

センチュリー-21三巧商事

住まいるクラブ

5月

不動産についてのお役立ち情報



5月の花 山法師 (やまぼうし)

水木 (みずき) 科。 花言葉「友情」

開花時期は5月初旬から6月半ばころ。「山法師」の名前は、中央の丸い花穂が坊主頭で、4枚の花びらのようなところ (実は額) を白い頭巾に見立てて、比叡山延暦寺の「山法師」になぞらえたとか。中心の緑の部分の本当は花で、別名を山桑 (やまぐわ) といいます。実の表面が桑のようにブツブツしているからです。良く似たものとして花水木がありますが、額の先が鋭く尖っているのが山法師、幅が広く先が丸くなっているのが花水木です。

もうひとつの違いは、花水木は4月中旬頃に葉より先に花を咲かせ葉は後から出てきますが、山法師は葉が先に出てくることです。

春夏秋冬

今から 19 年前の 1995 年 5 月 2 日 アメリカ、カリフォルニア州ロサンゼルス のドジャー・スタジアム。背番号 16、野茂英雄は、初夏の青い空の下、投球回数 5 回 (91 球)、1 安打無失点 7 奪三振 (勝敗はつかず) で、地元ファンにも、そして、多くの日本人にも鮮烈な印象を与えメジャーリーグ (MLB) デビューを果たした。

彼の日本プロ野球界のデビューは華やかだった。当時では史上最多 8 球団から指名され、1 番くじをひいた近鉄バファローズとの推定契約金は、これもまた当時史上初の 1 億 2,000 万円には、その独特の動きから後に「トルネード投法」と呼ばれる投球フォームを変更しないという条件がつけられたと言う。新人の年 1990 年は新人王・沢村賞・MVP の 3 タイトルを獲得し、5 年間で 78 勝 (46 敗) と活躍。

ただ、MLB デビュー前年 1994 年シーズンオフ、そんな彼に、何故か冷たい風が吹いた。彼は球団に当

時は制度としてなかった代理人交渉を要求し、更に、複数年契約も求めていた。それに対し、前年シーズン途中、右肩痛で戦線離脱したこともあって、球団・監督は批判的な発言をし、そればかりかマスコミもそれに同調していた。彼に対する風当たりは、今では想像できないほど激しいものだった。

結局、球団は野茂が近鉄でプレイする意思を表明しない限り、トレードや自由契約ではなく「任意引退」として扱おうとした。(現在は、任意引退で海外の球団との交渉できない)。つまり、野茂は日本に居場所を失った結果、行く先は、MLB しかなかったとも言える。ドジャーズとは契約金こそ 1 億を超えたが、推定年俸は前年の 1 億 2,000 万円から 980 万円での契約となった。

MLB 12 年間で 123 勝 (109 敗)、新人王、奪三振王 2 回、最多完封 1 回、オールスター出場 1 回、ノーヒットノーラン 2 回。

MLB で日本人投手が活躍する姿をみて、多くの人が野茂の輝かしい記録より、その生き様を思い出すのではないだろうか。



【トラブル事例 20】

自宅から、車で2時間程度かかる場所に、別荘を所有しています。これは、数年前に亡くなった父が所有していたもので、年に1回家族で行けるかどうか、親戚や友人にも、都心からも少し遠いせいか、そんなに使ってくれる人もいません。

維持管理費もばかにならないので、思いきって売却することに決め自宅のそばの不動産会社を訪ねました。すると、別荘地を売る時には仲介手数料とは別に、広告費が必要になると言われました。



それって、普通に支払わなくてはならない費用なのでしょうか？

特別な費用って？

遠隔地の物件について不動産業者に売却を頼む場合には、仲介手数料とは別に特別の費用として売主にこうした負担を求められることがあります。ただし、その場合も費用の

内容については不動産会社に確認をして、納得してから売却の依頼をするようにしましょう。

通常の仲介業務で不動産会社に発生する費用は、依頼者に請求することはできません。例えば、一般的に行われる広告費用や購入希望者の現地案内にかかわる費用は、売買契約成立時に発生する仲介手数料に含まれるものです。例外的に、依頼者の特別な依頼に基づき発生した広告費用等の「実費」については、請求することが認められています。例えば、依頼者の希望で実施した通常の販売活動では行わない広告宣伝の費用、依頼者の希望で行った遠隔地の購入希望者との交渉のための出張旅費などについては、不動産会社は仲介手数料とは別に請求することができます。ただし、あくまでも

