弁護士法人丸の内ソレイユ法律事務所　弁護士

阿部 栄一郎

Eiichiro Abe

賃借人もインターネットで多くの情報を得ている時代



information

弁護士法人
丸の内ソレイユ法律事務所

〒100-0005
東京都千代田区丸の内 2-2-1
岸本ビルヂング 4 階
TEL：03-5224-3801
FAX：03-5224-3802
http://maru-soleil.jp/

Question

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化したのか？

昔は、不動産に関する情報が大家さんに偏っていたと思いますが、現在は、賃借人もインターネットその他で情報を得ることができる時代になりました。退去、敷金、原状回復、近隣住民の生活音等によるクレーム等、様々な争点に関し、賃借人も自分の主張をするようになり、大家さんからすれば、年々、賃借人が手強い相手になってきたといえると思います。情報を得ることができるようになったからでしょうか、最近、当事者以外の責任、例えば、仲介業者の責任を問うことを考える方もいます。

また、今後は少子化の影響でさらに増えるかもしれませんが、土地を貸している地主さんから、相続人のいない賃借人の死後の対応について相談を受けることがあります。

Question

賃貸経営をされている大家さんに阿部先生からメッセージをお願いします

トラブルは、起こさないに越したことはありませんが、起こってしまうものです。そこで、トラブルが起こることを見越して事前に対応するのが良いと思います。例えば、敷金返還のトラブルの場合、大家さんとしては、原状回復費用を控除して敷金を返還したいと考えるでしょうが、訴訟では、大家さんが原状回復費用を主張・立証しなければなりません。原状回復費用を立証しようとする場合、入居当時の部屋の写真や入居当時の部屋の状況の確認書等が必要となりますが、そのような証拠は、トラブルが発生する前の入居時点で入手しておかなければなりません。

このように、トラブルに備えて事前に行動することは重要なことです。事前にトラブルに備えるためには、日頃からトラブルの解決のための情報を入手したり、気軽に相談できる弁護士を見つけておくのがいいでしょう。

平成 18 年、千葉大学大学院専門法務研究科（法科大学院）卒業後、平成 19 年 12 月弁護士登録。（東京弁護士会）平成 22 年より弁護士法人丸の内ソレイユ法律事務所入所、現在に至る。

personality　阿部先生の休日って？

子ども達との時間を大切にしています



子供がまだ小さい（長女 4 歳、長男 2 歳）ので、できる限り子ども達と一緒に遊ぶようにしています。最近は、長女の自転車の練習に付き合ったり。11 月に長女が 5 歳になるので、誕生日プレゼントに自転車を買ってあげようと思っています。
他にも、一緒に公園に行って遊んだり、好きなキャラクターのイベントに連れて行ったりしています。

中崎町法律事務所　弁護士

高砂 健太郎

Kentaro Takasago

定期借家制度を法的対策として活用する



information

中崎町法律事務所

〒530-0015
大阪府大阪市北区中崎西 2-1-1
ゼネラルビル 3F
TEL：06-6316-1101
FAX：06-6316-1102
http://www.nakazakicho-law.jp/

Question

賃貸経営の昔と今、定期借家の普及でどのような変化がありましたか？

年々、大家さんも入居者の方も需要が多様化し、法律的手法においても様々な方法を考える必要に迫られるようになっています。

定期借家制度については一般的な普及は今ひとつのようですが、法的対策のアドバイスに用いる機会は増えています。

例えば、建替えを計画しているがまだ全部屋数の 3 割の入居者がいる、このままでは老朽化するばかりで収益は上がらないし、さりとて 3 割の入居者に立退き請求もできないというケースでは、定期借家制度を利用する提案をしたことがあります。建替え時期を 5 年後に目標設定し、空室は 5 年間の定期借家契約で募集し、何とかランニングコストを維持する方法です。ＤＩＹ可や原状回復不要等の条件を付し、入居者が集まりやすい工夫もしました。

賃貸経営の在り方も多様化していますし、それに伴って法律家としての役割も多岐に渡るようになったと感じます。

Question

賃貸経営をされている大家さんへ高砂先生からメッセージをお願いします

不動産に関してなら、単に滞納問題にとどまらず、事業承継、空家対策、定期借地借家問題、仲介トラブル、老朽化など、細部に至る専門分野に対応します。

裁判をせずに交渉だけで短期解決を望む場合、最大限の回収金を得るための長期戦を希望される場合など、初めに依頼者のお話をよく聞いて、真意を汲み取ることが弊所の一番の特徴であり、大切にしていることです。誰に相談すればいいのか漠然とした不安を感じ、こんなことを弁護士に聞いていいのかと迷われている方、まずはお気軽にご相談ください。些細なことでも、相談していただければ問題点を整理して解決できることがあります。

大阪市出身、同志社大学法学部卒業。不動産仲介会社に勤務した後、旧司法試験合格勤務弁護士経験を経て、平成 22 年 4 月、中崎町法律事務所を開設。

personality　高砂先生の休日って？

子ども達と過ごし、とことんリフレッシュ



平日は帰宅時間が深夜になることが多いため、休日はできる限り子供との時間を大切にしています。子供たちと一緒に朝ごはんを作ったり、公園で野球をしたりと、体を動かして、できるだけ頭を使わないようにし、とにかくその日を楽しむことだけに集中しています。