



9月号目次

- 1 Instagram & TikTok を開設しました！
- 2 法律コラム
「サブリース契約ってどうなんだろう。
解約が難しいってホントなの？」
- 3 ワインが苦手な人のためのワインの選び方
- 4 お勧めの書籍紹介
- 5 私のふるさと自慢
<今村公治 北海道釧路市>

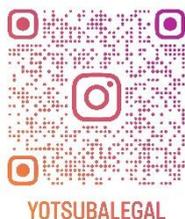


よつば公式 Instagram & TikTok を開設しました！



よつば総合法律事務所公式の Instagram と TikTok アカウントを開設しました。この2つの SNS では主にショート動画をアップしていく予定です。短く端的に、分かりやすく法律の説明をしていきます。もしよろしければフォロー&いいねをよろしくお願いいたします。

Instagram



YOTSUBALEGAL

TikTok

yotsubalegal
@yotsubalegal



TikTok

いずれもよつばロゴマークがアイコンです！👍
よつばの新しい SNS もよろしくお願いいたします😊



気になる法律を分かりやすく解説!

サブリース契約ってどうなんだろう。 解約が難しいってホントなの？

1 はじめに

よつば総合法律事務所の弁護士の小西です。

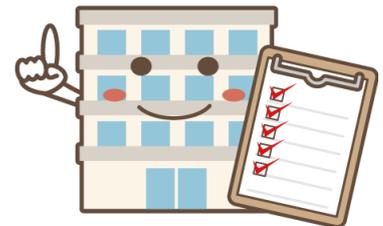
安定した賃料収入・賃貸経営を確保できる賃料保証型の「サブリース契約」は魅力的な契約形態の一つです。しかし、その魅力の裏には厄介な法的問題が潜んでいます。今回は、サブリース契約の法的性質と解約の際に求められる「正当事由」について、裁判例も踏まえながら解説します。



柏事務所
弁護士 小西 姫

2 サブリース契約とは

サブリース契約とは、オーナー（賃貸人）が所有する賃貸住宅をサブリース事業者（賃借人）に一括して賃貸し、サブリース事業者がさらに第三者（転借人、つまり入居者）に転貸する契約形態です。オーナーは、賃料保証型のサブリース契約を締結することで、空室リスクや入居者管理の手間をサブリース事業者に任せ、安定した賃料収入を得ることができます。サブリース事業者は、オーナーへの賃料と転借人からの賃料の差額を収益とします。



3 サブリース契約を解約する際に要求される「正当事由」

通常の賃貸借契約では、オーナーが契約を解約する場合、「正当事由」が必要となります（借地借家法28条）。

サブリース契約は判例上は賃貸借契約であるとされています。そのため、オーナー側からサブリース契約を解約する場合には「正当事由」の存在が必要です。

この「正当事由」の有無は、賃貸人と賃借人の建物使用の必要性を中心に、賃貸借の従前の経過や立ち退き料等財産上の給付の有無、転借人が保護されているか等を補足的に考慮して判断されます。ただ、その判断はオーナーにとって厳しい傾向にあります。

サブリース契約の解約に際し正当事由を否定した裁判例は多数存在します。

- ・賃貸人が建物を使用する必要性は低く、契約書上の違約金相当額が供託されたとしても賃貸人からのサブリース契約の解約に正当事由はないとした事例（東京地判平成19年12月7日）

- ・ 貸借期間内に解約を認める特約については、正当事由がある場合に限り解約を認めるものであるなどとして、結果的に、賃貸人の解約申入れには、正当事由はないとした事例（東京地判平成20年8月29日）

中には、正当事由を肯定している裁判例も存在します。それが東京地判平成27年8月5日の裁判例です。この事案では、建物の老朽化によりサブリース契約を終了させる必要があった一方で、サブリース事業者が得ていた利益が小さいこと等を理由に、解約が認められました。ただし、この事案ではオーナーが転貸借契約を承継していたことに注意が必要です。サブリース契約の解約によって入居者が不利益を被らないことも正当事由を認める上で重要となります。

4 悩んだら専門家に相談を

サブリース契約の解約は、慎重な判断と対応が求められます。安易な解約は予期せぬトラブルに発展するリスクがあるため、解約を検討される際には、専門家である弁護士にご相談いただくことをお勧めします。

