

祝 第150号

# かわら版



令和2年 6月

クリエイイト通信 社長 山下 哲也



## 祝 150号

隔月で発行しているこの「クリエイイトかわら版」ですが、今号でなんと150号になりました。あまり気にしていなかったのですが、切りの良い数字なので今月号より弊社ホームページでもかわら版をみられるようにしていきたいと思います。

(HPアドレス <http://www4.tokai.or.jp/CURIEITO/> 又は「クリエイイトジャパン浜松西TNC」で検索)

さて新年度になり、変わったこと変わらないことといろいろあるのですが仕事上ではやはり民法改正についての事が大きいと思います。民法改正により不動産売買、賃貸借等の契約書が4月1日以降に使用するものから変わりました。前号の「不動産のはなし」にも書いたのですが、「瑕疵担保責任」という言葉が「契約不適合責任」という言葉に代わり、当然法律上も意味合いが変わってくるので、契約書の条文も変わってきます。もちろん契約前に行う重要事項説明にも反映されています。契約書も重要事項説明書も所属する不動産の団体(弊社の場合(公社)全日本不動産協会)が専門家の監修(弁護士等)のもとに作成するものなので、法令上問題ないのですがやはり変わったばかりのものを使うのは少し緊張します。

変わらないこと・・・弊社のメンバーでしょうか。機会がありましたらぜひ、事務所に寄ってみてください。

CINEMA *e-ra*

## 6月・7月の上映作品



ビッグ・リトル・ファーム  
理想の暮らしのつくり方  
(アメリカ)

6月12日(金)～6月25日(木)



ラスト・ディール 美術商と  
名前を失くした肖像  
(フィンランド)

6月12日(金)～6月25日(木)



シェイクスピアの庭 (イギリス)  
6月12日(金)～6月25日(木)



21世紀の資本  
(フランス・ニュージーランド)  
6月12日(金)～6月25日(木)



精神0 (日本、アメリカ)  
6月26日(金)～7月9日(木)



娘は戦場で生まれた  
(イギリス、シリア)  
6月12日(金)～  
6月25日(木)



恐竜が教えてくれたこと  
(オランダ)  
7月3日(金)～7月16日(木)



在りし日の歌 (中国)  
7月3日(金)～7月16日(木)



ケアニン  
こころに咲く花 (日本)  
7月17日(金)～7月30日(木)

浜松市中区田町 315-34 笠井屋ビル 3F

TEL053-489-5539 Fax053-489-7288

HP:<http://cinemae-ra.jp/>



本チラシをお持ちの方、3名様までお一人1,200円に割引致します。

有効期限:7月末まで



### 避けたい家相のお話（2）

2020年3回目になりました。前回に引き続き避けたい家相について箇条書きにて理由やどのようになりがちかを添えて書いていきます。そんな家結構よく見かけるけど…という事がありますので、次回のコラムにて対処方法（補相）をお伝えしたいと考えていますのでご安心を。

- ◎1階に店舗や事務所、2階に住居がある・・・儲かりません。2階の住居は子供の気持ちが理解できず家庭のぬくもりに乏しい家族になります。
- ◎1階に駐車場があり、その直上に部屋がある・・・直上の住人は体調が悪くなります。
- ◎2階に子供部屋2つだけ・・・兄弟姉妹の仲が悪くなります。特に20歳を過ぎた頃から顕著になります。心理的距離的に遠く離れた関係になりがちです。
- ◎真四角の家（四二間の家）・・・変化がなくつまらない人生になります。
- ◎西にハシゴや階段、池がある・・・散財しがちで経済的に問題が出てきます。

（磐田結婚相談サービス代表 大庭佳高）

## 不動産のはなし 担当 山下 哲也



### 「借地の又貸し？」

先日ちょっとした相談がありました。

その方をAさんとしませんが、Aさんの実家は借地に自宅を建てて住んでいました。10年ほど前に両親とも亡くなり自分も他で住んでいるので、実家は空き家になってしまいどうしようかと思っていたのですが、知人の紹介でその方の知り合いに格安の家賃で貸すことになり、現在も貸しているのです。ところが最近その借地の地主側から「又貸しは契約違反なので、貸している人には、出て行って貰って欲しいと言われた。」というのです。つまり、Aさんが借りている土地にあるAさん所有の建物を賃貸物件として貸し出すのは又貸し（転貸）なので契約違反だという事です。さてこの状態は又貸しになるのでしょうか。

答えは・・・又貸しではありません。「借地上の建物を第三者に賃貸する事は建物所有者の自由であり、土地賃貸人の承諾を得る必要はなく、土地賃貸人は、土地賃借人が第三者へ建物を賃貸することを拒否することはできない。」というのが正解です。確かに一般的な土地賃貸借契約書には、転貸の禁止が条文にあります。但し土地賃貸借契約の場合賃借人が地主から賃借しているのはあくまで土地であり、その土地上の建物は借地人の所有物なので、自由に使用収益することができるのです。これは判例でもでています。

少し勘違いしそうな内容ですが、実際のところ借地人が自分の建物を第三者に貸して収益を上げて地主には何か不利益があるとも思えません。

借地（貸地）の問題は難しい事も多いのですが、ぜひご相談下さい。

☆無料個別相談会のお知らせ 毎月第3土曜日 午前9時～午前12時

専門家がお答えします！

税理士・司法書士・耐震診断補強相談士・社会保険労務士  
相続アドバイザー・宅地建物取引士・ファイナンシャルプランナー

※電話にてご予約下さい

TEL447-7941

受付(月～金 9:00～17:00)

相談予定日 6月20日・7月18日



発行所 地元で29年・・・

不動産・相続アドバイザー

クリエイト・ジャパン浜松西株式会社

〒432-8061 浜松市西区入野町 16102-10

TEL 053-447-7941・FAX053-447-7948

Eメール: [curieito@ka.tnc.ne.jp](mailto:curieito@ka.tnc.ne.jp)

HP: <http://www4.tokai.or.jp/CURIEITO/>