

# にこにこ新聞

## 7月号

VOL. 212



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して「宅地造成及び特定盛土等規制法」とし、令和5年5月26日に施行されました。

盛土規制法の概要としては

- ①宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず盛土等により人家に被害を及ぼす区域を規制区域として指定する。
- ②盛土等を行うエリアの地形地質に応じて災害防止のための必要な許可基準を設定。
- ③盛土等が行われた土地について、土地所有者が安全な状態に維持する責務を明確化。

現在、愛知県では基礎調査を実施し、規制区域の指定作業を進めています。



## 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.30 不動産会社の仲介で新築一戸建の売買契約が成立しましたが、新築一戸建の売主が倒産してしまいました。わたしは代金を全額支払ったにもかかわらず、物件が引き渡しされていません。仲介の不動産会社は「まさか倒産するとは思っていませんでした」と言いますが、不動産会社に責任はないのでしょうか？

仲介業者は売買当事者ごとに売主の権利は担保するけれども、資力は担保しない、と解されています。

しかし、売主の信用状態に問題があり、履行について不安があるときは、最新の注意を払って危険の有無を調査すべき義務があるといわれています。

今回の場合、仲介業者は倒産するまでは思わなかったということですが、履行、引き渡しに際して一般に遵守されている方法がとられていません。

これは、おそらく売主の信用にかなり問題があり、売主側からイレギュラーな強い要請があったものと思われると思います。

したがって、仲介業者としては、何故そのようなイレギュラーな要請がされたのか、十分に聴取調査をすべきでした。

(履行、引き渡しに関し一般的に遵守されている方法を取らなかった責任)

今回、履行、引き渡しに際して一般に遵守されている方法が取られていません。すなわち、不動産取引においては、物件の引き渡しと代金の全額の支払いは同時に

履行させるというのが鉄則であり、通常不動産売買契約では、そのように約定されています。

今回のように代金の支払いが先行してしまうと引渡しの履行が守られないばかりか、そのような契約を希望する売主には何らかの信用不安が潜んでいることが推測されます。

然るに、今回の場合、代金が全額支払われたにもかかわらず、物件の引き渡しがおこなわれず、結果的に売主の倒産によって、物件の引き渡しも、支払い済み代金の回収もできなくなっています。

したがって、仲介業者は不動産取引の専門家として上記のような義務を負っているにもかかわらず、これを怠ったわけですから、買主が被った損害について賠償義務を負うことになり、仲介手数料の返金と損害賠償が認められる可能性が高いでしょう。

このように、売買当事者がイレギュラーな取引態様を求めてきたときは、信用不安がないか等、その原因を探り、取引の安全性を害しないよほどの合理的な理由がない限り、イレギュラーな取引は避けることが肝要です。



昼に何を食べるのか考えるのが面倒になってきた。近所に安くて美味しい定食屋でもあればいいけど、最近はどこも金太郎飴のようにチーン店ばかりだ。定食屋も例外でなくおっちゃんおばちゃんがやっているような店はとんと見かけない。チーン店の定食屋でもいいけど値段が高すぎる。この間も棚に並んだおかずを気が向きまま取っていたら千円を軽く超えた。これでは気安く食べに行けない。その点、チーン店の牛丼、かつ丼屋はいい。なにせ五百円もあればお腹が満腹になる。とはいえ、せいぜい週に一回くらいが限度だ。コンビニの弁当も最近はメニューが豊富で値段も店で食べることを思えば安くあがる。とはいえ添加物が心配でこれもしよっちゅうという訳にはいかない。近くに出来立てが売りの弁当屋は昼時になると主婦やサラリーマンで賑わっている。ただ、若い人向けの肉メニューが圧倒的に多く、年寄りにはカロリー過剰だ。結局、海苔弁しか食べられない。

