

にこにこ新聞

12月号

VOL. 188



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

「土地の履歴書」ともいえる「地名」には、地域の歴史が刻まれています。

例えば「池」や「川」「河」「滝」「堤」「谷」「沼」「深」「沢」「江」「浦」「津」「浮」「湊」「沖」「潮」「洗」「洪」「清」「渡」「沼」など、漢字に「サズイ」が入っており、水をイメージさせるものは低地で、かつては文字どおり川や沼・池・湿地帯だった可能性があります。

東日本大震災の津波被害を受けた宮城県仙台市の「浪分（なみわけ）神社」は、1611年の三陸地震による大津波が引いた場所という言い伝えが残っています

内陸部でも「崎」の地名がつくところには、縄文時代など海面が高かった時代に海と陸地の境目だった地域もあり、地盤が強いところと弱いところが入り組んでいる可能性があります。



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.7 このたび購入する土地の件ですが、登記簿が売主の亡くなった親のままで相続登記がされていません。不動産会社は引渡しまでに相続登記をするから問題ないと言いますが、このまま契約を進め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。しかし、ここで重要なのは、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。（相続登記）

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。

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）。

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の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、ということだけは避けるべきです。



わたしが幼い頃はテレビ、洗濯機、冷蔵庫が三種の神器といわれていた。もちろん電卓もパソコンもなかった。家に電話があるのも稀だった。

いまでは小学生でも携帯電話、いやスマートフォンを持っているのも珍しくなく隔世の感を禁じ得ない。七十一才になったわたしでさえ未だガラケーだというのがにまったく怒)。

ところで昔の七十才というたまさに老人といった感じだったが、いまの七十才は昔に比べ間違いない若い。俳優の館ひろし、梅沢富美男、由美かおる・・・みんな七十才だ。本当に若々しい。

だけど七十才は七十才だ。メイクで胡麻化しても老眼は進み、物忘れは日常茶飯事で頭はだんだん禿げあがってくる。かくいう私だって例外ではなく昨日は内科、今日、整形外科、明日は眼科か歯医者か・・・と医者通いの日々を送っている。嗚呼、こうして人は老いてやがて枯れてしまうのか。

今年も親戚や友人の家族から喪中はがきが何通も送られてきた。

米ちゃん、知ってた？　〇〇君、亡くなったんだって」

昨日はがきが届いて知った。なんでもガンだったみたい。先生も持病があるから気を付けてくださいよ」

共通の友人だった司法書士からの電話だった。彼も糖尿病の持病を抱えていて「大変ですね」と言うと「気にしていたらかえって病気になる」と意に介しない。

これがもしわたしたちたら糖分制限だ合併症だと大騒ぎするところだがまったくもって羨ましい性格だ。

ねえ、病院からはがきが届いたよ」

妻から渡されたハガキは大腸内視鏡検査の案内だった。若い頃から大腸が弱くて過去三回ほど出血したことがあり、とくに十年ほど前の出血は緊急入院するほどの大量出血だった。それ以来、定期的に内視鏡検査を受けているが今年がその検査を受ける年だった。

そういえば最近、理由もなく腹痛が続く。酒を控え食事に気を付けストレスを溜め込まないようにしているが腹痛はおかまもなく襲ってくる。

七十を超えた消化管は耐久年数を超えた水道管の内側のようにもうポロポロ口になっているかもしれない。そろそろ招待状が届くお年頃ということか。

早く受けなさいよ。スッキリするから」

妻は自分が受ける訳でないものだから軽く言うから　そうだ、まだ一度も大腸カメラやったことがないだろ。この際にお前も一緒に検査を受けてみるか」と言うとお尻むき出しにするのは恥ずかしいと逃げる妻。

まあそんなこと言っておられるのもいまのうちである。七十を超えると老いの加速が早いことをこれから身を以って知るだろう。ふふふ。

さて、検査は次の週に予約を入れた。妻が言うように嫌なことは早く済ませた方がいい。

最近、無痛内視鏡検査といって麻酔を使用するところが増えているが、この先生は内視鏡のスペシャルリストで麻酔なしでもほほ痛くない。

ただ、以前の検査のとき、検査前に先生から　ポリプ切除で起きる事後出血は千分の三だから心配しないで」と言われていたが、あろうことかその千分の三の一人になったものだからなんと運の悪いわたしである。

検査前は食事制限がある。昼も夜も素うどんで済ませないといけない。腹が空いたときに氷砂糖と飴を買って用意しておいたら、それを見つけた妻は　そんなこと考えられるくらいだからお腹は大丈夫よ」

相変わらず腹痛が治まらずその出番はなかったが、ご飯を茶碗大盛で食べている奴に言われたくなかった。

検査当日がやってきた。きょう検査を受けるのは計三人でわたしが一番最後だそうだ。　米本さん、いま検査している人、もうすぐ終わるからそろそろ準備してね」看護師さんからそう言われ休憩室で待つ。が、なかなか呼ばれない。二十分が過ぎた。まだ呼ばれない。もうすぐは二十分以上なのかとイライラする。週刊誌もテレビも見る気になれずただじっと待つ。

ごめんなさいね。前の人の検査が予想以上に長引いたから」ようやく看護師さんが申し訳なさそうに呼びに来てくれた。

こんなに長引いたということは悪い病気でも見つかったのですか？」と聞くと　うん、ちよっとね」とはっきり答ええない。もしや自分も思うとドキドキする。

検査は順調に終わった。結果は小さいポリプひとつ切除しただけでガンはなかった。人生の頂点に辿り着くことなくすでに下っているが、ゆっくり転げ落ちることを願う。