月13日号　第3種郵便物認可　住宅新報

賃貸・地域

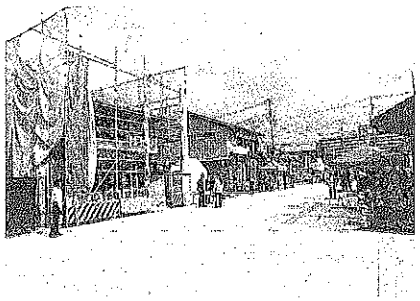
「平成の京町家」展示場が開業

京都市など 体感型の住宅モデル

伝統的な町家と先端技術を融合した京都版環境配慮型住宅「平成の京町家」の体感型住宅モデル展示場「KYOMO（きょうも）」が11月3日一般オープンした。

「環境モデル都市」宣言をした京都市主導の実験的プロジェクトだけに、オープン初日には門川大作市長も訪れ、モデル棟それぞれの仕上がり具合を視察した。

「KYOMO」所在地はJR京都駅から徒歩5分の市有地。京町家の意匠・構法を厳格に継承するセンター棟の「伝統型」1棟と、一般構法に京町家の智恵を取り入れた普及タイプの「一般型」4棟の、計5棟を建てる。京都建築専門学校との協働で建築する伝統型は構造・建て方見学もできるよう、完成する来春までは建築モデル展示とし、地元ビルダーが建てる一般型のうち3棟がこの日のお披露目となった。



開放的な展示場。左手前が構造見学のできる「伝統的モデル棟」

一般型棟の展示会社は、①ステージホーム（京都市山科区）②ゼロ・コーポレーション（北区）③リヴ（西京区）――の地元有力3社。ステージホームは奥に長い敷地を想定し、裏から見れば平家建てを思わせる2階建て住宅（延べ床面積124・6㎡）、ゼロコーポは吹き抜けにトップライトを設けて採光面にも十分配慮した住宅（同144・58㎡）。リヴは千年の王城・京都を意識して「温故創新」をテーマにした住宅（同172・66㎡）を提案する。

いずれも京都産材の地産地消による循環型流通システムを全面採用した木造2階建て長期優良住宅仕様で、高気密・断熱性や太陽光発電などによる創エネといった次世代型先端技術を積極採用しながら、町家の特徴である土間や坪庭空間を生かし、開口部の開閉調整で屋内の風の通り道を作り出すなど、自然エネルギーの活用への工夫も盛り込んだ。

一般型棟のうち残り1棟は地元のシーズンホーム（中京区）が手掛けるが、3日現在は建築中。

「平成の京町家」は、市と学識経験者とビルダーや不動産・木材供給団体、住宅金融支援機構などと設立した平成の京町家コンソーシアム（会長、高田光雄京都大学教授）と連携して普及を目指しており、「KYOMO」は日本建築の伝統を生かした京都発・環境配慮型住宅として発信基地になる。

不動産無料相談会開く

京都宅協、700組が来場

京都府宅地建物取引業協会（鍵山祐一会長）は11月3日、京都市右京区内のイオンモール京都五条店で「不動産無料相談会」を開催した。家族連れや買い物客ら大勢の人出でにぎわい、最終的に700組2000人超が来場。同協会の相談担当者が、21組の不動産相談にじっくりと対応、アドバイスした。

今年5月の公益社団移行後初めての認定事業ということもあり、「公正で自由・円滑な不動産取引業務、地域活性化、民利益の向上を知ってお貢献の一環に照準を合京都宅協相みとしてはといえる。的に続けている。

――

開業

大

大阪府宅（阪井一仁大阪市北区ルで、不動ーを開催し

第一部で業体験談」の現役経営までの自身

不動産鑑定士調停センター

協議解決のためのQ&A

Q　リーマンショック前の周辺家賃は高かったので近隣相場の20万円で事務所を借りました。しかし、最近は値下がりして、隣は17万円で募集しています。賃借後3年の更新期を迎え、値下げして欲しいと考えていますが、できるのでしょうか。また、家主に値下げを拒否された場合、自分の正しいと信じる17万円を供託すればいいのでしょうか。

A　借地借家法第32条1項は、将来に向かって借賃の増減を請求することができると規定しています。

家賃の減額について当事者間の協議が調わない場合については、借地借家法第32条3項に規定があり、減額が正当であるとの裁判が確定するまでは、家主は、現行家賃（設問では20万円）を請求できます。

このことから、設問の場合、協議が調わないのにもかかわらず、自分が正しいと信じる17万円を支払うだけ（相手側が受領を拒んだ場合には、17万円を供託することになります）では、賃料の一部不払いとなり、賃貸借契約を解除されるおそれがあります。

従って、現行の20万円を支払っておいて、当該減額が訴訟で確定した場合に、差額3万円を取り戻せるということになります。

借地借家法第32条3項は「…減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払いを請求することができる。裁判が確定した場合には、支払を受けた額が正当な賃の額を超えるときは、その年1割の割合による受領の日から利息を付してこれを返還しなければならない」と規定しています。

なお、供託する前に、賃料の請求の意思を明確化する内容証明郵便などを使うことが良策です。

第3回　家賃値下げを要求する場合

減額請求の意思を明確に

賃貸借契約関係が継続する一方で両当事者間の解決ではなく、ターで中立公正な専門家が話し合い解決する方法は、将来とも良好な隣人関係を築くことが期待でき、ソフトランディングして勝れています。

（不動産鑑定