

フリージア

Freesia

神奈川県不動産賃貸業協同組合報

秋号

2015 VOL.77



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。



- セミナー開催報告 …… 2～3
- 納涼会開催報告 …… 4
- 不動産学のススメ 介護③ …… 5～7
- シリーズ 民法改正の要点3 …… 8～9
- 相続手続き Q&A …… 10
- 新理事紹介 ……11
- オーナー様へ、設備キャンペーンのご案内 ……12
- オーナー様へ、給水管メンテナンスのご案内……13
- ロシア・サンクトペテルブルク見聞録 -1- …… 14～15
- 組合員募集のご案内 ……16

NEWS
ニュース

11月25日(水)
第15回 記念理事長杯ゴルフコンペ開催

於：平塚富士見カントリークラブ 平塚コース

12月5日(土) セミナー開催
テーマ「マイナンバー制度の概要」

於：横浜そごう9階ミーティングルーム No.1

セミナー開催報告



講師
大谷隼夫先生

平成 27 年 7 月 11 日土曜日、崎陽軒横浜ジャスト 1 号館ミーテングルーム 2 にて、講師には顧問弁護士の大谷隼夫先生をお迎えしてセミナーを開催いたしました。

120 年ぶりに民法改正が行われようとしている今、我々不動産賃貸業を営む者にとっては影響が大であると判断し、その解り難い法律の条文を大変平易に、具体的に説明して頂きました。テーマは『民法改正と不動産賃貸業に与える影響について』で実施いたしました。

最後まで熱心に聴いていただき、たくさんの質問も頂戴し、有意義に終えることができました。以下大谷先生よりセミナーの骨子をまとめて頂きましたので、掲載いたします。

「民法改正と不動産賃貸業に与える影響について」

1、120 年ぶりの民法改正

民法は国民の社会経済活動の基本法（民法典）現行民法は明治 29 年（1896 年）制定。

その後、社会・経済の実態がかなり変わりました。司法界は、鋭意法律解釈によって対応してきましたが、対応しきれないものもあり、また条文で明確に規律すべきことも多いため、大改正となりました。

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 編に分けられているが、今回の改正は第 1 編と第 2 編のみとなります。

2、不動産賃貸業に与える影響

これまで法律条文が不備、不明確なため解釈で補ってきたところを条文化してはっきりさせた部分は従来の実務が変化しないので、実務に与える影響が大きいところのみ取り上げて解説します。

(1) 民法総則と債権総論関係

1) 消滅時効

現行 消滅時効は、権利を行使できる時から進行する（166 ① ※数字は条文の第 166 条第 1 項を表す。以下同じ。）

債権 10 年

債権又は所有権以外の財産権 20 年 短期消滅時効

改正 ① 債権は、

イ：権利を行使できることを知った時から 5 年
ロ：権利を行使できる時から 10 年。但し、生命身体の侵害による損害賠償請求権は 20 年。

② 債権又は所有権以外の財産権は権利を行使できる時から 20 年

- (注) a. ① イの「知った時」とは、債権の内容と請求の相手（債務者）を知った時。家賃滞納の場合なら、支払期限経過と同時に請求すべき金額もその相手も分かっているから、その時から時効の進行が始まる。
- b. 元々家賃、地代は毎月あるいは毎年支払う契約がほとんどで、その場合の消滅時効は現行法も 5 年ですから（現行 169）、改正後も変わらないことになります。
- c. 確定判決や裁判上の和解など確定判決と同一の効力をもつものによって確定した債権の消滅時効が 10 年であることは改正後も変わりません。

2) 法定利率（利息を生ずべき債権の利率）（404 等）

現行 別段の意思表示がなければ年 5 分

改正 ① 利息が生じた最初の時点における法定利率による。

② 利率は、別段の意思表示がなければ年 3 %。ただし、3 年ごとに法務省令に従って変動する。

(注) 金銭給付債務の不履行についての損害賠償額は、債務者が遅滞責任を負った最初の時点における法定利率。但し、約定利率が法定利率を超えるときは約定利率（419）。

賃料支払遅延の時の遅延損害を法定利率以上に定めておく和良好的。



セミナー風景

3) 事業に関わる債務についての保証契約の特則

新設 ① 事業のために負担した債務を

主たる債務とする保証契約又は主たる債務の範囲に事業のために負担する債務が含まれる根保証契約は、その契約前1か月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が法人の場合を除き、保証債務を履行する意思を表示していなければ、その効力を生じないこととなった(465の6)。

- ② 主たる債務者は、事業のために負担する債務を主たる債務とする保証又はこれを含む根保証を委託するときは、受託者に、財産、収支状況、他の債務状況、他の担保状況等の情報提供義務があり、状況を提供しなかったり事実と異なる情報を提供し、それを債権者が知り得たときは、保証契約を取り消せる(465の10)。

(注) 家賃、地代支払債務の連帯保証人に関しては、従来通り。むしろ、皆さんが事業経営資金の保証人になる場合適用されうる規定。

(2) 賃貸借関係

条文の不備なところを、これまでに定着した条文解釈や裁判例を明文化したものが多く見られます。

1) 賃貸借契約成立要件 (601)

賃貸借契約の成立の要件に「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」を加え、借りたものは返すを明文化。

2) 短期賃貸借 (602)

「処分につき行為能力の制限を受けた者」を除外し、「処分の権限を有しない者」のみにした。つまり、不在者財産管理人、相続財産管理人、後見人などが賃貸借契約を結んだ場合、宅地の賃貸借なら5年以内、建物の賃貸借なら3年以内など短期間の契約であれば有効となる。

