

哲央の部屋

世界に冠たる日本の紅葉  
 ～紅葉の名所は全国に700ヶ所～

日本は地震や台風など自然災害が多いですが、悪いことばかりでなく世界で群を抜く紅葉の国でこれぞ神様の大きなプレゼントだと思えます。紅葉が見られる樹木は落葉広葉樹だけで日本は落葉広葉樹が26種類あり、二番目のカナダでさえ13種類なので複数の色彩のコントラストが美しく、多彩で情緒豊かな景観を作り出しています。シャンソンの「枯葉」という有名な歌で情景が思い起こされるように、パリを始め欧州の紅葉は「黄」を主体とした単色で広がりがありません。

かつて地球は、何回も氷河期を繰り返しました。その時に、北米大陸や欧州では氷河のため落葉広葉樹が死滅したそうです。然しながら日本列島では、暖かい海岸線や内陸部の起伏に富んだ地形に守られて、広葉樹が生き延びました。日本の山と海と寒暖の差や肥沃な土壌などが奇跡と言われる世界一美しい日本の紅葉を作り出しました。



これだけの彩色は日本だけです

これから紅葉を愛でる行楽のシーズンです。私が過去訪れて感激し、再訪したいと思う紅葉の名所を5ヶ所紹介させて頂きます。皆様のご参考になれば幸いです。



北海道・大雪山の主峰「旭岳」

日本一早いと言われる紅葉時期。見頃は9月中旬～下旬。標高2,291メートルを誇り、日本百名山のひとつ。ロープウェイで標高約1,600メートルまで行ける。



京都清水寺

夜間特別参拝は例年11月中旬～12月上旬。ライトアップされた夜の紅葉は幻想的で気分が高揚。



栃木県・中禅寺湖と華厳の滝

見ごろは10月上旬～11月上旬 標高1,269m 日光国立公園の中に位置しており樹木の種類が豊富



青森県・白神山地

ブナ原生林の中にある紅葉と滝のコントラストが絶妙。世界遺産に認定されている。



青森・秋田県 十和田湖

紅葉の見頃時期は10月中旬～10月下旬。水面の標高400m 最大深度327m で湖水が澄み切っている。

## 私の はまっているコト、凝っているモノ、紹介したいもの

新シリーズ

ここでご紹介する事項は全て個人の感想であり、製品や内容を保証するものではありません。

しもだ かずひろ  
下田 和弘 (経営企画部)

先日、子供連れの友人同士で久しぶりに会うことになりました。従来はファミレスに集合し、数時間お喋りをして解散という形でした。長時間いても子供が飽きなくて、ゆったりと会話ができる場所を探していたら、カラオケルームにたどり着きました。今回私が選んだカラオケルームは個室の中にキッズスペースが付いていて、子供が勝手に出て行ってしまふことがありません。キッズスペースも子供3人で遊ぶには十分な広さがあります。受付に行くときもおもちゃを出して貰えるので、手ぶらで行っても大丈夫です。またテレビとDVDもあるのので、アニメ映画を流しておけばおとなしく見てくれます。大人たちは目の届く範囲に子供たちがいて、安心出来ますし騒がしくても周りに気兼ねする必要もありません。勿論、飲食も出来るので今後子供連れで友達と会うのにカラオケルームを選択肢の一つに加えたらいかがかと思ひ紹介させて頂きました。



かんばら りつこ  
神原 里都子 (売買仲介部)

私が今ハマっていることはアクセサリー作りです。きっかけは市販品には自分が身に着きたいと思うものがなかったからです。それは髪を結ぶヘアゴムだったのですが、試しに自分で作ってみたら思った以上に楽しくもって色々作ってみたくなって挑戦しているうちにすっかり虜になってしまいました。写真の左腕にはめた白っぽいバンドがヘアゴム(ヘアタイ)です。自分で作るようになると、ハンドメイド全般に興味が出て、サイトを利用したりイベントに出掛けたり、作るだけではない楽しみも増えて、趣味の範囲が倍になりました。

