

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

春号

2014 VOL.71



皆様に支えられて
神奈川県不動産賃貸業協同組合
は来年2015年1月に
「創設20周年」を迎えます。



- 賀詞交歓会開催報告 ……2
- 平成 26 年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合年間予定表 ……2
- (仲間たち) / 渡邊多喜男理事長が組合優良役員表彰受賞 ……3
- 「どうなる不動産オーナーの消費税改正」
～平成 26 年度税制改正と合わせて ……4～5
- (不動産学のススメ) 建物について ……6～7
- (弁護士大星賞の判例紹介) 第 12 回 最終回 ……8～9
- (ゴルフ・シングルへの道) 第 3 回 グリップ・ハーフショット・リズム ……9
- 株式会社ノーリツ「オーナー様サポートサービスキャンペーンのご案内」 ……10～11
- (サンセイランディックの底地見聞録)
第 2 回 問題を放置している間に、相続人が増えてしまった ……12～13
- 方丈記雑感 ……14～15

NEWS
ニュース

5月31日(土) 16:00～20:00

第20回 通常総会及び親睦会開催

【於:新横浜グレイスホテル】

賀詞交歓会開催報告

新春恒例となりました賀詞交歓会を1月18日(土)、新横浜国際ホテルに於いて開催いたしました。当日は、ご来賓並びに顧問の先生方、組合員、ご後援者様、提携業者様総勢50名余の方々にご出席いただきました。

1週間前に神奈川県中小企業団体中央会から優良役員として表彰されたばかりの渡邊理事長よりお礼の言葉と挨拶。続いて中央会の佐々木兵馬様よりご来賓を代表して、お祝いのお言葉を頂戴いたしました。

伊藤理事の乾杯の発声の後、市沢お囃子連による縁起の良いお囃子と獅子舞を賑々しくご披露いただき、新年をお祝いいたしました。その後、顧問の弁護士、税理士の先生方にワンポイントレクチャーを賜り、今年の経済予測やご本人の抱負、消費税値上げを目前にした対応策などについて、為になるお話が伺えました。また、提携業者様からは、自社企のPRを表明していただきました。

一連のご挨拶を頂戴した後は、本日のメインイベントのカラオケ大会でした。久しぶりで開催する今回の



神奈川県中小企業団体中央会
佐々木兵馬様



渡邊多喜男理事長



カラオケ大会にはプロ歌手を迎えて、プロ対素人の個人対抗戦形式を取り入れて、歌い終わった後に表示される得点で勝負を決することにいたしました。出演者一同、歌い終わった後に表示される得点に一喜一憂の、大層盛り上がったカラオケ大会になりました。

興奮さめやらずの中、1時間を越すカラオケ大会と表彰式の後、足立常務理事の中締めで芽出たく賀詞交歓会を終えました。ご出席の皆様、大変有り難うございました。



平成26年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合予定表

	平成26年	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成27年	1月	2月	3月	備考
通常総会			●												5月31日(土)に開催
理事会	●	●	●	●	●	休会	●	●	●	●	●	●	●	●	8月を除き毎月開催
役員会			●							●					理事、監事合同役員会開催
組合報フリージア	●				●			●			●				年4回、春・夏・秋・新春号を発行
セミナー					●				●					●	年3回、土曜日に開催
親睦会			●			●					●				5月は総会後の懇親会、8月は納涼会、1月は賀詞交歓会を開催
ゴルフ例会	●		●				●		●						11月は理事長杯争奪ゴルフ大会を開催

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

受賞おめでとうございます

～ 渡邊多喜男理事長が 組合優良役員表彰受賞 ～

神奈川県中小企業団体中央会主催の、平成26年新春賀詞交歓会並びに表彰式が1月9日横浜ロイヤルパークホテルで開催され、当組合の渡邊多喜男理事長が組合優良役員として席上表彰されました。

渡邊理事長には、組合設立間もない平成9年5月に組合加入以来、組合事業に積極的に参画され、平成12年、当時の土志田勇理事長や椿忠男専務理事らに推挙されて理事に就任されています。平成13年から専務理事、平成17年からは新川英男理事長の後任として第4代理事長に就任され今日に至っています。

この間、賦課金の改定や事務局体制の充実。理事の職務の明確化。広報活動の推進を目的とした、組合報やホームページの改善充実に努められたこと等が



高く評価されたものです。今日に於いても組合の顔、理事会のまとめ役、事業の牽引役として欠くことの出来ない存在ですし、几帳面、実直且つ温厚な人柄から信望も厚く、広く好感を持たれています。

当組合は来年、設立20周年の節目を迎えますが、渡邊理事長におかれましては今後もリーダーシップを発揮され、一層の改革・推進・発展に寄与くださいますようお願い申し上げます。

仲間たち

新組合員紹介

柳室 敏明

この度は、自己紹介の場を頂きまして有難う御座います。私は柳室敏明と申します。生まれも育ちも横浜です。現住所は泉区です。

昭和30年12月12日生まれ、58歳、男性、血液型A型、射手座、妻・娘二人の四大家族。最近、下の娘が結婚いたしましたので現在は、三人家族と成っています。

【趣味・趣向】

これと言って自慢できる趣味は有りませんが、最近(5～6年前)始めましたゴルフは、面白く、楽しいので続けております。他のスポーツは、柔道五段(神奈川県柔道連盟)、剣道初段・・・etc。

お酒は、嗜む(お付き合い)程度に頂けます。煙草は、ヘビースモーカーです。煙草の吸えない所には行きたくありません。

【経歴】

- 昭和49年3月 横浜第一商業高等学校卒業
- 昭和49年4月 神奈川県警察官拝命
- 平成4年3月 神奈川県警察官退職
- 平成4年4月 株式会社希望が丘センタービル入社
- 平成26年現在 代表取締役