3) 賃貸借の存続期間 (604)

最長を20年から50年と延ばした。時代の要請。50年を超えることは認められない。

4) 賃借権の対抗要件 (605、605の2)

登記すれば新所有者にも対抗できる実務の扱いを明文化。

5) 合意による賃貸人の地位の移転 (605の3)

賃借人の承諾無くても移転できる、判例、実務の扱いを明文化。

6) 賃借人による妨害排除等の請求権 (605の4)

認めるとする判例、実務の扱いを明文化。

7) 賃貸人による修繕 (606)

賃借人に帰責事由のある時は賃借人に修繕義務なしを明文化。

8) 賃借人による修繕 (607の2)

賃貸人が修繕してくれない時と緊急の時は賃借人が独自に修繕してよいとする実務の扱いを明文化。

9) 減収による賃料減額請求 (609)

対象は耕作、牧畜用の借地のみであることを明文化。

10) 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等 (611)

現行法では賃借物の使用収益減による賃料減額が、賃借物の一部滅失に限られていたが、自然災害などにも拡大。

11) 転貸の効果 (613)

賃貸料より高い転賃料まで請求できない、賃貸人と賃借人が合意解除しても転賃借人に対抗できないなど明文化。

12) 賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了 (616の2)

条文が無かったので新設。

13) 賃借人の原状回復義務 (621)

原状回復義務は、通常の使用による損傷や経年変化、責めに帰さない事由によるものを除くを明文化。

14) 使用貸借規定準用 (622)

貸主の借り主に対する物の損傷についての損害賠償請求権は返還を受けた時から1年間は時効にかからない等。

15) 敷金 (622の2)

新設 従来の実務の扱いを明文化。

① 敷金の定義：名義の如何にかかわらず、賃料など賃貸借関係から生ずる金銭債務を担保するために賃借人から賃貸人に預ける金銭。

② 賃貸人は、敷金から未払賃料等を差引いた残額を次のときに返還しなければならない。

イ：賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたとき
ロ：賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき

③ 賃貸人は、未払賃料を敷金から差引くことができる。しかし、賃借人が敷金から差引いてくれと請求することはできない。

(注) 賃貸借とは関係ない貸付金があった場合、貸付金額を敷金から控除することはできないが、貸付金が弁済期限までに返還されてなければ、返還すべき敷金と貸付金とを相殺することは可能。

以上



終了後の反省会

納涼会

開催報告



静かに岸壁を離れる納涼船

殊のほか厳しい暑さの続く8月1日(土)、組合の夏の恒例行事となりました納涼会が、横浜市内でも最大級の水上市閣屋形船「すずよし」にて行われ、横浜港周遊のクルージングを大いに楽しみました。

間近のランドマークタワー、そして街路樹の木々にネオンが輝きはじめる頃、屋形船が桜木町の弁天橋棧橋を静かに離れると間もなく、渡邊理事長の挨拶と乾杯の発声で賑やかに納涼会が開会されました。

今年も、組合員とそのご家族、提携業者様を含

め約40名の方々にご参加をいただき、盛大且つ和気あいあいの納涼会を催すことができました。

美味しい料理と冷たい飲み物で暑さも一時忘れ、瞬間に時間が過ぎてゆきました。ライトアップされた赤レンガ倉庫群・大棧橋・氷川丸・ベイブリッジ、屋形船の間近を行き交う豪華客船も納涼会を充分盛り上げてくれたものと思います。カラオケタイムになりますと、サライとサザンの歌唱で宴も最高潮に盛り上がり、夏の暑さもこ



れで乗り切れるのでは、との錯覚さえ覚える様相でした。

2時間半の屋形船での納涼会も気付けば、みなとみらいの夜景が近づいて、楽しかった宴も終盤に差しかかり、伊東理事の中締め挨拶後、またの再会を願いつつ三々五々解散となりました。



渡邊理事長の音頭で乾杯!



小学生のお子さんも楽しんで参加してくれました!



伊東理事の中締めと万歳三唱



不動産学のススメ 介護③

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

1. はじめに

今回は福祉の専門家の紹介と高齢者の身体特性としての体力の衰えや脳卒中やパーキンソン病についてお話ししましたが今回はその他の高齢者の疾患について認知症を中心にお話しします。

2. 高齢者の身体特性(続き)

(1) 高齢者の主な疾患(続き)

① 心筋梗塞

心臓の筋肉(心筋)は冠動脈により酸素などが供給されますが冠動脈の狭窄や閉塞により、酸欠状態になりますと心筋が壊死して、心臓の機能が低下してしまう生活習慣病のひとつです。一般的には、胸痛発作、呼吸困難、冷や汗、不整脈症状が起こりますが、高齢者の場合、狭窄が小さいと無痛性心筋梗塞になる場合があります。

リハビリとしては廊下歩行、ベッド上座位など順々に運動負荷を行いMETS(リハビリの段階)は1~6までであり、6では階段昇降、農作業程度までです。住環境としては心臓や血管系に負担にならないよう手すり、段差解消、エアコンの設置、電動ギャッチベッドの利用などが重要です。

② 糖尿病

生活習慣病のひとつで先天性をI型、生活習慣によるII型があり、食事、運動、薬物療法の三つによる治療が中心になります。症状が進行しますと、糖尿病性網膜炎による失明や末梢神経障害による壊死、腎機能の低下といった合併症が起こり、いわゆる全身病の症状がでます。

