

# ファミジニア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

春号

2015 VOL.75



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



- 賀詞交歓会開催報告 ……2
- 平成 27 年度神奈川県不動産賃貸業協同組合年間予定表 …… 3
- シリーズ 民法改正の要点 1 …… 4～5
- (不動産学のススメ) 介護① …… 6～7
- 新規加入組合員紹介 …… 8
- 相続手続き Q & A …… 9
- 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) ……12～13
- 随筆 ……14～15
- 「組合員募集」のご案内 ……16

NEWS  
ニュース

第21回通常総会及び創立20周年記念パーティ開催

5月30日(土) 16:30～20:00

【於：新横浜グレイスホテル】

# 賀詞交歓会開催報告

新春恒例の賀詞交歓会を1月24日（土）、新横浜国際ホテルに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・提携業者様総勢45名余の方々にご出席いただきました。

先ず始めに渡邊多喜男理事長よりご列席の皆様へ、日頃のご支援ご協力に対します謝辞があり、続いてご来賓を代表して神奈川県中小企業団体中央会組織支援部の佐々木兵馬様から、昨年12月の渡邊理事長の県知事表彰受賞のお祝いと、当組合が今年創立20周年を迎えたことへのご祝辞を頂戴いたしました。

伊藤米造理事の乾杯の発声の後、「市沢お囃子連」による賑やかな笛太鼓の演奏に乗せて、縁起の良い獅子舞が催され、会場内を練り歩いて新年をお祝いいたしました。

続いて、顧問弁護士・不動産鑑定士の先生方にワンポイントアドバイスをしていただきました。大星賞先生からは、「相続手続きはどの時点から有効なのか」について解説いただき、「来年の今頃には判決が出る予定なので、今から頑張って取り組みます」と結ばれました。竹川忠芳先生からは、「去年は多忙を極め組合のゴルフコンペには参加できませんでしたが、今年は何としても理事長杯で優勝を目指したい」との表明がありました。また情勢として、民



神奈川県中小企業団体中央会  
佐々木兵馬様



渡邊理事長



佐々木様のご挨拶

法改正の動きがあり、この賃貸業界にも大きな影響を及ぼすものと判断されることから、「今年も組合員の皆様にお役に立てるよう頑張ります」とのご挨拶をいただきました。大谷隼夫先生からは、「昨年、会社法が改正され、民法も国際社会に対応できるよ



市沢お囃子連による獅子舞



箏アンサンブル響の演奏

う改められる動きがあつて連帯保証は事業に係る人のみにしようとか、不払い家賃の時効を10年から5年に短縮する動きなど注意する必要があるのではないか」との説明がありました。最後に江蔵耕一先生からは、「経済関連の解説」をいただき、特に神奈川県地価動向（相模川を境に顕著に表れてくる）やドルと円の関係などについて分かり易く説明していただきました。

引き続き、提携業者の日本ハム東販売(株)様、(株)サンセイランディック様、あいおいニッセイ同和損



大星先生



竹川先生



大谷先生



江蔵先生

害保険(株)様、ミサワホーム東京(株)様、(株)ノーリツグループ様の順で自社商品のPRを表明していただきました。

暫くの歓談後は、「箏アンサンブル<sup>ひびき</sup>」の皆様による箏・三絃演奏が静かに始まり、満開の桜を想起させる調べが会場の皆様を魅了しました。また聴くだけでなく歌詞をご用意下さっていて、「川の流れのように」を箏の演奏にのせて参加者全員が精一杯口ずさみ、新春をお祝いすることができました。

中締めとして足立剛行常務理事から、例年にも増して和やかな雰囲気の中で開催できた賀詞交歓会に対する御礼と、第21回通常総会および組合創立20周年記念パーティの案内をさせていただき、名残惜しみつつお開きといたしました。



創立20周年を迎え、大いに盛り上がりました！！

## 平成27年度 神奈川県不動産賃貸業協同組合予定表

	平成27年	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成28年	1月	2月	3月	備考
通常総会			●												5月30日(土)に開催
理事会	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	●	●	8月を除き毎月開催
役員会			●							●					5月、12月に理事、監事合同役員会を開催
組合報 「フリージア」	●				●			●				●			年4回、春・夏・秋・新春特別号を発行
セミナー					●				●					●	タイムリーな題目で年3回開催
親睦会			●			●						●			5月、総会後に創立20周年記念パーティーを開催 8月に納涼会を開催 1月に賀詞交歓会を開催
ゴルフ例会	●			●			●			●					11月に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。

シリーズ  
民法改正の要点 1

## 1 はじめに

～今年6月の国会で改正され、  
来年から施行予定～

私たち日本人の日々の暮らしや経済活動を基本的に規律する民法は1896年（明治29年）に制定されました。以来若干の改正はあったものの1世紀以上経った今日まで、大きな改正はありませんでした。

