

# にこにこ新聞

## 3月号

VOL. 111

発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
印刷 米本 文子



建ったばかりの新築住宅を買う場合、誰もがこの建物をすぐに壊して建て替えることなど考えないと思いますが、これがトラブルを見落とす盲点です。

今は新築であっても数年もすれば中古です。また、将来いつ何時、事情が変わって建て替えるかもしれません。

三つ子が誕生して部屋が足りないから建て替える場合もあります。したがって、新築住宅といえども「直ぐに建て替えるかもしれない」と考えて、不動産会社に「建て替えるとしたら、どのような建築規制がありますか？」と聞くことを忘れないようにしましょう。

最近の新築住宅はオール電化の家をよく見かけますが、都市ガスの本管が前面道路に埋設されていないため、止む無くオール電化にしているケースもあります。

もし、将来建て替えの際に都市ガスを利用しようとするれば本管の延長工事が必要で、その場合工事費用が必要となります。また最近の新築は地盤改良を行っていることが多いため、改良工事の方法を知っておくと後々の為になりますので確認して下さい。



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

**No.42** 中古マンションを購入してリフォームする予定です。引き渡し後ただちに工事に掛かる予定でしたが、管理組合から事前に工事の許可が必要と言われました。こういうことは仲介に入った不動産会社がしてくれるものですか？

マンションは一戸建てとは違い、お隣り（上下左右）とはコンクリートの壁一枚で仕切られています。

最近の分譲マンションは壁の厚みもあり、音が聞こえにくい構造になっていますが、それでも工事に伴う音は少なからず隣の部屋に届きます。

また、フローリングの種類によってはその部屋では大したことがなくても下の階では思った以上に響くことがあります。

そのため、フローリングを張替える際は規定の遮音等級のものを使用しなければならない、といった規定や場合によってはフローリングそのものが禁止されているマンションもあります。

また、工事に当たっては管理組合の許可と併せて工事を行おうとする部屋の上下左右の方に、工事内容の説明と許可を求められることもあります。

面倒なことは業者（仲介不動産会社、リフォーム業者）にまかせたいと思うのが人情ですが、申請の手続きはともかく、これから永く付き合うこととなるお隣りさんとの関係を考えれば、できれば事前に本人、若しくは

工事会社と一緒に挨拶をした方が良いでしょう。以前のことですが、本人の代わりに私（仲介業者）だけで挨拶に行ったところ、「なぜ本人が来ないのか」とひどく叱られたことがあります。

たまたま巡り合わせが悪かっただけかもしれませんが感情のスイッチが入ってからは遅すぎます。

なお、工事の申請から許可が下りるまでの期間は管理組合によってまちまちで、早いところで数日、長ければ三週間掛かる場合もあります。そのため、引き渡し後に直ちに工事に入る予定なら、引き渡し前に工事申請を行う必要があります。

この場合、まだ買主に区分所有（所有権）が移転していないため、管理組合が工事申請そのものを受け付けてくれないことも考えられます。（売主の名前で申請すれば可能ですが、何かあった場合のことを考えると売主が協力してくれる可能性は低いでしょう）

ただし、売主との間で売買契約が成立していることを説明の上、売買契約書の写しを提出することで工事申請が可能になることもあります。なお、工事の申請手続きは仲介不動産会社に依頼すれば手伝ってくれます。



場所も価格も決して悪くないのに何故か売れ残っている新築住宅。先日、弊社のお客様を現地に案内したときのことです。

「駅徒歩圏でこの価格なら、とっくに売れていますよね。なにか売れない理由でもあるのでしょうか？」

30代半ばのAさんは、通勤に電車を利用しているため、駅に近いことが最大の条件でした。

駅まで10分というこの物件、前から気になっていたのですが、完成して一年も経つのに未だに売れないのは、なにか事情があるのではと思います、見学するまでには至らなかったそうです。

そんなご主人の態度に奥さんが一喝、「あーだこーだ言っているより現地で確認した方が早いわよ」その一声で、ようやく現地見学することになったわけです。

さて、本日の案内は私だけでやりたかったのですが、売主である不動産会社の営業マンも立ち会うことになりました。(来なくてもいいのに)

