

過去の相談事例

1、千葉県で兄が亡くなったが土地・建物のうち、土地は相続で兄弟姉妹の共有地。建物は兄所有で、義姉（兄嫁）が土地を買取たいとの申し出があった。贈与がよいか、売却がよいか相談。

2、横浜市内で建築条件付き分譲地を購入したが、分譲地用ゴミ置き場が北側隣接地にあり、その用地のため思うよう間取りが確保できず、建てられない。困っているとのことで相談。

3、横浜市内中心部に土地・建物（木造2階建て建物店舗）を所有しているが地震が心配。耐震診断の横浜市からの助成は受けられない。改修したら良いか、売却したら良いか。相談したい。
×月20日、×月5日、現地立会いを行う。×月27日委託業務契約等説明確認作業。

4、横浜市内で古い建物。建物所有者は入院中の母親。土地は兄弟数名で相続所有。建物は現在、相談者が居住。耐震診断してもらったら改修に1200万円かかるとの概算。そこでどうしたらよいか電話相談。第2回目は謄本・公図・地積測量図を法務局で取得しましてご来所ください。

5、住宅を購入したいが一戸建てがよいか、マンションがよいかとの相談。

6、××年に一人暮らしの実兄が亡くなった。千葉県に借地約67坪土地を借りて家を建てて住んでいた。地主様に土地を返したいがどうしたらよいか。来所相談。

7、土地を約38坪、建築条件付きで4ヶ月前に購入、8月中旬に住宅ローン契約、8月末に建物が完成・引渡しとなるが契約を解除したい。もしくは売却したい。理由は当初、すごく気に入っていたが、建物が建ってきた段階で2階子供部屋から外を見たらお墓が丸々見える状態。当初、土地販売業者（ハウスメーカーが紹介）の説明でもこんなにお墓がよく見えるとの説明がなかったし、ハウスメーカーも十分な説明がなかった。（重要事項説明書には隣地に墓地があることは記載してある。ただし高低差による景色の変化までは記載なし。墓地のほうが宅地より数m高い。）
(神奈川県央地域)

8、店舗付き住宅で、建て替えを予定しているが、賃貸で貸している犬、猫トリートメント営業店に立ち退きをお願いしたが、立ち退き料として150万円請求された。本人はいくらか用意していたが、請求額が大きいので相談に来た。

9、60年以上借地で借りている長屋風店舗（8店舗あり、奥に向かって左右4店舗ずつ、そのうちの1店舗で一番道路側、中では1店舗しか営業していない）で借地を返したい。建物の中は壊した。解体費30万円。契約更新はしないと通知済み。管理不動産会社あり。解体費用の負担はなんとかならないでしょうか。

10、世田谷区でワンルーム投資用中古マンション（現在入居中）を1700万円で購入したが、どうも月々赤字（30年近いローン支払い、分譲マンション管理料、固定資産税、建物物理的管理料等）。更に不動産業者からサブリースを持ちかけられている。メリットはあるか。

11、北関東地方、相続の駅前土地（家・アパート付き150坪）を兄と相続し、売却する予定だが、6000万円希望に8000万円の購入者が現れた。そこまでは良かったのだが、多額の紹介料（仲介料とは別）を請求された。もちろん、それでも前の話よりは取り分は多くなるし、不法と争いたくない兄は承諾したようだから仕方ないと思うが、心配になってきた。大丈夫でしょうか。

12、横浜市内の土地建物を配偶者（母）と4人姉妹弟が相続した。うち1人は放棄、一人は母と同居。未同居の一人から金銭か土地の分割を提案されている。どう対処したら良いでしょうか。

13、所有土地上に建物（事業用）建てようとし、建築請負契約を締結した。途中、体調を悪くして、知り合いの不動産会社に請負契約解約の手続きを依頼した。しかし、知り合いの不動産会社から解約手続きの報酬を請求された。何か規定はありますか。

14、分譲マンション設備についてお尋ねします。監視カメラの設置（特にエレベータ）義務はありますか。

15、借地購入の件で相談です。既に相続で底地所有権を得た地主さまとも売買価格も決まり、契約待ちなのですが、着手金を払って相談を依頼している法律の専門家が手続きをしてくれませんか。どうしたら良いか困っています。

16、アパート経営をしているが、社宅として一括借家契約だったのが、当該会社の景気が悪くなり、一括解約となり、アパート建築のための借り入れが返済できなくなりそう。困っています。