手作りの良さは、既製品にはない繊細さや温かみです。同じものを作っても全く同じものはできないところに魅力を感じます。誰かが手作りした作品を見ると、作り方や材料等を考えてワクワクしてしまいます。

これから更に試行錯誤しながら、魅力的なオリジナル作品を作っていきたいと思っています。



さとつ さとみ  
佐藤 里美 (賃貸仲介部)

私が今ハマっている事は『あみぐるみ』です。あみぐるみとは毛糸を編んでつなぎ合わせ、中に綿を詰めてぬいぐるみのように立体的に仕上げた、言わば毛糸でできたぬいぐるみです。

私の母は編み物が大好きで幼い頃セーターや帽子などをよく作ってくれました。編みあがっていく様子を横で眺めながら、私も自然と毛糸を手にとって編み物をするようになりました。棒針を使った棒編みは簡単そうに見えてなかなか難しく、いつも挫折してしまつので、カギ針しかできませんが、コースターやドイリー(模様の入った花瓶敷き)なども作ります。

子供が生まれてからは『いつかあみぐるみを作ってあげたい』という思いがありまして、初めて挑戦しました。ハロウィンの季節なのでかぼちゃのお化けを作ろうとしましたが見本と違った仕上りになりちょっと残念ですが、子供が喜んでくれたのでヨシとします！再度、挑戦して今度こそ納得行く作品を作ります。



借地借家法と賃貸借契約の更新

**Q** アパートを貸している大家ですが、事情があつて2年後に必ず退去をして貰える賃貸借契約を結びたいのですが可能でしょうか？

**A** 従来は「正当な事由」がなければ貸人（貸主）から契約の更新拒絶や解約の申し入れは出来ませんでした。しかし2000年3月1日より「定期建物賃貸借契約」（略して定期借家法）が施行され、契約で定めた期間が満了することにより更新する事なく、確定的に賃貸借を終了させる事が出来るようになりました。

従来の借家契約と定期借家契約の比較を下記の表にまとめてみましたのでご覧頂きたいと思います。併せて留意点を次にあげました。

- ① 定期借家契約は公正証書によるなど書面によつて契約する。
- ② 貸主は借主に対して、契約更新はなく期間の満了をもつて契約が終了することを、契約書とは別に予め書面を交付して説明しなければならぬ。（借地借家法第38条第2項）

定期借家契約と従来型の借家契約

	定期借家契約	従来型の借家契約
1. 契約方法	①公正証書等の書面に限る。 ②「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。	書面でも口頭でも可能
2. 更新の有無	期間満了により終了し、更新はない。	正当な事由がない限り、更新。
3. 建物の賃貸借期間の上限	無制限	2000年3月1日以前の契約 ⇒ 20年間 2000年3月1日以降の契約 ⇒ 無制限
4. 期間を1年未満とする建物賃貸借の効力	1年未満の契約も可能	期間の定めのない賃貸借と見做される
5. 建物賃借料の増減に関する特約の効力	賃借料の増減は特約の定めに従う	特約に関わらず、当事者は賃借料の増減を請求できる
6. 中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用建物で止むを得ない事情により、生活の本拠地として仕様する事が困難となった借家人からは特約がなくても法律により中途解約可能。 ②上記①以外は中途解約に関する特約があればその定めに従う。	中途解約に関する特約があればその定めに従う

③ 定期借家契約において契約期間が一年以上の場合は、貸主は期間満了の一年前から6ヶ月前までの間、「通知期間」と言うことに、借主に契約が終了する事を通知する必要がある。勿論、当事者同士の合意があれば引き続き再契約した上で建物の賃貸使用は可能になる。

④ 2000年3月1日の定期借家制度導入前に締結された賃貸住宅契約は、借主と賃貸住宅が同一の場合は借主保護の観点から当分の間、定期借家契約への切り替えは認められていません。

