



不動産なんでも相談

Q、現在所有しているアパートの入居者（契約者）より先日「家賃を下げてほしい」との要望がありました。理由をたずねてみると、「同じアパートの今募集している空き部屋の家賃が私の部屋より安いのでわたしも家賃を下げてほしい」とのことです。おそらく情報誌が何かを見てのことでしょう。入居者は契約して3年目になりますが、この要望には応じるべきでしょうか？

いよいよ平成23年の幕開けです。わたしは年末に去年起ったできごとを思い出すがり書いていきました。そこから反省すべき点、もっと伸ばしていくべき点などを考え今年どのような気持ちで、またどのような行動をしていくのかをじっくり考えた結果、わたしの今年の抱負は『自己変革』としました。他人やまわりを変えようとするのではなく、まず自分が変わっていくことが大切ではないかと考えたからです。今年一年もよろしくお願ひいたします！

A、応じなくても良い。ただし、応じないことにより退去されてしまう恐れがあると考えられるならば、むげに断るというのも難しいと思います。しかしこれは今の賃貸経営では比較的多くかかっている問題ではないかと思えます。この問題はインターネットが普及したことにより大きく影響していることは間違いないでしょう。

ところで以前実際に当社が管理させていたたいする賃貸アパートでも同じようなことが起こりました。（家賃値下げ後半）

石川明人の感動体験！

楽しいクリスマスパーティーでした♪



12月23日に当社でのクリスマスパーティーをおこないました。当社では社員の家族をふくめて行く、ある意味ホームパーティーのようなもので去年から加来の自宅で開催しています。自宅は事務所の3階になりますので、私は定時まで仕事をし、そのまま3階へ。自宅につくと、そこにはすでに料理や食器が勢ぞろい。2時間程前から女性陣によって準備されていました。まったく手伝いをしていませんでしたので、すこし恐縮しながらパーティへの参加でしたが加来の奥様による手料理に舌鼓をうちながらしばし歓談。すると、加来の息子さんがいきなり発芸をするので「4歳児にしての発芸とはどんなものか？」とワクワクしながら待つと、それはナント腹芸！しかも誰も真似できないようなお腹のウェーブ&お腹にはマジックで顔付き！わたしたちは大爆笑でした！この発芸を皮切りに、スタッフの園田がいろいろと準備してくれていたゲームへと進展。ビンゴゲーム、風船船などたさんのイベントが満載でした。そのゲームには、ただゲームをするのではなく、ちょっとした運だめしや趣向をこらした要素がふくまれており、一味ちがうゲームが楽しめました。また、参加者一人ひとりが買ってきたプレゼント交換をおこない、それぞれの色が見え隠れするプレゼントの中身にもった人は喜んだり微妙そうな顔をしたりと様々です。ちなみに私がもらったプレゼントは加来チョイスのプレゼントで、中身は包丁研ぎ・・・加来のセンスを疑うきっかけとなりました(笑)。何にしてもとても楽しいクリスマスパーティーでした。それは女性陣の事前準備や空大(そらた)くんのパーティーを楽しませようとする思いがあったからです。真剣な思いは伝わりますね。とても温かかったです。

平成23年1月10日

Vol. 75

発行所 加来不動産(有)
 発行者 加来 寛
 小倉南区守恒本町一十二
 二十三、一〇一
 (093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

家賃値下げ後半

当社の場合も現入居者より『インターネットにおなじアパートの空き部屋が安く出ているのでうちも家賃を下げてほしい』との話がありました。当然最初はお断りしましたが結果的にはオーナー様と相談し、退去されるよりは長く住んでいただいたほうがよいので、少し下げました。



しかし冒頭でも述べたように借地借家法に当てはめると、ほかの部屋が安いから安くしてくれという要望にこたえる義務はありません。それは借地借家法のなかで賃料減額請求権というものがあり、その成立要件をみたさない場合は基本的には応じる必要がないからです(借地借家法第32条1項)。

賃料減額請求権が認められるのは「事情の変化が生じ、地代が客観的に不相当になった場合」となっています。また、この事情の変化をしめす要素として、

- ① 土地または建物に対する租税その他の増減
- ② 土地もしくは建物価格の上昇、または低下。その他の経済事情の変動
- ③ 近傍同種の建物の借賃の比較

の三つをあげています。今回のケースでは③に当てはまるかどうか問題になってきます。ここでいう「近傍同種の建物の借賃との比較」とは、近隣地域やおなじ需給圏内の似たような賃貸物件の家賃の比較をいい、その比較する事例は当該事例と契約条件や物件の状況などの点で共通性があることが要求されます。



しかしながら、同じアパート内の賃料がちがうというだけでは「近傍同種の建物の借賃との比較」にならないので値下げに応じなくてもよいということになります。もっというと、賃料の設定は市場価格と各賃貸借契約当事者それぞれの事情によって決定するため、それぞれの賃借人ごとに賃料に格差がでることは当然にありえるわけです。(裏面)

ですから単に「他の部屋の家賃が安いから不公平だ。うちも家賃を下げてほしい」という要望は、それだけでは不公平とはいえないのです。

また今回のご相談のケースですが、入居して3年目ということであればまだそんなに入居期間が長いとは言いがたいので、まず家賃の差がどのくらいあるのか？周辺の同じような物件と比べてみてどうなのか？ということを中心に調べた上で応じるか応じないか決めたいほうがよいと思います。



