



～ 相続人の行方が分からない… ～

相続が開始してしまったけど、相続人の行方が分からず困っている…こんな悩みを良く耳にします。今回は、相続人の行方が分からない場合の対処法についてお話します。

1 どうやって調べるのか？

まずは、誰が相続人であるかを確認する必要があります。被相続人（＝亡くなった方）の出生から死亡までの戸籍をすべて取り付けて、相続人が誰であるかを確定します。

音信不通、所在不明の相続人がいる場合には、①戸籍を辿っていき、その相続人の現在の本籍地を調べる、②本籍地の役所から戸籍の附票というものを取り寄せ、現住所を確認する、③記載された住所に手紙を送る、という流れで連絡を取ります。

それでもなお連絡が付かない場合には、失踪宣告、不在者財産管理人といった法律上の制度を利用して、遺産分割の手続を進めていくことになります。

2 失踪宣告

失踪宣告とは、不在者の生死不明の状態が一定期間継続した場合に、利害関係人（相続人等）の申立により、その者を死亡したものと扱う制度です。この制度を使えば、新たに相続人となる者を確定し、その相続人を遺産分割手続に参加させることにより、遺産分割を進めることができます。

失踪宣告には、①普通失踪と②特別失踪の2種類があります。

①の普通失踪は、不在者の生死が7年間明らかでない場合に、その期間の満了時（＝最後の音信から7年後）に、不在者が死亡したものと取り扱う制度です。②の特別失踪は、震災等の危難に遭遇した不在者が、その危難が去った後1年間生死不明の場合に、危難が去った時点において、当該不在者が死亡したものと取り扱う制度です。

3 不在者財産管理人

所在不明者が、その財産を管理する人を置いていなかった場合、利害関係人（相続人等）の請求等により、家庭裁判所に、不在者財産管理人を付けてもらうことができます。この制度を使うことにより、不在者財産管理人を遺産分割手続に参加させて、遺産分割を進めることができます。

ただし、この不在者財産管理人は、不在者の意向を確認できない状況の下、不在者の財産を管理するために選任された者ですので、柔軟な遺産分割を行うことができない（＝不在者の法定相続分に従った利益が確保されている必要がある）というデメリットがあります。

4 おわりに

相続人・財産の調査は、遺産分割の大前提として極めて重要ですが、かなりの時間・労力がかかることも多いといった現状があります。当事務所は、相続人・遺産の調査についても対応が可能ですので、相続でお困りの際は、お気軽にお問い合わせください！
(文責：村岡つばさ)

【お問合せ】弁護士法人よつば総合法律事務所

☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐http://www.yotsubasougou.jp/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋壱番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(三越の向かい)

受付時間：午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談



～ 契約で定めた期間の経過により、賃貸借契約は終了する？ ～

皆さんも一度は賃貸物件を借りたり貸したりしたことがあると思います。では、家の賃貸借契約をした際に定めた賃貸期間が経過したとき、賃貸借契約が確実に終了するとは言いえないことをご存知でしょうか？実は借主は、契約で定めた期間が経過しても契約の更新をすることができることが多いのです。法律は、家の借主のことを強く保護しています。

1 普通借家契約とは？

建物を人に賃貸する契約のことを借家契約と言いますが、借家契約には2種類あります。1つは普通借家契約、2つ目は定期借家契約です。

普通借家契約は、一般的に広く利用されているタイプの賃貸借契約です。この場合、貸主は期間が満了したときに契約を終了できるとは限りません。借主が引き続き居住を希望する場合、「正当事由」がない限りは更新を拒絶することが認められないので、貸主が「確実に」建物の賃貸借契約を終了させることは難しいのです。

2 定期借家契約とは？

建物賃貸借契約の2つ目の方法として、定期借家契約があります。このタイプの賃貸借契約では、期間が満了したら当然に賃貸借契約が終了します。契約期間が1年以上に及ぶ場合には、貸主は期間が満了する1年前から6ヶ月前までに、借主に対して契約の終了を通知します。期間の満了によって契約が終了する場合でも、貸主と借主が合意をした場合、再契約をして賃貸を継続することはできます。

期間中の中途解約は、借主側には認められています。具体的には、転勤や療養、介護などのやむを得ない事情により、契約の継続が困難になった場合などには、借主側から解約申し入れをすることができます。その場合、解約の申し入れの日から、1ヶ月の経過により、契約が終了します。（※ただし、借主からの解約権を行使することが認められるのは、建物の床面積が200平方メートル未満の場合に限ります。）。