相続とは分割なり

被相続人（お亡くなりになった方）の相続財産の中に自宅や経営していた工場等の不動産がある場合、不動産は預貯金のようにきっちり分割するのが困難なため、非常に高い確率で遺産分割協議が難航します。そのため、相続財産として取扱いの難しい不動産についてよく知っておく必要があります。

①不動産の分割方法について

遺産が自宅しかなく且つ相続人が複数人いる場合の自宅の分け方には大きく分けて自宅を残すか、売却するかという選択を前提に次の4つの方法があります。



相続人間の遺産分割協議成立が鍵です。

自宅を残す	現物分割	<p>★ 相続人1人が単独取得する。</p> <p>長所：権利関係が明確 短所：財産価値が違うので法定相続分で分けるのが困難</p>
	代償分割	<p>★ 相続人の1人が自宅を単独取得し、他の相続人は自宅を相続した人より不動産に代えて相応の金銭を取得する。</p> <p>(例) 5,000万円の土地を相続人2人で分け合うために、どちらかの相続人が土地を全て相続し、もう1人の相続人に2,500万円の支払い(代償)をする。 長所：土地を手放さなくて良い。 短所：代償金を支払う相続人は現金を用意しなければならない。</p>
	共有分割	<p>★ 自宅を相続人が共同で取得する。</p> <p>長所：法定相続分通りに分けられる。 短所：売却・使用時に権利関係が複雑になる。</p>
自宅を売却	換価分割	<p>★ 不動産などを売却する事で現金化し、分割しやすい財産に換えることで分割する方法。</p> <p>長所：公平に分割しやすい。 短所：売却するのに手間と時間・費用がかかる。</p>

②不動産評価の基準時について

遺産分割の際に遺産を相続開始時に溯って評価するとすると、遺産の評価の変動を無視せざるを得ないこととなり、相続人間に不公平な結果をもたらす可能性が高いことから、実務的には遺産分割時を遺産評価の基準時とします。例えば遺産として不動産と株式があるとして、相続開始時には共に1000万円と評価されていた場合、相続開始時を基準とすれば、不動産を相続しても株式を相続しても同じく1000万円の価値を取得することになります。

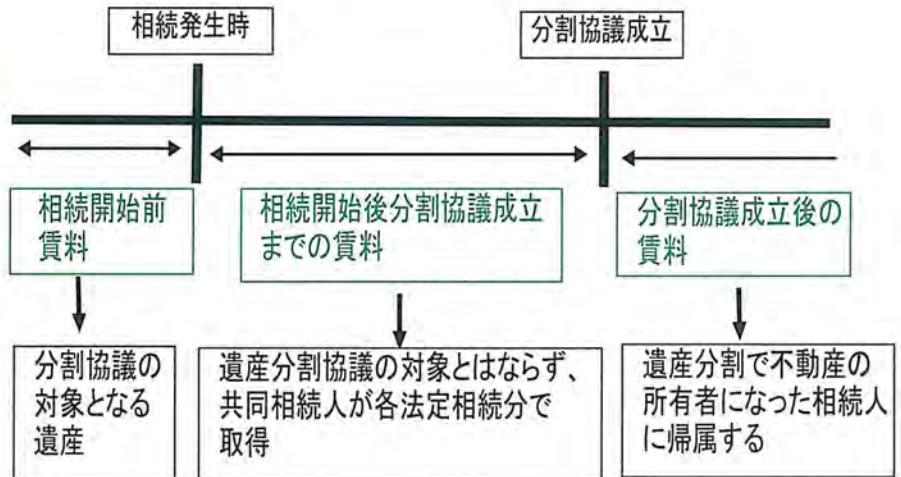
しかし、遺産分割がなかなか行われず、実際に遺産分割する段階で不動産は値下がりして800万円になっていたとすれば、不動産を相続した者は200万円の交換価値を失います。一方、株式は値上がりして1200万円になっていたとすれば、株式を取得した者は200万円の追加価値を取得することになります。これでは不公平になるので、具体的な遺産分割に関しては「遺産分割時」を基準にすることが決められています。もっとも相続人全員の合意があれば相続発生時を遺産分割基準にする事も可能です。

