



令和3年9月10日
Vol. 203

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛・スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
(〇九三)九六二一五八一
<https://www.kaku-f.co.jp/>

秋の食材がキラキラ。

紅葉もたのしみ♪



いつの間にか9月となりました。まだまだ日差しは暑いですが、買い物にいくと梨・ぶどう・さんまなど食材が並んでいます。もう秋なんだなー、と食べ物をみて思います(笑)。今年も残すところあと3か月と半分。コロナに注意しつつ健康に過ごしていきたいです。

石川

Q、【父が亡くなり(母はすでに亡くなっている)相続した土地に、昔から家を建てて住んでいる方がいます。毎月お家賃(借地料)をもらっている様なのですが、これを機にこの方から土地を返していただくことはできるのでしょうか?】



A、基本的には、返していただくことは難しいと思われま

借地権とは...

※平成4年8月1日以降に締結された借地契約のお話をしています

借地権

ご相談の内容は「借地権」の話になります。**【借地権】とは建物の所有を目的とする賃借権のことです。**この賃借権(借地権)には、**借地借家法**という法律が適用されます。ご相談の場合とちがい、青空駐車場として使用している場合や、資材置き場として使用している場合の土地の賃貸借(賃借権)には適用されません。また、**【借地権】は第三者に売却することもできません(地主の承諾が必要)**し、借地人から地主が「借地権」を買い取るといった事例も多くあります(借地人に法律上、買取請求が認められているわけではありませ

借地借家法の規定



契約期間が満了したときは、契約も終了することが通常の契約です。しかしながら、借地契約では、借地上に建物がある場合、借地人は契約期間の満了に際して、借地契約の更新を請求することができますとされています。

また、借地人が更新を請求しない場合でも、期間満了後も借地の使用を継続する場合、原則として契約が同一の条件で更新されたものとみなされます(法定更新とい



借地契約の期間と更新の拒絶

【借地権】の存続期間は、当初は30年、1回目の更新後は20年、それ以降の更新では10年と期間は徐々に短くなります。地主からこの更新の原則を破るためには、形式的な条件として、まず、**借地人の更新請求や使用継続に対して、遅滞なく異議を述べ**

必要があるがあります。**異議の述べ方**は法定されていますが、書面で、配達証明付内容証明郵便など記録が残る形が望ましく、**遅滞なく**の解釈にも明確な基準はなく、個別に考えることになります。

また、契約の更新を前提として**いる(借地権)**では、地主は**正当事由**がなければ契約を更新しなければなりません。たんに立退料を支払うということが**正当事由**にはならない場合がほとんどです。

借地権の種類

【借地権】にも、旧借地法に基づく借地権、契約更新のある普通借地権、期間到来時に消滅する定期借地権とさまざまな**種類があり、それぞれ内容が異なりますので、**ご注意ください。気になることがありましたら、ご相談ください。

《編集 西村》

突撃!となりの賃貸管理業務

今回は「**一括見積り**」と「**相見積り**」についてです。最近目にする外壁塗装の「**一括見積りサイト**」。一見すると数社の見積りの比較ができ、よいように感じますが**《無料》**をうたっている**サイト**には**注意**が必要かもしれません。



①**《無料》**をうたっているサイトもサイトの運営費用がかかっています。②登録費用さえ払えば、どんな会社でもサイトに登録できる場合がある。

サイトの利用者側は**《無料》**で利用できるわけですので、①の場合、登録しようとする業者は**サイトの運営側に対して、登録料・月会費などを支払っている場合があります**。つまり**サイトを經由することで見積り金額が上がる場合もあります**。②またそれさえ支払えば、どんな業者も「優良業者」として登録されている場合もあるので**注意が必要**です。

一方「**相見積り**」は、工事内容や施工の内訳を同じものとして比較をしないあまり意味がありません。

また、金額だけで比較すると、前例②の様に、施工業者さんの技術や**施工に使用する材料などの優劣が比較されず、施行箇所の持続期間に影響があることも懸念**されます。他にも一括見積りサイトがあります。ご注意ください。

