法律のプロ!

lawyer



遺産分割協議を複雑にさせる賃貸物件の相続トラブル回避とは？

Tatsuro Ikeda

平成12年、弁護士登録。同年に芝綜合法律事務所入所。平成15年、公認会計士登録。平成20年に虎ノ門ステーション法律事務所（現日比谷ステーション法律事務所）を設立。

相続トラブルは昔と今でどのように変化したのか？

昔に比べ、遺産の中に賃貸物件が存在するケースが多くなっています。

遺産分割や遺留分減殺請求という点からすれば、遺産の中に賃貸物件があると不動産の評価や賃貸収益の配分など話が複雑になる場合があり、裁判所の調停手続を早期に利用して進めていかないと、協議だけではいつまでもまとまらず時間だけが無駄に過ぎてしまうという結果になってしまいます。

その間に家賃の滞納などにどう対処するかという問題も生じてきてしまうので、できるだけ早く弁護士に相談して裁判所の調停手続の利用の有無を検討した方がいいですね。

大家さんへメッセージ

賃貸借契約には様々なリスクが内在していますが、紛争解決の経験が豊富な専門家に相談できる環境を整えることでリスクを低減することができます。悩まず、早期にご相談下さい。

日比谷ステーション法律事務所
代表弁護士

池田 竜郎

池田先生の休日って？

「都忘れ」でストレスをリセット！

休日はゴルフか旅行に行くことが多いです。
ゴルフも旅行も近場ではなく、少しでも遠くに行くように心がけています。東京にばかりいると知らず知らずのうちにストレスが溜まってしまうので、休日はできるだけ「都忘れ」ができるように過ごします。

INFORMATION

日比谷ステーション法律事務所

〒100-0006
東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビル南館14階
TEL：03-5293-1775 ／ FAX：03-5293-1776
http://www.lawcenter.jp/

日比谷ステーション法律事務所　検索

池田先生ってどんな人？

先生の趣味って？





趣味はゴルフと読書

読書については、以前は紙の書籍で読んでいましたが、今では電子書籍で読んでいます。
最初は電子書籍なんて読みづらいのではないかと食わず嫌いでいたのですが、いざ使ってみると読みやすくとても便利なので、今では電子書籍で買えるものはすべて電子書籍で読んでいます。

法律のプロ!

lawyer



賃借人の傾向の変化による空室や独居高齢者の増加に伴うトラブル

Terushige Ishiyama

平成13年、弁護士登録。平成18年、横浜市にみなとまち法律事務所を開設。不動産分野に関しては多くの案件を扱い、反社会的勢力に対する明渡請求の経験も豊富。

少子高齢化によって賃貸経営トラブルはどのように変わったのか？

我々弁護士がご相談を受けたり、ご依頼を受けるトラブルの内容としては、昔も今もあるものとしては、以下のものがあります。

入居者の家賃滞納、勝手に部屋の内装を改造された、住居として貸したのに事務所として使用している、勝手にペットを飼っているなどを理由に明渡請求をしたい、あるいは、入居者の契約違反はないけど、建物の老朽化や大家さんの自己使用の必要性を理由に契約を解除したい、などがあります。

少子高齢化によって生じる問題は、学生や一人暮らしの若い社会人が減少していることから、空室が増えている傾向にあることや、高齢単身者の入居者も増えていることから、入居者本人が亡くなった際に原状回復を行う相続人がいない場合など、荷物の撤去がスムーズにできずに大家さんが苦労するケースは増えていると思われます。

また、空室対策と安定経営を目指すことで、昔と比較して増加しているのは、不動産会社との間でサブリース契約を締結し、当初は不動産会社から保証賃料が支払われているが、「家賃○年保証」などの保証期間が終わった後に空室が増えて賃料収入が減ったり、保証期間中にも不動産会社から賃料減額の要求をされるなどして、不動産会社との間でトラブルになるケースです。

