

# にこにこ新聞

## 7月号

VOL. 202

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



- 土地の価格は一物五価と呼ばれ、5つの指標があります。
- ・公示地価：国土交通省が発表する土地売買の目安となる価格のこと
- ・基準地価：都道府県が発表する土地売買の目安となる価格のこと
- ・路線価：国税庁が発表する相続税や贈与税の基準となる価格のこと
- ・固定資産税評価額：市区町村が固定資産税を計算するために不動産を評価した価格のこと
- ・実勢価格：実際に土地の売買が行われる価格のこと（または取引された価格のこと）

国税庁の発表によると、2022年路線価は2年ぶりに上昇しました。ただし、路線価は相続時・贈与時に課税される不動産の評価・価値を算出するための指標となる価格であり、市場で取引・売買される「実勢価格」とは異なるものです。



## 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.20** 不動産会社から中古住宅を購入したところ、家の近くにゴミ集積場があることがわかりました。ゴミ集積場は家から50mほど離れていますが臭いのことが気になるし、景観もよくありません。不動産会社からそのことを知らされていたら家を買うことはありませんでした。売買契約を解除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、売買対象物件について自ら知っている、あるいは容易に知り得た事項であって、買主が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、ゴミ集積場の存在が、説明義務の対象となるか否かが問題となります。

周辺にある施設について、売主はどの程度説明するべきでしょうか。

判例によると、居住用建物の売買においては、居住者の生命、身体の安全および衛生に関する事項は、説明義務の対象となるが、それらは多種多様であり、その影響も千差万別であるから、通常一般人がその事実を認識したら購入を断念すると社会通念上解される事実に限定して説明義務を負うとされています。

では、通常一般人が家の近くにゴミ集積場があると認識したなら、居住用の建物としての購入を断念すると社会通念上、解されるでしょうか。

ゴミ集積場は臭いや衛生上の問題があり、一般的には

嫌悪施設と考えられます。しかし、ゴミ集積場が家から至近距離であるとか、臭気やゴミの散乱をおさえる状況になく、現に近隣に迷惑を及ぼしている場合は別として一般人であれば、居住用の建物としての購入を断念するまでのものとは考えられません。

たしかにゴミ集積場が近くにあるという場合は不愉快なものであることは想像しえます。

しかし、ゴミ集積場は人が居住する住宅地には必要不可欠なものであり、ゴミ集積場が存在するからといって居住が不可能となるわけではありません。

したがって、契約の解除が認められるまでの特段の事情はなく、説明義務違反を理由として、契約の解除はできません。ただし、説明義務違反に基づく損害賠償の請求は可能と考えられます。

周辺施設について、どの程度まで説明するかは難しい問題ですが、特に居住用建物の場合には、後に紛争にならないよう、嫌悪施設と考えられる施設、騒音、臭気、排気等を生じる施設については、できる限りその存在を説明するべきでしょう。



芝生に憧れていた。芝生でくつろぐネコ、芝生の上でバーベキュー・・・さほど広くはないが庭に芝を植えたのは二五年前のことだった。春は蝶々が飛び交い、夏、緑一面の芝を眺めながらビールを傾け、そんな芝のある生活に小さい幸せを感じていた。

だが、芝生の手入れは大変ということは後から知った。ちよつと油断すると雑草が生い茂り、毎年のように雑草との闘いだった。

「見て、すごい草よ。わたしが刈ってもいいけど腰が痛くていうこと聞かないの。ねえ、やってくれない？」

その日は朝から風のない蒸し暑い日だった。庭一面に生えた雑草を見ただけでうんざりさせられる。こういうときは決まって腰が痛くなる妻。たしかきのうは買ってきた花を鉢に植えていたよな。

熱中症対策に、麦わら帽子を被り、首には首用アイズノンを巻いて庭に降りる。ものの数分で蚊がわたしの周りをうろつき始めた。この野郎、これでもくらすえ！ 用意しておいたキンチョール虫除けスプレーを噴射しまくる。へへへ、どんなもんだ。人間様にはかなわないんだよ

どっこいしょと。庭仕事用の椅子に腰かけ草むしりを始める。プーンと再び蚊が襲ってきた。慌てて蚊取り線香に火を点け体の周りに置く。

夏の草むしりは蚊と暑さとの闘いだ。空は曇っているが風もなく汗が体中から吹き出してくる。さっきまでエアコンが効いた部屋で新聞を読んでいた妻は、申し訳ないでも思ったのか冷たい飲み物とタオルを持ってきた。

「よかったね、わたしという補助がいて。ひとりだったら大変よ」  
まったくよく言うなあ。その言葉、そっくりそのまま返してやる。

冷たいタオルで顔を拭き、冷えたスポーツ飲料をごくごく飲むと生き返る。気が付くと雲の隙間から太陽が顔を出してきた。強い日差しが容赦なく照り付ける。草取りはまだ始まったばかりというのに先が思いやられる。

それにしても植えたわけでもないのに凶々しくも勝手に生えてきた雑草や口ウ。刈っても刈ってもすぐ増え、もう何年いたちごっこを繰り返しているだろう。まったくその生命力には驚かされる。おっと、感心している場合ではない。またすぐに繁殖しないよう、根っこから徹底的に抜いていく。すると芝の下にはコケが地面にびっしりとへばりついている。

こいつも熊手で掻いて掻いて掻きまくる。作業を始めて二時間が過ぎた。まだ全体の半分も終わっていないが体力が続かない。いったん休憩にして昼ごはんにする。

「冷麦ならすぐ作れるけど。それとも団子でも買ってくる？」

昔から団子が好きな妻は、なにかとみたらし団子を食べたがるが、こんな日は冷たい冷麦がいいに決まっている。

風呂でシャワーを浴び扇風機に当たっていると、台所から「冷麦出来たよ」と妻の声。しつかり汗をかいたから水分補給にと冷蔵庫からビールを取り出す。

あれっ、きょうのビール、なにか不味い。

「そういう日だつてたまにはあるのよ。さあさあ早く冷麦食べてやらないと今日中に終わらないよ」

お前も一緒にやれば早く終わるんだよ！ 手伝う気まるでない妻を放つておいて、再び庭に降りる。

シャワーを浴びたというのに体の火照りが収まらない。あゝ年くつたゝ相変わらず風は全くない。蚊取り線香の煙がゆらゆらと真上に昇っていく。

この季節は夏の草花がのびのび育って庭仕事も案外楽しいよ、なんて誰かが言っていたけど、この炎天下で草取りやったら二度とそんな軽口言えないだろう。

首アイズノンを冷えたものと交換し、椅子に腰かける。すると無理な姿勢を取ったわけでもないのに左足がつった。おまけになんだか体がだるいし寒気もする。やばい、熱中症か。草取りを一旦中止し横になる。体温計で測ったら三八度を超えている。救急車を呼ぶほどでもないが、心配する妻が娘に電話すると「氷を首と足の付け根に当てて冷やせ。OS1があつたら飲んで」と指示される。OS1？ なんだそれと聞くとそんなことも知らないのと馬鹿にされた。その口の利き方はなんだ！と、いつもなら叱り飛ばすところだが、今は娘に頼るしかなく薬局で買ってきてもらうことにした。

幸い、それ以上症状は進まなかった。外を眺めていると、庭の片隅ではプランターに植えた三本のオクラが元氣よく空に向かって成長していた。わたしはそれだけで嬉しくなった。