

ファミリア

Freesia

秋号

2011 VOL.61

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- 更新料訴訟「最高裁判決と今後の対応」……2～3
- セミナー開催報告「サービス付き高齢者向け住宅制度」……4～5
- 納涼クルーズ開催報告……5
- (不動産学のススメ)区分所有法とマンションの管理 -その3- ……6～7
- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)の概要……8～9
- 弁護士大星賞の判例紹介「更新料返還等請求事件・更新料反訴事件」……10
- (相続手続き) エンディングノート……11
- 株式会社ノーリツ「太陽光を中心とした環境設備商品セミナー開催のご案内」……12～13
- 時代の襲^{ひた} -その2- ……14
- 仲間たち……15
- 不動産オーナーの仲間になりませんか? ……16

NEWS
ニュース

● 11月26日(土) セミナー開催

● 11月29日(火) 理事長杯ゴルフコンペ開催

最高裁判決と今後の対応

大谷法律事務所

弁護士 大谷 隼夫



1. 最高裁判所は建物賃貸借契約の更新料条項を有効と判断

(1) この裁判をめぐる一審からの流れ

最高裁判所第2小法廷は、平成23年7月15日、更新料条項の有効、無効をめぐる争われてきた3件の上告事件についていっせいに判決を下し、更新料条項を有効とする統一的判断を示しました。

3件のうちインターネット上の判例速報として載っている事件は、更新料返還等請求本訴、更新料請求反訴、保証債務履行請求事件です。

これは、賃借人が平成20年に建物退去後、月額賃料の2ヶ月分を1年間の更新ごとに支払う更新料条項は無効であると主張し、過去に払った3回分の更新料の返還を求めて賃貸人を相手に京都地裁に訴訟を提起し、これに対し、賃貸人は更新料条項は有効であると主張して争うとともに、逆に最後の更新の際に未払いとなっていた更新料の支払いを求めて、賃借人とその保証人を相手として反訴（反対に訴える訴訟）を提起した事案です（この訴訟では定額補修分担金条項の有効性も争われていますが、ここでは省略します。）。

京都地裁は、平成21年9月25日、更新料条項は消費者契約法に違反するから無効として、賃貸人に対し、過去に取得していた更新料の全額返還を命ずるとともに、賃借人に対する未払更新料の請求を認めない判決を下しました（フリージア2010年Vol54, 8頁に紹介した1(3)の判決）。

賃貸人側は、この判決を不服として大阪高裁に控訴しましたが、同裁判所も一審判決を支持し、平成22年2月24日控訴棄却の判決を下しました。

これに対して賃貸人が最高裁に上告した結果、全面的に覆えり、更新料条項有効の賃貸人側勝訴判決が下されたのです。

(2) 更新料条項をめぐるこれまでの裁判例

そもそも建物賃貸借契約の更新時に更新料の名称で賃借人が賃貸人に一定の金額を支払うことを約束する更新料条項については、民法、借地借家法など法律のどこにも明記されてないこともあって、その有効性がかなり古くから何度も裁判で争

われてきました。有効とする裁判と無効とする裁判がありましたが、最高裁判所の判断は今回が初めてです。

古い裁判例を見ると民法の大原則である契約自由の原則から、更新料条項を結ぶことは許されるが、同じく民法の大原則である信義誠実の原則から高額に過ぎる更新料条項は無効とされ、更新料の多寡が判断の分かれ目でした。平成に入ってから更新料の性質に踏み込んで判断されるようになり、実質賃料の一部前払として有効（東京地裁平成2年11月30日判決）、賃料の補充ないし更新に対する家主の異議権放棄の対価としての性質があり有効（東京地裁平成4年1月23日判決）とする一方、賃料の補充的性質も家主の異議権放棄対価の性質もないとし、無効とする判決もありました（東京地裁平成4年1月8日判決）。

そして、消費者契約法という消費者と事業者間の情報の質と量、交渉力の格差を考慮して消費者の利益を守るため作られた法律が平成13年4月から施行されると、この法律を根拠に更新料条項は無効であるとする訴訟が提起されるようになり、これを認める判決が相次ぐようになったのです。

しかし、消費者契約法は、元々、消費者の無知、無理解に乗じて強引に勧誘し、高額商品を売りつけるマルチ商法など不当な取引から消費者を守るために生まれた法律です。これに対して建物の賃貸借契約は、借家を求める者が賃貸仲介業者の店舗に自分の意思で訪れ、あるいはインターネットを利用して、多くの物件の中から気に入った物件を自由に選択し、契約条項は書面を示されて説明されており、このような契約に至るまでのステップから見ても、また賃貸物件が街にあふれ、借り手市場となっている現状から見ても、借り手は弱い立場の消費者、貸し手は強い立場の事業者という観念にとらわれて安易に消費者契約法を適用すべきではないと言えます。

(3) 最高裁判所が示した有効判断の理由

最高裁が、更新料条項を有効と判断した理由を分かり易く説明すると次のようになります。

①更新料は賃料の補充などを含む複合的性質

更新料は、賃料と共に賃貸人の事業収益の一部を構成するのが通常であり、その支払いにより賃借人は円満に物件の使用を継続できることから、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価の趣旨を含む複合的な性質を有する。

②更新料は高額に過ぎなければ有効

ア) 消費者契約法第10条によって契約条項が無効となる要件は、2つあり、1つ目は消費者にその種の契約で一般的に認められている権利を制限したり、一般的に負う義務以外に義務を加重するものであること、2つ目はそれが信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであることである。

イ) 更新料は、消費者である賃借人に賃料支払いという一般的義務以外の更新料支払義務を加重するものであるから、1つ目の要件は充たす。

ウ) 2つ目については、消費者契約法の趣旨、目的に照らし、問題とされる条項の性質、契約成立に至った経緯、消費者と事業者間にある情報の質と量、交渉力の格差その他の事情を総合考慮して判断すべきである。

