

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

秋号

2013 VOL.69



- 屋形船納涼会開催報告 ……2
- (相続手続き) 墓地の管理と遺言書 ……3
- (弁護士大星賞の判例紹介) 第10回 ……4～5
- (不動産シリーズ) 売買契約 その1 ……6～7
- (セミナー開催報告) なぜ地価は上がるのか～地価動向について……8～9
- 額縁分筆 ……10～11
- 株式会社ノーリツ
「ハイブリッド給湯システムモニターキャンペーンのご案内」 ……12～13
- (ゴルフ・シングルへの道) 第1回 動機と出発点 ……14
- 雑感 / 伊東厚彦様 ホールインワン記念パーティー報告 ……15
- 「組合員募集」のご案内 ……16

NEWS
ニュース

11月28日(木) 第13回理事長杯争奪コンペ開催
【於:清川カントリークラブ】

11月30日(土) 平成25年度第2回セミナー開催
「住宅紛争に学ぶ賃貸経営の留意点Ⅱ」【於:横浜新都心ホール】

屋形船納涼会開催報告

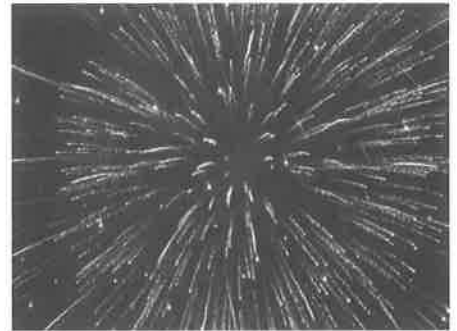


今年も8月3日の土曜日に、組合員相互の親睦を目的とした納涼会が開催されました。地球温暖化の影響でしょうか、梅雨明けが平年より15日も早く7月6日に明けて早々、35℃前後の猛暑日が数日間続きました。しかし、当日は少し猛暑から開放されて、海風が心地よい納涼会日和となりました。

夕方6時、総勢40名を乗せた貸切り豪華屋形船「すずよし丸」は、弁天橋たもとの棧橋をゆるやかに出航しました。渡邊理事長の挨拶、乾杯の音頭の後、早速冷たいビールと盛り沢山の美味しい料理で話が弾みました。この日は、演歌歌手の森健さんも同乗されて、地元を舞台にしたオリジナル曲「桜木町ブルース」を披露された他、カラオケでも大いに盛り上がりました。

何と言いましてもこの日の極めつけは、予想もしていなかった「花火」を船上から眺めることが出来たことでしょう。屋形船がベイブリッジを右手に差しかかる頃、プロ野球の横浜 DeNA と中日戦を祝した花火が、一斉に打ち上げられたのです。全員が窓際に体を投げ出し、ベイブリッジの上にあがる花火を見上げ、突然のプレゼントに大満足の様子でした。

3時間余りの楽しい納涼会も瞬く間に過ぎ屋形船が棧橋に着岸、金子専務理事の中締めの後お開きとなりました。



相続手続き

～ 墓地の管理
と遺言書 ～

被相続人 A さんの甥にあたる D さんは、生前に A さんの身の回りの面倒などをみていました。A さんは 3 人兄弟の二男ですが、長男は既に亡くなっており、その長男の子供が D さんです。また、三男は存命ですが、A さんと三男は連絡を取ることはほとんどなかったそうです。色々面倒を見てくれた D さんに恩を感じた A さんは、「私の全ての財産は甥の D さんに遺贈する」という旨の遺言書を残し、天国に旅立っていきました。

残された遺言書では、全ての財産を甥の D さんに遺贈するという内容でしたので、三男の叔父には相続する財産がありません。それに腹を立てた叔父は、D さんと一切の連絡をしなくなりました。連絡が取れないのは残念でしたが、相続の手続きに関しては、公正証書の遺言書を使用すれば問題なくできると思っていましたので、その時は特に問題視していませんでした。

遺言書で墓地の管理手続きを行おうとする時のことです。市の方から、D さんと相続人の叔父との連名でなければ受付ができないと言われたのです。叔父とは連絡が取れない旨を伝えましたが、受け入れてもらえません。市の方は「遺言書の『全ての財産』に墓地の管理名義は含まれない。『財産』でなく『許可の権利』だから」と言われたのです。このことを伝えようと D さ

んが電話をしても叔父は決して電話に出ようとしませんでした。手紙も送りましたが、返信はありません。このような経緯もあり、墓地の管理手続きを行うことができませんでした。

被相続人が亡き後に、遺贈する相続人が一人で墓地の名義を変更できるようにするには、墓地の管理ナンバーを遺言書の中に明記する必要があります。D さんの「遺言書を作成するときこのことを知っていればよかったのですが…。でも他の手続きはやはり遺言書があったおかげで、助かりました。」とおっしゃっていた笑顔がとても印象的でした。

(全国の相続手続支援センター相談事例集Ⅲより)



●お問合せ先
相続手続支援センター神奈川
フリーダイヤル 0120-978-640

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



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

弁護士大星賞の判例紹介(第10回)

「知らずに風俗店として使用されていたマンションを
住居用として買った。この心の傷はどう癒せるか？」

マンションの居室をBが相当長期間にわたり性風俗特殊営業として使用していた。それを知らずにAが居住用としてその居室をBから購入し、これを使用することになったが、居室の前歴を知り、耐え難い程度の心理的負担を負うことになった。これが、民法570条にいう瑕疵にあたり、買主Aは、売主Bに対し損害賠償を請求できるか。



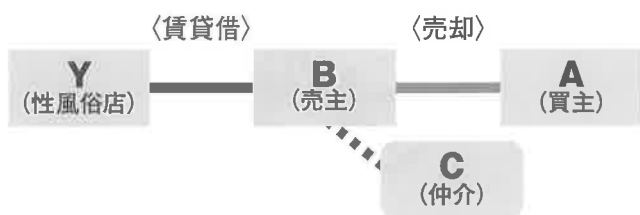
顧問弁護士 大星 賞

「そうだ。そのとおり瑕疵にあたる。」
「本件のような、取引の目的物に対してその取得者が一定の嫌悪感や不安感を抱く場合に、その原因となる過去の来歴等をその目的物の瑕疵として、民法の瑕疵担保規定に基づき売主等に責任を追及しうる。」との判決が下りました。

