



# Asaka

2014~2015年度  
国際ロータリーテーマ

## WEEKLY REPORT

No. 8 Date. H26.8.26(火)



国際ロータリー第2530地区

### 郡山安積ロータリークラブ

- 会長 / 大川原利信
- 幹事 / 横田 三郎
- クラブ広報・会報委員長 / 村上 秀元

#### 第8回 (通算1334回) 例会

※移動例会 18:30~ビッグアイ19F ソニー生命(株)研修室



## 勉強会

### 会長あいさつ

大川原 利信 会長

週末の観光スポットを紹介するテレビ番組を見ていますと、ニューカレドニアとかタヒチの人気の高いそうです。私は35年ほど前に一度行ったことがあります。当時はまだ直行便がなく、旅費は一人60万円ほどでした。「天国に一番近い島」と言われるフランスの統治領だった所で、モデルのような美人がたくさんいました。

今日は勉強会としてお互いの職業を通じて会員の資質のレベルアップを図ることと、ゲストをできるだけ多く招待してロータリーを認知していただくということで、後ほど2名が来る予定です。

先日は4クラブの合同例会にご参加いただきましてありがとうございました。来年以降も続けて欲しいとの声がありました。

### 幹事報告

横田 三郎 幹事

23日(土)に地区社会奉仕セミナーに会長と私が参加しました。



森合 三郎 さん

### 「不動産について」

会長の希望によりまして不動産関係のお話を私の経験からお話したいと思います。不動産で一番注意すべきは初めて不動産を買う方です。欲しいと思う物件が見つかった場合でも、抵当権が

設定してある場合は私たちプロに任せて欲しいと思います。プロは手数料ももらいますが、それだけに責任があります。保証協会は1千万円まで保証してくれますので安心です。欲を出すと失敗するようです。良い土地で安い土地などはありません。自分が希望する土地を手に入れられる方はほとんどいないと思います。自分の希望と現実の物件とを妥協して満足すれば失敗はないように思います。筋道を通して、支払うべき金額をきちんと支払えば財産は保証されることと思います。



横田 三郎 さん

## 「不動産について」

私が普段の仕事をしている中で気になる点をお話したいと思います。母屋のほかにある付属建物がたまたま登記されていないことがあります。付属建物を短期契約などで貸してしまったりする

と、そこに権利が発生するためになかなか登記を移すことができないことがありますので、十分な注意が必要です。格安物件はそれなりに瑕疵があります。買う時には相手が本人かどうかを確かめる必要があります。契約が成立した後に起こる問題もあります。認知症などにより引き渡し後の登記が済んだ後でも契約無効となる場合もあります。売る場合でも、1月1日時点が境目となり、取得して5年以上と以内とでは税額がかなり違いますので十分注意が必要です。



平石 典生 さん

## 「不動産取引をめぐる判例について」

会長のご要望を受けて判例を検索しましたが、なかなか分かりやすい判例を見つけるのに苦労しました。買った土地を引き渡してもらえないなどの事案は判例には出てきません。弁護士の立場からするとあまり難しくない案件ですので、判例集には取り上げられません。宅建業者のご活躍によりひどい事案は昔に比べると大きなトラブルは少なくなっております。私が経験した中で一番ひどいと思ったのは、高齢の女性が持っている集合住宅を、息子が貸金業者から借りた金を返すために渡してしまったことでした。登記が変更された場合は今は

法務局から葉書が届くのですが、家の前で貸金業者が待ち構えて取ってしまったために女性は気が付きませんで

た。かなり苦労しましたがなんとか和解に持ち込むことができ解決することができました。判断能力が低下している方の場合は難しく、遺言にしても売買にしても、きちんとした判断能力を医師に診断してもらうことと、それなりの人に立ち会ってもらうことが必要になってくると思います。判例を4つほど拾い上げてきましたので、資料をご覧いただきながら説明をして教訓としていただきたいと思います。



大川原 利信 さん

## 「土地の評価について」

土地の評価にはいくつかの物差しがあります。原則は時価であり、また路線価というものもあります。路線価の評価は税務署では文句は言わないという程度のもので

あり、固定資産税評価額は時価よりもかなり抑えられていますから論外で、現実的には路線価に基づいて評価を行っておりますが、路線価についても使い勝手の良し悪しがありますので調整が必要となり、資料にあるような微調整をします。大きな面積の不動産ではわずかの違いでも相続税が何千万も違うケースがありますから、小橋さんに鑑定料を払っても相続税が安くつくことがあります。



### ■ 出席報告

会員数	出席者数	欠席者数	出席率	前回修正率	前々回修正率
29名	29名	0名	100.00%	100.00%	79.31%

MUA

有限 溝井宇一建築事務所  
会社

代表取締役 溝井 宇一

郡山市安積2-69 安積ビル301 TEL (024)946-3575



村上歯科クリニック

院長 村上 秀元

郡山市安積町荒井字北田32の4 TEL (024)946-2736