

# にこにこ新聞

## 6月号

VOL. 102



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
印刷 米本 文子

25年4月1日より、改正犯罪収益移転防止法が施行されました。取引確認時に本人確認が義務付けられる事業者を「特定事業者」といい、宅建業者は特定事業者に位置付けられています。

それにより不動産の売買等の際は、売主・買主の本人確認として本人特定事項（個人の場合は住所、氏名、生年月日、法人の場合は名称、本店等の所在地）を確認させていただいておりますが法改正により、以下の事項についても確認することが義務付けられました。

- ①個人の場合…本人特定事項に加え取引を行う目的、および職業
- ②法人の場合…本人特定事項に加え事業内容および実質的支配者（株式会社等で25%を超える議決権を有する者）の有無。

取引の際は、運転免許証等本人が特定できるものの提示と併せて上記の確認がありますので、ご協力をお願いいたします。



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

**No. 3 8** 新築一戸建を代金3,000万円、うち2,800万円は銀行融資を受けることで、売主業者と売買契約を締結しました。契約後、予定していた銀行に融資を申し込んだところ、審査の結果、2,500万円迄しか融資できないといわれました。売買契約書には万一、買主が予定する融資が否認若しくは減額された場合は売買契約を白紙にすることができるとなっています（融資特約）。不足の300万円を用意することは不可能なため契約を解除したいと売主業者に申し出たところ、「自社の取引銀行なら審査が通るから再度融資申し込みをして欲しい」と言います。しかし、金利が高く融資条件も厳しいので断ったら、「融資が通る銀行があるのに申込をしないのなら融資特約は適用されない」と言って手付金を返してくれません。売主業者の言い分が正しいのでしょうか？

買主が購入代金を住宅ローンの融資を受けて支払う場合、売買契約は融資特約を付けるのが一般的です。

融資特約は買主が予定していた融資が受けられない場合、買主は売買契約を白紙にすることができる特約ですが、買主には契約で定めた申込予定金融機関に申込手続をしなければならない義務があります。

売買契約書にA金融機関がだめであれば、B金融機関、BでもだめであればC金融機関と具体的に予定金融機関が約定されていれば、買主はC金融機関まで申込義務があるといえます。

しかし、予定していない金融機関金融機関への申込は買主の自由な意思で決定することができます。

買主は予定金融機関から融資の一部または全部が否認された時点で、融資特約融資特約に基づき売買契約を解除することができ、売主は受領済みの手付金を全額買主に返還しなければなりません。

買主の意思に反して申込の強要を行い、融資特約に基づく契約の解除を拒絶する売主業者の行為は「著しく不当な行為」にあたり、宅地建物取引業法違反となります。

# 仲介レポート

## 聞き方に問題あり



宅地建物取引業法では、売買契約の締結前に不動産会社は購入者に対して、購入物件にかかわる重要な事項を書類で説明しなければならないと定められています。

説明項目は、大きくわけて物件に関する事項と取引条件に関する事項ですが、それぞれ説明項目が法律で定められています。

不動産会社によっては、定められた事項だけ説明すればよいとばかりに、調査の過程で判明した事実、とくに購入者にとって不利となる事項は、契約が流れることを恐れ故意に告げないところもあるようです。

ご存じのように名古屋市西区およびその周辺地域では平成12年の東海豪雨の際、広範囲で被害が発生しました。

各市町村ではハザードマップで公表していますので、大よそのことは把握できますが、ピンポイントではありません。

正確に調べようとすれば現地に出向き地域の方に直接お聞きするより方法がありません。

Aさんは、例えどんなに好条件な物件でも過去に大きな水害を受けた地域は避けたいと考えていました。

ところが、なぜかAさんが興味を惹く物件は水害があった

地域かその近くの物件ばかりで、先日、見学した一戸建てもそうでした。

予算・場所・間取り、すべてがAさんの条件にぴったり。できれば購入したいというAさん。

しかし、ハザードマップでは被害なしとなっていますが水害があった地域と背中合わせです。

地図だけで判断はできませんので、Aさんと一緒に現地の人に確認することにしました。

タイミング良く、物件すぐ前の家でおばあちゃんが庭の花をいじっていましたので声を掛けてみました。

「水かね？ うちの水は入らんかったよ」

すぐ向かいの人がそう言うのですから間違いないでしょう。Aさんもほっと一息。ところが、私たちの話声に気付いたか、家の奥から息子さんが出てきてきました。

どうも私たちをセールスと感違いし、心配になって出てきたようです。

用件を伝えると、息子さんは「水は来たよ。そうだね、道路から3〜40cmぐらいかな。ただ、私の家は少し高くなっているから入らなかったけどね」

おばあちゃんが言うのは家の中のことでした。具体的に聞かなかった私に落ち度がありますが、聞き合わせは複数の人におこなうべきですね。



## 編集後記

### 何様ですか？



このところ体調が優れないこともあって、しばらくお酒を慎んでいました。体質的に全く呑めない妻は「お酒なんて飲まないほうがいいのよ。止めちゃえば？」と軽く口を叩きますが、愉しみをそんなに簡単に断ち切るわけにはいきません。もっとも今は若いときと違い飲む量はたかが知れています。ビールなら缶一本、日本酒ならせいぜい一合と可愛いもんです。「酒は二合からがおいしい」と云う人がいますが、一人でちびちびやるにはこれで十分。さて、断酒生活に入ってから一か月、我慢の甲斐もなく体調は変わり映えしませんが、どうやら酒のせいではなさそうなので、気が進みませんが近くの病院で診てもらうことにしました。この先生は、一見取っつきにくい感じがしますが、患者の質問に丁寧に答えてくれること、体に負担がかかる検査は必要以外行わないという姿勢に好感を持ち我が家ではなにかあれば、まずはここへ駆け込んでいます。

「辛い検査は医師の怠慢。当院は痛くない検査、患者さんに優しい検査を心掛けています」  
痛がりやで小心者の私にとってこんなにありがたいことはありません。それでも、できることなら薬でなんとかなれば…という思いがありましたが、医師の口が出た言葉には驚かされました。  
検査に積極的でない私の話しぶりにいらしたのか、  
「不安があるからここに来たのでしょ？ 検査をしなければ不安は消えませんが。それに症状を聞いただけでどこが悪いのかと聞かれても推測で答えることになりましょ」なるほどもっとも話します。  
「可能性として悪い病気というのはありますか？」  
往生際が悪い私に、「あるかないか？ 困った人ですねえ。だから検査しましょうと言っているんですよ」  
医師と患者の間には上下関係でもあるのでしょうか。その突き放した言い方に「あなた何様？」と返したかったのですが、言えばこのまま診察室を出ることになります。  
最初からきちんと説明してくれば、納得できるのに、頭ごなしに押し付けるような言い方では反発もしたくなります。  
こんな医師じゃ患者も逃げていくだろうなと考えていた時、ふと気が付きました。  
そういえば今日は月曜日。通常なら休み明けで混雑するのが普通ですが、待合室にいたのは私以外には後にも先にも一人だけだったことを。