家法そして旧区分所有法でも共通とされた土地と建物の分離でした。民法86条1項は不動産の定義として「土地及びその定着物はこれを不動産」としていますが建物は定着物とされ、土地とは独立した不動産となっています。これがのちの借地法上の問題やマンションの土地と建物の所有権の帰属問題を生み出し、いまでも不動産登記法におきましては土地建物は別個の登記用紙に編てつされているのです。ただしマンションについては後で述べますように独特の登記簿となっています。

およそ、フランス等の諸外国におきましては土地と建物は一体とした取り扱いがなされており、100年以上も使用されてきた石造りのアパート等がざらにあるわけですから、日本の木造住宅のように、耐用年数が短く土地と建物を分離する必要がなかったわけです。この土地と建物の分離の概念は旧区分所有法でも引き継がれやっと昭和58年の区分所有法の「共用部分の分離処分禁止の原則(法15条)」で土地と建物を一体とみなす考え方を採用したのです。明治以来1世紀を超える111年目にしてやっと不動産登記法という実務上で三位一体の原則が確立したのです。

(2) 区分所有法における区分所有権の概念

区分所有法におきましては次のように「区分所有権」を定義付けしています(図-2参照)。

図-2 区分所有権の定義

1棟の建物部分(共用部分除く)

●構造上区分されていること

その建物部分を他の部分から隔離する設備が存在すること—オープンフロアに置かれているマーケット式の建物において閉店時間だけ各店舗を遮蔽するシャッター設備の存在をもって各店舗に区分所有権を認めた事例(昭和42年9月25日民事局長回答)が必要です。

●利用上独立していること

住居、店舗、事務所または倉庫その他の建物としての用途があるか、出入り口があるか等の判断が必要です。

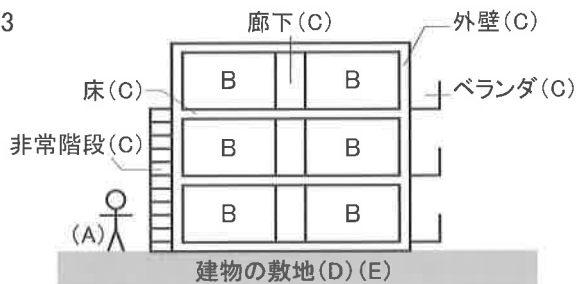
結論

その他建物部分が独立して取引の対象となっているか、そして排他的に物件の支配の対象(実務上は登記の対象)となるか社会通念上認められるもので、当事者が建物を区分して所有する意思が必要です(1棟の賃貸マンションでも区分して所有する意思がなければ法的対象とはなりません)。

(3) 区分所有法における言葉の意味

図-3を見て下さい。

図-3



区分所有法2条では図-3の各部分(A~E)を次のように定義しています。

A 区分所有者・・・

区分所有権を有する人(自然人及び法人を含みます)。

B 専有部分・・・

区分所有権の対象となっている建物部分を言います。

C 共用部分・・・

専有部分以外の建物部分や専有部分に属さない付属建物や規約によって共用部分になった専有部分の建物。

D 建物の敷地・・・

建物の所在する土地及び規約によって建物の敷地とされた庭通路等の土地のことをいいます。

E 敷地利用権・・・

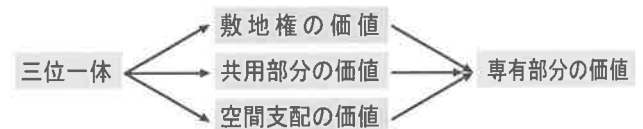
専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利の事です。

A~E以外に専用使用权というのがありますが、これは共用部分や建物の敷地を排他的に一定の人が使えるようにしたものです。

なお、学説上は専有部分と共用部分の区隔部分については内壁説、壁芯説及び上塗説がありますが実務上は管理規約によって処理されています。

また、鑑定評価上はあとでのべますが専有部分の価値を図-4のように土地に関する権利、共用部分の権利及び区分所有権の対象となる空間部分の「三位一体」とした価値として位置付けております(図-4参照)。