その間日本人は、日清日露戦争から第2次世界大戦終結まで半世紀近い戦争の時代を生き抜き、天皇を頂点とする家父長中心の社会から個人中心の社会へ急転換し、経済的には戦後のめざましい復興、バブル崩壊とそれに追い打ちをかけたリーマンショックによる景気低迷を体験して、暮らし振りも、生活意識も、経済活動も大きく変わりました。

しかし、民法は、法典と呼ばれる国の基本法の1つとして大きな定めごとをしているため、ほとんど改正されずに今日まで来ましたが、さすがに120年の歳月を経るといかにも社会経済の実態とかけ離れた条文も見られるようになったため、数年前から学識経験者による法律改正が進められるようになったのです。

民法は、第1編総則、第2編物権、第3編債権、第4編親族、第5編相続の5つの編に大きく分けられています。今回の改正は第1編総則と第3編債権の部分です。なお、物権とは所有権など物を直接支配する、誰に対しても主張できる権利で、債権とは賃料を払えなど特定の人に一定の行為を要求できる権利です。

政府は先ごろ改正案を公開し、今年6月の成立を目指しており、来年春から施行する予定ですが、まだ国会審議が始まっておらず、改正案が国会で修正される可能性もあるので、現段階の解説は、政府の改正案によるものであることをあらかじめお断りしておきます。

改正点を見ますと、社会経済の変化をふまえて今では定着した裁判例や学者の条文解釈を明確にするため条文を改訂したものが大部分なので、これまでの取引慣行が大幅に変わることはあまりありません。しかし、時効、利率、連帯保証など法律解釈論では対応でなかった条文は改正による影響が大きく、注意を要します。

民法改正の解説は4回に分けてというご依頼ですが、条文の初めの方から順に解説していくよりも、皆様にとって関心のあるところの方から解説した方がよいと思ひまして、賃貸借関係の条文から始め、次に時効、利率等を解説していくこととします。



弁護士

おおたに はや お  
大谷 隼夫

著者プロフィール  
中央大学卒業、検事をへて昭和60年より弁護士（東京弁護士会）東京エクセル法律事務所パートナー。土地建物賃貸借、相続等の一般民事、会社法務、刑事を担当。著書：「持株会社の実務」（共著、東洋経済新報社）「Tax & Lawシリーズ グループ会社の経営実務」（編著、第一法規出版）他

## 2 賃貸借関係の改正

## 1) 現行第601条の改正条文

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによってその効力を生ずる。

解説 アンダーラインをつけたところが改正で加えられました。「借りた物は返す」が貸借契約の基本で、消費貸借（第587条）、使用貸借（第593条）にはそのことが明記されているのに、賃貸借の条文には明記されてなかったのので、これを明記したものです。

## 2) 現行第602条の改正条文

処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、次の各号に掲げる賃貸借は、それぞれ当該各号に定める期間を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、当該各号に定める期間とする。

- 一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借 10年
- 二 前号に掲げる賃貸借以外の土地の賃貸借 5年
- 三 建物の賃貸借 3年
- 四 動産の賃貸借 6箇月

解説 現行第602条は「処分につき行為能力の制限を受けた者又は処分の権限を有しない者が・・・」となっていたが、冒頭の「処分につき行為能力の制限を受けた者又は」を取り除き、アンダーラインの部分を加えました。

取り除いた理由は、「処分につき行為能力の制限を受けた者」とは未成年者、成年被後見人、被保佐人及び被補助人をいい、これらの人たちについての法律行為については、別の条文で規律されるので、第602条で「処分につき・・・」とあると、これらの人たちが短期賃貸借契約なら自由に一人で出来ると誤解されかねないためです。

アンダーライン部分を加えたのは、期間を超える契約をした場合、超える部分だけ契約が無効となり、短期賃貸借契約として有効であるという通説を明文化したものです。

## 3) 現行第604条の改正条文

- (1) 賃貸借の存続期間は、50年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであ

ても、その期間は、50年とする。

- (2) 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から50年を超えることができない。

解説 アンダーライン部分が改正点です。賃貸借の存続期間は、現行は最長20年ですが、これを50年に延ばしました。物流センター、大型貯蔵施設など20年を超えることが予定される事業活動用の賃貸物件はかなり有り、また、借地借家法で建物所有目的の借地権は30年以上でなければなりません。そこで現在の事業活動に即応できるように延長したのです。しかし、余りに長期になるのも当事者をその間拘束することになるので、現行民法第278条の永小作権に合わせて、50年とされました。

また、現行法では、同じ条文の中に2つ以上の項があるとき、1項には番号を付けず、2項目から2、3と番号を付けていましたが、改正案では、1項から番号をつけて分かり易くなっています。

