

# にこにこ新聞

12月号

VOL. 215

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子



液状化危険度マップは、各市町村のハザードマップで公表されています。しかし、その図面は液状化危険度の地域的傾向を見るために作成されたものが多く、個々の宅地の液状化危険度を表しているものではありません。

東日本大震災では、以前、沼があった所で甚大な液状化被害が発生しましたが、この沼地の液状化危険度が、市が作成した液状化マップに反映されていなかったことで問題になりました。

この沼地はさほど大きくなく、このような局地的な土地履歴は通常、液状化危険度マップに反映されないようです。

そうすると、ある土地に液状化が発生するか否かはボーリング調査等を行って液状化が起きる土が存在するか否か、存在する場合は深さや厚さを調べる必要があります。

しかし、このような調査は土地選びの段階では行うことができません。その場合はつぎの項目をチェックし液状化危険度を判断することになります。

- ①新しい埋立地 ②昔、川や池、沼があった土地
- ③過去に氾濫か起きた大きな川の沿岸地 ④砂利を採取し埋め戻した土地 ⑤過去に液状化があった土地

※日本建築学会住まい・まちづくり支援建築会議事務局HPより転載



## 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.32 私は副業でアパート経営をしています。最近、知人から「友人が借金返済のため一戸建を売りたいがっている。不動産屋に頼むと近所に知られるから嫌といっているから、君、買わないか」と持ちかけられました。状況によっては安く買えそうですが、私はその友人とは面識がありません。本人確認についてどんなことに注意すればよいのでしょうか？

あなたと売主の方とは面識がないのですから、売主がその不動産の真の所有者であるかどうか、すなわち

- ①売主と売買契約をしようとする人（友人）が同一人物か、②同一人物であったとしても売主が真の真の所有者かについて、確認しなければなりません。

また、その不動産について抵当権、賃借権等の権利が設定されていないか、行政上の負担や制限についても調べる必要があります。

### ①売主の同一性

売主があなたと以前から知り合いであれば、この点は問題となりません。しかし、ご質問のように売主と面識がない場合には、売買契約をしようとする人と売主が同一人物かについて、身分証明書・印鑑証明書・運転免許証など本人確認ができる書類（原本）の提示を求める必要があります。

### ②真の権利者であることの確認

売主が真の所有者であるかどうかを確認するには、法務局で登記事項要約書の交付を受けてください。要約書は表題部・甲区・乙区の順に記載されており、甲区には所有権に関する事項が記載されています。そして甲区の最も新しい所有者欄に現在の所有者の住所氏名が

記載されていますので、その記載内容と前記の身分証明書など本人確認書類の記載内容を照合します。

もし、両者の記載内容が一致しないときは、売主に一致しない理由や要約書の所有者と売主との関係について問いただす必要があります。

また、売主と要約書の記載内容が一致したとしても、要約書の記載が真実の権利関係と違っていることがあります。実際には、要約書の所有者の名義を別の第三者の名義に移す（書類を偽造するなど）ことで、その第三者がさも真の権利者であるかのように装い、第三者に売却する、いわゆる「地面師」による事件がないわけではありません。

この場合、仮に買主が要約書を信用して不動産を購入しても、登記に公信力（登記を信頼した者については、その登記どおりの実体関係があるものとみなす効力）を認めていないことから、特段の事情がない限り、その所有権を取得できないことになります。

そこで不動産権利証の提示を求めてその内容を確認する必要があります。権利証を持っているのであれば真の権利者である可能性は高くなりますが、あるからといって売主が当然に真の所有者であるとはいえません。本人確認は経験と知識が伴わない素人にはハードルが高いと思います



「わあくきれい。想像してたよりずっと素敵だね」  
赤や黄、色とりどりの花に負けじとワインレッド色のコキアが高い丘を赤く染め上げている。その背後には十勝岳連峰がそびえ、目の前に広がる壮大な景色に妻は涙を流さんばかりに(笑)感動している。



と思っていた旅行の話を書き切りました。

「名古屋は暑いし、どう、そろそろ旅行でも行こうか?」

「旅行?急に言われたって、そんなあゝどこへ行くの?」

いつものことだが妻はどこに行くにしても最初は渋る。家でひたすらゆっくりするのが好きで、自ら積極的に出掛けようとはしない。反対に何もせず家に居るのが苦痛なわたしは、休みはどこでもいいから出かけないと気が済まない。それにしてもこれほど性格が違うのに四十数年、一緒に暮らしてこれたのは、もはや奇跡としか言いようがない(笑)

「北海道はどう?十月なら暑くも寒くもなく、旅にはもってこいの季節だ。たまには美味しいものを食べて、きれいな景色を見て、ゆっくり温泉に浸かってゆっくりしよう」

「北海道?遠いわねえ。旅行って準備が大変だし、それに着ていく服もないし・・・行くなら新しい服、買ってよ」

「わかった、わかった。明日にでもユニクロに行こう」

「ユニクロ?わたしにトレーナーでも着ろって言うの?ダメッ。もう一年、服、買ってないんだから。旅行に行くときぐらいオシャレさせてよ」

あるもの着ていけばいいじゃないか、と言ったところできつねとなる筈が

ない。やむを得ない。バーゲン開催中の百貨店でも行くとするか。

十月は自宅近くの県営名古屋空港から札幌行きの直行便がある。それに駐車場が記憶では五日以内なら二千円ぽっきりと格安だ。さらにFDAにはバーデー割引があつて、十月はわたしの誕生日なのでこれを使えば札幌まで片道ひとり一万二千円で行ける。安い!お値打ちにすぐ反応するわたしはその日のうちに予約を済ませた。つぎは宿だ。大人数が泊まる大型ホテルは避けて小じんまりした宿を探していると、広大な敷地にわずか二十八室というホテルが目にとまった。ホームページには十三才以上でないと宿泊できない大人のホテルとなっている。夕食時には生ビール、ワイン、日本酒、どれも飲み放題らしい。いいじゃないか。こんな宿を探していたんだ。決定!

三泊四日の旅行プランと予約を済ませると、その日から心は早くも北海道寝ても覚めても旅行のことばかり頭に浮かぶ。長いような短いような二週間が過ぎ、待ちに待った出発日がとうとう来た。五年前、生まれて初めて飛行機に乗ったときは落ちたらどうしようかと夫婦揃ってドキドキしたのだが、二度三度と乗るうちに慣れてしまい、いまでは非常時の説明もほぼ耳に入っていない。名古屋を経って一時間四十分、飛行機は無事、札幌に着陸。空港前のレンタカー店で手続きを済ませ車に乗り込む。予め準備しておいた音楽を流し富良野へと車を走らせる。曲は北海道とはなにも関係のない演歌で妻はご機嫌斜め。道中で昼ご飯を食べるつもりだったが、それらしき店がまったく見当たらない。午後一時とうとう富良野に着いた。どの店がいいのかわからず適当に入った店は、メニューが唐揚げ、オムレツ、カレーがワンプレートになったものしかなく年寄りには酷な料理だった。出鼻をくじかれたが気を取り直し、ラベンダーで有名なファームとみにたに向かう。



雑誌で見た、あの美しい花畑はもうすぐだ。

年甲斐もなく心が弾む。助手席の妻も心なしかうきうきしているようだ。旅っていいなあ。人の心を優しくしてくれる。たとえ花畑が思ったほどでなくても、富良野メロンが普通の味でも、がっかりするのはよそう。いまはただ憧れの地に居ることを喜ぼう。