図-4 専有部分は三位一体の価値



さらに専用使用权については共用部分や敷地を特定の区分所有者または特定の第三者が排他的に使用できるとし、区分所有者の場合はバルコニー、ベランダ、駐車場等があり、第三者の場合は広告塔や外壁(外壁使用权といいます)等があります。いずれにしても区分所有者の分譲契約時の合意があったか、規約または総会の決議があれば専用使用权を認めてよいとされています(最判昭和56年1月30日判時996-56)。

3. おわりに

以上のとおり、マンションの考え方は土地と建物が一体となった民法の概念とは異なる考え方であり、そこには不動産の立体利用と言う考え方が基本になっているのです。次回はいよいよ区分所有法の中味に入っていきます。

どうなる平成23年度税制改正

～ オーナー関連税制改正を中心に ～



顧問税理士
山家 一洋

平成22年12月16日に、税制から平成23年度税制改正大綱が発表となりました。今回は、オーナー関連税制を中心に見ていきます。

1. 相続税

(1) 基礎控除額の減額

現在、亡くなった方の約4%が相続税申告の対象となっています。政府税制調査会によれば、基礎控除額は、バブル期の地価上昇に対応して増額されてきたため、地価の下落が続いている現在にそぐわなくなったと考え、これを圧縮、申告対象者の増加を図ることとしました。

<基礎控除の額>

5000万円 + 1000万円 × 法定相続人の数



減額

3000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

(2) 税率構造の変更

現在、相続税率は10%から最高50%までの6段階となっていますが、最高税率を55%とする8段階と共に、これらの税率の適用される財産の金額の区分範囲を変更することとしました。

従前		改正後	
課税遺産額の区分	税率	課税遺産額の区分	税率
1000万円以下	10%	1000万円以下	10%
1000万円超3000万円以下	15%	1000万円超3000万円以下	15%
3000万円超5000万円以下	20%	3000万円超5000万円以下	20%
5000万円超1億円以下	30%	5000万円超1億円以下	30%
1億円超3億円以下	40%	1億円超2億円以下	40%
		2億円超3億円以下	45%
3億円超	50%	3億円超6億円以下	50%
		6億円超	55%

(3) 死亡保険金の非課税枠の減額

死亡保険金については、「500万円×法定相続人の数」の非課税枠があり、他の金融商品との課税の差が指摘されていました。今回、この非課税額の計算式にある「法定相続人」の範囲について見直しが行われます。

500万円 × 法定相続人の数



限定

- ① 相続直前に被相続人と生計を一にしていた法定相続人
- ② 未成年者である法定相続人
- ③ 障害者である法定相続人

(4) 未成年者控除・障害者控除の増額

未成年者・障害者控除については、物価動向や上記(1)の基礎控除の引き下げを考慮し、社会的弱者に対する配慮をします。

未成年者控除

20歳までの1年につき「6万円」→「10万円」

障害者控除

85歳までの1年につき「6万円」→「10万円」
(特別障害者は「12万円」→「20万円」)

※上記の相続税についての改正は平成23年4月1日以降に発生した相続・遺贈について適用予定

2. 贈与税

(1) 税率構造の変更

現在、暦年課税の贈与税率は10%から最高50%の6段階となっていますが、最高税率を55%とす

る8段階とすると共に、これらの税率の適用される財産の金額の区分範囲を変更することとしました。一方、20歳以上の子・孫に対する贈与については、税率構造のさらなる緩和を実施します。

＜20歳以上の子・孫に対する贈与財産＞

従前		改正後	
課税贈与額の区分	税率	課税贈与額の区分	税率
200万円以下	10%	200万円以下	10%
200万円超300万円以下	15%	200万円超400万円以下	15%
300万円超400万円以下	20%	400万円超600万円以下	20%
400万円超600万円以下	30%	600万円超1000万円以下	30%
600万円超1000万円以下	40%	1000万円超1500万円以下	40%
		1500万円超3000万円以下	45%
1000万円超	50%	3000万円超4500万円以下	50%
		4500万円超	55%