1. 平成23年3月8日福岡高裁判決

「本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、本件居室を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うというべき事情に当たる。そして、住居としてマンションの一室を購入する一般人は、このような物件を好んで購入しようとはしないのが普通なので、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、そのような事実がない場合に比して本件居室の売買代金を下落させる事情というべきである。諸事情を勘案すれば、損害を100万円と認めるのが相当である。」と判示したのです。

2. 事件の概要



居住用のマンションを探していたAは、平成20年12

月、媒介契約を結んでいた会社Cの仲介によりBからその所有するマンションの居室を買い受け、入居しました。他方、Bは、これに先立つ平成13年から本件居室をYに賃貸し、Yは、この居室においてマッサージ店を営んでいました。そこでは、女性による性的サービスが行われ、同店の営業は、実質的に性風俗特殊営業といえるものだったのです。

本件マンションの住民間では、Bが性風俗営業を行っているのではないかとの噂が流れており、マンションの管理組合は、管理規約に基づき、Yに対し、マッサージ業の営業中止を求め、建物区分所有法に基づき、YおよびBに対する賃貸借契約の解除とBに対する本件居室の明渡しを求める訴えを提起したのです。

この裁判では、管理組合の言い分を認めたくえ、和解を成立させ、Bはまもなく本件居室から退去したのです。退去に伴いBは、クロスの貼り替え等の内部改装工事を行ったのですが、浴室、台所などは従前のままで、Bがこの居室を売りに出し、そのような事情を知らないAがこれを購入し、入居したというのが事件の概要だったのです。

3. 事件の要点・解説

(1) 一般に、取引の目的物自体の物理的・物質的性質の不完全さや欠陥(瑕疵)があれば、担保責任として、買主は、売主に対して損害賠償請求ができ、瑕疵により契約をした意味がないと思われるときは契約の解除も認められます。

問題は、本件のような、取引の目的物に対して買主側が一定の嫌悪感や不安感を抱く場合に、その原因となる過去の来歴等をその目的物の瑕疵として、これに基づき売主等の責任を追及しうるかです。

この瑕疵を心理的瑕疵と言うのです。以前は、若干の裁判例が散見されるだけだったのですが、平成16年頃から積極的にこれを争う事件が多数現れ

るようになり、それに対する裁判例には、このような瑕疵に基づく売主等の責任を肯定するものが多く出てきました。

ただ、このような心理的瑕疵が売主の瑕疵担保責任規定によって担保されるべき瑕疵であるとしても、売主の責任を問うる心理的瑕疵の具体的範囲をどのように決めていくか、すなわち、①心理的瑕疵の評価・根拠をどう判断するか、②心理的瑕疵の範囲はどこまでか(場所的限界、時間的限界等)、③取引物件の財産的価値はどう低下したといえるか、などが問題となります。さらに、心理的瑕疵に基づき賠償されるべき損害の評価はどうするか、契約解除権まで認めるかなど検討する事項は多岐にわたります。これらは、ケースバイケースで考えていくこととなります。

(2) 判例は、心理的瑕疵も民法570条にいう瑕疵に含まれるものとし、心理的瑕疵といえるかどうかの評価として、多くは建物における「嫌悪するべき歴史的背景」や「住み心地の良さを欠くこと」をあげます。

典型的な例は、その建物における過去の自殺や殺人事件という事情です。この評価にあたり、時間的要因、場所的要因、地域的要因、事情の残酷性などが指摘されてきました。

本件は、自殺や殺人事件ではないのですが、前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことで、Aは入居後にマンションの総会に出席したところ、過去に本件居室において風俗営業が行われていたという事実を知り、そこにおいて居室の過去の経緯が話題となったことから、総会や理事会に出席する度にいわれのない恥ずかしい思いをし、非常に肩身の狭い思いをしたこと。Aの妻は、本件居室の情報を知ったことが原因で心因反応となり、不眠・憂うつ感・全身倦怠感等の症状により長期間にわたり心療内科の治療を受けたこと。また、Aらは、特に寝室や浴室に不快感を抱き、業者に浴室のクリーニングを依頼し、また殺菌消毒ができるという高温スチームの掃除機を購入するなどして、本来ならいらぬ出費を余儀なくされたことなど、平穏な生活が送れなくなったことです。まさに、「嫌悪するべき歴史的背景」や「住み心地の良さを欠くこと」になったのです。

もともと、このマンションは、居住用で、前入居者が目的以外の使用をしており、又、管理規約に反した使用に原因があるのです。そうだとすると、常

識的に見て、買主に損害賠償を認めないと正義公平に反するものと言えることになるのです。

(3) そうは言っても、心理的瑕疵は多分に個人の主観的評価により差が出ますので、その基準をどこに持ってくるかが次に問題となるのです。判例は、心理的瑕疵の評価の基準としては、個人、個人の純粋な主観ではなく、「一般人」、「通常人」における心理的反応を基準とするとの傾向が見受けられます。裁判では、誰もが納得できる基準が要求されるので、この基準は妥当だと思われます。また、この心理的反応には「合理的理由」が必要となります。

さらに、瑕疵担保責任の効果も明確にしておかなければなりません。この点について本判決は、本件の心理的瑕疵が本件居室の財産的価値を減少させ、減価が生じていること、および、原告夫婦が住み心地の悪さを解消するために諸費用を費やしたことから、損害額を導いており妥当と思われます。

どちらにしても、マンション購入においては、細心の注意を払っても払いすぎることはありません。

(4) なお、心理的瑕疵を帯びる不動産の仲介を行った宅建業者に対しては、説明責任が追及されるケースも判例上見うけられます。

もともと、宅建業法上、宅建業者には取引物件についての調査義務・告知義務があり、宅建業者も賠償責任を負うことがあります。宅建業者には宅建業法35条で説明義務があるのですが、心理的瑕疵については、この説明義務の中には含まれておりません。ただ、宅建業法47条で、個別の重要な事項については、宅建業者が知りながら、あえて、個別の重要事項を告げなかったときは、宅建業法違反となり、免許取消処分の対象になるとともに罰則の適用もあります。心理的瑕疵もこの個別の重要事項に当たると考えてもよいでしょう。

このような行政上の問題の外に、宅建業者には、民事上も不法行為又は債務不履行の賠償責任が発生します。不法行為の場合には、売主とともに共同不法行為となり、各損害賠償債務は不真正連帯債務の関係にあるとされています。