更新料条項についてみると、一般に賃料の補充ないし前払その他複合的性質を有するから経済的合理性があり、更新料支払いの例は少なからず存在し、裁判上の和解手続等においても認められてきたから、更新料条項が賃貸借契約書に一義的（意味するところは一つであることがはっきりしていて、他の意味にはとれないこと）かつ具体的に記載され、明確な合意が成立していれば、賃借人と賃貸人との間に更新料条項に関する情報の質と量と交渉力について見過ごせないほどの格差はない。

エ) 従って、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、その額が賃料額、更新時期などに照らして高額に過ぎるなどの特段の事情がなければ、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものに当たらず、2つ目の要件を充たさない。

③本件裁判の事件は、消費者契約法10条の契約を無効とする要件を充たさない

本件裁判の事件についてみると、更新料条項は1

つ目の要件を充たすが、契約書に一義的かつ明確に記載され、その内容は更新料額は賃料の2か月分で更新期間は1年間であるから、上記特段の事情は存在せず、2つ目の要件を充たさない。よって消費者契約法10条により無効とすることはできない。

また借地借家法30条にいう同法第3章第1節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものということもできない。

2. 今後の更新料条項などについて

(1) 建物賃貸人の皆さんは今回の最高裁の判決を受けて、更新料条項の有効性が認められた上、これまで受領した更新料を返還しなくてよいこととなったので、ひとまず胸をなで下ろされたことでしょう。

ただし、更新料条項が常に有効というわけではなく、最高裁は有効といえるための条件として明確性と妥当性を示しています。

① 明確性

契約書面に明記し、賃借人にはっきりと条項の意味を説明し、承知してもらうことが必要です。

② 妥当性

賃料額、更新期間などと比較考量して高額に過ぎないことです。住居の場合は賃料の2か月分以内が妥当かと思われませんが、店舗、事務所など営利事業所の場合は2か月を超えてもそれだけでは必ずしも高額に過ぎるとは言えず、その他の諸条件と相俟って妥当性が判断されるものと思われま

す。ちなみに、最高裁は、平成23年7月12日に建物賃貸借契約の、いわゆる敷引特約について、更新料条項と同様に、明確性と妥当性が認められるなら、消費者契約法10条により無効とは言えないと判断しました。

(2) 建物賃貸借契約では、更新料に限らず、月額賃料以外に礼金、敷金、保証金、共益費、管理費などいろいろな名称の金銭の授受が交わされます。

これらについて適正妥当な金額を定めるとともに、契約期間中いったいいくら支払うことになるのかという、いわゆる実質賃料について、契約書面ばかりでなく、チャート図を作って示すなど、はっきりと分かり易く説明することをお勧めします。それが今回の最高裁の判例で示された基準に合致するとともにトラブル防止につながると言えるからです。

サービス付き高齢者向け住宅制度

株式会社パワーズプロジェクトマネジメント
代表取締役社長池田公洋氏

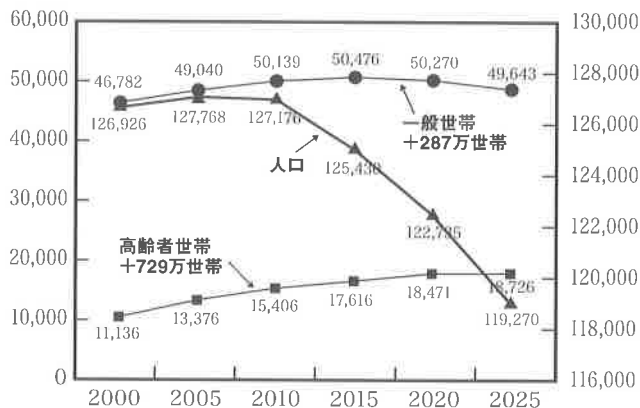


7月9日(土)、横浜駅東口近くの「ヨコハマジャスト1号館」会議室にて、株式会社パワーズプロジェクトマネジメント代表取締役社長池田公洋氏を講師に迎え、新設が決定した『サービス付き高齢者向け住宅制度』、継続される『横浜市高齢者向け優良賃貸住宅制度』の解説と、自社で手掛けた事例を紹介していただきました。

神奈川県は、過去5年間で65歳以上の人口増加数が全国一となり、当組合にとっても今回のテーマは益々重要になります。補助金・税制優遇措置等もありますので是非ご確認下さい。ご質問がありましたら事務局までご一報願います。

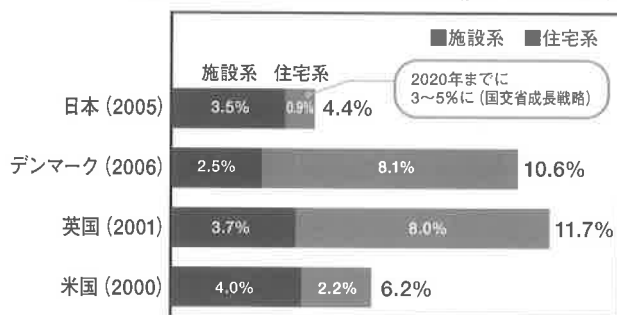
1. 高齢者と住まいの現状

【グラフ1】 人口・世帯数の推移



(注)高齢者世帯とは世帯主が65歳以上の世帯
資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推移人口(2006年12月)」
「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月)」

【グラフ2】 各国の介護施設・ケア付き高齢者住宅の状況
全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合



資料:社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)

2. 国策の推移

国勢調査等から明らかになった高齢化の進行に対応す

るために、国交省が中心となって平成13年に『高齢者の居住の安定確保に関する法律(略称:高齢者住まい法)』が制定され、『高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定制度』、『高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録制度』、平成17年に『高齢者専用賃貸住宅(高専賃)の登録制度』を創設。