＜上記以外の者に対する贈与財産＞

従前		改正後	
課税贈与額の区分	税率	課税贈与額の区分	税率
200万円以下	10%	200万円以下	10%
200万円超300万円以下	15%	200万円超300万円以下	15%
300万円超400万円以下	20%	300万円超400万円以下	20%
400万円超600万円以下	30%	400万円超600万円以下	30%
600万円超1000万円以下	40%	600万円超1000万円以下	40%
		1000万円超1500万円以下	45%
1000万円超	50%	1500万円超3000万円以下	50%
		3000万円超	55%

(2) 相続時精算課税の適用要件拡大

次世代への財産移転を促進する観点から、相続時精算課税の適用要件の緩和を行います。



(3) 住宅取得資金の非課税措置の拡大

子・孫への住宅取得等資金の贈与について、500万円又は1000万円までの非課税制度が設けられていますが、この対象取得資産に、「住宅取得に先行して購入する土地」が追加されます。

※上記の贈与税についての改正は平成23年1月1日以降の贈与について適用予定

平成22年の小規模宅地の評価減の見直しに引き続き、平成23年度の税制改正大綱も、全般的に資産家の方には厳しい内容となりました。なお、3月10日現在、ねじれ国会のため、平成23年度予算関連法案の審議見通しが立っていません。一方、3月末にて期限の到来する租税特別措置については、市場の混乱を避けるため、3ヶ月延長するつなぎ法案により、年度内に成立の見通しです。今後の国会の動きに充分ご注意ください。

**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



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 B1F
TEL 045-475-8713

相続手続き

～ 遺言書作成のメリット ～

Q. 夫も私も高齢となり、相続のことを考えなくてはならない年齢となりました。私は後妻で、子供は私との間に1人、先妻との間にも子供が1人います。夫の財産は自宅の土地建物の他、少しの預貯金があります。夫に万が一のことがあったらどうしようかと今から心配です。最近、遺言書のことをよく耳にしますが、私の夫にも勧めようと思っています。何かアドバイスをお願いします。



A. 遺言書の作成は「法定相続人では無い方にも財産を遺贈する事が出来る事」や、「遺言者の意思の通りに遺産分割をする事が出来る」という遺言者にとってのメリットがよく挙げられる事が多いのですが、実際に遺言書を用いて遺産の名義変更等の「相続手続き」を進めていく事になった場合に、相続人にとっての大きなメリットもあります。

通常、遺言書を作成しなかった方がお亡くなりになった場合、法定相続人全員で遺産分割協議を行ない、その協議で決まった分割内容を基に「遺産分割協議書」を作成し全員が自署と実印押印をした後に、ようやく遺産の名義変更等の手続きに入ります。

相続手続きをする機関（銀行の窓口や法務局など）によって必要書類は異なりますが、一般的に作成した遺産分割協議書の他に全員分の印鑑登録証明書（概ね3ヵ月以内に発行の物）や、故人の出生から死亡までの戸籍謄本、相続人全員の現在の戸籍謄本などをそれぞれ役所などで事前にとっておき、手続き先に提示する必要があります。

一方で故人が遺言書を作成していた場合は、既にその遺言書において遺産の分割方法が記載されている為、要件の不備が無ければ遺産分割協議書は不要となります。

また、その遺言書を用いた相続手続きをする際の必要書類として遺言書の他、遺言者の死亡の確認が

出来る除籍謄本や、対象となる遺産を相続する事が遺言書で指定された相続人の戸籍謄本などの書類を取得し提示すれば良く、必要書類の収集完了後にすぐに相続手続きを行なう事が可能となります。

