

# にこにこ新聞

## 8月号

VOL. 151

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



この特別控除の要件のひとつに、建物が相続の開始直前において被相続人の居住の用に供されていなければならない、とされています。

では、一人住まいではあったが体調を崩して入院し、自宅に戻ることなくそのまま病院で亡くなった場合はどうなるのでしょうか？

この場合、体調を崩して入院していたものであり、生活の拠点は依然として自宅にあったと思われ、他の要件を満たす場合はこの特別の適用があると考えられます。

しかし、自宅を出て有料老人ホームに入居するなど、生活の拠点が自宅以外であった場合は、相続した建物が被相続人居住用家屋とはならず適用対象となりません。

(被相続人居住用家屋)

当該相続の開始直前において、当該相続または遺贈に係る祖相続人の居住用の用に供されていた家屋



## 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.81 私が住むアパートは建築後40年を経過する木造アパートです。先日、大家から「建物が老朽化してきた。このままでは危ないから建て替える予定だ。については契約を更新しないからそのつもりで」と云われました。**

**大家の主張は一方的でわたしは納得できませんが、法的に有効でしょうか？**

建物賃貸借の更新拒絶、解約申入れには「正当事由」が必要です。借地借家法では正当事由を以下の通り規定しています。

- ① 賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情
- ② 建物の賃貸借に関する従前の経過
- ③ 建物の利用状況および建物の現況
- ④ 立退き料

建物の老朽化は上記③「建物の現況」に該当します。

したがって、建物がいつ倒壊してもおかしくないほどに老朽化が進んでいけば、正当事由と認められ、大家の契約解除申入れは認められる可能性があります。明らかに朽廃しているといえる事案は少なく、裁判で争う場合は専門家の査定を依頼することも必要です。

なお、老朽化の判断に当たっては、建築年数、必要とされる修理の程度内容・費用、倒壊の危険の有無、行政からの指導の有無・内容などを総合的に判断することになります。

さて、老朽化の程度が朽廃と認められない場合はどうでしょうか。この場合でも、正当事由と認められ、契約の更新拒絶、契約解除の申入れが可能となる場合があります。

ただし、解約は中途解約条項がある場合、または期間の定めがない場合に限られます。

また、貸主が更新の拒絶をするには、契約満了の1年前から6カ月前までに、更新しない旨の通知を出し、それでも賃借人が期間満了後も使用を継続する場合は、遅滞なく異議を申し述べなければなりません。

※建物の老朽化が認められる場合

建物の老朽化が「朽廃直前」すなわち、いつ倒壊してもおかしくないほどに進んでいる場合、および老朽化がそこまで進んでいなくても、大規模大改築が必要で、そのためには新築に見合うほどの莫大な費用がかかる場合は正当事由と認められる可能性が大了。

老朽化の程度がそれほどでもなく修繕をすればまだ相当期間使用できる場合であれば、正当事由は認められません。

また、老朽化の一因に大家の管理運営に問題がある場合は、正当事由が認められないとした判例があります。

なお、正当事由が認められない場合でも相応の立退き料が提供される場合は、正当事由が補完され認められることもあります。



今回は契約が無事終わり、つぎは住宅ローンの申込み……というところまででした。

不動産会社と約束したローンの申し込みは契約翌週の土曜日。いまでは、ほとんどの銀行が土・日曜日は休業ですが当時(昭和50年)は土曜日は営業していました。

窓口で要件を伝えると奥の席にいた担当者が、応接室へ案内してくれます。だんだん緊張してきました。(小心者)

今回、借りる金額は700万円で20年返済です。記憶では金利は8.5%でした。

(借入700万円、20年返済、金利8.5%、ボーナス払なし)  
月々の支払い……60,748円 総返済額……14,579,520円

なんと20年借りると総返済額は借りた額のほぼ倍になります。しかし、20年後にはローンが終わるわけです。そう考えると、金利の高さもそれほど苦にはなりませんでした。

また、当時の日本は高度成長の真っただ中です。真面目に働けば年功序列で給料が上がっていく時代でしたから、今が苦しくても5年後、10年後には楽々返済というイメージでした。

