

白い雲

弁護士 伊藤茂昭 季刊通信

2015年 新春 59号

CONTENTS

- ・ご挨拶
- ・法律問題Q&A
- ・宝塚100周年 行く年来る年
- ・「白い雲Web」で振り返る2014年
- ・「HAWRITZ」が千代田区軟式野球連盟 第2部ベスト8に!!
- ・シティユーワ法律事務所のご案内

寒中お見舞い
申し上げます
昨年は、私の義父が亡くなり、新年の
ご挨拶を遠慮させていただきました。

ご挨拶

皆さま、新年をいかがお迎えでしょうか。

私は、昨年夏、母校・高田高校のある上越市の春日山城址を訪ねました。天守閣跡、本丸跡、毘沙門堂、直江山城守兼続宅跡などを経て麓へ。ちょうど「武将隊」の殺陣の演技が行われていました。終了後、上杉謙信役、直江兼続役、家来役と一緒に記念撮影。

ところで、上杉謙信は「義」を重んじた人です。「義」とは、直江兼続を描いたNHKの大河ドラマの原作者火坂雅志によれば「私利私欲を抑え、公のためにことをなすこと」。

これは、弁護士法第1条の「社会正義」の「義」に通じます。

なお、上杉家の菩提寺春日山の林泉寺の山門には、「第一義」と書かれた大額が掲げられていますが、同じものが母校・高田高校の講堂にも掲げられていました。これはまた万物の真理をいう仏教用語で深い意味があります。

私もこの教えに従い、微力ながら精進しつつ、少しでも公のために尽くしていきたい。そんな気持ちで迎えた新年です。

皆さまにとっても今年がいい年でありますように。

2015年1月 シティユーワ法律事務所
弁護士 伊藤 茂昭



1



2



3



4



5

- ① 上杉謙信像
- ② 林泉寺山門の「第一義」の掲額
- ③ 天守閣跡
- ④ 武将隊と一緒に
- ⑤ 春日山から見た上越市街

法律問題Q & A

Q. 地主の承諾がなくても、借地権の譲渡ができますか？

A 借地権の譲渡をするには、地主の承諾が必要です。承諾がないまま譲渡してしまいますと、契約違反として解除されてしまうおそれがあります。そこで売買契約締結時に地主の承諾が得られていない場合は、借地権の譲渡についての地主の承諾を停止条件とする契約を締結することになります。その場合、承諾を得られないまま日時が経過すると契約の効果が停止したままでいつまでも宙ぶらりんの状態になりますので、期限を定め、それまでに承諾が得られない場合は白紙解約とするよう定めることが一般的です。また地主が承諾するにあたっての承諾料の相場は譲渡対象の借地権価格の10%相当額です。

一方、当該譲渡が地主に不利な事実も特段ないにもかかわらず、相場よりはるかに高額な承諾料を請求して交渉がまとまらない場合もあります。また地主によっては、「譲渡はどんな理由でも認めない、自分が買い戻す、その金額は通常の借地権価格の半分以上だ」などと主張し、暗礁に乗り上げてしまう場合もあります。

そのような場合の手段として、地主の承諾に代わる許可を裁判所

に求める手続きがあります。これは「借地非訟手続き」といい、東京地方裁判所の場合は民事第22部に申し立てます。

裁判所の調整で承諾料の合意ができ調停や和解が成立する場合もあります。また調整が不調であれば、裁判所が、「申立人（借地権者）が相手方（地主）に対し金〇〇円を支払うことを条件に、〇〇への譲渡を許可する」との決定をしますので、地主の承諾に代わる裁判所の決定で譲渡が可能になります。

ただし、地主は、自ら買い取る意思がある場合は、その旨を申し立て、第三者より優先的に買い取る権利があります。この場合の価格は、本来の価格から譲渡承諾料の10%を差し引いた90%ということになります。

地主の承諾を得るのに交渉が難航する場合は、譲渡の承諾だけでなく、買主の資金手当に関連し銀行融資を受けるのに伴う抵当権の設定や、業者への譲渡の場合の再譲渡の承諾など、関連して解決しなければならないいくつかの問題がありますので、不動産問題に詳しい弁護士に相談することをお勧めします。

