

にこにこ新聞

7月号

VOL. 127

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

印刷 米本 文子



一口に地盤補強といっても、いろんな工法がありますが、地盤調査の結果によって、どの工法が適切かを判断します。

- ①表層改良 固化材と現地盤土を混合攪拌し、化学反応および転圧・締固めにより地盤を改良することで、支持力を上げ沈下抑制を目的とする工法。
 - ②柱状改良 地盤を攪拌し、セメント固化材を注入して地中に柱状の強固なコラムをつくり先端面積と摩擦力で建物を支える工法。
 - ③鋼管杭工法 軟弱地盤を補強するのではなく、深部の固い地盤まで鋼管を挿し込み先端面積で建物を支える工法
- 上記3つのうち、鋼管杭工法が最も費用が高く、柱状改良、表層改良の順にコストが安くなります。

注意したいのは鋼管杭工法の費用が高いからといって、性能が最も高いわけではなく、杭長が3m以下のものや地盤沈下地帯では基礎に亀裂が発生することがあります。



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.57 アパートの床をフローリングに張り替えたところ、下の階の人から床のきしむ音がして眠れないと苦情が来ました。大家からも「無断で改装したから契約を解除する」と言われました。
たかがフローリング工事で契約解除とは到底納得できません。

民法は、賃貸借契約において借主は貸主に無断で賃貸物を増改築してはならないと規定しています。

とはいえ、ほんのわずかな改装であっても解除となつては借主に酷な結果となるおそれがあります。

そこで、賃貸借契約が貸主と借主との間の信頼関係を基礎とする契約であることから、改装によって貸主と借主との信頼関係が破壊されたと認められる場合に限り契約解除を認めるべきと考えられています。

今回のフローリング工事がどの程度のものか、わかりませんが、容易に原状回復ができるようであれば契約解除が認められるのは困難と思われます。

ただし、今回は、フローリングに張り替えたことで床のきしむ音がするようになり、下の階の人から苦情が出ていますので、このような他の賃借人に迷惑をかける行為により、契約解除をできるかが問題となります。

民法上には特に規定はありませんが、共同住宅の賃貸借契約の場合には、貸主が借主に対し平穏に居住させる義務を負っている反面、借主は他の借主や近隣の迷惑となる行為をしてはならない義務を負っています。

したがって、今回の場合においても、床がきしむ音が下の階の人の受忍限度を超えるような音である場合で、貸主が床がきしまないように修理することを借主に要請しているにもかかわらず、借主が一向に修理しないようなときは、貸主と借主との信頼関係が破壊されたものとして、賃貸借契約が認められると考えられます。

また、たとえ、賃貸借契約書が無断増改築禁止となつていなくても、借主の用法遵守義務や善管注意義務から勝手に賃貸借物を増改築することは認められていません。

なお、借主が勝手に設置した造作によって貸室の価値が増加したからといって、賃貸借契約終了時に貸主に対し買取請求を請求しても認められないと考えられます。

(参考) 約100万円ほどかけて、壁・窓を取り壊し、出入り口の戸を換えて、ガラス貼りのショールーム様の外観としたケースで、建物の重要な構造には手を加えず、必ずしも原状回復を不可能とするものではないとして、契約解除を認めなかった判例があります。



とても残念なことです、未だに不動産屋に騙されたと言う人の話を耳にします。

しかし、その実、騙されたのではなく、自分勝手な思い込みや思惑違いだったというケースがあります。

先日、お店に来られた方もそうでした。数か月前に買ったばかりの土地がどうにも納得できないと言うNさん。詳しくお話しを聞きことにしました。

「騙された私も悪いけど、あの不動産屋、ほんとうに口が上手い。『どこにも出ていない未公開物件ですが、ご近所の方だけに特別にお知らせいたします。正式に公開するとすぐに売れてしまいますから、すぐに決断してください』その言葉に、わたし、まんまと乗せられちゃたのよ」

Nさん、その時のことを思い出したのか、口調が一段と荒くなってきました。

「たしかに、私、焦っていたわ。息子の家を建てよう何年も前から土地を探していたの。でも、この近所って、なかなか土地を売る人がいなくてね。それで探す範囲をもっと広げようと主人と話していたんです。そんなときに、あの不悪徳不動産屋が訪ねてきたのです」