#### 4) 現行第605条の改正条文

- (1) 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。
- (2) 不動産の賃借人が当該不動産の譲受人に賃貸借を対抗することができるときは、当該不動産の賃借人たる地位は、その譲受人に移転する。
- (3) (2)の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃借人たる地位を譲渡人に留保する旨及び当該不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃借人たる地位は、譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃借人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。
- (4) (2)又は(3)後段の規定による賃借人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。
- (5) (2)又は(3)後段の規定により賃借人たる地位が譲受人又はその承継人に移転した時は、後述する7敷金の新設条文の(1)に規定する敷金の返還に係る債務及び民法第608条に規定する費用の償還に係る債務は、譲受人又はその承継人に移転する。

解説 現行条文は

不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても、その効力を生ずる。

とだけ規定されていました。

しかし、不動産賃貸借の登記をすれば、物権取得者ばかりでなく、登記の前後を問わず、二重に賃貸借契約が結ばれて賃借権を取得した者や不動産を差し押さ

えた者にも対抗することができることを明文で明らかにしたのが、(1)項です。(2)項以下アンダーライン部分はすべて新設規定です。(2)項は、従来明文にありませんでしたが、判例上確立されていた考え方を明文化したものです。



賃貸物件の所有者が第三者にこれを譲渡しても賃借人の地位は留保する特約が交わされることがありますが、この特約だけでは、その特約が解除などで無くなると、賃借人の地位が当然新所有者に移転しないで、賃借人は賃借権を失う。そこで、(3)項を設けて、賃貸借関係が新所有者との間でも継続するようにしたものです。

(4)項、(5)項ともに、現行民法では規定されていないものの裁判例で確立されていたところを明文化したものです。

#### 5) 合意による賃借人たる地位の移転について条文新設

不動産の譲渡人が賃借人であるときは、その賃借人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる。この場合においては、前記改正第605条(4)及び(5)の規定を準用する。

解説 不動産賃貸人の地位の移転について現行法では明文がなかったが、裁判例によって、賃貸中の土地の所有権を譲渡する場合、賃貸人の地位を土地譲受人に承継させることにつき賃借人の承諾を要しないという最高裁判例があり、これは賃貸人の賃借人に対する土地を使用収益させる債務、敷金返還債務等が新所有者に当然移転することを認めるもので、賃借人に不利益でないため、判例の考え方をそのまま明文化したものです。

そして、この場合の賃借人の地位移転の對抗要件や賃借人の地位移転に伴う賃借人としての費用償還債務等については、改正第605条の(4)、(5)項と同様に規律することとしました。

#### 6) 不動産の賃借人による妨害排除等の請求権について条文新設

不動産の賃借人は、賃貸借の登記をした場合又は借地借家法(平成3年法律第90号)その他の法律が定める賃貸借の對抗要件を備えた場合において、次の(1)又は(2)に掲げるときは、当該(1)又は(2)に定める請求をすることができる。

(1) 当該不動産の占有を第三者が妨害しているとき。

当該第三者に対する妨害の停止の請求

(2) 当該不動産を第三者が占有しているとき。当該第三者に対する返還の請求

解説 これについても現行民法に規定がなく、これまで確立された判例、学説を明文化したものです。

<次回に続く>

よろしくお願いします。

## 会社テイク・ワン

代表取締役  
竹本邦雄さん



竹本邦雄と申します。海老名市において事業をしています。総会に諏訪さんの誘いを受けて出席したのが、出会いの始

めは、真面目です。趣味は、読書、ゴルフです。今、色々な活動しております。因みに、自治会の副会長をはじめ交通指導員、交通安全指導員、中学校のPTA会長も引き受けています。

業務形態としてアパートの管理、自社のテナントの管理などがあります。私は、何事においても探究心があり物事において先をききたす方なので、神奈川県不動産賃貸業協同組合を通じて活動していきたいと思

っています。することが嫌いなので、常に人より多く情報を取りたいという気持ちのきっかけです。また、ゴルフの開催があるということも大切にしたいと思っています。また、未来共々永く宜しくお願いいたします。

ング

610



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

## ズ

不動産鑑定士・行政書士

え ぞうこういち  
江 蔵 耕 一

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

日本の住宅は玄関の敷居、上がりかまち、和室に段差が多く、建物内事故につながっている、尺貫法は日本の家屋に寸法の基準とされ、1.8m)がその単位として有名であり、廊下はその半間(0.91m)となっているため、車椅子(幅1.2m)が通るのに不便となっています。

### ノーマライゼーションの考え方

社の中でノーマライゼーションとは「障害を有する人も障害のない人と同じ日常生活を送ることができるよう生活環境を社会的条件で整備すること。」と、デンマークのB・ミッケルセンやスウェーデンのニルジェが提唱してきました。具体的にはバリアフリーやユニバーサルデザインの考え方がそのひとつであり、世界的には1971年の国連の「知的障害者の権利宣言」、日本では1993年の「障害者基本法」がその精神をうけています。

