

問取りフランチー通信

No. 9

2023年1月1日

＼(≧▽≦)／ あけましておめでとうございます。昨年は大変お世話になり誠に有難うございました。本年も宜しくお願い申し上げます。皆様の最高の幸せ・豊かさ・健康を心からお祈り申し上げます m(＿)m!(^^)!

一般社団法人 日本問取り協会 代表理事 問取り先生(≧▽≦)

濱田講師



2022年後半の優秀賞は、濱田講師になりました！地道に開講し、結果、多くのかたがたに問取り学をお伝えくださいました！問取り学を広めることは、すなわち、95%の方々を救うことです。ご活動に対し、厚く敬意を表します。
m(＿)m!(^^)!

2023年決定済み講座

2023/1/14 (土) 静岡県	会場・2級	市川講師	詳細は市川講師へ 連絡下さい	AM10:00～ PM16:45
2023/2/18 (土) オンライン	WEB・初級	本部	全国 <u>ジュージヤカルチャー</u> <u>オンライン講座</u>	AM10:30～ PM12:45
2023/4/26(水) オンライン	WEB・初級	本部	全国 <u>ジュージヤカルチャー</u> <u>オンライン講座</u>	AM10:30～ PM12:45

2023/6/17(土) オンライン	WEB・初級	本部	全国ジュージヤカルチャーオ ライン講座	PM13:30～ PM15:45
-----------------------	--------	----	------------------------	---------------------

間取りクイズ（上級編）

優良な土地を選ぶことは難しいです。家づくりにたずさわる間取りプランナーは、依頼主が優良な土地を選べるように協力することが大切ですし、その知識を持つことが大切です。

では、問いに答えなさい。

右写真の売り土地があります。写真右側の更地が売り土地です。

売り土地の左には隣地があり、売り土地との境界には、ブロックが積まれており、その上にアルミフェンスがあります。

その左には植え込み（庭）があり、写真には見えていませんがさらにその左に一軒屋（2階建て）があります。

ブロックをよく見ると、売り土地の地面は「←A」で、「←B」まではグレイ色です。そこから「←D」まではブロック2段です。

隣地の地面の高さは「←CC」であり、これは「←C」と同じ高さです。

こういう条件の売り土地を買う場合、何に注意する必要があるのでしょうか？



ヒント：

- 1, なぜグレイ色の部分があるのか？
- 2, なぜ隣地の地面は「←B」でも「←D」でもなく、「←C (←CC)」なのか？

【問いの答え】

グレイ色はコンクリートです。高さは40センチありました。ブロックはホームセンターなどで購入できる普通のブロックです。ブロックの高さは20センチと決まっています。グレイ色は擁壁です。擁壁というのは、地面の高さを上げるときに造るコンクリート製の壁です。地面を上げる場合は必ずコンクリート、厳密に言うと鉄筋コンクリート造にする必要があります、普通のブロックは強度不足のため使えません。

ということは、隣地の経緯は以下と推測できます。

- 1, 隣地の施主は最初、「←B」の高さまで地面を上げるため擁壁を造った。
- 2, そして、隣地地面を、「←B」の高さにするため、敷地全体に土を入れた。
- 3, 「←B」の高さになった土地に、家を建てた。
- 4, その後、庭工事をするとき、「←B」の高さの地面の上に、ブロック2段を積む工事をし、ブロック1段分(20センチ)の土を撒き「←C」、木などを植え庭を作った。
- 5, 結果、現状の地面の高さは「←CC」となった。

上記経緯を踏まえると、この売り土地を買う施主とその施主に協力する間取りプランナーは以下に注意する必要があります。

①隣家が地面を高くした、という事実があるのだから、その理由を隣地所有者に聞く。(間取り先生が質問済み：答えは「洪水が多い地域だから地面を上げた」とのこと。)

