

新春
特別号

2014 VOL.70

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- ご後援者・ご提供者様より謹賀新年 ……2
- 年頭のご挨拶 ……3～5
- (セミナー開催報告) 住宅紛争事例に学ぶ賃貸経営者の留意点Ⅱ ……6～7
- (不動産シリーズ) 売買契約 その2 ……8～9
- (弁護士大星賞の判例紹介) 第11回 ……10～11
- 株式会社ノーリツ
「2014年は省エネでムリのないエコ生活を始めましょう」 ……12～13
- 第13回 理事長杯ゴルフコンペ開催報告 ……14
- (ゴルフ・シングルへの道) 第2回 ストレッチ体操と筋力トレーニング ……15
- (サンセイランディックの事例)
会社清算による底地の売却と兄弟間の争い ……16～17
- (相続手続き) ドイツの領事館には行きたくない! ……18
- 役員より謹賀新年 ……19
- 「組合員募集」のご案内 ……20

NEWS
ニュース

1月18日(土) 19:00～21:00

賀詞交歓会開催【於:新横浜国際ホテル】

3月29日(土) 平成25年度第3回セミナー開催
【於:横浜新都市ビル(そごう横浜店9F)】

謹 賀 新 年

パーティー・ブライダル・ご宿泊・レストラン・スポーツクラブ

ーアリーナ通り入口ー

 **新横浜国際ホテル**

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-18-1
TEL 045-473-1311 (代表)
URL <http://sinyokohama.khgrp.co.jp>

神奈川県不動産賃貸業協同組合 業務提携会社

引越ならムーバーズ

見積無料! 家具1点から承ります。処分品もお任せ下さい。

 **MOVERS**  **0120-11-5504**
南関東の引越 電話受付時間 8:00~20:00

株式会社ムーバーズ 〒224-0062 神奈川県横浜市都筑区葛が谷14-23
TEL 045-948-5021 FAX 045-948-5022 URL <http://www.movers-jp.com/>

立ちどまらない保険。

MS&AD あいおいニッセイ同和損保

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
神奈川東支店 緑支社
〒226-0025 横浜市緑区十日市場町 872-12
TEL:045-983-7421 FAX:045-983-2687



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>

生命保険・損害保険に関するご相談なら

三井生命保険株式会社 二俣川営業部

〒241-0821 横浜市旭区二俣川2-85-4
TEL: 045-361-6039

担当 小宮

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
URL <http://www.yonesou.co.jp/>

入居率UPのために!

ガス給湯器を追焚付へ変更しませんか?



おふろが
おきました

便利な最新機能に加え、ガス使用量が
軽減されご入居者様に大変好評です!



くらしの"最適化"
株式会社 **シンサナミ**

本社/〒241-0022 横浜市旭区鶴ヶ峰 2-5
TEL:0120-800-373  検索

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 11:00~20:00 (火曜日定休)
URL <http://www.arcancel-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。

〒246-0035 横浜市瀬谷区下瀬谷1-7-4ドエル初山II-201号室
TEL 045-304-4544 FAX 045-304-4544

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 西村 正教

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**
横浜市都筑区茅ヶ崎中央 8-33 サウス・コア 2F
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^{きのえうま}甲午年に寄せて

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ることとお慶び申し上げます。

旧年中は格別のご支援ご愛顧を賜りまして、誠に有り難く厚く御礼申し上げます。平成 25 年度の組合事業も第 4 四半期を残すのみとなりました。「組合創設 20 年に向け更なる躍進の 2 ヶ年」と銘打ち、「住んで見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」をビジョンに事業を推進して参りましたが、組合組織の拡充や事業収益の拡大面で些か未達成の部分が散見されます故、引き続きお力添えを賜りたく衷心よりお願い申し上げます。

さて、昨今の経済情勢を省みますとアベノミクス効果が現れ始めたのでしょうか、昨年 11 月に内閣府が行った景気ウォッチャー調査では、指数が 53.5 と 2 ヶ月ぶりに改善したことや景気の先行きを示す指数も上昇したこと等から、景気判断も「下げ止まり」から「緩やかに回復しつつある」に上方修正されました。また、昨年 10 月から 12 月期の政府短観においても指数は 8.3 で、4 四半期続けてプラスとなり、景気が着実に回復傾向にあるものと思われます。しかし、これも今のところ大企業全産業の指数でして、中小企業全産業の指数はマイナス 0.1 と、まだまだ厳しい状況下に有ることに違いありません。

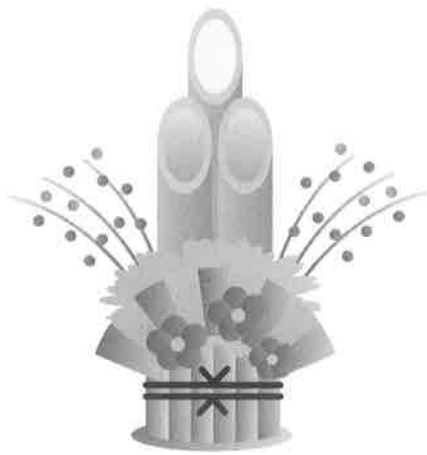
また、アメリカの景気回復が見込まれる折、日本銀行の金融緩和策と相まって円相場が 1 ドル 103 円を大きく突破しました。円安傾向を受け、日経平均株価も 1 万 5 千円を超えて高値を更新しております。