- ①依頼者の依頼に基づいて発生したものであること、
 - ②通常の仲介業務では発生しない費用であること、
 - ③実費であること、
- のすべてが満たされている場合に限り

定した例外的な取り扱いであることに留意しておきましょう。

仲介手数料って？

それでは、ここで不動産売買の媒介契約に基づく仲介手数料について、復習しておきましょう。

まずその金額から。仲介手数料には宅地建物取引業法により、上限が決められています。したがって、不動産会社が上限額を超える仲介手数料を受け取った場合は、法令違反となります。また、法令で定められているのはあくまでも上限額ですので、当然に上限額を請求できるということではありません。

次に、その支払義務の発生時期について。不動産の取引の媒介（仲介）では、売買契約が成立したときに不動産会社の仲介手数料の請求権が発生します。（一般的に「成功報酬」といわれています。）したがって、売買契約が成立するまでは、原則として、不動産会社に仲介手数料を支払う必要はありません。

最後に仲介手数料の支払時期について。売買契約が成立すると、不動産会社に仲介手数料の請求権が発生

します。支払は、売買契約成立時に仲介手数料の全額を支払う方法でも違法というわけではありません。ただし、不動産売買では契約締結時点で引き渡しまで完了していないことが多いことから、契約締結時に仲介手数料の50%を支払い、引き渡し完了時に残りの50%を支払うケースが多いようです。

以上の内容をしっかり頭に置いて、不動産会社に依頼しましょう。もし、何か疑問を感じるがあったら、

納得できるまで確認すべきです。不誠実な説明を受け



た場合には、その不動産会社への依頼を再考する必要があると言えます。

例えば、上限額を超える手数料条件を提示する、上限額をあたかも法律で決められた手数料であるとの説明する、仲介手数料以外に発生する広告費等を当然に請求するなど、不動産会社としては、問題のある対応です。別の不動産会社に相談すべきだと憶えておきましょう。

今月の <<注目NEWS>>



「不動産相談件数、10,130 件に／RETIO 調査」

(一財) 不動産適正取引推進機構 (RETIO) は 7 日、同機構における平成 25 年度「不動産相談の概要」を発表した。

相談件数の合計は 10,130 件で、そのうち売買関係が 3,450 件 (全体の 31%)、賃貸関係が 5,712 件 (同 51%)、その他 (法令解釈等) が 1,959 件 (同 18%) だった。

<トレンド>

一般財団法人「不動産適正取引推進機構」は、不動産取引に関する紛争の未然防止を図るとともに、適正かつ迅速な処理を推進して、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として設立された法人で、都道府県や業界団体で手に負えなくなった紛争の処理、各都道府県知事から受託された宅地建物取引主任者試験の事務等を行っている。

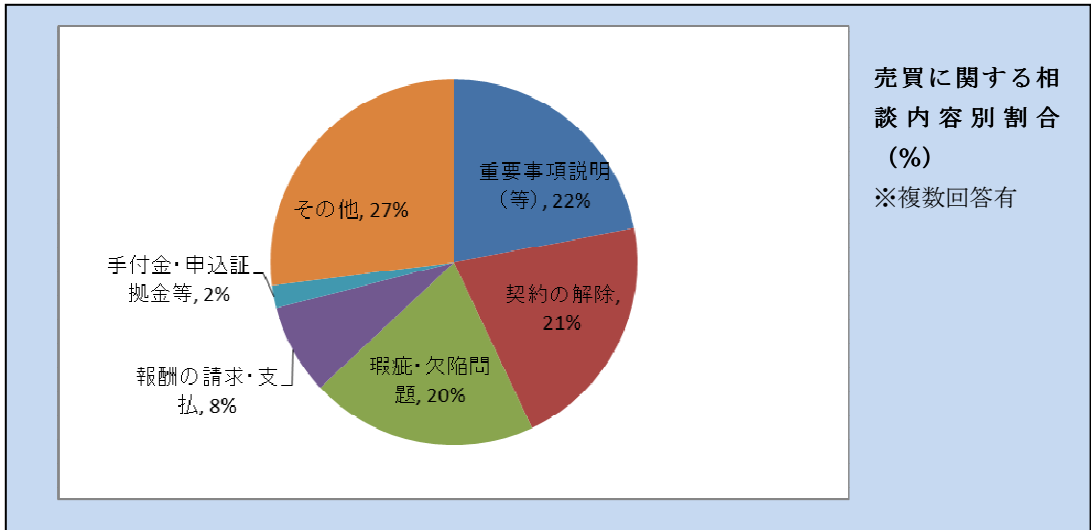
また、普段は一般消費者や宅地建物取引業者からの相談も受けていて今回はその概要の発表。

