

# にこにこ新聞

## 12月号

VOL. 143



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

Q.中古住宅の購入を考えていますが、不動産会社によると、その建物が建っている敷地の一部が前面道路の拡幅により、建築当時の敷地より減少しているため、建ぺい率も容積率も法律で定められた基準をオーバーしているとのこと。このような不動産を購入しても大丈夫でしょうか？

A.建築当時は建築基準法等に適合して建てられた建物でも、その後の法改正や条件の変更などにより、結果的に違反建築物と同じような状況にある建物のことを「既存建物不適格物」といいます。

建築当時から建築基準法等に違反している建物は、違反建築物といいますが、既存不適格建築物はこれと違い、建築時に適法であった建物ですから違反という扱いにはなりません。

しかし、増改築や建て直しの際は、その時点での法令に適合する必要があるため、既存建物と同様な建物を再建築することはできませんので、再建築時の条件などをきちんと確認しておくことが大事です。



## 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.73 アパートの部屋に泥棒が入り、現金や貴金属が盗まれました。警察が調べたところ、前の入居者が合鍵を使って侵入したことがわかりました。入居の際に鍵を交換しなかった大家や管理会社に責任はないのでしょうか？

建物の賃貸人は借家人に対し、建物を使用・収益させる義務、すなわち居住させる義務を負っています。

この義務の内容は、建物を居住に適した状態で引き渡すだけでなく、引渡した後においても、借家人の居住を妨害しないこと、さらに借家人の居住に適した状態を保持し、居住に適さない状態になったときは、その不適切な状態を除去し適切な状態を回復することも含まれています。

居住に適した状態とは、貸室の形状から考えられる通常の安全性を備えていることであり、戸に鍵が付いている場合には、鍵は賃借人および賃貸人のみが所持するものであることが必要です。

したがって、賃貸人には鍵の付いた部屋を貸し付ける場合は、その鍵は賃貸人と賃借人のみが所有する状態で引き渡す義務があるということになります。

しかし、前賃借人が合鍵を隠し持っているかどうかは賃貸人には調査ができません。

そうすると、賃貸人は居住に適した状態で部屋を引き渡すためには賃借人が代わることによって部屋の鍵を替えなければならないということになります。

ただし、賃貸借契約において賃貸人の鍵の交換義務が免除されている場合は、前居住者の合鍵による盗難が発生しても、賃貸人は責任を負う必要がありません。

たとえば、鍵は賃借人が入居後、自己の責任と負担により交換するとの合意がある場合や、貸室の形態、賃料契約の目的等から賃貸人には鍵の交換までは求められないと認められる場合などが考えられます。

したがって、このような免除の合意があると認められないかぎり、賃貸人は損害賠償責任を負うことになりません。

では、アパートの管理を賃貸人から委託を受けた管理会社が行っていた場合はどうなるのでしょうか？

この場合、管理会社は賃借人とは直接契約関係がありませんので賃借人に対して居住に適した状態で引き渡す義務がありません。したがって賃借人に対して債務不履行責任はありません。

しかし、賃貸人から鍵の交換を委託されていたにもかかわらず故意・過失により前賃借人から鍵を回収せず、また鍵を交換しなかった場合には、不法行為による損害賠償責任を負うことになります。



前は、現地見学を予約したところ意外な返事が・・・というところまででした。

「米本さん、悪いけれどその日は私が別の予定が入っているので同行できません。直接、見に行ってもらえますか？」

「えっ？ 一人で行けてことですか？」

「大丈夫。売主さんには米本さんのことを伝えておきますから。それにあなたも傍に不動産屋がいるより一人で見る方が気楽でしょ」

その家は、まだ売主さんが入居中の物件でした。他人の家を見るなんて初めてのことです。勝手に見て来いと言われ戸惑いましたが、不動産屋がいない方が売り込みもないし気楽といえば気楽かもしれません。