お話によりますと、先妻のお子様から法定相続分相当額の請求があった場合に、遺言書がなければ、資金の捻出方法や不動産の分割などについて問題が発生することも考えられます。

遺言書があれば、遺留分（遺言でも侵すことのできない相続人の権利）の金額に注意する必要があるものの、手続きはかなり軽減されるでしょう。

最後に、遺言書の作成方法です。自筆遺言証書、公正証書遺言が代表的ですが、家庭裁判所の検認や、記載内容不備で無効になる心配のいらぬ、公正証書遺言で作成されることをお勧め致します。

遺言書を作成しておく事で遺産分割協議や必要書類の収集の際に相続人に掛かる「時間」と「労力」、「心理的ストレス」を減らす事が出来ると言えます。

遺言書の作成は是非専門家にご相談ください。

●お問合せ先

相続手続き支援センター神奈川

フリーダイヤル 0120-978-640

新川 尚 (にっかわ たかし)

皆様こんにちは。当組合の理事を務めさせていただいております新川 尚です。組合では法務、研修担当ということで、各種セミナーの企画や、組合員様のご相談を承っております。

平成7年に瀬谷区の不動産会社に入社して、アパート、戸建、店舗等賃貸物件の仲介の仕事に就きました。そこでは募集、物件案内、契約、退室立会い、家賃督促、クレーム処理、少額裁判など、一通りの経験をしました。平成14年から父親の仕事を手伝っています。現在の会社は、初代社長が以前より副収入的に個人で経営していた貸家数件

を以って昭和46年会社設立、昭和48年11月に不動産売買業の免許を追加しましたが、専ら不動産賃貸業を行っております。平成17年6月に、3代目社長に就任致しました。



これからも組合員皆様のお役に立てるよう頑張ってお活動していきたいと思っております。宜しくお願いします。

平成23年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合予定表

	23/ 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	24/ 1月	2月	3月
理事会	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●
通常総会		●										
フリージア誌発行	●			●			●			●		
セミナー				●				●				●
親睦会		● (総会后)		● (納涼会)						● (賀詞交歓会)		
ゴルフ例会			●			●		● (理事長杯)				

※法律・税務相談等はご要望に応じて随時実施いたします。ご希望者は組合事務局までご一報ください。 ※当予定表は都合により予告なしで変更する場合があります。ご了承ください。

森 健 (もり・けん) の 歌がCDに

長年にわたり、当組合の親睦会に友情出演して、『独特の柔らかい歌声』を聴かせていただいているテイチレコードの森健氏が、このほど新版CDを発売しました。

曲目は、地元横浜にちなんだ「桜木町ブルース」と「夜霧のベイブリッジ」です。それぞれにカラオケ演奏も収録されています。

ご購入ご希望の方は、組合事務局までお申し込み下さい。

送料込みで1枚1,200円です。

TEL:045-985-1039 FAX:045-983-5617



弁護士大星賞の判例紹介

生活騒音・損害賠償等請求事件

顧問弁護士
大星 賞



幼児の走り回る音が受忍限度超えるとして、上階住民の「不誠実な対応」に対し、次のような判決が出ました。

1. 平成19年10月3日東京地裁

上階に住む幼児（3歳～4歳）の走り回る音が受忍限度を超えるとして階下住民（原告）が提訴していた件で、東京地裁は、平成19年10月3日、被告である幼児の父親の不誠実な対応や、騒音が「かなり大きく聞こえるレベル」であることから、「一般社会生活上原告が受忍すべき限度を超えるもの」とし、訴えは慰謝料200万円、弁護士費用40万円でしたが、被告に36万円（慰謝料30万円、弁護士費用6万円）の支払いを命じました。

被告家族は住戸を賃借して平成16年2月に入居、翌年11月に退去しております。

2. 事件の要点

(1) マンションは、昭和63年竣工。床構造は、150mm厚のコンクリートスラブ。日本建築学会の建築物の遮音性能基準によれば、集合住宅3級、遮音性能上やや劣る水準です。当時、原告住戸の暗騒音（暗騒音とは、対象とする騒音を除いた場合の、その環境における騒音のこと）