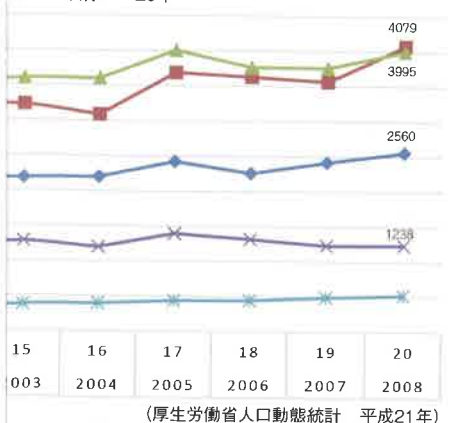
### バリアフリーデザインとユニバーサルデザインの違い

#### バリアフリーデザイン

「障壁」とFree(自由)を組み合わせたもので、自由な状態を意味しますが、具体的には「高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律(従来のバリアフリー法(正式には高齢者、身体障害者が円滑に移動するための特定建築物の建築の促進に関する法律))やユニバーサルデザイン法(正式には高齢者、身体障害者等が利用した移動の円滑化の促進に関する法律)の統合したもの」がありますが、例えば病院、デパートの入り口のバリアフリー化であり、駅等でEVやエスカレーターの設置、障害者用ブロックの敷設等があげ

#### ユニバーサルデザイン

移動 一平成7~20年



# 相続手続き



顧問税理士 山家一洋

## 印のない自筆証書遺言書

被相続人Aさんは未婚であり、配偶者、子供はなく、ご両親も既に死亡されており、兄弟姉妹による相続(実際には兄弟姉妹は全員死亡しており、甥・姪による代襲相続)となりました。

今回、代襲相続人のひとりであるKさんより相続手続きの相談依頼を受けておりましたが、後日になり被相続人Aさんが書いた自筆の遺言書が発見されたとの連絡があり、至急管轄の家庭裁判所に申し立てをし、自筆証書遺言の検認を済ませてもらうこととしました。

その後、早速、検認済の遺言書を拝見させようとして遺言書面には被相続人の押印はなく、遺言書封筒に封印のみ押されたものでありました。

このような「印のない自筆遺言証書(封じ目に印あり)」の場合については、「遺言書本文の入れられた封筒の封じ目にされた押印をもって民法968条1項の押印の要件に欠けるところはないとした原審の判断は正当として是認することができる」と判示されています(平成6年(オ)第83号遺言無効確認請求事件)。

その判例趣旨に沿い、今回、各取引金融機関及び法務局にその遺言書の有効性についての説明を行い、検認依頼をお願いしたところ、全先より「有効」との回答を得、無事「印のない自筆証書遺言書」による相続手続きを進めることが出来ました。

しかし、提出先によっては有効性に疑問を持ち、手続きに応じてくれないところもあるかもしれません。

Kさんも、「せっかく遺言書を残してくれていたのに、もしかしたら形式違反で無効になったかもしれないと思うと、自筆証書遺言って怖いですね」とおっしゃっていました。

形式違反の心配のない公正証書遺言を残すメリットを、改めて感じたケースでした。

(全国の相続手続支援センター相談事例集Vより)



## オーナー様サポートサービスキャンペーンのご案内

### より豊かな湯廻りをより安全に創造・提供致します

## ■キャンペーン期間：2015年4月1日(水)～6月30日(火)

期間中にご購入またはご契約成立いただけるお客様に、エコで高性能・多機能な商品を**特別価格**にてご用意しております。この機会に是非ご利用ください。

### スムーズでスマートなキッチン「レシピア」



**Before**

狭くて料理がし辛かったキッチンが・・・



ムダのない動きで  
スムーズで  
スマート!!

### ■キャビネット「早わざポケット」

ベースキャビネット内の引き出しの手前から20cmのスペースに、フライパンや包丁、まな板、調味料など、使用頻度の高い、多くの調理用具が収納できる「早わざポケット」キャビネットを少し開くだけで調理用具の出し入れが可能ですので、無駄な動きを省きスムーズな調理ができます。

レシピアプラスI型 センターラインプラン

メーカー小売価格 799,000 円～(税込/工事費別)



### 3つのプランから選べる「ユパティオV」



**Before**

狭くてくつろげなかった浴槽が・・・



広がって、  
のびのび入浴!

