

センチュリー21三巧商事

# 住まいるクラブ

不動産についてのお役立ち情報

4月



## 4月の花 君子蘭 (くんしらん)

ヒガンバナ科 花言葉「貴い」「情け深い」「誠実」

君子蘭という名ですがラン科でなく、ヒガンバナ科の植物で、南アフリカ・ナタールに分布する、毎年花を咲かせる多年草です。日本には明治時代に入ってきました。

4月～5月に咲く花は、豪華で人目を引く大型の鉢花として古くから親しまれています。春になると葉の間からやや厚みのある帯状の花茎を長く伸ばして、その先端に10数輪の花を咲かせます。花色は濃いオレンジや赤みがかかった紅色で、じょうご型です。ヨーロッパでは花を楽しむものとされていますが、日本では万年青などと同様に葉の美しさを楽しむようになりました。それゆえ、古典園芸植物に分類されています。「高貴な花」とのイメージから「君子蘭」の名前になりました。開花するには温度が10度まで下がる日が60日間ほど必要、とのこと。

# 春夏秋冬

花の和名は鬱金香（ウコンコウ）。最近は香りの良い品種も増えているようですが、この花の香りがスパイスまたは食品を黄色く染めるのに使われるウコン（ターメリック）のような、ほこり臭いことに由来します。

一方、花言葉は、老若男女問わず広く親しまれる花であるだけに、花の色によってたくさん存在します。

赤は「愛の告白」、ピンクは「年頃」、黄は「秘めた想い」、紫は「永遠の愛」、オレンジは「照れや」、白は「思い出の恋」、緑が「博愛・思いやり」と恋に関わるものがたくさんあるのが特徴的です。誰もが一度は唄ったことがある童謡にもなっているその花の名は？

まさに、今の季節に盛りを迎える「チューリップ」。皆さんの近くの公園などでも、可愛らしい姿を多くみられるのではないのでしょうか。

さて、そのチューリップと言えばオランダ。オランダと言えばチューリップと言うほど、オランダとチューリップは切っても切れない間柄で、

球根生産高のダントツ「世界第1位」はオランダです。そして、「世界第2位」は、実は日本で、かつ、そのほとんどが富山と新潟で生産されているのは、意外と知られていないかもしれません。

この花が日本に紹介されたのはいつ頃かということ、比較的新しい江戸時代末期になります。本格的に生産が始まったのは1919年（大正8年）新潟県の新津市小合地区（当時は小合村）とされています。先にもあるとおり、新潟県のチューリップの生産は盛んで、日本で第2位の生産量を誇ります。そして、生産量第1位は富山県で、両県を合わせた球根生産高は国内の約98%にも上ります。また、チューリップは富山県と新潟県の県花でもあり、そこからこの2県にとって古くから馴染み深いものであることが伺えます。

日に日に暖かくなっていくこの時期に、愛らしい姿を観にいつてみませんか？



## 【トラブル事例19】

戸建にしようか、マンションにしようか、いずれにしても中古のマイホーム購入を検討していました。

週末になると、夫婦で物件情報をホームページで探してみたり、実際に不動産会社を訪ねて、物件を見学に行ってみたりと、決まるまでの3ヶ月は、楽しくもあり、面倒に思う事もあいの日々でした。

最終的には、通勤や利便性を考えて都心に比較的近い場所の中古マンションに決めました。

契約も済んで、いよいよ物件引渡し前の現地確認に行ったところ、このマンションはベランダでは布団が干せない」と売主さんから何気ない一言が…

自分の家なのに、使い方に細かい決まりがあるなんて、そんなことってあるのでしょ…



## 使用細則を確認

マンションには、主に管理組合の運営などを定めた管理規約、マンション内での日常生活のルールや約束事を定めた使用細則があります。この使用細則で、「バルコニーの手すりに寝具、敷物、洗濯物などを干すこと」が禁止されている物件も多いようです。

特に高層や超高層マンションの場合、万一落下したときに危険であること、下の階にはほこりやゴミが落ちて迷惑になること、マンションの美観を損ねることなどの理由で禁止されているようです。

マンションに居住する場合には、使用細則で定められたルールをきちんと守らなくてはなりません。そこには、リフォームに関する決め事や事務所利用の可否など、マンションを購入するに当たって重要な内容が記載されています。管理規約だけではなく、使用細則についても中身を熟読して十分に理解しておく必要があります。

