

昨年を上回る猛暑にみまわれた今夏、皆様いかがお過ごしでしたでしょうか。お元気ですか。みそら野には、8月下旬のある日突然に秋がやってきました。寒冷前線が通過したと思ったら（寒冷前線って姿、気配ともよくわかりますよね！）、北の高気圧が全身秋・秋秋・という具合で到着しました。その後残暑もなく日毎気温は下がり、もしかしたら今年は、白馬連峰の初冠雪も紅葉も早いかな！と思うほど秋の気配の深まりは急ぎ足です。白馬の山並みが、澄み切った空気の中くっきりとそびえています。

今回は、7月に長野県北部（とりわけ北隣の小谷村）を襲った7.11 梅雨前線集中豪雨災害について少しお知らせします。数日間降り続いた雨は、11日午後からは狂った様な雨脚となりその雨の降り方に誰も恐怖心をもつほどでした。その日の内にあちこちの河川は氾濫をはじめ、崖崩れがいたる所で発生し、国道をはじめすべての道路、JRが不通となてしまいました。とりわけ白馬を源流とする姫川は山々すべての雨水を集めて峡谷を刻み日本海にそそぐ河川ですから、これほどの雨量となれば鉄橋も橋も川際の土地も建物も全てを怒濤の如くなぎ倒し削りとり暴れ下るしかなかったのです。白馬、小谷のスキー場や山肌もあちこち地肌を見せ、小さな美しい沢筋も石と泥ばかりとなりその幅も大変広がっており当時どれだけ多くの水が濁流として流れ下ったか想像に堅くありません。白馬山頂で降り始めからの雨量は600ミリを上回っていたと言うことが報告されています。

尚、小谷村は国の激甚災害指定を受け懸命の復旧作業中です。

現在もJR大糸線は南小谷一系魚川間は復旧の見込みもなく、姫川沿いを並行して走る国道148号線もようやく一部山道に迂回し通行可となつたものの冬期の通行は不可とのこと、線路や道路を通す地面さえ無くなったのですから完全復旧には年単位の時間を要するとのこと。JRは、その復旧すら見込めないとのこと。ローカル線が災害に逢った場合それを機に廃止される前例になつてはならないと思います。関西北陸方面からのアクセスが出来なくなってしまった為、白馬小谷の受けるダメージは大きくこの夏の観光客は激減、冬のスキー客の大きな減少もすでに予測されています。下降傾向顕著な土地価格にいつその加速をもたらすのではと懸念しています。

美しい風景を取り戻すには、数年、所によっては数十年を要するかもしれませんが、きつと穏やかな山村風景や渓谷美が戻ることを信じています。

白馬村内の被害は以外に少なく、みそら野別荘地内も小さな水路が数箇所溢れた程度で済み、幸いにも大きな被害がなかった事を皆様にご報告します。

不動産情報 1

100坪強の住宅用地に適した場所のみ動いています。価格は坪単価10~11万円が今日現在の適正価格と考えますが、面積の大きい土地や道路後退のある土地、国道からみて奥となる西よりの土地は、需要がないため価格を一桁まで下げざるを得ない状況です。別荘地として最適と判断している土地でも住宅には不適ということで購入が発生せず苦慮中！金利がいくら低くなくても、景気そのものの動きがよくならない限り、余暇にむけた個人投資、企業投資は冷凍庫の中のように冷え固まっています。

かねてより皆様のお手元へ 不動産業者からみそら野別荘地に関する様々なダイレクトメールが郵送されている様ですが、諸々の問題はあったものの他の不動産業者の営業活動として受け止め、静観、時には放置せざるを得ませんでした。

ダイレクトメールの内容は、土地売買仲介はぜひ任せてほしい！手持ちの別荘を貸別荘として高値で斡旋する！土地を譲ってほしい！等様々な種類であったようですが、ついに別荘地を利用してアパート経営をすすめるDMまで届いたとのこと。

みそら野別荘地を開発分譲し、その後管理に従事し、都合により土地売却希望が発生した場合は環境を維持できる相手に売買を仲介するというように一貫してみそら野別荘地の総合的な維持発展を使命としていた当社ではありませんが、長い年月の間には、至らぬ所や力不足のために、また、バブル期にみそら野の売買専門家と語ってDMを土地所有者に送り土地の転売をすすめた業者の無責任な転売や開発等の結果に現在直面しています。

まず、別荘地にそぐわない建物の建築や 当管理事務所の存在さえ知らされず土地を購入した方が管理契約やみそら野自主規制も知らないという事により隣地後退、道路後退、高さ制限、屋根雪の隣地落下禁止等の建築条件を守らない事によるトラブルが発生します。次に他業者（決して全てではないが）は、今後のみそら野別荘地がどのようになっていくかという様な事に関心は無いわけですから、隣接や近隣の状況に影響が出る事等がわかっていても高く買う者なら目的を問わず転売してしまいます。狭い土地に商業施設が建ちその関係の車が道路に放置されれば除雪に影響が出ることも必至です。近隣で昔から静かな別荘生活を楽んでいた方の環境は一変してしまいます。また、バブル期に転売どころか土地買い取りをしてきた結果、不動産状況他景気全般の沈滞が続く今、安値で土地を放出せざるを得なくなっている業者もあるようです。土地を売りたい方の数に比べ購入の話は非常に少なく又、購入条件の限られている現在、ようやく見つかった貴重な売買をすすめる最中に、かつて手にいれた土地を手放したい業者が坪単価辺り数万円も安い物件を出せばその話が頓挫するだけでなく全体の土地価格が急激にダウンすることになります。そうでなくてもゆるやかに土地価格は下がり続ける現在、相場に呼応した値下げをただけで高値感がでてしまう結果を招いています。

当社は決して一社のみで みそら野の不動産売買を抱え込んでしまおうとは考えません。実際、大手銀行、不動産流通機構、信頼のおける不動産業者等とは関係を深め売買を進めています。又、土地の所有者の方の知り合いの業者が転売仲介を行う事もありますが、相談や報告をいただいた場合は、新所有者の方とコンタクトをとる事が可能ですから みそら野別荘地の約束事を理解していただく事が出来、トラブルは発生しにくくなります。

みそら野の土地を長年大事にお持ちいただいているのですから、お手元に様々な情報は届くはずですが、情報を吟味され、個々の土地については別荘地全体の有り様を大切に思っただけならば幸いです。土地に関しての質問もお気軽にどうぞ。もし他の業者に転売を委ねられた時は、その報告とみそら野別荘地の約束事の伝達をお願いします。みそら野別荘地が皆様の協力の下、よりよい環境の中で成熟していくことを私たちは心から願っています。無秩序な転売や開発行為によって、かつての環境を阻害された方も被害者であると同時に何も知らされず購入した後各種トラブルが発生することになった当事者の方もまた被害者であるといえます。当社もスプロール化を止めようが無かった事につき反省するとともに管理業務、不動産業務双方の体力強化に努めています。