《資産管理部 西村》

ひとこと不動産業界

“部屋探しの問合せ

1位は「家賃を下げる」

アットホームが「21年上半期問合せが多かった条件ランキング」を発表した。それによると、1位は「毎月の家賃を下げる」（34.4%）、2位は「転勤のため引っ越したい」（32.9%）、3位は「今より部屋数を増やしたい」（30.3%）だった。コロナにより収入が減ったため、今よりも家賃が低い物件を探している顧客が増えているようだ。

先月のグッときた本の紹介

加来の



『「これでいい」と心から思える生き方』



著者:野口嘉則
発行:サンマーク出版

読んだ人の9割が泣いた、と言われベストセラーになった『鏡の法則』の著者の本。私も涙し、そして大変感銘をうけました。その著者が別の本を出していることを知り、手に取りました。

日本人はとくに、自分以外の意見や環境に左右されやすく傷つきやすいそうです。そしてそんな自分をさらに内なる自分が否定をつづけ、結果、自信を持っていない人が多いという話にドキッとしました。しかし著者は、**そんな自信のない弱い自分でも「そのままでいいんだよ」と、自己受容していくことで、本当の自己を確立できる人になる、と教えてくれます。**

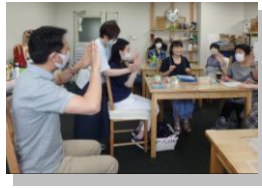
自分のことは自分が一番よくわかっている、とつい思ってしまうですが、じつはその逆なのかもしれない、と新しい視点で自分を見つめる機会をいただきました。

ウチ。こんなことやってます

こんにちは、SDGs委員会の今井です。今回は、当社がパートナー会員企業である『一般社団法人 生き方のデザイン研究所』さんが取り組んでいる「古本募金しゃぼん」に協力するため、社内で集めた古本を持って訪問しました。

ちようど「しゅわしゅわカフェ」のイベントが開催されていたので、手話のレクチャーを受けることに😊

初めて手話を教えていただいたのですが、**手の動きだけでなく、体の動きや顔の表情も非常に大事だとわかりました。**日常生活の動きも入っているもので、特に子どもは楽しく覚えられそうです。



手話を教わってから、テレビで手話の映像を見ると目が釘づけです。英単語を覚えるように、**これから手話も少しずつ覚えて、いろんな人とコミュニケーションがとれるようになりたいと思います。**

《SDGs委員会 今井佳子》

西村 創の感動体験

昨年末に、この紙面でもご紹介いたしました「福智山」登山。約半年ぶりに再チャレンジしてきました。



なかなか手ごたえのある登山でした😊

今回も柴田さんを道連れに、柴田さんがある大家さんに教えてもらったという前回とは別のルートで頂上を目指します。ゆるやかではあるものの距離のあるルートとのことでしたが、序盤からしばらくは舗装された林道がつづき、とても歩きやすく「今回は楽にのぼれるのかな」と足取りもかるく進みます。

いつも休憩をかね、地面に腰をおろして目をつむり、しばらくのあいだ、川の音や木々が風にそよぐ音、鳥たちの声や虫のなき声などに耳をかたむけ、自然を感じます。



も道が舗装されていいるお陰で、腰をおろす場所もすぐにみつかり、なんとも言いえない心地よい時間がながれ

ます。また、このルートはスタートから中盤ぐらいいまで、川が近くを流れていました。登山の途中に小さな滝のような場所が数ヶ所あり、せせらぎが心地よく、歩くことに集中することができました。



しかし、林道が終点をむかえるあたりから、山も本領を発揮してきます。あまりメジャーなルートではないためか、中盤以降は踏みならされていない足場や、うっそうとした茂みの中をすすみ、なんとか山頂にたどり着きました！



滝の音が疲れを癒してくれます♪

今回「魚肉ソーセージ」と「ドライフルーツ」を持参していました。滝のそばに腰をおろし、自然のなかで食べるのもまた格別です。（登山のお供にオススメですよ！）ひさしぶりの登山で、長いルートのため思った以上に時間はかかりましたが、心をととのえる貴重な時間になりました。暑さが落ち着いた頃、次は山の縦走にチャレンジしようかと計画中です！

《西村 創》