



平成22年4月8日

Vol. 66

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q. 父親の代から借地として貸している土地があります。その土地には住宅があり、その住宅は住んでいる人(以下Aさんという)が建てており、建物名義もAさんとなっています。しかしこの度、Aさんが亡くなり同居していた息子さん(以下Bさんという)が引続き住みたいとの申出がありました。私としては土地を自由に使用したいので建物を壊して土地を返してほしい旨を伝えましたが、借地権は相続できるのでそのまま使わせてほしいとの回答でした。これはBさんの言うことが正しいのでしょうか？

四月月上旬、家族で若松のグリーンパークに遊びにでかけました。その日はとても気持ちの良いお天気で園内には色とりどりの草花が訪れた人たちを歓迎してくれていたようでした。お昼にはサクらの樹の下でお弁当。時おりフツと吹きぬける風と共に花びらがヒラヒラと芝生の上を舞い、とても幻想的です。子ども達はお昼ご飯もよそに、花びらを掴まえようとキャツキャツと笑みをこぼします。ほんの少しの時間ですが、春を味わえました♪

A. さて今回は『借地借家法(しゃくちしゃっかほう)』についてのご相談です。さらにご相談のケースですと、父親の代から貸しているという点です。『旧借地法』に該当すると思われるので、(ここからの説明では)相談者をXさん(地主さん)として話しを進めていきたいと思えます。今回のご相談内容は結論から言いますと、Bさんの主張が正しい、ということになります。つまり、借地権は相続できるということになります。(旧借地借家法後半)

誕生日は母親への感謝の気持ちを表わす日♪



井料隆彦の感動体験!

年度末の3月31日に私は生まれました。学生時代は春休み中で少し寂しい思いをしていました。仕事を始めてからは年度末や引越シーズンと重なり、毎年のように忙しく誕生日どころではないことが多くなりました。そんな中でも加来不動産で働くようになってからは、両親や妻、家族や友人、そして会社のスタッフとその家族、同じマンション内のお花屋さんやカフェのみなさん、仕事を通じて知り合えた多くの方々から祝福していただくようになりました。欲しいなあと思いつつなかなか自分では買わないような物を見つけだしてプレゼントしていただいたり、遠くの方からは心のこもったバースデカードやお便り、メールなどでお祝いの言葉をいただきとても感動しました。夜はささやかですが妻が手料理で誕生日パーティーを開いてくれました。まわりの多くのみなさんのおかげで今の私がいるのだな、と感じられる一日となりました。みなさま、ありがとうございます。

日本では誕生日をおかえた本人をお祝いする日ですが、妻が仕事で行っていた韓国や会社みんなに参加している勉強会の先生のお話では、誕生日は『両親に感謝をする日』だそうです。最初はピンときませんでしたが、そのことが年々少しずつではありますが、わかりはじめたように思います。と言いつつ今年も両親に感謝を伝えることができなかったのですが、近い将来感謝を伝えられるようになりたいと思った一日でもありました。