「ご主人に相談されなかったのですか？」
「もちろんしたわよ。そうしたら主人も、このチャンスを逃したら

と言うものだから、結局その日に決めちゃったの。でも今思えば値段が高すぎたわ。息子に話したら、どうしてそんな値段で買ったのだと叱られました」

価格が高いか安いかは相対的なものであり、一概に決め付けるわけにはいきませんが、どうやら、Nさんは価格のこともさることながら、ゆっくり考える時間を与えなかった不動産屋の手口が納得できない様子です。

あなただけに特別の購入権利があるように錯覚させた不動産屋の手口は、決して褒められるものではありません。

これを営業テクニックというなら、同業者として情けない思いです。本当に良い物件は、こんな小細工などしなくてもすぐに売れます。

もともと、Nさんに限らず、ネットに出回っているのは売れないボロ物件で、未公開物件こそ良い物件と思っている方が決して少なくありません。

よく悪徳不動産屋なんて言い方をする人がいますが、悪いのはそんな不動産屋だけではありません。そんなテクニックにまんまと乗せられる消費者にも問題があります。

一生一代の買物です。どんなに良い物件だと思っても冷静に考えてから決断してください。

編集後記

西瓜と塩鮭



まだ六月というのに気温が三十度を超す日もあり、季節はすっかり夏模様。風呂上りに飲むビールが一段と美味くなりました。もっともビールが美味しいのは冷えているからで、生ぬるいビールなんて飲めたものでありません。今でこそ、冷蔵庫はこの家庭にもありますが、私が小学生だった頃は、お金持ちかお店屋さんぐらいしかありませんでした。

「かあちゃん。おやつなに？」
「トマトがあるから、自分で勝手に食べな」
内職で忙しい母は仕事の手を休めず、お勝手の方を指しします。すると、少し大き目の鍋に張られた水の中にトマトが三つ、ぷかりぷかりと浮かんでいます。
うん。おいしそう。当時のトマトは今のものとは違い、いかにトマトという(?)味でした。
とはいえ、トマトがおやつというのも怪しい話ですが、貧乏だった我が家ではごく普通のこと。
「一個だけだよ。全部食べちゃダメだからね」
母の声に、わかってしていると返事を返すも、なんだ一個だけかと落胆。そう我が家は三人兄弟ですから一人一個ずつです。
「母ちゃん、冷えていない。生ぬるいよ」
いつもは井戸水でそれなりに冷えているのですが、なぜかその日は水が生ぬるく、まったく冷えていません。
「文句言うんじゃない。嫌だったら食べるな」
そんな言い方はないだろうと思うも、言えば延々と説教されるに決まっています。

だまってトマトを掴み、家の外で、ゆっくり食べることにしました。木陰に入ると、ときおりスーと風が吹き抜けていきます。もやもやした気分も風と一緒に運び去ってくれました。
夏は日が暮れるのが遅く、つい遊び過ぎてしまいます。その日、家に帰ったのは夕方七時。
「いつまで遊んでいるの！」母のカミナリを覚悟して玄関を開けると、なんと、たらいに張られた水に西瓜が浮かんでいます。
「きょうの晩ご飯は西瓜だよ」
わざわざ氷を買って来てまで冷やしてくれた母。昼、私に怒鳴ったことを反省したのでしようか。
姉が学校から帰ってきました。父を除き家族全員揃ったところで「いただきます」
「種を飲み込むとお腹のなかで芽が出るよ」
おもしろくもなんともない母の冗談ですが、みんな幸せそう。
それにしても、西瓜が夕食という家庭も珍しいと思います。当時の我が家では小麦粉を水に溶いた団子が入ったぜんざいも、よく食卓が上がったものです。
お腹いっぱいになって雪でゴロンとしていると、外でキーと自転車が止まる音がしました。どうやら父が返ってきたようです。
「なんだ、きょうは西瓜か」
父は甘いものが苦手。
がっかりしたように食卓に座ると、母が何時焼いたのか塩鮭と炊き立てのご飯を運んできました。
油にまみれた手で食べようとしたそのとき、「手ぐらい洗ってよ」母の小言におもわず苦笑いの父でした。