

# フリージア Freesia

新春  
特別号  
2012 VOL.62

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- 業者様より謹賀新年 ……2
- 年頭のご挨拶 ……3~5
- (セミナー開催報告) 「税制改正の動向」と  
「税制から見た“法人経営”のメリット・デメリット」 ……6~7
- 第11回理事長杯ゴルフコンペ開催報告 ……7
- (不動産シリーズ) 区分所有法とマンションの管理 -その4 - ……8~9
- 弁護士大星賞の判例紹介「暴力団と知らずに間違っって賃貸借契約を締結してしまった場合、  
暴力団排除条項のみで賃貸借契約を有効に解除できるか」 ……10~11
- (相続手続き) 法人への遺贈 ……11
- 株式会社ノーリツ「サポートサービスPV(太陽光発電)安心パックプラン10」 ……12~13
- かんたんクッキング ……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21日(土) 賀詞交歓会開催
- 3月17日(土) セミナー開催

# 謹賀新年

旧年中は格別のご支援ご愛顧を賜り、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、よろしくお願い申し上げます。  
平成二十四年 元旦  
提携業者・後援者一同



## SMBC日興証券

**青葉台支店** 〒227-0062 横浜市青葉区青葉台2-8-20  
(パルテ青葉台) TEL.045-982-3311  
資産運用・相続対策はご相談ください

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>

賃貸経営リスクコンサルタントとして  
新築計画・空室対策でお悩みの方をサポートします。



<http://www.ykj-lab.co.jp>

代表取締役 石川 達明

〒231-0002 横浜市中区海岸通3-9 郵船ビル314A  
TEL 045-680-0738 FAX 045-641-1031 mail: info@yjkj-lab.co.jp

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とろそ!

日本料理 **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

### 集合住宅のオーナー様へ

集合住宅の屋根を有効活用しませんか?



太陽光発電で、大変お得に!!

※優遇税制措置をはじめ、各種助成制度があります。  
設置の経済効果など、詳しくはお問合せください。



エネルギーとリフォーム 株式会社 **シンサナミ** 本社 / 〒241-0022 横浜市旭区鶴ヶ峰 2-5  
TEL:045-952-1151 FAX:045-953-5221

## 国際ビルサービス株式会社

代表取締役 鳥谷 尚道

快適な環境、やすらぎのある生活圏、  
創業以来49年間私たちがつくり続けています。

横浜市港北区新横浜2丁目5番地1  
TEL 045-474-0641 FAX 045-474-0647  
URL <http://www.kbs-bm.co.jp>

エコクッキング・レストラン・チェーン  
安全・安心な食文化の創造に挑戦しています

美食 FUDO de FOODS  
**仕立屋**  
produced by SHINNOO

株式会社 **シンノオ** 〒241-0015 横浜市旭区小高町 118 番地  
TEL : 045-373-5353 FAX : 045-373-5459  
<http://www.shinnoo.co.jp>

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/>

~\$~ 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

## 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



## 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>

(広告掲載は、順不同です)



## 新しき壬辰年に寄せて

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は旧年中、格別のご愛顧を賜り誠に有り難く厚く御礼申し上げます。国・内外を問わず深刻な不況下にあります。当組合の諸事業に関しましては、お蔭様にてほぼ順調に推移しており、新年を機により一層のサービス向上に努める所存でございます。何卒、倍旧のご支援お引き立てのほど宜しくお願い申し上げます。

さて、昨年を顧みますと、自然災害の何と多い年であったことでしょう。中でも、3月11日に東北地方太平洋沖で発生しましたマグニチュード9.0を記録する東日本大震災では、想像を絶する被害をもたらす尊い命を奪ったばかりでなく、現在も被災された多くの方々が避難先等で不自由な生活を余儀なくされています。しかも、この地震によって引き起こされた東京電力福島第一原子力発電所の爆発・放射能漏れ事故は、東北地方は元より日本全国、近隣諸外国にまで広範囲に渡り、放射能被害を長期にもたらす結果となりました。私ども組合といたしましてもこの災害に心を痛め、直ちに神奈川新聞厚生文化事業団及び神奈川県中小企業団体中央会を通じ、ささやかではございますが義援金をお送りさせていただきました。ここに、改めて被災された全ての皆様にお見舞い申し上げますと共に、皆様の安全と被災地の一日も早い復興を衷心よりお祈り申し上げる次第でございます。

ところで、この様な大災害が私どもの地域を襲ったと想定して見ますと、その対応には知識も資材も人材も全く不十分である事が解りました。東北地方の皆様の中にも賃貸事業を営んでいた方が多数いらっしゃり、困難な状況に置かれている事実を知るにつけ、組合といたしましてもこの教訓を生かしつつ、自助・共助・公助の観点から正しい総括を行い、適切な備えをしておかなければならないと考えております。組合報60号でも「地主・家主の大災害対策ポイント」と題して、大谷顧問弁護士より①大災害と土地をめぐる権利関係、②大災害と建物をめぐる権利関係についてご執筆、解説いただきましたが、その後発生したであろう問題点、注意すべき点についても適時ご指導いただこうと思っております。昨年、重点的に告知して参りました、賃貸住宅にも設置が義務化された住宅用火災警報器等防火設備についてや、山家顧問税理士による相続について、大星・大谷両顧問弁護士による更新料返還等請求事件・更新料反訴事件の判決について等、設備・税務・法律に関する諸問題については、今年も広く関心を寄せて組合員の皆様に情報提供して参りたいと存じます。

