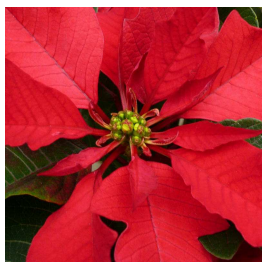


センチュリー21三巧商事

# 住まいるクラブ

12月

不動産についてのお役立ち情報



## 12月の花 ポインセチア

灯台草（とうだいぐさ）科 花言葉「聖なる願い」

アメリカ合衆国の初代メキシコ公使のポインセット氏がメキシコで発見し、帰国後に紹介して広まったことから「ポインセチア」になりました。メキシコでは、「ノーチェ・ブエナ（聖夜）」と呼ばれています。日本に伝わったのは明治時代で、和名は「猩猩木」（しょうじょうぼく）です。「猩猩」とは中国の想像上の怪獣で猿のような顔をもち、毛は紅色だそうです（オランウータンのような？）。赤い花なので、この猩猩にたとえられたのでしょう。

# 春夏秋冬

早いもので、もう 12 月。あなたにとって、今年はどうな年でしたか？

12 月大晦日、1 年を振り返って、除夜の鐘を聞きながら、静かに新年を迎える人も多いことでしょう。

一方、世界に目を向けてみると、大晦日最大イベントと言えば、ニューヨーク、タイムズ・スクエアで行われるカウントダウン。今では毎年、世界から 100 万人に近い数の人が集まって、カウントダウンとともに、新年を迎えます。

この、タイムズ・スクエアでの大晦日の祝賀会は、新聞社のニューヨーク・タイムズがロングエーカー・スクエア 1 番地に本部を建てた完成を祝い、1904 年（明治 37 年）の大晦日にこの本部で花火を打ち上げた事から始まりました。なお、この年にロングエーカーという名称は、ニューヨーク・タイムズのオーナーの要望で、タイムズ・スクエアに変わっています。これは、当時のニューヨーク・タイムズの影響力の大きさを象徴する出来事のひとつでもあり

ます。そして、その 4 年後 1907 年に、イベントをもっと大きくするために、あのド派手なタイム・ボールが落とされたのです。戦時中に 2 年間だけ中断はあったものの、このタイム・ボールの落下は 100 年以上経った今でも続いています。

ちなみに、ニューヨークは日本の青森と同じ緯度。大晦日の平均気温は摂氏 1℃。寒さが厳しいときは、-10℃よりも低くなる時もあります。少しでも良いポジションで、この瞬間を迎えようとする人は、夕方の明るいうちから並ばなくてはなりません。でも、なんと！一度、並んだ列から離れると、元には戻れないそうです。いくらビックイベントとはいえ、その寒いなか、どうやって何時間もトイレを我慢するのか、想像もできません…

翻って日本の大晦日。有名な初詣スポットでも多くの人で賑わいますが、ここまで過酷な状況ではありません。そして、どこか、厳かな雰囲気があります。やはり、海外の大晦日はテレビで楽しむ程度がよろしいようで…



今月の  
トピックス!!

## なんでも 110番

### 【トラブル事例17】

親が所有している一戸建を二世帯住宅に建て替えて、同居することになりました。

それには、現在、自分が所有しているマンションを売却しないといけません。早速、駅前にある不動産会社に売却活動をしてもらっていたのですが、自分の親戚が購入したいと言ってきました。

価格にも問題がないので、親戚に売ることに決め、不動産会社に売却活動の中止をお願いしたところ、たとえ親戚でも直接取引はできない契約になっているので、正規の仲介手数料を支払って欲しいと言われてしまいました。



自分がみつけた人に売するのに、本当に仲介手数料を支払わなければならないのでしょうか…

不動産会社の営業が査定に来てくれた時は、査定価格、その価格の根拠、売れる期間、販売方法、価格交渉が入った時の対応、一定期間で売れなかった時はどうするか、また、購入希望者を案内するときの対応、実際売れた時の流れなど、多くの疑問や不安について、相談し、話し合いました。その内容や不動産会社の実績も信頼できるものだったので、売却依頼をお願いすることにしました。その際には、「媒介契約」を締結する必要があり、その契約にはいくつか種類があって、その違いも説明してもらったのは記憶しています。

今回、改めて聞いてみると、自分の知人・友人でも直接取引ができないのは、現在、私が契約している種類だけということです。こんなことになるなら、直接取引をしても問題のない種類にしておけばよかったと、今更ながらに後悔しています…

