

にこにこ新聞

1月号

VOL. 196

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



2022年から「住宅ローン控除」が変わります。2021年に期限切れとなる予定だった期間は4年延長したうえで、控除率が1%から0.7%に引き下げられます。

また、減税期間は10年から13年に延長されますが、控除対象限度額は4000万円から3000万円に引き下げられました。

住宅ローン減税は縮小され、落ち着いていたコロナも第6波に入り、不動産需要はどうか気になるところです。

依然続く超低金利によって返済額の負担も軽く、このまま低金利が続くとしたら大きく落ち込むことはないと思いますが、東京の住宅価格はすでに高くなりすぎています。

新築マンションの平均価格は6000万円後半で一般サラリーマンにはおいそれと手が出せる金額ではありません。そろそろ地価が下がってもおかしくない状況です。



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.14 延長敷地（※）に古家が建った土地の件です。現地の境界が一部不明ですが、不動産会社の方は「法務局の地積測量図があるから心配ない。また、古家付きの現況渡しだから測量はしない」と言います。価格が魅力で検討中ですが、不動産会社が言うように、ほんとうに問題はないのでしょうか？
※延長敷地：間口が狭く通路のように路地状敷地部分の奥に建物が建てられるスペースのある旗竿形状の土地

土地売買において、売主は買主に対して隣地との境界を明示して、取引対象土地の範囲を明確にする義務（境界明示の義務）があります。

また、取引条件が公簿売買であっても、同様に明示義務があります。

【公簿売買】取引面積を登記簿記載面積によるものとし、測量の結果、実測面積と相違しても売買代金の精算はおこなわない売買方法。

【実測売買】測量の結果、登記簿面積と相違があった場合は、約定単価で売買代金の精算を行う。

今回の場合、境界が一部不明ということですから、売主の負担で測量を行い境界を確定してもらう必要があります。

その結果、接道間口が2m未満であった場合は、建築基準法の規定により建物の建築は許可が下りないこととなります。（隣地の敷地所有者に接道間口が2m確保できるよう不足部分を借地でできれば建築可能ですが、現実的ではありません）

購入した土地に建物が建てられないとすれば、あなたの目的が達せられないばかりか、将来、売却するときに困難が予想されます。

そうならないためには、売買契約締結前に測量を行ってもらい、間口が2m以上あることを確認してから契約を結ぶ、もしくは契約後に測量を行うものの、その結果、間口が2m未満であった場合は、無条件解約となる特約付きの契約にしなければなりません。

また、地積測量図があるからといって、境界明示の義務を果たしたことはありません。地積測量図はあくまでも図面です。現地で境界が確認できない場合は、売主の責任で測量を行ってもらうのが原則です。

さらに、現状（現況）有姿売買ということが、売主の境界の明示義務を免れる理由にはなりません。

そもそも、現況有姿売買とは、契約締結後、引き渡しまでに売買目的物の状況に変化があった場合でも、売主は契約締結時の状況に復元・修復して引き渡す義務がないことであり、境界明示義務には何ら影響しません。

本来、仲介業者は契約の本旨に従い、当事者双方がその契約の目的を達成できるよう配慮する義務があります。また、売買対象土地の範囲が不明確な場合は、その境界を明示し、買主の目的を達成させ損害の発生を未然に防ぐ義務があります。条件が整うまで契約は見合せた方が良いでしょう。



美味しくできたよ。テーブルに運ぶからカセットコンロ用意して」カツオだしの香りが部屋いっぱいに広がる。正月三日、おせちに飽きたその夜、おでんが食卓に上がった。

出し汁を吸って大きく膨らんだ白はんぺんがふわふわしておいしそう。こんなにやく、里芋、大根も一緒に皿に取り八フ八フと頬張る。しみわたるような温かさに今夜も酒がすすむ。こんなときは無性に演歌が聞きたくなる。テレビをビデオに録り貯めておいた「演歌の花道」に切り替える。肩間にしわを寄せ、口を半開きにした独特の歌い方の森進一が唄う「花と蝶」が流れると、遠い昔のことを思い出した。

授業料くらい自分で稼げ」第一志望の大学受験に失敗したわたしは、母の厳命で時間給と歩合給のアルバイトを掛け持ちしていた。第一志望に合格しても同じこと言われたと思う。

