

地盤調査の方法は、一般的にはスウェーデン式サウンディング試験があります。戸建住宅に限って言えば、いま最も広く採用されており、作業能率やコスト面において最も適した方法です。

方法としては、100kgのおもりの力でねじ状になった先端部を回転させながら押し込んで、そのときの半回転数（ N_{sw} ）を測定して地盤の固さを調べるものです。

欠点は貫通力が小さいので十分な調査ができない場合があります。こんな時、用いられるのがボーリング機械を用いて行われる貫入試験で、一般にボーリング調査と言っています。

これは63.5kgのおもりを75cmの高さから自由落下させてそのエネルギーで、先端を30cm貫入させた時の打撃回数（ N 値）を測定して地盤の固さを調べようとするものです。

にこにこ新聞

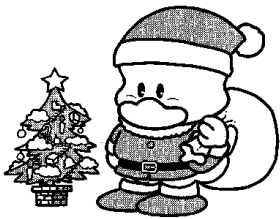
12月号

VOL. 120

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

印刷 米本 文子



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

No.50 このたび、土地を購入することになりましたが、仲介に入る不動産会社は『売買契約当日は、売主が都合で出席できないため、代理人が立ち会う』と言います。私は、まだ一度も売主と会ったこともなく心配です。代理人との契約では、どんなことに気を付けたら良いでしょうか？

宅地建物の売買では、印鑑証明書を添付した実印による委任状をもって、代理人の権限を確認するという方法を取ることがよくあります。

しかし、それだけでは必ずしも十分とはいえません。

なぜなら、実印が冒用されたり、他の目的に使用するための印鑑証明書が悪用されたりすることも意外に多く、また委任状そのものが偽造されるケースも少なくないからです。

他の物と比べ、不動産という高額な物を取り扱う宅地建物取引業者は、代理権の存在に全く疑う余地のない事情がある場合は別として、直接に本人に照会して、代理権の授与が真実かどうか確認する義務があります。

まずは、そのあたりのことを不動産会社に確認してみたいかがでしょう。

もし、その説明があやふやだったり、納得できない内容であれば、不動産会社に一言断りを入れて、直接、売主に確認するのも方法です。

この場合、ダイレクトな質問をするよりも、物件周辺

の環境のことなどを質問したり、世間話も交えながら不審な点がないか確認した方が良いでしょう。

また、所有権移転時（残金支払時）の際に、売主が立ち会わない場合は、宅建業者による確認はもちろん、司法書士が事前に、直接本人に会って権利証の確認や売却意思の確認をします。

なお、代理人と称する者が、今回の契約について代理権を与えられていない場合、つまり、無権代理人の行為は、そもそも本人に効力が及ばず、契約自体が無効となります。

この場合、あなたは手付金を支払っているにもかかわらず、物件を取得できず多額の損害を被ることになります。

このような不測の結果をもたらした原因が宅建業者の調査義務違反ということであれば、宅建業者の善管注意義務違反となり、損害賠償を請求できます。

なお、一般の住宅地の代理取引で事件となるのは、親族による無断売却などのケースが多いようです。



「これとこれ。そうだなあ、これも買っておくか」

スーパーでの買い物ではありません。不動産バブル真っ盛り
の頃、東京や関西の不動産業者は名古屋まで商圏を拡げ
てきました。

現地も見ず、まさに手当たり次第といった感じで、不動産を
買い漁っていききましたが、ほとんどが大手不動産会社を通じ
ての取引でした。

一般の方とは違い、買主は不動産のプロですから、ローン
を手伝うこともありません。また、現地案内もありません。物件
資料を渡せば、それこそ即買いますの返事が返ってくる、そ
んな営業ができた時代でした。