住環境としては末梢神経障害には手すり、段差の解消、部屋全体の暖房、照明の工夫などがあげられます。

③ 慢性関節リュウマチ

全身の関節に炎症が起こり、痛み、はれ及び変形等が関節を中心に起こりますが、体内の免疫グロブリンGに対するリウマトイド因子を高率で発生させる自己免疫が原因と言われています。

住環境としては痛みによる関節可動性の現象と筋力低下から起立動作等が困難になるので机、テーブル、椅子、トイレなどにクッション性のあるものを取り付けるなどの考慮が必要です。

④ 視覚障害

白内障(角膜の混濁や水晶体が白濁したものです)や緑内障(眼圧の異常による視神経の圧迫で視野が狭くなるものです)が多く見受けられますが、しゅう明(光がまぶしく感じる)、夜盲(暗いところがよく見えない)及び加齢黄斑変性症(周りは見えるが中心が見えない)があげられます。住環境としては感知センサーやカーテン、ブラインドの工夫、段差の解消などがあげられます。

⑤ 聴覚障害

難聴が多くなりますが音の大きさの幅(ダイナミックレンジと言います)が小さくなり、低い音が聞こえにくくなります。原因としては慢性中耳炎、メニエール氏病及び突発性難聴があります。住環境としては電話の音の調節、カーペット等で雑音の吸収や吸音版の設置などがあります。

⑥ 脊髄損傷

交通事故等により脊髄を損傷しますと、知覚障害、排尿障害、直腸機能障害が起こりやすくなります。脊髄は5つの部位(頸髄、胸髄、腰髄、仙髄及び尾髄)に分かれますがそれぞれの部位により、体幹(四肢以外の部分)や上肢(両腕)、下肢(両足)の麻痺がありますので適切な車いすの選択が必要です。

⑦ 廃用症候群

いわゆる、寝たきり症候群とも言いますが、長い間ベッドにいますと全身の機能に影響を及ぼしますので次のとおり対処してください。

イ:必要以上に安静しない

ロ:マットレスの活用

ハ:ベッドに手すりを付ける

ニ:ポータブルトイレの利用

ホ:全床のフローリング化、及び玄関アプローチの改善等で動きやすくしましょう。

⑧ 言語障害

脳梗塞等により、大脳中枢に障害が起こり失語症(言葉を組み立てて話せない)、構音障害(上手に話せない)、音声障害(声が出ない)及び吃音等があります。住環境としてはFAXでの対応、福祉用具の活用があります。

⑨ 高次機能障害

失語症(話す、聞くことができない)、失行症(手足がまったく動かない)、失認証(見たり、聞いたりしたことが分からない)、身体失認(自分の体の一部がないように

感じられる)等ですが日常生活が困難になり、全面的介護が必要になります。

(2) 認知症について

2012年8月、厚生労働省の発表によれば介護は必要な認知症高齢者が300万人を突破し、65歳以上の10人に1人が認知症を患っていることになった。65歳以上の人口が2012年推計で約3,080万人であるから、高齢者の約10%になる。認知症高齢者の将来推計は2025年には700万人を超えると推定されている。今後在宅介護を充実させないと医療施設や福祉施設が極端に不足することになります。

それでは、代表的な認知症について述べます。

① アルツハイマー型認知症 (Alzheimer dementia) について

1901年11月ドイツの既婚の女性がフランクフルトの病院に入院しましたが、彼女は、夫が浮気しているものと被害妄想して夫と歩いている近所の婦人に対してなぐりかかったのです。嫉妬妄想も認知症の一症状であり、その婦人を診察したのが「アルツハイマー」と言う名前の医師でした。それが、アルツハイマー型認知症の始まりだったのです。認知症の約6割がアルツハイマー型で2割が脳血管性認知症、さらに1割がレビー小体型認知症で残りがその他の認知症といわれています。

◎ 脳における神経系のしくみ◎

運動したり、考えたりすることはすべて脳・神経系による働きによるものです。情報を受け取る役目が「樹状突起」と言い、「軸索」という神経線維が次の神経細胞に情報を伝えます。神経細胞と神経細胞との間にシナプスという媒介部分があり、神経伝達物質(ニューロトランスミッターと言います)という特殊な化学物質が信号を伝えます。

アルツハイマー型の認知症ではβアミロイドたんぱくと言う物質が脳に蓄積され、神経原繊維変化を引き起こし神経細胞をこわしていきます。βアミロイドたんぱくは繊維状の物質で、毒性があり、神経細胞の働きを阻害するのです。認知症は6ヶ月以上の症状が継続することが判定のポイントになります。

② 認知症の特色

イ：物忘れの症状 - 体験や出来事をすべて忘れる -

記憶がすっぽり抜け落ちるもので一時的な度忘れではないということです。記憶の線が過去から未来に一直線ではなく、点線ようになってしまい、点自体が現在なのです。従いまして、今どの時点の記憶があるか理解しあげる必要があります。

・ 正 常 - - - - 点線で一時忘れるが後日思い出す

・ 認知症 - () - ()の部分がすっぽり抜け落ちて
思い出さない

ロ：物忘れがひどくなると認知症となる

記憶がなくなると、簡単な暗算ができなかったり、自分のいる場所がわからなくなります。認知障害としては中核症状として次のようなものがあげられます(図表-1参照)。

(図表-1) 認知症の中核障害

記憶障害	体験した記憶がすっぽり抜けてしまう。短期記憶から長期記憶まで忘れるが比較的過去の記憶は残っています
抽象思考の障害	ことわざや単語の意味が理解できません
見当識障害	時間と場所と人との見当識の障害、徘徊します
思考・判断力障害	考えるスピードが遅い、手順を忘れる実行機能障害 二つ以上の情報処理ができないでパニックになります
失語障害	感覚性失語で無意味な内容で会話が成立しない、 文字が読めない、文字が書けない(失書)
失行障害	着衣障害やトイレの流しや電気のスイッチを切れない