一方、平成 26 年 4 月から消費税率が 5% から 8% に引き上げられ、平成 27 年 10 月からは 10% に引き上げの予定になっています。これは、消費者の消費意欲を冷やすばかりでなく、増税直後の駆け込み需要の反動減の影響を受けて、大きくマイナス成長となる危険性をはらんでいます。私どもオーナーにとりましても、賃貸物件の維持管理費、仲介費用など経費全てに消費税が増額付加されて経営を圧迫しかねません。テナントビル利用者を除けば、住宅・駐車場など賃貸物件をご利用くださるお客様の殆どは給与生活者で、所定内給与の上がない現状からして賃料の値上げなどは考えられないのです。世帯の少子高齢化も急速に進み着実に人口減少時代を迎えますが、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高止まりにあります。このような状況下、私ども不動産賃貸業を営む者としては中長期的視点のもと、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ることになるでしょう。

いずれにしても、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得ず、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行っていただきたいと切望いたします。組合といたしましても解決策の一端を担い、誠心誠意ご支援させていただきたく決意しております。

新しい年、甲午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たいと存じます。

皆様方の積極的なご参画と変わらぬご支援をお願い申し上げ、年頭のご挨拶といたします。



かながわの挑戦 「ヘルスケア・ニューフロンティア」

神奈川県知事
黒岩 祐治



明けましておめでとうございます。

私も、知事に就任して3回目の新年を迎え、職務に全身全霊で取り組む決意を新たにしているところです。

神奈川は、超高齢社会に対応するフロントランナーとして、世界のモデルとなる取組みを進めています。それが、「ヘルスケア・ニューフロンティア」です。これは、「最先端医療・最新技術の追求」と「病気の手前の状態である『未病』を治す」という2つのアプローチを融合させることにより、健康寿命日本一をめざそうというものです。また、こうした課題解決に向けたプロセスそのものが成長戦略でもあります。

昨年春に、私が米国のハーバード大学で県のヘルスケア・ニューフロンティアについて講演しましたが、それがきっかけとなり、同大学に日米未病プロジェクトの研究がスタートしました。また、秋には、バイオ・ライフサイエンス産業の先進国であるシンガポールにおいて、「歴史的快挙」とも言える大きな一歩を踏み出すことができました。

「京浜臨海部ライフィノベーション国際戦略総合特区」における国際戦略を強化し、企業等の海外展開の支援などを行うGCC（一般社団法人ライフィノベーション国際協働センター）は、シンガポール政府機関及び大学との間で、バイオ・ライフサイエンス分野における相互協力に関する覚書を締結しました。

神奈川がシンガポールと強く結びつき、まさに強力なパートナーを得たという思いです。今後は、こうした連携も効果的に活用し、アジア市場における創薬や医療機器開発などの取組みを力強く促進していきます。

今年は、米国やシンガポールとの連携に加え、新たに欧州との具体的な連携も検討していきます。また、再生細胞医療分野を中心に、研究開発から事業化まで行う拠点となる「ライフィノベーションセンター（仮称）」整備の年内の着手をめざし、民間事業者と共同で取り組んでまいります。さらに、昨年5月から実証実験を行っている「神奈川マイカルテ（お薬手帳の電子化）」については、本格実施に向け、引き続き、参加者の拡大を図ります。

「未病を治す」取組みとしては、県民の皆様がライフスタイルを見直し、健康づくりを進めていくための取組みを加速させます。「医食農同源」を中心とする食による健康づくりや各地域で実施される健康体操などを支援し、運動習慣のきっかけづくりを行います。さらに、ICTなど最先端の技術を活用して未病の状態をモニタリングし、未病を「見える化」するなど、神奈川から未病産業を創出するとともに、東西医療の融合に向けた漢方の産業化にも積極的に取り組んでいきます。

また、県西地域は、豊かな自然や多くの温泉など多彩な魅力に溢れています。この地域資源を活かし、県西地域を「未病を治す」実践の場とすることで、地域の活性化を図る取組みを進めているところです。昨年11月には、県西地域活性化推進協議会を設置しました。今年は、この協議会を中心に、具体的なプロジェクトをとりまとめていきたいと考えています。

地域の活性化を図るという点では、さがみ縦貫道路の相模原愛川インターチェンジ以北が今年開通し、東名高速道路と中央・関越自動車道がつながることになります。利用者の利便性が飛躍的に向上することで、県内経済にとって大きな節目になると期待しています。

今後も、さがみ縦貫道路の全線供用など、道路ネットワークの充実に取り組むとともに、「いのち輝くマグネット神奈川」の実現に向けて、全力を尽くしてまいります。





年頭のご挨拶

神奈川県中小企業団体中央会
会長 森 洋



会員並びに関係者の皆様、明けましておめでとうございます。お健やかに平成26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。

さて、昨年はアベノミクスにより年が明け、長期にわたるデフレを反転させ、景気低迷からの脱却を最優先課題として、「異次元の金融緩和」などに象徴されるような、思いきった政策が打ち出された年でありました。