## 原因

不動産会社に正式に売買の仲介を依頼するときには、「媒介契約」を締

## トラブル発生状況

結します。媒介契約は、自分が希望する仲介のサービス内容とその対価である手数料などを明確にするための大切な書類になります。今回は、この内容を十分に理解しないまま、媒介契約を結んでしまったことが、その原因です。



## 予防策

ここでは、媒介契約の、特に問題になっている、自分で見つけてきた相手方と契約するケースの取り決めを中心に触れていきます。

媒介契約には「専属専任媒介」「専任媒介」「一般媒介」の3種類があります。いずれも基本的な契約内容は同じですが、それぞれ特徴があります。どの種類の媒介契約を選択するかは、どのように売却活動を進めていくかなど、売却方針を踏まえて、決めることとなります。

### 【専属専任媒介契約】

仲介を1社の不動産会社にのみ依頼する契約で、他の不動産会社に重ねて仲介を依頼することは契約で禁じられています。また、自分で見つけてきた相手方（親戚や知人と直接

交渉した場合など）についても、依頼した不動産会社を通して取引することが、契約で義務づけられています。今回のケースはこの契約形態ですが、専属専任媒介契約は、売却活動全般を1社に任せる契約で、依頼者に対して拘束力の強い契約ですので、専属専任媒介契約で仲介依頼を受けた不動産会社の仲介業務については、いくつかの法規制があります。

### 【専任媒介契約】

専属専任媒介契約とほぼ同様の契約ですが、自分で見つけてきた相手方（親戚や知人と直接交渉した場合など）とは、不動産会社を通すことなく契約することができます。

### 【一般媒介契約】

複数の不動産会社に同時に仲介を依頼することができる契約で、自分で見つけてきた相手方（親戚や知人と直接交渉した場合など）とも、不動産会社を通すことなく契約することができます。ただし、最終的には、どの不動産会社を通して取引を進めるかを決めることとなります。一般的には、有力な購入希望者を紹介した不動産会社と取引を進めることがほとんどです。

以上の3種類ですが、自分で見つ

けた相手方との契約が禁じられているのは、専属専任媒介契約だけになります。知人・友人と直接契約する可能性が少しでもあるなら、同じ一社に依頼するにしても、専任媒介契約にしておくのが無難です。ただ、知人・友人でも、間にプロに入ってもらった方が安心できるという考え方もありますので、そういうケースでの不動産会社の対応も確認して、専属専任媒介契約を結ぶという選択

もあります。皆さんは、十分に内容を理解して後悔のないようにしましょう。

次回は、今回の補足として、媒介契約3種類のその他の違いについて触れたいと思います。



## 今月の <注目NEWS>

### 「住宅ローン金利 金利引下げ競争激化」

大手銀行は11月の実行分の住宅ローン金利を相次いで引き下げた。住宅ローン金利を決める指標となる長期金利が下がったため、消費税率引き上げ前の駆け込み需要を取り込もうと、金利の引き下げ競争が激しくなっている。

#### <トレンド>

三菱東京UFJ銀行とりそな銀行は、10年固定の最優遇金利を11月1日から、0.15%幅下げて年1.40%にする。住宅ローン金利を引き下げると銀行のもうけが減るため、10月は三菱東京UFJ銀は引き上

げ、りそな銀は据え置いていたがともに再び引き下げる。

一方、三井住友信託銀行は、これまでより0.10%幅低い年1.10%にする。4カ月連続の引き下げで、過去最低の水準。みずほ銀行も2カ月連続で、



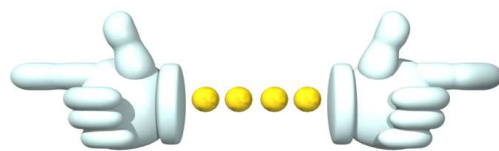
0.05%幅下げて年1.45%にする。

消費税増税を控えて住宅の駆け込み需要を狙い、利用者にとって最大の魅力となる「金利」を大手銀行が矢継ぎ早に引き下げている。また、大手銀行に加え、新興勢力のインターネット銀行や地方銀行も、低金利や利便性を武器に顧客獲得へ切り込んできていて、銀行間の競争が激化している。

融資を増やしたい金融機関にとって住宅ローンは有望な貸し出し先。貸し出し先を少しでも多く確保するため手を緩める気配はない。

不動産の購入者にとっては、またとないチャンスですが、消費税アップ、物件価格の動向、住宅ローン金利などの影響を考えながら、自分たちにとってベストの時期を見極めたいところです。

# あなたはどっち?



## 老後と不動産

老後と不動産、今回も「遺言」について考えていきたいと思います。前回では、残された者に対する最後の意思表示の手段として「遺言」を遺(のこ)すことの大切さについて触れました。今回も、その大切さについて触れていきたいと思います。

