

にこにこ新聞

3月号

VOL. 99



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
印刷 米本 文子

お隣りのBさんが飼っている猫の糞尿・悪臭。敷地内への侵入に悩まされていたAさんは、面談交渉を求めたり警察・役所に相談をしましたが、Bさんが直接交渉に応じることはありませんでした。

そこで臭気測定士に依頼し悪臭防止法規定の臭気指数を測定したところ、その数値が受忍限度を超えていることが判明しました。裁判所はBさんが悪臭の防止、猫の侵入防止などの手段を講じなかった結果が、悪臭発生の繋がったとしてAさんの訴えを認めました。

ペットをめぐる紛争はときとして大事件に繋がりがねません。不動産を購入する際は、ペットを飼う人も飼わない人もお隣りの方のペット事情や、隣家とのトラブルの有無について事前に売主に確認することが望ましいでしょう。

知ってよかった！不動産こんなこと・あんなこと



No.36 1ヶ月前に売買契約を交わし、一割の手付金を支払いました。残金の支払いはまだですが、昨日、売主が倒れ意識不明の重体に陥ったと連絡が入りました。もし、売主が亡くなった場合、私との売買契約はどうなるのでしょうか？

売買契約を締結してから引き渡しまでには、通常1～3ヶ月程度かかるのが通常です。

いつどんな事態が起きるのか誰にもわかりませんが、まさか自分が亡くなることを想定して契約をする人はいません。

私個人では、いままでにこのようなケースに遭遇したことはありませんが、知り合いの不動産業者さんは経験したことがあるそうです。

さて、今回の場合は、すでに売買契約は成立していますので、法律的には売主の相続人が契約上の権利（代金の受領）と義務（物件の引き渡し）を引き継ぐことになります。

そこで、買主としては、売買代金（残金）の支払相手がだれになるのか確認をしなければなりません。

相続人の一人が「自分だけが相続人だ」などといって売買代金の支払いを要求してくることもあります。その言葉を鵜呑みすることなく、相続人および被相続人（死亡した売主）の戸籍謄本の提出を要求するなど、相続人の確定には慎重な態度で臨むことです。

その結果、相続人が複数の場合は代金の支払いは相続人

の全員に対してそれぞれの持ち分に応じて代金を支払うことになります。

それでは、相続人がいない場合もしくは相続人がすべて相続放棄をした場合はどうなるのでしょうか？

この場合は、家庭裁判所に相続財産管理人を選任してもらい、そのうえで相続財産管理人に売買代金の全額支払いと引き換えに物件の引き渡しおよび所有権移転を請求することになります。

売主側は早急に相続人を確定させなければなりません。この作業が契約で定めた引き渡し期日までに完了できない場合は、売主の事情も考慮して期日を延長するなど譲歩することも大切です。

とはいえ、買主側においては引き渡し期日を延長されることは想定外のこと。もし、引き渡しが遅れることで買主に損害が発生するようであれば、お互い話し合いで白紙解約とするのも方法です。

いずれにしても、お互いに手付解除を主張したり違約金の請求をしたりと、法律の規定を盾にするようなことだけは控えたいものです。



建物は古く部屋数も十分ではありませんでしたが、広い敷地と緑に囲まれた借家暮らしはとても快適でした。

このまま、ずっとここに住み続けられたら・・・しかし、その願いもむなしく、ある日突然、地主から立退きを迫られました。

一戸建てでは採算が悪いため高層マンションを建てるとのことでした。

青天の霹靂とはこのことですが、このまま粘ってもなんとかなる問題ではありません。

思い切って、この機会に家を買うことにしました。私が25歳のときのことです。

頭金が少ないうえローンの金利はいまでは信じられない高金利でなんと8.5%。そんな状況でも若かったことと頑張ればなんとかなる、それが決断できた理由です。

友人にそのことを話すと、「もっとよく考えた方がいいんじゃない？金利だって高いしローンも長いんだろう？病気にでもなったらどうするつもりだ」と、忠告します。

心配してくれる気持ちはうれしいのですが、先のことを考えたら何もできません。金利だってずっとこのままというわけでもなく、それになりより、若いうちにローンを組んだ方が将来楽です。背負うものは大きいかもしれませんがそれ以上の夢が

