



たかし

- 今月の『トピックス』【編集】 1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子
1. 不動産の相隣関係！
2. 厄介な地中埋設物！ 4. 老後の生活は母のように！
3. 生活保護受給者！ 5. 今月のリフォーム事情！

青春！夏の甲子園球場！

8月6日から22日まで、甲子園球場で高校野球の全国大会が開催されます。埼玉は浦和学園が出場します。母校である兵庫県の明石商業高校は残念ながら県大会決勝で敗れてしまいましたが、若者たちの活躍を応援しましょう！

1. 不動産の相隣関係！ 岡山 貴紀

8月になりました。40度近い猛暑が連日続いていますが、皆様体調は大丈夫でしょうか。夏が大好きな私でも、さすがにこの連日の暑さには堪えます。

この仕事を始めた時には20代だった私も順調に年を重ね、気づけば40過ぎ。帰宅しからの晩酌では、脂っこいものよりも豆腐を欲しています。体は正直とよく言いますが、内臓も順調に年を取っているようです。

アサガオの花言葉
「愛情」「結束」
白色のアサガオ
あふれる喜び・固い絆
青のアサガオ
短い愛・儂い恋
紫のアサガオ
冷静



以前はオーナーさんやお客さんはほとんどが年上だったのですが、最近では息子と変わらない年のお客さんを相手にすることも多くなり、親目線で接してしまうこともよくあります。そろそろ自分の健康についても、きちんと向き合うようにしないといけないですね。

さて、毎年のように法改正があり、不動産に関わることもたくさんありますが、今年の4月から施行された法改正にも興味深いものがありましたのでご紹介します。

不動産の身近な問題として、「お隣さんとの関係」があります。例えば、自分の土地の測量を行うときに隣地に入ってよいのか、ガスを隣地の下を通して引き込めるのか、伸びてきた木の枝を勝手に切ってよいのかといった問題です。

これらの「お隣さんとの関係」のことを、民法では相隣関係と呼んでいます。相隣関係は身近な問題であり、実は隣りから伸びてきた木の枝の切除に関しても、従来から民法に定められていました。枝の切除も含む相隣関係に関して、民法が改正され2023年4月1日より新しいルールがスタートしています。

民法の改正内容を知るために、まず改正前の民法の規定を知る必要があるかと思えます。改正前民法の相隣関係の「竹木の枝の切除及び根の切取り」に関しては、民法第233条に規定されており、

1. 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
2. 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、

お勧め物件情報！



お洒落な外観
角部屋・南向
静かな住環境



サンライズハイツ
賃料 60000円
共益費 2000円
駐車場 3000円
間取り 2LDK
住 所 西区指扇2856-11
交 通 指扇駅 徒歩10分
敷金 1ヶ月・礼金 なし
構造 軽量鉄骨造2階部分
【設備】都市ガス・エアコン・システムキッチン、TVドアホン、下駄箱・独立洗面所・シャワーブース

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06
〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子



LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜
■営業時間 10～19



指扇駅
ロータリー内

その根を切り取ることができる。というものです。

まず、以前より1項の規定により隣地から伸びてきた枝は、隣地所有者に切らせることができるという規定がありました。お隣さんがいれば、**お隣さんに「切って欲しい」**というのは以前から法律で認められていた**正当な権利**です。

次に不思議なのが、2項の規定です。根に関しては、自分で切ることができると規定されています。「枝」はお隣さんに切ってもらわないと切れないが、「根」なら勝手に切れるのです。

法律の制定当時の考え方としては、枝の切除は竹木に影響を与えるため、枝は竹木の所有者の利益に配慮していたという発想があったらしいですが、しかしながら、**根も切ったら竹木に影響を与えるので、近年はこの規定には合理性があるのかと疑問視する声**が多くを占めていました。

改正前民法では、仮にお隣さんが枝を切ってくれない場合、裁判を提起する必要がありました。根なら裁判をしなくても勝手に切れるのに、枝は裁判をしないと切れないという点もバランスを欠いていますよね。