【神奈川県不動産賃貸業協同組合入会理由】

普段より、公私に亘りご指導をうけております本

組合の理事で居られます松島信之様より、ご紹介を受けまして昨年の11月に入会させて頂きました。

組合では、各方面の専門家によるセミナー開催や友好親睦の為に催しを行う等、活発な活動を通して融和団結し各々問題を解決する為の協同組合であると聞き参加いたしました。

その一環として、昨年11月28日(木)第13回理事長杯ゴルフコンペに初参加させて頂きました。名門コース清川カントリークラブでのプレーは、私自身初のコースであり、また設計者がJ.ニコラウスである事を聞き、二重の喜びを感じました。また同組の広田さん、神谷さん、松島さんとメンバーに恵まれ、そしてHD22.8を頂き、73.2で優勝する事ができました。本当に有難うございました。

最後になりましたが、平成7年に誕生した神奈川県不動産賃貸業協同組合が今後益々発展する為の一翼を多少でも担える様、努力致しますので諸先輩方のご指導を宜しくお願い致します。



どうなる不動産オーナーの消費税改正

～平成26年度税制改正と合わせて～

顧問税理士 山家一洋



いよいよ平成26年4月1日から、消費税率の引き上げが実施されることになりました。賃貸の事務所・店舗・駐車場をお持ちの不動産オーナーが、消費税率の変更に伴って注意すべき点を見ていきます。

また、合わせて平成26年度の税制改正のうち、不動産オーナーに影響のあるものを確認します。

1 消費税率引き上げにあたって

1. 経過措置と契約書の記載

新税率を適用するにあたって、資産の貸付については次の経過措置があります。

平成25年9月30日までに締結した契約に基づき、平成26年4月1日前から継続して資産の貸付を行っている場合で、①及び②、又は①及び③に該当するときには、平成26年4月1日以降に行う資産の貸付は5%税率によることとするものです。

- ①契約書に対価の額が明記されている
- ②事業者が対価の変更を求めることができない旨の記載がある
- ③当事者のいずれも中途解約できない等の内容になっている

実務では「解約の申し出がない場合には自動更新」としていることもあります。その場合でも、更新日において一旦上記の条件を確認することが必要です。そしてその条件を満たす場合は、消費税の消費税率5%を適用することとなります。

さて、一方、契約書に「経済変動等により賃料が不相当になった等の場合には、賃料の増減を請求することができる」の記載がある場合ですが、これは上記の②に該当しないことになるため、経過措置の

適用を受けられません。消費税計算では、否応なく平成26年4月分の課税賃料収入から8%として納税額の計算をすることになります。

賃料を例え据え置いたとしても、消費税の納税計算は法律通り適用されます。オーナーの資金繰りに影響を与えることとなりますので、賃借人への消費税の適正な転嫁が必要となります。

2. 所得税の賃料計上基準と消費税の計算

個人の所得税において、賃料の計上時期は、未収前受の期間対応処理する場合を除き、原則は、契約書に定められた入金日の基準によって計上することになっています。これによれば、「翌月分を当月入金とする」旨の記載がされている契約に基づいて計算する1年分の賃料収入は、毎年2月分から翌年1月分ということになります。そして、新消費税率の適用はあくまでも平成26年4月から、ということです。平成26年3月中に翌月4月分の賃料を受け取る場合であっても、新税率を適用することになります。

よって、契約書記載の入金ベースで年間の賃料計算をする場合には、平成26年の課税となる賃料は、平成26年2月・3月の2ヶ月のみ5%、平成26年4月～平成27年1月までの10ヶ月は8%として、消費税の納税の計算をします。

これに対して、未収前受の期間対応計算をする場合（実務上はこちらが多い）には、平成26年1月～3月までの3ヶ月は5%、4月～12月までの9ヶ月は8%として、消費税の納税の計算をすることになります。



2 オーナーのための 平成26年度税制改正ポイント

1. 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例見直し（相続税）

相続財産を相続税申告期限後3年以内において譲渡した場合、その売却した者の譲渡所得の計算上、その者が納付すべき相続税の額の一部を、売却した不動産の取得費に加算してよい、という特例があります。従来は、その加算できる相続税の額の計算について、その者が相続した土地の一部を売却した場合であっても、その者が相続したすべての土地に対応する相続税の額を加算してよいことになっていました。しかし今回の改正により、譲渡した土地に対応する相続税の額のみが取得費加算の特例対象とすることとなりました。譲渡による納税が増えることから、売却後の相続人の資金繰りに大きな影響を与えられると思われれます。

2. 消費税簡易課税制度（消費税）

本来、消費税の納税義務者は、課税売上高に係る預かった消費税額から、課税仕入等に係る払った消費税額を差し引いた差額を納付税額とすることを原則としています。これに対して、基準期間における課税売上高が5,000万円以下である消費税の納税義務者について、選択適用が認められている特例があります（簡易課税制度）。従来、不動産貸付業は第5種事業として、当該事業年度における課税売上高の消費税額から、その50%（みなし仕入税率）を課税仕入に係る消費税額とみなして、この差引差額を納付税額とする方法です。これを、平成27年4月1日以降開始する事業年度（個人の場合には平成28

年分）から、課税仕入に係る消費税額とみなす割合を、50%から40%に引き下げる（第6種事業の新設）ことになりました。この分、簡易課税を選択している不動産オーナーの納税義務者は、納付税額が増加することになります。

