

不同沈下とは建物が不揃いに沈下を起こすことを言います。家全体が均等に沈下するのではなく、一方向に斜めに傾くような状態のことです。

不同沈下が起こると、本来、水平・垂直を保っていなければならない、建物の構造を支える部材が不同沈下によって平行四辺形や台形に歪み、一カ所に荷重が集中し建物にダメージを与えます。

不同沈下の発生を防ぐには地盤調査は欠かせませんが、地耐力調査とともに地質調査も重要なポイントです。

というのも、実際に不同沈下事故が目立つのは、軟弱地盤よりも造成地で、原因は、造成地は一見すると平らにできていますが、軟質・硬質地盤が混在していたり、硬質地盤の厚さが異なっていたりすることが多いからです。

住宅地盤の調査では、荷重うんぬんより、いかに地盤の不均質性を見抜くかということが大事です。

にこにこ新聞

2月号

VOL. 190

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

売買編

No.9 先日、土地の売買契約を交わし、売主に一割の手付金を支払いました。

残金の支払いはまだですが、昨日、仲介の不動産会社から売主が倒れ意識不明の重体に陥ったと連絡がありました。

もし、売主が亡くなった場合、私との売買契約はどうなるのでしょうか？

売買契約を締結してから引き渡しまでには、通常1～3ヶ月程度かかるのが通常です。

いつどんな事態が起きるのか誰にもわかりませんが、まさか自分が亡くなることを想定して契約をする人はいません。

さて、今回の場合は、すでに売買契約は成立していますので、法律的には売主の相続人が契約上の権利（代金の受領）と義務（物件の引き渡し）を引き継ぐことになります。

そこで、買主としては、売買代金（残金）の支払相手がだれになるのか確認をしなければなりません。

相続人の一人が「自分だけが相続人だ」などといって売買代金の支払いを要求してくることもあります。その言葉を鵜呑みすることなく、相続人および被相続人（死亡した売主）の戸籍謄本の提出を要求するなど、相続人の確定には慎重な態度で臨むことです。

その結果、相続人が複数の場合は代金の支払いは相続人の全員に対してそれぞれの持ち分に応じて代金を支払うことになります。

それでは、相続人がいない場合もしくは相続人がすべて相続放棄をした場合はどうなるのでしょうか？

この場合は、家庭裁判所に相続財産管理人を選任してもらい、そのうえで相続財産管理人に売買代金の全額支払いと引き換えに物件の引き渡しおよび所有権移転を請求することになります。

売主側は早急に相続人を確定させなければなりません。この作業が契約で定めた引き渡し期日までに完了できない場合は、売主の事情も考慮して期日を延長するなど譲歩することも大切です。

とはいえ、買主側においては引き渡し期日が延長されることは想定外のこと。もし、引き渡しが遅れることで買主に損害が発生するようであれば、お互い話し合いで白紙解約とするのも方法です。

いずれにしても、お互いに手付解除を主張したり違約金の請求をしたりと、法律の規定を盾にするようなことだけは控えたいものです。



「おい、元気か？ どうだ久しぶりにお茶でも飲まないか？」
 同業で仲の良い社長からの電話だった。喫茶店で会うのはコロナのこともあり気乗りしなかったが、あまり気にし過ぎてもと店に向かって車を走らせた。

表通りから一本入った住宅街の一角にあるその店は、喫茶店としては手の込んだ料理や美味しいケーキが食べられ主婦層に人気がある。しかし今は、緊急事態宣言発令中、空席が目立つというよりほぼガラガラだ。

どこに座ろうと店内を見回すといちばん奥の席で近所の主婦らしき中年女性三人組が六人掛けの席にどかっと座っている。話し声はでかいしマスクもなしだ。近寄りたくないの奥には行かず店の入り口近くのテーブルに腰を下ろす。

「どう、最近、仕事の調子は？」運ばれてきたコーヒーに山盛りの砂糖を一杯入れると「ずず」と音を出して飲む社長。わたしより三つ年上で普段から飾らない性格で人目も気にしない人である。

「なんとかやっていますよ。社長こそどうなんですか？」
 あかん。体も仕事も絶不調だ。週の半分は病院通いで仕事でも体のことばかり考えて仕事なんて二の次。こんなことではいかんと思うが、なにせ体が言うことを聞かん。そろそろ潮時かなって思っ」

潮時って、仕事を止めるということですか？
 あゝそうだ。自分で言うのもなんだが、ここまで頑張ってきたんだ。そろそろゆっくりしても罰は当たらんと思っ」

若くして不動産業を立ち上げ、地域の地主さんから信頼を得ていた社長は自他ともに認める努力家だった。わたしのどこを気に入ってくれたのかわからないが、仕事面では随分助けていただいた。

ただ、男は外で仕事、女は家で家事と昭和初期の父親像そのもので、家のことは全て奥さんまかせだから、仕事を止めた後の奥さんとの関係が気になる。

ゆっくりはできるかもしれませんが退屈しませんか？ ゴルフも旅行もカメラも魚釣りも、昔から嫌いだって言ってましたよね。仕事止めた後にやることあるんですか？」

まだなにも考えていない。これからゆっくり考えるよ。とにかく今は何

も考えずゆっくりしたいんだ。あんたはまだ若いからわかんと思うけどそのうち俺の気持ちが変わるときが来るよ」

三つ年上の人に、あんたはまだ若いと言われちゃった。七二才の脊柱管狭窄症で日々足の痛みに泣いている。高年齢者なんですけど。

男が仕事を止めて家に居る時間が増えると、それがストレスで奥さんが体調不良になるみたいです。それ、夫源病」と言うらしいですけどね。それまで仲の良かった夫婦でもなるみたいで社長の奥さんは大丈夫ですか？」

社長は、プライベートのことはあまり話さない人だが、以前に奥さんのことを「古風で良妻賢母」と自慢したことがあった。

「おいおい、男は家でゆっくりにすることもできるのか？ いったい何時からそんな時代になったんだ。まったく」

さつきまで穏やかだった社長の表情が険しくなった。飲みかけのコーヒーをぐいと飲み干すと空のカップをガチャンと受け皿に置いた。

奥のテーブル席では笑い声が絶えない。女三人寄ればかまじいというがまったく女の井戸端会議は賑やかだ。私たちとはまるで雰囲気が違う。二人の間には気まずい雰囲気は漂い始めたそのとき、カウンターの奥で所在なげに座っていた店の奥さんが「お水のお代わりいかがですか？」と冷たい水をコップに注いでくれた。

まあいい。俺のこと心配してくれるのは有難いけど、あんただって、まともに休みも取らず仕事ばかりしているというじゃないか。自分のことを棚に上げて俺に説教するなんて百年早いわ。笑」

たしかに、生涯現役が目標のわたしが、いつ病気や加齢等でリタイアせざるを得ないかもしれない。とくに我が家は夫婦喧嘩が日常茶飯事だからそうになったら他人のことより自分の方が心配だ。

「ハハハ、それは大変だ。その点、うちは夫婦喧嘩が少ないから安心だ」と勝ち誇った表情の社長。

円満な夫婦ほど喧嘩が多いといいます。喧嘩が少ないのは奥さんが我慢しているだけかもしれませんよ」

「どうやら、言う方も言われる方も、リタイア後の生活が天国か地獄がよくわかっていないようです。」