土地面積が狭いためか敷地いっぱいには建てられた建物は、お隣の家とはほんの僅かな隙間しかありません。これだけ接近していると隣家の窓の位置が気になります。

案の定でした。日当たりを確保するため2階に設けられた

LDKですが、南側の窓の向こうには隣家の窓があります。気にするしないの個人差はあるでしょうが、なにせ窓と窓との距離があまりにも近すぎます。

Aさんも、そのことが気になっているようですが、同行している売主営業マンは、そのことに触れたくないのか、キッチンの機能やデザインの素晴らしさをやたら訴えてきます。

たしかに同価格の新築に比べ、設備や備品は立派なものですが、今、それを訴えたところで何になるのでしょうか。

買主の心が読めない、この営業マンは、これでもかと建物の優秀性を説明します。

彼に早くこの場を去ってもらいたくて「後で鍵を会社までお届けしますから、きょうは私にまかせて下さい」と体よくお引き取り願うも「値段のことなら会社に掛け合いますよ。いくら値引きすれば買っていただけますか？」と始末に負えません。

まったくもって、よくこれで営業が勤まるものだなと感心してしまいます。「そういう問題ではない」と丁重にお断りしても『それでは私が会社から怒られます。きょうはなにがなんでも決めてこい、と命令されているんですよ』しつこく粘るその根性には頭が下がりますが、Aさんは早くも帰り支度。窓のこともあるけれど営業マンの売り込みには辟易した、と後で聞かされましたが、まったく同感です。

## 編集後記 捨て猫三兄弟



すでにご存じかと思いますが、我が家には三匹のネコが居候しています。三匹そろって出身は野良(捨てネコ)で、当然のごとくノンブランドの雑種。おそらくこのまま米本家で生涯を終えることになると思いますが、簡単にプロフィールをご紹介します。

まず長男坊ですが、オスネコのミイは我が家に住民登録をしたのが今から十八年。小雨がしとしと雨が降り続くなか、「ここにいますよ。だれか助けて」と言わんばかりに必死に鳴き続けていたのを妻が気付き家に上げてやりました。生まれてまもない割に鳴き声が大さいのが幸いでした。そうでなければあのまま誰も気づかず、冷たい雨に体温を奪われ力尽きていたかもしれませぬ。

二番目が一年遅れで来たメスネコのモモ。我が家の近くに倉庫が寝ぐらで、お腹が空くとふらふらと出てきてはエサを漁っていました。

人慣れしているのかそれとも元来の性格なのか、警戒心がまるでなく人の姿を見つくと近寄ってきてはごろんと腹を見せる愛嬌のある子でした。

その頃、一年先輩のミイはすでに立派な体つきになっており痩せ細ったモモとは大違い。喧嘩にもなりません。何を恐れているのか初対面のモモに対し毛を逆立ててフーと思いつき威嚇するも、モモは全く意に介さず涼しい表情でミイに近寄っていきます。

すると、情けないことに体力的に勝っているはずなのにミイが後ろすさりモモから逃げていくのでは

ないですか。鳴き声は人(ネコ)一倍大きいくせに、からつきし気の弱いネコです。ペットは飼主に似るなんて言われますが、案外当たっているかもしれませぬ。トホホ・・・

でかい図体のくせ気は小さく臆病なミイに、小柄なのに他所のネコが自分の縄張りにいようものなら、突進し追っ払うほどに気の強いモモ。ところが世の中よくしたもので夫婦仲は殊の外良く、ミイは暇さえあればモモの体をペロペロと舐めまくり、モモはモモで舐めよと言わんばかりにミイに体を摺り寄せます。

そんな二匹の幸せな生活に転機が訪れたのは昨年の秋。またしても我が家の玄関先に仔猫が捨てられていました。これ以上飼うのは絶対ダメと反対した私も「体力が付くまでの一週間だけ」と言う妻に負けて止む無く家に上げました。が、約束の一週間が経ったから捨ててこいなんて言えるはずがありません。

さて、三匹目の住人は生後半年位の雌ネコ。名前はスズです。初めのうちこそ先輩ネコに遠慮して大人しくしていましたが、そのうち図々しくもモモからミイを奪ってからはまるで女房取り。体力的にスズに敵わないモモは「欲しけりややるよ。そんな男」と思ったかどうかはわかりませんが、今は孤独を好み遠くからミイとスズを見つめている毎日です。それにしても、ネコのことを気にせず泊りがけの旅に出掛けられるのは、いったい何時のことでしょうか。