

センチュリー21三巧商事

住まいるクラブ

11月

不動産についてのお役立ち情報



November 2013						
Sunday	Monday	Tuesday	Wednesday	Thursday	Friday	Saturday
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30



11月の花 びわ (枇杷)

中国南西部原産。 薔薇 (ばら) 科。

花言葉は 「温和」「治癒」「あなたに打ち明ける」

ビワの原産は中国で6世紀頃には栽培されていて、葉の形が楽器の琵琶(びわ)に似ているところから名づけられました。日本で栽培が始まったのは江戸時代の中期頃で、千葉県富浦では宝暦元年(1751年)に栽培がスタートしたといわれています。ビワに関する日本の文献は奈良時代に記述された書物が最も古いものです。葉を煎じたものが、せき止め・利尿などの民間薬として古くから利用されてきました。「桃栗3年、柿8年」ということわざは、さらに「ビワは9年でなりかねる」と続くバージョンもあるそうです。きっと栽培が難しいのですね。材は粘り強いので木刀、杖、くし、印材などに使われます。

春夏秋冬

新年にはちょっと早いですが、今月から紙面をマイナーチェンジさせて頂きました。表紙の四字熟語に代えて「今月の花」。また、紙面のレイアウトにも変更を加え、記事の量を増やしました。これからも「いつかは不動産の購入や売却を」と思っている貴方のために、何かヒントになる内容を心がけて参りますので、これからも「住まいるクラブ」をご最頁にお願いいたします。

さて、秋もだいぶ深まってきたこの季節。秋の味覚の代表選手ともいえる栗が大好きという方も多いはず。そのなかでも、実が大きく味も良いニホングリは、栗ごはんやお菓子などに使うと大変おいしい品種です。ただ、この品種は渋皮がむきにくいという難点があり、家庭で料理するのは敬遠されがちです。

ところがこの秋、栗好きの悩みを解消する「ぼろたん」という画期的なニホングリが開発されたそうです。この「ぼろたん」は、外側の堅い鬼

皮にキズをつけて、家庭用のオーブントースターや電子レンジで加熱するだけで、簡単に渋皮がむけるというのです。

明治時代、天津甘栗などに利用される渋皮のむけやすいチュウゴクグリが入ってきて以来 100 年以上、ニホングリとの交配などを重ね、剥皮（はくひ）性を高める研究が続けられてきましたが、なかなか成果が生まれませんでした。しかし、ついに長年の研究の結果、むけにくいと考えられていたニホングリ同士を交配させることによって、やっとチュウゴクグリと同程度によくむけるものが見つかったのです。

ただし！全国各地に苗はかなり植えられたものの、まだ、幼木が多く、全国合わせても、数トン、多くとも十数トンしか生産されてなく、幻の栗とも言われているとか…

多くの家庭で、栗の渋皮むきから解放されるのには、まだまだ時間がかかりそうですね…



今月の
トピックス!!

なんでも 110番

【トラブル事例 16】

自宅マンションを売却して、物件引き渡し前の現況確認も終了。無事売却代金を受け取り、いよいよ新居に落ち着いた頃に不動産会社から突然の電話。

その内容は「ガス給湯器が故障してしまったので、新しい給湯器に換える費用を負担して欲しい」という買主さんからの要望。

ついこの間まで、何の支障もなく

使っていたのに、突然、買換えるから費用を負担して欲しいと言われても…



トラブル発生状況

9年前に中古で購入したマンションも建築後 17 年を経過し、購入時には費用の関係で水回りのリフォームができなかったこともあって、そろそろ大規模リフォームをと思っていました。そんな時、隣の駅で新築分譲戸建の売出しがあり、何気ない気

持ちでモデルルームを見学したところ、家族みんなで気に入ってしまい、早速資金計画を立ててもらおうと、低金利のせいか、予想した範囲内の住宅ローン返済に収まりました。

心配だったのは自宅マンションの売却でしたが、一定期間までに売れなければ、契約を白紙解約できるという条件を入れてくれることになり、購入と売却依頼を同時に契約を済ませました。

自宅マンションは、駅からも近く、環境も整っていることから、購入希望者がすぐみつき、多少の価格交渉はあったものの、引渡しは購入先の完成まで待ってもらえるという好条件で、スムーズに契約まで漕ぎ着けることができました。

最終引渡しの時に、からっぽになった我が家を見た時は、さすがにしんみりとなりましたが、買主さんと不動産仲介会社にも確認してもらい、現状も契約時の約束と変わるところなく、問題ないということで、その後の銀行での取引も無事終了しました。それなのに！ 突然の話に、び

