

いかり 錨 (ANCHOR/アンカー)のマークは信頼と希望のシンボルです。人生という大海原で嵐に遭ったあなたと信頼と希望で結ばれ、一緒に嵐を乗り切っていきたい。ANCHORには、そんな願いを込めました。

神奈川中央法律事務所

231-0031 横浜市中区万代町1-2-12 VORT横浜関内Ⅲ 7階 A2
Tel : 045-681-6680
Fax : 045-681-6679

弁護士 藤原 大輔
弁護士 榎 研司



ANCHOR

2025.8
vol.21

Kanagawa Chuo Law Office Newsletter



暑中お見舞い申し上げます

今年の夏も暑い日が続いております。

無理をして体調を崩してしまうと、回復に時間がかかりますし、なにより健康によくありません。暑すぎると感じる日は、無理をせず、皆様どうかくれぐれもご自愛ください。

今号の表紙はひまわりです。英語ではSunflower。太陽に向け花を大きく咲かせる姿を見ると、夏の暑さにも負けない元気で明るい気持ちになります。皆様が夏も元気で明るくお過ごしいただきたいとの思いから、今号はこの表紙としました。

今号の「法律相談Q&A」は、家賃の値上げについて掲載しております。家賃は、日常生活に関わることであり、また最近の物価高騰とも関係することから、値上げ請求を受けたご経験がある方も多いのではないのでしょうか。最近よくご相談いただいております。ご興味のある方はぜひご参照ください。

また、当事務所にご依頼いただいた「お客様の声」も2、3ページに掲載しております。直接お声がけいただいたり、お手紙でいただいたりするお客様の声は、事務所一同にとっても励みとなっております。ここに感謝申し上げます。

さて、当事務所は、今年6月からおよそ2カ月間、最高裁判所司法研修所より都澤司法修習生を受け入れております。指導担当である榎弁護士のもと、都澤さんは熱心に弁護修習を実践しております。都澤さんの司法修習生としての声を次号アンカーに掲載予定です。都澤さんは、当事務所での経験をもとに、今後、法曹として活躍していくと当事務所一同期待しております。修習にご協力いただいた皆様方には感謝申し上げます。

これからも、皆様方のご期待にお応えし続けられるよう、事務所一同精進してまいりますので、今後も何卒よろしくお願い申し上げます。

代表弁護士 藤原 大輔



スマホ対応です!

<https://www.fdlaw.jp/>

まずは、お気軽にお電話やメール等で事務所までご連絡ください。「ホームページを見た」とお伝えいただければ初回面談相談は無料です。



神奈

暑い夏の日々を乗り越える

弁護士 藤原 大輔 Fujiwara Daisuke



連日、暑い日が続いております。
私は、盆栽、観葉植物、庭木、野菜など、植物全般が好きで、自宅の盆栽棚、庭、室内で育てております。

夏は、盆栽の葉が焼けたり、植物がぐったりしていることがあります。そうすると（本来はそうなる前にすべきなのですが）、場所を変えたり、日除けをしたり、水やりの回数を増やしたりと、対策をとる必要があります。暑さがこたえるのは、人間だけでなく植物も同様であると実感します。

今春、事務所一同で盆栽をつくる体験をしました。好みの植物を選び、選定し、必要な場合は針金をかけ、鉢に植え、土に苔をはり、無事に全員盆栽を完成させました。

各自自宅に持ち帰り、後日、「桜・スイレンボク・香丁木の花が咲いた」、「新芽が出た」、「枝が伸びた」と生き物ならではの季節の変化が、事務所内で話題になったりしています。

暑い夏は世話をする手間が増えます。特に水やりです。盆栽は外で育てますので、水やりを基本的に毎日行いますが、夏は植物の種類や鉢の大きさにもよりますが1日2回行うこともあります。土色から明らかに水を欲しがっていることがわかるためです。また、上記のように、暑さ対策で置き場の変更、日除けを設置したりもします。

植物は言うまでもなく生き物なので、うまく育てるには、様子を観察しその時々に応じた適切な対応を行うことが重要です。春などは根を大幅にカットして植え替える、人間でいうところの手術のようなものを実施することもあります。