みなとまち法律事務所
代表弁護士

石山 晃成

石山先生の休日って？

趣味はサッカーやドライブ、旅行

休日はサッカーかドライブ、あとはお散歩をしていることが多いですね。家でじっとしていることはあまりありません。



INFORMATION

みなとまち法律事務所

〒231-0032
神奈川県横浜市中区不老町1-1-5　横浜東芝ビル6階
TEL：045-226-3775 ／ FAX：045-663-3447
http://www.port-law.com

みなとまち法律事務所　検索

石山先生ってどんな人？

先生の趣味って？



サッカーで体力と精神力を鍛えています。

サッカーで体力と精神力を鍛えています！プレー以外の面で仕事でも一生関わっていきたいと思っています。



最近のマイブームは「フットゴルフ」

まだ日本に上陸して2年半くらいの新しいスポーツですが、ゴルフ場で、ゴルフと同じルールで、サッカーボールを蹴ってカップに入れるんです。
フットゴルフ常設コースは、まだ日本で5箇所ぐらいしかありませんし、ゴルフ場のロッカーや風呂を使用させてもらえないなど冷遇されていますが（笑）、最近はまりつつあります。

法律のプロ!

lawyer



賃貸借の宿命ともいえる敷金を巡るトラブル。「東京ルール」が現場にもたらした変化とは

Hitomi Matsue

静岡県出身。中央大学法学部を卒業し、平成５年に弁護士として開業。平成９年、松江仁美法律事務所を開業（現・弁護士法人淡路町ドリーム）。平成 20 年に空手５段を取得。現事務所ビルの下階に自らの道場を持ち、鍛錬を積む一面も。

「東京ルール」の施行による変化とは？

平成16年10月1日より、「賃貸住宅紛争防止条例」いわゆる東京ルールが施行されました。

従来から、賃貸借で一番揉めるのは、敷金の返還を巡る問題でしたから、この問題についての1つの解決指針ができたことは確かで紛争の軽減はあったと思います。しかし、直接契約の場合には適用にならなかったり、特約を巡る問題が残るなど、まだまだ揉める要素はあります。現にこの条例ができてからも、敷金を巡る裁判はなくなっていません。やはり敷金を巡るトラブルは賃貸借の宿命と言えます。

大家さんへメッセージ

どんなトラブルにおいても、行動は早ければ早いほどいいです。早ければトラブルに至らないですむ場合もありますし、トラブルが発生してからであっても初動を誤らなければ的確な対応ができ、早期解決につながることも多いのです。

賃貸借は賃借人との長いお付き合いです。建物の老朽化やクレーマー対応、近隣住民対策など…どれも先手で手を打つことが大切です。時期を失わない為にも、早期にご相談下さい。

松江先生ってどんな人？



先生の趣味って？

空手は５段の腕前。事務所の下には空手道場！

趣味と言ってはいけないのですが、私は空手の稽古を何十年も続けています。自分の事務所の下の階に道場も作っちゃいました。詳細は「ぶらり庵」のＨＰを見てください。 ぶらり庵 検索 http://burarian.jp/



気合に満ちた稽古！

マイブームは「ミニマリズム」

少ないモノで快適に暮らす、持たない高級な暮らしを目指しております。

弁護士法人淡路町ドリーム
代表弁護士

松江 仁美

松江先生の休日って？

「日常」を過ごす！

休日というモノがほとんどないのですが、たまの休みは家の掃除と片付けに追われております。



ミニマリズムを実践し、整理されたキッチン！

INFORMATION

弁護士法人淡路町ドリーム

〒101-0063
東京都千代田区神田淡路町 1-2 クリスタルビル４階
TEL：03-3255-1090 ／ FAX：03-5298-6170
http://a-dreamlaw.com/

弁護士法人淡路町ドリーム 検索

法律のプロ!

lawyer



社会背景と共に変化する家賃滞納…リスクを認知し、備える準備を

Hisaji Yoshikawa

東京大学法学部を卒業後、大手保険会社に入社。融資部門法務担当を経て、法務部、資産運用法務担当に。平成 12 年、弁護士登録。平成 14 年よりヒューマンネットワーク中村法律事務所へ移籍、パートナー弁護士として現在に至る。

