

第三章 不動産広告は面白い ～物件広告の刺激的な見方

●土地付き・庭付き・いわくつき

「なぜこんなに安いのか？」と思う格安物件！

不動産の広告や現物物件そのものを数多く見てみると、異常なほどに安い物件というものに出くわすことがあります。そのほとんどは、訳あり物件！です。専門用語的には、何らかの瑕疵（かし）、つまり、欠陥がある不動産のことをいいます。

で、どんな欠陥があるのか、まずこの種類を知っておくことはとても大事な事だと思いますのでそれを最初に説明しておきます。4つあります。

- (1) 建物の傾きや土壌汚染などの「物理的瑕疵」
- (2) 建築制限など、法令上の制限にひっかかる「法的瑕疵」
- (3) 電車の振動、日照被害などの「環境瑕疵」
- (4) 「心理的瑕疵物件」＝「事故物件」と言われることもあり

上の(1)～(4)、説明しなくとも分かりますよね。これらは人によって許容度が違いますから、許容できる人にとっては格安物件を手に入れるチャンスです。と同時に、「この家、なんでこんなに安いのか？」と思った時に参考にして欲しいことがらでもあります。

ここで(4)についてだけ、少し細く説明します。いわゆる事故物件。

居住者が自殺した、殺人事件があった、住人が孤独死したといったケースです。物理的、法令上の問題がなくても、住人の心理に影響を及ぼしうる物件です。孤独死については、私も一人暮らしですが、脳卒中や心筋梗塞などやむを得ない部分もあります、こういう経緯を経た物件をどれくらい嫌だと考えるか。もちろん、発見されるまでの時間を問題視する人もいるでしょうし、それに至った事情が気になる人もいるでしょう。まあ、いろいろひっくるめての事故物件であります。

以前テレビのニュースでありました。京都市内で中古住宅を買って数年後、シロアリ駆除業者が床の下から遺体を発見しました、しかも、前住人はグループで練炭自殺していた戸建て住宅。おそらく遺族が格安で売っていたのであろう。何人かを経てその人はその事件を知らずに買ったのであろう、なんていうことが報道されていました。

「土地付き・庭付き・いわくつき」、その中の「いわく」でも中身はさまざまです。これを専門用語では「瑕疵」ということ、これを知っただけでも「オレちょっとは知ってるぜ」と自慢できます。

不動産売買には他にも多くの専門用語が出てきます。これらの言葉を知っておけば、痛い目に遭う確率がぐ〜んと低下します。

●好評につき完売！のはずなのに、売れ残り

マンションの広告が入ると仕事から、買う気もないのに延々・しげしげと見入ったりしています。

【キャンセル住戸が発生！】

売れ残ると、広告によくこんなコピー（売り文句）が出ますよね。「第1期～第3期連続完売！ 好評につき最終分譲」にもかかわらず、です。

で、冷静に、私が何を最初に見るかという、【物件概要】です。

【物件概要】

- ・ 4階建て（第一種低層地域） 総戸数36戸
- ・ 竣工予定 H28. 4月下旬
- ・ 販売戸数 9戸

まあ、物件概要には他にも駐車場とか交通とか建ぺい率とか構造とか、間取り 2LDK～4LDKとか、専有面積 67～90平米とか、いろんなことが書いてありますが、私が最初に見るのは、上の《総戸数と販売戸数と竣工日》ですっ！

「もう完成なのに、まだ1/4も残ってんだあ」、と思うわけ。

普通だと、マンション購入を考えている人は、どうしても「住所と間取りと価格」から見ちゃいますよね～。

このマンション、半年経ってもほとんど同じ広告で入りました。つまり、全然売れてない！ 相変わらず、1/4が販売中。

ところで、この物件、低層マンションです！ 4階建て！

私のマンションも4階建てなのですが、京都は風致地区が多いせいで高

い建物が建てられないことがよくあります。(街なかでも高さ制限があつて、7階建てまでとか 11階建てまでとか)