深刻な話題ばかりになってしまいましたが、胸のすく様な素晴らしい出来事も昨年、多々ございました。その一つに、6月に富士通と理研が開発したスーパーコンピューター「京」が、中国のスーパーコンピューター「天河」を抜いて世界最速となりましたし、7月に開催された女子サッカーワールドカップドイツ大会に於いて、日本代表の「なでしこジャパン」が初優勝すると共に、澤穂希選手がMVPと得点王に輝きました。又、11月には日本人宇宙飛行士の古川聡さんが、国際宇宙ステーション滞在165日間という、快挙を成し遂げられました。これら数々の偉業は、沈みがちな私どもに元気と勇気を与えて下さったに違いありません。

新しい年、壬辰年はまたどのように彩られて行くのでしょうか。奇しくも今年は夏季国際オリンピック年でもあります。男子サッカーワールドカップの地区予選も開始されています。スポーツを楽しみつつ士気高揚、景気回復の起爆剤になって下さるよう、私は日本選手を精一杯応援したいと思っています。

末筆となりましたが、組合員並びに関係企業・諸団体ご後援者皆様のご健勝とご繁栄を心よりご祈念申し上げます。年頭のご挨拶といたします。



## ともに築く いのち輝くマグネット神奈川

神奈川県知事  
黒岩 祐治



謹んで新年のごあいさつを申し上げます。

皆様、それぞれ新たな抱負を胸に新年をお迎えになったことと存じます。

私も、知事に就任して初めての正月を迎え、より良い県政の実現に向けて決意を新たにしているところです。

昨年4月、福島第一原子力発電所の事故をはじめとした東日本大震災の影響が県民生活や産業の広い範囲に及び、県全体が不安に包まれていました。そうした中、私は「いのち輝くマグネット神奈川」を旗印に掲げ、県政をスタートさせました。

いのちを守るために、また、地域のマグネット力を高めるために大切なものは何か、県としてなすべきことは何かを、行政分野ごとの縦割りの発想を超えて考え、総力を挙げて取り組むことが大切だと、私は思っています。

いのちを守る取り組みの一つとして、現在、神奈川県では、都道府県では全国で初めてとなる「医療のグランドデザイン」を策定しています。その検討作業を通じて、患者の視点に立った「透明性の高い、開かれた医療」「地域に根ざした医療」の実現を目指しています。

しかし、「いのち輝く」とは、医療体制を充実させるだけではなく、経済や農業、環境、教育など、ジャンルを超えて生活の質の向上を目指していこうとする考え方です。「ここに生まれてよかった」「長生きしてよかった」と生きている喜びを実感できる神奈川を実現することが私の目標です。

そこで、医療の規制緩和や、西洋医学と東洋医学の連携などを進め、神奈川で「日本一の医療体制」の確立を目指すとともに、地産地消や食育などを通した医・食・農の連携を図り、病気にならない取り組みを進めてまいります。

また、私は、就任以来「神奈川からエネルギー革命を起こそう」と訴え続けてきたところであり、昨年9月には「かながわスマートエネルギー構想」をお示しました。これは、再生可能エネルギーの普及等を促進して、原子力への過度の依存をやめ、地域が中心となった分散型のエネルギー体系の構築を目指そうというものです。

昨年12月には、戸建て住宅に安価に太陽光発電設備を設置するための仕組みがスタートしました。今後も、民間資金の導入も図りながら、工場や公共施設の屋根に太陽光発電設備を設置する「屋根貸し方式」や、大規模な遊休地等に設置する「メガソーラー」の誘致などを進めてまいります。

このような取り組みを通じて、関連産業の集積や技術の高度化を図り、雇用の促進、地域経済の活性化にもつなげていきたいと考えています。

私のもう一つのキーワードは「マグネット」です。神奈川には、多彩な個性を持つ地域がたくさんあります。私は、横浜や箱根に負けない新たな観光拠点をつくりたいと考えています。そのために、情熱を持って主体的に魅力づくりに取り組んでいる地域を積極的に支援してまいります。

また、地域間の交流連携の促進などが期待される、さがみ縦貫道路やリニア中央新幹線の県内駅の設置、東海道新幹線新駅の誘致などの交通網の整備を進めることで、県全体の活性化につなげていきたいと考えています。

これらの取り組みにより、国内外の多くの人を引き付けるマグネット力ある地域を目指します。

「いのち」と「マグネット」を軸に、県が今後どこに重点をおいて政策を進めようとしているのかを分かりやすい形で皆様にお示すため、現在、県では新たな総合計画の策定を進めています。

今後も、県民の皆様との対話や、各分野の有識者の提言も踏まえながら、議会の皆様と議論し、県政運営に取り組んでいきたいと考えております。皆様には引き続きお力添えをお願いいたします。



## 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24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、3月人智を超えた自然の猛威に驚愕し、続いて発生した原子力発電所の事故では、潤沢に消費できたエネルギーが持つリスクの重大さを改めて思い知らされました。神奈川では人的・物的被害こそ小さかったものの、サプライチェーンの寸断、風評被害、そして電力不足などにより、企業経営は翻弄されました。

また、内憂外患を字で追うがごとく、年後半は景気回復をけん引する海外経済の減速、更に、欧州債務危機による超円高の定着が、産業の空洞化を加速化させており、特に本県において大きな影響を及ぼしつつあります。