単身高齢者、要介護高齢者の増加、生活支援サービス付き住宅の供給が欧米各国に比べて立ち遅れていることが明らかになってきたため、平成21年に高齢者住まい法が改正され、厚労省、国交省共管の「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設等を行うこととなり、『高齢者住まい法の一部を改正する法律案』が平成23年4月27日衆議院本会議で可決、5月2日に成立。(その後7月29日交付、10月20日施行と決定)

3. 『サービス付き高齢者向け住宅』の登録制度の内容

- ① 高円賃・高専賃・高優賃を廃止、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設するもの。(地方公共団体による高優賃制度は在置:横浜市も継続)
- ② おもな登録基準
 - ・入居者は単身高齢者世帯(60歳以上又は要介護・要支援認定者)、高齢者+同居者
 - ・各居住部分の床面積は原則25㎡以上。(居間、食堂、台所等の共同利用面積が十分にある場合は18㎡以上)
 - ・各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。(共同利用設備を備えることにより台所、収納設備、浴室は不要)
 - ・バリアフリー構造であること。(段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保)
 - ・少なくとも安否確認サービス、生活相談サービスを提供すること。(有資格者等が日中は常駐し、常駐しない時間帯は緊急通報システムにより対応)
 - ・書面による契約であること。権利金その他の金銭を受領しない契約であること。(敷金、家賃・サービス費及び家賃・サービス費の前払い金のみ徴収可)
 - ・工事完了前に敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。

③ 補助金・税制優遇措置等

- 『サービス付き高齢者向け住宅』として10年以上登録されると補助率は、
住宅の新築:1/10 (上限100万円/戸)
住宅の改修:1/3 (上限100万円/戸)
高齢者支援施設(デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護事業所、診療所、訪問介護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設等)の
新築:1/10 (上限1,000万円/施設)
改修:1/3 (上限1,000万円/施設)
- 税制支援措置
所得税・法人税:
5年間 割増償却40% (耐用年数35年未満28%)
固定資産税:5年間 税額を2/3軽減
不動産取得税:(家屋) 課税標準から1,200万円控除
(土地) 家屋の床面積の2倍にあたる
土地面積相当分の価格等を減額

④ 対象地のイメージ、登録応募スケジュール

- 対象地のイメージ: 駅まで徒歩10分圏内、約150坪(6~7階建て)又は約200~250坪(3階建て)、東京寄り
- 応募申請書の提出期間:平成23年5月30日~平成24年1月末を予定

4. 『横浜市高齢者向け優良賃貸住宅制度』の内容

① 横浜市が制度を継続する理由

- 横浜市では高齢者世帯率が2割を超え、引き続き増加が予測される。
- 高齢者向けに整備された賃貸住宅が圧倒的に不足している。(入居応募倍率約3倍)
- 民間の土地所有者の協力を得て住宅供給を行う方

針。

② 補助金、融資、税制等の優遇

- 入居者へ20年間の家賃補助が実施される。(国と市が家賃の最大4割を助成)
- 建設費の約10~15%の補助金を受けられる。
- 住宅金融支援機構の“バリアフリー対応賃貸住宅融資”利用で長期固定・低利融資(15年2.34%、35年2.63%)の借り入れが可能。
- 税制面の特優を受けられる。(建物固定資産税軽減、割増償却)

③ 事業化スケジュール

事業計画検討、提出、審査等を経て竣工、補助金交付まで約2年間

セミナーの後、提携業者株式会社アーネットの大堂貴史氏より、「賃貸不動産入金管理業務」及び「明渡しサポート業務」の内容、成功報酬制による依託料等の説明があり、午後4時に終了しました。



納涼クルーズ開催報告

去る8月6日(土)、椅子席の「ドラゴンボート・海龍」を借り切って納涼クルーズを開催しました。

横浜港大さん橋近くの「象の鼻パーク」にある「ピア象の鼻」に、5時半の集合時刻に参加者26名全員が揃



ったため、記念撮影の後、すぐに乗船して出発。船内は予想以上に広く、さわやかな海風を受けながら港内を巡ったあと、ベイブリッジ、大黒海づり公園近くまで夕景色を見ながら、盛り沢山の中華料理を堪能。大谷準夫顧問弁護士の挨拶のあと8時に下船、お開きとなりました。

不動産学のススメ

「区分所有法とマンションの管理 -その3-

LEC大学教授・不動産鑑定士

江蔵耕一氏（えそうこういち）

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

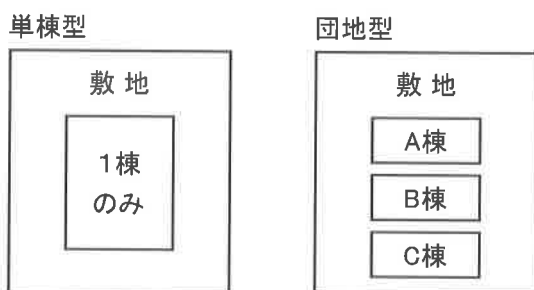
S44.4 神奈川県庁勤務
S53.3 不動産鑑定士開業
現在に至る

1. はじめに

マンションは多種多様ですが、大まかに分類すると図-1のようなものがあります。

〈図-1〉 マンションの分類

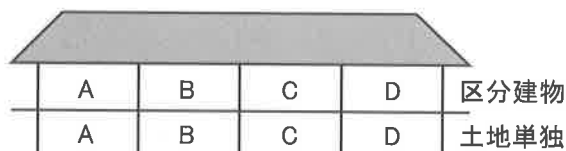
(1) 棟数による分類



(2) 利用形態による分類



(3) 土地単独型



単棟型マンションが一番多いですが、近年は団地型や建物利用の異なる複合型、あるいはテラスハウスと呼ばれるものもあります。これらのうちマンションの管理上問題となるのが複合型で、1Fと2Fは外階段で出入りし、住居階はエレベーターで出入りするものです。繁華街等の商業地域に多く見受けられ、住民とのトラブルが多いです。団地型マンションは団地共用部分という法67条1項の考え方が