家賃滞納の督促で入居者の対応はどのように変化しているのか

最近では、相続で引き継いだ物件で大家さんと入居者の接点が少ない場合や、管理会社に賃貸管理を任せっきりにしている場合などで入居者から反応がないケースに出くわします。入居者と連絡がとれない原因は、引きこもりや精神疾患、病気や高齢で寝たきり、突然の行方不明など様々です。大家さんからは、部屋のなかで亡くなっているのではないか、という相談を受けることもあります。

入居者と連絡がとれない場合、保証人とも連絡がとれないケースが多いです。大家さんも、本人や保証人と話ができれば滞納家賃の支払や退去について相談する用意はあるのですが、話し合いすらできないとなると裁判を起こすしかありません。

しかし、こういうケースでは裁判を起こしても反応がないことがほとんどなので、強制執行になり、どうしても時間と費用がかかります。

強制執行をすると、もぬけの殻という場合もありますが、意外と居住しているケースもあり、入居者のなかには何が起こっているのかもわかないまま執行官から説得され、緊急保護施設に直行するというケースもあります。

ここまでくると、独居高齢者・引きこもり・社会保障などと、もっと大きな次元で解決されるべき問題のようにも思えてなりませんが、これも現実ですから、賃貸経営全体に潜むリスクとして予算を組んで万が一に備えておかなければならないと思います。

好川先生ってどんな人？



最近のマイブームはかき氷！

家の近くに、知る人ぞ知る有名なかき氷屋さんがあって、毎週通っています。たかが「かき氷」と思われるかもしれませんが、一度口にすると忘れられません。温度管理をきちんとしている氷を使っていて、頭にツーンとくる感じは全くなく、まるで綿菓子を食べているような舌触りで大変気に入っています。

先生の趣味って？

モータースポーツを楽しんでいます！

一時期モータースポーツにはまってレーシングカートやナンバー付車両でサーキットを走っていたこともありましたが、最近はもっぱら観る方が主で、スーパー GT、スーパーフォーミュラ、F1 をサーキットやＴＶで観戦しています。

昔を懐かしんでエレキギターを購入してしまいました！

高校時代、軽音楽部に所属していたので、昔バンドで演奏していた 70 年代や 80 年代の曲を練習して楽しんでいます。毎日必ず時間をとって弾くようにしているので、少しはうまくなったかなあと思っていますが、左指が腱鞘炎でいつも指がジンジンしています。



ヒューマンネットワーク 中村総合法律事務所
弁護士

好川久治

好川先生の休日って？

インターネットの法律相談が日課！

ここ数年、一般ユーザー向けのインターネットの法律相談が日課になっていて、自宅にいるときはマッサージ機に座りながらパソコンをパチパチ打っています。これまでに 25,000 件位回答しているみたいです。その他は、ギターを弾いたり子供と遊んだり、かき氷屋に行ったりと、ごくごく普通の休日を過ごしています。

INFORMATION

ヒューマンネットワーク　中村総合法律事務所

〒 105-0001
東京都港区虎ノ門 1-4-5　文芸ビル 8 階
TEL：03-3501-8822 ／ FAX：03-3501-8824
http://www.yoshikawa-lawyer.jp/

ヒューマンネットワーク　中村総合法律事務所 検索

法律のプロ！
lawyer

「借り手市場」が進行し大家さんと借主の交渉もより複雑に。



Motoharu Mizumura

平成 15 年弁護士登録。みらい総合法律事務所パートナー弁護士。不動産取引（賃貸借、売買）のトラブル解決を得意とする。公益社団法人東京都宅地建物取引業協会の各支部主催の講演活動も精力的に行っている。著書：「不動産賃貸トラブル Q&A」「賃貸トラブル　交渉と解決法」など