約14%  
節水

### ■らくエコ浴槽

肩まわりはゆったりした広さで、底面付近はムダをなくした独自の形状。入り心地を損なわず、年間に浴槽50杯分、水道代で約2か月分の節水ができます。

※毎日、お湯ほりをした場合。当社従来品との比較。

ユパティオV

メーカー小売価格 861,840 円～(税込/工事費別)

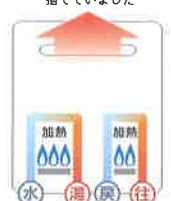
### 高効率ガスふろ給湯器

#### 環境/家計にやさしい エコな給湯器



### ■エコジョーズの特長

約200℃の燃焼ガスを捨てていました



従来タイプ：熱効率 80%

排熱は約50℃まで下がります



エコジョーズ：熱効率 95%

熱効率 約95%、  
ふる90%を実現

- 効率アップは家計の負担も低減します。年間約 ¥20,600 の節約!!
- CO<sub>2</sub>排出量の低減にも貢献します。

これまで捨てていた排熱を使ってお湯をつくります。ガスのエネルギーのほとんどをお湯に変える高い技術です。

GT-C2452SAWX-2 BL

メーカー小売価格 368,280 円～(税込/工事費別)

### お手入れ簡単。シンプルで快適空間「キューボ」



**Before**

ごちゃごちゃと片付かなかった洗面所が...

### ■キュービックカウンター



つぎ目がなくお手入れラクラクのキュービックカウンターと、水栓まわりに水がたまらない壁出し水栓で、清潔に保ちます。

キューボ

メーカー小売価格 172,800 円～(税込/工事費別)

収納スペースが増えて  
片付けラク!!



Cubo キューボ

掲載の商品は一例です。ご希望の機種でお見積いたします。お気軽にご相談ください。

■お問い合わせ・ご用命は



株式会社リフレッシュ

<http://www.kk-refresh.co.jp/>

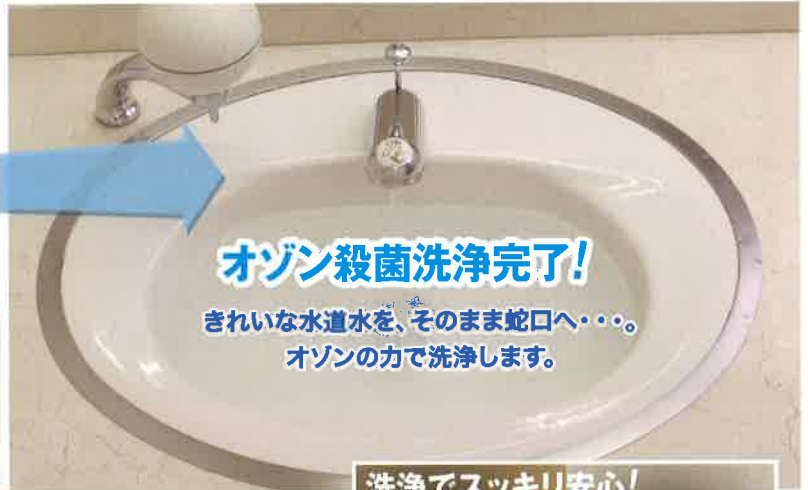
サポートセンター  
フリーダイヤル

0120-548-026



## オゾン殺菌洗浄による設備のメンテナンスのご提案

# 給水・給湯管の「赤水」はサビだけではありません オゾンで殺菌・洗浄して、きれいな水が使えます



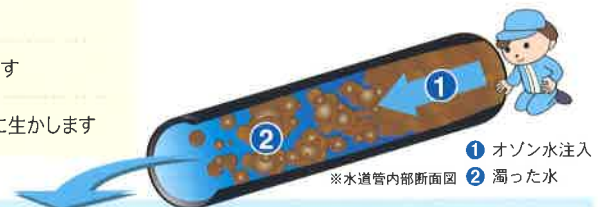
- ❗汚れた水を気づかずに飲んでいませんか?  
「赤水」はサビばかりではありません。その多くはスライムという汚れや、雑菌が粘着したものです。「赤水」は管内が汚れていることの警告です。
- ❗建物の老朽化は水道管から...  
「赤水が出る」症状は血管にコレステロールが溜まっているような状態。そのまま放置しつづければ管の寿命が短くなり、建物全体の価値が低下するばかりではなく、水漏れの危険性と同時に、やがて大規模な工事が必要となってきます。

### オゾン 殺菌洗浄 の特徴

- ① 効果 オゾンの持つ強力な酸化分解力で錆ツブ・スライム・殺菌を隅々まで殺菌洗浄
- ② 安全 圧力をかけず、配管にやさしい工法
- ③ 脱臭 オゾンのもつ脱臭効果で水道管の匂いも取り除きます
- ④ 安心 オゾンは50分で酸素に戻るので、配管内に残存することなく安心
- ⑤ 短時間 工事期間、断水時間ともに最も短い工法
- ⑥ 給湯 給湯配管も洗浄でき、お湯も安心してご使用できます
- ⑦ 保全 汚れを除去することで、配管の持っている寿命を最大限に生かします



