

山本行政ニュース

編集 発行人

行政書士法人

山本事務所

〒104-0061

東京都中央区銀座1-8-21

中央ビル5F

TEL 03 (3567) 3071

FAX 03 (3567) 3078

彼岸花

x D w k i q Ñ i

9月

(長月) September

17日・敬老の日 23日・秋分の日

- 国 税 / 8月分源泉所得税の納付 9月10日
- 国 税 / 7月決算法人の確定申告(法人税・消費税等)
10月1日
- 国 税 / 1月決算法人の中間申告 10月1日
- 国 税 / 10月、1月、4月決算法人の消費税等の中間申告
(年3回の場合) 10月1日



日	月	火	水	木	金	土
.	.	.	.	.	.	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	.	.	.	.	.	.

6 ½ B è i ' §

現在はフリーターだけど正社員として働きたい、事業に失敗したが再起したい等、人生の各段階で多様な機会が与えられ何度でも挑戦できるような仕組みを推進する政府の支援策。30～40歳程度の人にも国家公務員への就職機会が提供され、税務職についても試験を経て全国で50人ほどが来年4月から採用される予定です。

ěi
Ü iÄ

借家 に関する法律知識

アパートやマンションなど、自己所有以外の建物を住居として利用する場合、通常はその建物の所有者と建物を利用する契約を結びます。これが建物賃貸借契約で、そこに発生する権利、つまり建物を借りる権利が借家権です。借家権には「普通借家権」と「定期借家権」があります。

1 普通借家権 契約期間と解約

普通借家権の契約期間は、原則として1年以上です。契約期間が1年未満の場合は「期間の定めのない契約」とされ、大家（賃貸人）は6ヶ月前に借家人に通告することで契約を解約することができます。また、借家人からは3ヶ月前に大家に通告することで契約を解除できます。なお、大家からの契約の解除・更新の拒絶は、期間の定めの有無にかかわらず、借地権と同様、正当事由がないかぎりできません。

期間の定めがある場合は、期間終了前6ヶ月から1年の間に、相手方に更新拒絶の通知をしなければ、借家契約は自動的に更新されます。これを「法定更新」といいます。

建物賃貸借契約の更新を拒絶する正当事由は、借地借家法によって、賃貸人・借家人双方の建物使用の必要性、

建物の賃貸借に関するこれまでの経過、建物の利用状況・建物の現況、立退き料

の4つを勘案して、貸主の更新拒絶が正当である場合に認められますが、裁判所が正当事由として認めるケースは非常に少ないのが現状です。

2 定期借家権 (定期建物賃貸借)

定期借家権とは、賃貸借契約の期間が満了した際に、更新されることなく賃貸借関係が終了する借家制度です。定期借家権の契約は、借主と貸主が対等な立場で契約期間や家賃を合意の上で決められる自由な賃貸借契約です。従来の借家権では、貸主からの解約権は実質的にないも同然でしたが、借地借家法の一部が改正され、定期借家法が平成12年3月1日に施行されました。定期借家権の契約を締結するためには、契約の更新がない旨を記載した公正証書等の書面を作成し、交付することが必要です。

(1) 契約期間と期間満了

定期借家権には、更新はありませんが、再契約は可能です。「普通借家権」と大きく異なる点は、賃貸借契約の満了に際して、賃貸人の正当事由を必要としないことや、契約期間が自由（1年未満でも有効）という点です。

大家から契約を終了させるためには、期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に、建物の賃借人に対して、期間の満了によって建物の賃貸借が終了する旨を通知する必要

があります。なお、床面積が200㎡未満の居住用の建物の場合、賃借人からの中途解約は可能ですが（1ヶ月前に通告）、やむを得ない事情（病気治療、転勤、家族の介護など）が必要となります。

(2) 定期借家権への変更

定期借家法が施行された平成12年3月1日より前の建物賃貸借契約は、更新時に定期借家権へ変更することはできません。ただし、居住用建物以外の場合は契約をいったん終了させ、改めて定期借家契約を結ぶことは可能です。

3 大家（賃貸人）と 賃借人それぞれの義務

(1) 修繕義務と費用償還義務 (賃貸人の義務)

修繕義務：建物に使用上必要な修繕が発生した場合は、原則として大家が修繕しなければなりません。

費用償還義務：借家人が、例えば雨漏りの修繕のように、通常の使用に必要な費用を支出した場合、大家に修繕費を請求することができます。

(2) 現状回復義務（賃借人の義務）

賃借人は、借家契約の終了時に借家を元の状態に回復して大家に返還しなければなりません。

(3) 造作買取請求権とその放棄

大家の同意を得て取り付けした造作（エアコンなど）は、借家人には、賃貸借契約終了時に大家に買い取ってもらう権利が認められています。なお、造作買取請求権を放棄する旨の特約を賃貸借契約で結ぶことが認められています。

銀行取引や商取引に関係の深い担保物権。何種類かの担保物権がありますが、詳しい内容を知る人は少ないのが実情です。そこで、今回は担保物権の基礎的な知識について解説します。

担保物権とは、債権を担保するために、債権者が他人の財産に優先的に行使することのできる一定の権利をいいます。担保物権には、当事者の意思に関わりなく法律上当然に発生する法定担保物権（留置権、先取特権）と、当事者の約束によって発生する約定担保物権（質権、抵当権）があります。

1 抵当権

抵当権とは、債権者が、その債権の担保として債務者または第三者が提供した不動産の占有を移さずに、提供者に引き続きその使用収益をさせながら、債務が弁済されない場合に、その物を競売して得られた代金から優先的に弁済を受けることができる権利です。抵当権の権利を持つ者を抵当権者、抵当権を設定した者を抵当権設定者といいます。抵当権は債権者と第三者との間でも設定できます。この場合の第三者を物上保証人といいます。