県では、これに呼応するように、成長戦略の実践場として、生命科学分野とロボットの2つの特区が設けられるなど、経済活性化に向けた施策も動き出しました。

本会でも、成長戦略の一端を担うべく、ものづくり中小企業・小規模事業者試作開発等支援事業を受託し、長らく続いた円高により、逆風の下にさらされていた「ものづくり企業」の底力を引き出すべく、400を超える県下の中小企業の後押しを積極的に行った年でもありました。

全てが同じベクトルを向きつつあるなか、2020年の東京五輪開催も新たな経済効果への期待感となり、ようやく中小企業にも景気回復の兆しが見え始め、実際、会員の皆様からは、小さいとは言え、明るい声も聴こえて参りました。

しかし、一方では、燃料・原材料の値上げや、消費税増税前の駆け込み需要後の反動及び適正転嫁、人材確保難などから、本格的な景気回復を享受することなく、多くの中小企業が取り残される懸念も払拭できずにあります。

新たな年を迎え、直面する一つ一つの経営課題を確実に乗り越えるため、「現場の知恵」をてこに、新陳代謝を加速させ、未来の扉をともに開いていこうではありませんか。本会は、神奈川県や国の中小企業施策を活用し、見える成果に結びつけるべく、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。時代の変化に適応する中小企業組合及び中小企業の皆様に、ご満足をいただける支援を目指し、県内中小企業の振興・発展に全力を傾注してまいり所存であります。

皆様には、昨年が変わらぬご支援、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。



住宅紛争事例に学ぶ 賃貸経営者の留意点Ⅱ

顧問弁護士 竹川 忠芳



■ 講師紹介

昭和55年弁護士（第一東京弁護士会）登録後、第一東京弁護士会監事、関東弁護士連合会監事等の要職をへて住宅紛争審査会運営委員会委員長（平成25年3月まで）、現職は日弁連住宅紛争処理機関検討委員会委員長、網紀委員会委員等に携わっておられ、多忙をきわめておられます。主な著書等に「住宅紛争解決の技法を学ぶ」（大成出版社）、「住宅品確法と評価住宅について」（自由と正義）他がある。

平成25年度第2回セミナーが、11月30日（土）午後5時より開催されました。今回のテーマは、『住宅紛争事例に学ぶ賃貸経営者の留意点Ⅱ』と題しまして顧問弁護士竹川忠芳先生を講師にお招きして、横浜新都市ホールミーティングルームNo.2にて行いました。竹川先生は、ここ数年10月から1月にかけて日本全国の弁護士会の実務研修の講師をされておられて大変ご多忙の中、貴重な時間をさいて講義をしていただきました。

セミナーは2部構成になっていて、第1部は「賃貸住宅を巡る政策の変化」について、第2部は「最近の判例について」となっています。

第1部は、賃貸借契約がどのように変化して来たかの概要が説明されました。その背景として、戦後の住宅不足から、昭和40年後半からの住宅の供給過剰へと状況が変化し、住宅政策の量から質への方向転換をせまられる中で賃貸人と賃借人間で生じる紛争形態にも大きな変化があったとのことでした。

また、学会でも賃貸借契約は「信頼関係破壊の法理」に代表されるように、今までのように考えて良いのか、賃借人は弱者かどうかと言うことより、情報に格差がどれくらいあるかという観点から調整し

たほうが良いのではないだろうかとの議論が起きているという事でした。

第2部の判例紹介では、明渡時の原状回復の範囲について、国土交通省住宅局作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が基本となっているとのことでした。（国土交通省住宅局のホームページに詳細がでています。）また、最近の判例の特徴としては、今まででは考えられない論点が多く出てきているので、その解決にあたっては正確な知識を持つ事が重要になって来るとのことでした。

次ページに当日のレジュメを掲載致しますので、参考にして下さい。



第1部 賃貸住宅を巡る政策の変化

1. 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会

「中間とりまとめ」(平成 21.8.12)

2. 日本私法学会シンポジウム (平成 24.10.13)

不動産賃貸借の現代的課題

大阪地判平成 22.5.28 判時 2089-112

(3) 賃料不払いを理由に契約を解除してから、鍵を交換した

東京地判 平成 16.6.2 判時 1899-128

(4) 賃借人が賃料を滞納した場合、賃借人の承諾を得ずに建物内に立ち入り、適当な処置をとることができる旨の特約を設けた。これは有効か

東京地判 平成 21.5.30 判時 1954-80

3. 賃貸人が修繕義務を不履行するとどうなるか

最判 平成 21.1.19 判時 2032-45

4. サブリース契約の賃料減額請求について

(1) サブリース契約の法的性質をどう考えるか

(2) 2年毎に賃料額を5%ずつ増額する(賃料自動増額特約)旨の契約の効力

5. 更新料支払条項と敷引特約について

6. 建物賃借人が株式会社の場合、株式が譲渡され、取締役・商号も変更されたら、無断譲渡により契約解除できるか

東京地判 平成 18.5.15 判時 1938-90

7. ビル店舗の賃借人が袖看板や置き看板、メニュー板を無断で設置し、迷惑をかけた場合

東京地判 平成 18.6.9 判時 1953-146

8. 賃借マンションでの無断転借人の自殺による損害賠償について

東京地判 平成 22.9.2 判時 2093-87

第2部 最近の判例について

1. 賃貸借契約終了時の原状回復義務について

(1) 賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について国土交通省住宅局作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