※内視鏡写真（樹脂配管内部の例）



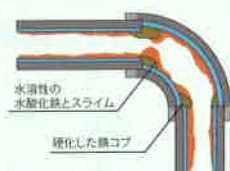
### オゾンのおかげで 汚れを分解して 流し出します

#### 配管内部の状況 (ライニング鋼管の例)

##### 洗浄前の給水管内部

ライニング鋼管の場合、錆は接合部に集中し、塩ビライニング部分にはスライムが付着しています。

鋼管部分  
塩ビライニング

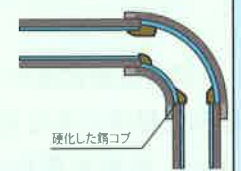


水溶性の酸化鉄とスライム  
硬化した錆コブ

##### 洗浄後の給水管内部

洗浄後は、スライムと水溶性の酸化鉄を除去し、接合部の硬い錆コブのみを残します。

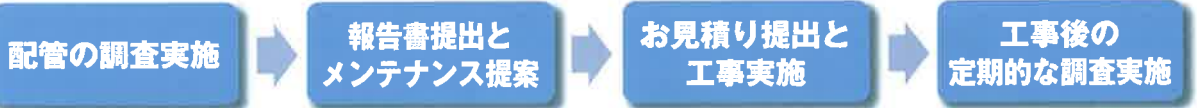
鋼管部分  
塩ビライニング



※効果は現場により多少異なります

まず、給水・給湯管の中を調べてみる必要があります。  
調査結果に基づき、今後の配管のメンテナンスについてのご提案をさせていただきます。  
お気軽にご相談ください。

#### ご提案の流れ



■お問い合わせ・ご用命は

株式会社 ヤザキシンメイ

電話 048-222-2600

<http://www.yazakishinmei.co.jp/>



## サンセイランディックの底地見聞録

### 契約更新のサポートから 底借同時売却に発展した事例

「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、楽なんでしょ?」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。当社の事例を通じて、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。



底地くん

サンセイランディックでは底地(=貸宅地)や古アパート等、資産価値が低くなりがちな不動産の買い取りをしております。そこで、当社がこれまで手掛けた不動産権利調整の現場についてお伝えします。

今回は底地の契約更新サポート業務から、最終的に底借同時売却に至った事例をお伝えします。

#### きっかけは一通のメールから

当社ではメールや電話での無料相談を受け付けており、ある日地主の渡辺さん(65歳女性・仮名)から一通のメールを受けました。

『契約更新間近の借地権者がいますが、自宅から離れた場所にある底地なのでほとんど面識がありません。直接更新料の話をするに不安があり、御社にご連絡いたしました。』

お話を伺うと、渡辺さんは相続でこの底地を引き継いだのですが、それまではその存在を知らなかつ

たそうです。どうしたものかとインターネットで調べたところ、当社の「底地.com」を見てご連絡をくださったようです。これをきっかけに、当社で契約更新のお手伝いをさせて頂く事になりました。

#### 借地権者さんのご様子

当社は早速借地権者さんにお会いし、状況を伺いました。

借地権者の田中さん(72歳男性・仮名)は息子さん(38歳)と二人暮らしをしていました。田中さんは年金暮らしであり、息子さんは病気の為働くことが難しい状態でした。そのため田中さんの年金と、2階を間貸しして得ているわずかな賃料でつましい暮らしを送っていました。一方、地主さんからは借地の契約更新料として前回と同じ500万円を請求されていましたが、その金額を支払うのはとても困難な状況でした。

困った田中さんはこの件を弟さんに相談し、金銭的な援助をお願いしましたが、彼も生活に余裕がなく難しい状況でした。頼る宛てのない田中さんは途方に暮れていました。

#### 当社からのご提案

後日、地主さんに田中さん親子の様子をお伝えしたところ、それを考慮してもともと500万円だった更新料を350万円に値下げして頂けることになりま



した。

ところが、田中さんにとってはそれでも難しく、100万円だけ更新時までにご準備頂き、残りの250万円は分割でお支払頂けないかと提案してみました。やはりそれでも田中さん親子にとっては困難な状況でした。

## 考えた末に

悩んだ末に田中さんが出した答えは、地主さんに借地権を返すという選択でした。当社が地主さんにこの旨を伝えると、地主さんも底地を処分したいと仰いましたので、底地と借地権を同時に売却、つまり所有権として売り出すこととなりました。

ところが、田中さんの所有する建物には借家権者が2名おり、彼らの明け渡しが終わらないと売却ができませんでした。そこで当社が先に田中さんから借地権を買い取り、家主として明け渡し交渉を行いました。

## 借家権者の明け渡し

2名の借家権者はどちらも高齢者の独り暮らしでした。おひとりはおもともと退去される予定だったので、当社がご挨拶に伺った際はすでに退去されていましたが、家具などがそのまま放置された状態でした。明け渡しの手間は掛からなかったものの、残置物の片付けに費用と手間を要しました。また、もうお一方は田中さんのご友人で、高齢者の独り暮らしだったので移転先の確保に時間を要したものの、無事明け渡しが完了しました。

