

都市計画法では、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分（「線引き」といいます。）しています。

市街化調整区域は、市街化を調整（抑制）する区域で、農林漁業を営む人の住宅など一定の建築物を除き、一般の人が住宅を建てることはできません。

しかし、線引きが行われる前から宅地である土地については、一定の条件の下（※）で建築ができますが、線引き後に宅地に変更されたものは「新宅地」と言われ、開発審査会が定める資格者でない方は、建築することができません。（ただし、売買は可能です）

※建築が許可されるための主な条件

- ①建物の用途が以前のもと同じであること。
- ②概ね50戸以上の建築物が連たんしている土地であること。
- ③建物の規模が同等であること。

上記のように宅地といえど市街化調整区域内の場合、様々な制約がありますので注意が必要です。

にこにこ新聞

1月号

VOL. 156

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 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.86 私はアパートのオーナーですが、先日、入居者Aから「会社をリストラされたから家賃を減額してほしい」と言われました。また、入居者Bは「他の入居者より家賃が高いから自分もその入居者と同じ賃料に減額してほしい」といってきました。このような場合、私は入居者の請求に応じなければならないのでしょうか？

借地借家法は、事情の変化が生じ、家賃が客観的に不当になった場合に賃料の減額請求権を認めています。

この事情の変化を示す要素としては

- ①土地または建物に対する租税その他の増減
- ②土地または建物の価格の上昇もしくは低下、その他の経済事情の変動
- ③近傍同種の建物の賃料との比較

以上3つがあげられます。

（経済的事項の変化の意味）

入居者Aがリストラで家賃を支払うのが困難になったことが、前述の成立要件のうち「その他の経済事情の変動」があった場合といえるかどうか問題となります。

ここでいう「その他の経済事情の変動」とは、建物価格地価の騰落以外の経済的な状況の変動を指します。

具体的には、物価指数・国民所得・通貨供給量・賃金指数などの大幅な変動が、これに当たります。

したがって、入居者Aの収入源といった賃借人の個人的な事情は、経済的変動には該当しないといえます。

（近傍同種の建物の賃料の意味）

入居者間で賃料格差があることが、「近傍同種の建物の賃料」に比較して不公平となった場合といえるかどうか問題となります。

ここでいう近傍同種の建物の賃料との比較とは、近隣地域および類似地域における賃貸借家賃との比較をいいます。

その場合、参照する事例は当該事例と契約条件や物件の状況などに共通性があることが要求されます。

ご質問のように、同一アパート内で家賃が異なるというだけでは、近傍同種の建物の賃料と比較して不公平であるとはいえません。

なぜなら、家賃の設定は市場価格と当事者の個々の事情によって決定されるため、個々の賃借人ごとに賃料に格差が生じることは当然に予定されており、それ自体不公平とはいえないからです。