③ 相続開始後の不動産賃料の帰属

相続開始から遺産分割確定までの不動産賃料の帰属について相続開始後から遺産分割確定前の賃料債権は誰のものかという点については最高裁の判例があります(最高裁判平成17年9月8日判決)。最高裁は、次のように判断しています。

① 相続開始から遺産分割までの間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生じる賃料債権は、遺産とは別個の財産であって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得する。

② 各共同相続人が相続分に応じて賃料債権を確定的に取得することは、後になされた遺産分割の遡及効果による影響を受けない。つまり、相続開始後、遺産分割協議成立前までの賃料債権については遺産分割協議で当該不動産を取得したとしても、当然に取得者に帰属する訳ではなく、遺産分割協議の対象となる「遺産とは別個の財産」であり、当然にそれぞれの相続人に確定的に帰属するということになります。



④ 遺産分割には遺言が有効

相続人がもめそうな場合には、遺言書を作成しておくことをおすすめします。遺産は法定相続分に従って相続することが原則ですが、遺言書があればこの法定相続分に従わず、たとえば長男にだけ多くの資産を遺すこともできます。

また、誰にどの資産を遺すのかを特定できるので、「会社は長男に継がせたい」ので長男には事業用不動産を、「老後の面倒をみてくれた長女にはこの自宅に住んでもらいたい」ので長女には自宅の不動産を遺すなど、被相続人の遺志を尊重することができます。

また、相続開始時から遺産分割確定までの不動産賃料についても、相続人の一人に賃貸不動産を相続させる遺言があるときは、被相続人の死亡時に直ちにその相続人が不動産を取得することになり、被相続人の死亡時からの相続人が賃貸人になり、被相続人の死亡時以降に発生する賃料は全てその相続人のものとなります。相続人以外の者に賃貸不動産を遺贈する遺言があるときも、被相続人の死亡時に直ちに受遺者が不動産を取得することになり、被相続人の死亡以降に発生する賃料は全て受遺者のものになります。

最後に遺言書がないと、相続の際に遺産分割協議が必要となり、相続人同士の話し合いにおいて争いが生じやすくなります。協議がまとまらなければいつまで経っても相続財産を分けることができません。親族間の争いを避けるために「遺言書」を作成しておくことをお勧め致します。

不動産登記簿を知ろう

今号は普段あまり話題にならないものの、一度知っておくと有益な不動産登記簿について取り上げます。

不動産登記簿の構成

不動産登記簿は、土地、建物ともに**表題部**、**甲区**、**乙区**から成り立っています。表題部にはその不動産の物理的概要、甲区には所有権に関する事項、乙区には所有権以外に関する事項が記載されています。2008年に全国の登記所の登記簿がコンピューター化され、現在では、従来の不動産登記簿謄本に代えて「登記事項証明書」が交付されます。

この証明書の内容構成は従来の不動産登記簿謄本と同じです。最近では不動産登記簿といえは電子化された登記事項証明書を指しますので本誌での説明も電子化された「登記事項証明書」をベースに行います。

不動産登記簿はその不動産が存在する法務局あるいはその出張所（登記所）で誰でも所定の手数料を納付して取得出来ます。一昔前は登記簿一枚の閲覧の為に法務局に出向いておりましたが、最近では利用者登録をすれば下欄