低層マンションというのは、風致地区以外ではだんだんと絶滅危惧種になっているらしいですが、低層マンション特有のメリットとデメリットがあります。

低層マンションのデメリットは、エレベーターが無いこと！

.....高齢化社会&車椅子生活は絶対不可と考える人も数知れず。

逆にメリットは、

エレベーターがないせいで、維持費(修繕積立金)が安くできること！

.....どうせマンション。車椅子必需になったその時は、エレベーター付きか施設に移れば良いと考えられる人。

マンションの場合、区分所有ですから、高い建物ほど一軒あたりの土地代は安くなります。

で話を手にした広告に戻すと、

3LDK 3420万円 月々5万円台の返済♪ だそうです。

→ 試算してみると、

頭金が2割の700万円くらいあつて

ボーナス月はいつもの月より、プラス2倍払うとして、

書いてある返済例の金利=0.625%を当てはめると、

35年返済で、

月々 54000円。 ボーナス月は16万円ほど

なんて言う計算になります。

注意点は、あくまで「返済例」ということ、つまり返済分しか計算されていませんっ！ 諸費用が入っていません。どんなモノがあるかという、契約手数料、登記代に火災保険とかローン保証料とか。あと、マンションの場合、毎月、管理費と修繕積立金（と駐車場代）が必要です。

●絶対に知っておきたい、不動産用語

不動産広告を見る時の正しい見方、というか、私の見方を説明します。是非参考にしてください。

不動産広告には、先ほど書きましたように、必ず「物件概要」があります。項目が多いので少し小さい字で書かれています。名称や場所、それに最寄り駅までの距離（通常、徒歩五分）から始まり、開発地域やマンションの規模など。私はまず最初にこの物件概要を見て、私の頭の中で大体のイメージを掴みます。最近、インターネットの地図検索で、航空写真まで見る事が出来ますので、

「あー、少し離れると田んぼや畑がまだまだ残っている地域だなあ」とか、
「三本の大きな川が合流しているし、水はけはどうなのかなあ」とか、
「近くには背の高いビルも多いなあ、日当たりはどうかなあ。将来となりに、ビルが建ったりしないかなあ」とか、

こんなことを想像します。

もっとも、地図を見なくとも、物件概要に書かれてある「用途地域」でかなりの事が分かります。商業地域とか工業地域とか。もし太陽光発電の

計画があって、隣に背の高い建物が出来て困るような人や騒音が気になる人は、第一種低層地域を最優先する、という考えを持った方が良いでしょう。

もう一つ大事な情報に、「市街化区域」と「市街化調整区域」というものがあります。注意しなければいけないのは調整区域の方。こちらは建物を建てるのに法律上の制限があります。簡単に言うと、

「なんにも使っていない空き地を買って、そこに家を建てよう」
なんてできないのです。調整区域では建築確認が降りません。降りないという事は、建築基準に満たさないということで、そんな建物は資産価値はほとんどありません。結局、建築できない土地は資産価値が通常は低くなります。

もっとも、銀行融資を受ける場合は、その段階ではねられたりすることも多くあります。「買おうとした家が違法建築だったので、銀行で拒否された」、こういうことがあるのです。

●私が「用途地域と地目」を最初に見る理由

先ほど述べた「用途地域」は、都市計画法という法律で、「建てられるものを規制している」ものです。大まかに言うと、住居系・商業系・工業系の三つがあります。(別表)