(2) 上記損耗を賃借人が負担する旨の特約は有効か
最判 平成 17.12.16 判時 1921-61

(3) 敷金返還義務の履行期は明渡時であり、清算完了時ではない
大阪高判 平成 21.6.12 判時 2055-72

2. 賃料不払いに対して実力行使は許されるか

(1) 玄関の鍵を取り替えて(室内にあった賃借人の家具類を搬出し)賃借人の立入を禁止した
大阪簡判 平成 21.5.22 判時 2053-70
大阪高判 平成 23.6.10 判時 2145-32

(2) 玄関ドアに督促状を貼り付けた

【事務局より】

第2部の判例につきましては、紙面の都合上、詳細は掲載できませんでした。これらを詳しくお知りになりたい方は、組合事務局までお問い合わせください。

このセミナーで学びました結論です。第2部での判例には紛争当時のそれぞれの背景が有って、有効・無効の判決が下されています。今日、同一事例の裁判が起こされたとしても、同一の判決が下されるとは限りません。トラブル・紛争に巻き込まれるようでしたら実力行使は避け先ずは組合に、或いはプロの弁護士にご相談されるのが適切かと思えます。

法律や判例は時代とともに変化しています。十分に注意を払いたいものです。

不動産学のススメ

売買契約 — その2 —

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. はじめに

今回は売買契約と宅地建物取引業法についての続きになります。不動産の契約では売買と賃貸が取引としては一番多く、実務上も大事な部分です。

一般的には、不動産契約は一生のうちの大きな経験であり、仲介について宅地建物取引業法では細かく規制されています。これは消費者の保護が目的であり、近年では「デューディリジェンス」といって物件の詳細調査が必要な物件（1棟の貸しマンション等）も多く見受けられます。それでは今回は売買契約のポイントについてお話しします。

2. 媒介契約

媒介契約とはいわゆる仲介契約等のことですがパターンは次のとおりです（図表-1参照）。

図表-1 媒介契約について

名称	内容
一般媒介	依頼者が複数の業者に仲介契約を頼む場合で、依頼した業者の名前を公表する場合を明示型、公表しない場合を非明示型と言います。
専任媒介	一業者のみに媒介を依頼し、自己取引（自分でみずから契約者を探すことができます）が可能な媒介契約のことです。
専属専任媒介	一業者のみに媒介を依頼し、自己取引ができない媒介契約のことです。

媒介契約の依頼の場合は上記のパターンで依頼者を選ぶことになります。

また、専任、専属専任いずれも依頼期間は3ヶ月以内です。媒介の金額については価格査定マニュアル等により、根拠を明示しなければなりません。媒介契約書については国交省が定めた標準媒介契約書がありますので参考にしてください。

(1) 実際の売買契約にあたって

① 売買契約書について

一般的な売買契約については仲介業者の事務所において売主及び買主が売買契約を行います。その時、お互いに実印を押して契約書を作成します。契約書は2通から3通作成し、それぞれ持ち帰ります。

また、移転登記にあたっては仲介業者、買主、売主が司法書士事務所に集まり、そこで権利証（登記済証のことで登記の申請書副本に法務局の登記済みの印が押してあるものです）や登記識別情報通知方式と言うオンライン申請（2回目以降の申請は登記識別情報と言う12桁の記号からなるもの）を用意します。オンライン申請は申請人が法務局に出頭することが廃止されてできるようになりました。

② 売買契約のポイント

売買契約のポイントは次のとおり三つあります（図表-2参照）。

図表-2 売買契約の三つのポイント

第1のポイント	人（個人、法人）に関する事項（未成年者、被成年後見人、暴力団、代理人、外国人等契約当事者が契約能力の有無）
第2のポイント	物件に関する事項（対象不動産の範囲・特定、所有権の移転時期と引渡し時期、担保物権の処理方法、公法上の規制等）
第3のポイント	対価（契約金額、手付け、内金、一時金、公租公課の負担割合、代金決済方法等）

上記の三つのポイントがしっかりと記載された売買契約書を作成する必要があります。それでは具体的にみていきましょう。

イ) 第1のポイント

売主と買主は個人、法人どちらでもかまいませんが、売買契約は判断能力のある個人が行わなければならない、判断能力のない被成年後見人等との契約は取り消され無効になります。法人については登記されているか、あるいは監督官庁等に登録されており、

代表権のある取締役等かどうかの確認が必要です。個人の場合は市町村長の発行する身分証明書等で確認できます。

ロ) 第2のポイント

対象不動産の範囲・特定は契約書の不動産の表示の内容と登記事項と一致しているか確認し、登記されていない場合は登記後に契約します。所有権の移転時期は通常は代金と物件の引渡しが行われ、登記も同時にされます。土壌汚染の可能性やアスベスト等の有害物質が存在する可能性がある場合は次のようにリスクを回避します(図表-3参照)。