これらの障害を時系列的にならべると次のようになります(図表-2参照)。

(図表-2) 時系列的の中核障害

記憶障害→見当識障害→終末期障害	
記憶障害(初期)： の内訳	繰り返しの作業をする、頼まれたことをすぐ忘れる、 直前のできごとを忘れる
見当識障害(中期)： の内訳	夏なのに冬の着物を着る、自宅のトイレの場所が 分からない、分の家族が分からないなど、徘徊する
終末期障害(寝たきり、失禁、摂取不可、意識混濁、昏睡)	

これらに時系列は軽度(記憶障害など)、中等度(見当識障害など)、重度(寝たきりなど)にも分けられますが全期間は多くが10年~15年です。

ハ：生活障害

家の中が整頓されていないとか、買い物ができない(おつりが計算できない)とかで自立ができなくなります。しかも本人は自分が認知症だとは思っていません。ただ、初期の頃は本人も気づき不安になりますがその後は自分は間違っていないと思いついてしまいます。それは自分が認知症だと自覚していないからなのです。自分が認知症になっていること自体が理解できないのです。

ニ：認知症障害と異なるせん妄とうつ状態

せん妄は光熱にうなされたり夜中に大騒ぎしたりする症状で薬物や感染症で起こりがちですがせん妄は急に起こるのに対し、認知症の進行は緩やかに進みます。うつ状態は死別や解雇などに伴い意識の低下や、ゆううつな気分になり一時的に記憶障害(仮性認知症と言います)になり孤独感や自殺したくなる症状で多くは一過性です。うつ病は自分の症状を把握できます。

③ 認知症の診断

イ：医学的検査

画像検査としては、CT, MRI, SPECT(単一光子放射

断層撮影) などがありますがこれらは病院、診療所などの専門的な場所で医師が診断するものです。素人でもできるものとしては次に掲げる「長谷川式認知症スケール」があります(図表-3参照)。

質問内容	配点	記入
1. お歳はいくつですか?(2年までの誤差は正解)	0 1	
2. 今日は何年の何月何日ですか? 何曜日ですか? (年月日)、曜日が正解でそれぞれ1点ずつ	年	0 1
	月	0 1
	日	0 1
	曜日	0 1
3. 私達が今いるところはどこですか? 自発的に出れば2点、5秒おいて、家ですか? 病院ですか? 施設ですか? の中から正しい選択をすれば1点	0 1 2	
4. これから言う3つの言葉を言ってみてください。あとでまた聞きますのでよく覚えておいてください。 (以下の系列のいずれか1つで、採用した系列に○印をつけておく) 1:a)桜 b)猫 c)電車 2:a)梅 b)犬 c)自転車	0 1	
	0 1	
	0 1	
5. 100から7を順番に引いてください。 (100-7は?それからまた7を引くと?と質問する。 最初の答えが不正解の場合、打ち切る)	(93)	0 1
	(85)	0 1
6. 私がこれから言う数字を逆から言ってください。 (6-8-2、3-5-2-9) (3桁逆唱に失敗したら打ち切る)	2-8-6	0 1
	9-2-5-3	0 1
7. 先ほど覚えてもらった言葉をもう一度言ってみてください。 (自発的に回答があれば各2点、もし回答がない場合、以下のヒントを与え正解であれば1点) a)植物 b)動物 c)乗り物	a : 0 1 2	
	b : 0 1 2	
	c : 0 1 2	
8. これから5つの品物を見せます。それを隠しますので何があったか言ってください。 (時計、鍵、タバコ、ペン、硬貨など必ず相互に無関係なもの)	0 1 2 3 4 5	
8. 知っている野菜の名前をできるだけ多く言ってください。 答えた野菜の名前を右欄に記入する。 途中で話まり、約10秒待ってもでない場合にはそこで打ち切る。 5個までは0点、6個=1点、7個=2点 8個=3点、9個=4点、10個=5点		

満点: 30点

カットオフポイント: 20 / 21 (20以下は認知症の疑いあり)

合計得点

出典: 加藤伸司・下垣光・小野寺敦志・長谷川和夫ほか「改訂長谷川式簡易知能評価スケール(HDS-R)の作成」『老年精神医学雑誌』第2巻第11号、1339-1347頁、1991年

(図表-3・改訂長谷川式簡易知能評価スケール・HDS-R・老年精神医学雑誌・第2巻第11号1,339頁~1,347頁)長谷川式認知症スケール

長谷川式認知症スケールの質問の意味は次のとおりです(図表-4参照)。

(図表-4) 質問の意味

問数	質問の意味	配点
第1問	記憶力の有無	0 1
第2問	時間の見当識の判定	0 1
第3問	場所の見当識の判定	0 1 2
第4問	即時記憶といって瞬時の記憶の判定	0 1
第5問	計算能力の判定	0 1
第6問	記憶力と注意力の判定	0 1
第7問	記憶の再生能力の判定	0 1 2
第8問	記憶力の判定	0 1 2 3 4 5
第9問	言語能力、発語の流暢性の判定	0 1 2 3 4 5

