

THE ROTARY CLUB

OF YAMATO-NAKA

# 大和中ロータリークラブ会報

Discover a New World 見つけよう

of Service

奉仕の新生面

1984~'85 R.I 会長 カルロス・カンセコ

猪熊会長 クラブターゲット 見なおそう 出席・親睦・そして奉仕を・・・

第 322 回 例会 59 年 11 月 22 日 第 328 号

### 出席報告

会 員 数	出 席 数	出 席 率	前回の修正
49 名	39 名	82.98%	100 %

欠 席 者 (8 名) 病欠者 (2 名)

原田 細野 神作 菊地 古田土 岡本  
高橋 辻

本日のプログラム 11 月 29 日

種ヶ島 実君「地代、家賃をめぐる諸問題」

次 週 予 定 12 月 6 日

年次総合  
インシェイションスピーチ 児玉 小林 染矢各君

司会 SAA 古木勝治君

ソングリーダー 中西 功君「我等の生業」

### 〈ゲ ス ト〉

小野孝男氏 (弁護士)

ジェフ、マーティン君 (交換学生)

### 〈ビ ジ タ ー〉

光島 督君 (軽井沢) 越水源造君 (東京町田中)

名君大二君 (綾瀬) 森田淳二君 (厚木)

天野易三君 (相模原南)

藤本 孝君 亀山 洸君 高橋久治君

小森 侃君 渡辺 稔君 篠村啓明君

南雲浩一郎君 (大和)

### 〈会 長 報 告〉

・大和子子供会連絡協議会 (市子連) 主催により  
まして来る12月2日(土)に親と子の映画会がありま  
して、皆様にもすでに鑑賞券を御購入いただき

ましたが、それに大和、大和中、大和田園クラ  
ブが共催し何某かの補助をすることになりました  
。たまたま当クラブの古木会員が市子連の会  
長をしておられます関係で本日私が代表してお  
渡しすることになりました。

・財団留学生としてドイツに行っておられます  
(1年延長して) 迫田浩子さんから近況報告の  
葉書きが届いております。大変活躍しておられ  
るようです (回覧)

### 〈幹 事 報 告〉

・先日の理事会で決定致しました、交換学生ジェ  
コ、マーティン君の追加補助金1人当り2,500  
円を本日集めさせていたゞきますので宜しくお  
願い致します。

1. 真実かどうか

2. みんなに公平か

3. 好意と友情を深めるか

4. みんなのためになるかどうか

事務所：大和市中心1-5-40  
大和市商工会館内  
☎0462-63-7926  
例会場：大和市大和南1-4-4  
八千代信用金庫大和支店4階  
☎0462-64-3654

例会日：毎週木曜日12時30分より  
会 長：猪 熊 唯 夫  
会長イクト：上 田 利 久  
副 会 長：藤 田 重 成  
幹 事：伊 藤 英 夫  
会報委員：松本(三)・上村・伊藤(三)

## 〈委員会報告〉

会員増強委員会 委員長 富沢重徳君

先週の木曜日に拡大増強委員会を会長、幹事、クラブ奉仕委員長、情報委員長、選考委員長の方々にもご参画いただきまして開催致しました。そして今後の会員増強の問題、課題等についていろいろ打合わせを致しました結果、次のような事を決定致しましたので皆様の御協力をお願い致します。増強を中心と致しました炉辺会合を増強委員会と情報委員会の協力主催により、来る11月26日(月)、27日(火)、28日(水)、29日(木)の四日間連続で「ふな忠」に於きまして午後7時より開催致します。会員の皆様は4日間のいずれかの日に必ずご出席いただき、炉辺会合を持ちたいと思います。出欠簿を回覧致しますので、ご都合の良い日をご記入下さい。尚、会費は2,000円頂戴し超過分は私共の方で持ちます。どうぞ宜しくお願いします。

親睦活動委員会 委員長 後藤定毅君

12月8日(土)に開催されます四クラブ合同例会への出欠のご返事をいたゞいてない方が大変多くおられ困っております。今年度は大和クラブのホストで講演会というユニークな企画をたてゝおられますので、皆様ふるってご参加下さい。

先週17日(土)に開催致しました四クラブ対抗の親睦ソフトボール大会には大勢の皆様にご参加いただき、事故もなく無事に終了することが出来ありがとうございました。我々大和中クラブも私不肖後藤監督のもとに三浦キャプテンを中心として全員野球で奮戦をしたわけですが、大和田園クラブに逆転負けしまして準優勝ということで幕を閉じました。