いわゆる住宅街と言われるところはこの住居系の指定がされている地域です。例えば、第一種低層住宅専用地域に指定されている土地では、コン

ビニすら建てることができません。小さな店舗兼住宅（パン屋さんとか美容室とか）程度の建物の建築までが可能な地域です。

商業地域というのは文字通り、商業に適した地域です。駅前の土地などは大抵この指定がされています。

静かな閑静な住居を望むのなら住宅系を選ぶ必要がありますし、すぐに買い物できる便利な所なら、商業系地域を選ぶ必要があります。

「用途地域」と合わせて知っておいて欲しいのが「地目」です。これは、登記法に基づくもので、固定資産税に関係してきます。

ほとんどの場合、住宅は「宅地」に建っています。でもまれにそうではないことがあります。田舎に行くと、登記上は畑（農地）なのだけど、いつのまにか駐車場になっている、なんて言う場合も珍しい話ではありません。その駐車場がいつのまにか農機具小屋に変わっている、ということも珍しくありません。それが年月を経ていつのまにか家屋が建ち、なぜか中古不動産として販売されていることも珍しくないのです。

このような物件は、格安である代わりに次に売却するときは非常に困る物件になります。同時にローンを組む際にも障害になることが多々あります。しかし、それをねらって格安で買ったたいて買う人もいます。不動産売買というのは、魑魅魍魎の世界なのです。

でも普通の人ならば「変な物件は買いたくない！」と思うのが当然。だから避けた方が無難だと思えます。

《用途地域》

住居系	第1種/2種 低層住居専用地域
	第1種/2種 中高層住居専用地域
	第1種/2種 住居地域
	準 住居地域
商業系	近隣商業地域
	商業地域
工業系	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

《地目》

田、畑、山林、保安林 宅地、学校用地、公園、鉄道用地、 原野、墓地、ため池、堤、公衆用道路 雑種地 など

●隣にビルが建って、景観が！ 日照権が！ 太陽光が！

今、太陽光発電が流行りですよ。でも、もし隣に建物が建って、日陰になって、発電量が減ったときどうします？ あるいは、

眺望が気に入って買ったのに、隣に建物が建って、風景が見えなくなったらどうします？

景観訴訟・日照権訴訟、この手の訴訟はこれまでいくつもありますが、現実には、都市計画法で定められた用途地域で、建ぺい率も容積率もその他種々の法令も守って建てられる建物に対して、先住者が文句を言う権利はとても制限されています。

工場の建てられる区域に住んで、あとから出来た工場に「いままでよりうるさくなった」と裁判しても、許容限度内なら問題なし、とされるのです。

昔、マンションの南側に別のマンションが出来て、日照権が裁判になりました。しかしさらに、南側にマンションが出来て、真ん中のマンションは、訴えられた方であり、かつ、訴える方にもなったというまれな裁判がありましたが、結局、一日の日照時間がどれくらいか、許容限度内か、が争点となりました。「建つ前より悪くなった」だけでは、文句が言えないのです。

私が広告を見る時に航空写真を見るのも、こんな隣地にどんな建物が出る可能性があるのかなあ、という参考にしたいからです。何てったって、数十年間そこに住むつもりで買う人が多いわけですし、もし、そのときすでに、隣に広大な空き地があれば、すぐにでも何か建つと思う方が普通でしょう。

どんなものが建つ可能性があるのか？ これは、用途地域もそうですし、周りの環境にもよります。だから地図上の判断、航空写真での判断はかかせないのです。

もっとも、普通の人、知っている範囲で家を買うことの方が多いでしょう。こちらは道が混む、こっちは商店に近い、この辺は夜中結構騒がし

い、などなど。だから、航空写真を見る以前に、そこがどんな土地なのかを知っています。その時に普通では知り得ないのが用途地域。道一本隔てて変わっていることは良くあります。本当は役所に行って都市計画図を見る方が良いとは思いますが、せめて、自分が気になる物件がどんな用途地域に建っているかは、確認した方が良いと思います。

あとは、本当に契約しようかどうか迷うくらいの物件にであったら、朝昼夜と時間をかえて、平日休日と日にちも変えて、その付近を実際に歩き回ればその土地がどんな特性を持っているかを的確に判断出来ると思います。

