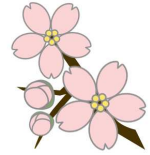


にこにこ新聞

4月号

VOL. 100



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
印刷 米本 文子

平成25年1月1日の公示価格が発表されましたが、一部の地域において地価が上昇に転じているところもあるようです。

そろそろ地価上昇か？ そんな心理を逆手に取った詐欺犯がまた動き始めました。「あなたが持っている北海道の土地を譲ってほしい。坪三万円です。どうでしょうか？」固定資産税もかからないタダ同然の土地が坪三万円。どう考えてもおかしな話ですが、この話にはもちろん裏があります。「ただし測量が必要ですので、先にその費用として50万円を当社まで振り込んでください」

バブルの頃、騙されて北海道の原野を200坪ほど買ったAさんはこのチャンスを逃したら・・・と一瞬思ったそうですが、一晩よく考え「話がうますぎるのでは」と当社に相談にいられました。

詐欺犯は、騙すことにかけてはプロです。自分だけは…と書いていても、いざその場に直面すると案外冷静になれないものです。

知っててよかった！不動産こんなこと・あんなこと



No.37 中古住宅を契約しました。登記簿では売主はご主人さんと奥さんの共有名義になっていますが、契約にはご主人さんだけが立ち会い、奥さんは出席されませんでした。「夫婦だから問題ない」と言われますが心配です。

現行の民法では、男女平等の考えに基づき「夫婦の一方が結婚前から所有する財産、および結婚期間中に自分の力で得た財産は、その者の財産とする夫婦別産制を採用しています。

今回の場合、売却する不動産の名義が妻との共有ということですので妻の持ち分は妻の財産になります。

法では、たとえ夫婦といえど夫が妻の財産を勝手に処分することは許されず、もし、夫が妻の承諾なくして処分行為をしてもそれは無効となるのが原則です。

さて、夫婦は共同生活を営んでいる以上、日用品の購入等、夫婦が共同して負担すべき事が日々発生します。

こういう日常的に発生する取引行為についてまで、いちいち承諾が必要としていては不便極まりありません。

そこで、法律は日常の家事に関しては夫婦の一方だけがなした行為でもそれは有効とみなしています。

では、日常家事とは具体的にどのような行為をいうのでしょうか？ 家庭用の食料品・衣料品の購入、家庭用光熱費、家族の医療費等は日常家事にあたることは争いありません。また、家電製品、子供の教育費も日常家事にあたりとされています。

これに対し、借入や他人の債務の保証人となることは金額にかかわらず否定しています。

それでは、不動産の処分は日常家事の範囲といえるでしょうか？ もちろんNOです。

そこで、あなたは売主である共有者の妻が夫に対して売却の件を委任しているかどうか確認する必要があります。

直接、本人に確認するのがいちばん確実ですが、もしそれがむずかしいようであれば、委任事項がわかる委任状と、委任者（妻）の印鑑証明書を添付してもらい妻が売却に同意していることを確認することです。

万一、委任状もないとすれば、妻に無断で売買しようとしている可能性があります。

仮にそうだとすれば契約行為は無効となりますので、あなたは売主の夫に対して、売買代金の不当利益返還請求や無権代理人の責任としての損害賠償請求を起こすより方法はありません。

このような事態を回避するためにも、不動産などの高額な物件の売買においては、できる限り契約時に当事者全員が立ち会うことが望ましいと思います。



仲介レポート アドバイスよりも決断力

先日の新聞記事ですが、住宅ローンについて、ファイナンシャルプランナーがつぎのように述べています。
『住宅ローンは長期に渡るから、返済計画は余裕を持って組むべきです。安易な借入れはしないように』

このアドバイスを聞いてみなさんどう思われるでしょうか？
「なるほど、もっとよく考えなきゃ」
このように思った人が、はたしているのでしょうか？
わたしはそうは思いません。

「家賃よりローンを組んだ方が安くなるが、きちんと返済できるか心配だ」「定年後の返済はどうすれば・・・」「無理なローンで生活が苦しくなるなら条件を下げた方が・・・」
少なくとも、当社に住宅購入で相談に来られた方で、ローンのことを軽く考えている方は一人もいらっしゃいません。

