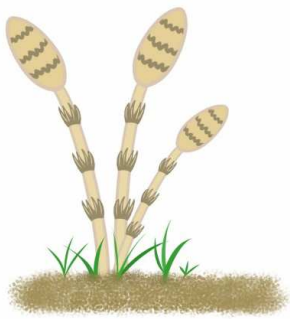
令和4年3月13日発行

にこにこ新聞

3月号　VOL．198

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子



風水害ハザードマップが変わります！

名古屋市では、令和4年6月から従来のハザードマップに代わって新たに「風水害ハザードマップ」が運用されます。

新しいマップは、近年、全国各地で激甚な災害が毎年のように発生していることを受けて、河川の氾濫による洪水や大雨により発生する内水氾濫、大型の台風接近に伴う高潮により想定される浸水区域や、その浸水深と命を守るための避難場所（指定緊急避難場所）などが地図上に表示されています。

長く安心して住めるマイホームを実現させるためには、建物の性能だけでなく、土地の状態や立地の安全性にも目を向けることが大切。
その点、ハザードマップは、土地の災害リスクを確かめる重要なツールであり、土地探しをするうえで必要性はとても高いといえます。

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.16　住宅を建てる目的で土地を購入しましたが、半年くらい経ってから南側の空き地に高層マンションが建設されることになりました。それが建つとほとんど日陰になってしまいます。こうした計画があることは売主から説明を受けていません。契約の解除をしたいと思いますが可能でしょうか？

売買契約の売主には、売買契約に際して、売買対象物件について知っている、あるいは容易に知り得た事項は買主が売買契約を締結するについて重大な関わりを持つ事項については、買主に説明する義務があります。

そこで、まず、隣地に高層マンションが建築されることによって、日照・眺望・通風が阻害されるような場合は、高層マンションが建築されるか否かについては購入者が売買契約を決意する要素の一つであるとして説明義務の対象と考えられています。

では、売主は、隣地の建築計画についてどの程度の説明・告知をするべきでしょうか。

この点、売主は隣地の土地所有者ではなく、建築計画に介入できる立場にありませんから、単に隣地が更地で将来、マンション建築が予想されるという程度では説明義務があるとはいえません。

しかし、売主が高層建物が建築されることを知っていた、あるいは容易に知り得ることができた場合には、説明義務があります。

具体的には、隣地所有者から高層建物の建築計画を聞かされており、それを購入者に告知するよう申し入れがあったような場合は、売主の説明義務違反となります。

なお、隣地もまた売主の所有物であった場合に、売主が高層建物を建築した場合には、高層建物を建築したこと自体が不法行為を構成する場合があります。

今回の場合、売買契約時に隣地の建築計画がどの程度明らかであったか不明ですが、売主が隣地所有者から建築計画について知らされていたり、隣地に建築計画の看板が立つなどの事情がない限り、建築計画を「容易に知り得た」とはいえず、売主の説明義務違反は認められないでしょう。

それでは、売主に説明義務違反があった場合には、説明義務違反に基づく契約解除はできるのでしょうか。

この点、説明義務は売買契約上の付随的義務であり、売買契約の主たる目的（物件引渡し、所有権移転、代金支払い）の達成に必須的でない付随的義務の履行を違反しても、特段の事情がない限り、契約の解除は認められません。

しかし、日照・眺望・通風の阻害程度によっては自宅として居住する目的が達成できない場合もあり、その場合は、契約解除が認められる可能性があります。

hiroじじ物語

春の風

小学生のころ、わたしは名城公園の近くに住んでいた。当時は名城公園とは言わず練兵場と呼んでいて、今のような整備された公園ではなく、何もない、ただ、草むらと木が生い茂っただけの、だだっ広い空き地だった。

学校が終わると近所の仲間を誘ってはよく遊びに行った。駆けっこしたりバッタを捕またり、キャッチボールをしたりと子供には恰好の遊び場だったが、春が訪れるとそれに魚釣りが加わった。