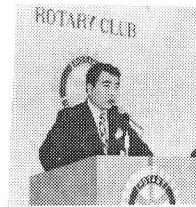
### お祝

おめでとうございます！

お誕生日	布施光雄君	(11月23日)
御夫人お誕生日	清水洋三君 洋子夫人	(11月23日)
	三浦泰之君 かず江夫人	(11月28日)
	小林 勇君 和子夫人	(11月28日)
結婚記念	清水洋三君	(11月26日)
	古川 巖君	(11月27日)
	三浦泰之君	(11月28日)
創業記念日	土屋翁三君	(11月24日)

## ゲストスピーカー

小野孝男氏



### 「賃貸借について」

紹介：先生は大和に住んでおられまして大和青年会議所の卒業生でもありますし、大和駅前の「サンテ・オ・レ」がありますビルのオーナーでもおられ、現在、大和市貸ビル経営者協会（会長は布施会員）の会員として加わっていただき顧問弁護士として活躍もしていただいております。昭和18年6月10日生、慶応大学法学部法律学科卒業。現在東京神田に事務所を置き活躍中。専門分野は不動産取引、不動産賃貸借、顧問先：三菱信託銀行不動産部、㈱ファミリア等20数社（富沢君）

私は一昨年暮まで大和市の住民でおりましたが仕事の関係で東京に引越しました。がビルの関係で今だに週に一度位は大和にお邪魔しております。

本日は時間が30分とお聞きいただく皆様のご職業が異なっておられるということで、ごく簡単にしかも理論的ではなく実際に皆様が賃貸借などをおやりいただく時に気をつけていたゞきたいことだけを、かいつまんでお話をさせていただきます。

賃貸借は、個人と個人、法人と個人という民間同志の賃貸借ということで想定しております。本来ですと民間同志であれば契約自由の原則ということで近代国家になってからはそれぞれの合意に従って契約の内容を決めていくのが本来の筋であります。そういう意味で契約自由の原則、私的自治の原則ということが貫かれる筈の分野なわけがあります。が本日主としてとり上げます借地借家については私的自治の原則契約自由の原則というのは大巾に後退しております。（と言い切れないかも知れないが大筋として）この借地借家の賃貸借については先ず当時者で契約をするかしないかだけが自由なことで、その他は全く不自由というのが実情です。即ち土地を貸すということになり契

約で限定しなければ普通の建物で30年鉄筋等堅固建物で60年と期間が法定される。契約で決めても普通で20年堅固建物で30年と法定されますのでこれより短い期間を決めた所で期間の定めがないという事で、うんと長くなります。

解約の制限はなく法定更新というのがあり、自動的に更新してしまい、解約したくても正当事由がなければ認められないということになり、解約の自由はありませんのでお貸しになる時は覚悟を決めておかれた方がよいと思います。貸地の場合、正当事由というのは先ず認められないと考えられた方がよいです。貸家は貸地ほど極端ではありませんが、やはり難しいです。要するに貸すか貸さないかは誰にも強制されず自由に決められるが、いったん貸してしまえば先ず解約は困難であるということをよく考えて契約に入っていたべきです。契約締結については、物事をはっきりさせておく事が一番重要なことです。①文書で契約書をつくるという事を心がけることが賢明である。争いになった時に証拠ということが問題になるので…。裁判の実務として言われることですが、商人は余り信用してもらえないので文書が証拠の王様といわれます。②内容については当事者、物件、対価をきちんと決めておかなければいけないのですが、決まっていないことがあり、そのために裁判が出来ない交渉が出来ないということがあります。

当事者の問題として誰と誰が契約するのか。個人の場合は印鑑証明をもらうことが必要である。それが出来なければ住民票だけは貰うことを心がけるべきであります。法人の場合は締結前か同時に登記簿謄本の交付をうけること。契約時にそういう法人が存在していたことの把握をすることが大切である。

物件の問題として、物件をはっきりさせること。実測をした上で貸す。即ち実測図を添付することが賢明であります。建物の場合もスケールの入った図面を添付する。又、建物の場合には現状回復ということが問題になります。契約が終ったあと貸した時の状態に戻して返すということをやります

ので、契約時に写真を撮っておき契約書のうしろに添付しておくようにする事が必要かと思えます。対価の問題は建物の共用部分をぶちこんだ形で面積表示をした場合にどういう計算をするのかということをしちっとしておく必要があります。占有面積で計算しているのか、共用面積も含んで計算しているのかをしちっと書いておく必要があります。又よくあるのが敷金の積増しの問題です。賃料値上げの条項をどうするか。何年に一回協議をするとか、上げる場合はどういう基準であげていくのかとい ことについても出来るだけ明確に書いておいた方が、あとで問題はおきません。しかし、例えば年何%の割合で増額するという形でキチッと決めた場合、それがそのまま通るかどうかについては問題はあります。賃料は事情が変更してはじめて増額するという事ですから、そういう事を一切かまわずに機械的に計算していくという形で決めておくことは、借家人、借地人にとって不利な条項という考え方も出来ますので必ずしもそうなるかどうかは解りませんが、書いておかないより書いた方がいゝです。といゝますのは契約の当初そういう約束をしたのだということが残りますからそれをベースに話し合いが進められるということは実務的に言えます。