（文責：弁護士 小西姫）

代表弁護士大澤一郎の

「ワインが苦手な人のための ワインの選び方」



第99回 ▶ コルク付きのワインのススメ



こんにちは！よつば総合法律事務所の松本です。前回に引き続き代表の大澤が執筆していた連載を一時的に私が引き継ぎ、今回もワインの魅力をお届けします。

1 ワインのコルク抜き、もう怖くない！

ワインを飲まない理由の一つに、「コルクを開けるのが面倒そう」「失敗したらどうすれば」という方もいらっしゃるのではないのでしょうか？確かに、スクリュータイプやソムリエナイフを使ったコルク抜きは、慣れていないとけっこう難しいです。私も最初の頃はよく失敗して、コルクがボロボロになったり、途中で折れてしまったりしていました。

そこで、今回ご紹介したいのが、「ウイング型ワインオープナー」です。



このタイプのオープナーは、スクリューを差し込んでから左右の「羽」を押し下げるだけで、簡単にコルクが抜けるという優れたものです。力もいらず、失敗する心配がほとんどありません。ワイン初心者の方や、コルク抜きに苦手意識がある方にこそ、ぜひ試していただきたいアイテムです。これがあれば、コルク付きのワインも気軽に手に取れるようになります！



2 コルク付きのワインのススメ

便利なオープナーをご紹介させていただいたので、今回は「コルク付きのワイン」をご紹介します。

ワインが苦手な方には、渋みが穏やかで、まろやかな口当たりのワインから試してみるのが良いと個人的には思います。今回おすすめしたいのが、ファミリーマートで購入できる「ジスト レゼルバ バレルセレクトッド 2018」です。

このワインは、スペインを代表するブドウ品種であるテンプラニーリョを100%使用しています。フルーティーな香りが特徴で、渋みは比較的穏やかです。

さらに、「レゼルバ バレルセレクトッド」という名前の通り、アメリカンオーク樽とフレンチオーク樽で合計18カ月間熟成されており、カシス、ブラックベリーといった豊かな果実味に、カカオのような香りが加わった複雑な味わいのワインです。価格も999円（税抜）とお手頃なもの嬉しいポイントです。同じ「ジスト」シリーズを以前に飲んだことがある方も、この新商品をぜひ試してみてください。

コルク栓を開ける楽しみも味わえる一本ですし、ワイン初心者の方でも「おいしい！」と感じるきっかけになるかもしれません。

いかがでしたでしょうか？便利なオープナーを使って、この機会に是非ともコルク付きワインも試してみてください。

（文責 弁護士 松本達也）

— 人生を元気で豊かにするお勧め書籍のご紹介 —



40 「行動経済学まんが ヘンテコノミクス」

作：佐藤雅彦、菅俊一 画：高橋秀明

<https://magazineworld.jp/books/paper/2972/>

「なるほど、そうだったのか！」が止まらない。まんがで学ぶ行動経済学『ヘンテコノミクス』

日々の生活の中で、私たちは無数の選択をしています。気づけば同じような行動を繰り返していたり、「なぜか惹かれる」「なぜか避けてしまう」といったことがあったりします。

『行動経済学まんが ヘンテコノミクス』は、そんな何気ない行動の裏側にある“人の心のクセ”を、まんが形式でわかりやすく紹介してくれる一冊です。読んでいるうちに、「あの行動にはこんな理由があったのか！」と、目からウロコが落ちるような納得感が得られます。

4～6 ページでサクッと読める、知的エンタメ

この本は、1つの行動パターンを4～6 ページにギュッとまとめて紹介しています。そのうち、2～4 ページはまんがになっていて、思わず笑ってしまうようなキャラクターたちが、日常でよくある「ヘンテコな行動」を実演してくれます。