事務所一同でつくった盆栽が、この暑い夏を乗り越え、また来年も花や新芽を楽しませてくれることを期待しています。

さて、盆栽といえば、大宮盆栽村と呼ばれる地区があります。埼玉県さいたま市北区盆栽町にある、盆栽業者が集団移住して形成された地区です。

この盆栽村は今年開村100周年とのことです。それを記念して大宮盆栽美術館（世界で初の公立の盆栽美術館で、根津喜一郎、佐藤栄作や岸信介が愛蔵してきた盆栽等もあるそうです。盆栽村に行くと徒歩圏内です。）で盆栽村の歴史を紹介する展覧会が10月頃から予定されているそうです。

この盆栽美術館は、昨年11月頃～今年の春頃まで、庭園改修中のため閉館期間中でしたが、現在リニューアルオープンしております。また、上記の展覧会も予定されているとのことです。一度足を運んでみるのも、盆栽に興味のある方でしたら面白いのではないかと思います。

私は盆栽村に事務所のメンバーと昨年行ったのですが、残念ながら盆栽美術館は閉館期間中で見学できませんでした。それでも、徒歩圏内に著名な盆栽園が複数ありましたので、園内を見て回るだけでも楽しく、あっという間に時間が過ぎました。地名に盆栽という名前があるだけに、盆栽園には手入れが行き届いた大中小さまざまな盆栽が所狭しといくつも陳列されていました。気に入った盆栽を購入することもできました。私は、さんざん迷った末に、根上の斜幹の赤松と、模様木の紫式部を購入させていただきました。尚、盆栽園によっては盆栽教室に参加できるところもあるようでした。

暑い日が続いておりますが、皆様方が興味あることに没頭して暑さを忘れ、気持ちの良い時間を過ごされるようお願いいたします。

お名前 _____ 年 月 日

↓ 神奈川中央法律事務所 お客様アンケート

1、当事務所の対応に満足されていますか？ ○をご記入ください。
(○) 大変満足 () 満足 () 普通 () 不満
[理由: _____]

2、弁護士の話のスピード、わかりやすさはいかがですか？
(○) 大変満足 () 満足 () 普通 () 不満
[理由: _____]

3、当事務所の印象はいかがですか？（複数可）
(○) 明るい (○) きれい () 普通 () 暗い () 汚い

4、スタッフ（弁護士を除く）の対応はいかがですか？
(○) 大変良い () 良い () 普通 () 不満
[理由: _____]

_____ ございましたらご自

藤原先生
ご相談をいただきましたこと、ありがとうございます。
誠にありがとうございます。

寒中お見舞い申し上げます

※ 寒い日が続いておりますが、お元気ですか？

件では大変お世話になりました。身軽にしたいので、本島にありたいと思っています。本年もどうぞよろしくお願い致します。
お休 御自宅 24 御返事 20 7セ。

お客様か

藤原先生へ

お客様からいただいたメッセージ&アンケートをご紹介します



睡蓮木とAIと、私

弁護士 榊 研司 Sakaki Kenji

この春、事務所のイベントとして、皆で盆栽を作る体験教室に行きました。盆栽については藤原先生の長年の趣味ですが、昨年の事務所旅行で盆栽村に行ったことをきっかけに、事務所の皆で盆栽体験教室に行くことになりました。

盆栽体験教室では、まず、自分がどのような植物を植えるかを選ぶことから始まりました。春ということで桜があったり、定番の松があったりと様々な種類の植物がありましたので、どれにするか迷いましたが、最終的には「睡蓮木」という植物にしました。小さな紫色の花が咲く植物です。かれこれ2月以上、小さな花が次々と咲き続けて目を楽しませてくれています。

盆栽体験教室で「睡蓮木」という植物に初めて出会いました。調べてみると、南アフリカ原産の植物とのことでした。睡蓮に似た花を咲かせることから「睡蓮」木という名前になったようですが、違う科の植物でした。寒さに弱く、水をたっぷりあげる必要があります。花言葉は、「信頼」「純潔」でした。

これまで植物を育てるということをあまりしてきませんでした。高校生くらいの頃、サボテンを買ってみましたが、水のやりすぎで枯らしてしまい、弁護士1年目のときに横浜公園のバザーで見かけた小さな萩の盆栽を買ってみましたが、炎天下の日向に置き続けてしまったために枯らしてしまい、となかなか