②となると、売り土地を買う施主も地面を上げるべき、という判断になる。となるとその費用がかかることを施主に教えてあげる必要がある。

③となると、施主からは、「いくらかかる？」という質問が出るので、間取りプランナーはネットで「〇市、擁壁、工事」などと検索し、土木業者を探し、「これと同じ高さ40センチの鉄筋コンクリート擁壁を造り、土を入れると、いくらかかるか？」を教えてもらう。

④詳しい額までは分からないが大体の額は教えてくれるので施主に教えてあげる。

*ここまでできれば、非常に優秀な間取りプランナーとなれるでしょう。

【補足】ちなみに、上記のように、20センチの土を入れ、それを擁壁でなく、ブロックで支えていることは、建築理論からいうとダメなのですが、実際にはよくおこなわれていることです。

オンライン講座

不動産ココさまで、間取りプランナー講座を取り扱って頂けることになりました。

<https://fudousan-koko.jutaku-s.com/qualification/detail/45>

MP 資格者へのお願い

間取りを作るとき、あるいは修正するときは、以下事項を必ず実施してから、間取りをつくり、あるいは修正してください。義務事項をひとつでも怠れば、問題になることが多いです。

例1、法令調査は窓口に行かずHPと電話だけで行った → 間取りを作り販売した → 施主がハウスメーカー・工務店で契約した後、その間取りが法令に反していることが分かり、建築不可となった → 当該MPへの損害賠償問題に！

例2、構造判定をしなかった → 施主が持ってきた間取りを修正した → 施主がハウスメーカー・工務店で本契約する後、その間取りが構造判定に反していることが分かり、建築不可となった → 当該MPへの損害賠償問題に！

例3、現地調査をしなかった → 家が完成し住んでみると、隣家の屋外洗濯機の騒音がリビングに入り、うるさかった → 当該MPの信用が一気に失墜し、同時に、協会の信用にも傷がついた → MP資格そのものへの信用が失墜し、全MPへの依頼数が減少！

【間取りプランナー資格者義務事項】 ←は必ずお守りください。

1、 法令調査をするため行政庁に行くこと。

*電話を使った調査や、行政庁 HP を使った調査では、間違いが多いです。かならず行政庁に行って、担当者から直接、正しい見解を聴取してください。(2級、上級で学びます)

2、 現地調査をするため、現地に最低2度行くこと。

*現地に行かないで、間取りを作ることは厳禁です。(2級、上級で学びます)

3、 施主ヒアリングを行うこと。

*電話は厳禁です。かならず対面 (WEB 対面通話含む) で行ってください。(2級で学びます)

4、 施主生活スタイルの聴取をすること。

*これは、対面・電話・メール、いずれでも可です。(2級で学びます)

5、 間取り学にのっとなって間取りをつくること。

*間取り学に、適正にのっとなって、間取りをつくって下さい。(初級～上級で学びます)

6、 建築構造に詳しい建築士に構造判定を行ってもらおうこと。

*構造判定ができない建築士は多いです。かならず、建築構造に詳しい建築士を雇ってください。(上級で学びます)

*上記1～6のいずれかを省略し作った、あるいは修正した間取りを販売した場合は、間取りプランナー資格者の登録は抹消されますので、ご注意ください。

編集後記

★コロナワクチン接種での後遺症と死亡が数え切れませんね。2022/12/16 時点で接種後の死亡は 1919 人です (厚労省発表) <https://www.mhlw.go.jp/content/10601000/001025019.pdf>。私の周囲では健康だった人が接種後に 6 人も死亡し、本協会関係者でとても健康だった人も接種後に重度の後遺症をわずらいつつ入院中です。

★世のウソに、だまされないでくださいね。

<https://www.nicovideo.jp/watch/sm39699977>

<https://www.nicovideo.jp/watch/sm39619672>

<https://ameblo.jp/sunamerio/entry-12778965585.html>

皆様、お気をつけください m(__)m

間取り先生