

# にこにこ新聞

## 3月号

VOL. 123



発行 かねもと不動産  
編集 米本 博  
印刷 米本 文子

地盤を評価するうえで、地盤の強度だけでなく「土質」「地盤の成り立ち」「地歴」を知らなければなりません。

土質・・・土質土の種類ごとに特性があり、建物の沈下の仕方などにも影響します。住宅建設の際によく行われるSWS試験では土のサンプルを採るだけでなく、調査員の推定で判断しますので注意が必要です。

### 【地盤の特徴と注意したい災害】

- ・埋立地・・・液状化に注意
- ・砂州・・・地下水位が高く液状化に注意
- ・三角州・・・河川の河口部で極めて軟弱
- ・河原・・・腐植土と礫質土
- ・自然堤防・・・河川の道路沿いの微高地。昔からの集落や畑
- ・扇状地・・・山地から平野部に抜ける扇状の地形で良質地盤
- ・谷底平野・・・山で囲まれた湿地帯。極めて軟弱



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

賃貸編

No.53 私の父は現在アパートに住んでいますが今年で70才になります。

先日、管理会社から「次回の契約更新はしないから」と言われました。理由は部屋の管理や今後の家賃の支払いに不安があるからだからとのこと。

賃借人の高齢化を理由に、更新拒絶は認められるのでしょうか？

建物の賃貸借において、契約更新を拒絶するには「正当事由」が必要です。

借地借家法では、正当事由を次のとおりに規定されています。

- ①貸主および借主が建物の使用を必要とする事情  
たとえば、貸主がその建物を使用できなければ、他に住む場所がないといった場合は、貸主に正当事由があると認められる可能性が高くなります。
- ②建物の利用状況および建物の現況  
借主が、その建物以外に住居として使用できる建物を所有している場合や、別荘的な使い方をしている場合は、貸主の正当事由として認められる場合があります。  
また、建物が相当年数経過しており、そのままでは朽ち果てる可能性が高い場合も、正当事由になる可能性が高くなります。
- ③貸主が建物の明渡しの条件として、相当な立退き金を申し出た場合  
立退きを求める場合は、通常立退き金が支払われる

