

# にこにこ新聞

10月号

VOL. 221

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



- 地盤沈下に似て非なるものとして陥没があります。あるとき突然、基礎の下にぱっくりと空洞が現れます。原因としては
- (1) 宅地化される前に生えていた植栽を伐根した後に、大きな穴を掘って埋めたために、時間の経過とともに腐朽が進み空洞化
  - (2) 防空壕や亜炭廃坑、井戸など、もともと存在していた空洞に土が吸い込まれる
  - (3) 建築物や浄化槽を撤去する際に、完全に取り残さず不法に投棄されたコンクリート塊の隙間に土が吸い込まれる
  - (4) 下水管などの配管に亀裂が生じ、土が吸い込まれる

愛知、岐阜、三重の東海三県には亜炭が地下広く埋蔵されており古くから採掘が行われてきました。しかし、亜炭、石炭から石油への依存が高くなるにつれ、亜炭採掘は衰退し、採掘跡は手当てを施されない廃坑空洞がいまも多く残されたままです。

愛知県では廃坑調査は地価に影響する可能性があるという理由で調査に及び腰と、中日新聞が報じていました。

廃坑が残存する地域では、採掘を終えて40数年がたった今日においても、地表面の陥没や構造物の沈下・傾斜などの被害が発生しています。陥没はすべて人災です。



知っててよかった！  
不動産こんなこと・あんなこと

売買編

**No.39** 気に入った土地が見つかり、購入を前提に不動産会社で詳しい話を聞きにいったところ、登記簿では所有者が売主の亡くなった親の名前になっているけど、残金決済までに相続登記を完了するから心配ないと言います。相続登記も終わっていないのに契約をしても大丈夫でしょうか？

不動産の売買では、売主は必ずしも登記名義人である必要はありません。他人名義であっても売買は法律上可能です。

その意味では、今回の売買を否定はしません。ただし重要なのは、売主が引き渡しまでに登記名義を間違いなく売主名に変更ができるか、という点です。

不動産登記法では、所有権移転登記を受け付ける際に、現在の登記名義人の印鑑証明者と買主の身分証明書（住民票）が求められます。当然、亡くなった親には印鑑証明書はありませんので、亡くなった親からあなたへの所有権移転は不可能です。

そこで、売主は引き渡し時までに登記を自分の名義に変更する必要があります。万一、登記が売主の名に変更できなければ、あなたは所有権の移転登記が受けられません。

この場合、売主に契約上の責任がありますので、あなたは売主に対し損害賠償の請求をすることはできます。

とはいえ、トラブルに巻き込まれるのを承知して買うことは避けたいところですから、この点は非常に重要です。さて、相続の仕方には二通りの方法があります。一つ目は法定相続で、たとえば被相続人（死亡した人）

に配偶者と子供が二人いる場合は、配偶者が二分の一、残った二分の一を子供二人がそれぞれ四分の一の割合で相続財産を受け取ります。

もう一つは、法律の規定に依らず当事者間で相続財産の分配を決める方法で、この場合、遺産分割協議書という文書を作成します。

もし、今回の売主が法定相続なら、売買契約の際は、原則として相続人全員が契約に立ち会って署名押印してもらう必要があります。もし、欠席する人がいるならその人の委任状が必要です（印鑑証明書添付のうえ実印で押印してあるもの）

なぜなら、民法では、共有物の売買は全員の同意が必要、と定めている（自分の持ち分だけ売買するなら同意は不要）からです。

話し合いで相続を決めた場合は、遺産分割協議書を売主に持参してもらいましょう。それで誰が相続人であるかが確認できます。もちろん、その書類とともに署名押印した人全員印鑑証明書も忘れてはなりません。

いずれにしても、相続登記前の売買では売主が誰なのかを特定することが絶対条件です。くれぐれも不動産会社や売主の言葉を信用して…ということだけはしないように。



## 人生の最後に「やり残したものはなし」と思える生き方とは

ネットで見た書籍のタイトルが頭から離れない。いままで人生の最後のことなんて真剣に考えたことがないが、いつ不意に当たり前の日常が失われるかわからない。そのときになって慌てふためいても手遅れだ。

辛い体と心は、いまのところ何とか大丈夫だ。遅くはない。やりたかったのにやらなかったこと、いまのうちにやらねばならない。

尊敬する不動産会社の社長さんは、仕事に趣味は不要と好きな魚釣りを九〇才になるまで封印、大切にしてきた釣り竿すべてをへし折った。持病の腎臓病のため厳しい食事制限があったが、仕事は朝六時から夜の八時まで年中無休。体調が万全でないにもかかわらず本業のかたわら不動産関係の本を何冊も執筆してきた。