Takarazuka
info

宝塚100周年 行く年来る年

昨年は宝塚歌劇団100周年の年であった。東京は、雪組の「Shall we ダンス？」で幕を開け、星組柚希礼音の「眠らない男・ナポレオン」と続いた。4月5日には大劇場で宝塚100周年記念式典が行われ、その前後の2日間だけの記念公演が行われ私も運良く足を運んで観劇することができた。5月には花組蘭寿とむが退団。6～7月は100周年の目玉「ベルばら オスカル編」が上京、宙組鳳稀かなめ・実咲凜音のコンビで好評を博した。脚本の改訂も成功。私の所属している東京弁護士会春秋会では会の創立60周年記念行事の一環として「60周年60名『ベルばら』観劇会」を企画し、参加した皆さんに喜んでいただくことができた。8月は雪組「前田慶次」をもって壮一帆が退団。そして10～11月花組の「エリザベート」。公演を重ねるたびに力をつけた明日海りおと蘭乃はなのトップコンビに歌唱力抜群の北翔海莉（フランツ）、望海風斗（ルキーニ）、桜一花（ゾフィー）と申し分のない役者が揃った。近年稀にみるチケットの入手が困難な公演との声が聞かれたのも肯ける。東京弁護士会で観劇会を催したところ予定席数の4～5倍もの申込があり人気の高さを裏付けた。

さて今年は宝塚2世紀の初年。1月は宙組鳳稀かなめの退団公演から始まる。続いて雪組早霧せいな・咲妃みゆの本公演トップお披露目となる「ルパン三世」。続いて星組柚希礼音の退団公演「黒豹の如く」を迎える。そして8月には歌劇アイダの宝塚バージョン「王家に捧ぐ歌」が予定されている。以前、湖月わたる、安蘭けい、檀れいによって演じられた印象に残る作品。

12月には北翔海莉の星組トップ就任が発表され、昨年から今年にかけ、ここ数年宝塚を支えたトップスターが次々に退団、4組の“顔”が一新される。去りゆくスターは名残り惜しいが、新たなスターを生み出すのが宝塚。どんな人材が花開くか、それを見守るのも宝塚の楽しみである。

さて宝塚を初めてみる方には「ベルサイユのばら」「エリザベート」「ファントム」「風と共に去りぬ」などの名作をご覧になっていただきたい。必ずや宝塚の醍醐味を堪能していただけると思う。そしてそんな方への、今年の私のおすすめは、6月月組「1789—バステューの恋人たち」と8月宙組「王家に捧ぐ歌」です。是非東京宝塚劇場へお運びください。



「白い雲Web」で振り返る2014年

本紙の兄弟版として、「白い雲Web」を開設しています。Webでは、私の日々の活動、劇評、その時々思いなどを紹介しています。ぜひアクセスしてみてください。

詳しくは「白い雲Web」にて

伊藤茂昭

検索

www.shiroikumo.jp

Nov.
04



五つのだるまさん

この日は誕生日であったが、事務所のグループの秘書さんたちから、思いがけないお祝いをいただいた。

Oct.
10



事務所から見えた夕焼け

シティユウ法律事務所は、皇居の見える丸の内三井ビルにあります。時々、とても美しい夕陽が見えます。

Oct.
03



第57回日弁連人権擁護大会 函館市

日弁連の人権擁護大会が函館市で開催された。駅前には弁護士会の企画を祝うかのように、ひまわりがきれいに咲いていた。

Sep.
15



瀬戸内アートの楽園、直島紀行。

9月13～14日と瀬戸内海の直島を訪ねた。自然と芸術の共生するプロジェクトを進める島である。

Aug.
15



高田城址公園の蓮

高校3年間で過ごした当時の新潟県高田市。現在は直江津、さらに周辺の町村と合併して上越市となっている。

Jun.
28



春秋会60周年記念宝塚観劇会・食事会

9月東京弁護士会春秋会は60周年を迎える。また、宝塚歌劇団は今年4月100周年を迎えた。

Jun.
24



今年の紫陽花

自宅のフェンスから、道路にはみ出している紫陽花。今年もこんなに咲きました。毎年感ずる季節の一つです。

Jun.
22



被災地訪問～陸前高田市を訪ねて～

東京弁護士会法友会では、定期的に東日本大震災の被災地訪問を行っています。私も初めて参加しました。

Apr.
28



春すみれ

自宅の庭のすみれの花が今年も咲いた。特に今年は宝塚100周年。可憐な清らかな美しさである。

「HAWRITZ」が 千代田区軟式野球連盟 第2部ベスト8に!!