あります。様々な管理上の問題点と権利上の問題点についてお話しします。

2. 複合型マンションにおける一部共用部分

マンションの管理には直接民主主義と自治権の確立が理念にあり、国交省が定めた標準管理規約及びコメントでは複合型と単棟型は異なる取り扱いをしています（図-2）。

〈図-2〉 複合型と単棟型の相違

	複合型	単棟型
専有部分の範囲	シャッターはすべて専有部分	シャッターの規定なし
共用部分の範囲	全体共用部分 住宅一部共用部分 店舗一部共用部分	全体共用部分

複合型においては、シャッターは店舗事務所の場合に多く見られるので、専有部分となります。全体共用部分とは住宅一部共用部分と店舗一部共用部分を除いたすべての部分になりますが、標準管理規約では一部共用部分について次のように定義しています（図-3）。

〈図-3〉 一部共用部分の定義

名称	定義
住宅一部共用部分	住宅用玄関ホール、住宅用階段、住宅用廊下、住宅用EVホール、住宅用EV、住宅用EV室
店舗一部共用部分	店舗用階段、店舗用廊下

〈図-4〉



図-4の建物のように、1Fと2Fにある住宅(D)と(E)が住宅(A)～(C)とは別の専用の内階段を利用し、1F店舗と2F事務所が外階段を利用している場合、EV等が全体共用部分に該当します。内階段は住宅一部共用部分、外階段は店舗一部共用部分になります。国交省のコメントでは一部共用部分の共有持分とは、これを共有すべき一部共用部分の各区分所有者の専有面積の割合によるものとしています。但し、敷地については公正証書等によりその割合が定まっている場合はそれによります。また、共用持分割合の基準になる面積は壁心計算となります。

3. 団地共用部分とは？

団地型のマンションで特異な共用部分として「団地共用部分」というのがあります。一番多く見受けられるのは、1棟の建物の共用部分として存在していた管理人室が、各棟から独立した建物になった場合です。このように独立した管理事務所や管理センターは、団地全体の区分所有者の共用部分になります。また、集会所、団地用管理倉庫等の団地内の付属施設となる建物等も団地全体の区分所有者の共用部分になります。国交省のコメントでは次のように述べられています。

第10条(コメント)

土地、団地共用部分及び付属施設の共有持分の割合については各棟の延床面積の全棟の延床面積に占める割合を出した上で各棟の中での各住戸の専有面積の床面積の割合によることとし、棟の共用部分の共有持分割合については、各棟の区分所有者の専有部分の床面積の割合によることとする。

前回述べましたように、規約の設定・変更は集会の特別決議によらなければなりません。一部共用部分について一部の区分所有者の権利を害する時は一部の区分所有者の同意が必要になり、区分所有者全体の利害に関係しない事項でも一部共有部分を共有すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその

議決権の4分の1を超える者の反対があれば規約の設定・変更は及び廃止はできません。

4. 法の対象となる団地とするためには？

(1) 団地成立の要件

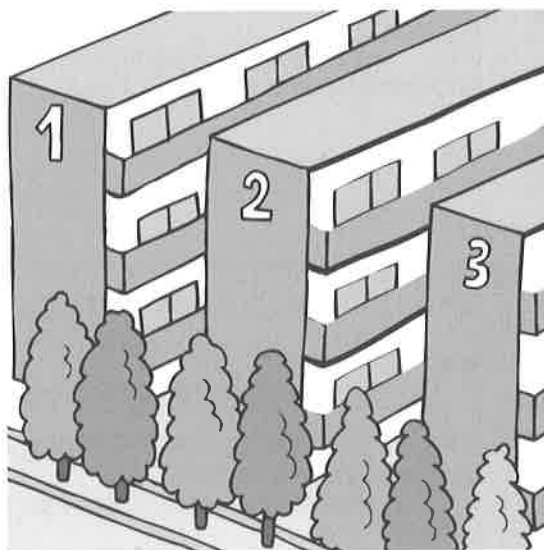
- ・ 団地内に数棟のマンション等が存在すること。
- ・ 土地又は付属施設が建物所有者の共有になっていること。
- ・ 団地内の区分所有者全員の合意が必要。

数棟のマンション自体も法の対象になっていなければならない。また、戸建住宅と共同住宅が混在していても団地は成立します。

(2) 団地共用部分の要件

- ・ 団地内の付属施設である建物が数棟あること。1棟のみのための倉庫は団地共用部分にならない。
- ・ 土地又は付属施設が区分所有者の共有になっている。
- ・ 団地内の区分所有者全員の同意があり、団地規約で定めること(特別決議)。
- ・ 団地共用部分の登記(普通決議で可)が必要。

今回は規約共用部分、共用部分の分割・処分、敷地に関する共有等についてです。



「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」 (再改訂版)の概要

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した従来のガイドラインの再改訂版が国土交通省住宅局より平成23年8月16日に公表されました。その概要を紹介します。なお詳細は国交省ホームページでご確認ください。

【改定のポイント】

- (1) 「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」の追加
トラブルの未然防止のために契約時に原状回復条件を契約書に添付することによって賃貸人・賃借人の双方が原状回復に関する条件を合意することが重要であるために作成された雛形。
- (2) 残存価値割合(10%→1円)の変更
平成19年の税法改正によって残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価が1円まで償却で

きるようになったための改定。

(3) Q & A、裁判例の追加

Q & A：クリーニング特約の有効性、原状回復費用の明細請求などを追加。

判例：21事例を追加して42事例を掲載。

【原状回復の定義】

原状回復は、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義し、その費用は賃借人負担。いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとし、「賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない」ことにご注意ください。