どちらにしても、不動産は高価な取引引きとなりますので、トラブルがないのが一番です。

そこで、売主の立場であろうと、買主の立場であろうと、疑問が生じれば、転ばぬ先の杖として、予防法的な見地から、弁護士などにすぐに相談する気持ちが大切となります。

不動産学のススメ

売買契約 — その1 —

不動産鑑定士・行政書士

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

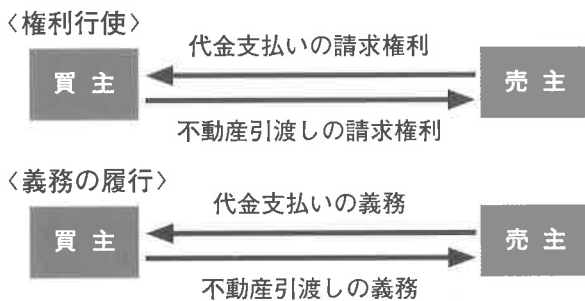
S44.4 神奈川県庁勤務
S53.3 不動産鑑定士開業
現在に至る

1. 売買契約にあたって

(1) 不動産売買の法的意味

不動産の売買は一般的には一生のうちに何度もする機会はなく、取引に複雑な面があり、宅地建物取引業者の仲介により売買を行うのが一般的です。不動産の売買は法律上有償・双務契約（買主はお金を支払い、売主は不動産を引き渡す行為を言います）と呼ばれますが、もう少し詳しく見ていきましょう（図表-1参照）。

図表-1 不動産売買の流れ



つまり、買主、売主ともに権利と義務を負う契約になります。このような契約を双務契約と言います。代金の支払いがない場合は不動産の引渡しを拒むことができますし、逆に、不動産の引渡しがなければ代金の支払いを拒むことができます（このような拒否権を同時履行の抗弁権といいます）。

(2) 手付けと売買予約

手付けは通常解約手付けと言う意味合いが強く、違約手付けは契約できちんと明示する必要があります。宅地建物取引業法（以下「業法」と言います）においても業者が売主の場合は解約手付けになります。解約手付の場合は、売主は自分の手付けをあきらめて、受取った手付けの金額の倍額を買主に返還して、契約を解除することができます（これを「手付け倍返し」と言います）。

なぜ、倍返しとなるかと言いますと、元來手付け

は契約が成立したことを祝って、お互いに金銭の授受をしたのが始まりとされており、今日では買主から支払う慣習になったものです。したがって、契約を解除したい場合は、本来売主が支払うお祝い金（手付け金）をあきらめて買主の手付けの倍額を返還することにより契約解除可能としたのです。もちろん、売主が同意すれば買主も手付けを放棄して契約の解除が可能です。手付けの金額は通常売買金額の1割から2割になりますので注意が必要です。

内金は手付けではなく代金の一部であり、売主側の抵当権の抹消や、立退き料の支払いにあてられます。

申込み金は一般的に10万円程度と金額が少なく、売主である分譲業者等は売買契約とは関係なく契約が成立しなければ全額返還しなければなりません。

予約金については内容をしっかり吟味しなければならず、申込み金と同様な性格のものもありますし、売買予約契約の手付け金になるものもあります。業法上は本契約が成立しなかった時は特別の事情がない限り返還要求に応じることが望ましいとされています。

また、販売業者が事務所等以外の場所（喫茶店やレストラン等）で買受の申し込みや契約後8日間は無条件で申し込みの撤回や契約解除が可能です（クーリングオフ・業法37条の2）。但し、買主が申し出て勤務場所や自宅で契約した場合は撤回・解除はできません。

クーリングオフ以外での契約解除は当事者の合意は別として、原状回復や損害賠償等の問題が生じることとなりますので注意が必要です。

売買予約は文字通り予約契約であり、手続き上完全な契約ができない場合に売買予約として登記上は仮登記による申請を行います。仮登記には次の2種類があります（図表-2参照）。

(3) 宅地建物取引業者の義務

業法では色々な規制を設けていますがその中でも

重要なものをのべます。

①重要事項の説明（業法 35 条）

- イ 説明の対象者：売買の場合買主、交換の場合取得者、賃貸の場合借主
- ロ 説明すべき時期：契約が成立するまでの間。契約直前で説明する業者がいますが本当はそれ以前がベターです。
- ハ 説明者：宅地建物取引主任者が取引主任者証を提示して買主等に説明します。
- ニ 説明事項：次のとおりです（図表－3 参照）。

図表－2 仮登記について

名称	内容
1号仮登記	物件保全の仮登記とも呼ばれ契約は終了していますが（農地法の許可がおりているが許可証が添付できない等）のように登記するのに必要な手続き上の要件がそなわっていない場合があげられます。
2号仮登記	請求権保全の仮登記とも呼ばれ、売買予約の場合、将来に所有権移転の変動を生じさせる請求権を保全する場合があげられます。

※なお、1号や2号とは不動産登記法2条1号、同条2号からきています。

図表－3 重要事項について

権利の種類等	登記された権利（所有権等）や所有者の氏名
法令上の制限	用途地域や建ぺい率及び容積率等
私道の負担	建物賃貸以外の場合の私道持分等
供給処理施設	水道、ガス、電気、排水
未完成物件	工事完了時の形状、構造等
マンションの場合	上記以外に敷地の権利、共用部分の規約、専有部分の用途制限の規約、専用使用権、管理費、修繕積立金、管理の委託先、維持修繕の履歴
一時金の額	敷金、保証金、礼金、権利金等の一時金の額
契約解除	契約解除の要件や割賦販売の場合の契約解除について
損害賠償	損害賠償の予定額や違約金について
手付け等	手付けの保全措置、住宅ローンの内容等
住宅瑕疵担保	新築住宅（マンションも対象）に関する瑕疵担保責任の履行の措置の関すること
省令で定めるもの	省令では耐震診断結果、アスベスト使用の有無、住宅性能評価に関すること等

なお、新築住宅とは1年以内の建築で人が居住していないものを言います。従来、土地建物の瑕疵については業法では引き渡しから2年以内は瑕疵担保責任がありました^{かし}が、今回新築住宅は引渡しから10年間は瑕疵担保責任を負うことになりました（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律2条4項）。

