

# にこにこ新聞

10月号

VOL. 186

令和2年8月28日から宅建業法改正により、宅建業者は不動産取引時において、水防法（昭和24年法律第193号）の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することが義務付けられました。

なお、取引の対象となる宅地または建物の位置を含む水害ハザードマップがない場合は、買主に対し、説明すべき水害ハザードマップがないことを説明しなければなりません。

（名古屋市における水害ハザードマップの作成状況）

- ・洪水：水防法に基づくハザードマップ有り
- ・内水（雨水出水）：水防法に基づくハザードマップ無し  
※水防法には基づいておりませんが、名古屋市独自で内水に関するハザードマップが作成されています。
- ・高潮：水防法に基づくハザードマップ無し

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

編 買 売

**No.5** 近々、土地を購入する予定ですが、仲介の不動産会社によると「売主は高齢で意味不明なことを言うかもしれないが、契約の際は家族も立ち会うから心配しなくていい」といいます。私としては契約した後に売主から「そんな契約をした覚えはない」と言われはしないかと心配です。どうしたらよいのでしょうか？

契約のような法律行為をなすためには、意思能力が必要です。意思能力とは「自分の行為の結果を認識・判断できる能力」をいいます。

意思能力のない人が行った法律行為は、当然に無効となります。

そこで、まず、契約の相手方の意思能力の有無が疑わしい場合には、その点を確認する必要があります。

（成年後見制度）

民法では、判断能力が十分でない者が、状況を把握しないまま法律行為を行うことにより不利益を被ることを防ぐため、成年後見制度を設けています。

成年後見の審判を受けている者は、単独でなす法律行為に制限があり、本人が行った制限外の行為は取り消しの対象となります。

他方、取引相手としては、成年後見人を相手とすることで完全な権利能力者と契約を締結したことになります。

（成年後見登記制度）成年後見の審判を受けている者と

の取引には、取り消しの危険がつきまといます。

そこで、法は、取引安全のため、成年後見登記の制度を設けています。成年後見の審判を受けると、かかる事実は登記されます。

この登記は、本人、もしくは成年後見人等であれば登記事項証明書、あるいは登記事項がないことの証明書を取得することができます。ただし、取引の相手方等一般の者がかかる証明書の交付を受けることはできません。

今回の場合、相手方の判断能力に疑問があるようですから、まずは、精神状態に関する医師の意見を聞き、場合によっては診断書等の交付を受けることお勧めします。

また、成年後見等の審判開始が疑われる場合には、相手方に成年後見登記において「登記事項がないことの証明書」を要求すべきでしょう。

なお、本人に意思能力がない場合は、たとえ家族が契約に立ち会ったとしても、その家族が法定後見人でないかぎり、契約は取り消しされる危険があります。



ピピピ、ピピピ・・・九百八十円で買った目覚ましのなんと味気ないアラーム音に目が覚めた。時刻は午前一時半。昨夜、床に就いたのが十一時少し前だったので睡眠時間は三時間足らずで体が重い。

年を取ったなと思いつらされるがこればかりはどうしようもない。いつものように顔を洗いや着替えをしていると 朝だ、メシの時間だ」とススネ ココが、あくびをしながら足元にすり寄ってきた。

いつもなら相手をしてやるところだがきょうは時間がない。無視して階段を下りるとじっとこちらを見ている。こんな時間に何処へ行くのかとでも思っているのだろうか。すまんなスス。きょうは久しぶりの魚釣りだから大人しく待ってろよ。おっと、そろそろ出掛ける時間だ。釣り道具、クーラーを車に積み込み忘れ物はないかチェックする。

お茶、お菓子、タオルにゴミ袋、えーと、あとは財布とカギに電話か、よし大丈夫・・・と思ったら釣り竿が廊下に置いたままだった。危うく忘れるところだったが、いくつになっても忘れ物の癖が直らない。

時を巻き戻し、不動産業界に入って数ヶ月経ったときのことである。昼食を終えそろそろ営業に出掛けようかとしていると、知り合いの不動産会社の社長から「いまからお客様を案内したい」と電話が入った。物件は会社が所有する中古住宅で高級住宅地に建つ豪華仕様の建物だった。すぐ売れてもおかしくないと上司は言うがすでに売り出してから半年経っていた。

決めてこいよ」上司の言葉にプレッシャーを感じたが、言われなくても決めてやる、その意気込みで現地向かった。

三十分ほど走っただろうか、物件は立派な屋敷が建ち並ぶ住宅街のその一面にあった。車を止め玄関周りに溜まっている落ち葉やゴミを掃除をし、ついでに伸びた雑草をむしる。

もう十月だというのに少し動いただけで額に汗が滲む。ハンカチで汗を拭おうとスポンのポケットに手を入れると、あれっ鍵がない。

慌てて車の中、ポケット全てを必死で探すがどこにも鍵はない。ドツと汗が噴き出てきた。混乱する頭を落ち着かせ会社を出るときを必死で思い出す。だが鍵を持ち出した記憶がどこにもない。

あ、どうしよう。頭を抱えているとやがて一台の車が目の前にスーと止

まった。車のドアが開くとピカピカの靴を履いた不動産会社の社長が降りてきた。靴のきれいさは心の反映というが、この社長には当てはまらない。

米本さん、急に案内をお願いして悪かったねえ」

業界では名の知れたこの社長、いつもは上から目線で物を言うのにきょうはやけに低姿勢である。

社長、じつは・・・鍵を忘れたと言おうとする

「いやあ、まいったよ。お客さん、きょうは来ないんだって。なんでも急にご供さんが熱を出したそつだ。まあそつということなのできょうの見学は中止だ。悪く思わんでくれ」

案内が中止！ この思ってもいない事態を悲しむべきか喜ぶべきか、いずれにしてもこの社長に謝る必要はなくなり心の重荷が軽くなった。

だが、世の中そんなに甘くなかった。上司は鍵を忘れたことすでに知っていて会社に戻るなり大目玉を食らった。それからだと思ふ。現地案内の際はしつこく鍵を確認するようになったのは。

釣りの話に戻ろう。昨夜は寝ているから静かに出て行ってよ」と言っていた妻が、ふあく眠い」と大きなあくびをしながら起きてた。猫も人間も起きたときはまずあくびなのである。

気を付けて行っておいでよ。スピード出したら駄目だからね」

数年前までは三重県でも福井県でも一緒に釣りを楽しんだ妻だが、いまは行くなら一人でどうぞ」である。そうか、私が作った仕掛けにエサを付けてもらい海にドボン。あとは椅子に腰かけ魚が食いつくまでポーとしている釣りに飽きたんだ。

お土産、欲しいものある？ 帰りに買ってきてやるよ」

一人で遊びに行く後ろめたさもありませんご機嫌を取るわたし。

お土産もいけどすき焼き弁当買ってきてよ。前に一度食べたけどまあまあ美味しかったじゃない。そうすれば夕ご飯作らなくていいし」

まかせとけ。それで釣った魚どうする？」

捌くの面倒だし後片付けも大変。持ってこないで」素っ気ない返事に出端をくじかれたが、その日の釣りは潮が良かったのか腕が上がったのか、久しぶりの大漁だった。今夜は釣った魚の刺身で一杯といくか」

すき焼き弁当のことはもう忘却の彼方だった。