十一月初旬、その日は霜が降り寒い朝だった。きょうから配達件数が多いれば多いほど稼げる歳暮配達のバイト始まる。張り切って出掛けようとする時、パートに行くはずの母がふとんも掛けず畳に横たわっている。

どうしたのかと聞くとお腹が痛くてたまらないという。博、きょう一緒に病院に付いてきてくれないか。ひとりではなんだか怖くて」

それはいつも強くて怖い母が初めて見せた弱い姿だった。バスで病院へは無理と思い、タクシーを呼ぼうかと母に聞いた。タクシー？勿体ないわ、馬鹿者」と怒られるかなと思っただらすんなり受け入れた。

病院に着くと苦しそうな表情の母を気遣いながらなんとか受付を済ませ待合室で待つ。このところ急に寒くなったせいか待合室は病人で溢れかえっていた。なんとか一人座れるスペースを見つけ母を座らせたが、このぶんでは相応に待たされそうだ。お腹に手を当てじっと下を向く母の表情は相当に辛そう。このまま順番を待っているわけにはいかない。丁度、通路を通りかかったベテラン風の看護婦（当時）さんに声を掛けてみた。銀縁の眼鏡から覗くすごい眼光に一瞬たじろいだ。苦悶の表情の母の姿を見ると次に診察室に入るよう配慮してくれた。ただの腹痛であるようにと祈っていたが、診察の結果、腸閉塞で緊急手術が必要という。急遽、父と姉に連絡を取り早く病院に来るよう伝えた。手術は予定では三時間から四時間と聞いていたが

予定よりずいぶん早く手術が終わった。なにかあったのかと不吉な予感に襲われる。ちょうどそのころ病院に駆け付けた姉とわたしは医師に呼ばれた。

腸閉塞の原因はガンでそれも末期、手が付けられない状態だと聞かされ、体が震える。後から来た父もまさかの現実に茫然としている。麻酔から醒めた母は病室に戻っているが、まさか本当のことを言うわけにはいかない。

その夜から父が泊りがけで母の看病にあたることになった。結局、母には胃潰瘍で通そうということになった。

その日から我が家の生活は一変した。掃除、洗濯、炊事・・・家のことは学生だったわたしの仕事になった。幼いころからよく手伝いを言いつけられていたから抵抗はなかったが母のことを思うと心が沈む。生活のすべてが家族のためで旅行に行くことも趣味を楽しむこともなかった母。あと一か月か一月で人生の舞台を降りなければならぬとはあまりに無情すぎる。母の体は日一日と体が弱っていった。十一月三十日、手術の夜から看病で一度も家に帰っていない父に代わり、その日はわたしに病室に泊ることになった。

その夜、適当なもので夕食を済ませた後、椅子に腰かけ、眠っている母をじっと見つめていた。すると気配に気づいたのか母が目を覚ました。

悪いなあ。正月なのになにもやってあげられなくて」と目に涙を溜め、謝る。その言葉にそれまで我慢していたものが一気に溢れた。なにか言おうとしても言葉にならずただ母の手を握りしめていた。

翌三十一日の夜、わたしと入れ替わりで父が病室に戻ってきた。博、父ちゃんがおでんをたっぷり作っておいたから今夜は作らなくていいぞ」久しぶりの帰宅で父はリフレッシュしたのか少し元気が戻っていた。

うやあ、明日、また来るから」母の着替えが入った袋を下げ部屋を出た途端、涙が止めどなく零れ落ちた。「階に降りるとたれもない待合室ではテレビから紅白歌合戦だろうか、森進一の「花と蝶」が流れていた。

花が女か、男が蝶か・・・花が散るとき蝶は死ぬ、
なんとも悲しいその歌詞は私の心をさらに切なくさせる。

帰ろう・・・冬の冷たい風が吹き抜けるバス停に一人待つ私を横目で見ながら人々は急ぎ足で通り過ぎてゆく。貧しくとも家族みんなで紅白歌合戦を聞きながら過ごした大晦日がまるで遠い昔のように思えた。年が明けた二月、雪の降る日にたった五十一才で母は逝った。