②誇大広告の禁止（業法 32 条）

著しく事実に相違する表示や実際のものより著しく優良、有利であると誤認させる広告を言います。具体的には市街化調整区域内の土地を市街化区域内の土地であるとか建築後10年経過しているのに1年とするのは虚偽広告になります。駅までの距離が実際は4kmなのに1kmと表示したりすることです。また、予定がないのに近いうちにスーパーができますとか、根拠がないのに新幹線の駅ができます等です。

③広告開始の時期の制限（業法 33 条）

いわゆる「青田」売りの場合ですが、工事完了前の広告については都市計画法29条の開発許可や建築基準法6条の確認及び政令で定めるその他の法律の許可等の後でないと広告はできません。但し、当初建築確認を得ていれば変更の内容を広告してもさしつかえありません。マンションのスケルトン・インフィルの場合は、具体的な間取りが定められた場合に変更の確認を受けることが必要になるということを表示してもよいことになっています。

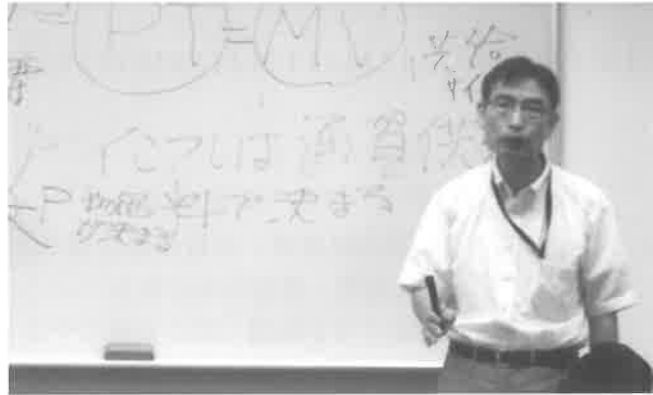
④守秘義務（業法 45 条、75 条の2）

正当な理由（裁判での証人等）がない限り秘密をもらしてはならず、廃業した後も同様です。さらに業者の使用人その他従事者でなくなった後も同様です。

⑤重要な事実の告知及び不告知（業法 47 条）

業者が物件に関する事項、周辺環境（隣接地の工場や大気汚染等）及び心理的事項（自殺物件・火事物件）について故意に事実を告げないこと、またはうそを言ってはなりません。

なぜ地価は上がるのか ～ 地価動向について



平成 25 年度の教育情報事業の一環として、7 月 27 日（土）4:00 PM より、第 1 回セミナーが横浜そごう 9F 市民フロアのミーティングルーム No.2 にて開催されました。講師には不動産鑑定士の江蔵耕一先生をお招きしました。

時あたかも 7 月の参院選では与党が過半数を大きく上回り、今後「アベノミクス」の真価がまさに問われようとする時、今回のセミナーのテーマは「なぜ地価は上がるのかー地価動向について」と題して講演して頂きました。

講義の内容は、アベノミクスの三本の矢作戦の経済学的解説と補足資料により、アベノミクスの理論的根拠の説明は大変分かり易く具体的な説明で、2 時間はあっというまに過ぎて行きました。以下、セミナー資料の一部のレジメを掲載いたします。

今年の景気回復と地価動向について

江蔵 耕一

1. 全国の状況

自民党内閣の三つの矢作戦の中味とは？

(1) 2%の物価上昇 …

節儉パラドックス→デフレスパイラル
賃金の上昇がカギ

→消費性向の増大に必要な賃金の上昇

(2) 金融緩和 …

日銀のやる気があるかどうか→新日銀総裁は？

(金融緩和の根拠)

米国の経済学者であるフィッシャーの「貨幣数量説」とは？

市中に貨幣が増加すると物価が上昇する→ハイパーインフレーションの危惧（第一次世界大戦後のドイツ例：但し戦時国債の発行のしすぎがインフレの原因となった）

日本は高度成長時代でも土地を除きハイパーインフレーションはなかった。但し、何年も金融緩和をすると可能性あり。

(政府の借金のうそ)

財政出動で国債が多く発行され、ちまたではギリシアの危機になるのではないかと心配するが日本の 94%は内債で外債は少ない。

つまり、内債というのは日本という家族の中でお金をまわしているにすぎない（日銀が国債を大量に買っている）から、外国に対し借金はない（だから円高が続いている）。借金は景気が回復して政府に税金がたくさんはいるようになってからでも遅くはない。

(3) 成長戦略とは？

成長力強化・成長支援資金供給制度（日銀の小出し政策）

環境・エネルギー（27.3%）、医療・介護（16.9%）、地域再生・都市再生（4.9%）

それより、公共事業が手っとり早い（4,000 の橋が崩落危険、笹子トンネルのような事故はインフラの補修をしなかったのが原因）。

道路（首都高速など）など社会のインフラは耐用年数を過ぎている。

2. 神奈川県状況

他府県よりはまし。社会資本の集中、成長戦略企業の存在、昨年より商業地の地価が上昇している。マンション用地の不足や東京より、地価が安いので東京より買いやすい。



3. 地価動向

(1) 地価の決定メカニズム

①一般財の場合

需要と供給の原則により価格はP点で決定されます(図-1参照)。

D(需要)曲線とS(供給)曲線の交点P(価格)は景気により市場で自由に変化します。また、代替財(バターが高くなればマーガリンですませることができます)が多いので変化率は土地より小さくなります。

②地価の場合(図-2参照)

A点までは供給可能であるがそれ以降は供給がストップされます。なぜなら、土地は有限の資

産だからです。国土のわずか5%が宅地であとは開発が困難だからです。

もちろん、景気により需要は減ったり多くなったりしますが、その変化率は一般財に比べ高いのです。なぜなら代替財がないからです。

(2) 今後の地価動向

大都市圏のうち都心部が上昇し、周辺の住宅地に広がっていくのはバブル期と同じであるが、ミニバブルで終わる。東京、大阪等の大都市はすでに地価が高止まりしているので投資の対象とならないから地価の上昇はほとんどない。その代わり、横浜、浦和等の副都心の周辺は地価の上昇が見込まれ、ドーナツ化現象がおこっている。