今は名古屋城のお堀は魚釣り禁止だが、当時も禁止されていたかどうか記憶がないが、春から秋にかけては平日も土日も関係なくたくさんの釣り人で賑わっていた。

その日、近所のいつものメンバーが釣りに行こうと誘ってきた。だが、前回の釣りの際、わたしは地面に置いた竿を誤って踏み付け折ってしまっていた。その竿は小遣いをちびちび貯め、やっとの思いで買ったもの。親に頼んだところで「自分の小遣いで買え」と言われるのは目に見えていた。（当時わたしの小遣いは一日五円、近所の同級生は十円だった）

竿がないから行かないと言うと、「竹でも拾ってきたら」と、我が家よりほんの少しだけ裕福な奴が馬鹿にしたように笑う。奴の親は旧国鉄（現在のＪＲ）に勤めていて、親も子もそれを自慢していたけど、所詮、我が家より少しだけ裕福な程度だった。　それはともかく、奴に小馬鹿にされたというのにへへへと笑って誤魔化した自分が情けなかった。

仲間たちの楽しそうな後ろ姿が視界から消えると、引き出しから小刀を取り出し、ひとりで竹を探しに出掛けた。

仲間と遭遇しないよう、お堀から離れたところで探してみたが、そんなに易々と見つかるはずがない。いい加減、探し回ったが、結局、無駄足だった。家に帰ると「どこをほっつき歩いている」と母に叱られ、またもや凹む。お年玉で貯めた自分の貯金はあるにはあるが、我が家は母が全部管理しているので貯金がどこにあるのかさえ知らない。ひょっとしたら家の生活費に消えてしまっているかも・・・。

やっぱり、小遣いを貯めるしかない。でも一日五円の小遣いでは、いつになったら買えるのか考えただけで気が滅入る。

春は天気がころころ変わる。きのうのぽかぽか陽気とは打って変わって昼から雨・風が強くまるで嵐のよう。これでは外に遊びに行くこともできず、かといって家で勉強なんてかけらも思わない。どうしようかなと考えていると、背後から「勉強せぇ」と母の怒声が飛んできた。竿は折れるわ、家に居れば叱られ、春だというのに気分が全然ウキウキしない。

翌日、風は相変わらず強いが雨は上がった。学校が終わると急いでお堀に向かった。釣りはできないけど見ているだけでも楽しい。

その日、お堀の岸辺ではいつものように大勢の釣り人が竿を出していた。ベテラン風の人は長い竿を上手に操っているが、短い竿は大概、子供か初心者だった。その中に混じって竿を使わない人もいた。吸い込み釣りといって、釣り糸の片方を岸に打ち込んだ棒に括り付け、吸い込み仕掛けに練り餌をつけ、十～二十メートルほど先に手で放り投げる釣り方だ。

相変わらず風は強く、竿釣りの人は風で竿があおられ、釣りにならないのか、一人また一人と減っていく。家に帰ってもやることがないわたしは、その人の釣りを土手に腰かけ、ぼーと眺めていた。

「坊主、釣りがそんなに好きか？」

不意にその人が話しかけてきた。年の頃は五十くらいだろうか、釣り人にしては肌が焼けておらず、よれよれの白いワイシャツに薄手のジャンパーという出で立ちは、この場に似合わない。

「おじさんも、ここでよく釣りをするの？」

それから、おじさんは釣りを中断し、わたしの横に座った。

「家に居ってもしかたがないからここへ来るだけさ」

遠くを見つめ、ぼそっと話すおじさんの表情はどこか投げやりだった。

「ふ～ん。ねぇ、おじさん、僕も釣りがしたいけど竿がないんだ。おじさんの釣り方、教えて」

近所のメンバーとの釣りは、釣り道具自慢ばかりで正直楽しくなかった。それにこのおじさんの釣り方なら竿は不要だ。

「よし、ちょっと投げてみるか？　左手に糸を持って、そうそう、糸が絡まないようにな。で、投げたときに練り餌が針から抜けんように気を付けて」

始めて会ったばかりなのに、まるで自分の子供に教えるような優しいおじさん。でも、おじさんとはそれが最初で最後だった。おじさんは春の風になって、どこか遠くへ飛んで行ってしまった。