それだけに、復興支援を含め、経済再生のため日本全体が一丸となり、息の長い取り組みへの覚悟を問われる年となったといえます。

そのなかで、一つ確認できた点があります。自助・公助のみならず、困った時に助け合うという絆の大切さ、共助の精神がいまだ健在であり、海外からも高く評価されたことであります。

まさに、私ども中小企業組合の基本は、明日への希望・チャレンジへの源泉となる相互扶助の精神であり、改めて中小企業の連携組織の存在意義と有効性が、真に評価されるときがきたといえます。実際、中小企業組合という絆の力が発揮され、被災地の復旧・復興支援を、数多くの組合で行っておりますし、また、この超円高を乗り越えるため、成長分野をキーとする新たな事業を展開する気運も生まれてきております。

本会としましても、新たな年を迎え、復興への貢献・支援方法を模索しながら、神奈川県や国の中小企業施策を活用し、一つでも多くの成果に結びつく新たな連携事業、組織づくりや中小企業の経営革新などに取り組みます。時代の変化に対応する中小企業組合及び中小企業の皆様から、ご満足をしていただく支援を目指し、県内中小企業の振興・発展に全力を傾注してまいります。

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、ご健勝、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。



## ■セミナー開催報告

# 「税制改正の動向」と 「税制から見た“法人経営”のメリット・デメリット」

SMBC日興証券株式会社  
ソリューション企画部部長 生川 峰之 氏

平成23年11月26日(土)、横浜駅東口前「ヨコハマジャスト1号館」にて本年度第2回目のセミナーを開催しました。テーマは「税制改正の動向」と「税制から見た“法人経営”のメリット・デメリット」、講師はSMBC日興証券株式会社ソリューション企画部部長 生川峰之氏で、豊富なデータと密度の濃い講義でしたが、誌面の都合でその要点を報告いたします。

### 第一部 「税制改正の動向」

平成23年度税制改正法案は1月に提出された後、6月に修正されて一部が成立し、11月10日現在、残りを三党協議で修正を加えて審議中となっています。その主な内容は

#### 『個人所得課税』:

「給与所得控除の上限設定」「特定支出控除の見直し」「成年扶養控除(低所得者・障害者は存続)等」は法案から削除。

#### 『法人課税』:

「実効税率を5%引き下げ(30%→25.5%)」「課税ベースの拡大等」「中小法人に対する軽減税率の引下げ(18%→15%)等」

#### 『資産課税』:

「相続税の基礎控除引下げ、税率構造の見直し等」「贈与税の税率構造の緩和、精算課税の対象拡大(孫)」は法案から削除。

となっており、積み残し分は平成24年度税制改正又は税制抜本改革に合わせて成案を得よう各党で努力することとなっています。

### 第二部 「税制から見た “法人経営”のメリット・デメリット」

法人経営には、「不動産管理会社」と「不動産所有会社」がありますが、法人税引き下げと、その一方で個人の所得税・資産税等引上げの動きがあることから、管理会社に比べて収入金額の大きい法人所有(建物)とした場合について検証しました。以下のシミュレーション、会社設立手続き、メリット・デメリット等を参考に個人事業の法人化について検討してみたいかがでしょうか。

※尚、実際の税金等については異なる結果となる可能性がありますのでご注意ください。

### 【設例】

#### 個人事業Aさんの保有資産、所得等

土地2.12億円(更地の時価)、建物1.88億円(建築価額)、年間賃料収入0.4億円、減価償却0.04億円、その他費用0.08億円、所得0.28億円

#### ●仮定条件

**個人事業**  
土地・建物：Aさん個人所有  
税金：所得税・住民税は現行+復興特別所得税(所得税に対し2.1%の付加税)で計算  
減価償却：建物の償却期間を47年、定額法  
その他：管理費等のその他の費用は賃料収入の20%

**法人化**  
建物：Aさん全額出資法人の所有(法人化の際、無償返還の届出を行い、使用貸借契約において地代は無し。)  
税金：法人税等の実効税率は、当初3年間は38%、それ以降は35%、所得税・住民税は上記個人事業と同様に計算  
減価償却：建物の償却期間を47年、定額法  
その他：管理費等のその他費用は賃料収入の20%  
役員給与：Aさんは1,600万円、配偶者は800万円

#### 【シミュレーション①】単年度の比較(3年目まで)

法人化の場合は、各種費用の経費化や給与支払による家族内での所得分散等が可能になるため、個人事業と比べて税金は36%減(4年目以降37%)、現金増加は20%増(4年目以降21%)。

#### 【シミュレーション②】10年後の財産状況等

法人化の場合は、支払う税金が少ない分、財産の時価総額は個人事業比7%増。10年後にAさんに万一のことがあった場合の相続税評価額は個人事業比15%減、相続税額は個人事業比26%減。

#### 【シミュレーション③】他の設定条件

年間賃料収入を0.2億円(土地1.06億円、建物0.94億円、役員給与：Aさん800万円、配偶者400万円、等)、1億円(土地5.30億円、建物4.70億円、役員給与：Aさん4,000万円、配偶者2,000万円、等)と設定した場合でも、前記と同じような傾向となる。

#### 【本シミュレーションの検証結果と結論】

- ①税金：10年間の税金合計及び10年後の相続税額は減少する。(所得分散効果が要因)
- ②資産額：10年後の資産増加額及び10年後の時価総額は増加する。(支払う税金の減少が要因)  
10年後の相続税評価額は減少する。(所得分散効果及び法人化による自社株評価の活用可能性が要因)

