

## にこにこ新聞

5月号

VOL. 171



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

自分の境界について「分かっている」という人の中には、自分だけでそう思っている人がいます。

親から聞いている、前の所有者からそう説明を受けた等、これは自分で思い込んでいるだけの単なる確信にすぎません。

こうした主観的な「確信」から客観的な「確定」に変えておくこそ、予防の核心です。

確定へ移す方法は状況によって異なりますが、根本的には隣地所有者同士が立ち会って確認したうえで、客観的に明確な境界標を設置するのが基本です。

もちろん、これで絶対に揉めないという訳ではありません。最終的には「境界確定の訴訟」をして定めるしかありません。

しかし、そこまでの心配がなければ、話し合い・立ち合いでも、互いに無用な主張はしなくなりますので、実際上の効果は十分な場合が多いと思われます。



## 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.101 アパートに泥棒が入り、現金が盗まれました。警察の捜査の結果、前に住んでいた入居者が合い鍵を使って侵入したことがわかりました。管理上の不備を理由に大家に損害賠償を請求しようと思いましたが可能でしょうか？

このケースで問題となるのは、賃貸人の債務不履行責任です。

(債務不履行責任)

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、つまり居住させる義務を負っています。

この義務は、建物を居住に適した状態で引き渡すだけでなく、引渡し後においても、借家人の居住を妨害しないこと、さらには、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ているときは、その不適切な状態を解消して、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、貸室として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、その戸の鍵は借家人（同居者を含む）および賃貸人のみが所持する状態でなければなりません。

したがって、賃貸人には、鍵の付いた部屋を賃貸する場合は、その鍵は借家人と賃貸人のみが所持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、前の入居者が合い鍵を隠し持っているかどうかは

賃貸人には調査しきれません。

そうすると、結局、賃貸人は借家人が代わるごとに鍵を替えなければならないこととなります。

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、前入居者の合い鍵による盗難が発生しても責任を負う必要はありません。

たとえば、鍵は借家人が入居後、自己の責任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立証できない限り、賃貸人は損害賠償責任を負わなければなりません。

なお、鍵の交換についての免責事項を定めていても、賃貸人のマスターキーの保管に過失があり、そのために盗難事故が起きたときは、賃貸人は債務不履行責任を負うこととなります。



前回は、購入をするにあたり資金計画の打ち合わせ・・・というところまででした。

自己資金に不足のないご夫婦ですが、今後の生活のことも考え、ローンを組むことにしました。

「ご主人さん、持病はありませんか？」

「持病？ そうなのないよ。でもどうしてそんなこと聞くの？」

住宅ローンは、勤務先、勤務年数、年収、他の借入れの有無等が審査対象ですが、忘れてならないのが体のこと。

というのも、住宅ローンは団体信用生命保険の加入が条件で、この保険に入れないと、たとえどんなに年収が多く立派な会社に勤めていても、原則ローンを借りることはできません。

(団体信用生命保険) ※団信ともいう

住宅ローンの契約者が返済中に亡くなったり、高度障害状態になってしまったときに、ローンの残額を肩代わりしてもらえる住宅ローン専用の保険のこと。一般的に保険料は金利に含まれ別途保険料を支払う必要はない。

「ふーん、そういうことなのか。来週、会社の健康診断があるけど、もしそこで悪いところが見つかったらどうなるの？」

たしかに、団信の審査に健康診断の結果は影響します。

健康診断書を提出するわけではありませんが、保険会社が用意する告知書に健康診断の結果を記入しなければなりません。

もっとも、健康診断の結果をすべて告知するわけではなく、質問されたことに対し告知する形になります。

質問事項は概ねどこの保険会社も同じです。最近はワイド団信という外資系の保険会社のものは審査が緩やかなものもあります。(但し、融資金利が高くなります)

「わかった。いまのところ体には何の異常もないし健康診断は予定通り受けるよ。それでローンの審査はいつやるの？」

「住宅ローンは、売買契約の前に事前審査を、契約締結後に本審査を行います。購入の意志は固まりましたか？」

「あゝそのつもりだ。お母さん、いいだろ」  
奥さんは静かに微笑んでゆっくうなずきました。

ここまで早く決断されるとは予想できませんでしたが、チラシを見た段階でほぼ決めていたとご主人は笑います。

理由は、いまの住まいから近く環境が変わらないこと、そして、なによりも、娘さんが来年に結婚するから、そのときは絶対に自分の家から送り出したい、そのために決断したとのこと  
次号に続く

## 編集後記

### 音楽よりバイトで稼ぐ方が性に合っている



ジャズが流れる店内は本すら読めない暗い照明で、リーゼントヘアできめた男たちが、得意そつに煙草をくゆらしています。  
そう、ここは音楽を目指す若者の溜り場ジャズ喫茶です。  
当時、流行っていたグループサウンスに刺激を受け、エレキバンドを組みたいと考えていたわたしは、その日、バイトをさぼりこの店にやってきました。  
母に知られたら叱られるのは目に見えています。友人との約束を反故にするわけにはいきません。  
おゝい、こっち、こっちだ」  
店に足を踏み入れると奥の方から聞き覚えのある声があります。  
友人でした。屈託のない笑顔で手を振り、わたしを呼びます。  
リーゼントヘアの男たちの冷やかな視線を浴びながら奥のテーブルへと向かいます。  
米本、紹介するよ。友人のK君だ。ギターも歌も上手だぜ」  
その日は、念願のエレキバンド結成に向け新しいメンバーとの顔見せの日でした。  
友人もわたしもそこそこギターが弾けますが、悲しいかな人前で演奏できるようなレベルではありません。  
バンドを組むにはリーダーとなる人物が必要でした。  
それがK君というわけです。彼は幼いころからクラシックギターを習っており、音楽知識は素人の域を脱しているとのこと。  
この店を選んだのも彼でした。なんでも高校時代から出入りしているそう、リーゼントヘアの男たちとは顔馴染とのこと。  
Kです。よろしく。さっそくだ

けど、米本君はアルペジオは弾ける？」  
アルペジオ？ 初めて聞く言葉に戸惑っている。  
コード(和音)を 一音一音、弾いて音を分散させて弾く奏法のこと。  
その表情だと知らないようだね」  
注文したアイスコーヒーがテーブルに運ばれてきました。  
初対面なのに上から目線で接してくるKにわたしは苛立ちコーヒーをゴクリと飲み干します。  
さにかく一度、全員で練習しようぜ。来週の土曜日から親父の工場が休みで空いているんだ。そこなら思う存分大きい音が出せるぞ」  
早くもリーダー気分のKはどうやら金持ちのボンボンのように。大学の授業料をバイトで稼がないといけな私とは所詮住む世界が違います。  
じゃあ、場所はそこに決定だ。ところで、君のギターはどこのブランド？  
ブランド？ 5千円で買った質流れ品にブランドなんてありません。あまり知られていないメーカーだと適当に言葉を濁しますが、それにしては嫌な奴です。  
約束の土曜日、三人での演奏は人と一緒に演奏することに慣れていないせいか上手く弾けませんでした。Kはそのたび個人攻撃をします。  
どうやら奴とはうまく付き合えそうにありません。次回の練習を断わり、ひとり工場を後にしました。  
夢のバンド結成はたった一日で終わりましたが、それも今となってはなつかしい思い出です。