## いよいよ同時売却

その後、当社が持っている借地権と地主さんがお持ちの底地を同時売却するにあたり、たまたま隣地で旗竿地であった隣地にお住まいの方が当物件に興味を示して下さい、比較的すぐに売却が決まりました。それまでは接道が弱い土地でしたが、隣地であった当物件を手に入れたことで十分な接道が取れるようになり、土地の資産価値が向上したと喜んで頂きました。

## 契約更新は悩みの種

契約更新は地主さんや借地権者さんにとっても悩みの種となりがちです。やはり借地権者さんにとって更新料は大きな支出である一方、地主さんにとって更新料は貴重な収入源です。単純に収益として得たいだけでなく、いずれ来る相続に備え、納税資金としてにまとまった現金を用意する必要があるからです。

このように底地借地はお互いにとってデメリットが多く、適切な資産管理が必要です。サンセイランディックでは底地の買取りだけでなく、管理やコンサルティング業務も行っておりますので、幅広い不動産の問題に対し柔軟に対応いたします。是非お気軽にご相談ください。



## Profile

### ■ 宮澤 薫 (みやざわ・かおる)

1968年千葉県生まれ

2006年サンセイランディック入社。

現在は横浜支店で活躍中。責任感が強く、人情味のある人柄で多方面の方々からの信頼を集めています。

### ■ 株式会社サンセイランディック 横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1横浜天理ビル20F

TEL.045-620-0022(代) / FAX.045-620-0021

底地.com <http://www.sokochi.com/>

WEBページ <http://www.sansei-l.co.jp/>



# 人間万事塞翁が 「運(?)」

不動産鑑定士・行政書士 江蔵耕一 えぞうこういち

発明王エジソンは言っている。「天才とは一パーセントのひらめきと九十九パーセントの努力の結果である」。この場合「ひらめき」は「幸運」と置き換えてよいであろう。iPS細胞を発見した京大の山中教授も幸運にめぐまれたと述べておられる。

凡人はわずか一パーセントどころか日頃は九十九パーセントの運・不運に左右されている。昨年三十五年ぶりに火山噴火した木曾の御嶽山での生還者と死者は紙一重の差である。紙一重の差が「運・不運」となる。昨年の広島土砂災害もしかり。人間の一生はそれこそ運・不運により決まっているとしか思えないのが災害や事件によって証明されている。

私のいつもの朝は湘南鷹取の団地巡回バスで七時半から八時台のバスに乗り、約十五分で京浜急行「追浜(おっぱま)」駅に着く。団地内の道路から、一般国道十六号線に出ると追浜駅までは一直線だから普通であれば十六号線に出てから五分で駅に着くのである。

そして追浜駅で電車に乗ると金沢文庫でいったん下車し、快速特急を一台やり過ごし、次の快速特急が着くと同時に前後に増結車両が入ってきて増結車両に座ることが可能である。もちろん、左回りの法則を活用し、並ぶ時はドアに向かって右側に並ぶ。他の時間帯ではこううまくいかない。大体二つの快速特急をやり過ぎないと座れないのである。それほど、京浜急行はラッシュが続く。

ところが、その日はいつもと違っていた。十六号線に出るといやな音が聞こえてきた。



「ピーポー、ピーポー、」例の音である。

十六号線は案の定渋滞が始まっていた。二、三分進んだかと思うと二、三分止まる。その繰り返しが何度か続くと十六号線の左側にはパトカーが二台赤い警告灯を点けながら止まりかけており、その先に乗用車とトラックがドッキングしている。助手席にはぐったりとして若い女性がうずくまっている。運転手同士は言い争いをしていた。

このような光景は通勤者にとって何度かお目にかかるが、バスの車内ではその後がたいへんである。駅前の停車場よりふたつぐらい前の停車場でおりて歩く人、ケイタイであちこちに連絡するひと、あきらめてじっとしている人、事故には目もくれないで寝ている人、千差万別である。結局その日は三十分以上バスに缶詰となった。

「泣きっ面に蜂」といって、不運は続く。予定した電車に乗れないと、「金沢文庫」駅での増結車両にもうまく乗れない。「金沢文庫」駅での増結車両は快速特急が到着するたびにその車両の前後に交代で増結するから、予定が狂うと増結車両に乗るためにホームを行ったり来たりしなければならない。ドア一つにつき三人並んで増結車両を待つが十八人以上並んでいると次の増結車両を待たないと確実に座れないからまた遅くなる。だから、増結車両に乗り遅れるとホームの端から端まで運動会となる。おまけにホームのアナンスは「ホームでは危険ですから走ったりしないで下さい」とくる。

不運の連続は「横浜」駅に着いてからも待ち受ける。いつもと異なるドアから乗り込むと、隣のJR根岸線への乗換え時間がいつもと違った場合はいつものJRの車両には永久に乗れない。