また、改正前民法では所有者不明土地のケースが想定されていません。これは昨今、放置されて土地の所有者がわからなくなるというケースが増えてきたことによって起こり始めた問題でもありました。そもそも隣地所有者が不明であれば切ることを依頼できませんし、所有者不明土地は、裁判をする相手も分からないということであるため、裁判もできません。

つまり、改正前民法では隣地が所有者不明土地の場合には、枝をどうにも切除できなかったという問題があったのですね。改正民法第233条3項では、自分でも隣の木の枝を切ってもよいケースとして、以下

の3つを挙げています。

- ・竹木の所有者に切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
- ・竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
- ・急迫の事情があるとき。

1つ目は、頼んだのに切ってくれないケースです。催告したにもかかわらず、相当の期間内に切ってくれない場合には、自分で切ることができるとしています。ここでいう「相当の期間」とは、2週間程度と考えられています。つまり、催告して2週間たっても切ってくれない場合には、自分で切ってもよいということになります。

2つ目は、隣地が所有者不明土地であるケースです。隣地が所有者不明土地の場合には、**自分で枝が切れる**としている。

3つ目は、急迫の事情があるときのケース。急迫の事情があるときとは、例えば台風で枝が折れてすぐに切除しないと被害が出る危険があるといった状況が想定されています。

ただし、自分で切ってもよいケースで、隣地に入らなければうまく切れない状況も考えられますよね。そこで改正民法では、自分で枝を切るケースにおいて隣地の使用を認める新たな規定を設けており、**隣地が「更地」や「所有者不明土地」であれば、隣地に勝手に入って越境した枝を切ってもよいことになっています**。ただし、**隣地に人が住んでいる場合には、その居住者の承諾がなければ立ち入ることはできない**としています。

以上のように、とても身近な相隣関係の問題ですが、法改正もされたばかりで判例がないため、考え方や解釈も人によって違ってくることもあるかもしれません。しかし、全く知らないのと大まかにでも知っているのでは大きな差があると思いますので、これを機に知っておいて損はないと思います。

2. 厄介な地中埋設物！

不動産の中で、お客様が一番探されているのが「売地」です。その次は中古マンシ

ヨンの順になっています。これはあくまでも当社の場合です。

売地は駅から徒歩圏内で、更地で整形地で価格も1500万円前後で、そして建物は理想の間取りで・・・、お客様の夢は広がります。

しかし、土地が売りに出ても古家が建っていたり、広すぎて価格が高くなってしまいう物件が多いです。不動産会社に売却相談が入った場合、**売り物件情報はまず建築業者に連絡を入れるケースが多いです。**

建築業者さんは常に不動産会社を回り、土地取得の営業をしています。そして、購入の結論が早いので不動産会社にとっては早く売却出来て決済も確実なので、仕事とすればラクしてお金が入ります。

ですから、**一般のお客様に売地の情報が入るのは難しくなっています。**現金を用意出来て結論が早いとなると、また話が違ってきます。どちらにしても不動産会社を訪ねて、その場で情報が入るのはほとんどありませんので、**情報が早く入るように前もって購入相談をされておく**と良いでしょう。

売り情報が入れば、一番にご連絡させて頂きます。広告に出ている物件は売れていないからで、不動産会社が売却相談を受けた時点で、**購入希望の方に連絡を入れて広告する前に契約に結び付く**からです。

土地や古家を売却される方にとって、今の時代は別途諸費用が掛かるケースが増えました。契約に関わる、仲介手数料や収入印紙代以外に、測量費用・建物解体費用が掛かります。解体に掛かる費用も値上げが続いていますので、その都度確認が必要です。

他に心配される事があります。**売買契約時の契約書条文には、詳細事項が記載されています。**

(契約不適合による修補請求等)

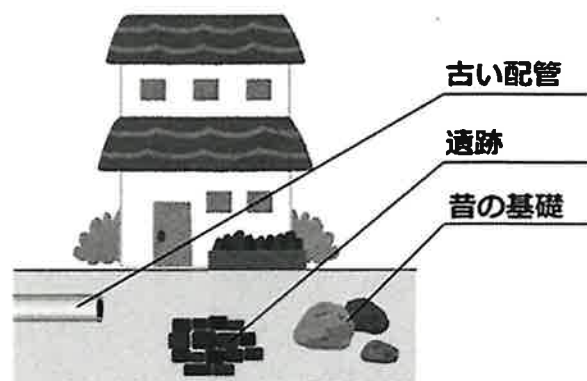
売主は、買主に対し、引渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であるときは、**引渡完了日から3ヶ月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負います。**ただし、建物については次の場合のみ責任を負います。