3. 給与所得控除額の上限の引下げ（所得税）

法人から給与の支給を受けた場合、給与所得の計算をするにあたって、給与収入の額から控除される給与所得控除額は上限が設けられています。その給与所得控除額の上限は、現在給与収入1,500万円超の場合、控除額は245万円になっています。これについて、改正では、平成28年分は、給与収入1,200万円超の場合、控除額は230万円とし、さらに平成29年分以後は、給与収入1,000万円超の場合、控除額は220万円をそれぞれ上限とすることとしました。

既に個人に対する復興増税が平成25年度より開始されていますが、平成26年以降、高額納税者の関わる多くの税目について増税項目が多くなってきていることがわかります。今後は賃貸物件のみならず、オーナーご自身の資金繰りへの管理への継続した気配りが大変重要になってくるでしょう。



不動産学のススメ

建物について

不動産鑑定士・行政書士
江蔵耕一（えぞうこういち）

著者プロフィール S44.4 神奈川県庁勤務
S22.2.6 鹿児島県生まれ S53.3 不動産鑑定士開業
S44.3 中央大学法学部卒業 現在に至る

1. はじめに

前は売買契約についてお話ししましたが今回は建物についてお話しします。賃貸借については以前フリージアで「借家権」という項目でお話ししたので今回は賃貸借の目的物である建物についてお話しします。

2. 建物の意義

建物と言えるための要件は法律によって異なります。図表-1を見てください。

（図表-1）建物の定義

法律名	定義
建築基準法 （第2条1号・3号）	①土地に定着※すること、②工作物であること、③屋根があること、④柱又は壁のいずれかがあることで比較的広義に解釈されている。 ※定着とは土地のみならず海底を含み栈橋による係留やトレーラーハウスの類でも相当期間滞留するものも含まれている。
不動産登記法 （不動産登記事務取扱手続準則第136条1項）	屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの。特に独立して風雨をしのぎ得る外界から遮断された一定の空間を有するもので居住、作業、貯蔵等の用途に供しうる状態にあるものとされている。
地方税法 （依命通達第3章第1節第12）	原則は不動産登記法と同様であるが未登記であっても課税される場合がある。（行政実例、昭和30年1月20日自治省市町村税課長回答では宿舎及び作業所に対する固定資産税の課税について相当期間経過している仮設建築物については課税対象とされている。）（相当期間としては1年程度でも課税）

このように、各法律で異なりますが特に問題となりますのが、建物の基礎があるかないかによって建物であるかどうか競売評価や判例上判断の材料になります。昔の日本の木造家屋で湿気対策のためにフーチングと言って基礎部分がそれぞれ独立した基礎構造になっていましたが、近年はシロアリ対策もあって、鉄筋コンクリート造の「ベタ基礎」が一般的となっています。ただし、高床式の家では独立基礎が多いようです。

基礎は地盤の強弱により、「直接基礎（地盤が強く基礎が直接地盤面に接します）」と地盤が弱いところで杭を打ち込んで基礎にする「杭基礎」に分かれます。後者の方がコストは高くなりますが、地震や地すべり対策には不可欠です。地盤については専門の調査会社に調べてもらう必要があります。

又、基礎の材料としては一般的には鉄筋コンクリートになりますが、木造では石、レンガ、コンクリートブロック等がありますが、建物の構造の一部として、容易に分離移転できないような構造にしなければなりません。したがって、単にコンクリートブロックをならべ、その上にプレハブ式の物置を置いただけでは建物とはいえません。

建物であるかどうかは借地権が成立するかどうかに大きな影響を及ぼします。新借地借家法では借地権とは次の様に定義しています。

（新借地借家法第2条）

借地権、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう

ですから、建物でない場合は単なる民法上の賃借権にすぎず、借地借家法の適用を受けなくなります。

3. 建物について

（1）建物の種類と構造

図表-2を見てください。

（図表-2）建物の種類と構造

【建物の種類】

居住用	専用住宅 共同住宅 農家住宅等
商業用	事務所 銀行 店舗 百貨店 ホテル 遊技場 等
生産・流通用	工場 倉庫 流通センター 市場 等
公共用	学校 図書館 美術館 公会堂 停車場 空港 等
その他	公衆浴場 神社 寺 教会 等

【建物の構造】

木造	木造 あげ倉造 在来工法 ツーバイフォー 土蔵造 等
各種ブロック造	コンクリートブロック造 石造 レンガ造
鉄骨造	普通鉄骨造(S造) 軽量鉄骨造(LS造) 重量鉄骨造
鉄筋コンクリート造 (SRC造)	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)

上記のうちツーバイフォーは「枠組壁工法」ともよばれ工期は在来工法より短くなります。

(2) 構造による特性

	木造	ブロック造	S造	RC造	SRC造
耐震力	中	弱	強	強	特強
耐火力	弱	強	中	強	強
耐久力	小	中	中	大	特大

ただし、S造でも耐火被覆があれば強になります。

近年、環境対策や地震対策のための「エコ住宅（太陽光パネル等を使用）や」「長期優良住宅」が作られるようになり、特典としては認定を受けますと建築確認がなされたものとみなされ、建築確認手続きが省略できます。

また、高齢者のための賃貸住宅は「サービス付高齢者賃貸住宅」として一本化され、賃貸住宅のオーナーは居宅介護事業者とコラボレーションが可能になりました。（図表-3参照）

（図表-3）サービス付高齢者賃貸住宅

テナント	60歳以上、単身者も可、要介護1～5及び要支援1～2対象者
賃貸面積	一部屋25㎡以上、ただし、食堂、台所が共用の場合は18㎡以上
建物の構造	バリアフリー（段差解消、手すり付き、廊下幅の確保等）の構造
居宅介護事業者のサービス	常時医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、ケアマネジャー及び一定の介護職員等が常駐すること