図表-3 売買契約のリスク回避のための契約パターン

名称	内容
停止条件付契約	土壌汚染が発見されないことが確定した時点で契約します。
解除条件付契約	土壌汚染が発見されたことが確定した時点で契約解除します。
買戻し特約付契約	土壌汚染が発見されたことが確定した時点で買戻し特約をつけて契約します。
再売買予約付契約	土壌汚染が発見されたことが確定した時点で再売買の予約付き特約をつけて契約します。予約権は仮登記します。
所有権移転時期をずらす契約	土壌汚染が発見されないことが確定した時点まで所有権移転時期をずらす契約をします。

担保物権がついている場合(抵当権がついているような場合)はそのような権利を移転登記の日までに売主負担で除去抹消します。公法上の規制違反をしていないか調査する必要がありますが、仲介業者が間に入る場合は宅建業法で宅建業者に調査義務が課せられていますから、重要事項説明書を十分チェックしてください。

ハ) 第3のポイント

代金決済方法は通常手付金や内金のあとに一括払いか、分割払いかを契約で決め、公租公課(固定資産税・都市計画税)は日割り計算が通常です。代金支払いと物件引渡しは通常は同時に行います。

また、土地については、登記簿地積と測量の数字が異なる場合は実測清算という、㎡あたりいくらかで清算します。

その他、物件の瑕疵については通常売主が無過失責任を負います。宅建業者が売主の場合民法の規定より不利な特約は無効になります。さらにお互いに不可抗力で契約できなくなった場合、一般には債権者(売主)負担ですが、特約で買主負担(債務者主義と言います)にすることもでき、売主に対し契約解除できますが損害賠償は請求できません。

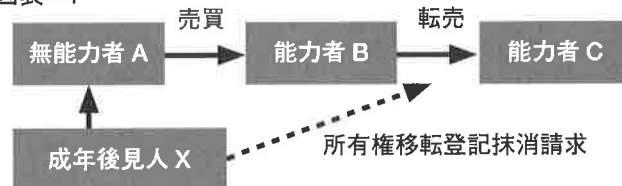
住宅ローンの場合融資が実行されなければ契約解除になります。

3. 高齢化における認知症の人との契約について無効とされた判例

「平成21年10月29日東京地裁判決」の事件において、争点となった点

- ①認知症などの無能力者との契約が無効かどうか。
- ②無能力者から購入した第1の売買が無効なら、第2の能力者同士の売買(転売)も無効となるか。

図表-4



図表-4のように、認知症であるAの成年後見人Xは、無能力者Aから能力者Bへ、Bから能力者Cへ転売されたA所有の居住用の土地建物について、A、B間の契約は無効であるのでB、C間の契約も無効になると訴えました。

東京地裁はA、B間の契約についてAは行為能力がないものと判決し、無効であるので、B、C間の契約も無効であると判決しました。無能力者保護の目的から無能力者Aの居住用不動産の売買については家庭裁判所の許可が必要であり、Cは善意の第三者として保護される必要はないという裁判所の結論です。

4. おわりに

売買契約は有償双務契約の典型的なものであり、いろいろな問題がありますが(売買予約とか仮登記の問題等)次回からは賃貸についてです。

弁護士大星賞の判例紹介(第11回)

敷引特約は、
消費者契約法第10条(信義則に反し無効)に
違反しない!!(最高裁判決下る)



顧問弁護士 大星 賞

1. 賃貸借成立時に交付された保証金の一部を返還しない敷引特約は、消費者契約法第10条により無効となるか

この点について、最高裁第1小法廷平成23年3月24日判決-上告棄却(平成21(受)1679号、敷金返還等請求事件)は、本件敷引金の額が高額すぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということとはできないと判断しました。

2. 事件の概要

Y(賃貸人)

X(賃借人)

2年契約、家賃月額9万6,000円、保証金40万円

- (1) X(賃借人)はY(賃貸人)から、平成18年8月21日、2年契約でマンションの一室を月額9万6,000円で借り受け、同時に、保証金40万円を差し入れました。
- (2) 保証金で、家賃の支払、損害賠償その他本契約から生ずるXの債務を担保します。Xが建物を明け渡した場合には、Yは、契約締結から明け渡しまでの経過年数に応じた額を保証金から控除してこれを取得し、その残額をXに返還しますが、Xに未納家賃、損害金等の

債務がある場合には、残額から同債務相当額を控除した残額を返還します。

- (3) 控除額は、経過年数1年未満で18万円、2年未満で21万円、3年未満で24万円、4年未満で27万円、5年未満で30万円、5年以上で34万円です。
- (4) Xは、建物をYに明け渡す場合には、契約開始時の原状に回復しなければなりません。賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる損耗や経年により自然に生ずる損耗については敷引金で賄い、Xは原状回復を要しません。Xは、契約の更新時に、更新料として9万6,000円をYに支払います。
- (5) 賃貸借契約は平成20年4月30日に終了し、Xは、同日、Yに対し建物を明け渡しました。Yは、平成20年5月13日、保証金から敷引金21万円を控除し残額19万円だけをXに返還したので、Xは、敷引特約の無効を主張し敷引金の返還を請求しました。
- (6) 一審及び原審(高等裁判所)は、いずれも敷引の特約が消費者契約法10条により無効であるということとはできないとして、Xの請求を棄却しました。Xは、上告受理の申し立てをしたが、本判決はこれを棄却しました。