③結論:税金、資産額等の面から、法人化した方が有利となる。

#### 【会社設立の手続き手順】

##### ①設立の準備:

商号、目的、本店所在地、資本金額の決定。発起人会の開催。

##### ②定款の作成:

絶対的記載事項、相対的記載事項、任意的記載事項。

##### ③定款の認証:

公証人役場に持参する。(代行業者は行政書士)

##### ④出資金の払い込み。

##### ⑤役員を選任。

##### ⑥法人の設立登記。(登録免許税:15万円か資本金の0.7%の多い方)

#### 【法人成りのメリット】

##### ■税金/必要経費面

- ①事業主に給与を支給することにより給与所得控除を利用できる。
- ②「生計を一にする」配偶者や親族に役員や従業員として給与を支払うことができる。(給与の全額が必要経費)
- ③事業主・事業専従者に退職金の支給ができる。(支給した退職金は必要経費)
- ④法人契約による生命保険の保険料は、一定の金額を必要経費にできる。(最大全額)
- ⑤出張日当を支給できる。(必要経費)
- ⑥消費税の納税が最大2期免除される。(資本金1,000万円未満の場合、設立1期目と2期目は消費税納税しなくてもよい。)

⑦赤字を9年間繰り越すことができる。

⑧相続対策手段の一つとなる。(法人の株式が相続税対象となるため遺産分割がしやすくなる。相続税の財産評価が低くなる可能性がある。)

##### ■企業経営面

- ①社会的信用が上がる。
- ②銀行融資が受けやすくなる。
- ③助成金が受けやすくなる。
- ④個人財産と法人財産を明確に区分できる。
- ⑤事業を失敗した場合、個人財産を守ることができる。(個人保証等している場合除く)
- ⑥事業の買収・売却がスムーズに進むことが期待できる。
- ⑦社会保険に加入でき、手厚い保証を受けることができる。
- ⑧事業の継続や拡大がしやすくなる。

#### 【法人成りのデメリット】

- ①交際費が全額経費にならない。(資本金が1億円超の法人の場合、一切必要経費にならない。また資本金が1億円以下の法人の場合、年間交際費600万円を上限に、その90%が法人の必要経費となる。)
- ②赤字会社でも法人住民税の負担(最低7万円)が発生。
- ③社会保険料の負担が大きくなる。(労使折半)
- ④会社設立手続きによる登記費用等が発生する。
- ⑤事業資金を個人が自由に使えない。
- ⑥会計帳簿・申告書の作成が面倒。(必ず複式簿記で、正確な記帳が求められる。)
- ⑦会社を運営する費用が増加する。(決算・税務申告を専門家に依頼する費用等)

## 第11回

## 理事長杯ゴルフコンペ開催報告

11回目となった表記コンペを、昨年11月29日、レイクウッドゴルフクラブにて開催しました。心配された雨雲が午後には消え、温暖化のためか遅く始まった紅葉の向うに富士山を望み、汗ばむほどの暖かさというコンディションの中、練習で鍛え上げた腕前を競いあいました。



優勝された松島信之の理事(写真左)

夕刻、長津田の『米宗』にて開催した表彰パーティ会場では、スイングを改造して大叩きして優勝を逃したベテランのぼやき、ベスグロ、ドラコン、ニアピンを制しても4位、速いグリーンに手擦りながら無心にプレイしたら新ペリア方式の恩恵も授かって初優勝など、悲喜こもごもの話題で大いに盛り上がりました。

優勝は参加9回目の松島信之の理事、準優勝は富川光哉氏、3位は足立剛行常務理事、ベスグロは伊東厚彦理事でした。次回も多くの方々のご参加をお願いいたします。



## 不動産学のススメ

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 神奈川県勤務  
S53.3 不動産鑑定士開業  
現在に至る

### 「区分所有法とマンションの管理 -その4-」

#### 1. はじめに

今回はマンションの分類等についてでしたが、今回は共用部分の分割・処分及び管理などについてです。

マンションの敷地も建築基準法の考え方である「一敷地一建物」が原則ですが、団地のように一敷地内に複数棟の建物がある場合もあります。敷地利用権については共有としての所有権や、借地権付の敷地があります。また、競売において戸建住宅の敷地には建物の法定地上権を認める場合がありますが、マンション敷地の共有持分上には法定地上権を認めないという判例があります（東京地裁昭和52年10月27日判決）。このようにマンション敷地については、戸建住宅の敷地とは異なる取り扱いがなされています。

#### 2. 敷地利用権の分離処分禁止の原則

敷地利用権の分離処分禁止の原則について、その2でも述べましたとおり、この原則は共用部分及びマンション敷地の両方に適用されますが、要件としては区分所有法第22条に次のように定めています（図表-1参照）。

<図表-1> 分離処分禁止の要件

要件	補足
共有または準共有であること	準共有とは敷地利用権が借地権などの場合です。
その他の権利とは	自己借地権、地上権及び使用借権なども入ります。
専有部分にかかる敷地利用権のみ対象となる場合	区分所有法の対象とならない敷地利用権として、タウンハウスのような分有の敷地利用権は適用がありません。
規約に別段の定めがある場合	分離処分可能ですが実務的にはほとんどありません。

分離処分行為は、通常は契約等によりますが、法が定める時効取得や先取特権のような場合は処分行為に該当しません。また、抵当権は建物と土地のどちらか一方にだけ設定することはできません。借地権については、地代の未払いなどによる賃借権の契約解除は、一体的処分