賃貸経営の昔と今、大家さんからの相談内容はどのように変わったのか？

大家様からのご相談は、家賃滞納問題や修繕など管理上のトラブル、生活騒音のトラブル、賃料増減額請求の問題、敷金と原状回復義務の問題など、多岐に及びますが、その中でも昔は家賃滞納のご相談など、比較的に単純な内容のご相談が多く、相談件数も少なかったように思います。しかし今は、騒音トラブルや借主からのクレーム問題、敷金と原状回復義務の問題、建物の老朽化に伴う立退き問題など、多様かつ複雑なご相談が多く、相談件数も増えています。

また、昔は賃貸物件の供給数が少なく、借主に「大家さんから物件をお借りしている」という意識もあり、多少不満なことがあっても大家様に不満を申し出ることはそれほど多くなかったように思います。対して今は、賃貸物件の供給過多で借り手市場になっており、不満があればそれをそのまま大家様に申し出る借主が増えています。

さらに、最近は借主があらかじめインターネットなどで情報を入手したり、先に弁護士の法律相談を受けたうえで大家様に交渉をしてくるケースが多いです。そのため、大家様と借主との交渉は、昔より難しくなっており、私も、大家様から、より高度で専門的な視点からアドバイスを求められることが増えていま

先生のマイブーム



マイブームはズバリ「子育て」！

今は子育てがマイブームです。現在、私には３歳と１歳の息子がおり、日々、子育てに奮闘しています。

はじめてのお手伝い！



息子たちは、昨日までできなかったことが今日は急にできたりして、その成長のスピードには、本当に目を見張るものがあります。また、大人では気づきにくいことを息子たちが気がついたりするなど、子育ては驚きと発見の連続です。

水村先生ってどんな人？

水村先生の休日って？

家族と一緒に出かけていることがほとんど

お休みの日は、息子を公園に連れて行ったり、家族で買い物に出かけたりするなど、家で休日を過ごすことはほとんどありません。



皆で電車でお出かけ！

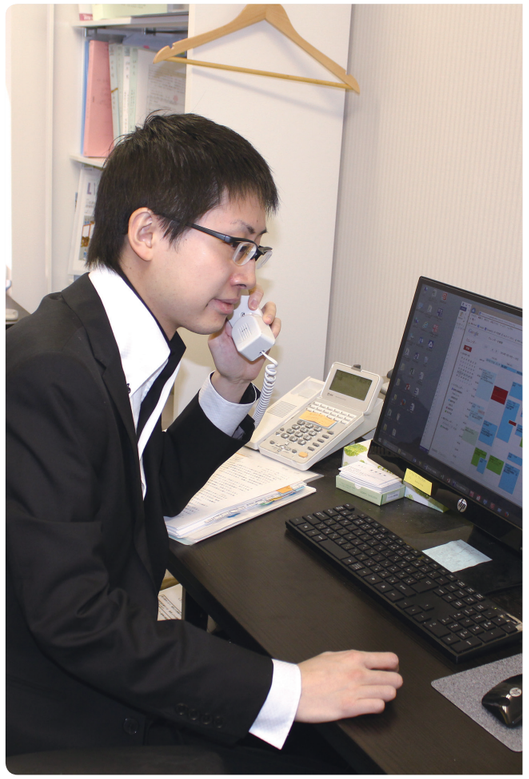
みらい総合法律事務所
弁護士
水村 元晴

INFORMATION

みらい総合法律事務所
〒 102-0083
東京都千代田区麹町 2 丁目 3 番 麹町プレイス 2 階
TEL：03-5226-5755 ／ FAX：03-5226-5756
http://www.chintai-trouble.com/
みらい総合法律事務所　検索

法律のプロ！
lawyer

「正当事由」のハードルは依然高いまま。先を見越した賃貸経営を。



Hiroaki Hoshino

平成 23 年、司法試験合格。同年、敬海法律事務所（中国広州市）にて実務研修。平成 26 年 、弁護士法人淀屋橋山上合同勤務を経て星野法律事務所を開業 。家賃保証会社の顧問業務の経験を持ち、賃料滞納による明渡訴訟を数多く扱う。