「わかりました。そうします。なにか聞きたいことがあったら売主さんに聞けば良いのですね」

「いや、売主さんに直接聞くのは止めてもらえますか？」

「どうして直接聞いたら駄目なんですか？」

「不動産屋の知らないところで売主と買主が話し合うのは業界ではタブーなんです。不動産会社を通すと仲介手数料がかかるから売主と買主だけで直接取引しようと企む人がなか

にはいるんですよ」

「えっ？ 仲介手数料？ なんですかそれ？」

「売買がまとまったときに不動産会社に払う報酬ですよ。知らなかったの？」

「はじめて聞きました。それでいくら払うのですか？」

「売買金額の3%です。今回は800万円の物件だから24万円になりますね」

その額を聞いて驚きました。そもそも物件を紹介してもらっただけでそんな大金を払わなければならないとは合点がいきません。

「資料を送ってもらっただけでしょ。他の不動産会社でもそうなんですか？」

「もちろんですよ。どこの不動産会社もみんな一緒です」

「ふ～ん。仕方がないですね。でも少し安くしてもらえますか？」

「我々は仲介手数料で飯を食っているんですよ。値引きばっかりしていたら倒産しちゃいますよ」

なんだかすっきりしません。

次号に続く

## 編集後記

### わたしのせいじゃない



気が付けばもう十二月。一年のなんと早いことが。  
「なんでも早い方が良いのよ」  
まだ一月だというのに、早々とクリスマスツリーを飾った妻は「おせち、今年は買うのは止めようね」  
去年、一流ホテル特製という謳い文句に惑わされて買ったおせちは金額の割には期待外れだったこともあり、今年のおせちは例年通り手作りだそうです。  
「なにを作る？ 少しでも良いよね。どうせ二人だけだから」  
そう言いながら煮物なんかは大鍋でこれでもかというくらい、どかどか作る妻。だれがこんなに食べるんだと言うと  
「しょうがないでしょ。野菜はね残したらすぐに悪くなっちゃうのよ。何も知らなくせに男が料理にいちいち口出しするもんじゃないの」  
おせち作りが原因で喧嘩になるのは我が家恒例の年末行事(涙)  
「ねえ、美味しそうに出来たよ。どう？ 味付けは？」  
「どれどれ？ ん。ちょっと味が薄いんじゃないか？」  
「これで丁度良いの。これ以上濃くしたら体に悪いでしょ。味付けは私の方が上手なんだから」  
どう？と聞くから薄いと聞いただけなのに、だったら最初から聞くなと言つと「はいはい。わたしが悪うございました。あととせぐんぶ、わたしがやるから掃除をやってきてよ」  
いつもの捨て台詞が出たところで話をストップ。  
これ以上続けると修復できないくらいの大喧嘩になるのは目に見えていきます。掃除に取り掛かることにしました。  
「ねえ、ちょっと来てえ」  
二階でガラス拭きをしていると妻が大きな声で呼びます。  
「どうしたんだ？」  
「ねえ、田作り、あんまり美味しくないのよ。どうしよう？ 煮物は上手く出来たのにね」  
妻が差し出した田作りを一掴み口に入れると、たしかにベタっとして食感が良くありません。  
とはいえ作ってしまったものを今更どうしようもありません。  
「せっかく一生懸命作ったというのに腹立つわ。きつとこのフライパンがイケなかったのよ。そうに決まっている」  
「フライパン？」  
「そうよ。テフロンが剥がれているからすぐ焦げ付くの。もう新しいのに替えなきゃ駄目」  
ここまでくるともう屁理屈を超越しています。  
「そうじゃないよ。炒った田作りに直接調味料をかけなかった？」  
「いつもそうしているじゃない(怒)。だいたい今年の田作りは物が悪かったのよ。袋を開けたら少し臭かったわ」  
「そりゃ小魚だから多少は臭うのが当たり前だろ。べたつとなつたのは順番を間違えたんだよ。まず醤油と砂糖を煮詰めて、それから炒った田作りを絡めなきゃ」  
「えっ、そうだった？ 去年作っていないから忘れちゃった」  
四捨五入すれば七十才の私たちが夫婦。  
はたして今年の年末年始は喧嘩もなく無事過ごせるのでしょうか。