

# にこにこ新聞

## 1月号

VOL. 132

発行 よねもと不動産

編集 米本 博  
米本 文子



適切な管理がなされていない空家の増加が問題となっています。こうした問題を解消するため、平成28年度税制改正においては相続により生じた空き家であって、旧耐震基準しか満たしていないものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行ったうえで、家屋又は土地を売却した場合の譲渡所得税について、特別控除（※）を導入することとされました。

※当該家屋又は除却後の土地の譲渡益から3,000万円を控除

なお、特別控除の対象となるのは以下の条件をすべて満たす場合です。

- ①相続により生じた空き家であること。
- ②被相続人が居住の用に供していた家屋であること。
- ③昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。  
（マンションを除く）
- ④譲渡する家屋が相続発生時から譲渡までに居住、貸付、事業の用に供していないこと。
- ⑤譲渡価格が1億円を超えないこと。



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

賃貸編

### No.62 私が借りているアパートの大家が破産しました。

近いうちに競売にかけられるようですが、私はこのまま住んでいても問題はないのでしょうか？

賃貸人が破産手続きの決定を受けたからといって、従前の賃貸借契約が直ちに消滅することはなく、破産管財人が賃貸借契約を解除することもできません。

しかし、アパートに抵当権が設定されていると、破産手続きとは別に抵当権が実行される場合があります。

抵当権者が競売手続きを取り、それによってアパートが競落された場合は、抵当権が設定された時と入居の先後により法律関係は異なります。

①抵当権設定登記が賃借人に対する引渡しよりも先になされていた場合

→賃借人は競落人に対して賃借権を対抗できず、賃貸借契約は終了します。したがって賃借人は競落人に対して建物を明渡ししなければなりません。

ただし、建物明渡猶予制度の適用を受ける場合は、買受けの時より6カ月までは建物の明渡しを拒むことができます。

※建物明渡猶予制度

正常に利用していた賃借人でも、その賃借権を買受人に対抗することができず、直ちに明渡しを求めら

れるという不都合が生じます。そのため、このような不都合を是正するために設けられたのが建物明渡猶予制度です。

ただし、明渡しを拒んで占有することになりますから家賃は支払わなければなりません。

また、買受人から一か月分以上の家賃の支払い催告を受けたにもかかわらず、支払わなかった場合は、この制度の適用はなくなります。

②賃借人に対する引渡しに抵当権設定登記よりも先になされていた場合

→賃借人は競落人に対して賃借権を対抗できます。したがって、従前の賃貸借契約が継続し、期間満了までは居住することができます。

なお、賃借権が登記されており、その賃借権に優先する抵当権者全員の同意があり、その同意について登記がされている場合は、抵当権者に対抗できます。

この場合、賃貸借契約終了時には敷金の返還を買受人に求めることができます。



前は土地の間口が、30センチ足りないところまででした。

土地家屋調査士によれば隣地が越境している可能性が高いということですが、まずは隣地の方に立会っていただかなければなりません。

再度、土地家屋調査士と一緒にお隣りの方を訪問することになりました。現地まではけっこう距離があるため、予めアポイントを入れたかったのですが、どうせ断られるに決まっています。

留守の場合は、帰って来るまで車の中で待つ覚悟でしたが現地に着くと、ちょうど玄関先の花に水をやっているところでした。

風采に似合わず、可愛らしい花が好きなようで、赤や黄色に白と色とりどりの花がきれいに植えられています。

「先日はどうもすみませんでした。お時間少しよろしいでしょうか」

「また来たのか。むずかしい話はお断りだぞ」

ランニングシャツにステテコ姿の隣人は、相変わらず無愛想ですが、顔の表情は前回ほどではありません。

「この花、なんていう名前ですか？」

「なんだ、お宅も花が好きなのか。この花は手入れが難しい

いんだよ。油断しているとすぐ枯れちゃうんだ」

太い指で器用に花の手入れをしながら、聞きもしないことを丁寧に教えてくれます。

私も花は好きな方です。いつのまにか話は盛り上がり、気がつけば三十分以上も話し込んでしまいました。

「じつはな、この家は中古で購入したんだ。そのときから杭はなかったんだよ」

花談義にそろそろ疲れてきたころです。突然お隣りさんから本題を切り出してきました。これには驚かされました。

いったいどういう心境の変化でしょうか。

とにもかくにも、ここは土地家屋調査士にバトンタッチし、用意した仮測量図で境界の説明をしてもらうことにしました。今日は先日とは打って変わって冷静に話を聞いてくれます。

やはり、前回のとき、私が先に一声掛けなかったことが気分を害したに違いありません。

結局、隣人の方には、たとえ越境していることを知らずに買ったとはいえ、越境は越境であることを理解していただくことができました。

それにしても、最初はどうなるのかと思いましたが、この結果は運が良いとしか言いようがありません。お隣の方に配慮を欠いた自分の行動に反省した次第であります。

## 編集後記

### なんたって手料理がいちばん



三ヶ月以上に及んだ妻の入院も昨年の一二月二四日でようやく終止符が打たれました。入院費の会計を済ませロビーに出ると、リハビリの先生とぼったり出合いました。

「よかったわね米本さん。でも無理しちゃ駄目よ。家事なんか旦那さんに手伝ってもらえばいいんだから。ねえ、ご主人」

すわりとした長身の女先生、リハビリも厳しいですが男にも厳しい方です。機先を制せられ、苦笑いするしかありません。

荷物を抱え、ロビーを出ると外は十二月も後半というのに風もなくほかほかしています。

助手席に妻を乗せ自宅まで暫しのドライブです。

「きょうはクリスマスね、何が食べたい？」

入院期間中、外食ばかりだった私のことを氣遣う妻。人は大病を患うと変わるものでしょうか。

「そうだな。久し振りに煮物が食べたいから、大根でも煮てもらおうかな」

牛丼、カツ丼にラーメン。男一人で食べるものって、こんなところですよ。

「わかったわ。後は適当に作っておくから文句言わないでよ」

自分ではそんなに「うるさい人間」だと思っていまませんが、妻は私のことを料理まで口出しするうるさいおやじと、よく娘にこぼしています。

一旦、自宅に戻り荷物を降ろしてから娘の家へ向かうことにしました。

「お母さんひとりで料理なんてまだ早い。するなら私も手伝う」

妻を思う娘の言葉に思わずほろっときました。同時にそういうことを言われる歳になったんだなと思いがちです。

妻を娘宅に残し、一人自宅に戻り荷物の整理をしていると二階から「飯はまだか」とネコが泣いています。

我が家には2匹のネコがいます。一匹は入院期間中だけの条件で娘が預かってくれていました。

残る一匹は飼って四年経つというのに、未だに警戒心が強くて一定以上近づくと必ず逃げてしまいます。

それが可愛くないと娘や孫に嫌われ自宅に残ることになったわけですが、この頃は私が近づくとゴロゴロと喉を鳴らしすり寄ってきます。

エサをあげトイレの掃除を済ませると、外はすっかり日が暮れています。

「おじいちゃん。まだあ？ もうご飯できているよ」

孫からの電話です。急にお腹が空いてきました。

車で娘宅に向かおうとしたそのときふと気が付きました。自分の車で行って酒が呑めません。

「わかってるわよ。今からそっちに行くから」

酒飲みは酒飲みの気持ちかわかるものですね。娘の家に着くとテーブルにはたらの煮付けに大根の葉の油炒めが並んでいます。

大袈裟と笑われるかもしれませんが口には運んだ瞬間、涙がこぼれそびました。その夜、いつにも増してお酒が進んだのは言うまでもありません。