

にこにこ新聞

10月号

VOL. 153

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

先日、国の中央防災会議の調査部会は「現時点では、自身の発生時期や場所、規模を予測する科学的手法はない」と発表しました。

これまでも、警戒宣言後に社会活動を厳しく制限するような地震予知は「できない」と多くの学者は考えていましたが、気象庁は、震源域が陸に近く充実した観測網で24時間監視している東海地域だけは特別で、地震予知の可能性があると説明してきました。

日本は世界有数の地震国であり、世界に誇る観測網が設置されていますが、東日本大震災も、熊本地震も予知されていません。

また、地震が起きるときは前兆現象があるといわれます。しかし、いずれの地震においても前兆現象は観測されていません。

今回の発表を聞いて「やはりそうだったか」と思いました。また、不動産取引には欠かせないハザードマップも、信頼しすぎはいけません。マップはあくまで目安。なにかあったときは行政責任だと訴える方もいますが、自分を守るのは自分です。

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.83 私が住む賃貸マンションは、建ててから年数が相当経過しているため、外壁や水回り関係がかなり傷んでいます。貸主は「大規模修繕とリニューアルを行う予定だ。については修繕後に賃料を値上げする」と言います。3年間は解約しないという条件で借りましたが、納得できないので解約したいと思います。可能でしょうか？

建物を修繕すると賃料を増額できるかが、問題となります。

そもそも、賃貸中の建物が破損したり老朽化した場合には、貸主は自分の費用で修繕する義務がありますから、通常の修繕であれば、修繕費がかかったからといって賃料の増額が認められることはありません。

しかし、借地借家法では次の場合には賃料の増額を請求できると定めています。

- ①土地もしくは建物に対する固定資産税の増加
- ②土地もしくは建物の価格の上昇
- ③近傍同種の建物の家賃に比較して不相当となったとき
- ④その他の経済事情

上記のように、通常の修繕を行ったからといって賃料を増額できるわけではありませんが、建物の価格が上昇するほどの大規模な修繕を行った場合であれば、賃料の増額は請求できます。

とはいえ、増額できるとしても無制限にできるわけではなく、その建物相応の金額に応じて増額できるだけです。

つぎに、「契約期間内は解約できない」という解約禁止条項がある場合は、賃借人は解約できないのでしょうか。

もっとも、解約禁止といっても、無理やり居住させるわけにもいきませんので、原状回復などの手続きを経て住居を明渡した場合は、結局、賃貸借契約は終了し、あとは条項違反による損害賠償が発生するか、ということになります。

判例では、契約残存期間の賃料総額を損害賠償とするのは暴行行為で公序良俗に違反し、一部のみ認められたことがあります。

また、居住用の賃貸契約では、相当期間（3～6カ月）の予告をすれば、賃借人は解約できるという説もあります。

※「貸主および借主は、いずれも6ヶ月前に通告すれば、いつでも解約が出来る」という契約の場合でも、貸主が解約する場合は、正当事由が必要であり、この条項通りの効力は認められません。