●「ため池」に建っている家

私は先ほど書いたように不動産広告を手にとると、まず、「物件概要」から見始めるのですが、

「うわあ、この家、地目が『ため池』だ」なんてことができました。本当の話です。

これ、登記上の話で、池のすぐそばの横の土地が、現状は実際には土地になっていたか、あるいは、造成してちょっと埋め立てた。でも登記上は「ため池」のまま、というパターンです。

不動産業者が、登記上の地目をごまかして広告を出すのは禁止されています。だから、ある意味、この広告主は正直である、という見方もできます。ちなみに、「地目 ため池 (近日中に登記変更予定)」なんて書かれて

いました。

ただ、ため池の横、あるいは、かつてため池だった土地は水はけが悪そうです。もっとも、私の田舎では隣が田んぼや金魚のため池、という宅地も多いので、ようは、敷地の境がしっかりしていて地盤対策がしっかりされていれば大丈夫だと思うのですが、購入時にはしっかり確認しておきたい部分です。海沿いや埋め立て地に建つタワーマンションなんて、一杯あるわけですけどね。

もちろん、地目が「宅地」であっても、その前は何だったのか？ 畑を造成して最近出来た宅地・以前から何十年も家が建っていた宅地、いろいろあります。どんな履歴の土地なのかは確認しておいた方が無難です。

●自由設計なのに、家が完成済み

不動産広告を見ていると、自由設計で土地だけの販売。だけど、販売後に当社で建築してくださいという広告もよくあります。建築条件つき土地販売というものです。工務店が、家を建てて儲けるのに土地を手に入れて作ってから売るパターンが多いと思います。

で、これ、広告が入った時には、すでに建物がほとんど出来ちゃっている、なんてことが時々あります。よほど現地を頻繁に出向いて広告と見比べないと分かりませんが、10軒~20軒くらいの中規模戸建て開発地域だと、こんなこともよくあります。

私などは、「お一家の新たな販売だ。ああ、この前空き地になったあそこ

の土地だな。どれどれ.....」、とわざわざ見に行って、どれくらいの価格帯のどれくらいの家が出来るのかなあとワクワクして観察しながらチェックしています。

さて、建築条件付き土地の広告。これも、表記上、法律上の問題が絡みます。

建物を建てたい → 建築確認を出す →
→ 着工 → 確認済み証をもらう

これで、やっと家が出来るわけなのですが、この流れの途中で広告が出ます。タイミングと法律の縛りで、虚偽広告にならないためのタイムラグでどうしても、すでに家があるのに、土地だけとして販売しなきゃいけない場合も多いのです。

●現地を見ないで買ったらまだ「畑」

お客さんの話です。

—— 半年前に、販売会社に行ったんです。そしたら、『丁度昨日出てきた土地です、全部で 10 軒の土地ですが、今なら好きな場所を選べますよ』ということで、契約しました。

建てるのはまだ二ヶ月後だから、その時は、建物は適当な仮の物件として、土地と建物の契約をしたんです。でも、建物設計の途中から話が進まなくて、ちゃんと春に引っ越しできるのかなあと思っていたら、まだ畑なんです、宅地じゃないんです。——

(私) うわあ、現地見ないで買っちゃったパターン!?

先ほど、地目をチェックと書きましたが、それ以前に、高い買い物です。現地はきちんと見て確認してから納得して契約して下さい。

田んぼや畑を宅地に変えようと思うと面積規模によりますが、通常、農業委員会というものを通さないといけません。田舎だと地区の農業代表者がのそのそと集まって開催したりするのが農業委員会です。もし、何らかの不都合で開催されなくなるととたんに話が止まってしまいます。

(何らかの不都合の例としては、汚職があったとか、変な噂が流れて宅地変更認めるなという話になったとか、委員長が脳梗塞が倒れて後任でもめているとか

農業委員会を通して、その後、上下水道の配管・簡易下水の届け出工事を許可して貰って、やっとまともに家が建つ。ポイントは、工務店を突っついても、許認可というお役所仕事が待っている点です。

数年後に引っ越すつもりなら悠長にしても良いでしょうが、普通は、来年の春には引っ越し、とか、新年は新居で、などと考えるでしょう。税制上の特典(住宅ローン控除)や給付金などでは、居住年月日で区切りが変わる事もあります。

きちんと買った家が建築できる土地なのかどうか?