は、27～29dB（デシベル）でした。

(2) 被告家族が2階住戸を賃借して入居した平成16年から、幼児がいるときには、住戸内を走り回ったり、跳んだり跳ねたりすることが多くなり、階下への騒音を及ぼす様になりました。

(3) 被告家族が入居する際、原告に挨拶をしておらず、近所づきあいはありませんでした。

(4) 原告が管理組合に訴え、子供の走り回る音などに注意を呼びかける内容の書面を各戸に配布。この後も管理組合は、日常の生活音について配慮することを求める書面を掲示し、各戸にも配布しました。原告は管理会社や警察にも相談しましたが、解決には到りませんでした。

(5) 原告が被告宛に、幼児の足音に配慮をお願いする手紙を投函。被告から謝罪文言を記した返信が来ましたが、内容の大半は天井を棒で突くな！等という、原告への非難ばかりでした。原告が訪ねた際には、被告は「これ以上静かにすることはできない。文句があるなら建物に言ってくれ」と乱暴な口調で突っぱねたのです。

(6) 原告は、客観的データを得るため騒音計を入手し、記録を開始。結果は、子供の走り回る騒音50～65dB（平成12年東京都条例第215号では、第1種中高層住居専用地域において、音源の存在する敷地と隣地との間の音量を45～50dBと規制しています）程度がほぼ毎日原告住戸に及び、時に深夜まで及びました。

(7) 原告の妻が、精神的ストレスから来る、咽喉頭

異常感、不眠等のため、通院加療を受けました。

- (8)原告は、被告に対し、騒音差し止めと損害賠償による調停を求めましたが、被告が応じなかったため、調停は不成立となりました。

3. 東京地裁の判断

- (1)子供が廊下を走ったり、跳んだり跳ねたりする音は、かなり大きく聞こえるレベルである50～60dB程度のものが多く、深夜にも及んだ。
- (2)被告が幼児をしつける等住まい方を工夫し、階下住民である原告に対し、誠意ある対応を行うことは当然である。
- (3)被告は、床にマットを敷いたものの、その効果は明らかではなく、原告に対して乱暴な口調で突っぱねるなど、その対応は極めて不誠実なものであった。
- (4)原告は、最後の手段である訴訟等に備えて騒音計を購入し、精神的にも悩み、原告の妻は、咽喉頭異常感、不眠等の症状も生じた。

以上の点から、裁判所は、被告の住まい方や対応の不誠実さを考慮し、子供が廊下を走ったり、跳んだり跳ねたりする音は、一般社会生活上、原告が受忍すべき限度を超えるものと認定しました。

4. 解説

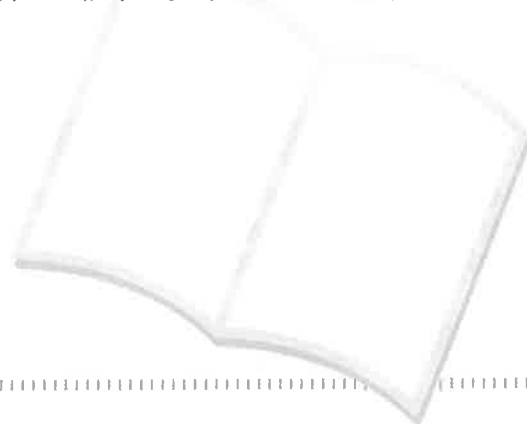
これまでマンションの生活騒音に関する問題は、感じ方に個人差があるため、多くは騒音に悩まされる被害者が折れる形の和解解決が促されてきました。