とは言えないのでこの原則の適用はありません。しかし、借地権の譲渡については、地主の同意が得られないでも専有部分を譲渡する場合があります。

使用借権のような敷地利用権は適用除外です。競売の場合も分離処分禁止になります。但し、区分所有になる前に設定された抵当権の実行による競売の場合は適用になりません。

数個の部屋を区分所有する場合は専有面積の割合による敷地利用権になり、分離処分禁止になります。但し、規約で別段の定めがある場合は専有面積の割合でなく、規約による割合によります。この規約の定めは絶対的規約事項のひとつです。

また、一人で専有部分を全部所有している場合にも適用されます（区分所有法22条3項）。

タウンハウスの場合は上記のとおりですが、タウンハウスを新築して専有部分を単独で所有し、かつ土地も単独所有し、それを専有部分ごとに分譲する場合は消費者保護の観点からも分離処分禁止の原則が働きます。

なお、分離処分の無効については善意の第三者には主張できませんが、分離処分禁止の登記がなされた場合はこの限りではありません。

また、都市計画道路に抵触して、敷地を分離する場合には、まず規約で分離可能の規約を設けないと分離できません。そのあと臨時総会の決議、分筆の手続きなど一連の諸手続きが必要になり、複雑な経過を経ねばなりません。現行法ではこの都市計画道路による敷地利用権（分筆も含む）の処理については、土地収用法や都市再開発法の権利変換手続きなどによる解決しか道が開かれていません。

#### 3. 共用部分の共有関係について

「共用部分」というのは建物の一部分をさす物理的言葉で、「共有」というのは法律用語で権利関係を表す用語です。区分所有法は第11条で次のように定め



ています(図表-2参照)。

<図表-2> 共用部分の共有関係とは？

原則	内容
区分所有者 全員の共有	一部の共用部分(特定の人しか利用しない階段 など)は一部の区分所有者の共有になります。
例外	規約で別に定めても良い。
規約のパターン	・共用部分を一人または少数人の共有にできる。 ・一部共用部分を全員の共有にできる。 ・管理者所有も可能。但し、管理者の資格 を失えば所有者ではなくなる。

また、専有部分や附属建物も規約により共用部分とすることができます(区分所有法第4条第2項)。附属建物は規約によってはじめて共用部分となります。

共用部分だけの差押えや競売はできません。抵当権の効力は及びます。専有部分を数人で共有している場合の共用部分の持分放棄や分割は、専有部分の処分に該当します。

共用部分の分離処分禁止の原則は敷地利用権の場合と同様です。但し、法律の定めがあればそれによります(図表-3参照)。

<図表-3> 共用部分の分離処分禁止の例外

規約により他の区分所有者を 共用部分の所有者とする場合	区分所有法第11条2項
管理者所有とする場合	区分所有法第27条1項
規約で持分割合を別に定める場合	区分所有法第14条4項

## 4. 駐車場の取り扱い

駐車場自体が専有部分として分譲する場合がありますが、一般的には駐車場使用細則などにより、特定の区分所有者との間で駐車場使用契約をして料金を徴収しています。駐車場には屋外の平置きや共用部分としての屋内駐車場があります。住民全員が利用できる場合もあり、専用使用権として特定の区分所有者に利用させているマンションもありますが、専有部分の譲渡などをしたら消滅するという利用契約上の権利として扱うのが望ましく、国交省の標準管理規約でも①契約形式で特定の人に使用させる。②駐車場使用料を支払う。③譲渡、転貸の場合は使用契約を失効すること。などが決められています。

また、国交省のコメントでは倉庫も駐車場と同様に扱うべきものとしています。

## 5. 共用部分の管理について

マンションの管理上問題となるのが、共用部分が管理の範囲内なのか、それとも変更にあたるのかという点です。区分所有法は限定的に変更部分を規定し、その他は管理の範囲内であるとしてきました(区分所有法第18条1項)。但し、管理についても単なる保存行為なのかという問題が残ります。広い意味では管理の概念として次のようになります(図表-4参照)。

<図表-4> マンションの管理の概念

狭義の管理	変更や保存行為を除いた行為で集会の決議が必要です。共用部分を確定的に変更したり、多額の費用を要するもの以外の改良行為を言います。改良とは用途を変更せずに機能を増進させることを言い、費用の額によって改良か変更になります。 (改良例) ①共用部分の洗面所の内装の改装 ②来客用スペースの範囲を指定すること ③共用部分の使用方法を新たに定めること ④共用部分の清掃行為 ⑤雑配水管の交換など ⑥手すり部分の塗装 ⑦損害保険契約の締結
保存行為 (管理行為)	現状維持行為とされ、月々の管理費程度でまかなわれるものが該当します(共用部分の点検、エレベーターの点検、小規模の補修など)。
変更行為	共用部分の用途を確定的に変えることを意味します。 (変更例) ①共用部分に附属建物や車庫を新設すること ②廊下からの非常階段の設置 ③エレベーターの交換 ④共用部分の専有化は変更ではなく廃止にあたる ⑤屋上に増築する場合は変更ではなく屋上の廃止にあたり、全員の同意が必要 ⑥建物の敷地の変更や駐車場の新設

変更の手続きは特別決議(区分所有者と議決権の4分の3以上の賛成)になりますが規約で過半数に減じることできます(区分所有法第17条1項但し書き)。さらに当該変更が専有部分の使用に特別な影響を及ぼす場合は、その専有部分の所有者の承諾が必要です。

