

にこにこ新聞

2月号

VOL. 197

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



売買編

2021年までのローン減税の対象となる中古住宅の建築年数要件は、耐火住宅25年以内、非耐火住宅（木造住宅等）は20年以内でした。

今回の改正案では、この建築年数の要件が緩和され、昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）が対象になり、マイホームを検討している方には選択肢が広がります。

また、築年数要件の緩和は、住宅取得等資金の贈与の特例にも適用され、昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）であれば、贈与税の非課税枠が500万～1000万円となります。親や祖父母から資金援助を受ける人にとって物件選びの選択肢が広がります。

新築相場が高止まりする今、中古住宅（マンション）は、立地も価格も選択肢が広く、新築信仰を捨て中古住宅に目を向ける時代ではないでしょうか。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

No.15 不動産会社の仲介で中古住宅を購入しましたが、入居後に自治会に加入させられました。年会費も1万円と割高なうえ、地元の神社仏閣に多額の寄付を強要され、断ると近所付き合いをしてもらえなくなりました。仲介してくれた不動産会社からは自治会について何の説明もありませんでした。このような環境と知っていたら家を買わなかったので、売買契約を解除しようと考えていますがこのような理由で契約解除は認められるのでしょうか？

まず、不動産会社が売買契約を仲介する際になすべき説明については法律上様々な定めがあります。

一般の人は、不動産の権利関係や法令上の制限、取引の諸条件について知識も調査能力もないのが普通です。

他方、不動産会社は不動産の専門家であり、知識や経験が豊富で調査能力も有しています。

そこで、宅地建物取引業法は、一般の飼い主が知識不足から不測の損害を被ることがないように不動産会社に重要事項の説明を義務付けています。

それでは、質問のような自治会費、神社仏閣の寄付などについては不動産会社の説明義務の対象となるのでしょうか。

この点、宅建業法の重要事項説明事項はあくまで原則であり、定められた事項に含まれていなくても、契約の締結を決定するうえで重大なことは、不動産会社に説明義務があります。

自治会は、地域住民が地域の人的交流や福利推進を

組織する任意団体です。任意団体である以上、加入を強制されるものではありません。

あなたが、高額な自治会費の支払いをしなければならないのは、自ら自治会に加入したからであり、それに不満があれば自治会を脱退して自治会費の支払いを免れることは可能です。

また、神社仏閣への寄付にしても、寄付はあくまで寄付者の任意になされるものであなたに寄付の法的義務があるわけではありません。

なお、寄付金を断ったことで嫌がらせを受けており、このような環境であれば家を買わなかったとしていますが、嫌がらせを受けるか否かは、取引関係者以外の人的な関係によるものであって、不動産会社が事前に調査するのは不可能と考えられます。

したがって、不動産会社の重要事項説明義務違反は認められず、高額な自治会費、多額の寄付金を理由とする契約の解除は認められません。



海が見える家



七十才を過ぎて二年が経った。自分ではまだ六十年代前半のつもりだったが体は正直なもので、髪は薄くなり目もずいぶん窪んできた。気がつけば顔のシミシワもずいぶん増えている。もうどこから見ても真正正銘の爺さんである。人は見かけじゃなく中身が大事、って言うが、そういう輩に限ってブランドで着飾っているから腹が立つ。やっぱり見えた目は大事なのだ。崩れた外見は今更どうしようもないけど、せめて歩くときは背筋を伸ばして颯爽と歩いてみよう。それだけでも少しは若く見えるはずだ。

翌日から仕事の合間に散歩を始めた。数年前から患っている脊柱管狭窄症のせいで以前は五分も歩けなかったが、最近はずいぶん歩けるようになった。背筋を意識するあまり、反り繰り返ったよう姿勢になって腰に負担がかかったのかもしれない。

「急に慣れないことするからよ。年寄りの冷や水って言うでしょ。無理してはいかんの」

ちやぶ台でお茶をすすりながら饅頭をつまむ妻は、イテテと腰をさするわたくしに温かみのない言葉を投げつける。

「病院でもらった湿布がまだ残っているから貼ってみたら？」

変形性膝関節症の妻は病院に行くたびに湿布を山ほどもらってくる。そんなにたくさんどうするんだ？と聞くと「薬局で買うより病院のほうがうんと安いから」とあつけらかんとしている。

それにしてもたかが一五分の散歩でこの体たらくだ。見た目は潔く捨てよう。それよりも平均寿命まであと十年だ。いまのうちにやりたいことをやっておかないと人生が終わってしまう。

その夜、紙とペンを用意してやりたいことを書き出してみた。

やりたいこと
①海の下近くに住む ②日本全国の旅 ③皇室献上級の越前ガニを食べる
なんとも底の浅い夢ばかりでお恥ずかしい限りだが、海の下近くに住むのは若いときからの夢だった。中古の古家がかまわない。海が見える高台で波の音を聞きながらただポーと過ごす・・・気が向けば竿をかついで近くの堤防で糸を垂らす。嗚呼、考えただけでも心が弾むではないか。

「そりや楽しい夢ね。でもそんな家、買ってどうするの。ずっと住むつもり？ 病院は遠くなるし買い物だって大変よ。それに海が近いから潮風で洗濯物が外に干せないでしょ。たまったものじゃないわ。海はね、たまに行くからいいのよ。毎日毎日海ばかり見ていたって面白くもなんともないわ」

たしかに妻の言うとおりである。家を買うにはそれなりのお金が必要だ。家具や電化製品も揃えなければいけない。別荘として使うなら我が家には贅沢すぎる。でも、でも・・・人生、無駄もあっていいじゃないか。何もかもが合理的である必要はない。海の下近くの家が叶うなら皇室献上級越前ガニは諦めよう。

「そんなことより新しい服の一枚ぐらい買ってよ。もう何年着ているか知っている、この服？」 饅頭を食べ終わると、こんどは煎餅をポリポリかじり出した妻が着ているのは、たしか二年前の旅行に行くときに買ったもの。 たった二年しか着ていないんだから口を尖らして言うほどのことでもあるまいし、そもそも、海の家と服になんの関係があるというのか。

「たった二年じゃなく、もう二年なの」と膨れる。どうも話が噛み合わない。「わかった、わかったよ。服を買えばいいんだろ。それで海の家のことはどうなるんだ？」

「買えるなら買えばいいじゃない。でも、そこに住むのはイヤ。別荘として使うなら賛成。それから、行くときはわたしはお客様だからそのつもりだね。ホホホ・・・」

いまずぐというわけでもないのに、ずいぶん話が飛躍する。
住まいを移すのは病院通いに明け暮れる身ではほぼ無理だろう。だとすると、セカンドハウスか。老後資金も心許ないというのにそんな余裕がどこにあるのか。心に描いていた海の下近くの家が徐々に崩れ落ちていく。

だが、夢を夢で終わらせてはいけない。いつかきつと叶う日がくる。その日のために、足腰が丈夫になって、眼圧が落ち着いて、血圧が下がって、頻尿が治って、お金を貯めて・・・ あゝ気が遠くなってきた。

「セカンドハウスなんて不経済だし掃除も大変よ。海を見てポーとしたければ民宿に泊まればいいじゃない。でも、あんまりポーとしていると宿の人にボケ老人と思われるかもよ（笑）」 あゝ女には男の口マンがわからん・・・