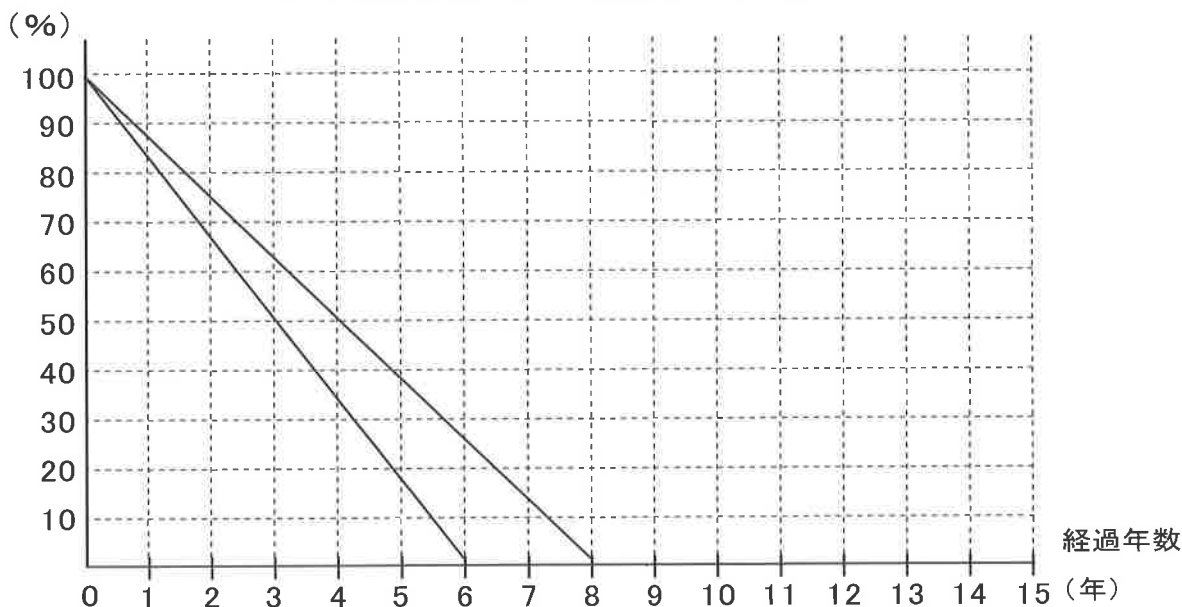
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】 <ol style="list-style-type: none"> 1. 畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】 <ol style="list-style-type: none"> 1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のも) 4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のも) 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】 <ol style="list-style-type: none"> 1. 網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】 <ol style="list-style-type: none"> 1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	（畳表） 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（畳床・カーペット・クッションフロア） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	（フローリング） 補修は経過年数を考慮しない。 （フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。）
壁・天井（クロス）	毀損部分の補修	壁（クロス）	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	（壁〔クロス〕） 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	の補修部分	襖	1枚単位	（襖紙、障子紙） 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	（襖、障子等の建具部分、柱） 経過年数は考慮しない。
設備・その他	補修の	設備機器	補修部分、交換相当費用	（設備機器） 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	返却の	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃※	通常の ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年・定額法の場合）
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



弁護士大星賞の判例紹介 (第3回)

更新料返還等請求事件・更新料反訴事件

「特段の事情がない限り、更新料を取っても違法ではない!!」最高裁判決下る!!



顧問弁護士 大星 賞

1. 平成23年7月15日最高裁判決

最高裁判所第2小法廷(古田佑紀裁判長)は、平成23年7月15日、「更新料の支払条項を消費者契約法10条により無効」とした大阪高等裁判所の第二審の判決を破棄し、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう『民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの』には当たらないと解するのが相当である」という画期的な判決を言い渡しました。

2. 事件の概要・要点

事件の概要は、次のとおりです。

(1) 被上告人X(賃借人)は、平成15年4月1日、上告人Y(賃貸人)との間で、京都市内の共同住宅の一室(以下「本件建物」といいます)につき、期間を同日から平成16年3月31日まで、賃料を月額3万8000円、更新料を賃料の2か月分、定額補修分担金を12万円とする賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」といいます)を締結し、平成15年4月1日、本件建物の引渡しを受けました。

また、Zは、平成15年4月1日、Yとの間で、本件賃貸借契約に係るXの債務を連帯保証する旨の契約を締結しました。

本件賃貸借契約及び上記の保証契約は、いずれも消費者契約法10条にいう「消費者契約」に当たります。

(2) 本件賃貸借契約に係る契約書(以下「本件契約書」といいます)には、Xは、契約締結時に、Yに対し、本件建物退去後の原状回復費用の一部として12万円の定額補修分担金を支払う旨の条項があり、また、本件賃貸借契約の更新につき、

「(田)Xは、期間満了の60日前までに申し出ることにより、本件賃貸借契約の更新をすることができる。(用)Xは、本件賃貸借契約を更新するときは、これが法定更新であるか、合意更新であるかにかかわらず、1年経過することに、Yに対し、更新料として賃料の2か月分を支払わなければならない。(火)

(3) Yは、Xの入居期間にかかわらず、更新料の返還、精算等には応じない旨の条項があります(以下、この更新料の支払を約する条項を「本件条項」といいます)。

(4) Xは、Yとの間で平成16年から平成18年までの毎年2月頃、3回にわたり本件賃貸借契約をそれぞれ1年間更新する旨の合意をし、その都度、Yに対し、更新料として7万6000円を支払ってまいりました。Xが、平成18年に更新された本件賃貸借契約の期間満了後である平成19年4月1日以降も本件建物の使用を継続したことから、本件賃貸借契約は、同日(5)更に更新されたものとみなされました。その際、Xは、Yに対し、更新料7万6000円の支払をしていません。