だからせめて、現地を見て買ってください。素人が見ただけでも、これ、地盤強化が必要な土地じゃない? とか、お隣さん大丈夫かなとか、いろいろ見るべきポイントがあります。高い買い物を現地視察しないで買うなんて怖い事、絶対に止めてください。

●分かっていればお買得？ 違法建築が引き起こす数々の問題

建物を建てたい →建築許可 →着工 →建築確認（および建築確認済み証の発行）が基本の流れです。

でも、建築許可が出た後、全然違う物が出来たとしたらどうなるでしょう？

違法建築で多いのは、建ぺい率・容積率・接道義務、でしょう。これらを違反承知で建ててしまうこと。

こういう違法建築は、実は、工務店やその関係者なら日常茶飯事なことでもあります。ウソだと思ふのなら、知り合いの建築関係者とか水道関係者とかに聞いてみてください、結構あるのです。

違法建築は当然、建築確認が取れません。だから最初は適法な建物を申請します。でも、完成した物は最初の図面とは違う物。当初の設計とは違うので、「確認済み」が取れない！ こんな物件がよくあります。

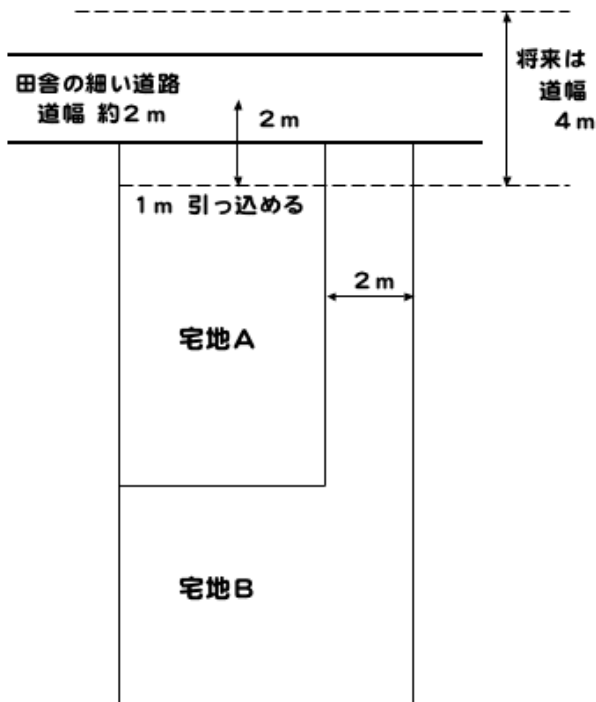
こういう物件がその後どうなるか？ 最悪は、撤去命令ですが、余程、周囲に何らかの危険性が高まるような事態ではない限り、撤去命令までは出ません。作った工務店も余程のことがない限り大きなペナルティは受けません。せいぜい、公的な工事の入札中止くらいでしょうか。件数が重なれば「ちゃんとやりなさい」くらいの行政指導は出しても、それ以上のペナルティがほとんどが無かったりするのです。

このような家は、後々、もし売却する時には、例のいわくつき物件になるわけで、評価が下がります。新品早々に価値が下がっているのと同じ事。だから、あまりオススメしません。

再建築不可物件！ 京都では、ウナギの寝床と呼ばれるくらいに狭小地の土地が多く、広告では頻繁に遭遇します。その多くは接道義務です。

日本の建築物は、4m道路に2m以上接していないと家が建てられません。

でも古い集落とかでは道幅が狭くて、家を建て替える時に、道の中央から2m引っ込ませないと建築許可が下りません。しかも引っ込ませた所は、道路として使えるようになっているのが普通です。



