

9/29号 チャレンジ特集
 予告
 ●高校球児の挑戦! ●記者体当たり取材ほか

FM東広島は89.7MHz
 朝7時~夜10時まで1日15時間 毎日生放送!
 リクエストは radio@fmhigashi.jp FAX.082-421-0897
<http://fmhigashi.jp>

広島県料理業
生活衛生
同業組合
東広島美食倶楽部
<http://hishokuchibu.jp>

東広島市のグルメ情報を
ホームページで一発検索
東広島美食倶楽部 検索
 組合員紹介中!!

幸せな住まい探いを応援!!
住まいる特集号

2 page 今買うべきか、待つべきか
消費税引き上げ。地元企業の戦略を聞く。

3 page 地元FPに聞く!
家計簿見直し隊
ライフプランのチェックでマイホームを購入。

4.5 page きっと見つかるあこがれの物件
「不動産ナビ」

注意すれば未然に防げる!
不動産トラブル事例 Jimo通+で公開
<http://www.jimo2.jp/>

ほかにもある
「トラブルキーワード」!

境界線
 特に東広島は農地が多く境界線をきちんと決めていないところがある。ここからここまでが境界線だよと、代々説明を受けていたが実際は違った。

欠陥住宅・欠陥土地
 中古住宅では「基礎が傾いている」「雨漏れ」が多く、マンションではタイルの「剥離」、「水割れ」「ひび割れ」、土地ではまれだが「有害物質が埋まっている」と建物が建てられない。

不動産の権利関係
 買った土地が売主のものだと思っていたが売主とは違う第3者のものだった、担保など何も付いていないと聞いていたが担保権が設定されていた。

シリーズ「プロに聞く」
東広島で相次ぐ不動産トラブル
快適生活の条件はコレだ

東広島市内の新設住宅着工件数は平成23年計で1137戸、対昨年比14%の増加とファミリー層を中心に人口が増え、市内3大学の学生が約2万人暮らしている。人の往来が活発な東広島の消費生活センターには、不動産トラブルの相談が相次いでいる。トラブルに遭わないためにはどこに注意したらよいか、法律のプロ・弁護士法人あすか・今田健太郎弁護士に聞いた。(待田克彦)

地元のプロに聞く 地元のハウスメーカー、リフォーム業者、「お客さんに合わせた快適プランを提案」
 仲介業者に話を聞いた

株式会社マルハ外装
 廿日出秀一代表

外装工事に関して色やデザインなどは人によってさまざま。口頭だけの打ち合わせでのトラブルを防ぐために、パソコンでお客様の要望する色やデザインを盛り込んでシミュレーションし、塗料の素材も見本を制作。工事前に目で見て、納得してから工事にかかっています。

施工後は年に一度の定期点検を実施しています。社員が一丸となってお客様の喜びのために取り組んでいます。

株式会社不動産プラザ
 前場俊輔代表

賃貸の場合、トラブルになりやすい原状回復費用をあらかじめ決めておき、契約前に十分説明することでトラブルを未然に防ぐ努力をしています。また、入居前の部屋の状態を写真に残し、お客さんに事前に確認してもらい安心感を持ってもらうように努めています。

入居前に現地案内をして、しっかり物件を見てもらう納得した上での入居を勧めています。

創建ホーム・東広島支店
 支店長 広瀬伸治さん

お客様の夢をカタチにするオーダーメイドの家づくりを提案。ライフプランに合わせて納得いくまで何度でも設計プランを見直します。

この後、見積りを作成し契約へと進みます。現場ではいつもきれいに清掃し、整理整頓を徹底。完成し、引き渡した後も定期的なアフターメンテナンスで快適な暮らしのサポートを行っています。

心得3カ条

第一 実際に現地、現場、建物などを目で見る
 第二 事前に契約書をしっかり確認する
 第三 安心できる地元の業者や話ができる会社に相談する

トラブル回避の鉄則
 契約内容を十分確認

不動産トラブルを防ぐ心得3カ条として、「実際に現地、現場、建物などを目で見る」「事前に契約書を確認する」「安心できる地元の業者、話ができる会社に相談」が鉄則。しかし、これも当たり前のことばかり。「その当たり前ができていない」と今田弁護士は警告する。

高齢者はリフォーム被害
 ファミリー層は近隣問題

今田弁護士のもとへ相談・依頼があったものは、高齢者ではリフォームに関する相談。訪問販売のセールスマンに家屋の傾きや白アリ検査と言われ家を調査し、欠

陥部分を指摘され、必要もないところまでリフォーム工事の契約で悪質なもので数百〜数千円円の被害にあったケースもあるという。トラブルを未然に防ぐには「その場で契約しない」ことが一番。

また、30〜40代のファミリー層から相談件数の多いのが近隣との人間関係の問題。ペット不可なのにペットを飼っている騒音、振動といったことで生活環境は十人十色。現地には一度だけではなく、時間帯や曜日を変えて見に行くことが重要。トラブルになると解決が難しいので、「何より納得して購入すること」だ。

賃貸物件の原状回復費用
 学生からの相談多い

学生の多いまちの特性なのか圧倒的に賃貸物件で退去時の敷金返還問題が多いという。クリーニング一式、クロスやふすまの張り替え・交換などすべてを賃借者が負担し、敷金以上に請求されるケー

スだ。退去時に敷金以上の請求をされた西条町の男性会社員は「たばこも吸っていないし特別汚していたわけではないが、クロスを全面張り替えてもらうと言われ納得できなかった」と話す。だが、部屋を借りる時点で退去のことまでは想像もできないのではないかと。それでも「事前に契約書をよく確認し、原状回復に関してあらかじめ内容をチェックする」と今田弁護士は念を押す。

実際に契約書を見ると言葉が専門的で難しく内容を理解できなかった。業者からの説明がないと文章の内容まで吟味することはできないと感じた。不動産の購入や賃借に関する契約事は、直接顔を見て話ができる地元の業者、信頼して何でも話ができる会社に相談することが大切だ。

記者の目

契約書に書いてあることを十分理解して不動産を購入・賃借している人がどのくらいいるだろうか。字の羅列で内容を理解するところか流し読みするくらいで、内容に疑問を持つこともない人も多し。わたしもその一人で、過去に賃貸物件を賃借契約する際、よく内容を理解せず書類に印鑑を押していた。

今田弁護士は「契約書に原状回復の中身が具体的に書いてある不動産仲介業者は安心できる」と言う。

今回の取材を通して、契約をして住むのは自分なのに手放して業者任せにしてしまうのはトラブルの元だということだ。売買も契約書の中身をしっかりと説明してもらえ、信頼できる業者に依頼することでトラブルを未然に防ぎ、快適な生活を送ることができる。

今田健太郎さん、東広島市西条町出身、36歳。一橋大学法学部で学び、大手建設会社に勤務したのち司法試験を受け弁護士の道へ。故郷の東広島市で弁護士事務所「あすか」の立ち上げに参加。弁護士歴は10年目。「相談に来た人に安心を」が信念の熱血弁護士。