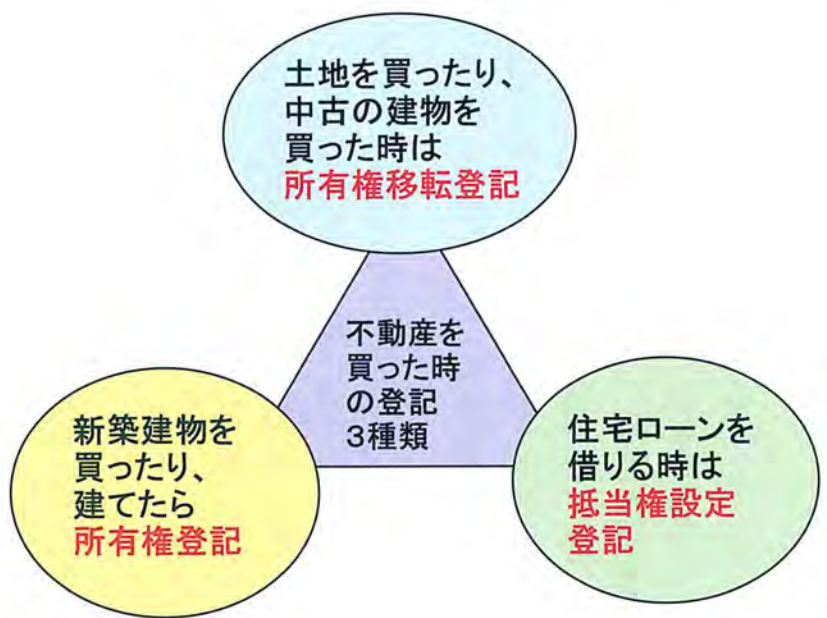
全部事項証明書 (土地)					
【表題部】 (土地の表示)			調製 平成11年9月22日	地図番号	面積
【不動産番号】	東京都世田谷区成城〇丁目13番3				
【所在】	世田谷区成城〇丁目				
【地番】	【地目】	【地積】	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
1353番3	宅地	485 13	1353番1から分筆	平成4年3月16日	
昭和63年法務省令第37号 附則第2条第2項に規定により移転 平成11年9月22日					
【甲区】 (所有権に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権移転	平成12年9月12日 第57097号	平成12年1月12日相続	共有者 世田谷区喜多見〇丁目〇番〇号 持分の5分の3 山田 太郎 世田谷区喜多見△丁目△番△号 5分の2 山田 一郎	
【乙区】 (所有権以外に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	根抵当権設定	平成12年9月28日 第60450号	平成12年9月28日設定	積戻額 金1億4,600万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 世田谷区成城〇丁目〇番〇号 株式会社 ○○○○ 根抵当権者 中央区中央〇丁目〇番〇号 株式会社 ひまわり銀行	

←表題部  
不動産の物理的概要を記している  
(所在・地番・地目・地積・家屋番号・種類・床面積、不動産番号など)

←甲区  
所有権に関する事項を記している  
(所有者・差し押さえなど)

←乙区  
所有権以外の権利に関する事項を記している  
(抵当権・根抵当権・賃借権など)

左に記載した内容は全てインターネットで瞬時に入手出来るので随分便利になりました。



登記簿の所有者と真の所有者とは

不動産を購入する際の重要事項の説明書には、「売主の表示と登記簿上の所有者」という項目があります。なぜ、このような項目があるかというと、実は「売主」と「登記簿上の所有者」が異なる場合があります。なぜ、このようなことが起きるのでしょうか？

「表示に関する登記」は不動産の所有者に義務づけられています。例えば、土地の利用方法が変わって、畑から宅地が変わった場合や、建物を新築した場合、あるいは増築した場合など、対象不動産の物理的概要が変更された場合、所有者は1ヶ月以内に表示の登記を申請しなければなりません。(違反の場合の過料は10万円)

「表示の登記」が義務付けられているのに対し、所有者等が記載されている「権利の登記」は任意です。つまり、その不動産を購入したり、相続などで取得した人は「所有権」の登記をしてもなくてもいいということになります。このように、権利の登記は任意であり、登記しようがしまいが購入した人、取得した人の自由なので、本当の所有者と登記簿上の所有者が一致していない場合があります。

確かに理屈の上では売主と登記簿上の所有者とが違っていることが分りましたが、本当にこのようないことがあるのでしょうか？ また、この



の様な場合、安全に購入する為にどう注意が必要でしょうか？

買主の立場で登記簿の「乙区」を確認せよ

売主と登記簿上の所有者が異なる場合、買主は迷惑をこうむります。売主は物件を売りに売れません。売買契約締結にあたり最低限次のようなケースがないかを登記事項証明書をみて確認しておくべきです。