「知つての通り、わたしには時間が限られている。病気が進行していつ人工透析になるかわからない身だ。動けるうちにやらないと後悔するに決まっている。周りがなんと言おうと自分が決めことは決めたとおりに実行する。それだけでよ」社長さんは気負いもなく淡々と話す。

あゝなんて崇高な生き方。わたしにはとても真似できない。

仕事に気分転換は必要と釣竿はいつでも取り出せるようにしてあるし、病気になるっても「少しくらいなら大丈夫」と晩酌を止めない。

書くことだって、月に一回のニューズレターを書くのに四苦八苦だ。そんな男がやり残したものといつても、たいして立派な目標はない。美味しいものを食べる、旅行に行く、写真の腕を磨く、釣りを楽しむ、ガーデンング上手になる・・・欲望は際限なく出てくるが、とりわけ優先順位が高いのは、釣りを楽しむこと。幼いころから魚釣りが好きで小学生の頃から名古屋城のお堀で釣り糸を垂れていた。安い竹竿しか買えなくて恥ずかしい思いもしたが、針に掛った魚が引く感触はわたしを夢中にさせた。高校生になるとバンド演奏も趣味に加わった。だが、あまりに音楽の才能のなさにバンド仲間から愛想をつかれ引退に迫り込まれた。それ以来、新しい趣味ができることもなく、内海や師崎辺りに釣りに出掛けたが、近場の海の釣りでは何度行ってもワクワク感はなかった。とある夏の日のことだった。仕事帰りに同僚と立ち飲み屋一杯やっている、唐突に「米本、こんどの夏休み、予定ある？安くていい宿があるから泊まりがけで釣りに行かないか」と同僚が誘う。

どうしようかと一瞬考えたが断る理由もなかった。「じゃあ宿を予約しておくよ。で、ゴムボートと車は俺が用意する。あんたは自分の竿と仕掛けだけ忘れんように持って来て」釣りに行くのに釣竿を忘れるやつおるんかあ？

生まれて初めての泊まりがけの釣りに心が躍る。男二人旅は、三重県南伊勢の民宿へと車を走らせる。宿に到着すると赤黒く日焼けしたご主人が笑顔で迎えてくれた。荷を解き近くを散歩する。数分歩いたところに漁港があつて暗くなると常夜灯の灯りがともるようだ。夜釣りには申し分ないところ。夕食後はここで釣りをすることにした。その日、まずは明るいうちに砂場で

キスを狙うことにした。青い海、青い空、砂浜に寄せては返す波の音が心地良い。まるで絵に描いたようなシチュエーションだ。大海原に向かって思いつき竿を振る爽快感がたまらない。夕方、釣った魚を宿に持ち帰るとご主人が捌いて夕食のときに焼き魚で出してくれた。冷えたビールがこのほか美味い。出された料理はあつという間になくなり、残っているのは漬物だけ。「追加注文いいですか」女将さんに聞いてみた。大したものではできませんけどと言つので玉子焼きを頼んだ。女将さん苦笑い。お腹が膨れたあとは

豊でゴロンと横になってしばし休憩。夜八時、夜釣りをしたので女将さんに門限は？と聞くと何時でもいいよと言つ。翌朝、夜釣りで疲れたのか目が覚めたのは十時を過ぎていた。朝食時間はとくに終わっていたがおにぎり味噌汁、漬物ならすぐできると言つのでお願いした。昼からは再び漁港で釣り。昨夜は暗くて気付かなかつたけど海面の下では正体の知れない大きな魚がうようよ泳いでいる。宿のご主人にそのことを話したらハマチ（ブリの子供）だそうだ。「あとで養殖イケスの魚にエサをやりに行くから一緒に行くか？ 網の外にもハマチいるから釣れるぞ」と誘ってくれた。別料金取られるかと不安だったが「金はいらんよ」とご主人は笑う。二時間ほどの釣りタイムはあつという間に終わった。二人とも一匹も釣れなかったが、ご主人は三匹釣り上げた。腕の差か（涙）その夜、ハマチの刺身と塩焼きが食卓にあがつた。これもサービスらしい。あゝタダの魚のなんと美味しいことが。楽しいことは時間が経つのが早い。投げ釣り、夜釣り、ボート釣り、舟釣り、そして釣りの合間の昼寝に仲間との酒宴。気の置けない仲間と過ごす三日間はあつという間だった。あゝ豪華な料理も立派な部屋も要らない。もう一度あのときのように風の吹くまま気の向くまま釣りがしたい。