このうち廊下幅については最低車椅子が通れる幅が必要となります。又、賃貸面積としては1DKかワンルームの大きさと考えてよいでしょう。

不動産登記法上は前記のとおり、12種類ありますが併用住宅のような場合はこれに準じて次のようにつけることになっています。

（不動産登記法施行令第6条）

建物の種類は建物の主たる用途により（中略）、これらの区分に該当しない建物についてはこれに準じて定める」

いわゆる、マンションは共同住宅なのですが、住宅地に多い敷地のよう壁部分をくりぬいて造られた、鉄筋コンクリート造のくりぬき車庫は一般的には主である建物の付属建物として登記しますが、中には未登記の建物もありますので取引にあたっては注意が必要です。

近年地震対策や環境保護のために住宅自体を長くもたせるための法律も生まれました。

4. 長期優良住宅法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）

長期優良住宅の要件は次のとおりです（図表-4参照）

（図表-4）長期優良住宅の要件

構造	長期使用構造であること
維持保全期間	30年以上であること
住宅履歴書	住宅の建築及び維持保全の記録を作成これを保存すること
特典	建築確認の不要、不動産取得税、固定資産税等の軽減

5. 省エネ住宅法（エネルギーの使用の合理化に関する法律の改正）

改正点は次のとおりです（図表-5参照）

（図表-5）省エネ住宅の要件

対象	新築特定住宅（戸建住宅は対象外） 増改築（増改築面積300㎡以上）
届出	エネルギーの効率的利用のための措置内容を所管行政庁に届けること
空調設備の届出	エネルギーの効率的利用のための措置にかかる設備の維持保全状況を所管行政庁に届けること

6. おわりに

次回からは高齢化に対処するための成年後見制度についてお話しします。

弁護士大星賞の判例紹介(第12回 最終回)

マンションの区分所有者の迷惑行為を差し止められるか!!

最高裁第3小法廷は、平成24年1月17日、管理組合の求めを棄却した2審判決を破棄し、東京高裁に差し戻しました。

1. 事実の概要

神奈川県藤沢市のマンションの区分所有者が、管理組合の役員らに対する個人攻撃を繰り返し、その為に集会で正当に決議されたマンションの防音工事等の円滑な進行が妨げられ、管理組合の役員に就任しようとする者がいなくなって、管理組合の運営が困難になる事態を招来するに至りました。

この区分所有者は、業務執行に当たっている管理組合の役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、マンションの防音工事を受注した業者の業務を妨害するなどしたので、管理組合は、ほとんど困り果てていたのです。

2. 1審、2審の判断

管理組合側が訴えた区分所有者の迷惑行為は、①理事長を誹謗・中傷するビラの配布、②役員が管理組合資金を運用しているとする文書の配布、③工事業者の現場事務所での業務妨害、④理事長や役員に対する暴行などでしたが、1審横浜地裁、2審東京高裁では上記の行為に対し、「騒音や振動、悪臭のように建物の管理、仕様にかかわるものではない」ことから「共同の利益に反する行為には当たらない」として管理組合の請求を棄却したのです。

3. 最高裁の判断

これに対し、最高裁は、区分所有者の迷惑行為が管理組合役員らに対する個人攻撃にとどまらず、管理組合の業務の遂行や運営に支障が生じているという管理組合側の主張について、下級審ではマンションの正常な管理や使用が阻害されているかなどの点について充分審理判断されていないとしました。

このため、最高裁は、原判決を放棄し、管理組合の請求が法57条の要件に満たしているか、さらに審理を尽くさせるため東京高裁に差し戻すことにしました。

4. 最高裁の具体的理由

(1) (区分所有者の) 各行為は、本件管理組合の



顧問弁護士 大星 賞

役員らに対する単なる個人攻撃にとどまらず、それにより、集会で正当に決議された本件マンション防音工事等の円滑な進行が妨げられ、また、本件管理組合の役員に就任しようとする者がいなくなり、本件管理組合の運営が困難になる事態が招来されるなどしているのであって、本件マンションの管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為であり、これが違法であることも明らかである。

(2) 法57条に基づく差止め等の請求については、区分所有者が業務執行に当たっている管理組合の役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、マンションの防音工事等を受注した業者の業務を妨害するなどする行為は、それが単なる特定の個人に対する誹謗中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、法61条1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとみる余地があるといふべきである。と判示しました。

5. 近時の組合役員の傾向と本判決の意義

ひと昔前と異なり、隣に誰が住んでいるか分からない都会生活の中で、特にマンションは、利己主義の強い住民が増え続けております。

色々な人が住んでいるので、価値観や行動パターンも様々です。

こういう社会情勢の中で、区分所有者の迷惑行為が増え、組合役員になり手がなくなり、仮になったとしても1年の任期が早く終わればいいのか、在任中もめ事がなければいいと言った消極的な役員が多くなっている中で、本判決は、組合役員にとって強い味方となり、福音となる判決だと言って過言ではありません。

6. おわりに

3年間、12回にわたり連載して参りました判例紹介も、今回が最終回で、ひとまずひと休みさせていただきます。ありがとうございました。

<参照条文>

(区分所有者の権利義務等)

区分所有法第6条第1項

区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

区分所有法第57条第1項

区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

ゴルフ・シングルへの道

第3回 グリップ・-halfショット・リズム

常務理事 足立 剛行

1. グリップ

グリップはインターロッキングかオーバーラッピングが主流ですが、基本は左手グリップです。左手グリップは完全なパームグリップです。左手の手の平のふくらみのちょうど上から手の平を対角線上に横切るようにクラブのグリップ部分を置くことで、そのうえで、左手親指は、少しばかりシャフトの右側に置いて左手グリップを完成させます。