3. 判決の具体的理由

判決の内容をまとめると、大要次のとおりです。

- (1) 賃貸借契約に敷引特約が付され、賃貸人が取得することになる金員（いわゆる敷引金）の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に確認した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担については明確に合意されている。
- (2) 敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担することはできない。
- (3) 補修費用に充てるために賃貸人が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえず、敷引特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであると直ちにいうことはできない。
- (4) もっとも、敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎる場合には、賃貸人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に、賃借人が一方的に不利な負担を余儀なくされたものとみるべき場合が多いといえる。
- (5) 敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。

4. 問題点

判決は、実情に促しており、妥当な判決だと考えますが、次のような問題点があることを指摘したいと思います。

- (1) 敷引とは、建物の賃借権に際して授受される敷金の一定額または割合を返還しない特約であり、おもに関西地区の慣行です。

- (2) 敷金は、賃借人の債務不履行に対する担保ですから、返還しなければ、実質的に賃料額を高めることとなります。そこで、債務不履行もないのに返還しないことには疑問が生じ、返還を制限する特約の範囲や拘束力が問題となります。
- (3) 問題は、債務不履行等がなければ返還されるべき敷金と関連づけられていながら、こうした種々の性質を理由に、返還されないことです。
- (4) そこで、事業者と消費者間の賃貸借契約にも、消費者契約法が適用されますので、その10条との関係が問題となるのです。
- (5) この敷引が大きな社会問題になったのは、1995年の阪神大震災が契機となりました。契約期間満了以前に建物が全壊し、賃貸借契約が終了した場合にも、敷金の一部を返還しないことが許されるかについて、敷引特約の有効性が問題となったのです。下級審裁判例は分かれていましたが、大震災による建物の滅失で賃貸借契約が終了した場合にまで、敷引特約により返還しない合意は成立しておらず、賃貸人が敷引金を返還すべきものと解するのを相当としました。

5. 最高裁判決の意義

本判決は、従来学説と下級審判決で争いのあった敷引特約の有効性について、最高裁が初めての判断を示したものであり、とても重要な意義を有します。

<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適用による場合に比し、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って、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権利を一方的に害するものは、無効とする。

2014年は省エネで ムリのないエコ生活を始めましょう

どんなライフスタイルでもちょっとした気配りが省エネにつながります。大きさに考えずに先ずはできることから取り組んでみませんか？ 省エネは節約に結びつくことなので、家計の支出のスリム化にもつながります。

省エネ製品を選択しましょう

私たちの生活にかかせない、給湯機器、コンロ、水栓、トイレなどの様々な製品は、「エネルギーを消費する製品」でもあります。温暖化防止のために、「エネルギー効率の高い製品」を選ぶことが必要です。買い替え時にどの製品を買うか迷った時に、省エネ性の優れた製品を選択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つながります。

消費税増税を見据えて

今年4月から消費税が現在の税率5%から8%に、来年10月からは10%に引き上げられる予定です。住宅設備機器の更新をお考えなら是非この機会にご検討ください。

●詳しいお問い合せ、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

ガスふろ給湯器

業界トップクラスの
高効率ガス給湯器
快適運転でさらにエコ

ECOジョー

GT-Cシリーズ



石油ふろ給湯器

熱効率を
95%までアップ！
CO₂ 排出量を大幅に削減

エコファール

OTQシリーズ



ビルトインコンロ

ダッチオープンが使える自慢のコンロ
フェイスデザインの美しさも堪能

S-Blink d₀

75cmタイプ

ダブル高火力

ダッチオープン付属



美しさも使いやすさも、
プレミアムクオリティ

S-Blink d₀ Premium

75cmタイプ

ダブル高火力



キッチン・浴室水栓金具

水と湯をしっかり使い分け
エコシングル水栓



水と湯の境に
「カチッ」と
クリック感

節水しながら快適な浴び心地
「エアインシャワー」



節水型トイレ

きれい除菌水で
きれいが長持ち

NEOREST

GREEN MAX 4.8

床排水 3.8L洗浄



ハイブリッド給湯器

地球にやさしい!ハイブリッド給湯・暖房システム
「ハイブリッドシリーズ」

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。
地球にやさしい、
次世代のかしこい暮らしをご提案します。

HYBRID

NORITZ

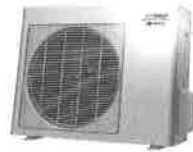
ハイブリッドシリーズ

ガス給湯器

ヒートポンプ給湯器

ガス

電気



ヒートポンプユニット



貯湯ユニット

太陽光発電システム

太陽の力で電気をつくり、お湯を沸かす
「ダブルソーラーシステム」

太陽の光で電気をつくる
住宅用太陽光発電システム
PVMD シリーズ

家庭内
電気

売電

太陽の熱でお湯をつくる
太陽熱利用ガスふる給湯暖房システム
XF シリーズ

給湯

おふる
湯かし

温水
暖房



ルームエアコン

うるる加湿 + 人感センサー搭載
冬も夏も快適

RX



加湿空気清浄機

光速ストリーマで
花粉・カビ・ダニを
分解除去



うるおい光クリエール



安心リースプランS

修理代がかからず、
月々わずかなリース料でご利用できます。

1. 月々のリース料支払いで最新設備の導入が可能!
2. リース期間中メンテナンス料はかかりません!
3. 万が一の故障の場合も 24 時間修理を受付
4. 面倒な事務処理が必要ありません!
5. リース物件には動産総合保険がついています!