この定期借家契約ですが、契約締結方法にいくつかの注意点があります。契約書を公正証書等の書面によって作成する必要があったり、契約時に貸主が借主に対して色々と説明をする必要があったりします。

3 おわりに

以上のように、定期借家契約を利用すると、貸主としては建物を流動的に活用できるメリットがあります。不動産の活用を考えている人は、是非とも検討してみましょう。借主としては、自分の契約がどちらであるか確認し、普通借家契約であれば契約の更新ができることを把握しておくといいかと思います。

(文責:大友竜亮)

【お問合せ】弁護士法人よつば総合法律事務所

☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐http://www.yotsubasougou.jp/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋壱番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(三越の向かい)

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談



～旅館の浴衣を持ち帰ってしまったら～

旅館に備え付けられている浴衣。歯ブラシ等と違い、持ち帰ってはいけないものであるということは、この原稿を読んでいただいている皆様であれば当然理解されていると思います。

では、旅館の浴衣を持ち帰ってしまったら、どのような犯罪が成立するのでしょうか。結論としては、窃盗罪が成立することとなります。どのようにして窃盗罪が成立するのか、今一度刑法を確認してみましょう。

刑法235条

窃盗罪について定める刑法235条は、「他人の財物を窃取した者は、窃盗の罪とし、十年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。」と定めています。つまり、「他人の財産」を盗んだ場合に、窃盗罪となる旨が規定されています。

そして「他人の財物」と認められるためには、他人の占有下にあることが必要とされています。「占有」とは、その財産を事実上支配していることを意味します。

浴衣の占有は誰がしている？

「あれ？浴衣は宿泊客が着るのだから、事実上支配しているのは宿泊客なのではないか？」と思った、鋭い方もいらっしゃるかもしれません。

確かに、浴衣を着る宿泊客が、浴衣を支配していると思えます。しかしかような状態であっても、なお旅館は事実上の支配を失っておらず、占有は旅館にあると評価されるのです。

判例においても、「被告人が旅館に宿泊し、普通に旅館が旅客に提供するその所有の丹前、浴衣を着、帯をしめ、下駄をはいたままの状態外出しても、その丹前等の所持は所有者である旅館に存するものと解するを相当とする」(裁決昭和31・1・19刑集10巻1号67頁)として、窃盗罪の成立を認めています。

よって、浴衣には旅館の占有が認められ、浴衣は「他人の財物」ということができます。その結果、旅館の浴衣を持ち帰ってしまったら、窃盗罪が成立することとなります。

最後に

旅館の浴衣は、一般常識として持ち帰ってはいけないとされているだけでなく、刑法においても持ち帰ってはいけないとされているのです。このように、日常の些細な点にも刑法は深く関係しています。日常でふと感じた小さな疑問でも、お気軽に弁護士までご相談ください。

(文責:根来真一郎)

【お問合せ】弁護士法人よつば総合法律事務所

☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐http://www.yotsubasougou.jp/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋壱番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(三越の向かい)

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談



☆セミナー情報☆

4月19日に弁護士 前田 徹が秋葉相続研究会様主催のセミナーの講師を行いました。

税理士、行政書士、不動産会社の経営者、保険会社の社員の方々を前に、現在議論が行われている「**相続法改正**」についてお話しをさせていただきました。平成27年4月に、法制審議会(民法相続関係部会)が発表した「民法(相続関係)等の改正に関する中間試案」の内容を説明した上で、パブリックコメントを経て、現時点でどのような議論状況になっているかを解説させていただきました。

数年内に、相続法改正が行われる可能性があります。今回のセミナーで、皆様に相続法改正の議論に興味を持っていただけたのではないかと考えております。



セミナーにてお話しさせていただいている弁護士 前田です。いつもより一層りりしい姿です。



今後も引き続き、たくさんのセミナーを開催予定です！

今後のセミナー情報・今までのセミナーレポートはHPをご覧ください！

>> <http://www.yotsubasougou.jp/> <<

☆事務所の近況☆



ポインセチアの剪定を行いました！

クリスマスシーズンになるとよく見かける赤い葉っぱが特徴のポインセチア。

元々の葉は完全な緑色だをご存知でしょうか？

数年前、事務所で頂いたポインセチア(当時は真っ赤でした)を育てているのですが、緑色のポインセチアを赤色にするには大変な手間がかかります。その前段階として5月に剪定を行いました！茎をほぼ根本の方からバッサリと切りました。剪定から約3週間、新しい葉が出てきました。