左手グリップは、上から見ると左手の人差し指、中指、薬指の三つの指関節（ナックル）が見えます。又、もちろん左手全体がクラブのシャフトをしっかりと握っています。この時、左手のグリップでは人差し指と親指の二本指よりも中指、薬指、小指の最後の三本指の方によりプレッシャーがかかっています。つまり、クラブのグリップ部分に左手のふくらみ部分を押し付けるようにして、この最後の三本指でグリップすることです。

こうすることで、しっかりとした左手のグリップが完成するのです。実際やってみれば、クラブがしっかりと左手の中に収まっている感覚を持つことができると思います。

次に右手のグリップに関して言えば、完全なフィンガーグリップです。つまりクラブのグリップ部分は右手の指の付け根を対角線上に横切るように置かれます。その上で、右手でシャフトを正しく握ると、右手の手の平に左手親指を収めることのできるスペースができます。右手親指はシャフトの真上ではなく、幾分左側に置かれます。この時、右手が左手の上方で重なり合っていることを確かめて下さい。もちろん、この目的は両手を一体化させて、ワンユニットとして働かせることが出来るようにするためです。右手は、中指と薬指の二本の指にプレッシャーがかかるように握るとよいでしょう。なぜならば、クラブは右手の手の平の大部分を残して、指の付け根部分だけで握ることになるか



らです。

2. SW、9I、7Iでの-halfショットの練習

(1) スイングを安定させよう。
(時計の3時～9時のイメージで3種類のイメージスイング、フェース面の変らない軌道スイング)

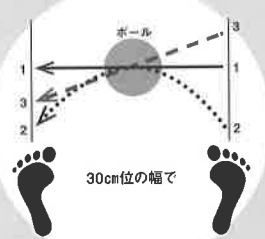
セットアップし直立した姿勢をつくりスタンスを肩幅位まで広げ、腰にクラブを押し当て、股関節から上体を前傾させます。膝を軽く曲げることで体重が両脚母指丘のライン上に乗せて、両腕を自然に下げてアドレスし、背筋を伸ばし、バランスよく構えます。グリップエンドとへその距離は拳一個位です。

(2) (3時～9時-halfショット、フェースを変えない3種類の軌道スイング)

両脇を締め、バックスイングでクラブを立て、フィニッシュでもクラブを立てます。腕、肘の使い方、体の回転を覚えること、特に大事なのは頭と足を動かさないイメージで体の回転をさせることです。お勧め練習方法は、口に長めのティーを銜えて、ティーがボールを指した状態でスイング、頭の上下左右を抑えて体の回転を覚えます。打つと言うより振る（スイング）を心掛けて練習をして下さい。

3. タイミングとリズム (自分のリズムを作って下さい)

セットアップまでのルーティンと始動のタイミング、特にバックスイング始動のリズムの作り方はクラブヘッドからか、肩からか、胸からか、背中からか、腰からか、膝からか自分に合うと思われる始動リズムを見つけして下さい。お勧めはワググルしながらです。ワググルは緊張感を和らげ、始動のリズムを作りやすいと思います。また長いクラブを振るための基本だと思い、全てにおいてゆったりとした自分のリズムを作って下さい。



オーナー様サポートサービスキャンペーンのご案内

キャンペーン期間：2014年4月1日(火)～6月30日(月)

期間中に下記対象商品をご購入またはご契約成立いただくと、うれしいプレゼント特典をご用意しております。この機会に是非ご利用ください。組合事務局までお問い合わせください。

給湯機器・浴室

●ガスふろ給湯器(オート)



22APGT ecoエコジョーブ

給湯 集合住宅向け クリーン購入法適合商品



16号 GT-CV1652SAWX-2-PS BL
希望小売価格(セット)
¥348,500(税別)

20号 GT-CV2052SAWX-2-PS BL
希望小売価格(セット)
¥376,500(税別)

●ガス給湯器(給湯専用オートストップ)



22APGQ ecoエコジョーブ

給湯 専用給湯機向け クリーン購入法適合商品



16号 GQ-C1634WS
希望小売価格(セット)
¥167,500(税別)

20号 GQ-C2034WS
希望小売価格(セット)
¥172,500(税別)

壁付サーモ水栓

TMGG40E
希望小売価格(本体)
¥39,800(税別)

循環金具

循環アダプター-HX
希望小売価格(本体)
¥7,600(税別)～

エアインシャワー

AMU-2+TMGG40E
希望小売価格(セット)
¥126,300(税別)

エアコン・空気清浄機

加湿・除湿、快適気流、お知らせ機能など充実、新冷媒R32採用「うるさら7」



8段階 S25RTRXS-W(-C)
希望小売価格(本体)
¥380,000(税別)

※6畳、10畳、12畳、14畳、18畳、20畳、23畳、26畳タイプもございます。

立体気流やささら除湿など、機能が充実した新冷媒R32採用エアコン



8段階 S25RTFXS-W(-C)
希望小売価格(本体)
¥300,000(税別)

※6畳、10畳、12畳、14畳、18畳タイプもございます。



アクティブプラスマイオン搭載
最大風量 7.0m³/分
除湿・加湿全自動コントロール

除加湿空気清浄機
クリアフォースZ ACZ70P-W
希望小売価格(本体)
オープン価格

キッチン

お手入れ性を向上「3D立体カット」ガラストップ



S.Blink duo

無水両面焼 75cmタイプ
N3WM2PWAVKSTES
希望小売価格(本体)
¥274,000(税別)

ダブル高火力・ダブル三口火に加えて、ダブル温度調節機能を搭載



fami

無水両面焼 75cmタイプ
N3WN7RWTSKSV
希望小売価格(本体)
¥151,000(税別)

