

# にこにこ新聞

11月号

VOL. 187



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

大雨、豪雨により浸水、冠水が発生した場合の深さによる被害の違いについて、国土交通省の資料をもとに説明します。

浸水深さ	被害程度の目安
0~0.5m	床下浸水
0.5m~1m	床上浸水
1m~2m	1階の軒下まで浸水
2m~5m	2階の軒下まで浸水
5m以上	2階の屋根以上が浸水

基礎の高さや天井の高さによって異なりますので、おおよその目安です。また、戸建とマンションでは、浸水深さと被害の目安は同じですが、被害の質が異なる部分があります。例えばマンションにおいては、地下に駐車場がある場合は浸水する可能性がありますし他にもエレベーターへの浸水や機械式駐車場の水没など共用設備の被害が発生する可能性があります。



## 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.6** 不動産会社から紹介された中古住宅は、価格の割に建物が新しく、間取りも我が家にはピッタリでとても魅力を感じています。早く決めないと売れてしまいそうですが、お隣の方がどういう方なのか、また、なにかトラブルでもあるのでは？と思うとなかなか決断できません。どうしたら良いのでしょうか？

どんなに魅力的な物件でも、よほどの事情がないかぎりあえてトラブルを抱えた物件を買う人はそんなにいないと思います。

まずは、物件を紹介してくれた不動産会社にトラブルがあるかどうか確認してください。トラブルがあるなら不動産会社は売主から告知を受けているはずですよ。

物件紹介の段階で告知してくれることもあります。内容によっては購入を真剣に検討される段階になって初めて知られることもあります。

現地見学の際など売主と直接会う機会に「なにかトラブルはありませんか？」と軽く聞いてみるといいでしょう。よほどの人でない限り、嘘をつくことはないと思います。また人は嘘をつくときは、仕草や表情に変化が出るものです。もし直接聞くことに抵抗があるのなら、不動産会社を通じて確認するのも方法です。

ただ、「これぐらいのことは言わなくてもいいだろう」と考えたり、本当のことを言うと売れなくなると考える売主がいるのも事実です。

また、トラブルの当事者は自分は悪くないのに相手に非があると思いがちです。

一方だけの言い分を鵜呑みすることなく、ご近所の方に聞くのも方法です。利害関係のないご近所の方なら正直に教えてくれるはずですよ。

平成16年、隣人とのトラブルを正確に聞かされていなかったとして買主が売主を訴えた事件があります。

売主は隣人から子供の声がうるさいと頻りに苦情があり、洗濯物に水をかけられたり泥を投げられたりして日常生活にも支障が生じていました。

そこで買い替えを考え、自宅を売却することにしましたが、契約締結前日まで隣人からの嫌がらせが続いていたにもかかわらず、売主は「最近では隣人との間で全く問題が生じていない」と買主を誤信させるような説明をしました。裁判所は、過去にこのトラブルが原因で購入を断念した買主がいることや隣人の特異な言動を考慮し、売主の説明が買主に重大な誤信を招いたのはあきらかであると売主の説明義務違反を認めました。

このケースでは結果的に買主は裁判で勝ったものの、トラブルが解消されたわけではありません。

気になることがあれば、不動産会社や売主に確認するのはもちろん、自らも積極的に確認したいものです。



お待ちしていました。すぐ席にご案内しますのでどうぞこちらへ」その夜、私たちが向かったのは宿泊先のホテルから紹介された寿司屋だった。あらかじめホテルが寿司屋に予約を取ってくれたおかげで、一見にもかかわらず手厚いお迎えとなった。ここは函館では老舗で東京銀座にも店を出す有名店である。

カニが食べたいから北海道にしようよ。今なら外国人も少ないし、きつとゆつくりできると思うわ。行くなら今がチャンスよ」足の調子が思わしくなく、一年ぶりの旅行を楽しみにしていたが行くか行くまいかと迷っていた私。

痛い痛いとしかめっ面しているより、きれいな景色を見て美味しいものを食べるの。きつと痛みも消えるよ」妻は笑いながらそう言う。他人事だと思っただけいい加減なことよく言うなあと思ったが、あれこれ考えたところで痛みはなくなるらない。