答えられたら加点し、答えられなければ0点として合計が20点以下ですと認知症の疑いがあります。

但し、これのみで認知症と判断するのはいけません。人によっては高得点する認知症の人もあります。逆のうつ病の人で20点以下の人もあります。ですから、やさしい言葉の意味を聞いてその意味がどういう意味なのか答えられない場合など、家族にどんな支障があるのか確

認して総合的に判断します。特にこのテストは認知症の人にとっては苦痛になる場合があります、自分の自尊心を傷つけられたと思われがちですので遊び感覚でそれとなく聞いてやる必要があります。

また、認知症の検査に行くなどといっはけません。認知症の告知にしても本人が拒否したらずきでないでしょう。それより、「私も病院にいきますから、いっしょに治療しましょう」と言って家族の支えを十分伝えることが重要です。

3. おわりに

認知症の症状を中心にお話ししましたが介護にあたっては本人よりもその家族の人や介護従事者の人が大変であり、ストレスのもとになる場合があります。また、認知症専門医も全国的には少なく施設や病院自体でも入院等について躊躇する場合があります。今回は認知症の人の家族や介護施設の職員はどのように認知症の人に対応したらよいかを中心にお話しします。

シリーズ
民法改正の要点 3弁護士
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

賃貸借関係の改正(つづき)

前々回、前回に続いて賃貸借関係の改正から解説します。

15) 第620条(賃貸借の解除の効力)

賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみ、その効力を生ずる。この場合において、損害賠償の請求を妨げない。

解説:アンダーライン部分が改正点です。

現行の第620条では、「この場合において、当事者の一方に過失があったときは損害賠償の請求を妨げない。」として「過失があったとき」と断ってありましたが、改正法はこの部分を除いています。これは貸借人の無過失責任を認めたということではなく、債務不履行による損害賠償請求権の一般規定(第415条)を適用すればよく、わざわざ「過失があった」と断る必要はないためです。賃借人として債務の本旨に従った履行をしないとき(賃料不払いや故意はもとより過失によっても、賃借家屋を損傷してしまったなど)あるいは、債務者の責に帰すべき事由によって履行することができなくなったとき(賃借家屋を重大な過失で全焼させたなど)に損害賠償請求ができます。この場合、債権者が債務者の故意、過失を証明する必要はなく、債務者が故意過失がないことを証明しなければなりません(例えば全焼の原因が落雷であったなど)。

16) 第621条(賃借人の原状回復義務)

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない。

解説:新設条文です。

現行の民法では、第598条に使用貸借の場合の借主の原状回復義務が規定され、これを第616条で賃貸借の場合にも準用されるとされてきました。

しかし、改正法では、賃借人の基本的義務として、契約終了後、賃借物の返還義務が明記され(改正法第601条)、これと合わせて、賃借物の原状回復義務は使用貸借の条文を準用するのではなく別途の条文として明記したものです。通常の使用、収益による損耗とは、和室の畳が長年の使用ですり減るような場合であり、賃借物の経年変化とは壁面が劣化してひびや剥離が生ずる場合などです。賃借人の責めに帰すことができない事由は、賃借人の方で証明しなければなりません。

17) 第622条(使用賃貸借の規定の準用)

第597条第1項、第599条第1項及び第2項並びに第600条の規定は、賃貸借について準用する。

解説:新設条文です。

第597条(期間満了等による使用貸借の終了)は、これも新設条文で、その第1項は、

当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。

です。これは念のための規定です。第599条(借主による取去等)も新設条文で

借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その附属させた物を取去する義務を負う。ただし、借用物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。

2 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物を取去することができる。

第599条は第3項までありますが、引用されているのは、上記の第1項、第2項だけです。

第1項は、借主があらかじめ貸主の同意を得たか否か、また、附属させた者が借主か他の者かにかか

ならず、借主には、附属させたもの、例えば空調設備などを取りはずす義務があることを明らかにしたものです。ただし、分離することができない物や分離するのに過分の費用を要するもの、例えば壁一面に塗ったペンキなどについては、取去義務は免れます。その場合は、借主が支出した費用の償還請求あるいは借主に対する損害賠償請求の問題として解決がはかられることがあるでしょう。例えば、くすんできた白い壁面を真新しく白に塗り替えたときは前者の問題となるでしょうし、借主の趣味でサイケ調の模様塗り替えたりすれば後者の問題となるでしょう。第2項は、現行民法598条に規定されている、借主が自ら借用物に附属させたものがあるときは、これをいつでも取去する権利のあることを改正法でも認めているものです。ただし、例えば、空調設備を取付けるとき配管用に壁に穴を開けた場合、空調設備を取去することは借主の権利でできるとはいえ、壁に空けた穴は完全に塞ぐか損害賠償金を支払わなければなりません。

第600条はアンダーライン部分が新設です。

契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない。

2 前項の損害賠償請求権については、貸主が返還を受けた時から1年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

第600条の第2項を新設した理由は、例えば貸主が借主による居室内の一部無断改装行為を把握したが、契約期間中居室内に立入って調べるなどの十分な状況確認ができず、退去明渡し後に調べて損害賠償額が算定できた時は、既に債務不履行責任の消滅時効（現行法は10年、改正法は5年）が成立してしまっているということがありうるため、貸主が返還を受けてから1年間は時効が完成しないこととしたものです。貸主は、10年以上も貸していた物件の返還を受けたときは、速やかに損害を受けていないか調べて対処すべきです。