というのが事件の内容でした。

本件は、居住用建物をYから賃借したXが、更新料の支払を約する条項は、消費者契約法10条又は借地借家法30条により、無効であるとして、Yに対し、不当利得返還請求に基づき支払い済みの更新料22万8000円を求めた事案です。

Xは、Yに対し、これ以外に、定額補修分担金を12万円の返還を求めていましたが、争点をはっきりさせる意味から、定額補修分担金については、割愛致しました。

3. 解説

更新料の支払は、しなくてよいかどうかで最近世間を騒がせたポピュラーな事件です。判決は、消費者契約法10条は、憲法29条1項に違反するものではないことは、平成14年2月13日最高裁大法廷判決(民集56巻2号331頁参照)で明らかであるとした上で、「本件条項は本件契約書に一義的かつ明確に記載されているところ、その内容は、更新料の額を賃料の2か月分とし、本件賃貸借契約が更新される期間を1年間とするものであって、上記特段の事情が存するとはいえず、これを消費者契約法10条により無効とすることはできない。また、これまで説示したところによれば、本件条項を、借地借家法30条にいう同法第3章第1節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものということもできない。」と判示したのです。

次ページへ続く

☞ どんな場合でも、「更新料は、絶対、支払わなければならない」という判決ではありませんが、常識的な更新料ならOKということです。

あなたの場合どうですか。常識的な更新料かどうかは、一度弁護士に相談してみてもは如何でしょうか。

参照条文

・消費者契約法第10条

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の違法による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は

消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

・借地借家法第30条

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

・民法第1条2項

権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

・憲法第29条1項

財産権は、これを侵してはならない。

相続手続き

Ending Note ～ エンディングノート ～

Q.

よく書店でエンディングノートというものを見かけますが、遺言書とは違うのでしょうか？

A.

遺言書はその厳格な形式により、遺言者の意思を尊重し、法的な効力を与えるものです。その効力は、「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」、「相続手続きを円滑に実施することが出来る」といったメリットが挙げられます。

一方、エンディングノートには、法的な拘束力はありません。しかし、核家族化された現代において、自分の気持ちを本当に伝えたい人に伝えることは至難となっており、それを実現しようとするエンディングノートの効果に注目が集まっています。

その構成例はいくつかありますが、相続手続き支援センターで扱っているエンディングノート「私の歩いた道」の項目を挙げてみましょう。内容は、①今まで歩いてきた道、②最期の時から見て歩いてきた道、③これから歩きたい道、の3つに分類されます。その代表的な中身をご紹介します。

①今まで歩いてきた道

ア) 私のこと：ご自身の故郷のこと、気候や土地の名産品はどうでしたか？

イ) 私の歴史：取得した資格や免許の数々も合わせて

ウ) 懐かしい自分：幼いころの自分、学生時代の生活

エ) 愛する人達との出会い：ご主人様・奥様との出会い、お子様・お孫様が誕生した時の想いはどうだったでしょうか？

オ) 私の家系図：ご自身のルーツを辿ります。

カ) 家族・親戚の住所録：自分に万が一の時の連絡簿にもなります。

キ) 私の仲間図：趣味の仲間・学生時代の友人など

ク) 健康のこと：ご自身に万が一の病気になった時への備えです。

②最期の時から見て歩いてきた道

ア) 葬儀のこと：ご自身に万が一の時のことを考えます。

イ) お墓・法事のこと：ご自身の立場からの希望です。

ウ) 財産のこと：財産の一覧や、生命保険・年金の状況を記入します。

③これから歩きたい道

ア) 家族・親族へのメッセージ：素直な感謝の気持ちを綴ります。

イ) 友人・知人・お世話になった方々へのメッセージ：これからどんな恩返しができるのか、考えます。

ウ) これからはこんなふうに過ごしたい：これからの人生をどう生きていくか考えてみます。

テーマによっては、考えたくないという内容も出てきますが、重要なことは、これまでの人生を一旦立ち止まって考えてみるための時間を取る、ということです。これまでの人生を支えてくれたご家族・お友達・知人の方々への熱い想いと共に、ご自身の人生をこれからどう歩みたいか、考えて頂きたいと思います。

遺言が「財産の相続」であれば、エンディングノートは「こころの相続」をサポートするものといえましょう。

エンディングノートにご興味がございましたら、相続手続き支援センターに一度お声をおかけください。

●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

太陽光を中心とした環境設備商品 セミナー開催のご案内

エコ*
リラ*
キレイ

開催日: **10/22 (土) 11/12 (土)** 両日共通 PM1:30~3:00

会場: **TKP横浜駅西口ビジネスセンター**

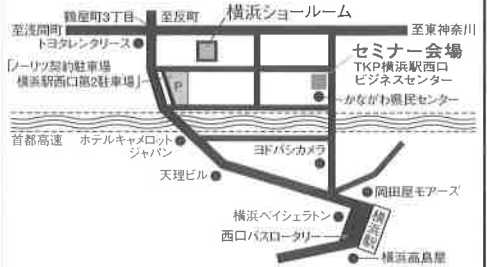
※会場は人数制限がございます。
先着順となっておりますので、お早めにお申し込み下さい。

●お申し込み・お問い合わせ先

ノーリツ サポートサービス推進部 TEL 03-5908-4166

セミナー会場MAP

営業時間
AM10:00~PM17:00



☎(045) 320-1000 ●水曜日は休ませていただきます。
横浜市神奈川区鶴屋町3-30-4 (明治安田生命横浜西口ビル1F) 〒221-0835

安心 安全 快適 環境 にやさしい商品を提案します

お客様相談会

ノーリツ横浜ショールームにて実施中 ※毎週水曜日はお休み

特別価格でご提供いたします

商品カタログだけでは説明できない部分を、
実際に見て、触れて体感できます

太陽光発電システム

多結晶高効率タイプで
たっぷり発電



環境配慮型商品

太陽光発電システム
PVMDシリーズ

- たっぷり発電
多結晶シリコンタイプでは
業界トップクラス。
- 信頼のメーカー施工体制
全国に広がる安心の施工体制
を構築しました。
アフターサービスに至るまで
細やかな対応が可能です。

エコタイプ「追焚付ガス給湯器」

環境配慮型商品

- CO₂年間194kg削減
※都市ガスの場合

光熱費節約物件に
変わります!