ことが一般的です。

ただし、いくら高額な立退き金を積んでも①②の要素が要素がなく、借主に建物使用の必要性が高い場合には更新拒絶は認められません。

「正当事由」の判断は、貸主、借主双方の事情を考量し総合的に行いますので、個々の事情によって結論は変わってきます。

さて、借主が高齢化したことが、前記の正当事由のいずれかに該当するのでしょうか。答えはしません。

高齢者は、体力的にも経済的にも引越し先を探すことは通常より困難となり、正当事由どころか逆に建物の使用を必要とする度合いが高いといえます。

もっとも、実際に部屋の管理が悪かったり、家賃の不払いが発生した場合は、契約に違反しているわけですから、契約を解除される可能性があります。

とはいえ、契約違反だから直ちに契約解除が認められるわけではありません。家賃不払いの判例では最低でも四～五か月分の滞納がないと解除は認められません。

また、管理が悪い場合は、その程度が著しく注意しても改められない場合に、はじめて認められます。



儲けているけれど傲慢な不動産屋さんのお話です。

「米本君。いい物件があるのだが、お客さん、いるかい？」  
以前に知り合った、とある社長さんから電話が入りました。

業界経験が長く、地元では名の知られた会社ですが、販売が苦手ようで、新しい物件が出ると思意の業者さんにいち早く情報を流します。

そのなかの一員にさせていただけるのは、ありがたいことですが、気難しい性格の人であり私とは波長が合いません。

とはいえ、南向きの手頃な広さの土地で価格も妥当。売れるのは時間の問題という物件ですから好き嫌いなんて言っておられません。

さっそくお客様に紹介すると、すぐに反応があり建築会社と打ち合わせしたいから、その間、物件を止めて欲しいと依頼がありました。

一般的に土地の購入で住宅ローンを利用する場合は、土地融資の段階で建物の建築計画(金額、建築会社等)を決めておかなければなりません。

幸いにも、この方は建築会社が決まっており、建築計画は一週間ほどで出来上がるとのことでした。

売主の社長さんが喜ぶ姿が目に見え、いやは、あの社長

のことで。きっと訳のわからんこと言うに違いありません。

「これからプランを考えるだって？ダメダメ。契約の早い人が優先だからね」

案の定でした。融資承認が下りたら契約するからそれまで物件を止めてとお願いするも、全く聞き入れてくれません。社長さんの考えはこうです。

- ①基本的に物件を止めることはない。契約優先である。
- ②融資を受ける人が契約日を決めても、契約前に現金客が現れればその人を優先する。理由は、現金の人はローン特約で契約が白紙になることがない。
- ③買主を決めるのは売主である。申込み順位は関係ない。

言っていることはわかりますが、納得はできません。

建物プランが出来上がるまでは止むを得ないとしても、融資の事前審査を出す段階では、物件を止めてくれるよう再度お願いしました。

「すまん。これがうちのルールなんだ。他社の人にも動いてもらっている以上、君だけ特別ということではできん。それから言うておくけど、あまり細かいことを言う買主だったら、お断りするからな」

細かいこと・・・ってそんなの当たり前でしょ。傲慢なその態度に辟易します。波長の合わない人との仕事は、これっきりにします。

## 編集後記

### 安酒場はきょうも満席



だれが決めたのか知りませんが六五才を過ぎると高齢者だそうです。すでに、その仲間入りをした私ですが、いまのところそんな自覚もなく普通のおじさんとして生きています。

体と頭に変化が起きない限り、生涯この仕事をやり続ける気持ちですが、正直言えはのんびり暮らすのも悪くないな、と考えた時期もありました。

「吉田類の酒場放浪記」  
ご存じですか？ そう、BS放送のテレビ番組です。

どちらかといえば小汚い(?) 大衆酒場を作家の吉田類さんが飲み歩くと、酒飲みにはたまらない番組で私のお気に入りです。

その酒場の開店は午後四時でした。どこからともなく現れたおっちゃん達が、そろそろと店に吸い込まれていきます。

さすがにこの時間帯ではネクタイを締めた人は居ません。

普段着の飾らない恰好の人ばかりですが、なかには寝て起きたばかりという感じの人もいます。

店の壁には店主が書いたのかお世辞にも上手とはいえない字で作品書きが張られています。

ホッピー大ジョッキが三百二十円でチューハイ二百八十円。安！みんな、この値段に誘われてくるのでしょね。

そんなに広くもないカウンター横では、おでんがぐつぐつと煮えています。

熱々の大根を冷えたホッピーで流し込む人の横では、八十にもなるうかつかというおじいちゃん、焼き鳥をつまみながら、「このタレ

は絶品だね。真似できないよ」と、自分の功績でもないのにえらく威張っているのはご愛嬌。

孫の自慢話でしょうか、それとも嫁さんの悪口か。ずいぶん盛り上がっています。

カウンターの奥では、あいかわらす酒やけなのか赤黒い肌の店主が忙しそうにお客の注文を捌いています。

小奇麗な女将さんだったらもつと流行るのに・・・と思うのは私だけでしょうか。

開店から一時間。早くも酔いが回ったのか、もう十分とばかりにあっけなく「またな」と店を去っていくおっちゃん。

何を思い何を考えているのでしょうか。

否、何も考えていないかも…後ろ姿に哀愁が漂っています。

「あんな旦那さん持った奥さん。可哀そう」

一緒にテレビを見ていた妻、私を見ながら呟きます。

おいおい、私のことか？

妻は自分が飲めないせいか、酒飲みに理解がありません。

いじやないの、あれっつう。

そういうえば二十代の頃、わたしも仕事帰りによく立ち飲み酒場に通ったものです。

赤貝やサバの缶詰を着に見ず知らずの人と、なんでもない会話をするのは楽しみでした。

あれから四十年。

このところめっきりお酒に弱くなりましたが、こんなお店に行ってみるも、たまには悪くありません。