3 賃貸借関係以外の主な改正

これまでは賃貸借契約特有の改正条文を解説してきましたが、これからは契約や債権全般に関わる条文の改正について説明します。

どの条文改正にも理由あつてのことですが、その

全部に触れることは紙幅の関係もあってできません。そこで、これからの解説は、これまでの賃貸借契約特有の条文解説のように全条文ではなく、重要な改正条文について、努めて分かりやすく説明しますが、一般の方に分かっていただくために少し長くなることをお許し下さい。

1 総則編

1) より取引の安全を重視した意思表示の規律へ

① **意思表示**とは、例えば賃貸借契約では、家主がある人に自分の持ち家を貸したいと思ったときに、その人に向かって「この家をあなたに貸します」と言うように、一定の法律効果を生ずることを望んで自分の意思を外部に表示することです。人が社会生活を営む以上、絶対に必要なものです。意思表示をすることで一定の法律効果を生ずる場合、法律行為といいます。法律行為の中には、遺言のように一人の意思表示でできるもの（単独行為）、賃貸借、売買のように双方の意思が合致するとき成立するもの（契約）、株主総会決議のように複数の人の意思が同一目的に向って合致するとき成立するもの（合同行為）があります。

② 意思能力

その意思表示が法律上有効と認められるためには、意思能力が必要とされています。意思能力とは事理を弁別する能力（現行民7条など）といわれていますが、要するに自分がしようとする意思表示行為がどういう法的効果を生むかを認識でき、その是非を判断できる能力です。その能力は人によって千差万別ですが、一般の人のレベルからみて著しく劣っていれば意思能力を欠くこととなります。このことについて現行民法には何らの規定もなかったため、改正法で次のように条文を新設しました。

第2節 意思能力

第3条の2 法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

高齢化社会を迎え、認識力も判断力も衰えた年配者が安易に投資契約を結んだりするケースが増加しつつあり、法律行為の有効性が問題となったときに意思能力の有無もより重視されるべきことから、基本規定の一つとして設けられた条文です。

（次回に続く）



相続手続き Q&A



顧問税理士 山家一洋

生前の「自慢」が仇に

Mさんご夫婦は元教員同士、子宝には恵まれませんでした。年金も老後の蓄えも十分あり、悠々自適なシニアライフを送っていらっしゃいました。

結婚以来、夫の収入で生活の殆どを賄い、妻の収入はほぼ全額老後資金として貯蓄していました。退職後は、夫婦でゴルフや旅行を楽しみ、傍目には贅沢な暮らしぶりだったようです。子供がいない夫婦は、遺言書が必要なことは重々承知していましたが、共に60代半ばのお二人に、妻の死が突然やってくると思ってもよらなかったのだと思います。

相続人はMさんと妻のお父様。お父様は、ご高齢ではありますが、幸いお元気で分割協議は可能でした。

分割についてMさんが全てを相続する事で了承し、早速手続きの準備を進めていたところ、突然妻の2人の弟が横槍を入れてきたのです。

「姉はもっとたくさん（財産を）持っていたはず。お義兄さんは（高齢の）お父さんを騙して姉の財産を独り占めしようとしている！」と。

そしてお父様を言いくるめ、自分達が父親に代わって分割協議に応じると主張し、お父様の実印を預かってしまったのです。

生前、姉弟間の戯言から夫婦共働きのMさんの妻は「お姉ちゃん（自分）は〇〇〇〇万円超持っている」と弟たちに自慢をしていたのだそうです。（しかも相当多めに・・・）

彼らの「誤解」を解くために、財産一覧の証拠となる金融機関の残高証明、過去からの通帳、証券会社の取引履歴や明細、保険契約内訳、不動産名寄せ、その他可能な限りの資料を提示し、ようやく遺産総額については納得してくれました。

しかし、次に出てきたのは「自分たち姉弟は子供の頃から何でも平等に分けてきた、姉の遺産も平等に分けることを（姉は）望んでいるはず！」と、驚きの主張。

結局、弁護士を介し協議の末、配偶者と親の法定相続分で分割することになりました。

遺言があれば、スムーズな相続ができたはず。いつその日が来るかわからないので、早めの準備が必要です。

（全国の相続手続き支援センター相談事例集VIより）

よろしくお願ひします。

*
新理事を
紹介します
*

株式会社ヤザキンメイ

代表取締役会長
佐藤 進さん



この度、(株)ノーリツ 阿部員外理事の後任としてご承認頂きました株式会社ヤザキンメイの佐藤と申します。

弊社はノーリツのグループ会社的な存在であり様々な協業を致しております。主に皆様の生活に欠かせない水まわり、住宅設備機器(トイレ、ユニットバス、キッチン、洗面、エアコン、LED照明、風呂給湯器)等 総合卸業を営んでいます。また、材工一括でリフォーム工事、オゾンリフレッシュ給水工事等を承っております。

皆様のご自宅、管理物件、アパート等の住設商材を通じてご協力できればと考えております。

神奈川県不動産賃貸業協同組合員の皆様、初めての組合活動で右も左も分かりませんが、皆様のご指導ご鞭撻を頂き少しでもお役に立てるよう頑張りますので宜しくお願い致します。

Welcome



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

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▶2015年 10月1日(木)～12月31日(木)

より豊かな湯廻りを
より安全に創造・提供致します

期間中にご購入またはご契約ただけのお客様に、エ
コで高性能・多機能な商品を特別価格でご用意してお
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つ
たキッチンが・・・



ムタのない動きで
スムーズで
スマート!