育てるのが下手です。今度は枯らしてしまうことがないように、毎日水をかかさずにやり、育て方を調べ、盆栽の初心者セットを購入して手入れの準備をし、夏に備えています。

さて、ここで話の展開に悩んだ私

は、AIに助けを求めました。「睡蓮木」

の逸話などはある

か尋ねたところ、「ない」という答えが残念ながら返ってきました。次に、何かエッセイのヒントを教えてと聞くと、「睡蓮木の花が咲き、散り、また次の季節に咲く。この繰り返しを、人生の喜びや悲しみ、あるいはあきらめと希望のサイクルを重ねてみる。」など色々なヒントが提示されました。一人で悩んでいるのではなく、パッとアイディアを出し

てくれるAIは便利だと思いました。弁護士業界においても便利になったAIを活用して業務効率をアップさせていこうという話が出てきています。守秘義務などの観点からどこまでAIを活用していいのかわからない点がありますが、今のうちに多少はAIの使い方を学んでおこうと思い、AI活用法の本を買ってみました。技術の進歩は驚くほどですが、置いて行かれないように学んでいきたいと思ひます。



睡蓮木



盆栽体験教室

らの声



榊先生へ

神奈川中央法律事務所 お客様アンケート (事件終了時)

1. 当事務所の対応に満足できましたか? ○をご記入ください。
() 大変満足 () 満足 () 普通 () 不満 [理由:]
2. 弁護士の話のスピード、わかりやすさはいかがでしたか?
() 大変満足 () 満足 () 普通 () 不満 [理由:]
3. 当事務所の印象はいかがでしたか?
(あてはまるものすべてに○をご記入ください)
() 明るい () きれいな () 普通 () 暗い () 汚い
4. スタッフ (弁護士を除く) の対応はいかがでしたか?
() 大変良い () 良い () 普通 () 不満 [理由:]
5. その他、改善すべき点、ご意見ご感想がございましたらご自由にお書きください。

素早い対応と丁寧な対応に大変満足しています。
おかげさまで安心して依頼することができました。
産後ケアセンターと通いの依頼について、
事務所に依頼しては、空回りしてしまいました。

6. このアンケート内容を事務所ホームページやニュースレターに掲載してもよろしいですか? (氏名・住所など、個人を特定できる情報は掲載いたしません)

神奈川中央法律事務所 お客様アンケート

1. 当事務所の対応に満足されていますか? ○をご記入ください。
(○) 大変満足 () 満足 () 普通 () 不満 [理由:]
2. 弁護士の話のスピード、わかりやすさはいかがですか?
(○) 大変満足 () 満足 () 普通 () 不満 [理由:]
3. 当事務所の印象はいかがですか? (複数○可)
(○) 明るい (○) きれいな () 普通 () 暗い () 汚い
4. スタッフ (弁護士を除く) の対応はいかがですか?
(○) 大変良い () 良い () 普通 () 不満 [理由:]
5. その他、改善すべき点、ご意見ご感想、ご要望がございましたらご自由にお書きください。

大変お世話になり、有難うございました。
とても感謝しております。
こちらの不安をよほど円滑に解決して下さい
助かりました。1ヶ月強かかってです。
万が一 他に何かありましたら依頼したいと思ひます。

6. このアンケート内容を事務所ホームページやニュースレターに掲載してもよろしいですか? (氏名・住所など、個人を特定できる情報は掲載いたしません)



Q&A 法律相談

家賃の値上げについて

Q 大家が変わったところ、突然、家賃を2.5倍に値上げするという通告をされたというニュースが世間を騒がせたことがあります。住居として借りていた家について、大家から家賃の値上げを通知された場合、賃借人は応じなければならないのでしょうか。

A 昨今のインフレに伴い、契約更新時に家賃の値上げを求められる機会が多くなったのではないかと思います。しかし、賃借人側は必ずしも値上げに応じなければならないわけではありません。また、大家側が自由に家賃を決めることができるわけでもありません。まずは話し合いをすることになります。