たとえば、「つい無料のオマケに惹かれてしまう」「最初に見た価格に引きずられて判断してしまう」など、誰もが経験したことがあるような場面がテンポよく登場します。

専門知識がなくても大丈夫

行動経済学と聞くと難しそうに感じるかもしれませんが、この本はまったく心配いりません。

「アンカリング効果」「サンクコスト効果」など、難しげな用語も、まんがと具体例のおかげでスッと頭に入ってきます。

用語を覚えなくても、「なぜ自分がそんな行動をとるのか」が自然とわかってくる。すると、いつもの自分の選択にも理由があると気づき、ちょっと自信が持てたり、納得して行動できるようになったりします。

いつもと違うジャンルに挑戦

普段、経済や心理学とは縁がないという方でも、この本は“まんが”という親しみやすい形式のおかげでとても読みやすいです。

いつもの読書に少し違ったスパイスを加えたい方、知的な雑学が好きな方に特におすすめです。新しい分野に気軽に触れてみたい時の“はじめの一歩”としてもぴったりです。

まとめ

『ヘンテコノミクス』は、「なぜこんな行動をしてしまうのか？」を笑いながら学べる、行動経済学の入門書です。「そういえば自分もこういうことしてるな」と思い当たるフシが、日常のあちこちに見つかるはず。軽やかに読めて、でも読後にはちょっとだけ世界の見え方が変わる。そんな面白さが詰まった一冊、ぜひ手に取ってみてください。（文責：小川夏菜）



私のふるさと自慢

— 第12回 今村 公治「北海道釧路市」—



私は、千葉市緑区出身です。千葉で生まれ、千葉に育てられましたが、今回は、私の第二の故郷である北海道釧路のご紹介です。実際には2011年に約10ヶ月という短い期間住んでいたのですが、その後も定期的に訪れ、とても好きな場所なので、私が一方的に第二の故郷に認定しています。

釧路市は、北海道東部の海沿いに位置しています。真冬は寒いですが、夏はとても涼しくて過ごしやすいです。釧路育ちの友人曰く、Tシャツを着る時期は1年で真夏の2週間くらい、というほど涼しいです（※個人差あり）。

釧路エリアはとても広いので、釧路湿原、阿寒湖、摩周湖、タンチョウ鶴、厚岸などなど、1回の旅行では回り切れない程オススメスポットがあります。



【釧路といえば釧路湿原】

そして、何ととっても、鮭、カニ、牡蠣、ウニなどの海の幸が美味しいのが魅力です。釧路ご飯の美味しさを忘れられず、いまでも定期的に釧路の名店に行きたくなります。

そんな私が釧路を訪れた際に毎回食べるご飯ベスト3です。

① 「まるひら」のラーメン

朝9時半から営業しており、朝ごはんを食べるのがオススメです。釧路ラーメンと言われており、脂が少なくさっぱりとしていながら、カツオ節の風味がしっかりと感じられる絶品醤油ラーメンです。



② 「レストラン泉屋」のスパカツ

釧路のソウルフードと言われており、文字どおり、スパゲティの上にカツが乗っている食べ物です。鉄板で熱々のパスタと濃厚なソースにトンカツと、仮に胃もたれしても後悔のない美味しさです。



③ 「和商市場」の勝手丼

北海道ご飯の王道である海鮮丼です。釧路駅近くの魚市場で、無数に並んでいるお刺身の中から好きなものを選んで自分で海鮮丼を作り上げるというもので、もちろん美味しいですし、好きな具材で丼を作るのも楽しいです。



以上、私の第二のふるさと紹介でした！美味しいものを食べに行きたいけど、すぐには北海道に行けないよ、という方は、千葉そごうで北海道物産展を定期的に開催してますので、物産展で釧路名産を探してみてくださいませと幸いです。

(文責：今村公治)

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐https://yotsubalegal.com/

【 柏事務所 】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋巻番館ビル4階

【 千葉事務所 】〒280-0015 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

【 船橋事務所 】〒273-0005 千葉県船橋市本町7丁目11番5号 KDX 船橋ビル6階

【 東京事務所 】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号 岸本ビルディング6階

【名古屋事務所】〒450-6411 愛知県名古屋市中村区名駅3丁目28番12号 大名古屋ビルヂング11階

【大阪事務所】〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田1丁目13番1号 大阪梅田ツインタワーズ・サウス15階

受付時間：午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号 29869)

【広告】本ニュースレターは、日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性があるため、【広告】と表記しています。