### 《遺言を遺す人は増えている》

「遺言書」と聞いたとき、貴方はどう感じるでしょうか。「遺言書は

死ぬ間際に書くものだから私には関係がない」と思われる人も多いのではないのでしょうか。「遺言書」は「遺書」と言葉が似ているため、どうしても誤解されることが多いようです。ただし、確実に遺言書は身近なものになってきています。

公正証書により作成された遺言書の数、昭和41年には7,767件しかありませんでした。しかし、平成22

年には、81,984 件にまで急増しています。なんと 10 倍以上にもなっていて、今後も増加していくのは間違いないと予想されています（日本公証人連合会資料から）。また、この件数は、あくまでも公正証書遺言のみの件数です。そのため、自筆証書遺言などを含めれば、実際に遺言を作成している人は、もっと多くなります。自筆証書遺言の作成数は不明ですが、家裁が検認した公正証書以外の遺言の数は年 13,632 件と、過去 10 年間では約 1.5 倍（過去 5 年間では約 1.2 倍）となっています。65 歳以上の方が遺言を書くとは仮定すると、1,000 人に 3 人の割合で遺言を作成しているという計算になります。

### 《争続の増加》

遺言書の作成が急増している背景としては、遺産相続をめぐる争い「争族」が増えていることがその要因のひとつです。全国の家庭裁判所における遺産分割事件は、昭和 30 年には 2,661 件でしたが、平成元年に 7,047 件となり、平成 11 年には 8,950 件、平成 19 年には 9,800 件まで急増しています。また、家庭裁判所に持ち込まれる相談の件数は、平成 19 年には 154,160 件と過去 10 年間では 2 倍と

なっています。「争族」の急増とともに、「遺言書の作成」が急増していることがデータからも表れています。前回は触れましたが、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ため、「我が家は財産がそんなにないから、遺言なんて必要ない」と思われるのは、間違いといえます。

### 《争続が増える要因》

では、なぜ「争族」が急増しているのでしょうか。まず考えられることは、「権利意識の高まり」です。世代が若ければ若いほど、「家」よりも「自分」に重きを置いています。企業オーナーや資産家である人の世代は、「家」に対して強く意識も持っています。ところが、その子供である若い世代は、「家」よりも「自分」に意識があります。「家」を存続させるために「自分」を殺すという意識は、現代において希薄になってきています。また、相続財産のなかで不動産の占める割合が高いことも原因でしょう。不動産は、財産としての金額が高いのに分割が困難です。その



ため、遺産分割で争いが起きる原因となりやすいのです。また、その他に考えられることとして、昨今の雇用状況や経済状況が挙げられます。定年まで会社勤めができる保証がなく、先がみえない将来に誰もが不安を感じています。「もらえる分はも

らっておきたい」という考え方は、何もおかしいことではないでしょう。右肩上がりの経済成長に引きずられるように給料が上がっていき、定年まで安泰して会社にいられる時代ではなくなったということです。

## ことば

### 《元金均等返済方式》

読み方：がんきんきんとうへんさいほうしき

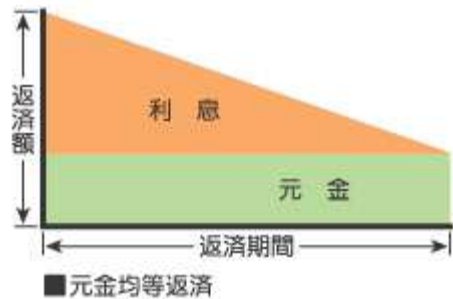
融資金の返済方法のひとつ。元金の返済額を一定にする方法。

毎回の元金の返済額は同一で、当初のうちは利息の額が大きく、両者を合わせた返済額は高いが、元金を返済するに従い利息分は減少する。

元利均等返済方式と比較すると返済総額は少なくなるという利点がある。

住宅ローンの返済方法としては、

返済期間が短期の場合等に用いられているが、元利均等返済方式に比べて用いられることは少ない。



**編集後記** 「流れに棹さす」という慣用表現の本来の意味は「傾向に乗って、ある事柄の勢いを増すような行為」なのですが、ご存じでしたでしょうか？ かく言う私も「傾向に逆らって、ある事柄の勢いを失わせるような行為」という意味だとばかり思っていました。でも文化庁の調査によると私と同じ勘違いをした人が 59%で、なんと正解の 23%を大幅に上回ってしまったということです。同じような勘違いに「噴飯もの」「役不足」「気が置けない」も… さて、正解は？ 挑戦してみてください！

■発行日 ; 2013. 12. 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