- (1) 雨水の浸入を防止する部分の雨漏り
- (2) 建物の構造耐力上主要な部分の腐食
- (3) シロアリの害
- (4) 給排水管・排水桝の故障

2. 売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、本契約の無効の主張、本契約の解除、売買代金の減額請求および損害賠償の請求をすることはできません。ただし、**前項の土地の契約不適合により本契約を締結した目的が達せられないときは、買主は、売主に対し、本契約を解除することができます。**

この中の契約不適合には地中埋設物があり、地中に埋まっている廃棄物や障害物などがあります。

●コンクリートガラ ●コンクリートの塊
●プラスチック ●建物の基礎 ●コールドールを含んだレンガ ●導水管、排水管、浄化槽 ●井戸 ●塩化ビニール管や木材
●庭石 ●農業用水路、他



古い家の中には、所有者さん也不知道の埋設物がある時もあります

以前に売却した土地の中には、相当昔に解体した建物を埋めていた所があり、とても驚きました。購入した土地の下に埋設物があると、買主はすぐには建物を建築できません。

埋設物を除去するには費用がかかります。**建物を建築するのに支障がある深さのところに地中埋設物があると、売買取引後に買主と売主間でトラブルが生じてしまうケースが多いのです。**

建売業者さんは**建築基準法施工令**により、一層基礎の強化や地盤工事をしています。それは将来において建物を解体するときに地中埋設物を撤去する費用が増えるという

事です。

建築基準法施行令第38条（基礎）

建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

建築基準法施行令第93号 （地盤及び基礎ぐい）

地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。

売買対象物が契約目的に合っていない場合、買主は売主に対して契約を解除できません。たとえば建物所有目的で土地を購入したのに、地中に大量の廃棄物が埋まっていた建物を建てられない場合、買主は契約を解除してなかったことにできます。

契約不適合（欠陥）によって買主が損害を被った場合には、売主に対して損害賠償請求ができます。契約が有効と信じたことによる損害（信頼利益）だけではなく、契約が有効に履行されたら得られていたはずの利益に相当する損害など（履行利益）も請求できます。

地中に埋設物が見つかったと、売主に説明義務違反が認められるケースもあります。売主の説明義務とは、売主が買主に対して対象物の状態を適切に説明しなければならない義務です。たとえば売主が物件の欠陥を知っていたなら、買主に告げた上で契約を締結しなければなりません。欠陥を告げると通常はその分代金が減額され、公平に取引ができます。

知っているにもかかわらず告げずに高額な金額で売買を行った場合、買主は売主に対して説明義務違反をもとに解除や損害賠償請求を主張できる可能性があります。

地中埋設物が契約不適合のもととなる「瑕疵」になるかどうかについては専門的な判断を要するので、迷ったときには弁護士へ相談しましょう。まずはアプローチにご相談下さい。



3. 生活保護受給者！

賃貸物件を探されるお客様の中で、やはり**生活保護受給者が多くなっています**。コロナ時代となり、若い方で「仕事がなかなか見つからない」という理由で生活保護で役所から家賃補助を受けてアパートを契約された方がおられました。

身内の方（三親等以内）の方が緊急連絡先となって、保証会社の入居審査も通りました。**保証会社の入居審査は「生活保護を受ける理由」が重要になります**。健康上一人暮らしをするのに問題が無く、仕事をする意欲のある方は入居審査が通るケースがほとんどです。

他の入居者様も、当初は区役所からの代理納付を受けていても、**仕事を始めてから**借主様からの家賃振込に変わる方もおられます。**生活費に不足がある場合は、引き続き生活保護の状況は続いています**。