っくり、特に中古の売買は「現状有姿売買」で、現状のままの状態で引渡せば問題ないと聞いていたので、まったく予想外の出来事です。

原因

今回のような事は、設備の寿命がたまたまその時に来たというように偶然性が高いので、これを完全に防ぐことはできません。

ただ、今回のようなケースが起こり得るということと、発生してしまった場合の費用負担については、中古物件を売却する時には十分に理解しておかなくてはなりません。

毎回、のことですが、売買契約を締結する前に、重要事項説明、売買契約書の条項の内容など、担当した不動産会社に、納得がいくまで確認しておきましょう。

予防策

給湯器など、設備の故障を事前に予想するのは、困難なことです。そこで、ここではこういったケースの売買契約の取り決めと実務的な対処方法についてお話をしていきます。

まずは売買契約での取り決めから。

中古不動産の売買契約条項には、必ず「瑕疵担保責任」について明記されています。

「瑕疵」は通常備わっているべき性能などが備わっていない状態を表します。特にマンション、一戸建の中古不動産売買では、目に見えない瑕疵として、雨漏り、建物構造上主要な木部の腐食、シロアリの被害、そして、給排水設備の故障については、引渡し後3ヶ月以内にこれらが発見された場合（買主が事前にこれらを知っていた場合は除く）は、買主に売主に通知のうえこれに対する修理等の損害を請求できる権利が与えられていることが殆どです。言い換えると、売主は引渡し後3ヶ月は「瑕疵担保責任」を負わなくてはならないということです。

なお、この3ヶ月という期間は売主が個人の場合は、売主と買主が合意すれば、売主が責任を負わないという条件も含めて、任意で定める事ができます。(不動産会社が売主の場合は、最低2年間は瑕疵担保責任を負わなくてはならない)

今回のケース



同様、引渡し後に雨漏り等前記の瑕疵が発見されたときは売主に責任が及ぶと決められている事を理解しておかなくてはなりません。今回はこの理解が不十分だったようです。

さて、次に、今回のようなケースの対処の一例を紹介します。

まずここで、考えなくてはならないのは、売主さんは給湯器が故障したからといって新品に直す義務までは負っていないということです。契約条項ではその損害について責任を負うだけで、使える状態に戻せば、その責任は果たしていることとなります。ただ、買主さんの「ここで直しても、機械が古いので、いっそ新品に直したい」という心情も理解できます。ただ、ここで買主さん側にも、新品にする費用も売主さん負担

で大丈夫という誤解が生じているケースも少なくありません。ここで初めて、お互いが本来の契約条項を理解するという事になります。

後は、両者の話し合いで負担内容を詰めていくという作業になります。その割合に決まりはありません。

中古不動産売買では今回のようなケースは珍しい事ではありません。売主さんも、買主さんも、契約内容をよく理解しておけば、万が一の時でも慌てることなくなくなります。



今月の <注目NEWS>

「基準地価、三大都市圏で5年ぶり上昇」

国土交通省が9月19日に発表した2013年7月1日時点の基準地価は三大都市圏（全用途）が前年比0.1%上がり、リーマン・ショック前の08年以来5年ぶりに上昇に転じた。アベノミクスの景気回復期待を背景に、商業地や住宅地の需要が拡大した。全国平均（同）は1.9%下がり、下落率は前年より0.8ポイント縮小した。

<トレンド>

国土交通省が発表した、昨2012年7月以降1年間の地価の動向によると

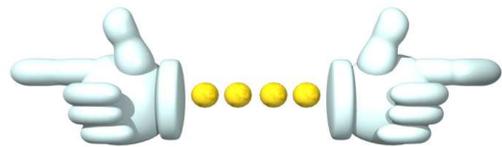
- ①全国平均では依然として下落しているものの下落率は縮小傾向が継続。
- ②三大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばいとなり、商業地は上昇に転換。
- ③上昇地点数の割合は全国的に増加。特に、三大都市圏では、住宅地の約3分の1の地点が上昇、商業地の約2分の1の地点が上昇。一方、地方圏では、9割弱の地点が下落。
- ④地価公示(1月1日時点の調査)との共通地点で半年毎の

地価動向をみると、三大都市圏では後半に上昇に転換。地方圏では後半に下落率が縮小。

今回の傾向は低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えやアベノミクスによる景況感の改善による住宅需要拡大等の影響が、特に年明けから出てきている結果を反映しているものといえる。

更に、今年の7月1日以降は、新築分譲マンションを中心に消費税アップ前の駆け込み需要も旺盛で、住宅地に対する上昇圧力もここにきて、高まっている状況が続いている。

あなたはどっち?