高効率ガスふろ給湯器

ECOジョー

16号オート

GT-C1642SAWX-MB BL

プラス

マイクロバブル付き

●セット価格1台 ¥384,300 (税込・工事代別)

・マイクロバブル入浴 (温浴効果) ・細かな気泡がリラックス入浴

システムバス

足を伸ばしてゆったり入浴
専用出窓で広がるお風呂



Gràsio

Aプラン フロア・カウンタープラン
Mグレード 0.762坪

●写真セット価格 ¥1,504,650 (税込・工事代別)

システムキッチン

レイアウト選びで
もっと使いやすいキッチンを



Estudio BIREI

壁アイランド フラット扉
W2740mm×D985mm

●キッチン部価格 ¥2,861,355 (税込・工事代別)

天ぷら火災の心配が
大幅に減ります

ガスコンロ

Siセンサーコンロ



ビルトインコンロ

- ・3口安全装置付
- ・ダブル温度調節機能
- ・無水両面焼グリル

C3WL4PWASKSV

●本体価格1台 ¥220,500 (税込・工事代別)



ビルトインコンロ

- ・3口安全装置付
- ・無水両面焼グリル

C3WK4RJTS3SV(L/R)

●本体価格1台 ¥158,550 (税込・工事代別)



テーブルコンロ

- ・2口安全装置付
- ・有水片面焼グリル

LG2260FALG(L/R)

●本体価格1台 ¥45,990 (税込・工事代別)

太陽光発電を導入して屋根活用するオーナー様が増えています

太陽光発電は10年間買取価格が保証されています … 10年間空室が無いのと同じです!

賃貸物件の屋根を利用、5つのメリット

その1 賃貸物件の屋根は広い

太陽光発電の発電量は太陽光パネルの設置面積に比例します。

発電量が多い = 収益が多い



リース事例

その2 賃貸物件の共有部の電気は昼間の使用量が少ない

昼間電気をほとんど使わない場合は、ほとんどが売電にまわると高く売れます。

買電よりも
売電の方が高いため

その3 投資した太陽光発電設備は減価償却できます

耐用年数は15年。償却率(定率法)0.167
特別償却できる優遇税制があります。(初年度プラス90万円の償却)

その4 国、都道府県からの助成金が利用できます

今が最も助成金が充実しています。

国の場合	神奈川県の場合	横浜市の場合
4.8万円/kW	1.5万円/kW (上限5.2万円)	1.5万円/kW (上限6万円)

補助金について

国・地方の補助金は建物の持ち主、電気料金の支払者が同一であれば申請できます。
※補助金の条件では低圧受電となっているため、エレベーターのあるような物件を持っているオーナー様は除外されます。
50kW以上が高圧受電になるので、共有部での契約が150A以上の場合は高圧受電となります。(3A=1kW)
詳しくは担当者へお問い合わせください。

その5 製品と施工の10年保証に 災害保険もつきました



新しい幸せを、わかすこと。



エコ*
リラ*
キレイ

チャレンジ
25
すぐき湯生活で
CO₂を減らそう
ノーリツ

エコジョーズ化宣言
2013
2013年環境省認定

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 TEL 03-5908-4166

ご依頼は サポートサービス受付センター
こちらまで 0120-934-805

サポートサービス受付センターでは、点検または買替を希望するお客様へ、商品サービスの提案と地域のショールームや販売施工店の紹介をしております。快適で環境にやさしい商品をより安全にご使用いただくために、サポートサービスをご利用願います。

時代の襷ひだ その2

組合員 綾部 省一

或る程度での追憶を辿りながら過去や歴史を振り返ることは出来たとしても、文にまとめるとなると私達素人には至難なことです。

私が田舎の実家に帰った昭和6年春には、祖父母達は盛んに蚕の世話をしており、天井からは石油ランプが吊るされていました。其の頃、大概の農家では納屋や作業場は勿論のこと、住居にも使われている家もありました。此の地方に電灯が灯るようになったのは大正11年頃とのことですが、夕方5時になると電気がきて、朝8時になると消えるという状態で、昼夜線になったのは暫く後になってからのことです。20W程度の電球で、まだ市販はされておらず、切れると、最寄りの東電の取次所に行き、住所、氏名を告げて交換してもらったのです。

さて、関東大震災後の傷跡が未だ癒えぬ中、追い撃ちをかける如く起こった世界大恐慌。おりからの金解禁に伴う緊縮政策がデフレーションを起こしていた為、恐慌の打撃は一層加重され、各面の企業は経営危機に陥り、特に日本の物価は諸外国より割高となり、輸出減、輸入超の悪化はあらゆる方面に悪影響を及ぼし、又、農村にも深く波及されたのです。特に日本が誇った生糸は、世界生産量の70%を占めて、その80%がアメリカに輸出されていたというが、恐慌による生糸の惨落は繭価大暴落となり養蚕農家は大打撃を受けることとなったのです。私が小学校に入学した昭和7年頃には同級生の中にも弟や妹を背負って登校し、教室では立ったままで本を