Q 家賃の値上げを拒否したら退去を求められますか？

A 家賃の値上げ拒否は、契約更新を拒否したり、契約を解除したりする理由にはなりませんので、退去を求められても退去する必要はありません。元の家賃を払い続ければ問題になりません。

Q 家賃の値上げの話し合いがまとまらなかったらどうなるのですか。

A 住居用の賃貸の多くの場合は、調停や訴訟まで行くことは少なく、契約の合意更新がされることになります。事業用などで賃料額が高額な場合、賃料増額請求の調停を起こされることがあります。

ます。調停はあくまでも裁判所の調停委員という第三者を介した話し合いの場合ですが、訴訟になった場合の時間、労力や費用を考慮しつつ、家賃の妥協点を探ることになります。

Q 調停でもまとまらなければどうなるのですか。

A 調停でもまとまらなかった場合、それで終了という場合もあれば、賃料増額請求訴訟が提起される場合もあります。訴訟の場合、基本的に相当賃料の鑑定が行われます。裁判所が中立的な立場から不動産鑑定士に対して相当賃料の鑑定を依頼することになります。通常は、賃料増額を求める大家側がまずは鑑定依頼料を負担することになります。鑑定依頼料は事案によって異なりますが数十万円はします。鑑定依頼料の他に弁護士費用を考慮すると、認められる賃料増額の金額が小さい住居用の賃貸の場合、費用対効果が見合わないとして訴訟（や調停）まではしないことが多いと思われます。

Q 家賃増額請求訴訟で家賃の値上げが認められてしまった場合、どうなりますか。

A 家賃増額が認められた場合、家賃の値上げの効果が生じるのは、判決時点からではなく、事前に家賃の値上げの通知がされた時点からになります。元々

支払っている家賃との差額を遡って精算して支払う必要があります。

Q 裁判で認められる家賃はどうやって決まるのですか。

A 新規に募集する場合は賃貸人が自由に家賃を設定することができますが、契約後は、もともとの家賃の金額が尊重されます。もともとの家賃が契約当時の相場家賃と比べて低くても、必ずしも相場家賃まで賃料の増額が認められるわけではありません。そうでなければ、安い家賃だから借りたのであって相場家賃であれば借りなかったという場合もあり、不公平になるためです。そのため、最終的には不動産鑑定士の鑑定結果を踏まえた裁判所の裁量になりますが、もともとの家賃と相場家賃の間の金額に決まることが多いです。もちろん事情によっては賃料増額が認められない場合もあります。

Q 賃料増額を拒否した場合、部屋の設備に不具合が出たときに賃貸人がなかなか対応してくれないのではないかと心配があります。

A その場合は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が定めている「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」などを参考に、賃料減額請求をして対抗することが考えられます。

アクセス

横浜市営地下鉄「関内駅」1番出口
市営地下鉄ご利用の方は、1番出口が最寄です。

JR「関内駅」南口
最寄りの駅出口です。当事務所は、南口改札を出て右方面です。京浜東北・根岸線、横浜線が通っています。

大通り公園
関内駅周辺から阪東橋までつながる細長い公園で、地域の方々の憩いの場となっています。

みなとみらい線「日本大通り駅」2番出口

横浜スタジアム
通称「ハマスタ」。日本プロ野球、セ・リーグ、横浜 DeNA ベイスターズの本拠地です。

旧横浜市庁舎

横浜市営地下鉄「伊勢佐木長者町駅」1番出口

神奈川中央法律事務所 VORT 横浜関内Ⅲ 7階 A2

■ JR関内駅/南口より徒歩2分 ■ みなとみらい線日本大通り駅/2番出口より徒歩10分
■ 市営地下鉄ブルーライン 関内駅/1番出口より徒歩5分・伊勢佐木長者町駅/1番出口より徒歩4分

事務局だより

私は香丁木、姫林檎、柊のミニ盆栽を育てています。事務所ロビーにもかわいい盆栽の写真が満載の本がありますので、ご興味のあるかたはどうぞお手にとってご覧ください。

河津桜のミニ盆栽は、とても小さいのに屋外のものと同じように満開になりました。毎日水をあげて、来年も満開にしたいです。

夏季休暇のお知らせ

8月8日(金)から17日(日)まで夏季休暇とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。