

持家を担保に、まとまった資金を貸し出すリバースモーゲージを取り扱う銀行が増加しています。

リバースモーゲージとは、持家や不動産を担保に資金を借り入れる仕組みで、死後に担保の不動産を売却して返済するため、自宅に住み続けられるのが大きな特徴です。

まとまった資金を一括で受け取らず、年金のような形で分割して融資を受ける方法もあります。

予想外の地価の下落で担保の価値が下がったり、金利の上昇で利息の負担が増えたりして必要な額が借りられなくなるリスクもありますが、老後資金のほか、子供の結婚や孫の教育の資金調達として高齢者のニーズが高まっています。

三井住友銀行は利息を含め最大二億円まで融資。資金の使い道は自由ですが、60才以上で担保の持家は一戸建に限られます。
(中日新聞記事より転載)

にこにこ新聞

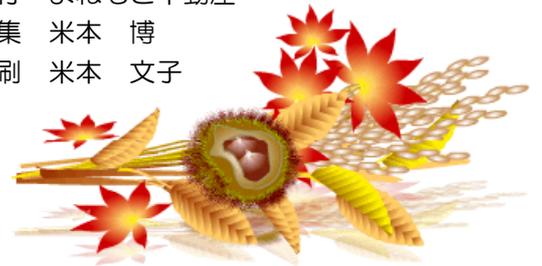
9月号

VOL. 129

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

印刷 米本 文子



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.59 急な出費が続き、家賃を2ヶ月滞納しています。アパートを契約する際に、敷金を3ヶ月分支払っているのに、それを家賃に充当してほしいとお願いしたところ、大家に拒否されました。私は敷金分までは未払いでも問題ないと思うのですが、間違ってるのでしょうか？

賃貸借契約において、敷金の授受は一般的ですが、その敷金を未払い賃料に充当する必要があるか否かが問題です。

まず、敷金とは賃貸借契約時に借主が貸主に賃貸借契約上の借主の債務を担保するために交付される金員で、契約終了時に借主の未払い債務を控除したうえで、借主に返還されるものです。

他に、保証金という名目で貸主が借主から金員を預かることもあります。これには建設協力金や敷金そのものの、即時解約金など諸々の性質があり、個々の契約内容で定められます。

敷金の法的性質

敷金は賃貸借契約から生ずる借主の一切の債務を担保するものです。貸主は賃貸借契約終了後、借主から建物の明渡しを受けた時点で、借主に賃貸借契約上の債務（未払い賃料等）が残っていれば、当然にこの金額が控除されるため、その残額を借主に返還すれば足りるということになります。

したがって、貸主が未払い賃料を敷金で充当することを認めるのであれば、自らの担保権の行使になりますか

ら特に問題はありません。

しかし、契約期間中に未払い賃料を敷金から充当すると貸主の担保権が減ることになり、貸主としては今後の賃貸借契約の継続に大きな不安が残ることになります。

前述のとおり、敷金は借主の貸主に対する賃貸借契約上の一切の債務に対する担保であり、借主が自由に処分できるものではありません。

したがって、賃貸借契約継続中に借主から敷金との相殺を求めることはできません。

そして、貸主は敷金を預かっていることは全く別に未払い賃料の支払いを請求することができます。

それでも、借主が賃料の支払いに応じない場合は、通常の賃料未払いと同様に、催告の上、賃貸借契約を解除されることになります。

なお、貸主は、契約で特約を付けていない限り、建物の明渡しを受けた後に敷金（残額）を返還すればよく、借主は敷金の不返還を理由に、明渡し請求を拒絶することはできません。



平成3年、それまで勤めていた不動産会社を退社し、不動産仲介業を始めました。

新しい机、本棚、電話、コピー機、FAXが事務所に運ばれ整理に追われている最中、電話器が鳴り響きます。

おっ、早くもお客さんか、と電話口に出ると、どこかで聞き覚えのある声。そう、コピー機の営業マンでした。

「お願いしたいことがあるので会ってくれませんか」
つい先日、コピー機を買ったばかりというのに、またお願いとは、ずいぶん心臓の強い男です。

「構わないけど、お金ないから何も買えないよ」と釘を刺すと、「いや、そうじゃないんです。じつは・・・」

彼の頼み事は、親戚が持つ不動産のことでした。
自宅の売却を考えており、高齢の本人に代わり、彼が地元の不動産会社に査定してもらったとのこと。

そこは地元では名の知れた会社で営業年数も長く、彼が選んだのは無理ありません。しかし、査定価格は想像以上に低く、なにより、上から目線の態度が気に入らんと、彼は憤慨します。