読み、背中の児がむずかると校庭に出てあやし、又教室に戻るといふ子もいました。靴など履く者は少なく、藁草履や竹皮草履でした。弁当は碾割（大麥を押し潰したもの）に米を少々混ぜた麦飯で誰の弁当箱にも蓋の真中に梅干の酸による穴があいていました。それにしても私達は未だ未だ救われていた方で、文献によりますと、東北地方は言葉にならぬ程酷く、恐慌の翌年、昭和5年には豊作貧乏する程の大豊作だったのですが、翌昭和6年に至っては、天候不順による大凶作となり、北海道、青森、岩手、秋田では約45万人が餓死線上に立たされ、殊に小作人に至っては粟や稗、胡桃、蕨の澱粉などで腹を満たし、子供達は生の大根をかじり、小学校では900人中、400人が欠食児童であったといわれます。蒲団が無く敷藁の中に寝たと言われ、娘を私娼として売り、働きにてた女中や二、三男坊は暇を出され、さながらNHKで放映されたドラマ「おしん」そのものであったと言われます。大抵の農家では米麦の耕作以外に養蚕を行っていました。（まだ当時は野菜作りの専業農家は少なく）養蚕は生活を支える大きな収入源となっていて、できた繭は組合仲買人などの手によって集荷され長野、山梨をはじめ関東一円の繭は殆どが都下の八王子に集められ、八王子には多くの製糸工場があり、生糸は中央線によって横浜港に運ばれていたが、遠回りとなる為時間がかかり、運賃もかさむので何とか八王子から横浜迄の良い方法は無いかと横浜の生糸貿易商達が立案出費して出来たのが、横浜線なのでした。勿論地元の地主諸氏の協力を得て、明治41年に民営の横浜鉄道株式会社として開通、一部には客車も連結、生糸の輸送、又、奥多摩より都市部に送る砂、砂利の運搬などにも大いに活躍したと言われますが、（勿論汽車

季節 のレシピ

松茸ごはん

秋の味覚の代表格「松茸」を味わうには国産が一番です。輸入品は輸出時に洗浄されているため、香りや風味が損なわれているからです。簡単なレシピをご紹介します。

【材料】

米 …… 3合
松茸 …… 大1本、中2本、小3~4本程度
昆布だし …… 3カップ
（鰹だしより、味・香が楽しめる）
淡口醤油 …… 大さじ2杯
みりん …… 大さじ1杯
酒 …… 大さじ1杯
塩 …… 小さじ1/3杯



【作り方】

1. 米は洗ってざるにあげ、30分ほど置く。
2. 松茸は洗わず、固く絞ったふきんで汚れをとり、石づきを削り落して、手で裂くか薄切りにする。
3. 昆布だしに調味料をあわせ、お米の上に松茸を載せて炊き上げる。
4. 油揚げを使う場合は、湯通しせず白い部分をこそげ取って細かく刻む。

であった) とかく経営がふるわず、大正6年、国有鉄道に吸収されるに至ったのでした。さて、私達が小学校に入学した前年の昭和6年には既に満州事変、翌7年には上海事変が起こっていました。結局第一次世界大戦は各国の利権に因した争いであったのですが、其の尾を引いて我が国としても支配者階級的に其の対策が要求され、我が国にとって満蒙を意図することが「生命線」であるとの大綱に至ったのでした。(1) ソ連及び中国に対する軍事的、地勢的に優位を獲得すること、(2) 鉄、石炭、食料を手に入れ自給自足を実現すること、(3) 移民により経済的困難を解決すること。当時政府の主導権は次第に軍政に移行しつつあった中、全満州を日本の支配下に取り込みたいというのは陸軍上層指導部のほぼ一致した欲望だったのでした。その手段として諸々のトラブルや武力衝突を起し、満鉄の偽爆破事件を基に懸て満州を制圧、15年戦争へと突き進むに至ったのでした。昭和8年私達が小学校2年生の12

月23日には、皇太子(今の天皇陛下)が誕生、サイレンの響と共に全国津々浦々で祝賀の提灯行列、旗行列が行われ、全国の小学校では「鳴った、鳴ったサイレン、皇太子様お生まれになった。」と声高らかに歌ったのでした。又昭和11年には東海道本線の丹那トンネル開通、三菱重工での木炭自動車の製造、皇道派青年将校による2.26事件、そして、昭和12年7月虜溝橋事件に端を発した日中戦争へと全国民を引き入れての戦争の時代を突き進むことになったのです。

結局、軍歌に励まされ、軍歌に踊らされ、軍歌に迷わされた、私達の青春は軍歌と共に昭和を生きたと痛感される中、祖国の楯として散って逝った幾多の先輩や同僚に一汐の涙しながら此の稿を終ります。

●お詫びと訂正

フリージア2011年夏号14ページ掲載「時代の襲」の右側2行目の文字に誤りがありました。

誤:金融期間 → 正:金融機関

読者および関係者の皆様にご迷惑をおかけしましたことを深くお詫びし、訂正させていただきます。

仲間たち

新理事紹介

松島 信之 (まつしま のぶゆき)

今年の通常総会にて理事に選出された松島信之です。組合の行事には賀詞交歓会、総会、ゴルフコンペ等に参加するようになってきましたが、まさか理事に推選されることになるとは想定していませんでした。びっくりです。

役割は広報部担当で、早速、組合報「フリージア」本号の編集に携わりました。ご意見がありましたら事務局までどしどしお寄せ下さい。

私の事務所は、相鉄線二俣川駅南口近くの不動産業『(株)イトーハウジング』です。自社物件以外の各オーナ

ーさんの賃貸管理及びリフォーム等も請け負っており、『当社オーナー会』では色々な問題の相談にも乗っています。また、今では常識になっている「インターネット検索」には早くから取り組み、効率化を図ってきています。近くにお越しの節には、是非お立ち寄りください。



URL <http://www.itohousing.co.jp> TEL 045-365-3311

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



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



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 リュクスマリアージュ

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。



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 松島 信之 大津 豊 印刷所/クリップボード 平成23年10月1日