四十年間近く通勤しているとホームからホームへの乗換え時間やホームへどの階段が最短時間でいけるか身についてしまう。おかげさまで一分もあれば、JR根岸線から京急へのホームまで行き電車に乗れるようになる。

人間の習性は仕事と同じでうまくいっている時はよいがひとたび「不運」につきまといられるとすべての習性に影響を与える。

特に病気の宣告でガンの宣告はその人の一生に影響を及ぼす。ガンのステージで末期ガンと言われたらだれでもエンディングノートや遺言書を書き始める。

ガン検査ではいわゆる「生検」がその人の「運・不運」を決める。

生検とは病理学の分野でいう「生体検査」のことで採取した人の細胞を輪切りにして電子顕微鏡でガン細胞を発見する。病変のある箇所及びその周辺から細胞を切り取り検査する。「生検」の結果はおおむねなんら異常のない人、早期のガン（ステージ一あるいは二）か、末期であるステージ三あるいはステージ四と告げられる場合が多い。

ガンになると人は最初これからどうなっていくのか非常に不安になり

「まさか、自分がガンになるなんて」とふさぎ込んでしまう。

次に病気を否定するようになる。

「私は絶対ガンなんかじゃない。これは医者 of 誤診に違いない」と。そして、色々病院を変えて「生検」のはしごをするひとも多い。いわゆる「ガン難民」となる。これは「否認」の段階である。

しかし、現実にはガンの症状がくり返されると、否認ができなくなり、今度はまわりの人（特に配偶者）に対して、暴言、暴力をふるうようなことになってしまふ。これは「怒り」の段階といわれるものであり、危険である。

ガンのストレスが長引くと今度は抑うつに状態になり、不眠や、絶望的になり、自殺まで考えるようになることがある。

この段階は「抑うつ」の段階と呼ばれ、家族崩壊の危険が増す。

次は「容認」の段階である。そしてここからが不運からの転換点となる。

ガンを「ありのままだに」に受け入れ、あきらめの気持ちになり、普通の人になる。

今後のことや、家族のことなどまわりに気を配るようになる。ここが一番大事である。その後食生活や生き様が変わるようになる。

一生をふりかえり、やらねばならぬこと、いわゆる「身辺整理」の段階となり、それらを経てターミナルケア（終末医療）にたどり着く。

ところで、人間万事塞翁が「運」というのは「不運・幸運」の両方を意味する。昔より「災い転じて福となす」という言葉があるぐらいだ。

始めに書いた通勤の不運も次のように考え直せば不運が幸運にもなる。

十六号線の自動車事故で電車に乗り遅れたのは不運であるが、車内でその日の予定の確認や、三十分過ぎの間に事務所で遣り残した簡単な仕事をやってしまうこともできる。大病院の「長い待ち時間」という不運も幸運に転換できる。

私は大病院に行く時は必ず、仕事の参考書や読みたい本を持っていく。なぜなら大病院での待ち時間は半日から一日かかるからである。ボーとしているよりは時間を有効活用できるからである。待ち時間で一仕事が終わるとなにか得をした様な気持ちになるのは私だけではないであろう。

「金沢文庫」駅でいつもの増結車両に乗れなくても苦にすることはない。新しい増結車両の乗り方を発見できるから、次回おなじ不運が生じてもあわてることがない。JR根岸線への乗換え階段の新しい発見も同様である。

このように人の運・不運というのは心の持ち様でころころ変わる。

経営者でも倒産からはい上がってきた人や、破産して再度立ち直った人もいる。

逆境をバネにして幸運を呼び寄せることもできる場合があるのだ。要は「心の持ち様」でどうにでもなると思ったほうがよい。だから、自殺だけはやめてほしい。死んだら幸運にもめぐまれない。

近代的な民主国家では「ゆりかごから、墓場まで」いたれりつくせりである。

いつまでも「不運」にとらわれてはいけない。「明日(あした)があるさ」ぐらいでちょうどいいのだ。「人の一生は良くも悪くもない」と召使に言わせたある有名な小説の一番最後の部分を紹介したい。私の大好きな言葉だ。

『だが、ロザリは、うれしくせに気むずかしい顔をして、ジャンヌを引き止めた。

「さあ、さあ、ジャンヌ奥様、およしなさいまし。泣かせておしまいになりますよ」

それから、おそらく、自分の頭のなかの考えに答えたのであろう、こう付け加えた。

「世の中って、ねえ、人が思うほどいいものでも悪いものでもありませんね」

(出典・女の一生・モーパッサン・新庄嘉章訳・新潮文庫)』





シャンデルチャペル  
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

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](mailto: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。



# 40<sup>th</sup>

おかげさまで  
東証一部へ

証券コード：3277

## 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](mailto: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 荒木三三

電話 045-985-1039 / ファックス 045-983-5617  
印刷所/クリップ・ポード 平成27年4月1日