

にこにこ新聞

12月号

VOL. 207

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



国土交通省は、宅地建物取引業者による「人の死の告知」に関するガイドラインを以下のようにまとめています。

- ①ガイドラインの対象：人の死に関することのみ。
 - ②対象となる物件の種類：住宅（居住用不動産）のみ。
 - ③告知しなくてよいケース
 - ・自然死、生活事故死（特殊清掃が必要なほど腐敗していた場合は除く）
 - ・賃貸で3年が経過した場合
 - ・隣接住戸・日常生活で通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した死
- ※上記以外は、取引の相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられ、これを告げなければならない。

なお、告知しなくてもよいケースに該当しても、事件性、周知性、社会的影響が特に高い事案、取引の相手方から事件の有無について問われた場合は告知すべきとしています。



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.25 先日、土地の売買契約をしましたが、土地の面積が契約と違っていることがわかりました。土地の価格は登記簿の面積を基準として定められていますので納得できません。不動産会社を県の監督機関に訴えたらどのような処分がなされるのでしょうか？

宅地建物取引業法は、宅地建物取引の公正を確保し、国民が住まいや土地を安心して取得できるように、宅地建物取引業を免許制にし、あわせて宅地建物取引業者の業務に各種の規制を加えています。

さらに、業者がこれらのルールに違反しないように国や県などの監督機関が業者を監督するとともに、万一業者が違反したときは、罰則の適用とは別に、一定の監督処分を行い、宅地建物取引の公正を図っています。

監督処分としては、以下に説明するように軽いものから順に、指示、業務の停止、免許取り消しの3種の処分があります。

- ①指示：宅建業者が宅建業法等の法律に違反したときなど一定の場合に必要な指示をします。指示は具体的に差し止め、回収、禁止、改善などを命ずる行政行為のことで、行政指導と異なり強制力があり、これに違反するものには業務停止や免許取り消しが行われることもあります。
- ②業務の停止：宅建業法中、特に重大な法律違反と認められる場合、1年以内の期間を定めて、その業務の全部または一部の停止を命ずることができます。
- ③免許の取り消し：不正の手段により免許を受けたとき

など一定の場合に、免許を取り消すことができます。

このように監督処分は、どの処分であれ業者にとっては不利益な処分に違いありません。そこで、処分を行う場合は、業者に釈明と有利な証拠を出す機会を与えて、公正な処分が行われるようにする必要があります。

そこで、宅建業法は処分を行おうとするときは、公開による聴聞を経なければならないとしています。

さて、今回の場合、あなたが言うように監督機関に訴えたら、本当に処分は行われるのでしょうか。

そもそも、登記簿上の面積が実際の面積と異なることは決して珍しいことではありません。

これをもって業者が法的責任を問われなければならない、というものでもありません。

しかし、この面積の相違が対象面積の中で大きな割合を占め、しかもそのことを業者が知らないながらあなたに告げなかった、というのであれば「重要な事項を故意に告げなかった」として宅建業法違反となり、指示または業務の停止を命ぜられることがあります。



夕食時、ビデオに録り貯めておいた旅番組を見ながら一杯やっている、無性にドライブに行きたくなった。季節は秋。紅葉はいまが見頃だ。翌朝十時に家を出発し、岐阜県中津川市の付知峡へと車を走らせる。付知峡は学生時代、一度だけバイト仲間十人でキャンプに行ったことがある。あれから五十年以上になるが水の青さがとても神秘的だったことを今でもはっきりと憶えている。中央道中津川インターで高速を降り中津川市内には十一時すこし過ぎに到着した。昼ごはんにはさすがに早すぎるので駅前の駐車場に車を止め、目の前にある古いビルの一階、にぎわい特産館に寄ることにした。

外から見た感じではずいぶん寂れていたが、中に入ってみると意外や意外栗のお菓子をはじめ多種多様な特産品が所狭しと並んでいる。

気が付けば栗菓子だけで五千円以上も買い込んでしまったが、たまにはおいしいもの食べないと、人生なんてあつという間に終わってしまうと自分に言い訳する。おっと、お腹が空いた。そろそろお昼だ。ネットで見つけた日

本料理の店に立ち寄る。なんでも、この建物は昭和の初めに建てられたとのことだが、なるほど一歩足を踏み入ると重厚な雰囲気漂う。これならきつと料理も期待に胸が弾む。薄暗い待合室の古びたソファで腰かけ待つこと約十分。店員さんがようやく食事処へと案内してくれた。すでに先客の八人ほどのグループがいたが、お酒が入って楽しそうに歓談している。見たところ全員が七十代後半でクラス会にしてはさすがに人数が少なすぎる。ときどき聞こえてくる会話から旧職場の同僚の集いのように大声で騒ぐわけでもなく、さすがは年の功、場をわかまえている。

テーブルのメニューに目を通すと栗おこわランチが二千七百五十円と写真入りで紹介されている。だが他のメニュー（丼物は千円台）は文字だけの紹介。これは売上UPのための店の戦略に違いない。それはともかく今日は久しぶりの休日だ。たまには豪華な昼食でも罰は当たらん私と妻も栗おこわランチを注文した。でもあの品数だ。料理が出てく

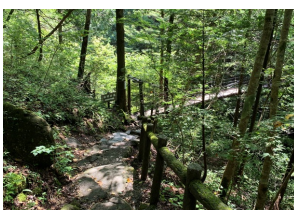
るまで時間がかかるだろうなと思っていたが、意外に早く運ばれてきた。それもそのはず、揚げ物以外は作り置きしていたであろう冷えていた。味はほどほどに美味しかったが歴史のある料理屋としてはちと残念である。気を取り直し、車を目的地へと走らせる。晴れ渡った秋の空は高く木々はところどころで紅葉している。これで五十年前の音楽でもかかれれば青春に戻れるのだが、あいにく車中にあるのは演歌のCDばかりだった。四十分ほどで不動瀧の駐車場に到着。麓から瀧までは昔のようなでこぼこ道ではなく舗装されていて秘境というイメージはまるで感じない。（涙）



（不動瀧案内看板）



（不動瀧散策路入口）

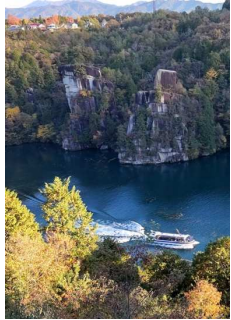


（散策路）

車を降りると赤や黄色に染まった紅葉樹が眼前に広がる。さあここから不動瀧までは散策路を歩いて約二十分の道のりだ。石畳の下り坂は前日の雨で濡れた落ち葉がへばりついて油断しなくてもすべりそう。歩幅を小さくして恐る恐る下るが、ふと来た道を振り返ると妻とわたしが原因で後ろが渋滞している。慌てて淵っこに寄って道を譲る。早くもはあはあと息切れしている妻の様子からして滝にたどり着くのは無理そう。あきらめて来た道を戻る。

案内看板の前で一休みしていると、同年代の婦人が「滝は見えたけど写真で見たようなエメラルドグリーンの清流には出会えなかった」と笑う。

観光地なんてそんなものよと妻は負け惜しみを言うが、五十年前に見た、あのごちまでも美しい清流にもういちど出会いたかった。後ろ髪を引かれる思いで帰路に着いたが、なんだか消化不良で途中、恵那峡に寄ってみる。



観光地としては寂れた感じがするが、断崖絶壁に囲まれた青い水面をかきわけ観光船が通過していく光景は、十分に目を楽しませてくれた。エメラルドグリーンには出会えなかったけど久しぶりに自然を感じた秋の一日であった。