管理費の消滅時効は10年とされています(東京高裁平成9年8月29日判決)。駐車場の料金は管理費に充当することも可能です(東京地裁平成6年3月29日判決)。

今回は管理者規約などについてです。

## 弁護士大星賞の判例紹介 (第4回)

### 「暴力団と知らずに間違っ​​て賃貸借契約を締結してしまった場合、暴力団排除条項のみで賃貸借契約を有効に解除できるか」



顧問弁護士 大星 賞

#### 1. 賃貸借契約の解除についての一般的解釈

(東京地判昭和55年12月18日判時1019号96頁)

「賃借人が賃貸借契約上の義務に違反し賃借人との信頼関係を破壊し、賃貸借関係の継続を著しく困難にする行為をしない限り、当該契約の解除を認めない」としています。

#### 2. 暴力団と知らずに間違っ​​て賃貸借契約を

締結した場合はどうでしょうか。

暴力団の性格は反社会的危険性ある団体であり、暴力団関係者が賃借人になると、賃借人のみならず近隣住民に身体的・財産的危険が生じる蓋然性が高く、暴力団関係者が賃借人になると、当該賃借物件の資産価値が著しく減少することなどの理由から、賃借人が暴力団関係者であること自体が信頼関係の破壊を基礎づける事情となると認められます。そこで、暴力団排除条項のみで賃貸借契約を有効に解除できるものと考えられます(東京弁護士会民事介入暴力対策特別委員会編「民事介入暴力対策マニュアル」より)。

#### 3. 暴力団排除条例ができたことにより、追い風に!

平成23年4月に神奈川県暴力団排除条例が、同年10月に東京都暴力団排除条例が施行されました。これにより、全国全ての都道府県で暴力団排除条例が施行されたこととなります。今後、不動産の売買契約や賃貸借契約上、暴力団排除について明確に対応しなければなりません。暴力団排除条例の基本理念は、大旨、①暴力団を恐れない、②暴力団に金を出さない、③暴力団を利用しない、という3ない運動により暴力団と交際しないというものです。これにより、暴力団の資金源を絶ち、健全な社会秩序を守ることになります。

不動産の譲渡・賃貸借についても今後よりこの問題を考えていかなければならなくなってきました。そこで、賃貸借契約を締結するときに、暴力団関係者に土地又は建物を賃貸しないようにするため、どのようなことを考えなければならないかです。

賃借建物等に暴力団事務所が入ると、実質上その賃借建物全体の資産価値が下落することになります。また、暴力団は、いわゆる反社会的集団ですから、暴力団

事務所に多数の暴力団員が出入りしたり、それに伴い、付近住民への脅しや嫌がらせにより生活の平穏が害され、さらには、対立暴力団との殺傷抗争事件を起こす危険もあります。そこで、賃借人としては、賃貸借契約の締結段階で暴力団関係者を賃借人から排除する必要があります。

暴力団関係者は、暴力団員であることを秘して契約をしたり、第三者の他人名義で契約を結んだりするものです。そこで、まずは、賃借人の希望者や保証人の面談を通して仕事・給与関係の確認や、場合によっては勤務先に確認を取ることも必要です。

また、排除条例の多くは、暴力団事務所として使用しない旨、もし暴力団事務所と判明した場合は、催告なしに解除できる等の特約を定めるように努めるということが要求されています。

#### 4. 不動産流通4団体の暴力団等反社会的排除条項

不動産流通4団体が暴力団等反社会的排除条項を平成23年5月にとりまとめ、国土交通省及び警察庁がこれを支援しております。そこで、発表されている賃貸住宅契約書のモデル条項例の一部を抜粋すると以下の通りです。

##### 第〇条(反社会的勢力の排除)

貸主(甲)及び借主(乙)は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ①自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
- ②自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- ③反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - ア.相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - イ.偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

##### 第〇条(禁止又は制限される行為)

乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を

次ページへ続く

☞ 行ってはならない。

- ① 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- ② 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- ③ 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

#### 第〇条 (契約の解除)

甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した

場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- ① 第〇条の確約に反する事実が判明したとき。
- ② 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。

#### 5. まとめ

以上のとおり、暴力団に対しては、決して、恐れず、怖がらず、法的手続をとることが最善の解決方法と考えますので、困った時は、是非弁護士に相談して下さい。

## 相続手続き

### ～ 法人への遺贈 ～

**Q.** 私には配偶者・子どもおらず、父・母は既に他界しています。ただ、父が私の母と離婚後に、再婚相手の子供を養子に迎えております。私のすべての財産を遺言で社会福祉法人へ寄付しようと考えています。現在、私は預貯金と自宅の土地建物を所有しています。何か注意点はありますか。



**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できる」といった、相続人にとってのメリットが挙げられます。

今回、遺言書を作成することにより、すべての財産を法人へ寄付することができ、また義理のご兄弟には、民法1028条の規定により、あなたのご遺産について遺留分の問題は生じないこととなります。

一方、個人から法人へ不動産が移転する場合には、時価によって譲渡がされたものとみなして所得税が課されることになっています（所得税法59条）。このため、手続き上は、あなたが相続によって社会福祉法人へ土地建物を譲渡する形式をとります。包括遺贈によって、法人が財産を取得したこととなりますので、その法人に準確定申告及び納付の義務が生じます。実務上は、すべての財産を取得する法人が、未納税金など一切の債務・葬儀費用も負担する旨を遺言書に記載します。