一方、借主は予告期間を遵守すれば解約することができます。



前回は、建物の完成チェックもしないのに金を払え・・・というところまででした。

担当者から鍵を預かり、週末はひとりで部屋の掃除の予定です。父は「すまん」と言うだけで端から手伝う気がありません。

その日、朝から雲一つない気持ちの良い天気でした。しかし、このぶんでは、日中は相当暑くなりそうです。

車に掃除道具と着替え、それに弁当、お茶も積み込み現地へと向かいます。

名古屋市内から北方面に向かうと、やがて庄内川に差し掛かります。このあたりから景色は一変し、のどかな田園地帯が広がります。

カーステレオ(当時はそう呼ばれていた)からは、なぜか菅原洋一の「今日でお別れ」が流れています。

今日でお別れね。もう逢えない・・・

曲につられ、しみりとしているとき、ふと気が付きました。鍵がない・・・

着替えや弁当のことで頭がいっぱいで、鍵のことをすっかり忘れていました。まったく情けなくなりますが戻りしかありません。

ん。結局、往復で一時間ほどロスしましたが、幸い今日は休日、時間はたっぷりあります。 ゆっくり楽しみながら掃除することにしました。

車を駐車場に止め玄関を開けると、木の香りがぷーんと匂ってきます。あ、ここが我が家になるのか。そう思うと不意に涙がこぼれました。

自分の家を持つのが夢だった母のことを思い出したのです。母は頭金さえ貯めればなんとかなると、がむしゃらに働きました。

少々、体の調子が悪くても仕事を休みません。そのうち治るからと病院にも行きません。芯の強い母でした。

その日、滅多に弱音を吐かない母が私に言いました。「病院に行きたいけど怖いの。博、いっしょに付いて来て」

初めて見せたその弱い姿に、私は嫌な予感がしました。結果は無情にもガンでした。それも手遅れで余命1~2ヶ月とのことです。

奇跡は起きませんでした。夢叶うことなく52才という若さでこの世を去った母。ほんとうに働きづめの人生でした。

あれから7年。いま私は母の夢だった自分の家を手に入れようとしています。 次号に続く

編集後記

どっちもどっち



「いま近くにきていてるけど、時間があつたら逢わない?」
週末に折込みするチラシを事務所まで印刷していると、サラリーマン時代の同僚から久しぶりに連絡がありました。
仕事の手を止め、急いで約束の喫茶店へ車を走らせます。
「おい。ここ、ここだよ」
店に入ると奥のテーブルで大きく手を振る友人の姿が目に入りました。
六十六才という年令の割りには髪の毛は黒々として、見るからに元気そうです。
「相変わらず若いなあ。なにか健康法でもやっているの?」
「何言ってるの、俺、大変だったんだから」
「どうしたの?」思わず身を乗り出して聞きました。
「胃の調子が悪くて検査を受けたんだ。一週間後に結果を聞きに行ったら、医者は何の躊躇もなく言うんだ。『ガンです』って。まるで風邪を引いたぐらいに軽く言われたよ。本当は本人には内緒で家族に告げるものだろ。時代は変わったねえ」
症状にもよると思いますが、いまどきガン告知は当たり前なのに昔のテレビドラマみたいなのを言う友人に少々驚かされました。「で、どうだったの?手術、大変だったのじゃない」
聞くも涙、語るも涙の闘病記を期待(?)していること
「思ったより大したことなかったよ。それに病室はきれいで快適だった」と、あっさり言います。「ただし女房は意外だったなあ」「どういうこと?」
「本当は二週間で退院できたんだ。ところが『せっかく保険の入院給付金が出るのに、そんなに早く退院したらもったいない』と女房が言うんだよ。仕方ないから痛くもないのに痛いそぶりをして退院を遅らせたよ。まったく旦那のことをなんだと思っているだろうね」
奥さんは冗談で言ったんじゃないのと言った
「いや、あれは本心だ。手術の前日にも娘と女房がひそひそ話をしてるのを聞いたんだ。もしガンで死んだら残りの住宅ローンを払わなくていいからって」
女は現実的とよく言われますが、さすがにこのタイミングでそんな話をされると背筋が寒くなります。なんとなく彼の家庭での立ち位置が見えてきますが、他人ことではありません。
私も十月で六十八になる、れっきとした高齢者。いつ何時、ガンを宣告されてもおかしくありません。「だからという訳じゃないけど、もうこれからは女房に気を遣わず、やりたいことをやろうと思うんだ」
感情が昂ったのか、彼は飲みかけのアイスコーヒを一気に飲み干すとグラスをテーブルに勢いよくドーンと置きました。
「再発や転移の心配はないの?」
「大丈夫。年に一回、検診を受けているけど異常なしだ。ただ、家では煙草を吸わせてもらえんのが辛いかな」
ヘビースモーカーの彼は結局ガンになっても煙草を止められません。「まだ吸っていたのか?止めなよ」
糖尿病の半歩手前と言われながら饅頭やケーキに目がない私と言うのもなんですが、煙草だけはいけません。