

にこにこ新聞

1月号

VOL. 144

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

製作 米本 文子



建物を建築するときは、建築基準法の基準に適合しなければなりません。

建築基準法の規定はたびたび変更されますが、新築時には適合であったものの、その後の法改正により不適合になった場合は既存不適格といい、新築時から不適合、もしくは建築後の増改築等により不適合になった建物を違反建築といいます。

(違反建築物だとどうなる?)

- ・確認申請などきちんとした手続きを取らずに増改築を繰り返した違法建築物は、構造計算をきちんとしている可能性が低く、耐震性の面で不安がある。
- ・建築確認申請が伴うリフォームをすることが事実上不可能になる。
- ・金融機関からの融資を受けることができない。
- ・将来、売却するとき、購入者がローンを組めないため売却が困難。
- ・行政から除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等、違反を是正するために必要な措置を取るよう命ぜられることがある。

この違法建築物の中古住宅を「買い得」と勧める不動産会社もあるようですが、既存不適格物件と異なりデメリットが多いことを理解しましょう。



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.74 大家に無断で猫を飼っていましたが、このたび新築アパートに引っ越すことになりました。退去の際、大家は「猫の臭いが染み付いている」からとクロスや畳の取り替え費用とハウスクリーニング代を請求してきましたが、そんなに臭くないのにそこまで負担しなければならないのでしょうか？

賃借人が負担しなければならない原状回復義務の範囲が問題となります。

(賃借人の原状回復義務)

賃貸借契約が終了したときは、賃借人は賃借物を原状に回復して返還しなければなりません。しかし、この原状回復義務は借りた当初の状態に戻すことではありません。

賃借人の原状回復義務は、社会通念上、時間の経過によって生ずる経年劣化や通常の使用方法によって生ずる通常損耗を超えた、賃借人の故意過失による損耗や通常でない使用方法による劣化についてのみ生ずると解されています。

ご質問によるとペット禁止に違反してペットを飼っていたのは善管注意義務違反になります。

そうすると、ペット飼育から生ずる臭い・損傷等はあなたの過失による通常損耗の範囲を超えた損傷として原状回復義務があると解されます。

なお、賃借人が原状回復義務を負担した場合でも、賃借人が修繕費用全額を請求できるかは別問題です。

すなわち、建物は賃借人の利用とは関係なく自然に劣化

するのは避けられません。この経年劣化に相当する部分は、賃借人の善管注意義務とは関係なく生ずることで特段の事情がないかぎり、賃借人はその修繕費用を負担する必要はありません。

よって、あなたは猫の飼育に関する修繕費用は負担しなければなりませんが、経年劣化・通常損耗による劣化分については支払う必要がありません。

ただし、この劣化分の計算は実際上困難な面がありますので、借りた当時の建物の建築年数、賃借期間、修繕箇所の状況等の事情を勘案して決めることになります。

また、猫の飼育を起因とする臭い・損傷を解消するにあたって妥当な修繕方法が問題となります。

(本来の処理手順)

- ①猫による汚損・損傷の箇所や程度を特定する。
- ②修繕の工事方法・修繕工事額が客観的に妥当であることの証拠として複数の業者に見積もりを依頼する。
- ③工事費用についてあらかじめ賃借人と合意する。



前は、不動産会社の立会いなしで室内見学・・・というところまででした。

その日は、朝から雲が一面にひろがり、雨がいつ降り出してもおかしくない空模様でした。

現地は初めて行く場所でしたので、予定時間より早めに家を出ましたが、結局、着いたのは約束の時間丁度でした。

道路から少し奥まったところに門があり、表札の横にあった玄関チャイムを鳴らすと、内から年配の男性が出てきました。

名前を告げると「不動産会社から聞いているよ」と快く家へ上げてくれました。

「見てもらうのは構わんけど、家の中は散らかり放題だから悪いねえ」

まだ起きて間もないのか、ボサボサの頭を掻きながらご主人が順番に部屋を案内してくれます。

たしかに家の中は散らかり放題で、台所には汚れた茶碗や鍋が山積みになっています。

「男ひとりだとこうなるんだよね」

自嘲気味に呟くご主人は、どこか淋しそうな表情です。

「おひとりで暮らしているのですか？」

不動産会社からは直接売主さんに声を掛けないと釘を刺

されていましたが、なにか事情があるようで聞かずにはおられません。

「じつはね、恥ずかしいけど、私、離婚したんですよ。子供も妻と一緒に出ていってね。もう二年ほどなるのかな。それからはずっと一人暮らしというわけ。最初はすぐに売ろうと思ったけど、でもねえ、二十八で結婚し家族とずっと暮らしてきた家売るのはいぶん抵抗があるもんですよ。でもね、最近やっと吹っ切れたんですよ。ここを売って人生の再スタートを切ろうってね」