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)

●キャビネット 早わざポケット●

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
なので、無駄な動きを省きスムーズな調理ができます。



「ユパティオ」



Before
狭くてくつろげなかつ
た浴槽が・・・



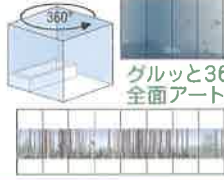
広く明るく
なって、
ゆったり入浴が



★標準搭載★

浴槽自動洗浄機能
●おそうじ浴槽●

ユパティオ ワイドタイプ 1616 プラス
ワンポイントウォール：スパフローザ
メーカー小売価格 1,539,500 円～
(税込/工事費別)



グルッと360°の
全面アートウォール
タイプも
あります!



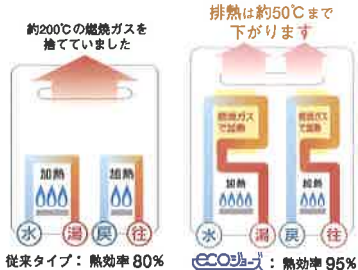
全30柄
53色から選べます

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●



熱効率 給湯95%、
ふろ90%を実現

- 効率アップは家計の負担も低減!
年間約 ¥20,600 の節約!
- CO2排出量の低減にも貢献!

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●



収納スペース
が増えて
片付けラク!!

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、水がたま
らない壁出し水栓で、水栓まわり
を清潔に保ちます。

キューボ
メーカー小売価格 172,800 円～(税込/工事費別)

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

まずは

給水管の劣化診断をしてみませんか？

お住まいの皆様の大切なライフラインである給水配管の中は普段みることができません。しかし、長年ご使用されている給水管の内部は、知らない間に錆などによる劣化が進んでいたり、汚れが付着している恐れがあります。ぜひ、これからの配管のメンテナンス計画の判断材料として、配管の劣化診断をお勧めいたします！

劣化診断の流れ



調査方法

① 抜管調査



調査箇所



抜管サンプル

② 内視鏡調査

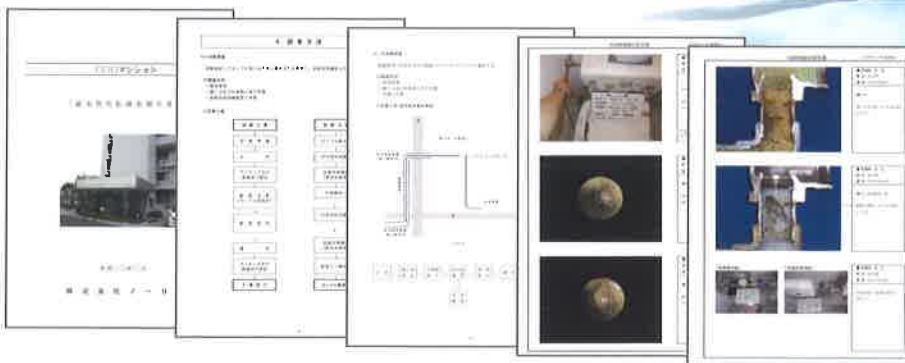


内視鏡調査風景



内視鏡写真

③ 調査報告書



給水・給湯管の水、
信頼できますか？
オゾンで殺菌・洗浄して、
配水管を安心できれいな水が
流れる環境に！

- 「抜管調査」「内視鏡調査」に設備の「外観目視調査」を行い、抜管サンプルならびに調査報告書として、調査内容をご報告します。
- 調査結果に基づいた「メンテナンスのご提案」をさせていただきます。

■お問い合わせ・ご用命は

ロシア・サンクトペテルブルク見聞録 -1-

顧問弁護士 大谷隼夫

「百聞は一見にしかず」の旅へ

今年の4月5日から7日間、彼の地では春まだ浅きサンクトペテルブルク（ソ連邦時代はレニングラード）を訪れた。

小生の畏友で、元NHKモスクワ支局長や解説委員も務められた小林和男さんから、「日本国内で報道されているロシア関係のニュースは、その大部分が西欧メディアからの配信を不勉強な日本のマスコミがそのまま流しているだけだから、ロシアの本当の姿を知ってもらうために周りに呼びかけている。一緒に行こう。」と強く誘われてのことだった。

小林さんは、「他国の実情を知るためには、その国の文化芸術に触れ、庶民の暮らしぶりを見て回ること」と言う。

ロシア通の小林さんのほか、大阪大学に留学し、日露関係史で博士号を取得し、現在はサンクトペテルブルク大学で教授を務めるオーリャ女史が滞在期間中ずっと案内役を務めてくれる。また、三井物産の現地子会社社長を講師にロシアの経済、社会の現状を解説してもらい、エルミタージュ美術館、エカテリーナ宮殿、マリインスキー劇場などに行って芸術を堪能し、マーケットや商店街も見て回るという、またとない合宿旅行で、総勢26名となった。



ピョートル大帝像前で小林和男さんと

ロシア人はいじめられっ子だった

日本人のロシアに対するイメージは、地図では日本の頭上にドーンとあってうっとりしく、終戦直後北方4島

を奪い取って返さないなど、ロシア人は横暴と見られてもやむを得ない面があるう。

しかし、歴史をたどると、ロシア人は元々は未開の寒冷地を右往左往する弱い民族であった。

古くは、東から蒙古（ダッタン）、西からデンマーク、ポーランド、南からトルコと繰り返し侵略され、そ

エルミタージュ美術館と広場



の度に領土を奪われ、あるいは貢ぎ物を差し出すことでなんとか独立を認められていたのがあった。

それが、江戸幕府誕生から100年遅い18世紀初頭にピョートル大帝がスウェーデンとの30年戦争に勝ち、バルト海に面したサンクトペテルブルクを首都としてからロシアの発展が始まった。18世紀中期の女帝エカテリーナ2世の代では、オスマントルコから今のウクライナを奪い取るなど領土を広げた。また、女帝は、ルネッサンス以降の西ヨーロッパの芸術作品にあこがれて名画を買い集め、これがエルミタージュ美術館の礎えとなったのを始め、文化の貧しい後進の地に文化芸術を発展させていったのである。

