

# にこにこ新聞

## 8月号

VOL. 184

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



建築基準法では、建築物に附属する門・塀を新築・増築等を行う時は、建築確認申請が必要であるとしています。ただし、状況によって違いがあります。

(1) 建物と同時にブロック塀が新設される場合

建築物を新築するときと一緒にブロック塀を新設する場合は建築確認の申請が必要です。

(2) 建物とブロック塀の新設が同時でない場合

建物が建った後にブロック塀を建てる場合は、建築確認申請は不要です。ただし、建築物である以上、建築基準法が定める構造でなければなりません。

(3) 防火・準防火地域内でのブロック塀等のみを新設する場合

建物が建った後でブロック塀を新設する場合でも、防火・準防火地域内の場合は、建築確認申請が必要です。



## 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.3 住宅ローンを組んで建売住宅を購入することにしました。ところが勤務する会社の業績が急激に悪化したことで、給料が大幅にカットされ、予定していたローンの融資金額が減額されることになりました。購入代金全額を支払うのは困難なため、売買契約を解約したいのですが可能でしょうか？**

買主が住宅を購入する場合、即金で購入することは稀であり、金融機関から融資を受けて売買代金に充当するのが一般的です。

このため、買主が予定していたローンを組むことがことができず、売買代金の支払いが困難な場合は、ペナルティなしに売買契約を解除できるというローン特約が売買契約書に付きます。

通常は、売買契約を締結する前に予め金融機関にローンの事前審査を行い、その審査が下りてから契約を締結しますので、よほどのことがない限りローン特約で契約解除になることはありません。

とはいえ事前審査はあくまでも予備審査に過ぎません。売買契約締結後に正式なローン申し込みをしたものの、事前審査と違った結果が出ることもあります。

この場合、特約に従って契約解除が認められることとなりますが、買主の過失がないことが前提となります。

では、買主の過失があると認められる場合はどのようなケースでしょうか？たとえば、事前審査後、融資が実行される前に他の金融機関等で新たな借入を起こしたり、勤

務先を退職した場合は融資の減額や全額否認ということもあり得ます。

このような場合、たとえローン特約が付いていたとしてもペナルティなしで契約を解除をすることは認められません。

また、ローン特約は、買主が契約締結後、速やかにその融資の申し込み手続きをすることを義務付けています。万一、正当な理由もなくローン申し込みをしなかった場合は、契約解除が認められないこともあります。

さて、今回のケースは、あなたの事情ではなく勤務先の事情により融資額が減額されるわけですから、あなたに過失があるわけではありません。

従って、ローン特約による契約解除で支払った手付金は全額返還されることとなります。

ただし、借入できない金額が借入金申し込みの割合から見てかなり少ないような場合で、かつ支払可能と認められる場合には、ローン特約による契約解除を権利の濫用として排斥されることもあります。



## 高名な医師は切りたがる？



# hiroじじ物語

ほら、ここです。神経の通り道が狭くなっているのがわかるでしょ。このまま放っておくと一年以内に歩けなくなりですよ」

脚の痛みとシビレで半年ほど近くの整形外科に通っていたが、一向に良くならず脊椎専門医のいる病院で検査入院したときのことである。日常生活に支障が出るほどひどくなかったから、リハビリや投薬でなんとかかなるのではと期待していたが結果は最悪だった。「か月後なら手術の予約が取れます。早い方がいい。この日にやりましょう」医師の言葉は丁寧だが有無を言わせぬ威圧感があった。

返事に躊躇していると「いいですか、我々はあなたを助けたいんですよ。歩けなくなったらどうするんですか」

まるでセールスマンがお客にクロージングをかけるかのように手術を迫る。ネットで調べると、この医師、脊椎の学会ではかなり高名のように見える。ただ、患者とのコミュニケーションには関心がないのか、話す言葉のすべてが一方的だった。

手術箇所が首ということもあり即答はできず、つぎの再診時まで返事を待ってもらうことにした。

三泊四日の検査入院を終え病院を出ると傷心のわたしを冷たい北風が吹き付ける。そうか、来月はもう十一月か。今年はクリスマスも正月もないなと思うと年甲斐もなく淋しくなる。

気のせいだろうか、入院する前より脚が痛くなったような気がする。駐車場までとぼとぼ歩いていると、わたしと同じくらいの年代の夫婦が軽やかな足取りで追い抜いて行った。思わず立ち止まって空を見上げる。あゝこの病気になる前までは、あの夫婦のように歩けたのに……

その夜、家に帰ると久しぶりにビールを口にした。喉を通り過ぎる苦みがたまらなく美味い。家に戻った安堵感にビールの酔いが加わり、まだ九時を少し回ったばかりだというのに睡魔に襲われそのまま就寝。

翌朝、仕事に出掛けようとするとき妻が引き出しから湿布を取り出し「これは普通の湿布と違ってよく効くわよ。痛いところ、どこなの？貼ってあげるから」湿布？あゝなににもわかっちゃいない。神経痛に湿布なんて効くわけないだろうとあきれ返ったが、貼ってみると意外にもこれが効いた。

あとでよく見たら痛み止めの成分が入った湿布だった

そうでしょ。人の言うことは素直に聞くもんだよ」

どうだといわんばかりに妻は胸を張るが、はたしてこの湿布の効能を知っていたかどうかは疑問だ。

四日ぶりの仕事は溜まったデータの整理でパソコンとにらめっこ。座りっぱなしはけっこう体の負担が大きい。案の定、三十分もするとお尻とふとももの裏が痛くなってきた。

ずいぶん前から本や雑誌で知った運動療法を続けているが、残念ながら効果があるのかないのかわからない。

退院して一カ月、手術の返事する日が来た。その日、明日はクリスマスだといっのに病院は相変わらず患者で溢れかえっていた。

入院の受付窓口では年配の夫婦が神妙な表情で説明を受けている。そこを通り過ぎ角を曲がると整形外科の待合室である。

老若男女入り混じって三十人ほどいただろうか椅子は満席だった。十一時の診察予約だが、この分では相当待たされそうだ。

案の定、呼ばれたのはお昼を少し回っていた。

どうですか、足の具合は「

どうですね、痛い日もあればそうでない日もありその繰り返しです」

どういうものです。この病気は。それで手術は予定通りでいいですか？」

手術やる気まんまんの医師。

先生、手術はしばらく様子を見てからではいけませんか」

様子を見る？」その瞬間、医師は険しい目つきになった。暫し両者の間に沈黙が流れる。ふん、いいでしょう。僕は早く助けて欲しいという人を優先的に手術する方針だ。様子を見たいというならそうすればいい。ただし

今後もし手術を望んでもいつできるかはわからない。診察は今日で終わりにしよう。手術以外に治療方法がないのだから」半ば捨て台詞のような医師の言葉を最後に診察室を出た。この医師に手術を受けることはおそらくあの世に行くまでないと思う。

病院を出ると急にお腹が空いた。近くに美味しい洋食屋があったのを思い出す。きょうは奮発してフルコースランチだ。店に向かう足取りは軽い。