(つまり、自分の敷地でありながら、道路として供出するわけです。でもって向かい側の家も建て替えると、50年くらい経つと集落全体、4m道路が出来上がるという算段)

京都に限った話ではありませんが、この接道義務以前に建てられた古い土地と家。こんな土地では道幅が足りなくて再建築出来ない物件が時々出てきます。正直な広告では、「古家つき、再建築出来ません」などと書かれています。こんなときはリフォームで対応します。時々、「ここまで壊してリフォームするのなら新築した方が良くないじゃない？」と思うような工事現場を見たことはありませんか？ そういう土地は、こんなリフォーム対応しか出来ない家の可能性が高いと思います。

それより問題は、再建築不可物件なのに、そこを誤魔化して曖昧にして販売する業者があることです。この「いわくつき物件」を実際に見たことがあります。

「な～んか、変わった形の2世帯住宅を建てているなあ。まるで、こっこの裏口とこっこの横を無理矢理引っ付けたみたいな設計だなあ」、なんて思っていたのです。

.....図で言うと、宅地Bの2mが取れなかった、だから、1.5mで設計した。本来は宅地Bには家が建てられない。だから、AとBを一つの土地として、AとBが引っ付いた玄関が二つの一つの大きな家できた。二つの建物の間は、何となく廊下で繋がっている。つまり、大きな2世帯住宅ができたわけ。で、完成間もなく、間の通路は取り払われて、別々の土地として販売された

まあ、こんな物件も世の中には存在しますよ、ってことは知っておいた方が、良いと思います。ちなみに、土地Bを買った人は将来、「建物建て替えたんだけど、建て替えられない」と言う問題を抱えてしまいます。

●新築「10年保障」のウソ

住宅の広告を見ていると「10年保障」と堂々と宣伝している広告があります。これ自体はまるっきりウソって訳ではないのですが、その意味をお教えします。

まず、法律で「住宅品質確保促進法」という法律があり、平成12年4月以降に契約された新築住宅について、なんらかの瑕疵(かし)があれば、10年間無償修理を義務づけられるようになりました。

ここで注意点が2つあります。

(1) 新築住宅 (2) 柱や梁などの構造上主要な部分・雨漏りなど

普通、「10年保障」なんて書いてあったら、例えば、扉の蝶番が壊れて開かなくなったとか、雨戸やシャッターの溝に何かが詰まって開け閉めできなくなった、なんてものも保障されると思うじゃないですか。でもこれらは保障外です。もちろん、その時の保障がどこまでなのかは、住宅を販売した側にあるので、ここはきっちり法律上の部分までなのかその他の部分も含むのか、確認しておきたいところです。

さらに三つ目の注意点があります。修理義務は工務店や販売会社にあるのに倒産してしまっているようなとき。マンションの構造計算書事件で問題化しました。そのため、さらに法律が出来ました。「住宅瑕疵担保履行法」、

すなわち、簡単に言えば、会社が倒産しても10年間は修理義務できる体制を整えなさい、ということで、現実には、「瑕疵担保保険」に入ること、ということに決まっています。

これを堂々と「当社は10年間保障付き」と売っていたりするわけです。しかし「新築」はこの制度設計がされましたが、「中古」住宅についてはまだまだ進んでいません。

ただ、最近の新築物件の広告を見ると、「住宅性能表示」がされているものも増えてきました。これは、ある決められた基準に従って、構造はどうか、火災の場合はどうか、音に対してはどうか、断熱などに対してはどうか、などなど項目ごとにその性能を表示している物件です。