なお、遺贈を受けた法人が、今回のように社会福

祉法人であれば、その受贈財産の寄付を受けた日から2年以内に公益目的事業用に直接供与するといった、社会福祉の貢献その他公益の増進に著しく寄与する等の要件を満たす場合には、寄付の日から4ヶ月以内に国税庁長官に承認申請をすることによって、譲渡所得が課税されないこととなります（租税特別措置法40条）。

また、相続財産を受けた社会福祉法人については、その財産については基本的には法人税は課税されませんが、遺贈によってその遺贈をした者の親族その他これらの者の相続税の負担が不当に減少する結果になると認められる場合には、その法人を個人とみなして、これに相続税が課税されることとなります。

これらの名義変更等の手続きは、遺言書に記載される遺言執行者が行うこととなりますので、誰を遺言執行者にするかも重要です。

事前に、寄付を予定している法人にその旨を打診しておくことをお勧めします。

●お問合せ先

相続手続支援センター神奈川

クワンハ ムヨオ  
フリーダイヤル 0120-978-640

# サポートサービス PV(太陽光発電)安心パックプラン10

エコ\*  
リラ\*  
キレイ



**屋根が広く設置がしやすい!  
賃貸住宅は日本の宝です!**

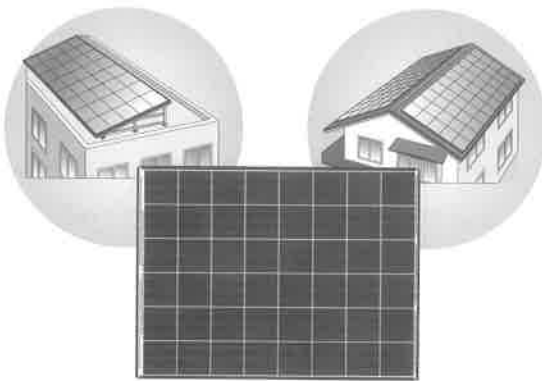
太陽光発電を賃貸物件の屋根に、たくさんの発電量をつくりだす高効率モジュールを設置。発電量が増えれば、多くの売電が期待できます。ローコストのプランなので、通常の太陽光発電システム工事よりお得に設置できます。

**神奈川県が太陽光パネル推奨業者を発表!  
「かながわソーラーセンター」  
12月22日から受付スタート!**

住宅への太陽光パネル設置の推奨業者に、メーカーと施工業者による45の共同企業体の中から、実績、アフターサービスなどの総合評価でノーリツが選ばれました!  
その選ばれた企業へ県が取り次ぎする「かながわソーラーセンター」は昨年12月22日から受付開始しました。ご期待ください。

**提案から販売・施工・アフターサービスまで  
一貫した対応を実施いたします**

- 1 提案
- 2 現場調査
- 3 見積もり
- 4 契約
- 5 補助金申請
- 6 工事
- 7 支払
- 8 アフターサービス



太陽電池モジュールPVMDシリーズ

**最大出力190Wの  
高出力・高効率モジュール  
(高効率のセルを採用!)**

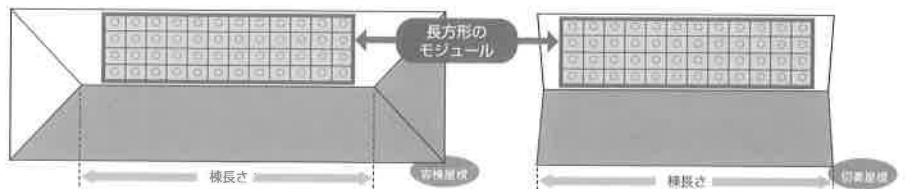
※PVMD-P19001-S 東京都 設置方向(真南 傾斜角30度)

**最大 190w**  
※  
業界トップクラス!

**標準16kgに軽量化!  
建物、工事の負荷を軽減**

モジュール変換効率  
**14.1%**  
業界トップクラス!

●モジュールを統一したパックプランなので屋根の形状に関係なくプランの選択ができます。屋根面積に合わせ縦2枚~4枚、横3枚~13枚(発電量2.28kW~9.88kW)をご用意しました。



# 太陽光発電システムパックプラン●おすすめの注目ポイント



## point 1 安心の10年保証

施工も設置後も安心。商品10年保証、工事10年補償、災害10年補償をご用意！

### ① 製品10年保証

製品の故障により、正常な発電出力が保証できない場合、10年尚無償で修理します

### ② 工事保険

設置工事の結果に起因して、第三者の身体・財物に損害を与えた際に補償します

### ③ 災害保険

偶発的な事故に起因する損壊や台風災害などにあった場合の修理、復元費用を補償します



## point 2 お得な10年償却支援

パックプラン支援金がついてますますオトクに！

〈パックプラン支援金〉  
1Kw当たり  
2.5kW未満：5万円  
2.5kW～5kW：4万円  
5kW以上：3万円

- 売電による収入が、実質取得金額を10年間で償却しやすくなる支援です
- 取得額 = 購入金額 - 補助金(国・都道府県・市区町村) - **パックプラン支援金**



## point 3 安心のサポートサービス

10年間のメンテナンスサポート！

太陽光発電のほか  
住宅設備のメンテナンス全般

受付対応します

- サポートショップが責任施工(認定施工店)
- 年中無休24時間受付でメンテナンス対応
- 太陽光発電システム専用**10年間メンテナンスサポート**※1を実施



### ※1 10年間メンテナンスサポート

太陽光メンテナンスをトータルサポート  
10年間で3回の定期メンテナンス(点検+洗浄)  
不具合を早期発見

#### メンテナンスサポートの概要

- モジュール表面洗浄：メンテナンスは、10年間で3回実施
- 各種点検(設置状況、接続状況など)
- 発電量計測(IVカーブトレーサーを用いたストリングチェック)
- 発電データをチェック・管理(発電量をフィードバック)



