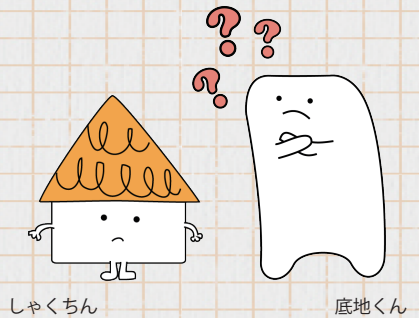


## 【問題】

地代の供託ができるのはいくつある？

- ① 地主から借地を明け渡してほしいと言われている
- ② 地主が地代の値上げ請求をしてきた
- ③ 地主が建替え承諾に応じてくれない
- ④ 地主に相続が発生してもめている様子
- ⑤ 地主に会いたくない。顔も見たくない。



## 【解説】

借地権者にとって地代の未払いは借地契約の解除になってしまいかねない重要な問題です。ですので、いかなる時も地主に対して地代を納め続けなければなりません。しかし、**<I. 債権者不明>**地主が誰か分からなくなった時や**<II. 受領拒否・受領不能>**地主が地代を受け取らない時には、地主にではなく供託所（法務局内）に地代を納め、地代を支払ったことにできるのです。逆に言うと、先述2パターン以外の時には供託所に地代を納めることはできません。それぞれ解答を見ていきましょう。

①: 地主は明け渡して欲しいと言っているだけで、地代を受け取らないとは言っていません。ですので、この状態のまま供託をすることはできません。ただし、訴訟に発展した場合には地代を供託することができます。

②: 最も勘違いがおきやすいケースです。これも供託できません。供託できる場合は、「地代を〇〇万円まで上げて欲しい。〇〇万円未満の地代なら受け取らない」となった場合です。あくまで、受領拒否をされなければ地代増額請求がされようとも供託をすることはできません。ちなみにこのような場合には、従前の地代を供託所に供託すればよいとされています。

③これも上記同様、地主は建替えに拒否を示していても、地代の受領に拒否は示していませんから、供託をすることはできません。

④もうお分かりですね。地主に相続が発生してしまって、誰が真正な地主か分からない場合には、地代を供託することができます。相続人が子供二人であることが明らかだから中のいいお兄ちゃんに支払っておけばいいというのはトラブルのもとです。もしかしたら妹が底地を相続するかもしれませんからね。トラブルが予見される場合には供託もひとつの手段として検討すべきでしょう。

⑤お付き合いありがとうございました。これ以上記述する必要はありませんね。

ということで供託ができるのは④の一つだけが正解となります。ちなみに、供託要件が無いに関わらず供託し続けても、地代は支払っていないということになるので、十分に注意が必要です。

## ものしりのもり

### やぶそばの由来



平成25年2月19日弊社の本社近くにある東京の老舗蕎麦屋『かんだやぶそば』の木造店舗が半焼しました。都の歴史的建造物で明治13年の創業以来、広く愛されていただけに非常に残念です。今回はオマージュとして『やぶそば』についての豆知識です。

『藪』の屋号をもつ蕎麦屋の特徴としては、醤油の味がつよい濃いめのそばつゆであるということ、蕎麦の実を甘皮がついたまま挽いたそば粉を用いて打った薄緑色のそばであるということがあります。かんだやぶそばの起りには団子坂藪蕎麦というお店を堀田七兵衛が譲り受けたことから始まります。団子坂あたりは竹やぶが多かったので、いつしか『やぶそば』となったとか。明治の頃の『やぶそば』はとても広い敷地を有し、1600坪もあったようです。

また『藪』とならび三大屋号と言われる『砂場』『更科』とつく蕎麦屋さんを見かけることも多いのではないのでしょうか。簡易に違いをまとめると以下ようになります。違いを意識して蕎麦屋さんを選んでみるのも面白いかもしれませんね。

屋号	由来	麺の色	つゆ
藪	竹やぶの茂った広い庭があったからとも、『藪下』と呼ばれる場所にあったからともいわれる	黒っぽい・薄緑色	濃いめ
砂場	大坂城築城に際しての資材置き場のひとつ『砂場』によるものとされる	中間	甘め 濃いめ
更科	蕎麦産地である信州『更』級の行商人が保『科』家の勧めで蕎麦屋を始めたためとされる	白（精製度高め）	甘め

## 底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

### 株式会社サンセイランディック

〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階  
 TEL: 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>  
 FAX: 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email: info@sansei-l.co.jp

#### 札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1  
 日通札幌ビル7F  
 TEL: 011-261-3960 / FAX: 011-261-3955

#### 横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1  
 横浜天理ビル20F  
 TEL: 045-620-0022 / FAX: 045-620-0021

#### 名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25  
 丸の内KSビル9F  
 TEL: 052-219-2781 / FAX: 052-219-2788

#### 大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14  
 本町産金ビル9F  
 TEL: 06-6532-8830 / FAX: 06-6532-8831

#### 福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1  
 天神陽明ビル3F  
 TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213



フェイスブックもやってます！  
 「サンセイランディック底地くん」  
 で検索！