新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ★
リラ★
クレイ

チャレンジ
すてき温生活で
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
開業初の
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

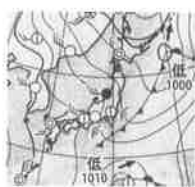
サポートサービス事業推進部 TEL 03-5908-4166

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。

第13回 理事長杯ゴルフコンペ開催報告

昨年も恒例となりました理事長杯ゴルフコンペが自然をそのまま取り入れ、帝王ニクラウス設計の清川カントリークラブにて11月28日(木)に開催されました。組合員・パートナー企業・ご後援者の方々、6組23名でのコンペで9:36 INをスタートしました。当日の天気は、下の天気図の様に「天気晴朗なれど、風強し」で、風に翻弄されながら、はたまた深いガードバンカー、ワングリーンで世界最高峰のベントグリーン(007)の芝目に悩みながらのプレーでしたが、天気は暖かく紅葉した木々を見ながらの楽しいラウンドでした。



その後、長津田の「米宗」に場所を移して、表彰パーティを開催いたしました。渡邊理事長の挨拶と乾杯の後、暫くは自慢話や後悔話で盛り上がりその後、待ちに待った成績発表がありました。



優勝者は、この11月に当組合に新規加入された柳室敏明様(株式会社希望が丘センタービル社長)でした。柳室様は仕事の都合で表彰パーティには欠席でしたので、ご本人の喜びのコメントと写真及び優勝トロフィーの写真を掲載させていただきます。

準優勝はパートナー企業の山口啓一様(あいおいニッセイ同和損害保険(株)支社長)、3位は組合員栗原都夫様(栗原工務店社長)でした。ベストグロは、組合理事の伊東厚彦様でした。

皆様ご多忙の中、組合員様・パートナー企業様・ご支援関係者様多数のご参加を頂き有難うございました。またこの素晴らしいコースを紹介予約していただきました栗原社長様有難うございました。

最後に、このコースの設計者、J・ニクラウスの言葉が紹介されていまして掲載させていただきます。「失敗を恐れない」という姿勢では弱い。「必ず成功させるのだ」という強い意志を持って。

優勝者インタビュー



株式会社希望が丘センタービル社長
柳室 敏明 様



初めまして、柳室敏明と申します。この度、神奈川県不動産賃貸業協同組合(KFC)理事長杯ゴルフコンペに初めて参加させて頂きありがとうございました。さらに初参加、初優勝と言う栄誉を頂きまして拾倍の喜びでございます。これからは、KFCの発展の為、微力ではありますが、一助となるように致しますので、宜しくお願い致します。

ゴルフ・シングルへの道

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。

第2回 ストレッチ体操と筋力トレーニング

常務理事 足立 剛行

必要最小限と思われる関節柔軟と筋力トレーニングを写真で紹介いたしましょう。中高齢者は特に大切なストレッチ、これから寒くなりますので、ケガを防ぐ目的でもあり、毎日出来ればベストですが週 2、3回でもやってほしいと思います。

股関節は上半身と下半身を繋ぐ大切な関節です。さまざまな動きをつくるため骨盤や大腿骨、さらには腰椎にまでいろいろな大きさの筋肉がついています。股関節を支点に大腿骨をあらゆる方向にうごかして柔軟性を高めていきましょう。いろいろな姿勢で股関節周囲を伸ばします。



1 座ったまま両脚を閉じて前屈を 20 回位。



2 両脚を開いて左右脚の上に前屈左右 20 回位。



3 両脚を開いて真中に前屈 20 回位。

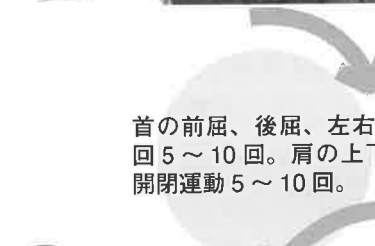
4 片脚を組み、左右、右脚太もの上に左脚足首を乗せて、足首を上、下に回す 40 回位。又、足首を乗せたまま組んだ脚の膝を手で軽く押すなどして股関節の深層筋群を伸ばしていく。左右 20 回位。膝下足を反対方向に上げる。3～5 回。



5 足裏を合わせて伸ばす、背中をまっすぐに伸ばし両足の裏を合わせる。つま先を手でおさえ尻の方に引き、上半身を前に倒す。20～30 秒。



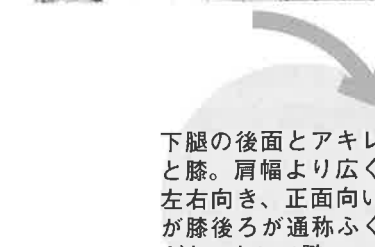
6 腰を痛めない腹筋運動、腹直筋。仰向けになり、両膝を 80°程度に曲げて立てる。頭から背中へと、肩甲骨が浮くくらい上体を起こす。10 回できたら「優」。