それに妻が言うように今なら外国人の入国が禁止されていてゆつくり旅を楽しめそうだ。思い切って出掛けることにした。宿と飛行機の手配は旅行会社には頼まずすべて自力でした。最初は不安だったが慣れればどうってことはない。次は店選びだ。旅の楽しみはなんといいっても地元の美味しいものを食べるのである。

カニも食べたいけど函館ってイカが有名じゃない。活きたイカ、絶対に食べたい。そうだ、寿司屋ならカニもイカもあるでしょう？ 毛ガニに活きイカ、お寿司・・・あゝ楽しみだわ。美味しそうな寿司屋さん探しとしてさつきまで一緒にネット検索していた妻は、疲れたのか飽きたのか、そう言い残しパソコンから離れた。それにしてもネット検索は情報が多すぎて疲れる。それに選び方が下手なのか、これまで読みがごとく外れてきた。結局、地元を知り尽くしたホテルに紹介してもらったのが一番無難だろうと、終わりのなき検索に「リロード」を打った。

その店に足を踏み入れると、一階のカウンター席ではサラリーマン風の男性客たちが常連なのか板さんと盛り上がっていた。そこをすり抜けると奥に階段があって、店員さんが軽い足取りでとんとんと上っていく。

あゝ若いっていいなあ（涙）遅れまいとついていくが勾配が強く足腰の弱った者にはきつい。上りきったところで息を整え迎いを見回すと一階は壁で仕切られた半個室の部屋が何室かあった。畳で座敷机なんて最悪だなと思っていたら通された部屋は幸いにもテーブル席でホッとす。

席に着くとすぐに立派な湯飲み茶碗でお茶が運ばれて来た。さすがは老舗の寿司屋、回転寿司の湯飲みとは違う。メニュー開くと、イカの活け造り一杯二千円となっている。奮発して二人前を頼む（四千円出費）。あとはカニだ。カニ、カニ・・・あれっ毛ガニがメニューにない。

店員さん 毛ガニは予約なんですよ。焼きタラバならありますけど」妻に食べる？と聞くと迷うことなく「うん」

毛ガニじゃないよ。焼きタラバだよ？」うん」妻に迷いはない。焼きタラバを二人前 合計五千六百円）注文した後、ふと思いついた。数年前札幌の炉端焼き店で食べた焼きタラバのことを。あれはじつにひどかった。なにせ身はパサパサで塩辛くカニ缶の方がよっぽど良かった。

すみません。一人前でいいです」慌てて店員さんにそう言うとき妻が笑う。なぜか店員さんも笑った。二人の意味の分からない言葉が出ない。ほどなくしてビールが運ばれてきた。ゴクッゴクッゴクッ、プハー。北の大地で飲むビールは格別だ。あつという間に一本飲み干してしまった。

そうこうしていると焼きタラバが運ばれてきた。見たところあまりおいしそうではない。口に入れると焼き過ぎたのか、もともと実入りが悪かったのか、ジューシーさがまるでない。札幌の炉端焼き店に負けず劣らずひどい味だ。それでも勿体ないと殻にこびりついたカニの身をせっせと取り出す。全部食べ終わるころ、塩梅良く追加のビールと活きイカが来た。

が、ここでも裏切られる。てっきり姿造りと思っていた活きイカは安っぽいガラス皿に盛られた普通のイカ刺しだった。嗚呼、ここは大衆居酒屋か？ ぶつぶつ言いながら口に入れると、あれっ、なかなかいける。ゴクッ（肝）が添えられていたので試しに一緒に食べてみたらこれがまた美味。これぞ函館クルマといったところか。さあそろそろ寿司でも食べるとするか。

ホタテ、ウニ、イクラ、トロ・・・今夜は特別な日と自分に言い訳して高級ネタばかり注文。だが、値段の割に大したネタでなくシャリもイマイチでまったくの期待外れ。それまで小康状態だった足がまた痛みだした。