図-1 一般財の場合

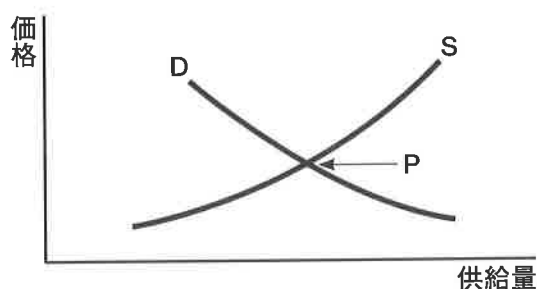
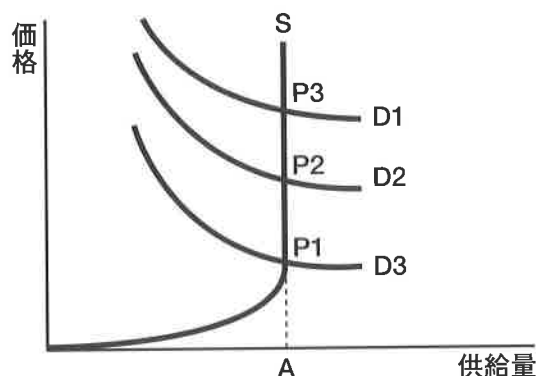


図-2 地価の場合



東京都・神奈川県 の地価公示価格

都道府県名	市区名	標準地数	平均価格	上位の価格	下位の価格
東京都	国分寺市	17	263,800	327,000	186,000
	国立市	11	303,900	420,000	179,000
	福生市	12	152,600	204,000	124,000
	狛江市	12	291,100	339,000	253,000
	東大和市	23	158,200	212,000	105,000
	清瀬市	16	176,300	261,000	120,000
	東久留米市	24	198,800	314,000	141,000
	武蔵村山市	23	114,400	149,000	92,000
	多摩市	33	180,200	252,000	129,000
	稲城市	26	193,500	247,000	143,000
	羽村市	9	135,600	178,000	92,000
	あきる野市	21	96,300	158,000	37,900
	西東京市	31	258,200	345,000	205,000
	神奈川県	横浜市	525	205,300	467,000
鶴見区		28	233,100	303,000	190,000
神奈川区		24	221,800	287,000	157,000
西区		8	240,300	274,000	207,000
中区		15	287,000	467,000	227,000
南区		19	191,400	222,000	161,000
保土ヶ谷区		31	181,000	233,000	147,000
磯子区		23	179,400	217,000	157,000
金沢区		38	173,800	243,000	140,000
港北区		48	259,300	435,000	171,000
戸塚区		40	178,500	350,000	102,000
港南区		39	185,400	258,000	158,000
旭区		38	177,800	219,000	148,000
緑区		28	197,000	280,000	141,000
瀬谷区	24	168,700	200,000	118,000	
栄区	24	165,200	251,000	111,000	
泉区	25	183,300	250,000	118,000	

都道府県名	市区名	標準地数	平均価格	上位の価格	下位の価格
神奈川県	青葉区	48	253,700	410,000	154,000
	都筑区	25	233,800	290,000	147,000
	川崎市	185	243,100	469,000	114,000
	川崎区	17	260,300	304,000	239,000
	幸区	12	279,200	323,000	242,000
	中原区	23	328,300	469,000	259,000
	高津区	27	261,100	379,000	191,000
	多摩区	35	209,900	285,000	154,000
	宮前区	36	230,600	378,000	160,000
	麻生区	35	198,700	330,000	114,000
	相模原市	100	150,000	238,000	34,500
	緑区	26	113,500	204,000	34,500
	中央区	36	146,200	197,000	75,800
	南区	38	178,500	238,000	99,000
	横須賀市	72	124,600	183,000	62,700
	平塚市	41	146,200	254,000	53,000
	鎌倉市	45	198,900	363,000	88,600
	藤沢市	63	184,600	288,000	85,200
	小田原市	38	114,700	178,000	42,600
	茅ヶ崎市	35	190,700	264,000	59,000
	逗子市	17	182,100	274,000	142,000
	三浦市	14	91,000	121,000	45,500
	秦野市	37	94,900	122,000	41,400
厚木市	36	115,900	212,000	44,600	
大和市	29	178,600	243,000	137,000	
伊勢原市	18	111,300	140,000	49,500	
海老名市	18	143,700	189,000	63,000	
座間市	14	151,600	188,000	113,000	
南足柄市	10	77,600	105,000	32,500	
綾瀬市	13	128,900	156,000	57,000	

がく
額

ぶち
縁

ぶん
分

びつ
筆

不動産鑑定士・行政書士

江蔵耕一氏（えぞうこういち）

ウソのような本当の話である。「額縁の中の美人画」というのが昔あったが裸婦のことではない。今からお話することは「事実は小説よりも奇なり」というが実際に体験するとなるほどと納得する。今から20年以上も前にさかのぼるが、知人の紹介である家族の土地の鑑定評価を頼まれた時のことである。ちょうどバブル時代の華やかなりし時の出来事であった。

依頼者の話ではその土地は相続がらみの物件でどうも登記簿と実際の面積が相当違うようだとのことであった。

一見すると高台の高級住宅地の一角にある物件で整備された土地のように見えるが「公図」と「地積測量図」と現況がかなり異なる土地だった。さらに土地に近接している道路は私道である。まずは私道がこの件のキーワードであることを頭にいれて読んでいただきたい。

平成2年まで地価は高騰し続け、平成2年の大阪圏の住宅地の地価公示価格は対前年比56.1%と過去最高の上昇率であり、一億総不動産屋の状況が日本全国を席卷していた。

それまでは上昇していた日本全国の土地価格は平成3年から急速に下落し始めた。それはその後の失われた日本経済の20年の幕開けでもあった。日本経済はそれ以降デフレ経済を一直線に突き進んでいったのである。

バブル崩壊の原因は諸説あるが、大きなものは、国土利用計画法の土地価格規制と当時の大蔵省の銀行への融資の総量規制であり、自由経済への国家の介入が日本経済を奈落の底へ突き落とした原因にもなったのである。

バブル崩壊は土地価格に始まった。そしてその余波は国民にも波及したのである。

その土地は高台の丘陵地を開発した湘南のひとつである某市内の分譲地内の西端にあった。昭和30

年後半から昭和40年代前半に東京の大手不動産会社が開発したもので現在のように、行政指導の厳しい時代と異なり、高度成長の波に乗って造成された団地であった。南側にひな壇状に区画整理された画地の多いその分譲地の中でもそこはほかの宅地と異なり、面積も大きく建ち並ぶ家も不統一で画地自体が袋地や、不整形地が多く開発された土地とは思えないほど入り組んでいた。そのような土地は造成協力地と呼ばれ地主が多く親族も周辺に固まっていた土地を所有していた。