旧借地借家法後半

通常の所有権は図1のようになりますが、借地権は図2のようになります。

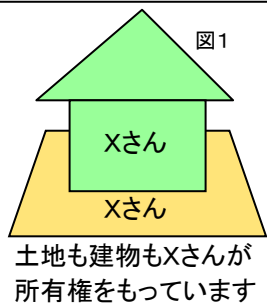


図1
土地も建物もXさんが所有権をもっています

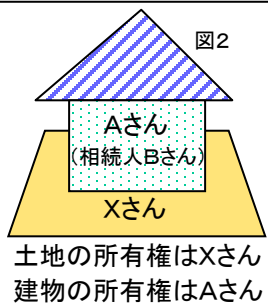


図2
土地の所有権はXさん 建物の所有権はAさん

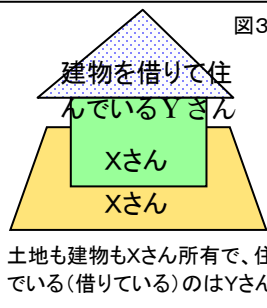


図3
土地も建物もXさん所有で、住んでいる(借りている)のはYさん

今回のご相談は図2のケースで、建物はAさんが所有していたのですが、Aさん

が亡くなり息子であるBさんが借地権(建物)を相続できるので(建物の所有者をAさんからBさんへ変更できる)Bさんの主張は正しいということになります。また相続人であるBさんは相続の名義変更についてXさん(地主さん)に伝える必要もありませんし、借地契約を相続人の名前で新しく結ぶ必要もありません。ですが、後々のトラブルを未然に防ぐためにも合意した旨を『相続合意書』や『名義変更の覚書』といった形で書面にしたほうがよいと思います。その際に承諾料などは発生しないのが基本的な考えです。尚、契約期間ですが、この『旧借地法』は借地人(この場合Aさん)と契約を締結する際に、契約期間を設定する場合は木造等であれば20年以上、鉄骨や鉄筋コンクリート造などの頑丈な構造であれば30年以上と決められています。さらに、契約期間が満了となつても建物があれば契約は終了せず継続となります。一般の賃貸借契約に比べて契約期間が長いのは、建物が建てる人の自己所有になりますし、また居住権を保護するためだと思われれます。(裏面へ)

また、契約期間を定めていなかった場合は、木造等であれば30年。鉄骨や鉄筋コンクリート造などの頑丈な構造であれば60年となります。そしてこれも期間満了となった場合も建物が存在している場合は契約更新となります。特に旧借地借家法で契約を締結している場合、地主さんは『土地を盗られたようなもの』と少々物騒な言い方をされる方もいらっしゃいます。

では今回のご相談のケースでXさんはどうすれば借地権が終了し、土地建物をXさん名義にして自由に活用することができのでしょうか？それは

- ★借地権をBさんから買取る(Bさんが売りたいくないと言えば当然買えます)
- ★貸している土地が広い場合、借地権の一部と貸している土地(底地)の一部を交換する
- ★契約期間の定めがない借地権の場合、家が古くかなり老朽していればそれを理由に借地権は消滅するのでそれまで待つ
- ★契約期間が定まっている借地権の場合は契約更新の際、その土地を自分で使いたいので戻してくれと伝えること(基本的には正当事由がいります)。
- ★稀なケースとして借地

として貸している土地(底地)を同時に第三者に売却することです。

基本的に借地の整理(権利関係の整理)は、当事者のどちらか一方が権利の全部または一部を手放す必要があるのですが、交渉できる機会は滅多にありませんし、様々なケースがありますので話しは慎重に進めたほうが良いでしょう。

地域イベント情報

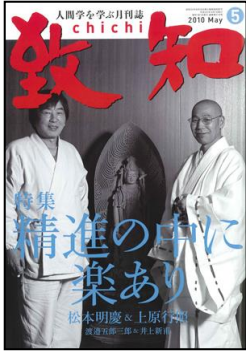
- ★【ワインdeeshi】酒一
小倉：『小倉にこんなワインの美味しいお店があるなんて！小倉の隠れた名店をはじめて紹介します。』
◎日時：4月20日(火) 18時〜21時(受付17時30分)
- ◎集合場所：米町公園(コレット裏)
- ◎参加費：4千円(ワイン3杯+フード3点・参加費付)
- ◎定員：200名(要申込)
- (申込みは1団体6名まで)
- ◎お問合せ：(株)アヴァンティ (093.563.7005)
- ★【吉祥寺藤まつり】：藤の花が寺の境内を白紫に染め上げます。3本の野田藤は樹齢150年程の市の保存樹にも指定されています。
◎日時：4月27日(火)〜29日(木)
- ◎場所：八幡西区吉祥寺町13番 吉祥寺周辺
- ◎問合せ：吉祥寺藤まつり実行委員会(093.617.0203)(香月市民センター)