なお、この女帝は、生涯12人の男を相手にしたそうで、映画「戦艦ポチョムキン」で名が知られたポチョムキン将軍もその1人といわれる。女帝の偉いところは、男を取り替えるときは、必ずその男に城を与え生涯を保障したという面倒見の良いところだったそうである。

20世紀に入り、共産主義者によるソビエト連邦が大国となった。ソ連邦崩壊後のロシア連邦でも、確かに領土は広く軍事力は強いが、ロシア人の人口は1億4,000万人で、日本人より2,000万人多いに過ぎず、国民1人当りの所得は日本人の3分の2程度で、決して超大国とは言えない。

ロシア連邦とソビエト連邦は違う

ソビエト連邦崩壊により、ウクライナ、ウズベキスタン、タジキスタン、トルクメニスタンなどは連邦制を嫌って独立国家となり、ロシア連邦はロシア人の多い自治国家で構成されることとなり、共産主義、

社会主義を捨て、今や資本主義、自由主義体制である。みやげもの屋には、トーマス・ジェファソンからオバマまでの歴代著名アメリカ大統領の似顔を描いたマトリョーシカ人形も売られていた。

日本では知られていないウクライナ情勢

ウクライナは穀倉地帯で天然資源にも恵まれ、トルコから奪い取ったものの、19世紀半ばのクリミア戦争でトルコに奪い返され、ソ連邦時代に連邦の一部となるなど、取ったり取られたりの地であるが、経済的にはユダヤ人と結びついた一部の特権富裕層がずっと実権を握っており、貧富の差は激しい。ソ連崩壊後、経済政策の失敗からロシア連邦の近隣国に比べ、国民所得が2分の1以下にまで落ち込んでしまった。

このため、ロシア連邦に入りたいというロシア系住民が独立自治を目指して内紛となったのである。西側では人気のポロシェンコ大統領も世界の長者番付に載る大富豪で、家族をヨーロッパに住ませ、自身はいつでも逃げ出せるようにしているともみられている。ポロシェンコは、EUに支援を求めているが、EUに余力はなく、結局ロシアと和解し支援を得なければ、ウクライナは崩壊するのではないかとという予測もある。

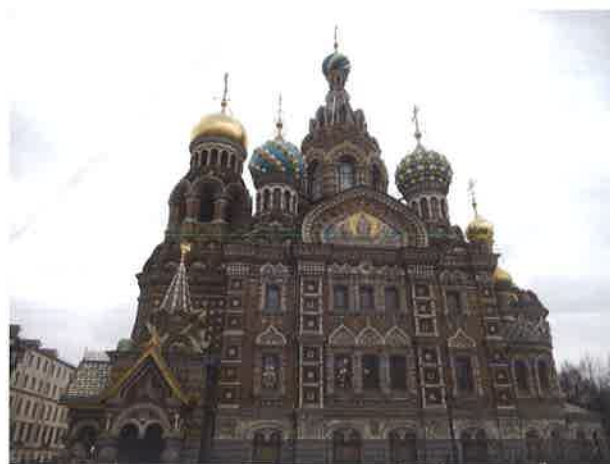
ロシア市民の生活は落ち着いている。

ウクライナ情勢をめぐる西側の経済制裁で、ロシア経済は悪化し、国民は貧乏生活にあえいでいると聞いていた。

しかし、行ってみると、人々の表情は明るく、店員は親切に応待してくれる。小生が独り歩きで道に迷



市内の様子



ハリストス復活大聖堂

い、店頭に住んだ店員に聞いたら、わざわざ店から出てきて指差して道を教えてくれた。同様の体験はこの旅行仲間からも聞いた。

裏通りに入ってもごみが落ちていないのは、住人が日本のように毎朝にでも清掃しているためであろう。それは心に余裕のある表れと思われた。ニューヨークのように壁面に塗りたくられた落書きも見られなかった。

商店やスーパーの品揃えも豊富である。品不足ではない証拠にスーパーではバーゲンもやっていた。商品の値段を日本円に換算するとそれほど変わらなかった。もっとも、所得が日本人より低いから、その意味では高めといえよう。

ソ連時代は街で写真を撮ることさえ制約があったそうだが、写真は何を撮っても注意されなかった。

人々の服装もスマートで、街の雰囲気は西ヨーロッパと変わらなかった。

ホテルでデザートに出されたブドウの茎がみずみずしいので、今どこから来るのかと聞いたら、北アフリカのモロッコから空輸されているという。

どうやら西側の経済制裁はあまり効いてないようであった。

ロシア人は歴史的に攻められると結束して防衛する民族である。ナポレオンに侵攻されたときも、ナチス軍に攻められたときも、結束して守ってきた。この経済制裁にも団結して立ち向かっているのである。

(次号につづく)





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 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 隣グリーンサービス伊東



国土交通大臣(33)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

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。

40th

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 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 荒木三郎

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10月1日