初対面の、しかも二十五才の若造の私によくぞ話してくれたものです。

ひとしきり売主さんの話が終わるとトイレ、お風呂に寝室すべての部屋を案内してくれますが、実直な性格なのか、具合の悪いところを包み隠さず教えてくれます。

「米本さん。自分が言うのもなんですが、ここに住むなら相当なリフォームが必要です。それを承知のうえで検討してね」

「えっ、私がリフォームをするのですか？」

「そうですよ。そもそも私にはそんなお金はありません。その代わりに値段を安くしていますから」

お買得な家と思っていましたが、ここではじめてその理由がわかりました。

以下次号に続く

編集後記

ふたたび会う日のために



貧乏性なのか、用事がない限り滅多に休日を取らない私ですが、年末年始だけは別。今年は十二月二十七日から一月四日の計九日間の休日を取ることにしました。

もっとも大型連休といえど旅行に行くわけでもなく、大掃除に買物、年始は寝正月とお墓参りとなんの変哲もない休日ですが、今年は事情が違いました。

生後数か月の野良だったモモが我が家の住人となって十八年。これまで飼ってきた、どのネコよりも穏やかな性格で愛嬌のあるモモを妻はまるで自分の子供のようになんか愛がたまりました。

「家ネコの寿命は十五年くらいでそれ以上なら長寿だそうよ。でもモモちゃんなら二十年以上はいけるもんね。ねえ、モモちゃん」

相変わらず何の根拠もなく願望としか言いようのないことを妻は言いますが、じつのところ私もそうかなと思っていました。

しかし、それまで病氣らしい病気をしなかったモモに昨年の夏ごろから異常が出たのです。

「また水を飲んでる。さっき飲み終わったばかりだというのにおかしいよ。それに歩き方も最近ふらふらして変だわ」

そのときは、さほど重大さを認識していませんでしたが、病院の先生から聞かされた病名は甲状腺機能亢進症。

一昨年に亡くなった飼猫のミィも、この病気が原因でした。

根本的な治療が難しく食餌療法と投薬治療で進行を遅らせるのが関の山のようにです。

もっとも、同じ病気のネコでも個体差があり、ずいぶん長生きする例もあるようです。

「モモちゃん、可哀そう。お母さんが守ってあげるからね」

妻に思いつき抱きしめられたモモは意味がわからず迷惑そうな表情で顔を背けます。

数か月後、モモの体はすっかり痩せ細りました。いつもの寝場所からエサ置き場まで歩く途中に倒れることもしばしばあります。

見かねた妻は、お腹が空く頃を見計らい抱っこして連れて行きますが、かといって二十四時間一緒にいるわけにはいきません。

十二月。寒さが一段と厳しくなるとともにモモの体が悲鳴を上げ出しました。

きょうで三日、何も食べていません。医師は無理に薬を飲ませず体力が回復するのを待ちましようと言いますが、虚しく気休めにもなりません。

「もう覚悟しなければ」そう思い始めた矢先のことです。

それまで立ち上がることをさえてできなかったモモが、あろうことか自力で階段を上がり二階まで行ったのに驚かされました。

なぜ、エサ場でなく二階だったのかはモモにしかわかりません。

残っていた力を出し切ったのか、その日を境に意識はなくなり、目は閉じたまま。かろうじて息はしていますが、モモ、モモと何度も呼びかけても反応はありません。

十二月三十一日、妻に頼まれた買物から帰ると、モモを抱きながら涙をぼろぼろ流している妻の姿が目に入りました。

覚悟はしていたものの現実とそのときが来るとやはり辛いものです。

翌一月一日、お寺で葬儀を上げましたが、モモの寝床も食器も未だに片付けることができません。