「米本さん。この査定金額をどう思います？妥当ですか？」
「現地を見ないことには、はっきり言えませんが、この価格は

不動産会社を買取りする場合の金額です。急いでいるなら別ですが、なにも最初からこの金額で売りに出すことはないでしょう。とにかく、一度、現地を見せてください」

「お願いします。ただし、売却のことは私に決定権があるわけでありません。ひょっとしたら無駄足になるかもしれません。それでもいいですか？」

「絶対に米本不動産が高く売ってくれるからと親戚の人に言っといてよ。冗談だけど(笑)。でも、どうして開業したばかりの私に相談してくれたの？」

じつは、大きい買物のときは「まけてちょうだい」が当たり前の私ですが、コピー機、FAXを買ったときは、値引きをまったく要求しませんでした。(じつは、事務機械は値引きが出来ないものと勝手に思い込んでいました)

彼は、その潔さ(?)に惚れたそうです。

数日後、親戚の方とお会いし、現地も確認しましたが、やはり先の不動産会社の査定価格は相当低いことがわかりました。最初から自社で買い取る魂胆だったのでしょ。

結局、その不動産の売却を専任媒介で任せていただき、一か月後には買主が現れ、目出度く当社の契約第一号となりました。それにしても、まったく何が幸いするかわかりません。

編集後記

旅立つ君の明日は明るく



「ミイちゃん。死んじゃった」
その日、いつものように着替えを
終え朝食の席に着くと、奥の部屋
で妻が放心したように座り込んで
います。
「明け方、水を飲みに行く途中
で倒れてね・・・もう起き上が
る力はなかったわ」
妻の視線の先には、骨と皮だけ
の痩せ細ったミイが布団の上で静
かに横たわっています。
うっすら開いた瞳は、ぴくりと
も反応しません。
飼いネコの寿命は十五・六才と
云われますが、今年で十八才の
ミイは「そんなの関係ない」とば
かり、年甲斐もなく我が家のメス
猫のお尻を追っかけていました。
そんな調子でしたから、まだま
だ当分は大丈夫と思っていた矢先
とつぜん痩せてきたのです。
獣医に診てもらおうと甲状腺の病
で、治療は手術か投薬で近年は食
餌療法も可能とのこと。
獣医は体力面から手術は避け、
食餌療法を奨めてくれました。
私たちも投薬は無理だなと思っ
ていましたので何の異論もありま
せん。しかし、それも最初のうち
こそ順調でしたが、そのうちに全
く食べなくなりました。
じつは食餌療法では他の食べ物
を一切与えることができません。
そのため、日を追うごとに体が瘦
せ細っていきます。
心配した妻は、朝も夜もそれこ
そ付きっきりで面倒を見ていま
すが、食べないものを無理に食べさ
せる訳にもいきません。
もう治療は後回しです。好きな
ものを好きなだけ食べさせること

にしました。それでも、いかにせ
ん食べる量があまりにも少なすぎ
ます。
そのうち口にするのは水だけに
なり、その様は見ていて真に辛い
ものがあり、ああこうしてこの世
を去っていくのかと思うと、たと
えペットであれ無常を感じます。
そろそろ危ないのではと感じて
いた妻は、その日もミイの傍を片
時も離れません。それなのに「も
う遅いから先に休むよ」と薄情に
もひとり自分の寝床に着いた私。
仕事ならともかく、家に居り
ながら最後を看取ることが出来な
かったこと、心の中でミイに謝り
ました。
ミイ君。君は食事の時間になる
といつも妻の横にきたなあ。ネコ
だけど私たちと一緒に食べたかつ
たんだね。
刺身が好きで、それも生マグロ
が殊のほかお気に入りだったね。
ずいぶん贅沢な奴だなあと思っ
ていたけど、美味しいものは人間も
ネコも一緒だもんね。
思えば十八年前の雨の夜、空き
地の物陰で必死に鳴いていたのを
妻が見つけたのがミイとの始まり
でした。
「死んじゃうよ。可哀そう」
妻にせかされ懐中電灯を片手に、
おいでと手を差し出したら毛を逆
立てシャーと威嚇したっけ。
助けてあげるいうのにそれはな
いだらうと思っただけど、放ってお
くわけにもいかなかったし・・・
あれから十八年。長生きしてく
れたけど、やっぱり永久の別れは
悲しいよ。なあミイ君。