フィルターがないから、お手入れ簡単！
すっきりデザインのおすすめレンジフード



スリム型ノンフィルター
FG6S08MS1
希望小売価格(本体)
¥123,000(税別)

洗面・トイレ



スタイリッシュなフォルム、
滑らかな陶器製ボウルが新しい

シャンピーヌ

- 間口750mm
- 曇り止めヒーター付
- シングルレバーシャワー水栓
- オールスライド収納タイプ

LSAM-7VSH/LSAB-74AWN1B

希望小売価格(本体)
¥149,500(税別)



清潔でお手入れラクラク、
高い節水性の快適便器。

ピュアレスト GREEN MAX

- 4.8L洗浄 フチなし形状
- トルネード洗浄

組み合わせ便器CS2202BM/SH221BAS

希望小売価格(本体)
¥99,600(税別)

新エネルギー



太陽の光で電気をつくる
住宅用太陽光発電システム

- 家庭内電気
- 売電

住宅用太陽光発電システム
PVMDシリーズ

システム合計価格
詳しくはお問い合わせ下さい。

蓄熱ユニット/集熱器×2枚
RC-C055Pマルチセット
(インターホン付)



太陽の熱で
給湯・お湯はり床暖房を

- 給湯
- お風呂沸かし
- 温水暖房

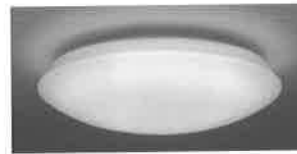
貯湯量90L 2013

太陽熱利用ガスふろ給湯暖房システム
XF-4090-1BL(集熱面積4㎡)

システム合計価格
¥751,800(税別)

照明・ドアホン

長寿命!! さらに省電力+高輝度



- 12畳用
- 壁スイッチ切替(全灯→シーン→LED常夜灯)
- リモコン切替対応形(リモコン同梱)
- 寸法:径φ580 高さ148 重量:2.5kg

LED照明トリムレス EL-CP5201M

希望小売価格(本体)
¥58,000(税別)

白色LED採用、従来器具に比べて大幅なスリム化を実現



- 高い省エネ性
- 水銀レス・カドミウムフリー
- アース線工事不要
- ランプ割れの心配なし

誘導灯片面灯 KSH1951A

希望小売価格(本体)
¥30,850(税別)

簡単で使いやすく、省電力化も実現したテレビドアホン



モニター付親機



カメラ付玄関子機

- 3.5型カラー
- スリム、コンパクト&エコ
- ゆっくり点灯でまぶしさ低減
- 夜間もカラーで確認

ハンズフリーテレビドアホンJL-12

希望小売価格(本体)
¥34,400(税別)

ハイブリッド給湯・暖房システム

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。

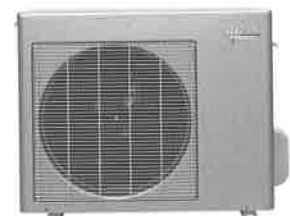


HYBRID

NORITZ

ハイブリッド給湯・暖房システム
SH-GTC2400A

HP-2200
システム合計価格
¥765,000(税別)



新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ★
リラ★
キレイ

チャレンジ
すぐき生活で
CO₂を減らそう
ノーリツ

エコジョーズ化宣言
2013

ECO FIRST

環境省が認定した
業界初の
エコ・ファースト
企業です。

サポートサービスがさらに安心便利にバージョンアップ!!

ALSOKの防犯・防災サービスが
加わりました。

年中無休
365日24時間受付



株式会社ノーリツ

サポートサービス専任推進部 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。

サンセイランディックの 底地見聞録



第2回

問題を放置している間に、相続人が増えてしまった

「地主さんって不動産を保有しているだけで賃料が入ってくるし楽なんですよ？」とおっしゃる方が多いかもしれませんが、必ずしもそうだとは限りません。資産を守るために、相続対策などに追われていることでしょう。この連載では、底地（＝貸宅地）をお持ちの地主さんにスポットを当て、地主業の裏側に迫ります。

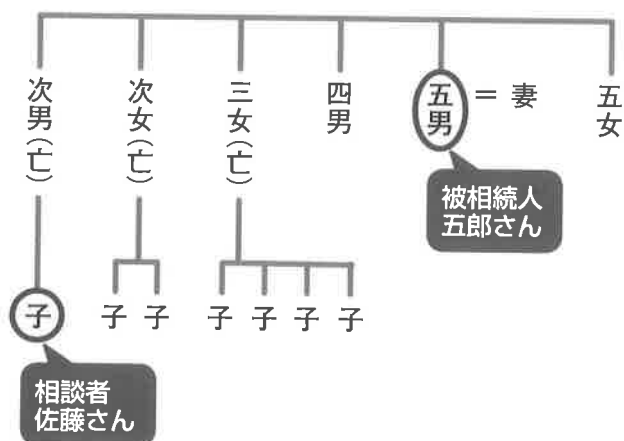
今回もわたくし齋藤が、底地ではありませんが、相続登記をせず放置している間に、更に相続が発生して相続人が増えてしまった貸家の事例をご紹介します。

叔父五郎さんが亡くなり相続が発生

東京都郊外にお住いの佐藤さん（仮名・67歳）は4年前に叔父の五郎さんを亡くされました。

五郎さんと奥様の間にはお子様がいらっしゃるなかったのですが、奥様と五郎さんのご兄弟と佐藤さんら亡くなったご兄弟の娘、息子たちが法定相続人でした。自宅と預貯金は奥様が相続し、その他に保有していた神奈川県にある貸家は、兄弟の共有名義で相