融資担当者から説明を聞き終えた頃、不動産会社の担当者がこの場に居ないことに気がきました。たしか、契約の時に

融資の申し込みは自分も同席すると言ったはずですが。

もっとも、彼が居ても居なくても融資担当者がテキパキと進めてくれます。どっちでもいいやと思っていた矢先、慌ただしく応接室のドアを開け、頭を掻きながら入ってきました。

「いやあ、申し訳ない。対応していたお客さんがなかなか帰らないものだから……で、手続きはどこまで進みました？」

融資担当者は苦笑していましたので、多分作り話だったのでしょ。それはともかくとして、手続きは30分ほどで終わりました。

現在では、銀行が消費者(借主)に説明しなければならない項目が多く、一時間以上かかるのが当たり前ですが、当時は金利以外の細かい説明などほとんどなかったように思えます。

「決定までどれくらい時間がかかる？米本さんは大事なお客さんだから審査を急いでやってあげてよ」

調子が良いのか、ほんとうにそう思っているのか、わかりませんが、不動産会社の彼は融資担当者にプレッシャーを掛けます。悪い気はしませんでした。

銀行を出ると、なにか大きな仕事をなし得たような錯覚を覚えましたが、まだ建物は建築途中です。無事、ゴールにたどりつけるのでしょうか。  
次号に続く

## 編集後記

### 初めての大物は殺人魚!?



夕陽が海を赤々と照らしながら沈んでいく。そろそろ船頭が迎えにくる時間である。きょうはボウズ(一匹も釣れないこと)かなと諦めかけたそのとき、竿先に変化が現れた。チョンチョン、グッ。間違いない魚のアタリである。竿先が天に向くほどバシッ!と大きく合わせると、竿が一気に海面に突き刺さった。かかった! この引きは間違いない大物だ。ここは三重県志摩の湾奥に設置された釣り専用の筏。 早朝五時に船で渡っているからもう一二時間ほど炎天下で釣りをしていることになる。 梅雨が明けた海の陽射しは強烈だが、携帯エアコンのおかげで暑さはそれほど苦にならない。 この携帯エアコン、予備のバッテリーを使えば丸一日使用できる優れもので、日本の技術の進歩は釣りの世界でも目を見張るものがある。 魚の引きは強烈だ。バラさないよう慎重にやりとりするが、もう時間が無い。もたもたしていると迎いの船が到着してしまう。腹を決めて一気にリールを巻いた。やがて観念したのか、ピンク色の魚体が海面からゆらゆらと現れた。六十センチを超える立派なマタイだ。 これで今夜は旨い酒が呑めるというものだ。 無事、筏の上に放り上げたそのとき、迎いの船が来た。 「おすでかいなあ。筏でこれだけのマタイはそうそう上がらん。米本さん、腕上げたな」 普段から仏頂面でお世辞とはまるで無縁の船頭が言うのだからどうやら社交辞令ではなさそうだった。港に着いたらすぐに魚を締める。筏の上でやらないのがこのルールだからだ。 さて、いつもなら家に帰るには高速道路を使っても二時間以上はかかるのだが、幸い昨日からは夏休みを利用して海から歩いて五分の自前のセカンドハウスに滞在中。 ゆっくり歩いてても夕飯には十分間に合うだろう。 「たいたい。大きいのが釣れたぞ」「うそお、どれどれ、うわあ、でかい。ほんとうに自分で釣ったの?」 四十年以上連れ添っているというのに、未だに妻は私の腕前を知らないようである。 「どうしよう。塩焼きにする?」「こんなでかいのを塩焼きだけでは勿体ないだろう。切り身にすれば塩焼きも煮付けも刺身も全部できるだろう。俺に任せな」 「はいはい。あなた作る人、私食べる人。でも後始末だけはきちんとしないとね。臭いのイヤだから」 軽く聞き流し、流台とその周辺に新聞紙を敷き並べる。汚れ対策だ。 お腹が空いてきた。急こう。刃物の本場、関で買った一本五万円の出刃包丁を取り出し、まずはタイの腹に刃を当てた。 そのときだった。タイの眼がギロツと動いた。すごい目つきだ。あきらかに私を睨んでいる。 「おい、いま魚が睨んだぞ」「なに寝ぼけたこと言ってるのよ。言っておくけど私より先に呆けないでね」 気のせいかと思いつつ再び腹に刃を当てると、今度は口をぐわっと開き、するどい歯で噛みついてきた。 ひえ……というところで夏の夜の夢は終了しました。 (47)