ところで公図は法務局（登記所）に備え付けてある図面で、古くは大化の改新までさかのぼるが明治6年から明治14年までになされた地租改正で作成された地図であり、「字切図（あざぎりず）」とか「字図（あざず）」とも呼ばれ、日本の近代資本主義の形成にも一役買っている。それは課税のための地図であり、元来は税務署にあったものが昭和25年以降は法務局に保管され今日に至っている。

地積測量図は大きく分けると確定測量図と現況測量図に分けられる。確定測量図は測量した土地に隣接するすべての地主が境界に間違いありませんという実印が押してある境界確認書付のもので、裁判になっても証拠として採用される可能性が高い。現況測量図は測量した土地に隣接する地主の認印や実印もない測量図で正確ではなく裁判で争える代物である。

境界については争いが多いので、その後平成17年の不動産登記法の改正で平成18年から施行された筆界特定制度が運用されているが、裁判での境界確定判決が優先される。さらに、平成16年の不動産登記法の大改正では、それまで可能だった残地求積も原則として廃止された。

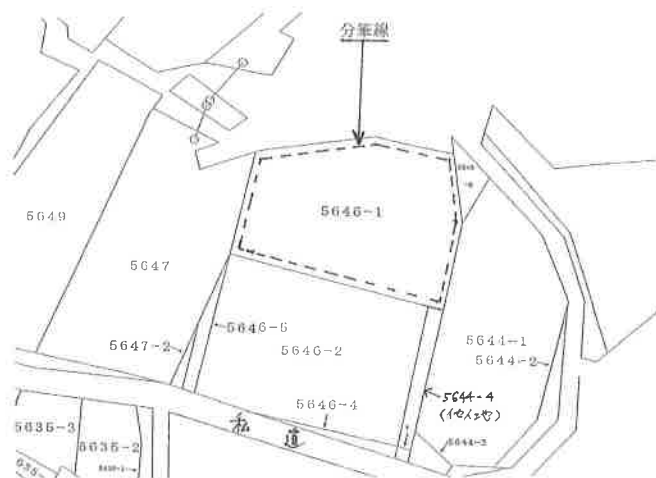
残地求積というのは、たとえばひとつの土地をふたつに分ける場合、ひとつの土地だけ測量して残りの土地は測量しなくても分筆登記は可能であるとい

うものである。その代わりに、残りの土地の面積は登記簿の全体の面積から、測量した土地の面積を引いたもので登記するというものである。分筆を繰り返すうちに最後の土地の面積が現況と違うことが多く生じるので残地求積は廃止されたのである。

くだんの土地は公図上少し大きな画地の一部をくりぬいたような土地の内側にあった。私道部分とは直接接しておらず、ちょうどくだんの土地の内側に沿って平行に点線の通り分筆されており、枠のなかにくだんの土地があるような状況である。私はピンときた。いわゆる「額縁分筆（がくぶちぶんびつ）」である。

図で説明すると次のようになる（図-1 参照）。

図-1 額縁分筆



つまり、額縁分筆（がくぶちぶんびつ）とは別名「日の丸分筆（ひのまるぶんびつ）」とも呼ばれ、両者ともひとつの土地の中をくりぬいて分筆することから呼ばれてきた。

額縁分筆は自分の土地を測量して登記し、売買する場合に境界争いがあったりして特に隣接者の同意が得られない場合に窮余の一策としてこれまでなされてきたが、現在は額縁分筆登記はできないシステムになっている。しかし、額縁分筆は昔存在したのである。つまり額縁部分の土地と隣接地の土地が同じ所有者とか、夫婦とか親戚であると、いい加減な承諾書で額縁分筆が可能になる。最初に私道のキーワードを示したのは、親族間では容易に私道を通ることができるのでどうしても無道路地が出現しやす

く、いったん親族争いになるとどうしても額縁分筆をせざるを得ない場合が出てくるからである。

今日でも一部境界が未確定の場合に途中まで額縁のように分筆する地積測量図を見たことがある。だから額縁分筆は境界の争いになりやすい。結局本件では額縁分筆の測量図で現地にプロットすると、なんと対象不動産が隣接地のほぼ中央付近までくい込むことになってしまい、もう「ばんざい」しかなかった。わたしは「鑑定不能」であることを依頼者に説明してこの件は没になった。解決方法はやはり隣接者すべての同意をとり、もう一度測量しなおすことであることもつけ加えた。

今日 GPS で衛星を使い測量するのが主流であるが、高度成長時代の昭和 30 年代は公図そのものを分筆する公図求積図もあり、いまだに法務局に残っている場合がある。測量の技術は進歩したが、人間の業は昔も今も不変である。

土地をめぐる争いの中でも相続が一番醜い。「十六夜日記」は中世女流日記文学でも傑作の一つであるが、阿仏尼の継子である長子為氏と実子である為輔の相続争いのために阿仏尼がわざわざ徒歩で鎌倉まで出向いて時の鎌倉幕府に土地争いの訴訟を起こす作品であるが、今もなお実子かわいさの母が後を絶たない。

家族関係が複雑であればあるほど相続の時に争いが起こるのはいつの時代でも不変である。



ハイブリッド給湯システム新発売記念 モニターキャンペーンのご案内

●詳しいお問い合わせ、お申込は
サポートサービスセンター神奈川 (担当：神戸)まで

TEL : 045-459-6971
FAX : 045-459-6973

2013年10/1 ~ 10/31 (受付まで)

※ 2013年12月15日までに使用開始が条件です。

専用リモコン・工事費込
モニター特価

ガス給湯器(エコジョーズ)とヒートポンプで
効率よくお湯をつくるノーリツのハイブリッド給湯器。
新発売記念【先着100名様限定】で、
モニターを募集します!