したがって入居者A、Bの主張は、法律上の減額理由には該当しませんが、この点をきちんと説明して理解してもらう努力が必要と思います。



前は、立会の時間に遅れてきたくせに詫びの言葉もなく・・・というところまででした。

挨拶もキチンとできない人間が営業とは、いったいこの会社はどんな社員教育をしているのかと首をかしげてしまいます。

全員揃ったところで玄関ドアを開け、家に上がろうとしたそのとき、スリッパを忘れてきたことに気が付きました。

「スリッパ、ありますか？」

どうせ持ってきていないだろうと思いつつも営業マンに聞いてみましたが、やっぱり聞くだけ野暮でした。

止むを得ません。せつかく必死に雑巾がけしてピカピカにした床ですが、脂足の私が歩いた後は、くっきりと足跡が残るに違いありません。

さて、玄関を上がるとその右手にドアがあり、開けるとそこにはトイレと風呂があり、その狭間に申し訳程度に小さな洗面台が付いています。

風呂は、いまのようなユニットバスではなく作り付けタイプで浴槽は安価なポリ浴槽です。

その浴槽と洗い場との間には排水用に設けられた深さ30センチほどの隙間があります。しかし、そこにカバーはなにもありませんので、物を落としたら大変です。

しかも、よく見ると洗い場の床が微妙にカーブを描いており、U字になっています。これでは洗い場に水が溜まってしまいます。

手直しを要求すると、次のような答が返ってきました。

①隙間は構造上やむを得ないことで、カバーが必要なら自分で調達してほしい。

②洗い場の床は修理に応ずるが、コンクリートを削り、その後でタイルを貼り直すから、工事期間は少なくとも一週間以上かかる。

参りました。これでは、工事が終わるまで引越しが出来ません。

「風呂も入れないでは困りますよ。直ぐに工事に掛ってください」

「直ぐに？ いや、それは無理ですよ。工事業者にも都合があるんですから」

まったくもって誠実さが感じられません。怒りがこみ上げてきますが、まだ窓のこともあります。ここは一旦、相手の言い分だけ聞いておくことにしました。

次号に続く

編集後記

正月早々のアンビリバボー



大晦日の夜、普段、掃除に手が回らない「回さない？」娘夫婦は突貫工事で大掃除を終えると、我が家にやってきました。

いつもは夫婦二人だけですが、今夜は小学四年の孫を含め総勢五名のにぎやかな夕食です。

おじいちゃん、今年もエビあるの？」

普段はなかなか食べられない生きたクルマエビの塩焼きが大晦日の定番メニューですが、昨年はこのほかサイズが小さく焼いて殻をむいたら娘に「甘エビだ」と茶化されました。

焼きたてのクルマエビは独特の甘みがあり、冷凍ものでは味わえない美味しさがあります。

とはいえ、スーパーより安い柳橋市場で買って二匹四百円はしますから一人三匹としても五人分で十五匹、計六千円。これが限界です。

ああ、今年は去年よりうんと大きいのを買ってくるから楽しみにしてな」

すると妻が「一人三匹では少ないでしょ。正月ぐらい贅沢しても罰は当たらんよ。一人四匹くらいにしたら？」と言います。

三匹で十分だろ。それにエビばっかり食べたら他のものが食べられなくなるぞ」

大丈夫。私の胃はいたって丈夫なんだから」

なんでも自分を基準にする妻の性格は、それはそれでうらやましく思うこともありますが、そうでないときの方が多いのが事実。

とはいえ、たかがエビ。適当に相槌を打ち、売り切れてなかった」と言えばそれで済む話です。早く起きて行かないと駄目よ。

大きいのはすぐなくなるから」

どうやら「一番楽しみをしているのは妻のようです。

翌朝、普段通りに起床し一人で柳橋市場へ買い出しに行きました。

数の子や煮物の材料など買うものがいっぱいありますが、まずはエビ専門店に向かいます。

らっしゃい。安いよ」

水槽のエビを眺めていると、声の出し過ぎでしようか、しわがれ声の店の人が寄ってきました。

一匹、四百円は予想通りですが大きさがイマイチ。もっと大きいのではないかと聞くと「ない」の一言。愛想もそっけもありません。

これでは去年とにも変わりませぬ。クルマエビは中止して冷凍の特大エビに方針転換です。

お帰りの。いいのあった？」

家に帰るや否や、孫以上にエビを楽しみにしてたのか、妻は買い物袋を目散ら覗きこみます。

なんだ冷凍かあ」

じょうがないだろう。売り切れてなかったんだから」

だから言ったでしょ。早く行かないとだめだ。人の言うことは素直に聞くものよ」

さて、年は明け元旦の夜のことです。おせちを食べ終わる重箱を一階の暖房の効いていない部屋に運ぼうとすると、落とすといけないうから紙袋に入れる、と妻が言います。

子供でもあるまいし、落とすわけがないだろと手で抱え階段を上がりかけたそのときでした。

なぜか手が滑り重箱をひっくり返してしまいました。結果は言うまでもありません。言ったでしょ。私の言うことを素直に聞きなさいって」と妻の声。結局、おせちはこの日で終わりにになりました。