佐藤家 相続関係図



続することにしましたが、特に相続登記はしないでそのまま月日が経過していきました。

事の発端は借家権者からの一本の電話

ある日奥様のところに一本の電話が入りました。貸家の借家権者の上田さんからで、水道の故障で水が漏れてしまい、困っているとのことでした。更には話は過去に遡り、五郎さんが管理していた頃の話題になりました。40年以上借りているが、その間何度か建物や設備の修理のお願いをしたが全く応じてもらえず、結局上田さんがご自身の負担で修理をしていたので、修理代と水漏れにより増えてしまった水道料金等、2千万円を精算してほしいと言われました。上田さんはかなり興奮した様子で貸家の管理についてほとんど知らなかった奥様は困り果てました。

不動産業者に相談

困った奥様は甥の佐藤さんに相談しました。佐藤さんも借家権者とのトラブルがあったとは知りませんでした。また、2千万円の修繕費の根拠も曖昧で、もはや手に負えない状況でした。可能であればそのまま売却してしまいたいと思いつつ、佐藤さんは知人の紹介で不動産業者に相談することにしました。

さらに増えてしまった相続人

不動産業者のアドバイスを基に改めて相続人を調べてみたところ、相続発生時は7名でしたが、更に相続が発生して10名に増えていました。全国各地に散っている相続人全員を纏める事は非常に困難でした。また、借家権者が入居したまま売却するのは難しいとの回答でした。

当社との出会い

そこで、困っていた不動産業者から当社にご相談いただきました。まずは奥様や佐藤さんに取り引きの条件をお伝えさせて頂きました。相続人の方々全員の了承を得られることを条件に、借家権者付きの現況買取りという前提です。そのうえで、当社の査定価格にご納得をいただけました。

そして、不動産業者の協力を得ながら、売却の承諾をいただく為、当社は相続人おひとりおひとりにお会いすることにしました。中には体調を崩し、入院されている方や、地方にお住まいの方もいらっしゃいましたが、なんとか相続人全員のご承諾をいただき、無事売買契約を締結することができました。

貸家を買取したその後

当社が新しいオーナーとしてごあいさつに伺い、併せて明渡しのお願ひもさせて頂きました。当初は明渡ししていただく事に対しての理不尽さや、前オーナー様に対しての不満で感情的になっている様子でした。しかし、当社が新たなオーナーとしてお話を伺ううちに徐々に冷静を取り戻され、当社がご

紹介した移転先も気に入って頂けました。最終的には修繕費の一部と移転費用をお渡しすることで合意して頂きました。

権利者が増えてしまうリスク

今回のケースでは、相続後のお話合いが不十分で、そのまま相続登記をせず放置してしまったことが大きな問題です。誰がオーナーなのか分からず、法定相続人だけではなく、借家権者さんも困惑してしまいます。相続後、更に相続が発生するとどんどん権利者が増えてしまい取捨が付かなくなってしまいます。また、売却をする際、全員の意見が一致しなかった場合は更に事態は深刻です。

当社では、このように共有持分のソリューションを提供し、オーナーさんが抱える問題の解決を手助け致します。



Profile

■ 齋藤 篤志 (さいとう あつし)

千葉県出身。1975年生。

2007年サンセイランディック入社、現在はコンサルティング部で活躍中。親しみやすく誠実な人柄と、丁寧な顧客対応で数多くの地主さんの信頼を集めている。

■ 株式会社サンセイランディック

〒101-0048 東京都千代田区神田司町 2-1 オーク神田ビル7階

TEL 03-3295-2200 FAX 03-3295-2900

底地 .com <http://www.sokochi.com/>

WEBページ <http://www.sansei-l.co.jp/>



方丈記 雑感

不動産鑑定士・行政書士

江蔵耕一（えぞうこういち）

人類が地球上に誕生してわたしたちは地球と言う宇宙船に乗って今まで生きてきました。地球はひとつの「場」と考えると時の流れを媒介として地球と言う「場」で人間は歴史を刻んで来たとも言えます。

測量学の世界では、地球を平坦とみなして水平投影面積としての土地の測量を行い、面積を求めます。この測量の仕方を局地測量と呼び、地球がまるいものとして地球の直径を測量することを大地測量と言います。

わたしたちは地球と言う「場」、それはとりもなおさず土地とってよいでしょう。そして、時の流れを媒介として土地とのかかわり合いの中で、人類の諸活動が営まれています。土地に対して人間が働きかけることにより、土地は反対給付として逆に土地が人間の行動を規定します。

例えば、明治維新前はひなびた漁村にすぎなかった横浜村が開港と言う時の流れを媒介にその後国際港として発展したのは横浜村という土地に対し、人間が港として働きかけたことにより、横浜村という土地が国際港という反対給付をもたらしたのです。

わたしの出身高校の校歌（作詞は佐々木信綱）のなかに次のくだりがります。

「百船（ももふね）千船（ちふね）

つどいよる港の栄えきはみなし」

これは、横浜が港町として発展するさまを歌ったものですが時の流れを媒介として土地と人間とのかかわりあいを追求した古典のうちで非常の気になるものがあります。

それは、鎌倉時代の中世文学のなかでもとりわけ代表的なもののひとつである鴨長明による「方丈記」であります。

方丈記はご承知のとおり平氏が滅び源頼朝が鎌倉幕府の基礎を築いた建久三年から北条高時が敗れて鎌倉幕府が滅びた元弘三年の約百五十年間の鎌倉時代の建暦二年に著されたもので、無常感を基礎とする隠者草庵文学の傑作とされています。

無常感の文学は日本文学のほとんどにみられるものでありますが小林智明は著書「無常感の文学」の中で次のように述べられています。

「無常感は常に真実であり流転の実相はまぬがれない」とし、万物は常に変移、流転するという「万物流転の思想」が根拠になっており、無常感は「時間的」なものと「空間的」なものにわけられ、前者を「推移変化するもの」と「死」に分けられています。