今回は毎月拝読している月刊誌からです。この表紙に掲載されています二人の対談ですが、どんな方かを端的に説明すると、表紙右側は、伊崎寺住職の上原行照(うえはら・ぎょうしょう)さん。比叡山の千日回峰行という超人的な修行を達成された方。そして左側は、フランス国立ルーブル美術館ギメ東洋別館の佛像100体の修理を手掛けられた、大佛士・松本明慶(まつもと・みょうけい)さん。念のためですが、私は宗教家ではありませんので、あしからず。このお二人の対談の中で松本氏が【だから自分の弟子たちに言うんです。師匠が言うてることを自分の小さな器ですくに行ったら、みな落つこととしてしまふよ、と。そうなると教えるほうも嫌になる。だから私は師匠の言うこと、所作を全部すくに行きました。自分の超えたものを受け取ろうとするから重たいですけど、すべて頭に入りましたし、また吸収できる時期でしたね。】と話しをされていました。私にも『師匠』と呼べる方がいます。しかしこの松本氏のように、師匠の言うこと、所作を全部すくに行こうとしているか？と問うと、自信をもって『否』となるでしょう(苦笑)。私はあくまでも『自分の小さな器』ですくに行っているなあと感じました。「自分が、自分が」の「が」は『(自)我』と言います。少しずつ一旦自分をクリアにして、素直にすくに行けるように努力します。

先月グッときた本の紹介



『月刊誌 致知(ちち)』



発行人 藤尾秀昭 致知出版社

感動日記

【加来寛の感動体験】
先月改めて気付かされたことは、私の決断や行動が、まわりの家族やスタッフそして心友たちに多大な影響を与えてしまっていることです。家族では一家の大黒柱として、また会社では会社の顔であり経営者であるということを意識するあまり、盲目的な判断をしていた出来事がありました。しかしそんな中、妻や兄弟、また会社では井料部長が私に正面から向き合い適切なアドバイスをしてくれました。私はこの出来事をおして反省をしたと同時に、本当にまわりの人たちに恵まれていたなあと感じました。



【鈴木恭蔵の感動体験】
先日、身内が出演しているコンサートを見に行ってきた。四組のグループが出演していましたが、結構有名な方々も出ていたらしく、かなり迫力のあるステージでした。しかも今回はなんと身内のグループのCDも発売されるということで、その記念ライブも兼ねて開かれました。聞きやすいメロディーに、絶妙なハーモニー。生のステージにとても感動しました。女性六人組のグループで「テアフル」といいます。興味のある方、歌を聞いてみたいと思われた方、CDも販売しているみたいですので、加来不動産の鈴木までご連絡下さい。



【園田博美の感動体験】
『メニール病』と言う名の病気を「存知でしょうか？私は、2月の中旬から3月の始めにかけてこの『メニール病』にかかり寝込んでしまいました。この病気は生活習慣やストレスが大きな原因のようです。生活環境が大幅に変わった私は、体が悲鳴をあげても気が付かず頑張り続けていたようです。気力だけでは長続きしない事が今回の事でよく分かりました。加えて家族やまわりの方々には多大な迷惑をお掛けし有り余るお力添えを頂きました。本当にありがとうございました。私が言うのもおこがましいのですが「何とかあります」「ケセラセラ」でストレスを上手にかわしましょう！



【石川明人の感動体験】
三月十一日。この日に十年分の感動が沸き起こりました。私の大親友が熊本大学医学部に合格したからです。十年分というのは、親友が挑戦し始めて十年目にして掴んだ合格だったからです。一度は大学に行つたものの、夢を諦めきれず大学受験を受け続け、浪人生活も送りました。まわりからは、世間・身の程知らず、馬鹿など心ない言葉を浴びていたようです。でも、自分の信念を曲げず夢を叶える努力をする彼をずっと応援していました。そして、合格を得ました。合格を真っ先に教えてくれた二人共号泣でした。本当におめでとう！最高の親友です！