ところが、今回の判例は、被害者＝（原告・階下住民）への賠償を認めております。

判決の決め手は、何より原告のとった対応にあります。騒音計を入手してデシベル数を計る、管理組合を通して全戸に生活騒音に関する書面を配布する、被告住民に個人的にも手紙を投函する、調停を申し立てたが被告に拒否された・・・このような事情からすれば、訴訟しなければ解決しないだろうという状態にあったことがうかがえます。

以上のことから、あらゆる手段を講じても解決できなかったという判断につながったのではないのでしょうか。

（本稿は、私が昨年8月、「大規模修繕工事新聞」で紹介した記事を参考にしました。）



地元横浜のスキップパーキング

Enjoy Life Skip
SKI P

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

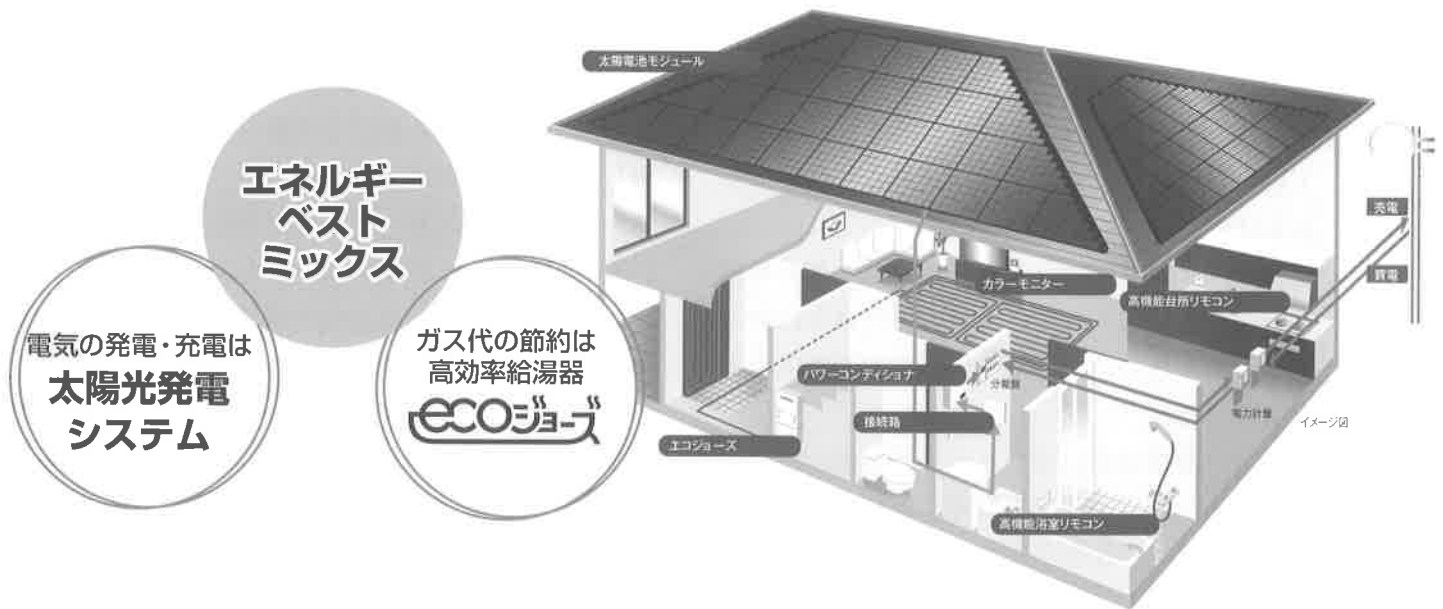
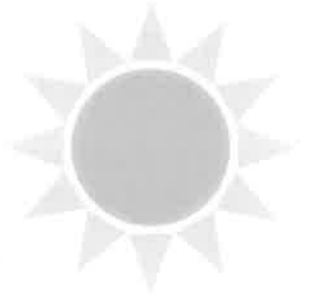
株式会社ファンケルホームライフ

