



身近な不動産トラブル

借地の明け渡し請求と樹木

昔、親が貸していた土地の明け渡しを求めたいと考えています。私の親も借地人もすでに亡くなっており、借地人が建てた居住用建物には、今は誰も住んでおらず、借地契約の当初の事情はもはや誰も知りません。土地上の樹木も生い茂り、建物も古く倒壊しないか心配です。借地人死亡後、相続人は地代を支払っていないため、建物の撤去と土地の明け渡し、さらに土地上の木の撤去を求めることは可能でしょうか。



🌲 賃借人不在となった敷地の樹木伐採を相続人に請求できるのか？

POINT 1 原状回復による撤去をどこまで求められるかは、契約時に更地であることを証明する

借地人の相続人らに求める土地の明け渡しは、土地の賃貸借契約を解除し、土地を現状に戻したうえで（民法621条）土地の返還を求めるものです。

問題は、現状回復を求めるにあたり、契約当初の土地の「原状」がどうなっていたのか詳細が不明であるため、どこまでの撤去を求めることができるのか判然としない点にあります。

契約時に更地であることを立証することができれば、原則として土地上のすべての物を明け渡すよう請求可能です。建物は、不動産登記簿を確認すれば契約後に建てた建物か否か明らかです。

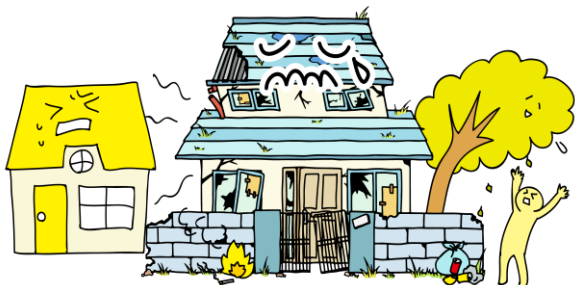
POINT 2 長年放置された樹木は、植栽時期を契約時にさかのぼって確認する

樹木が長年放置されて生い茂っているということであれば、その伐採費用も高額化するため、どちらがその撤去義務を負うのかが重大な関心事となります。

木は通常所有者の公示がされないため、借地契約の前か、後か、いつ植えられたものなのか、通常判然としません。（樹木の有無は、国土地理院が公開している過去の航空写真を見ることで解決することもあります）

POINT 3 木の所有権は土地の所有者にあり、原状回復の対象にならない可能性もある

木が土地に付合して、木の所有権を土地の所有者が取得することとなり、原状回復の対象にならない可能性があります（民法242条本文）。つまり、地主の相続人側で植栽を立証できなければ、木の伐採まで求めることができない可能性があるということです。



樹木撤去を含めた土地明け渡しを求めていく場合、訴訟を踏まえて見通しを立てることになります。その他に、大前提として借地人の相続人を調査して確定する必要があります。

土地の明け渡しは法的に難しい問題や煩雑な作業を含みますので、解決にあたっては専門家に相談することをお勧めします。

KONOIKEはこのような不動産のお悩みに対しても、的確なアドバイスを実施しております。お気軽にご相談ください。

しずおかFPサービス column

日本経済新聞に「**賃貸の戸建て住宅の建設がコロナで活発**になっている」との記事が掲載されました。

記事によると、コロナ禍で居住動向が変化したことや、コロナ禍による木材価格の高騰、ロシアなどの海外情勢に加えて最近の円安の影響による資材の高騰を受けて新築の住宅購入価格が上昇していることが背景にあるようです。

なかには、中古住宅を買い取り、水回りなどを改装したうえで、入居者が決まった後に投資家向けに賃貸用住宅として販売している企業もあるとのこと。また、戸建て賃貸住宅は当然ながらファミリー層が中心で、入居年数も長く見込めることから賃貸経営の安定化も見込めます。

今後の動向を見極める必要がありますが、住宅に関する消費者の意識も大きく変化しているようです。

(日本経済新聞 電子版 2022年6月1日)

全国安全週間



今年も7/1～7/7まで「**安全は 急がず焦らず怠らず**」をスローガンに、全国安全週間が行われます。KONOIKEでも日頃より、作業時の基本ルールの徹底をはじめ、リスクアセスメント、職場巡視、危険予知活動、ヒヤリハット活動等、労働災害の防止に向け、さまざまな取り組みを続けています。

「安全の追及に終わりなし」といわれますが、この安全週間に機に、日頃の安全活動を改めて見つめ直すとともに、誰もが安心して働くことができるよう、今年も全社員一丸となって取り組んでいきます。

『相続なんでも相談会』

無料

要予約

毎月開催中！

相続に関するご相談を、完全予約制にて毎月開催しています。

【浜松会場】

2022年 7月16日

毎月第3土曜

浜松市中区元城町216-11
鴻池元城ビル3階

【掛川会場】

2022年 7月19日

毎月第3火曜

掛川市弥生町234
JA掛川市やよい支所内会議室



≪予約電話番号≫

☎ 0537-61-2102

平日9時～16時受付

税理士法人タックスサポート掛川支社内

一般社団法人

しずおか民事信託推進協会

KONOIKE Co. 株式会社

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

私たちは持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています

□本社 〒430-0946 浜松市中区元城町216-11
□本店営業部 〒430-0946 浜松市中区元城町216-11
□静岡支店 〒422-8036 静岡市駿河区敷地1丁目5-15
□掛川支店 〒436-0028 掛川市亀の甲1丁目18-14
□リニューアル部 〒430-0946 浜松市中区元城町216-11

TEL:(053)455-0661(代) FAX:(053)452-1930
TEL:(053)454-3723(代) FAX:(053)454-9584
TEL:(054)269-5102(代) FAX:(054)269-5103
TEL:(0537)64-3364(代) FAX:(0537)64-3362
TEL:(053)455-1311(代) FAX:(053)455-1312