植物は人間と一緒に、声をかけてあげると成長してくれると言いますので、日々声をかけながら成長を見守りたいと思います。

そして秋口、葉を赤くする作業に入ります。キレイな赤になったら、クリスマス前には柏事務所の入り口に飾りたいと目論んでいます！

【お問合せ】弁護士法人よつば総合法律事務所

☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐<http://www.yotsubasougou.jp/>

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋壱番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(三越の向かい)

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談



話題のショッピングモールが相次いでオープンしたり、新しい住宅街ができたりと「進化し続ける街」柏ですが、古くからある商店街も魅力的なスポットです。そんな柏駅東口の商店街をご紹介します！

★柏二番街★

柏駅東口出ですぐの中心部にある、いつも人通りの多い商店街です。

アーケードの下にはレストランやスーパー、書店、レンタルビデオ店、ドラッグストア、衣料店にショッピングセンターなどたくさんのお店が軒を連ね、いつも多くの人で賑わっています！

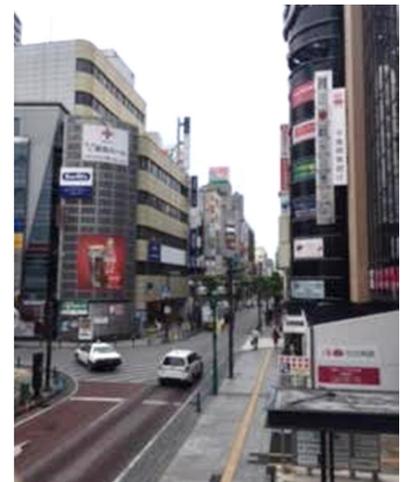


★ハウディモール(柏駅前通り商店街)★

ハウディモールは柏駅東口から柏神社に向かい一直線にのびる柏駅東口の目抜き通りです。

イトーヨーカドー、銀行やファストフード店、おもちゃ屋さんやヘアサロンなど多種多様なお店が並びます。

日曜祭日の歩行者天国では色々なイベントが頻繁に開催されています。屋台が並んだり、パフォーマー達がダイナミックなパフォーマンスを繰り広げたり。歩くだけでも楽しい気分！



★柏銀座通り商店街★

柏神社から駅と反対方向に伸びる、ちょっとディープ(?)な商店街です。最近では飲食店が多く、週末には各店が一皿メニューを店舗前で販売する「空市」という食の回遊イベントが開催されていることも。グルメ好きにはぜひお立ち寄りいただきたい商店街です！



【お問合せ】**弁護士法人よつば総合法律事務所**

☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐http://www.yotsubasougou.jp/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋老番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(三越の向かい)

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談



★柏近辺のおすすめのお店紹介★

柏近辺でおすすめのお店です。(足をのばしても行く価値アリ☆☆☆)

【かしわで】

知る人ぞ知る！？農産物直売所。

遠方から足を運ぶ方も多く朝9時からのオープンで行列をなすほどの大人気ぶり。オープンから1時間以内に人気商品は完売になってしまう中で、夏のイチオシはトウモロコシ☆

地産地消の新鮮な野菜や果物、食肉がリーズナブルな価格で手に入れます。

活気のある店内で朝から元気をもらえること間違いなし！

アクセス:千葉県柏市高田100 (柏駅から車で10分)



【クワトロスタジオーネ】

店内中央にどっかり置かれた大きなパルミジャーノチーズの中にリゾットを入れて仕上げるパルミリゾットが絶品です。

鮮度の高い魚料理もおすすめ。

ソムリエパパのおすすめするワインと珍しいチーズにも出逢えます。

取り寄せ果実で作った数量限定スイーツも食べられるチャンスあり☆

小さなお子さんのいる方でも楽しめるお店です。

アクセス:千葉県柏市豊四季 126-7

東武アーバンパークライン豊四季(とよしき)駅南口より徒歩約10分



【時游空間 珈琲工房 茶亭 山ぼうし】

素敵なお庭に美しい花が随所に愛でられる、まるで別荘地に居る錯覚をおこしてしまう大人のカフェスペース。

時間を忘れてゆっくりのんびりおいしいコーヒーを味わいたい方にお勧めです。店内コンサートなどのイベントも開催。

アクセス:千葉県野田市岩名 2-62-1

東武野田線「川間駅」下車、南口より徒歩約15分



【お問合せ】弁護士法人よつば総合法律事務所

☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐http://www.yotsubasougou.jp/

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋老番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

【千葉事務所】〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見1丁目14番地13号 千葉大栄ビル7階(三越の向かい)

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談