私が依頼されて7年前、監督として登録した軟式野球チームがある。事務所のパラリーガル岡本さん、小川さんの2人が事実上の監督兼選手兼事務方を務めてきた。2007年の白い雲には、「今年は5部から4部に昇格した」との記事が掲載されている。そしてそのときの春季大会は1回戦で敗退。

それから、徐々に人数も増え、若手弁護士の仲間や、高校時代硬式野球部で活躍したメンバーの参加を得て、2014年はなんと2部でベスト8。念願の1部昇格も見えてきた。

私も背番号30のユニホームを作ったのだが、なかなか試合の日にグラウンドに行くことができない。しかし幸いにも

11月24日、球場に足を運ぶことができた。その日は西村あさひ法律事務所と神宮で練習試合。高校野球でならしたエースの狩野君が7回を16奪三振のノーヒットノーランを達成し快勝した。



12月10日、2014年の納会。納会終了後、皆さんで記念撮影。

シティユーワ法律事務所のご案内

約130名の弁護士が、企業法務、金融・証券・保険、M&A、事業再生・倒産、訴訟・紛争解決、知的財産・IT、労働法、国際取引、独占禁止法、刑事、相続・親族法など、あらゆる分野にわたって総合的に事案を扱っています。



個人のお客様から、中小規模の企業、店頭公開会社、上場会社、多国籍企業まで、幅広い皆様の法律業務のサポートを実施しています。

皆様のどのようなニーズでも私宛にご連絡ください。お話をお聞きし、事務所でその分野でもっとも強い専門の弁護士をご紹介して、皆様のサポートをいたします。

弁護士 伊藤茂昭
主要取扱分野

- ・不動産取引
- ・建築紛争
- ・借地借家
- ・会社法関係
- ・相続・遺言

お問合せ・ご相談は

電話
03-6212-5503 (直通: 秘書が出ます)
03-6212-5500 (代表)

メールアドレス
shigeaki.itoh@city-yuwa.com

詳しくは「白い雲Web」にて

伊藤茂昭 検索

www.shiroikumo.jp



シティユーワ法律事務所

〒100-0005

東京都千代田区丸の内2-2-2

丸の内三井ビル(受付7F)

Tel 03-6212-5500 (代表)

Fax 03-6212-5700

URL www.city-yuwa.com



アクセス: 東京メトロ千代田線「二重橋前駅」4番出口から0分／東京メトロ丸の内線「東京駅」4B出口から約4分／JR「東京駅」丸の内南口から約4分／お濠にそった(日比谷通り沿いの)茶色のビルです。

「白い雲Web」もご覧ください

本紙の兄弟版として、Webでも「白い雲」をお届けしています。事務所の行事や弁護士会の記事、宝塚、花鳥風月の写真など、弁護士や法律の関係とは異なる記事もできるだけ掲載するように努めています。どうぞ、お時間のあるときに検索していただければ、幸いです。

詳しくは「白い雲Web」にて

伊藤茂昭 検索

www.shiroikumo.jp



編集後記

白い雲59号をお届けします。伊藤茂昭法律事務所を開設した1983年(昭和58年)5月に第1号を発刊して、伊藤・松田法律事務所報(15号～29号)、東京シティ法律事務所報(30号～49号)としての役割を担い、合併でシティユーワ法律事務所となつてからは、弁護士伊藤茂昭の広報(50号～59号)とさせていただきます、今日まで歩んで参りました。

創刊号を出してから、いつか自分の年齢より、発刊した白い雲の数が超える時が来ると思いながら続けてきましたが、50号より一気にペースダウンし、差が縮まりません。

でも、数年後にそれを実現すべく、継続したいと考えておりますので、引き続きご愛顧のほどよろしくお願いいたします。

(伊藤 茂昭)

季刊「白い雲」通刊59号 2015年1月発行

発行人: 弁護士 伊藤茂昭

編集・制作: 株式会社創林社／印刷: 神谷印刷株式会社