もっと気の利いたことを書けよ、と突っ込みたくなりましたがそもそも人はアドバイスを求められると、買え買えと言って後で恨まれたくないから無難なことしか言わないものです。
「よく考えた方がいいよ。慎重に検討するべきだ」
「あわてることはないから・・・」
こんなアドバイスなら、だれだって言えます。

わたしは、不動産業で独立するときだれにも相談をしません

でした。相談したところで帰ってくる答えがわかりきっていたし周りに不動産業界のことを自分以上に知っている人はいなかったからです。

とはいえ不動産購入に失敗は許されません。いざマイホームの購入となれば、だれかに相談したいのも事実。

では、あなたはだれに相談しますか？親御さんですか、銀行の人ですか？税理士さん？それとも不動産のことをよく知っている友人ですか？

銀行員も税理士も不動産のプロではありません。でも社会的地位が不動産屋より高いとみられているから、なんとなく言うことが信憑性があるようで、分かったようなことを言われて従ってしまう人がいます。

「もっと他に良い物件があるはず。あわてる必要はない」というわけです。

良い物件は決まるのも早いのがこの世界。
少しでも良い物件をと願うなら、他人のアドバイスより、まずは決断力を高めることです。それには、まず家探しの動機(なぜ家を買うのか)、目的(新しい家でどんな暮らしがしたいのか)、最後に予算、この3つを徹底的に話し合うことです。

全部を満たす物件はそうそうあるわけではありませんが、焦点さえ、はっきりしていれば目の前にある好物件を見逃すことはありません。いい家は自分の手で掴むものです。

編集後記



だれのための仕事か



収入を少しでも多くすることが家族のためになる、そう信じていた私。仕事より大切なものはないといわんばかりに、家庭のことは妻にまかせっきりで、考えてみれば我が子の入学式も授業参観もいちども参加したことがありません。秋の運動会のときでした。
「お父さん。あした来てくれるの？」無理とわかって聞く娘に「お母さんが行くからいいだろう」「でも、お父さんが来る子いっぱいいるよ」「仕事があるからあきらめなさい。次のときは出てあげるから」
それ以来、娘は私に学校行事のことは話さなくなりました。やがて中学から高校へと進学していくうち、日常会話は交わすものの、学校や友達などの悩みことはすべて妻が聞き役でした。娘が高校生のと看でした。深夜に帰宅した娘を頭ごなしに叱りつけたことがあります。帰宅が遅いこと以上に理由を聞いても答えない娘に腹が立ちました。「父親の言うことが聞けないのか！」親の威厳を盾にとなりちらすだけの私を娘はどう見ていたのでしょうか。たぶん「仕事ばかりの父親なんかには」と思っていたのではないのでしょうか。結婚して一児の母となった娘は、現在の私の仕事を手伝っています。が、思春期の頃、私のことが嫌いでしかたがなかったと打ち明けています。そんな親子関係に変化が起きたのは娘が大学を出て就職した時

からだと思えます。就職先がたまに不動産会社だったこともあって、仕事の悩みを聞くのは母親ではなく私でした。夕食時、仕事の話になると会話は盛り上がり、そんなとき妻はいつも蚊帳の外。それを機に娘との距離がすいぶん縮まったのかなと思います。以前にもお話ししたことがありますが、数年前、思いもよらぬ病で私が緊急入院したときのことです。医師からは「大量出血が再度起きた場合、重篤な事態に」と告げられました。
妻と娘にそのことを話すと、娘は人目もはばからず涙を流し声をあげ泣きました。
仕事人間だった私。自分が苦しいとき悩みもろくに聞いてくれなかった父親。そんな父親だったにもかかわらず、必死で私のことを心配してくれる娘に心の中で謝りました。
ある人の言葉がとても心に残っています。
『働き盛りのときは、自分のために精一杯生きて、だれも文句は言いません。しかし、老後や病気になるたとき、自分のためにしか生きなかつた人には厳しい反作用が来ます』
家族のために…と言いつつ本当は自分が楽しく生きるための仕事だったかもしれません。
体が動くかぎり、これからも仕事に励みたい、その気持ちに変わりはありませんが、自己実現や目標達成だけにとらわれるような仕事はするつもりがありません。
入院は自分を見つめ直す、いい機会のようにです。