家を建てる人は、一人大工親方もいれば、小さな工務店もあります。もちろん、大手・中堅の建築メーカーもあります。

何を持って信頼を寄せるか？ 何にも注釈成しに、「10年保障！」を堂々と描いてあるような広告はちょっと遠慮しておきたいなあというのが私の本音であります。

●中古売買には必須！ 瑕疵担保保険

先ほど新築住宅については、主要構造部分に関する修理義務（瑕疵担保責任）は業者にあると書きましたが、問題は中古物件の場合です。それと、主要ではない部分の瑕疵があった場合です。

住宅における隠れた不具合。それも、売る方・買う方どちらも予期していない不具合のことを通、瑕疵といいます。（売る方が最初から不具合を知っていたら、それは瑕疵じゃなく欠陥&詐欺！）

そして、重要構造部分ではなく、もっと軽微な“瑕疵”も存在します。例えば、トイレ・台所の水漏れとかつまりとか。新築・中古両方ですが、中古住宅はとくに要注意！

だいたい、中古物件の売買はほとんどが、仲介業者を通した個人間売買。築 20 年にもなれば、売買直後に偶然、水漏れが起きる！ なんてことがあってもおかしくありません。だから中古売買においては、売買契約の条項で「瑕疵については1年間（とか3ヶ月とか）売り主が補償」と書かれるのが普通です。

でも、これ、売り主からみれば
「あーやっとマンション売れた、これで次が買える」

と思っていた矢先に、「水漏れしました！」なんて連絡が入ると、資金的に困ってしまう事態が起こったりします。

実は私の買った中古マンションでも、近い事がありました。契約後の引渡前に、便所の便座周囲の水漏れが発覚！！

契約後に売り主側から「実は・・・」と連絡がありました。「業者に来て貰ったら、シーリング（コーキング）で大丈夫とのことなんですけど構いませんか？」とのこと。「一式取り替えだと 30 万とか 40 万とかかかるそうなんです(;;)」と。

私は心が広いので.....

「普通に使える状態になっているなら良いですよ。でもすぐにダダ漏れなんてなったら連絡しますからその時は考えて下さいね」

それから約十年経ちましたが、全く問題なしです、大丈夫。

話がずれてしまいました。中古売買における「瑕疵」に備える保険！ 個人版の瑕疵担保保険！ 最近はいくつかの会社が、取り扱っています。

1年間 500万円まで とか

5年間 1000万円まで とか

※ただ、加入に当たっては、物件審査があります。

(築5年と、築30年が同じってわけにはいかないですから)

中古物件の売買は、通常、個人間売買になる事が多いですから、この瑕疵担保保険は必須とも言えるでしょう。ぜひ検討して欲しいものだと思います。

●中古物件の良いところ

マンション傾き問題(横浜であった大手デベロッパーの4棟マンション。全棟建て替えになりました) や、床下から死体・ガレージから死体という事件もありました。

新築物件の良いところはもちろん、すべてが新しいこと。しかし、その反面、新築であるが故に予期せぬトラブルを抱えることもあります。

私の知り合いには、

“新築の戸建てを買った。住み始めてからガレージの工事をした。そのとき、地面したから、廃材＝前の建物のガレキが出てきた。ということは、ガレージだけじゃなく家屋のしたもガレキがあるはず！”

これからどうしようと、悩んでいた方がおられました。

隣人が変な人だった、隣に変な建物が出来た、地盤が傾いてきた、予想以上に西日が強い・風やにおいが強い、高層マンションだと完成するまで眺望は想像するしかない、などなど。

マンション管理組合や自治会など隣人関係が重要な人は、中古物件を選ぶのも一つの方法です。地盤や土地の履歴が実際に確かめられるのも中古物件のメリットです。

中古物件の良いところは、周囲の環境・隣人などがはっきりしているところ。これがメリットです。

もともと、私自身、将来に家を購入することがあったら「スーパーや病院が近くにあればいいなあ」なんて思っているのですが、今の時代、40年後はもとより3年後でさえ無くなっている可能性もありますね。

「バス停近く・交通至便！」

こんな広告であってもいつまでバス路線があるか、なんて考えないといけない時代になってきています。