問題は、高齢者の生活保護受給がとても多くなっている事です。昔は親の面倒は子供が見るとというのが常でした。子供たちが育てて貰ったのだから、老後は親を見るのが普通の考え方だと思っていました。

しかし、どんどん寿命が延びて100歳を過ぎて元気な方もたくさんおられます。子供たちが60歳を過ぎて、**本来ならば自分が子供に面倒を見てもらう年齢になっても親の面倒を見なければならなくなっています**。仕事を退職し、年金収入も限られています。**事情があって親の面倒を見られなくなっている人が非常に多くなっています**。

80歳を過ぎた方が一人暮らしをするという事で、賃貸物件を探しに来られます。先日は離婚したという女性が別れたご主人が住む家を二人で探しに来られました。女性は娘さんと暮らしています。この男性は年齢的に家主様から入居の許可が頂けません。

当社では過去に60歳を過ぎた方が室内で亡くなられたケースも経験していますので、**70歳を過ぎたお客様の賃貸契約には慎重にならざるを得ません**。ご家族が一緒であるとか、すぐ近くに住んでいて交流がある場合は問題も少ないですが・・・。

日本政府は、いろいろな諸事情で税金を使う事が多いですが、**生活保護費を見直す**べきではないでしょうか？ **生活保護受給者の生活は非常に恵まれている**と思います。一度この生活に入ったら抜け出しくなくなる人が多いのではないのでしょうか？

厚生労働省のホームページによりますと、「世帯の収入と厚生労働大臣の定める基準で計算される最低生活費を比較して、収入が最低生活費に満たない場合に、保護が適用されます。以下のように、生活を営む上で必要な各種費用に対応して扶助が支給されます。」



税金を支払う必要がないし、時には贅沢しているように見えますが、このままで本当に良いのでしょうか？ **住まいや生活状況など、国はもっと考えるべきです。**

4. 老後の生活は母のように！

同居している91歳の母ですが、1週間のうち6日デイサービスに通っています。母は若い時から活発な人でした。いわゆるキャリアウーマンの先駆けと言っても過言ではありません。

結婚するまではお茶やお花を習って、それぞれの先生から名前も頂いていたようです。私と弟が小学生の頃に両親が建築会社を始めました。約15年間、母は父に代わって職人たちの仕事の手配をするほか経営に携わっていました。

建築会社を閉めてからは他の会社に勤めて営業一筋でいつも社内で一番の営業成績を収めていました。時代の流行に敏感で、ハンドバッグ位の大きさの携帯電話が売り出された時も一番に手に入れて仕事に活用していました。

70歳まで仕事を続け、父が亡くなってから私と一緒に暮らしています。

母は若い時から何度も転居していましたが、関西から関東に引っ越してもすぐに生活に慣れてくれました。カラオケに出かけたり、西楽園に出かけてたくさんの友達が出来ました。

コロナ時代になってからは、徐々に体力や能力が衰えてきた気がしますが、デイサービスに行けばゲームを楽しむ・カラオケをする・書道・お花・工作など、たくさんの事にチャレンジして楽しそうです。



母がデイサービスで作った作品です

仕事柄、高齢者になって孤独な生活を送っている人をたくさん見かけます。毎日、何を楽しみに生活されているのか、自宅に閉じこもってばかりいる人を見かけます。

私の母は生活全般に補助が必要ですがとても元気です。私も忙しく暮らしながら母と一緒に生活に満足しています。私が91歳になった時、母のように日々を楽しく過ごせるだろうか？ 子供たちに迷惑を掛けていないだろうか？

私と母は毎年少しずつ体力の衰えを感じながら、維持できるような努力を続けています。気持ちの持ち方が一番でしょうか？

先月、元阪神タイガースの選手で「横田慎太郎さん」が28歳の若さで亡くなれたとニュースで聞きました。せっかく掴んだ1軍の舞台でわずか1年で脳腫瘍になってしまったのです。YouTubeで「奇跡のバックホーム」を見ました。ご家族の応援の元、たくさんの皆さんに勇気と元気を与えていたのですね。亡くなる直前まで。