その点、ゆったりした席で食事ができて食後にコーヒーが付いてくる喫茶店はいい。家で読むのがはかれる大人の雑誌が読み放題もうれしい。

以前、喫茶店を経営していた知人から聞いた話だが「喫茶店はモーニングとランチで売上げが決まる。味は大事だが、ランチで千円を超えると客数が伸びない。みんな値段には敏感だからな。それと年寄りに受け入れられる献立にすることも大事だ。気に入ってくれたら年寄りは毎日来てくれる。ただ、毎日毎日ランチメニューを考えるのはしんどかった」そうだった。たしかに飽きられてはいけないし、コストのこともある。喫茶店は気楽な商売と思っていたが、見えないところの苦労は大変なようだ。経験者の言葉は重みがあるなあと感心していたが、あんだ、店を潰したんだよね（涙）。

以前は街の至る所にあつた喫茶店だが最近チーン展開の大型店進出でお客がそっちに流れていった。チーン店は店がお洒落でメニューも今風。それはそれでいいけどセルフスタイルが気に食わない。それに雑誌でも読みながらゆっくりと言う雰囲気でもない。わたしは音楽（演歌も可）が流れ、四人掛けテーブルに一人もOK、そんな街の喫茶店が好きなのだ。

近所の古くからある蕎麦屋が最近やけに流行っている。昔から美味しいと不味いともいえない普通の味で、客が並ぶような店ではなかった。店員だって近所のおばちゃんがパート働きて垢ぬけしてなかった。ただ、素朴で

呼べば「ハイ」とすぐ返事が返って来た。それも今は昔。お客が次から次と来るからそれにつれて店員の接客態度も素っ気なく温かみがなくなった。

そんなこんなできょうも昼飯で悩んでいると、昔、妻が弁当を作ってくれたことを思い出した。あのときは味が濃いか献立に変化がないとよく文句を言ったものだが、いま思えば美味しい不味いはともかく、何を食べようかと考える必要はなかった。あゝ手作りの弁当が食べたい。そういうば弁当といえは昔は手作りが当たり前だった。いまから六〇年前、中学生の頃だった。中学生になるとそれまでの給食から弁当持参になった。当時、弁当の自身は家庭生活を如実に反映していた。わたしの右の席のK君はクラスで一番二番を争うほど頭が良かった。頭は坊主刈り、詰襟のホックはいつもきちんと掛け、真面目そのものだった。だが聞けば家庭に恵まれず、少ないお金で自分で市場に行き弁当のおかずを買って自分で作っていたと言う。そのためか、弁当の中を見られるのを嫌い、いつも弁当箱の蓋で隠して食べていた。左隣の同級生も異質な男だった。よれよれの制服、ボサボサの髪、何日も洗っていないような汚れた手、貧乏が体中から発散していたが、それがどうしたというくらいまったく気にしていなかった。そういうあつからんとした性格は正直言って羨ましかった。

その日、何故かわたしの弁当は豪華だった。玉子焼き、金時豆、エビフライと好物がてんこ盛りだった。

「お前ん家、金持ちだなあ。そのエビフライの尻尾、食べないのなら俺にくれ」信じられないけど奴はそう言うのとエビの尻尾を口に放り込みバリバリと噛み砕いた。奴はもちろんなわたしの家も相当な貧乏だった。質実剛健（？）なくせに母は変な所で見栄を張った。近所に住む同級生Yの父親は、当時の国鉄に勤めていて給料も待遇も個人工場に勤めるわたしの父とは比べようもなかった。その奥さんは母より若くて少し美人だったし、悪いことは重なるもので同級生Yはわたしより頭が良く、生意気にも僕は国立大学を目指すことと広言していた。母は同級生Yの家庭を羨ましがっていた。

「あいつに負けるな。お前も名古屋大学に行け」とよく叱咤激励されたが蛙の子は蛙で笑い話に終わった（涙）

貧しかったときのことや同級生のこと、なぜか妻が弁当を作らなくなったこと・・・弁当は色んな思い出が詰まった人生の縮図だ。