立退き交渉は昔と今でどのように変わったのか？

立ち退きは、今も昔も賃貸経営のオーナーを悩ませる難しい問題です。

戦後からの住宅不足を反映して賃借人を厚く保護する法制度が続いており、立ち退きが認められる正当な理由を充足するハードルが高いのが現状です。

近年では、古くに建てられた耐震基準を満たさない建物の建て替えのために立ち退きを必要とするケースが増えています。

賃借人としても、本心では危険な古い建物を出たいと思っていても、経済的に厳しく、転居ができない事情を抱えていることが多いです。

いずれにしても立ち退きが容易に認められない賃貸人にとって厳しい状況は、今後も当面変わらないかもしれません。

大家さんへメッセージ

家賃滞納や入居者トラブルなど賃貸借物件をめぐる悩みは、長く経営しているといずれ直面することが多いです。収益管理という本来の仕事に集中するため、専門家に任せるべきことは任せてもよいでしょう。

不動産は裁判例の蓄積が多く、解決の見込みが立てやすい分野でもあるので、日ごろから味方となってくれる専門家の相談相手をもつとよいと思います。法的トラブルの防止も、安定した賃貸経営には大切です。

星野先生ってどんな人？

星野先生の休日って？

のんびり自然を満喫して過ごします

土日のどちらかは仕事をしていることが多いです。空いている日は、自宅の近所に大きな神社や川、きれいな遊歩道があるので、よく徒歩や自転車で散策します。繁華街よりも落ち着いたところで自然を満喫するような過ごし方が多いです。

奉仕活動も積極的に行っています

地元のロータリー会員となっているので、奉仕活動をすることもあります。





奉仕活動にも参加！

ウォークラリー大会

星野法律事務所
代表弁護士
星野 宏明

先生の趣味って？

趣味は海外旅行、ジム、ウォーキング、サイクリング

学生の頃は中国・アジアなどの途上国を好んでよく旅行していて、現地の人々からハングリー精神を分けてもらったり、珍しい光景を見聞するのが楽しみでした。弁護士になってからは、専ら海外旅行はリゾート地専門となり、ハワイがお気に入りです。毎年家族とのハワイ渡航を目標に日々頑張っています。

INFORMATION

星野法律事務所
〒 105-0003
東京都港区西新橋 1-21-8　弁護士ビル 303
TEL：03-6205-7705
http://hoshino-partners.com/
星野法律事務所　検索

法律のプロ！
lawyer

定期借家契約の施行から約15年
活用の仕方によっては借主と対等な交渉が可能？

Seiji Osada

平成 17 年 10 月弁護士登録。都内某法律事務所に勤務し、不動産関連会社の顧問先の案件を中心に担当。実務経験を積む。平成 26 年 4 月より弁護士法人ポート法律事務所に不動産部門統括として参加。

定期借家の普及で感じる変化

私が弁護士になったのは平成17年、定期借家制度の施行は平成12年ですので、施行から5年は経過していましたが、まだまだ定期借家が多いという実感はありませんでした。

それが今では、都心のビルの新規契約では、むしろ定期借家が主流と感じるほどに普及しています。大家さん側でも契約の終了をコントロールしたいというニーズから普及したものと思われますが、その反射的効果として、ここ数年、リーマンショック後の不況下に締結された定期借家の終了時期と、不動産市況の回復が重なったこともあり、定期借家が賃料増額を後押ししているのを感じます。

普通借家では、賃借人は「賃料を下げないなら退居する」と言えるのに対して、大家さんが反対のことを言うのは難しいので交渉上不利になる場面がありますが、定期借家では、大家さん側にも再契約するかしないかの自由があるので、再契約の時期ごとに対等な交渉ができるのです。



弁護士法人ポート法律事務所
代表弁護士

長田 誠司

先生の趣味って？ ドライブ × ゴルフ は最高のリフレッシュ

最近、ゴルフ熱が再燃しています。車の運転が好きなこともあり、ゴルフ場に向かう山道、青々としたターフが見えてきた瞬間の高揚感はたまりません。その日のナイスショットをイメージしつつクラブハウスへと向かいます。とはいえ、帰り道の落胆もゴルフの醍醐味の一つです。