<http://fanclhomelife.jp>

045-680-0322

次世代のかしこい暮らし方 「エネルギーベストミックス」をご提案

もっと住みやすい未来のために、ノーリツから、
太陽とガス、両方のチカラを合わせた「エネルギーベストミックス」をご提案。
照明や家電製品には、太陽光で作った電気、
給湯や暖房には、お湯を瞬時に作り出すガス。
それぞれのエネルギーの得意分野を重視して効率的にエネルギーを活用します。
「エネルギーベストミックス」は、次世代のかしこい暮らし方なのです。



エネルギー
ベスト
ミックス

電気の発電・充電は
太陽光発電
システム

ガス代の節約は
高効率給湯器
ECOジョーズ

3つの安心「製品保証」・「工事保険」・「災害保険(オプション)」

- 製品故障により正常な発電出力が出力されない場合、10年間無償で修理します。
- メーカーとしての工事保険は業界初(2011年4月1日発売 弊社施工ID資格取得者が工事をした場合に限りです。)
- 災害保険(10年)はオプションになります。

補助金制度を活用できます。

- 国の補助金 : 低炭素社会の実現に向け、国が太陽光発電システム設置に対して補助金制度によるサポートを行っています。
- 都道府県・市区町村の補助金 : 都道府県や市区町村でも補助金制度を設ける自治体が増加しています。
※詳しくはJ-PECのホームページ (<http://www.j-pec.or.jp/>) や各自治体窓口でご確認下さい。

今なら! 余った電気は売れます。48円/kWh^{*}で10年間固定買取(最大出力10kW未満の場合)。

- 家庭で使う電気以上に作り、余ってしまった電気は電力会社に売ることができます。
※平成22年度の住宅用は48円/kWh。平成23年度の買取価格につきましては、資源エネルギー庁買取制度ポータルサイト (<http://www.enecho.meti.go.jp/kaitori/index.html>) をご覧下さい。

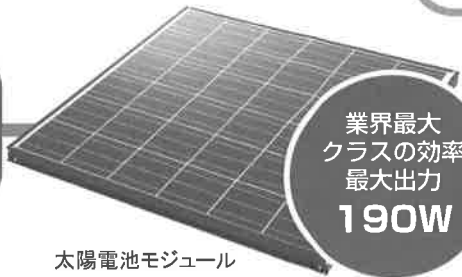
「エネルギーベストミックス」なら光熱費が約12万6,000円/年おトク!

- 太陽光発電と高効率給湯器エコジョーズを組み合わせる「エネルギーベストミックス」なら、従来のシステムに比べて光熱費を大幅に抑えることが可能。電気の買取制度の活用で、さらにおトクになります。

エコな電気で

照明、家電製品に

太陽光 発電



太陽電池モジュール

業界最大
クラスの効率
最大出力
190W



接続箱



パワーコンディショナ

電気をつくる

太陽光をモジュールに集め、
直流電力を発生させます。

パワーコンディショナに送る

モジュールで発生した直流電力を、
パワーコンディショナに送ります。

家庭で使える電気に変える

家庭で活用できるように、送り
込まれた直流電力を交流電力
に変換します。

エコなお湯で

お風呂沸かし、給湯に

ガス



高効率ガスふろ給湯器

ECOジョーズ

エネルギーベストミックスが見える 高機能リモコン

業界初

太陽光発電とエコジョーズをつなぐ
高機能リモコン (RC-C001シリーズ)



電気もガスも！エネルギーが見える！

現在の発電状況を表示

現在の売電状況を表示

電気・ガス・お湯の使用量を表示

日・週・月で使用量 (金額) を表示

エコが見える。CO₂削減指数を表示

※電力測定ユニットが別途必要です。

新しい幸せを、わかすこと。

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



信頼 No.1!
迅速サービス!
私たちに任せ下さい。

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。



セントシャンデルチャペル
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 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 リュクスマリージュ

ブライダル
フェア
開催中!

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

Arc-en-Ciel luxe mariage

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 渡邊 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・ポード 平成23年4月1日