老後と不動産

老後と不動産も11回目を数えるまでになりました。今回からは「遺言」について考えていきたいと思います。

「遺言なんて、そんなものは必要無い」と思っている貴方、一緒に考えてみませんか。

《遺言書を作成する理由》

遺言とは、自分が生涯をかけて築き、かつ守ってきた大切な財産を、最も有効・有意義に活用してもらうために行う、遺言者の意思表示です。

こういった意思表示が無いばかりに活用してもらうどころか、遺産をどう分けるかで、残された家族間で争いの起こることが少なくありません。今まで仲の良かった家族が、相続を境にして争いを起こすことほど、悲しいことはありません。自分が財産を築いたばかりに残された家族間で争いが起きるなら、財産を残さなかったほうが良かったかもしれません。相続争いの7割以上は、遺産が5,000万円以下のケースで起きているというデータがあります。相続税がかかるほど財産を持っていないくても、遺言書は作成しておいたほうが良いと物語っています。

《法定相続分》

でも、遺言が無くても、民法で定められた「法定相続分」が決められているので、それに従えば争にはならないんじゃないかと思う人も多いかもしれません。確かに、例えば民法では「子及び配偶者が相続人であるときは、子の相続分及び配偶者の

相続分は、各2分の1とする。」と決まられています。ただこれは、あくまでも抽象的に相続分の割合を定めているだけなので、残された財産の帰属先を具体的に決めるのは、そう簡単なことではありません。

《現金と不動産》

例えば、もし貴方が誰かと財産を半分ずつで分けるとしたら、現金500万円と500万円と評価された不動産のどちらを選ぶか悩みませんか？それぞれを半分ずつに分けるという方法もありますが、現金はまだしも、不動産は「誰が住む」「売る」「貸す」などその都度、二人で意思を調整しなくてはなりません。更に、万一貴方が亡くなった後は、貴方の相続人がその不動産を相続することになります。

いや！そもそも半分でいいのか？片方が長年親の面倒みてきた、商売を一緒にやってきた、逆に生前親から多くの援助を受けていたなどの理由で相続分そのものから協議しなければならないことも少なくありません。



このような、争いになってしまう危険性のある「タネ」を探すのは難しいことではありません。

だからこそ、遺言書を作成することによって、このような、相続争いを防止することができます。また、財産を残したい人や内容を指定する

こともできますので、その必要性は貴方が想像する以上です。

いかがでしょう。遺言書作成を検討してみませんか？これはあなた自身の、残された者に対する最後の意思表示の手段です。

ことば

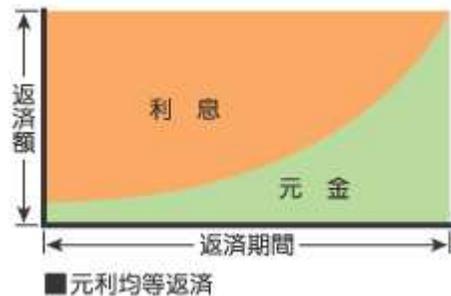
《元利均等返済方式》

読み方：がんだりきんとうへんさいほうしき

借入金の元金及び利息を、各返済期の返済額が同一額になるように計算される返済方式。

この返済方式は、返済額が一定しているなので、返済計画が立てやすく、また元金均等返済方式に比べ、当初の返済額が少ないという利点があるため、多額で長期にわたる住宅ローンの返済方法として一般に利用されている。

反面、元金均等返済方式と比べると返済総額は多くなり、当初は利息分の支払いが多く、元金の返済がなかなか進まないといった欠点もある。



編集後記 国連の「気候変動に関する政府間パネル (IPCC)」の報告書によると、地球温暖化の影響で、今世紀末には海面は最大 82 cm 上昇して、気温は最大 4.8 度上がると予測されているとか。82 cm って…？ 日本全国の湾岸エリアの広い範囲が海になってしまいます。そんな馬鹿なと思いつつ、最近の台風、竜巻、豪雨などの被害を考えると、着々とその方向に進んでいるのではと心配になります。とりあえず、何が出来るか考えることから始めます…

■発行日 ; 2013. 11. 10

■発行人 ; 三巧商事株式会社
売買取営業部
埼玉県所沢市くすのき台 3-1-10
TEL 04-2991-1821
Fax 04-2993-7256