7 首の前屈、後屈、左右旋回 5～10 回。肩の上下、開閉運動 5～10 回。



8 背柱起立筋群、床に手足をついた姿勢から片手、反対側の片脚を水平に上げ静止する。左右 20 秒位。背中の筋肉をはじめ、太もも、肩まわり、臀部などさまざまな部位を鍛える。



9 下腿の後面とアキレス腱と膝。肩幅より広く立ち左右向き、正面向いた方が膝後ろが通称ふくらはぎとアキレス腱。



10 ヒラメ筋とアキレス腱のストレッチと筋力強化。足の大きさにもよりますが、6～7cm位の段差で爪先を高い方に、足を肩幅位に開き爪先を高い方に上げアキレス腱のストレッチ、高い所に爪先で立ちヒラメ筋の強化。手すり、壁などで上体を支えながらも、10～15 回位。

ゴルフにいいと思われる筋肉ストレッチ、体力、体調個人差がありますので自分にあったストレッチをお勧めします。最初に書きましたがケガ予防にもなると思います。初めての方は特に風呂上がりに少しずつ行ってください。冬場は特にストレッチが必要だと思います。

相続手続き

～ドイツの領事館
には行きたくない！～

長女の山田花子さん（仮名）はお母様を亡くされ、相続手続きの相談にいらっしゃいました。お父様は既に亡くなられており、長男・長女・次女の3人で相続手続きをする事になります。

まずは必要な手続きを確認した所、亡くなった森田風子さん（仮名）は8つの銀行に口座をお持ちでした。不動産をいくつかお持ちでしたが、まずは預金の解約を急いで済ませたいとのことでした。

急いでいる理由をお聞きした所、山田花さんが「私、時間がないのです。2週間後にはドイツに戻らなければいけません。できる限りの手続きを済ませてから帰りたいのです！！」と仰っています。山田花さんは日本に住民票がなく、当然、印鑑登録もしていないとの事でした。

この場合、各金融機関で相続手続きをするには在留証明書やサイン証明書を提出する必要があります。

在留証明書等を取得するには、居住地ドイツの領事館に足を運んで頂く必要がありますが、山田花さんがお住まいの地区から、領事館までは相当な距離があるようで「領事館には行きたくない」とのこと。

では、日本に滞在している間だけ、住民票を日本に移し印鑑登録をした上で2週間以内に分割協議をまとめてしまおうかとも考えましたが、課税関係や時間的な問題もありこのプランは却

下しました。

そこで採用したのが公証人役場で手続きを行う「目撃認証」です。

各金融機関の相続手続き書類を持参して公証人役場へ訪問、公証人の前で全ての書類に署名しました。この方法を使えば、サイン証明書と同様の効果を得ることができ、ドイツの領事館に足を運んで頂く必要はなくなります。

金融機関の中には目撃認証で手続きをした事がないという銀行があり、何としてでも在留証明書とサイン証明書を持ってくるようにと言われて、窓口担当者や支店長に根気強く説明した経緯もありました。

しかし、結果的には目撃認証の手続きでも対応して頂くことができ、目的は達成できました。この時感じたのは、金融機関の担当者も役所の方の知識も、完璧ではないということでした。「目撃認証って何ですか？」という感じです。一度位ダメと言われても相続手続きの専門家としてすぐに引き下がるわけにはいきません。山田さんにも他の相続人にもとても感謝されました。どこまでお客様の想いに寄り添ってサポートできるかが問われた案件となりました。

(全国の相続手続支援センター相談事例集V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

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

● 地元にて育てられ、地元にて奉仕する ●
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
 横浜市中区根岸町2-21-1
 TEL.046-836-2323 (代)
 FAX.046-836-9258

中央店

〒238-0007
 横浜市中区若松町1-3-1
 TEL.046-824-2020 (代)
 FAX.046-824-6858

堀の内店

〒238-0014
 横浜市中区三春町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

サポートサービス事業推進部
 部長

阿部日出彦

株式会社ノリッツ 営業本部

〒163-0219

東京都新宿区西新宿2-6-1新宿住友ビル19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
 よろしくお願い申し上げます



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
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(3)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



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

URL <http://www.itohousing.co.jp/>

TEL(045)365-3311

FAX(045)366-0355

E-MAIL matsushima@itohousing.co.jp

各種税務申告・相続対策に関しては・・・



ACCOUNTING & MANAGEMENT
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/>

よろしく申し上げます

監事 鴨志田 眞司

〒278-0027 野田のみずき 1-9-14
 TEL : 047-125-5494

(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!

Arc-en-Ciel luxe

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ありませんでした。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19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128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>

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
編集/広報担当/渡邊 多喜男 村田 清治 松島 信之 荒木 ミヨ

印刷所/クリップ・ポード 平成26年1月1日
電話 045-1985-1103 / ファックス 045-1983-5617