持てます。それに比べ借家は家賃を一生払い続けなければなりません。考えてみれば大家に資産形成させるために働くようなものです。

家を買ってからは家賃より支払いは増えましたが、ローンは期間が来れば終わります。そして資産が残ります。

病気になったら心配、会社が倒産したら・・・それが心配で一步を踏めない人、安心してください。いまの住宅ローンはそんなときでも、一定期間、ローン返済を保険がまかってくれる「ローン返済支援保険」というのがあります。

日本は高齢化社会で、いまの若い人は年金がどうなるのかわかりません。多分、年金をあてにした生活は不可能でしょう。

最近、賃貸住宅に空きが多くなったといわれますが、収入の少ない方が選べる借家は限られます。

年若いときこそ良好な住宅が必要ではないのでしょうか。

幸い住宅ローンは史上最低金利です。ローン減税など税制優遇もある今こそマイホーム取得のチャンスです。

思い立ったが吉日といえます。

先日、60才近くの方が、「妻のために家を買いたい」とお店に来られました。この方の決断力に拍手を送りたいと思います。

編集後記



はたして中古ギターはだれの手に



私は小中学校の勉強で特に苦手だったのが音楽。楽器を弾いたり唄うことは好きでしたが通知表はいつも2か3。自分には絶対に音楽の道はないだろうと思いつくらしさがありました。ところが高校に進学した頃です。日本にもビートルズやベンチャーズが来日しました。テレビから流れるエレキギターの音にしびれ、自分もやろうと決心。クラスと同級生にそのことを話すと「なんだおまえもか。俺もやりたいと思っていたんだ。よしっいっしょにやろうぜ」

さて問題はギターです。同級生は親に買ってもらうようですが、我が家の場合、言うだけ無駄「アホか」で終わりです。バイトをして稼ぐより方法がありませんが、まずは値段の下調べです。学校帰りに楽器店に寄ってみました。が、がっくり。当然ですがエレキギターにはアンプも必要です。両方買うとなるとこれだけけっこうなお値段。アルバイトで頑張っても簡単におつく金額じゃありません。

「そういうえば、中古で安いのがあったぞ」自分は親から新品を買ってもらうくせに私には中古を勧める同級生。学校近くにある質屋へ私を誘います。貧乏人は麦を食えとでも言いたいのですかねえ。気を取り直しショーウィンドウを覗くと：ありました。ギターとアンプがセットで並んでいます。値札を見るとなにになににセットで一万八千円。ふん。たしかに新品より安いですが質流れ品です。ほんとうは安いだろう：と云いたいところですがバイトで頑張ればなんとかなる金額です。あとは頭の固い母を説得するのみ。というのも我が家では父は家庭内不在でなにをするにしても母の了解が必要でした。頭の固い母親はエレキギターは不良と怒っています。案の定、頭ごなしに怒られましたがひたすら拝み倒し、ギターを買った残りのバイト代は家計に入れることとでなんとか許しを得ました。「いちばん安いのにするんだよ」「一言多い母親の言葉は聞き流し、件の質屋へ一目散。「おじさん。あのギターとアンプ、買うから取っついて」なにがおもしろくないのか、いつ見ても不機嫌そうなののおおじさん。「金は持ってきたか？」「来月にバイト代が入るから」「あかん」なんなんだ、このおやじ。睨みつけてやりませんが「高校生の言うことなんか信用できるか」と顔に書いてありました。ここはあきらめ他の質屋をあたることにしましたが、なぜかあのギターを忘れることができません。その後も学校帰りに店を覗いてみましたが、ギターも悲しうにわたしを見つめています。値札はいつの間にか下がっています。だが、店の奥では、あのおおじさん、相変わらず苦虫を潰したような顔で座っていました。