## 自分たちを守るため？

更に、室内のリフォームをする時にも、管理規約や使用細則で制限があります。また、細かい記載がなくても、法的な決まりによって、できる事とできない事もありますので、知っておく必要があります。

例えば、中古マンションを買って、外の音が気になるので窓を防音ガラスに替えようとしても基本的には出来ない決まりになっています。

なぜなら、実は、マンションの窓は共用部分という解釈で、個人で取り替えることはできないのです。

マンションには共用部分と専有部分があります。壁・床・天井・柱などのマンションの構造を支える部分、共同で使用するエレベーターや廊下などは共用部分で、個人でリフォームはできません。これに対して、各住戸の玄関の内側からサッシの内側までの居住部分はそれぞれの所有者の専有部分であるため、間仕切り壁を含む室内部分は個人でリフォームすることができます。

窓についてはあくまでも、内側までの部分が専有部分で、窓（サッシ）については共用部分になりますから、

原則として個人で取り替えることはできません。

ただし、サッシの鍵や網戸などは区分所有者の専用使用が認められているので、ガラスが割れたときの交換、鍵の交換などのメンテナンスは個人が行うことが認められていることが多くなっています。

もし、防音や断熱などのために窓ガラスを替えたいということであれば、現在のサッシの内側にもう一組サッシを取り付けて、二重サッシにするなどの対応が考えられます。

ややっこしい話ではありますが、これらの決まりは、所有者の利用を制限すると同時にその所有者の資産価値を守る意味においても、大切な事だと理解しましょう。

前述したとおり、ベランダに布団を干せないのは危険防止や美観を守るため。事務所利用が禁止されるのは、不特定多数の人の出入りを防ぎ、騒音や安全面に配慮するため。リフォームにおけるフローリングなどの



床材の制限は、下の階に住んでいる方への配慮とトラブル防止。ペットについての決まりも、騒音、トラブル防止やマンションを綺麗に保つためなどの目的があります。こういっ

た内容が明確に決められていることによって、そこに住む人たちが、安心して、長く住めるマンションということになります。

## 今月の <<注目NEWS>>



### 「マンション購入の動機、10年連続で「広さ」がトップ」

全国のマンション購入意向者約56万人を対象に実施した「新築分譲マンション購入意向者アンケート」によると、「現在マンション購入を検討している理由」では、「もっと広い住まいに住みたいから」(22.4%)がトップで、05年の調査開始以来、10年連続のトップになった。

### <トレンド>

大手マンションディベロッパー7社で構成する、新築マンションポータルサイト「MAJOR7（メジャーセブン）」は27日、全国のマンション購入意向者約56万人を対象に実施した「新築分譲マンション購入意向者アンケート」の結果を発表した。2013年11月14日～12月8日、WEBサイト上でアンケート。5,305人（男性3,422人、女性1,883人）の回答をまとめた。

2位は前回6位から「資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから」(19.5%)がランクアップ。東京オリンピック開催決定により購入意欲が上がった人の購入検討理由のトップでもあった。

3位は「もっと交通の便の良い（買い物や通勤に便利）ところに住みたいから」(18.4%)。その他、「老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから」

(16.8%)が7位から5位に、「免震構造のような耐震性の高いところに住みたいから」(15.7%)は9位から7位と前回より順位を上げた。

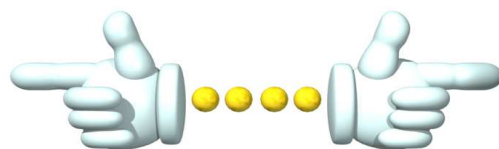
お金をかけてもこだわりたいポイントは、「駅から近いこと」(55.6%)、「住みやすい間取りであること」(53.7%)、「日照や採光が良いこと」(52.7%)トップ3となった。

また、「消費税が増税されることによって、住宅購入時期に変化があるかどうか」については、「購入時期を8%に上がる前に前倒しする」「購入時期を10%に上がる前に前倒しをする」を合わせて29.1%、「地価やその他の

影響要因を含め様子を見る」が30.2%、「購入時期にあまり影響はない」が40.2%。13年2月調査を比較して、「様子を見る」が約8ポイント減り、「影響なし」が約10ポイント増加。消費税増税はマンション購入時期に影響しないと考える人が増えたとみられる。