若い人たちの自殺のニュースを見ると心が痛みます。精神的に弱くなった時、家族や友達の愛情が必要だと思います。日々生きている意味を考えます。

今の私があるのは、活発な母を見てきたからだだと思います。母はいろいろな事に

チャレンジして、誰とでも話が来て、何に対しても恐れを知らないような人です。

今はかわいいおばあちゃんですが、毎日書く書道は達筆なので、感心してしまいます。高齢者の人たちも、日々を元気に明るく過ごしましょう！ ご家族との交流も大切にしましょう！

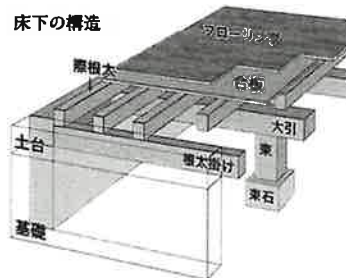
5. 今月のリフォーム事情！

フローリングの張り替え目安は約15年とされていますが、水分や床材の腐食で平均よりも早く劣化してしまうことがあります。今回は、その原因を対処法についてお伝えします。

「年月が経てば少しは古くなるものだ」と気になるフローリングの劣化を放置し、張り替えのタイミングを逃すとリフォーム費用が余計にかさみます。特にフローリングが沈む場合は、要注意です。手遅れにならないよう、日ごろから気を付けておくポイントを解説します。

床が沈む原因でもっとも多いのは、床構造の基礎部分の劣化です。床のすぐ下にある「根太（ねだ）」や「大引（おおびき）」の劣化、大引を支える「床束（ゆかづか）」の劣化、床を支える基礎である「束石（つかいし）」の劣化、床と合板の間にある接着剤の劣化などです。床構造の基礎が劣化した部分を歩くと沈むような感覚があります。直射日光が当たる場所や湿度の高い場所に多く見られます。

床が沈むように感じたら要注意です。腐っていないか、白アリがいらないか確認しましょう。



また、コンクリート造りの床の場合は酸化に弱く、土壌や雨などの影響で劣化します。住宅は、通気性を良くして湿気を逃がすように設計されていますが、換気が行き届かない部屋の隅や、日当たりの悪い場所では床が腐食してしまいやすいです。

長年、同じ場所に家具を置いたままにしたり、窓のない部屋を閉め切ったままにしたりしていませんか？

そのような場所は、家具を移動させる、換気をするなどの対処を定期的に行いましょう。腐食しやすい場所には、カビも発生します。一度発生したカビは、急激に増殖します。深刻化する前に普段から換気に気をつけ、通気性の悪いスペースにはサーキュレーターや扇風機で空気を送り込むように心がけましょう。

他にも、シロアリが原因となる場合もあります。シロアリは、湿度が高くジメジメした環境を好みます。床材や床下には木材が多く使われているため、シロアリによる被害も出やすくなります。

床の基礎部分が食べられて空洞化すると、人の重みにも耐えられなくなり、その部分が沈んでいきます。柱や梁などの建物を支える基礎部分がシロアリに食べられ細くなると、住宅が倒壊する可能性もあります。シロアリの発見した場合、早急にシロアリ駆除の専門業者に依頼しましょう。

よくフローリングが「沈む」とか「きしむ」といったご相談がありますが、その違いとは一体何でしょうか。床を歩く度にギシギシ鳴る場合、「床のきしみ」が起きています。フローリングは木を貼り合わせて作られています。

湿気によって木材が伸縮・膨張するとフローリングのつなぎ目にずれができます。ずれた木材が互いにこすれ合う時にギシギシときしむ音が発生します。湿度の高い梅雨の時期だけであれば問題ありませんが、季節を問わず床がきしむ場合は、早めにフローリングの張り替えを行いましょう。

フローリングが浮いてフワフワしている場合や、歩く度にグッと床が沈み込むときは、「床の沈み」が起きています。湿気が原因で起こります。床の沈みは、きしみよりも症状が重いため、すぐにリフォーム業者に相談しましょう。

以上のように、フローリングの傷み方には様々な原因がありますが、ご自身で判断が難しい場合には、(株)アプローチまでお気軽にご相談ください。

張替はお早めに！