一時使用の賃貸借について、一時使用というのは簡単には認められません。一時使用というのはどういうことかと申しますと借りる方が臨時の目的で借りるのであればよいのです。作業現場、サーカス小屋として等々。ところが貸す方の事情で一時に限って借すという場合に問題があります。例例えば3年後にビルを建てるつもりだが3年間遊ばせておくのは勿体ないので貸すという場合。本人は3年以上貸すつもりはないので、まさに短期の一時貸しだというつもりでも、それをピシッと通すためには、よほどしっかりした契約書をつくらなければなりません。どういう事情で一時使用にするのかということをはっきり書き、それについて賃借人の方も充分了解しており、そういう成約のもとに利用出来る形態での目的で賃借人も借

りるのだということを契約書の中に相当明確に書きこんでおく必要があります。貸家なんかの場合ですと自分が転勤していくから帰る迄の間だけということややっていく場合がありますが、いつ帰ってくるのか解らないという問題ですと、一時使用となりにくいのです。結論的には一時使用というのは安易に使いますと危険だということですから、その辺は充分ご理解下さい。どうしてもそういう形でやりたいという事であれば単に契約書をつくるということに止まらずに、貸す時にあけ渡しの裁判まで先にやってしまうことです。裁判といっても和解ですので、何年何月何日にはあけ渡すという形で裁判所の判決をとってしまうのです。(即決和解)又よく公正証書で契約をして安心している方がありますが、これは賃料についての債務名義ですからあけ渡しについては全然効力はありません。ですから公正証書と即決和解をうまく使いわけるよう心がけていただきたい。以上本日は大筋のみの話になりましたがご留意いただきたい点に重点を置いて話をさせていただきます。

〈スマイルボックス〉 委員長 北砂富三君

越水源造君(東京町田中) 久しぶりにお世話になります。

名屋大二君(綾瀬) お世話になります。宜しく

森田淳二君(厚木) 久しぶりにお邪魔致します。

藤本 孝君(大和) 本日お世話になります。

龜山 洸君(大和) お世話になります。

高橋久治君(大和) ご厄介になります。

小森 侃君(大和) 宜しくお願い致します。

篠村啓明君(大和) 久し振りにお世話になります。

渡辺 稔君(大和) お世話になります。

南雲浩一郎君(大和) こんにちは。いつもお世話になります。宜しく…。

寺田伍六君 明後日は湘南いすゞ綾瀬営業所新設工事の起工式を行ないます。近藤会員、原田会員の御支援を得てこの度の運びとなりま

した。深謝します。

猪熊唯夫君 先日のソフトボール大会、楽しく参加出来ました。有難うございました。親睦委員長初め皆様ご苦勞様でした。

後藤定毅君 ①先週の四クラブ対抗親睦ソフトボール大会には忙しい時間をさいて参加して下さった皆様に感謝して…。又、会場の都合をして下さった清水さん寺田さん有難うございました。②山中さんに、母が旅行で大変お世話になり喜んでいましたので、お礼のスマイルをさせていただきます。

松本三郎君 本日はバッチを忘れました。普通はスマイルなしですが、スマイル委員長の顔が浮かんだのでニコニコします。

古木勝治君 12月2日開催される大和市子供会連絡協議会主催の情操教育に関する映画会には多大なご協力をいただき感謝するとともに、まだ少々入場券がありますので、更にご協力お願いします。

布施光雄君 ①小野先生 本日は御苦勞様です。②本日小生の誕生日を祝っていたゞきありがとうございます。

清水洋三君 結婚記念日と女房誕生日を一度に祝っていたゞき有難うございます。量産ですから安くすませました。

古川 巖君 23年前の結婚式をお祝していたゞきまして有難うございます。

小林 勇君 妻の誕生日お祝い頂きありがとうございます。

三浦泰之君 ①嫁さんの誕生日及び結婚記念日お祝ありがとうございます。私はスマイルを払うだけです。②ソフトボール大会ではチャンスに打てず申し訳ありませんでした。次は調整して頑張ります。

土屋翁三君 創業30年になりました。細々と読んでおります。ロータリーにうつつをぬかして生業に身を入れないので、そのうちにそよ風が吹いても飛びそうです。