当時、知り合いの大手不動産会社の営業マンは、一か月
の仲介手数料が一千万を超えることも珍しくなかったと言
います。

「米本さん。なんといっても資本力です。力のある会社とお
付き合いの方が得ですよ」

聞くところによると、彼の年収は一千万円。
三十才という年齢で、これだけの収入はそうそう得られるも
のでありませんが、努力なき成果は三流といえます。

もともと、彼だけが特別だったわけではありません。

社長一人だけの小さな不動産会社を興したHさんも同じで
した。

「個人相手の仕事はたかが知れているからね。時間はかかる
しリピートも期待できない。やるなら大手との仕事だよ」

独立したばかりというのに、やれ海外旅行だ、新車だと景気
のいい話がポンポン飛び出すHさん。

いくら、時代の波に乗ったとはいえ、一千万円もの高収入
や海外旅行が、こうも容易く実現することに違和感がありま
したが、正直うらやましくもありました。

不動産業界に飛び込んだ時点で、自分もいつかはと、心に
決めていましたが、彼らの姿を見ていると、独立がすぐ目の
前に来ているように感じられました。

その夜、会社の上司に誘われ錦三に飲みに出かけました。
「米本。頑張ってる奥さんにブランドの服の一枚でも買ってや
れよ。頑張った者にはそれなりに応えるのがうちの会社のシ
ステムだからな」

酔いが回ると、決まって馴れ馴れしく(?)私の肩に手を回
す上司。「いいか。大きい不動産会社の人間と仲良くなれよ。
大きいところは商いが違う」

また、同じことを言っています・・・反論するのも面倒です。
馬耳東風と受け流しておきました。

編集後記

大物も小物も両方釣れる筏はないのか？



「でかそうだね」
隣の釣り人から声がかかった瞬間
それまで弓なりだった釣竿が、ピ
ンと反り返りました。
あと少し、もうちょっとという
ところで、大物を逃した若狭湾単
独釣行から二週間、人生初となる
大型クロダイに逃げられた悔しさ
が日毎に募ります。
「なにか釣れたの？」
「なんにも・・・」
「よかった。台所が汚れなくて」
可愛気のない妻の言葉が、疲れた
体にこたえます。
例年、この時期は食べて美味し
いカワハギ釣りに夢中になるとこ
ろですが、もう飽きました。今の
狙いはクロダイ一本です。
しかし、秋も後半、だんだんと
魚も冬支度で水温が安定する深場
に落ちる頃です。いまを逃すと
ヘッポコ釣りの腕前ではクロダ
イを釣るのは至難の業です。
「あす、釣りに行くけど行く？」
どうせ、イヤと言うに決まっ
ているけれど一応、妻を誘いま
す。
案の定「寒いからイヤ。一人で
行っておいで」しめしめ・・・
じつは、妻との釣りは仕掛け作
りやエサ付け、釣れた魚のはずし
まで、ぜんぶ私がやらなければな
りません。
カワハギ釣りなら、それでも構
わないのですが、クロダイ釣り
になるとそうもいきません。
穂先の動きに全神経を集中しな
ければならないこの釣りは、集中
力が肝心。
「エサ付けてええ」「針、引っ掛
かった・・・」とてもではありません
ませんが、妻の面倒なんて見てお
られません。
「筏の上、寒いんだよな。お茶
と弁当作ってええ」
面倒くさいなと言いつつ、温か
いお茶と有りあわせの具でおにぎ
りを握ってくれた妻。
これも予想通り。「コンビ二の
おにぎりは不味いが、家のは手作
りだから味が全然違う」
このひと言が決め手です。
「帰りにお土産買ってくるけれ
どなにか欲しいものある？」と聞
けば、さらにご機嫌は上々。
出掛ける時は気持ちよく出掛け
たいものです。
さて、今回の行き先は久々に三
重県の筏。
通い慣れたいつもの筏に乗るつ
もりですが、この船長は気が良
いとネット上では書かれています
が、それでもありません。
「米本さん。きょうは何狙い？
えっ、カワハギ？」
以前、大勢の釣り人がいる中、
まるで人を馬鹿にしたような言
方をされたことがあります。
とはいえ、ここは一度もポーズ
(釣果なし)だったことがない縁
起の良い釣場です。少々の失言は
許しましょう。早朝六時、朝陽が
昇り始めました。いよいよ出航の
時間です。
「型は小さいけれど間違はなく釣
れる筏か、当たりは少ないけど来
れば大物、どっちの筏がいい？」
今回は事前にクロダイ狙いと伝え
てありましたので、船長、狙う魚
の大きさを聞いてきます。
こんどこそ大物をと意気込んで
来たというのに、型は小さいが間
違はなく・・・を選んできました
私。小物釣りを脱却できるのは
はたしていつのことでしょうか。