長田先生ってどんな人？

大家さんへメッセージ

「不動産」というフィールドで積んだ経験を活かし、大家さんをサポートします

これまで、不動産仲介業者や不動産管理会社からの相談業務や、そのような会社からの紹介案件を数多く取り扱ってきました。その中で培われた知識・経験を活かして、「不動産の法律相談」サイトを立ち上げ、日々、不動産トラブルの相談、案件処理に明け暮れています。様々な角度から不動産取引を見てきた経験を活かし、皆様のお役に立ちたいと思います。ぜひお気軽にご相談ください。



WEB サイト「不動産の法律相談」



INFORMATION

弁護士法人ポート法律事務所
〒〒 105-0001
東京都港区虎ノ門 1-1-20　虎ノ門実業会館 5 階
TEL：03-3596-0050 ／ FAX：03-3596-0051
http://www.realestatelaw.jp/

弁護士法人ポート法律事務所　検索

法律のプロ！
lawyer

騒音トラブルの対応方法は最低限のルールを設けることから始まる

Yasunori Sakurai

大阪府出身。祖父が経営する中小企業で働く父のもとに生まれ、工場に併設された営業事務所兼社宅で育つ。中小企業の一助になりたいと考え、弁護士を志す。平成 25 年、弁護士登録。平成 26 年、明治大学法制研究所の講師に就任。

騒音トラブルの今

本年5月に起きた隣人の騒音を原因とする凄惨な殺人事件は記憶に新しいところです。騒音を規制する法律としては、「騒音規制法」という法律が存在するのですが、この法律は生活騒音を規制するものではありません。東京都では、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）を規定し、罰則はありませんが、生活騒音について目安となる基準を設けています。

騒音トラブルは、ときに裁判沙汰にまで発展します。受忍限度を超えた騒音だとして、不法行為責任に基づく損害賠償請求が認められるケースも珍しくありません。緊急性を要する場合は警察に相談するという選択肢もありえます。しかし、仮に警察が様子を見に来てくれたとしても、警察がいる間は静かにしている場合、警察もどうしようもありません。

マンションにおける騒音トラブル

マンションで騒音トラブルが起こった場合、居住者の立場からすれば、まずは管理会社や管理組合あるいは大家さんに相談することになると思います。管理会社が十分な対応ができなければ、相談を受けた管理組合としては、複数人から苦情が出るなどした場合、究極的には物件価値の維持のため対応を迫られることもあるでしょう。大家さんは、苦情を申し出ている側、苦情を受けている側、それぞれの立場で騒音トラブルに関与する可能性がありますので、管理組合を通じてあらかじめ騒音に関する最低限のルールを作っておくことを考えてみてはいかがでしょうか。

今後の騒音トラブルの動向について

旅館業法施行令の一部が改正されたことを皮切りに、いわゆる民泊は規制緩和の方向に舵が切られました。これまでシェアハウスに用いられていた物件や賃貸マンションでの民泊も増えていくかもしれませんので、ここでも騒音トラブルが予想されます。

桜井先生ってどんな人？

先生の趣味って？



様々なスポーツに挑戦！

月に１回のペースでゴルフに行きます。
また、お酒を飲むことが多いので、ボルダリングをした後にランニングをし、そのままジムでパンプアップするなど、体型維持に努めています。
ボルダリングとランニングは最近はじめたのですが、脳を活性化させ、ストレス発散を実感するので楽しく継続したいと思います。

ウェール法律事務所
弁護士

桜井 康統

桜井先生のプライベートって？

姪っ子に癒されてます！

去年の写真ですが、
大好きな姪っ子です。
何より癒されます。



INFORMATION

ウェール法律事務所
〒 160-0004
東京都新宿区四谷 4-3-12 第 12 大鉄ビル 2 階
TEL：03-5366-6311 ／ FAX：03-5366-6320
http://ver-law.ne.jp/

星野法律事務所　検索