今回の相談とは別で、「リストラされたので家賃を下げてほしい」という要望が以前、当社の入居者からありました。この場合当社は応じました。それは前述した三つのなかの「②その他の経済事情の変動」に当てはまると判断したからです。これは具体的には物価指数や国民所得、通貨供給量、貸金指数などの大幅な変動があげられます。これらをもまえオーナー様と相談し了解を得た後、家賃の値下げに応じました。値下げした場合、家賃だけでなく敷金などの問題も関係してきますのでこの内容は覚書等で書面に

しました。

しかしまわりの賃貸物件を見わたすと、どこもかしこも「入居者募集」というはり紙がはってあり、外からみても明らかに空き部屋が多いとわかる状況で、しかもそれが長期化しています。このような状況を考えると、入居者からの要望も法的な根拠などをふまえながら、柔軟に対応していくことが望ましいのではないかと思います。

地域セミナー情報

- ★「古代メキシコ・オルメカ文明展」マヤへの道」：オルメカ文明とは、マヤ文明をさかのぼること千年。国内初公開の展示品は約1300点。◎会期：23年1月2日～3月31日
- ◎開館時間：9時～17時
- ◎休館日：会期中無休
- ◎お問い合わせ先：いのちのたび博物館 (093・681・1011)
- ★「第10回小倉食市食座」：小倉の街中に『絶品グルメ屋台』が登場！しかもそのほとんどが1皿三百円！とってもお得で美味しい『食』のイベントです。◎会期：2月5日(金)～2月6日(日)
- ◎開催場所：小倉都心部一帯
- ◎お問合せ先：小倉中央商業連合会『小倉食市食座』実行委員会 (093・521・6801)

先月グッときた本の紹介

加来の

『逆境こそがわたしを生かしてくれた』



豊田詔子著 PHP研究所

今回は私(加来)が「グッときた本」の紹介をさせていただきます。この本はわたしが尊敬しているあるパン屋の社長さんからいただいたのですが、表紙には「障害、激痛、差別、裏切り、過酷ないじめ…すべてを感謝で乗り越えた身長96センチの女性経営者の物語」と書かれたキャッチコピーとその方の写真が載っていました。かなりのインパクトを受け、さっそく読んでみると、それはそれは凄まじい人生を送ってこられた方でした。ヒョンドロジストロフィーという関節がだんごのように固まってしまう難病で、手足はほとんど生まれたときから大きくならない。また手足が奇形のため、しょっちゅう関節が外れかかり激痛におそわれるという非常につらい病気です。また外見で差別や命に関わるようないじめにあいながらも「この体に生まれて本当によかった」と言っている著者の話にはおどろきを超え、尊敬の念が湧いてきます。著書内で「『できない』と最初から諦めてしまうのはもったいないことです。「運命はその人の性格の中にある」という芥川龍之介の名言もありますが、実際、自分の人生は自分の心がけ次第でなんとでもなる、と私は思っております。どんな体で生まれてきたか、ということも一緒なのです。』とあります。この著者がいう「心がけ次第でなんとでもなる」とサラッといいのける言葉の中には、言い知れないものをつよく感じました。自分の心は正に自分次第。「心がけたいと思います。

感動日記

【加来寛の感動体験】

先月は、幼稚園での生活発表会が開催されました。もちろん子どもたちも私たちも初めてのことで。発表会にむけ妻は衣装づくりにも悪戦苦闘をしておりましたが、その甲斐あって当日、衣装を着た子どもたちの姿はとてカワイらしく、そしてまた今まで一生懸命に練習したお遊戯を大勢の観客の前で照れながらもしっかりと踊る姿にとても感動しました。またその背景にはご指導くださった先生たちや協力いただいたお母さんお父さんのご尽力があったことです。素晴らしい発表会を終えてそう感じました。

【井料隆彦の感動体験】

とてもさみしい感じだった自宅マンションの私の部屋ですが、ついに部屋らしくなりました。住みはじめて2年半経ちますが、ここは私の部屋！と主張して自分の部屋にしたのは良いもの、なかなか手つかずのまま…。机を置いて本棚も置いて、趣味の釣り道具をオシャレに飾ったりして、などなど夢はふくらんでいました。そんな日々が続いていましたが、先日仕事の関係でもって安い輸入家具を販売している会社に足を運んだ際、そのあまりの安さに飛びつくように購入しました。安いからといって品質に問題があるわけはないので、とても満足いく買い物ができました。

【鈴木恭蔵の感動体験】

今年もあつと言う間に過ぎた気がする今日このごろですが、皆様は一年間どうおすごしてましたか？私自身は、毎年この時期に「来年こそは頑張ろう」と意気込んでいるようにおもいます。…年末に毎年一年間を反省しています。そして、この時期恒例なのが年忘れ忘年会です。この一年間お世話になった方々と楽しくお酒を飲み交わしているのですが、改めてまわりの方々にお世話になり、助けられて仕事をさせて頂いているのだなと実感させられます。平成23年もより飛躍の年になるよう頑張りたいと思います。皆様今年も宜しくお願いいたします！

【園田博美の感動体験】

年末、机に向かい手作りの年賀状を一生懸命に作っていた中学生の娘の姿に感動しました。アイドル雑誌をカラーコピーし切り抜き、ハガキに貼り付けた後デコレーションをしたり千支の兎の絵を描いたりと相手の好みに合わせ季節の挨拶をしておりました。パソコンが現在のように普及されておらず必死にならないうりしていた過去の自分を思い出しながら違う場面を娘の一生懸命に机に向かう姿を見たい、と思う母なりました。