さらに「東京オリンピック開催決定によるマンション購入意欲の変化」については、「購入意欲が上がった」「やや購入意欲が上がった」を合わせ20.3%。また「購入意欲が上がった」の約6割が「購入時期が早まった」とした。

## あなたはどっち?



## 老後と不動産

前回までに、遺言を遺す必要性と、その方法について触れてきました。

それでは、遺言書はいつ作成したらいいのでしょうか?…どこから

か、声が聞こえてきそうですが、そうなんです、遺言書は死ぬ間際に書くものだと思っている人がいますが、それは全くの誤解なのです。人間、

誰でも不慮の事故に遭い、突然、死んでしまう可能性はゼロではありません。また、いつ病気になってしまいかもかもしれません。だからこそ、自分が元気なうちに、残された家族が困らないように遺言書は作成しておくべきものだと言うことができます。

### 《書き直すことも必要》

遺言は、判断能力があるうちは、死期が近くなってもできます。ただし、痴呆が進むことなどにより判断能力がなくなってしまうえば、もう遺言はできません。当然、死んでしまったら遺言はできません。遺言をしないうちに、判断能力がなくなったり、死んでしまつては、あの世で後悔をしてしまうのではないのでしょうか。ですから、遺言は、心身ともに元気なうちにしておくべきものなのです。なお、遺言は満15歳以上になれば、いつでもできます(民法961)。

遺言は、遺言者の最終的な意思が保護されます。そのため、遺言者は作成後も、いつでも何回でもその遺言を訂正、取消や書き直したりすることができます。最終的な意思を保護する目的があるのですから、作成しっ放しというのは良くなく、見

直しが必要です。遺言書を作成したときには、それが最善と思って作成した場合でも、その後の家族関係が大きく変化する場合があります。あるいは、人間ですから、考え方が変わる場合もあるでしょう。また、財産状況や経済情勢などが大きく変わった場合にも、書き直した方がよいでしょう。このように、遺言書は、遺言作成後の諸状況の変化に応じて、いつでも、自由に、書き直しをすることができます。ただし、その書き直しも、遺言の方式に従って、する必要があります。なお、遺言書を新たに作成した場合、必ず、古い遺言書は破棄してください。もし、遺言者死亡後に遺言書がいくつか出てきてしまった場合は、日付の最も新しいものが効力を持つことになります。大切な言葉をしっかりとした形でどうやって残すか、場合によっては専門家のアドバイスを受けながら決める必要もあります。



# ことば

## 《収益還元法》

読み方：しゅうえきかんげんほう

不動産の鑑定評価において、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される収益をベースとして対象不動産の価格を求める手法のこと。

収益目的のために使用されている不動産である賃貸用不動産又は企業用不動産などの鑑定評価額を求めるには、有効な手法といえる。

収益還元法は、「一定期間」の純収益を還元利回りによって還元する直接還元法と連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格(売却価格等)を、その発生時期に応じて現在価値に割り戻し、それぞれ合計するDCF (Discounted Cash-Flow) 法の2つの方法に分けられる。直接還元法は不動産を長期に保有する場合に適しており、還元利回りの選択によってその不動産価値が大きく変わって

きます。計算方法は

【対象不動産の収益価格＝  
年間の純収益÷還元利回り】

で、例えば、還元利回りを5%と設定し、年間の収益が120万円、年間経費(維持管理費・修繕費・公租公課・損害保険料・空室等損失相当額等)が20万円だったとすると、物件の収益価格は2,000万円になります。

【(120万円－20万円)÷0.05  
＝2,000万円】

一方、DFC法は、対象不動産の「保有期間中」に得られる純利益と期間満了後の売却によって得られると予測される価格を、現在価値に割り戻して合計する方法です。直接還元法より予測の精度を高めたものですが、特殊性が濃く、内容も複雑となっています。

**編集後記** 「いい夫婦 今じゃどうでも いい夫婦」これは昨年の第一位。今年も、生命会社が募集するサラリーマン川柳の優秀作品が発表される時期になりました。毎年、サラリーマンの悲哀を交えながらの作品を楽しみにしている人も多いでしょう。優秀作品には、その時代の空気を感じさせるものも多く、振り返ってみると「当時はそんなもんだったと」感じさせられます。2002年「デジカメの エサはなんだと 孫に聞く」2001年「ドットコム どこが混むのと 聞く上司」さて、当時の自分を振り返ってみましょう。

■発行日 ; 2014. 4. 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