担保物権には次の性質があります

附従性	担保物権は負債に附従するものであり、債権が消滅すれば担保物権も消滅するという性質。
随伴性	債権が他人に移れば、担保物権もそれに随伴して移転するという性質。
不可分性	債権が全部弁済されるまで、目的物の全部に担保物権を行使できるという性質。
物上代位性	目的物が売却・賃貸・滅失・毀損した場合には、売買代金・賃料・保険金・賠償金などに対しても担保物権の効力は及ぶという性質。ただし、留置権にはこの性質はありません。

債権を担保する

担保物権

の基礎知識

共同抵当と根抵当

共同抵当とは、債権者が同一の債権の担保として、数個の不動産に抵当権を設定することをいいます。根抵当とは、極度額の範囲で不特定の債権を担保する抵当権のことです。

2 質権

質権とは、質権者が、債権の担保として債務者または第三者から受け取った物を債務の弁済があるまで留置して、弁済がない場合にはこの目的物から優先的に弁済を受けることができる権利です。質権の設定には、当事者の合意だけでなく目的物の引渡しが必要

要です。

3 留置権

留置権とは、他人の物の占有者が、その物に関して生じた債権を有するときに、その債権の弁済を受けるまでその物を留置できる権利をいいます。例えば、自動車の修理業者が、修理代金を支払おうとしない客の車を、支払いが行われるまでは返さなくてもよいことを認める権利です。ただし、留置権者は、善良なる管理者の義務をもって留置物を保管しなければなりません。

4 先取特権

先取特権とは、法律の定める一定の債権を持つ者が、債務者の財産や特定の動産、特定の不動産から他の債権者に優先して弁済を受けることのできる権利です。例えば、会社が倒産したときに、従業員が会社債権者に先んじて、残余財産の中から一定金額の支払を受けられる場合などです。先取特権には、一般の先取特権、動産の先取特権、不動産の先取特権があります。

5 譲渡担保

譲渡担保とは、債権の担保として目的物の所有権を債権者に譲渡し、債務が履行されたときは、債務者に目的物を返還するという方法です。民法上の制度ではなく、動産に抵当権を設定できないために、実際の取引上、利用されるようになった手法です。

6 仮登記担保

仮登記担保とは、金銭債務を担保するために仮登記を利用して代物弁済の予約や売買契約の予約をすることです。

コミュニケーション能力

年功序列制が崩れ、実力主義の時代が到来しています。普通に仕事をしていたのでは、地位も上がらず、給与も増えないことは社員も当然自覚をしています。学生時代は優秀だった新入社員は、どのようにすれば「できる社員」になることができるのかと、会社側と同様に、実は真剣に悩んでいることが多いのです。

若手社員と話す機会を見つけて相談によってあげることも必要です。優秀といわれる社員の多くが自分はコミュニケーション能力に欠けていると思っています。若手社員が悩んでいるコミュニケーション能力というのは一体どういうものなのでしょうか。

多くの若手社員が意識するコミュニケーション能力とはどのようなものであるかをいくつか掲げてみます。

「できる社員」が意識するコミュニケーション能力の例

- ・頼まれたらすぐやる
- ・返事はその日のうちに
- ・皆で決めたことは反対でも手伝う
- ・評論や批判をする暇があれば自分を磨く
- ・会社や組織に必要な人になる
- ・同じ注意を二度と言われないようにする
- ・いつも前向きな言動を
- ・いかなるときでも言い訳はしない
- ・わからないことはその場で聞く
- ・聞く前にまず自分で答えを出してみる
- ・どんな時でも嫌な顔はしないようにする
- ・反対する時は反対理由と代替案を出す
- ・間違えたら謙虚に認め謝る
- ・気配りの達人に
- ・「質問力」をつける
- ・人から好かれる努力を
- ・場の空気を読む

若手社員が悩むコミュニケーション能力とは、こうした当たり前のようなことが多いのです。

教訓

「人間は好みに滅びる」とは、ある百貨店の社長さんが言われた言葉だそうです。

この意味は「商売が好きなのは、商売で失敗します。女性好きな人は女性で失敗するし、お金好きな人は投機で失敗したりします。要するに、人間というのは好きなことしかやっていません。だからこそ「好きこそものの上手なれ」なのですが、それに偏りすぎてしま

って失敗することになる」ということだそうです。

会社を潰さないために、経営者はどうあらねばならないかという人生訓にはさまざまなものがありますが、この言葉は実に意味深です。

心当たりのある方が多いのではないのでしょうか。

頭のよさ

将棋の世界では「頭が良い」「頭が悪い」とは、定跡や手順といったもともと有している知識に対する理解をどれだけ深める力があるかで評価されるようです。まったく知らないものに対して適応する力の多寡で決まるわけでは決してありません。また、将棋では、はっきりした答えが出ないものについて考え続ける能力が必要とされています。答えがわかっているものであれば、時間を費やして情報を分析すれば誰でもできるものです。

しかし、時間さえ費やせば答えが見つかるというのでは、相手と差が生じません。そこで結局は、わからない部分でいかに相手より半歩先に出るかが大事になってきます。実際にプロ棋士としてやっていくには、すっきりしないままで、先へ進んで行けるかどうかが大切な能力とされていて、その能力のある人が「頭が良い」ということになるそうです。

経営の世界で頭が良いとはどういうことをいうのでしょうか。将棋の世界と合い通じるところがあるかもしれません。