- ① 相続不動産でうっかり登記名義を変更していないケース。時々誤解される方がいらっしゃるが亡くなったからといって、法務局が自動的に名義の変更をしてくれる訳ではありません。遺言書または分割協議書などにより相続人は誰かを証明する書類を添付して法務局に申請しなければ、名義はすっとおじいさんのままになってしまいます。相続登記をしないと売却できません。買主は売主と所有者が一致していることを必ず確認しておくべきです。

- ② 不動産登記証明書の「乙区」欄に記載された抵当権などの抹消手続きが完了していないケース。「乙区」には主に、抵当権、根抵当権、賃借権などが記載(=登記)されます。実務上は抵当権が設定された不動産の売買契約締結は可能です。これは多

くのケースで売主は借入金返済の資金源として自らの手持ち資金が足りなければ買主から受取る「売買代金」を充当するからです。実務としては事前に売買代金を借入金返済に充当することを金融機関に了承してもらい抵当権の抹消と買主の所有権移転登記を同日に行います。リスク回避のために同日が原則です。

実際の売買契約締結、抹消手続き、代金決済については当社のような不動産仲介会社がお世話させて頂きますので詳細をお知りになる必要はございません。但し、読者の皆様が買主、売主いずれの立場になる場合でも、高額な不動産のお取引の前に不動産登記簿について最低限の知識をお持ちになることは良いことだと思います。契約の合意段階で手付金を払う前に当該不動産の登記事項証明書をとり寄せて確認しておくことをお勧めします。

当社でも売買仲介営業マンの新人教育は登記簿を読み込むことから始めています。



③ 伊豆クレイル

小田原⇒伊豆急下田(150分)



今夏デビューしたばかり



土日祝日のみ運行。  
リッチな昼食プランあり

① 現美新幹線

越後湯沢⇒新潟(50分)



世界最速210km/hの走る  
美術館、黒い車体で人気



② 富士ビュー特急

大月⇒河口湖(45分)



富士山に一番近い鉄道



スイーツ食プランあり

秋の行楽シーズンを駆け抜ける  
乗りたいリゾート列車ベスト3

8月28日(日) 2本立てで下記勉強会を開催

午前 第三期生向け①「相続と遺言の基礎知識」

午後 第二期生向け⑤「相続発生後の対策」



写真は8/28午後開催の第二期生向けセミナー

今回初めて会場の関係で一日に2本の勉強会を開催させて頂きました。通常、日曜日の午前中は皆様のご自宅でゆっくりされたり、所用を済ませる為に催事には適さない時間だと言われております。それにも関わらず多くの参加者様にお集まり頂き、主催者として申し訳なさ感謝の両方の気持ちを持つことになりました。有難うございました。

<お知らせ>

「愛情相続勉強会第3期生」と「資産管理勉強会第2期生」の会員を現在募集中です。

(いずれの勉強会も無料です)

登録方法…下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、メールアドレスをご連絡下さい。

①電話：048-970-0021(代) ② e-Mail：[seminar@0021.to](mailto:seminar@0021.to) ③ FAX：048-970-0031

日時：2016年 11月12日(土)

14:00~16:00

場所：越谷市市民活動支援センター

題目：資産管理セミナー3回シリーズの第1回

「知っておきたい賃貸経営成功の3ヶ条」

賃貸住宅オーナー様対象。3回シリーズで2ヶ月ごとに開催します。楽しく有益な勉強会ですので是非ご参加下さい。

資産管理2期生  
会員募集中

<相続勉強会スケジュール>

\* 10月は下記2つの相続勉強会を開催予定です。第2期生は既に定員に達しましたので会員募集を終了させて頂きました。現在3期生を募集中です。

1) 2016年10月23日(日) 14:00~16:00  
2期生⑥「生命保険を活用した相続対策」

定員達成  
御礼

2) 2016年12月4日(日) 14:00~16:00  
3期生③「財産把握とその評価」

相続3期生  
会員募集中