ガスと電気の利用状況が
一目でわかる高機能リモコン

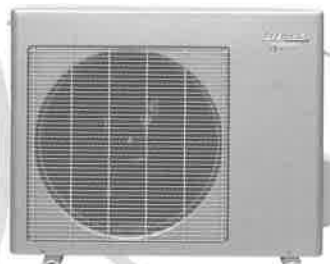


●台所リモコン

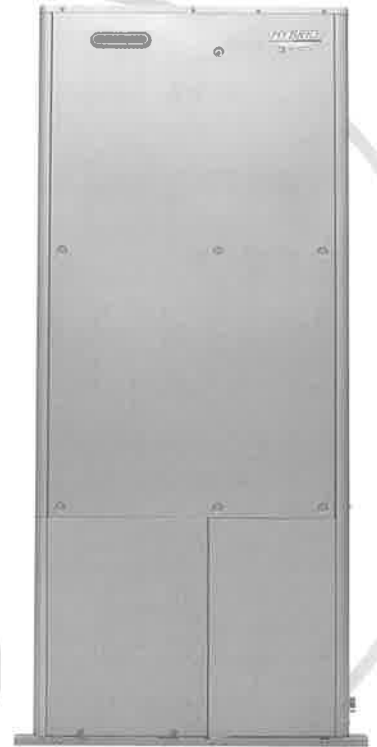


●浴室リモコン

HYBRID
NORITZ



●ヒートポンプユニット



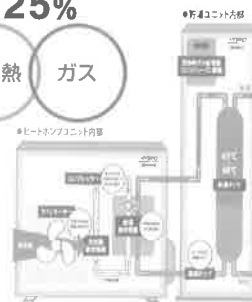
●貯湯ユニット

優れた給湯エネルギー効率

給湯機器では、トップクラスの給湯一時エネルギー効率です。

125%

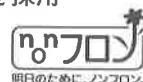
空気熱 ガス



環境に配慮した設計

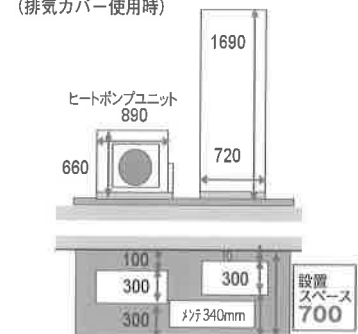
地球温暖化への影響が極めて少ない自然冷媒を採用

ノンフロン冷媒



わずかなスペースでも設置可能!

奥行き 300mm
設置スペース 700mm
(排気カバー使用時)



安心の本体5年保証

施工部材は除きます。設置できない地域がありますので、詳しくはお問合せください。

※キャンペーン商品詳細

SH-GTC2400A
HP-2200

RC-C057P マルチリモコンセット
配管カバー H64 標準
メーカー：システム希望小売合計価格
765,000円(税込803,250円)
+工事費

お湯はり
追いだき

シャワー

給湯
洗面 洗い物

オーナー様向けリース商品のご案内

キャンペーン期間：2013年10月1日(火)～12月25日(水)

日頃はノーリツグループの機器をご愛用いただきまして誠に有り難うございます。

消費税増税法案が成立し、2014年4月1日には8%、2015年10月1日には10%に税率が引上げられる予定です。弊社のリースプランなら、まとまった購入資金が不要で月々のお支払いで最新機器をお使いいただけます。住宅設備機器の更新をお考えならば是非この機会にご検討ください。

**リース満了時に最新機器に入れ替えても
従来のリース料と同額でOK!**

更新の
お客様

ご契約いただいた場合、リース料1ヶ月分無料

※ご契約に際しては審査がございます。審査結果によってはご契約できない場合がございますのでご了承下さい。

新規

で契約のお客様

- ★見積合計価格10万円以上～ご契約できます
- ★1部屋から ご契約できます

更新

で契約のお客様

- ★同額で、最新機器に入替え!

さらに キャンペーン期間中にご契約された場合、リース料1ヶ月分無料!

三菱 UFJリースのリースプラン一例

ガスふろ給湯器

便利なおふろ沸かし
オートタイプ



キャンペーン特典

リース
1ヶ月分
無料

16号

GT-1650SAWX BL

標準リモコンセット価格1台
286,000円(300,300円 税込)

7年リースプランの場合

:1台あたり

約4,300円/月(税別)

エアコン

室内機も室外機も
コンパクトですっきり



キャンペーン特典

リース
1ヶ月分
無料

冷房時
6畳程度

S22KTNS-W(-C)

オープン価格

7年リースプランの場合

:1台あたり

約1,600円/月(税別)

リース商品ラインナップ

リビング

- エアコン ●空気清浄機
- 床暖房 ●地上デジタル受信



セキュリティ

- TVドアホン ●火災警報機
- 防犯カメラ ●メールボックス(鍵付き)



キッチン

- IHクッキングヒーター ●浄水器
- ビルトインコンロ ●キッチン



サニタリー

- 浴室換気乾燥機 ●洗面化粧台
- 温水洗浄便座 ●ユニットバス



給湯設備

- 給湯器(給湯のみ・追いだし付き)



その他設備

- 玄関ドア ●宅配ボックス
- ガーデンライト、ブラケットライト



新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ★
リラ★
クレイ

チャレンジ
25
すてきな生活で
CO₂を減らそう
ノーリツ

エコジョース化宣言
2013
EPA ENERGY STAR

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

サポートサービス事業推進部 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。

ゴルフ・シングルへの道

この秋号より「ゴルフ・シングルへの道」と題して、5回にわたって連載を組みました。プロフィールにありますように、筆者の足立さんはHC6のいわゆるシングルさんですが、33年前(30歳)に初めてクラブ(7I)を握った時は、当然ビギナーでほとんどが空振りだったそうです。

そんな足立さんがどのような心構えで、どのような練習方法で、どのような道具でシングルへの道を歩んでこられたのかを5回にわたって語って頂きます。アマチュアゴルファーにとっては、シングルは「憧れ」「夢」ではないでしょうか。今からでも遅くはありません。シングルへの道に踏み出しましょう。

第1回 動機と出発点

常務理事 足立 剛行

私がゴルフクラブを初めて握ったのが33年前の30歳の時でした。その時の動機は、「歳を取ってからの運動のため」と思い始めました。当時、少々野球の経験のある私にとって、止まっているボールが打てないことはないと思っていました。

なにも分からない私は、とにかく知人にグリップ(オーバーラッピング)の握り方を教わり、7番アイアンを握り単純にフェースにボールを乗せれば飛ぶと思い、幾度かクラブを振ったが全く当たらないで空振りするばかりでした。いてもたってもおられず、知人に聞きました。「なぜ当たらないのか」と。すると知人は、「ボールを打てるようになったら教える」と言われとにかく500球程打った。