お支払はリース又はローンがご利用できます

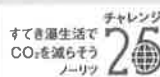
(例：ご利用金額400万円の場合)  
(株)ノーリツでリース、ローンをご利用された時

- リースの場合：10年・・・手数料年率1.1% 月々44,000円
- ローンの場合：10年、15年がございます。詳しくは下記のサポートサービス推進部へご相談下さい。

新しい幸せを、わかすこと。



エコ★  
リラ★  
キレイ



環境省が認証した  
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。



家庭料理教室・上國料  
かみこくりょう かずこ  
上國料 和子

明けましておめでとうございます。

地域の高齢者料理教室の主催者であり生徒さんでもあります渡邊理事長さんよりご依頼を受けまして、貴組合報に「かんたんクッキング」と題し、寄稿させていただくことになりました上國料和子と申します。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

私は、地域の皆様に密着し活性化を願ひながら、地元で家庭料理教室を開いて15年になります。昔“男子、厨房に入るべからず”との諺がありました。が、奥様が病気や旅行等で家を空ける機会の増え

た昨今では、やはり自分で食事を作り賄うことが大切であり、自分で調理した食事の美味しさには又、格別なものがあると思っています。

最近では共働きのご家庭も多く、男女平等が言われつつも忙しい主婦等は料理をレンジで温めテーブルに並べるだけ、といったケースも散見されます。濃い味付けや揚げ物に慣れてしまった食生活によって、現代病であります糖尿病や高血圧症等の病気に侵される方々が、年々増加傾向にあります。毎日の食生活が如何に大切かを認識され、「料理上手は仕事上手」を信じて男子も積極的に厨房に入りたいと願ひたいと願ひいたしております。

それでは、どなたにも簡単に出来ます料理の一例をご紹介します。正月三が日開けにでも、是非作ってみてください。

## 柚子のしめ鱈の卵の花和え

### 【材料 4人分】

鱈 …… 2尾  
柚子汁 …… 大さじ3  
おから …… 80g  
三つ葉 …… 1束  
柚子の皮 …… 1個分  
卵黄(固茹) …… 1個分  
塩、砂糖 …… 大さじ3  
酢 …… 大さじ1、酒 …… 大さじ2

### 【作り方】

1. 鱈は三枚におろし、きつめに塩を振り1時間ほど置いて水洗いし、水気を押さえ柚子汁大さじ2・砂糖大さじ1を掛けて15分置きます。後、鱈の薄皮と骨を取り除きます。
2. 三つ葉は1cmに切り熱湯に通します。柚子の皮は千切りに、ゆでた卵黄は裏ごししておきます。
3. おからは水洗いして布巾に包み、水気を絞ります。
4. 3.と残りの柚子汁大さじ1に酢大さじ1、酒、砂糖を各大さじ2ずつを混ぜ合わせ弱火に掛け、ぱらぱらになるまで水気を飛ばします。これに裏ごした卵黄を混ぜ冷やします。  
1.の鱈を細切りにし、三つ葉と共に4で和え器に盛り、千切りにした柚子皮適量で飾ります。



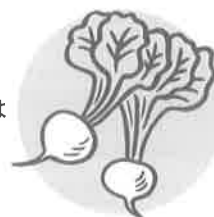
## 蕪とホタテ缶のボン酢和え

### 【材料 4人分】

蕪 …… 2個  
ホタテ缶 …… 1缶  
青しそ …… 4枚  
ボン酢 …… 適宜

### 【作り方】

1. 蕪は薄切りにし、葉も1cm程に刻み薄塩を振ります。青しそは細切りにして水に放して置きます。
2. 1.の水気を絞り、ホタテ缶とボン酢で和えます。
3. 器に盛り、水気を絞った青しそで飾ります。



## 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

# 謹 賀 新 年

● 地元で育てられ、地元で奉仕する ●  
**TAKI . CORPORATION**  
 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



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621-1

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

**アパマンショップ**  
 NETWORK

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  
 横浜須賀野町2-21-1  
 TEL.046-836-2323 (代)  
 FAX.046-836-9258

中央店

〒238-0007  
 横浜須賀野市若松町1-3-1  
 TEL.046-824-2020 (代)  
 FAX.046-824-6858

堀の内店

〒238-0014  
 横浜須賀野市三春町3-45  
 TEL.046-824-2511 (代)  
 FAX.046-824-7727

a p a m a n s h o p n e t w o r k

新しい幸せを、わかすこと。

**NORITZ**

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6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  
**SKI P**

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](http://www.ist-kikaku.com)  
[skip@ist-kikaku.com](mailto: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



心のかよう アドバイザー

**株式会社 イトーハウジング**

代表取締役

松島 信之  
 マツ シマ ノブ ユキ

横浜市旭区二俣川2丁目58番地  
 第2清水ハーモニービル1階  
 〒241-0821

TEL(045)365-3311  
 FAX(045)366-0355

URL <http://www.itohousing.co.jp/> E-MAIL [matsushima@itohousing.co.jp](mailto:matsushima@itohousing.co.jp)

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 山家 一洋

〒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/>



(広告掲載は、順不同です)





セントシャンテルチャペル  
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!

2011年1月 チャペルリニューアル!  
[www.arcenciel-g.jp/yokohama/](http://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](mailto: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。