さらに後者は「離合集散の常なきもの」とし、「無常感はもともと仏教思想つまり浄土思想から来ているが人間本来の性情に由来する面がある」と指摘されています。

小林氏も指摘されているとおり、万物流転思想としての無常感「時間的なもの（この世の移り変わりのあわたたしき）」と「空間的なもの（この世は仮の姿である）」のふたつからなりたちますが方丈記はこの時間的なものと空間的なものがあざやかに形象されているといわれています。

その意味で方丈記は時間的なものとしての「人」と空間的な「場（すみか）」の文学といえましょう。これからそれを実証してみましょ。

方丈記の冒頭にはあまりにも有名な次の表現があります。

「行く川の流るは絶えずして、しかも、もとの水にあらず。よどみに浮かぶうたかたは、かつ消え結びて、ひさしくとどまりたる例なし。世の中にある人とすみかとまたかくのごとし」

すなわち、「時の流れ」は絶えることのない「川の流る」であり、よどみの浮かぶうたかたはわたしたち人間や建物などを意味し、土地と言う川の上で一生を終えたり、又、わたしたちの子孫や新築の建物などが生まれていき永久に続いていく流転の実相なのです。

ものごとの理解にあたって基本となる考え方のひとつの最初に述べましたようにものごとの存在や運動が認められている「場」と時の経過である「時間」が前提となっており、人は意識的にか無意識にか従来からこの考え方を実践してきました。

すなわち、時の経過を媒体として、今日はあるものは昨日までの結果であり、明日以降の原因になるもので、方丈記はそれを「川の流る」とし、時間の概念を基礎として「川」そのものは不変である

「場」に該当し、「うたかた」は地球という「場」で存在し、消えていく人間や建物などと表現したのです。

さらに、方丈記は次のようにもっと具体的に万物流転の思想を鮮やかに表現しています。

「玉敷きの都のうちに、棟をならべ、いらかを争える、貴きいやしき住まいは世世をへて尽きせぬものなれど、これをまことかたづぬれば昔在りし家はまれなり。(中略)住むひとものこれに同じ。(中略)朝に死に、夕べに生まるるならい、ただ水のあわにぞにたりけり。」

今回の東日本大震災で多くの人命や家屋を失いましたが時がたつにつれて人の記憶は薄らいでいくことでしょう。その意味で大震災の遺産となるものは保存の必要があるのです。

そして、方丈記ではしつこくと言っていいぐらい「場」と「時間」の概念を意識して次のように語っています。

「また、治承四年水無月のころにわかには都(みやこ)遷(うつ)りはべりき。いと思いのほかなりしことなり。(中略)軒をあらそいし人の住まい、日を経つつ荒れ行く。家はこぼたれて、淀川に浮かび、地は目の前に畠(はた)となる」

これは遷都という首都移転によりそれまで、京の都で軒を争うように建っていた武家屋敷などが移転のためとりこわして船で淀川を経由して引越した結果、もとの土地は畑となってしまったのです。その結果、「古京はすでに荒れて、新都はいまだ成らず。ありとしあるものはみな浮雲の思ひをなせり」となったのです。

このように、人間と土地との関係について分析し、時の経過を媒介として不動産の価値を追及する作業が現在も存在します。それは不動産鑑定評価作

業といえます。

元大蔵省理財局長だった榎田氏はその著書「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」のなかで「土地は人間との関係において時の経過により変化し、土地の自然的特性と人文的特性は密接不可分の関係にあり、土地はどのように動いてきたか、動いていくかを追求することが鑑定評価の中核である」と述べています。

この考え方はまさに時間的なものとしての「人」と空間的なものとしての「土地」の考え方を表しています。

不動産の鑑定評価におきまして、価値の判断となる時点を「価格時点」と言います。これは不動産の価格が時の経過を媒介として人間と土地とのかかわり合いの歴史の中から形成されてきたからに他なりません。

すなわち、地球上の人間は社会的、経済的、行政的要因の影響を受けながら人間の行動を選択し、これまで諸活動を営んできましたが、時の流れを媒介として人間と土地のかかわり合いを通じ不動産の価値が生まれその価値は土地の反対給付としての性格からその後の株価などの諸物価に影響を与えるものになります。その意味で価格時点は歴史上の一時点における「不動産のありかた」を特定し、その価格を求める鑑定評価という作業はきわめて重要な作業になるのです。

私の好きな言葉のひとつとして次のような不動産鑑定評価基準があります。

「今日の価格は昨日の展開であり、昨日を反映するものであって、常に変化の過程にある」

この言葉はまさに不動産鑑定評価の本質を表す言葉でもあります。

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



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!

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



国土交通大臣(3)第6282号

株式会社サンセイランディック

横浜支店

関わる方すべてに、「気持ちのよい土地再生を」

〒220-0004

神奈川県横浜市西区北幸1-4-1横浜天理ビル20F

<http://www.sansei-l.co.jp> <http://www.sokochi.com>

info@sansei-l.co.jp

TEL.045-620-0022(代)/FAX.045-620-0021

みんなの「こまった」を
みんなの「よかった」へ

権利関係が複雑な不動産には悩みがつきものです。

私たちは日々こつこつと努力を重ね、関わるすべての

方が「よかった」と思える問題解決を目指しています。

手放して終わりではありません。それからが大切なのです。

大切に守ってきた資産を安心して

お任せください。



2014.01.30
おかげさまで
JASDAQから
東証二部へ

神奈川県不動産賃貸業協同組合は 「組合員」を募集しています。



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>