両手に豆ができ手や指の皮がむけ、帰り車のハンドルがとても痛くて握れなかった。疲れはてた。傍目には簡単なスポーツに思われがちなゴルフである。しかしながら実際に始めてみると、これほど難しく思うように成らないものはありません。基本が大事と言われるのがゴルフスイング、その習得において最初に間違った覚え方をすると、悪い癖が非常に付きやすい。だからこそ、全くのビギナーにゴルフスイングを、教える側も又、白紙の状態から教わる側も、そのことを十分承知しておくべきだと思います。ゴルフスイングは、大切なものは基本です。

人それぞれ年齢や体格によって上達の方法論は自ずと変わってきます。

練習場などで、上司、友達、上級者と思われる方々に気軽にスイングを教わるビギナーや、その仲間を時折目にしますが、特に教える側はそのことに留意しなければなりません。ゴルフは特に出発点が肝心なのです。

エチケットとゴルフの精神

ゴルフはほとんどの場合審判員の立会いなしに行われる。又、ゴルフゲームはプレーヤー1人1人が他のプレーヤーに対しても心配りをし、ゴルフ規則を守ってプレーするというその誠実さに頼っている。プレーヤーはみな、どのように競いあっている時でもそのような事に関係なく、礼儀正しさとスポーツマンシップを常に示しながら洗練されたマナーで立振る舞うべきである。これこそが正に、ゴルフの精神なのである。

名言集

『多くの初心者はゴルフの基本を理解する前にスコアをつけようとする。それは、歩くことができる前に走ろうとするようなものだ。』

次回、第2回目は、『ゴルフに必要な筋力とストレッチ』についてです。ご期待下さい。

【ティーショット連続写真】



Profile プロフィール

生年月日：昭和25年7月22日
スポーツ：空手は21歳から始めて、全日本空手道連盟所属。文部科学省認定のスポーツ指導員資格。ゴルフは30歳より始め、HC6。



わらぐつはいて傘さして
 ぼくは学校へ行ったのさ
 ゴム靴なんかなかったさ
 丸く囲んだストーブで
 語る先生、聞くぼくら
 風が出たのかガラス戸に
 氷雨の花がふえてゆく

私の小学2・3年の頃であったろうか、講談社からの雑誌「少年倶楽部」にのっていたサトウ・ハチローの詩でした。懐かしく今も覚えています。昭和4年世界大恐慌の後、特に農村の生活は貧困を窮め、教科書以外の雑誌など中々買って貰えなかった。そんな折、クラスのみんなで話し合っってそれぞれの小遣いを出し集めて、男生徒は少年倶楽部、女生徒は少女倶楽部1冊ずつを買い求めて、一人三日位ずつ回し読みした。みんな順の来るのを楽しみにしていたものです。そんな時代から80年、昭和とはとても激動の時代だったと、到底端的には表現出来得ぬ宿命渦巻く劇的な歴史を造ってしまったのです。第一次世界大戦はあくまで「欧州大戦」であった為、これに参戦した日本は天佑的と言うか漁父の利の如くして、結局世界の中の一等国に成り上がったのでした。しかしそれから30年たらずして、東の間の大正デモクラシーと軍国主義横行によって全くの変

貌をきたしてしまっただけでした。昭和期に入っってから次々に起こる貧困の波、そして事変や戦争、そして敗戦と荒廃、それでも国民は一体となって復興に立ち上がり、高度経済の成長までもと、渦巻く旋風の如く通り過ぎた世紀、それが昭和だったのでした。

私が小学校高学年になった頃、国語の教科書の中に寺田虎彦の「田園の自然」と題する文章のあったことを今でも覚えています。東京の私の家に田舎の実家から6才になる子が暮れから遊びにきていた。その子に「東京と田舎とどっちが良いか」と訪ねたら、「田舎の方がいい」と答えが返ってきた。「どうしてか」と聞いたら、「田舎の川には海老がいるから」と言った。この子の海老というのは「ただ海老だけのこと」ではない。魚屋へ行って海老を見せれば、即判明することであろう。この子の海老というのは清冽に流れる小川、河畔に咲き乱れるタンポポなど、すべてをひっくるめての海老のことである。私も幼い頃を思い出すと急に田舎が恋しくなる。と結んであった。

今、東北災害地の方々に改めて想いを馳せるとき、住宅のこと、経済のこと、仕事や農地のことと先の見えない苛立ちの日々を背負って戦っておられる皆さんの心の襁の深い奥には常に、「ふるさと」の言葉が焼き付いて離れないことを思うとき、唯々やり場の無い痛恨の情が沸き上がってくるばかりです。



伊東厚彦様(組合理事)

ホールインワン記念パーティー報告

平成25年6月5日、清川CCにて開催いたしましたKFC例会にて伊東厚彦理事がホールインワンを達成され、そのお祝いのパーティーが7月23日長津田の米宗にて行われました。



足立常務理事より記念品の腕時計型ゴルフナビの贈呈を受ける伊東理事



ホールインワンの確率は4,000人に1人。ラウンド数でいえば、アマチュアでは11,000ラウンドで1回。プロでは900ラウンドで1回の確立だそうです。



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!

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

「組合員募集」のご案内

かつて、不動産賃貸業の特に中・小規模オーナーには、専門的ノウハウを教える機関も横の繋がりも団体も有りませんでした。このように孤立したオーナーを組織化し協同組合を設立する事によって、情報や知識の収集・共有化、日常問題の解決や経営の質的向上を目指そうと、平成7年に神奈川県内に賃貸用不動産を所有するオーナー39名で発足したものです。

以来、早くも18年が経過いたしました。この間、情報を共有するためのセミナーの開催や組合報「フリージア」発行の他、顧問の先生方との相談会や親睦会等も開催しつつ組合員募集にも努力を重ねてまいりました結果、現在では125名の陣容になっています。

しかし、今日、オーナーの高齢化に伴う廃業や業界を取り巻く環境の厳しさを考慮いたしますと、組合組織の弱体化防止と共に一層の拡大充実を図る必要性を痛感いたします次第でございます。

つきましては、このような状況に対応すべく一施策として、『組合員募集』をしています。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、是非ともお近づきのオーナー様に組合加入をご推奨していただきたく、組合報紙面をお借りしてお願い申し上げます。

なお、ご加入者をご紹介くださいました方には薄謝を用意いたしました。

神奈川県不動産賃貸業協同組合
理事長 渡邊 多喜男



**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>