平成 25 年度の相談者別では、一般消費者が 4,359 件 (同 43%)、消費生活センター等が 1,992 件

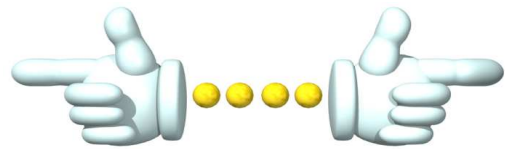
(同 20%)、宅建業者・業界団体が 2,828 件 (同 28%)、その他 951 件 (同 9%) で、その合計が 10,130 件だった。

売買関係の相談内容は「重要事項説明 (等)」745 件、「契約の解除」736 件、「瑕疵・欠陥問題」690 件が上位となった。一方、賃貸関係は「原状回復」1,723 件、「契約の解除」801 件、「瑕疵・欠陥問題」783 件が多数を占めた。

一般消費者の不動産取引の相談窓口としては、市区町村などで行う「無料法律相談」、宅地建物取引業者の免許権者である「都道府県等の窓口」や今回の「不動産適正取引推進機構」などがある。



あなたはどっち?



老後と不動産

7回に亘って、お送りしてきました遺言についての記事ですが、今回はその締めくくりとして、遺言にはどんな内容を書かなくてはいけないのか、一緒に考えてみましょう。勿論、個人の書面ですから、遺言を無効にしてしまう内容や法に反する内容以外は、何を書いても自由なのですが、ここでは遺言として法的効力があるものについて記載します。

《三つの内容》

遺言として法的効力がある事項は

限定されています。この限定されている事項を「遺言事項」といいます。

「遺言事項」には大きく分けて、①相続に関すること②財産の処分に関すること③身分に関することの3つがあります。

①の相続に関することとは、「法定相続分と異なる割合で相続分を指定する」ことや、「相続人の廃除や、廃除の取消しをする」ことなどです。

②の財産の処分に関することとは、「財産の遺贈」といったことなどで

す。遺言のメインともいえます。

③の身分に関することは、「婚姻届を出していない夫婦の間に生まれた子どもを認知する」といったことなどになります。

《愛するペットも心配》

また、財産分与や認知など以外に最近多いのが、自分の死後のペットの心配。自分が死んだあとに飼育をしてくれる家族がいない時などは、こういったことも考えて遺言を遺すことができます。以下にはその方法について記載しておきます。

ペットは、人ではないので相続させたり、遺贈したりすることはできません。そのため、ペットを飼育してくれる人に財産を遺すという方法をとります。このような、財産を遺すかわりに、ペットを飼育してもらうことを負担付遺贈といいます。つまり、ペットを飼育する義務を負うという負担をつけて、財産を遺贈するというわけです。

ただし、受遺者はもらう財産の価値以上の義務を負う必要がありません。ですから、ペットを大事に飼育してもらうには、どのくらいの財産を遺贈しなくてはいけないのか十分に検討する必要があります。また、

受遺者は義務を負担するのが嫌であれば、遺贈を放棄することができません（民法 986）。ですから、負担付遺贈をする場合には、遺贈者と受遺者は事前に十分話し合っておくことが必要です。

また、負担付遺贈をするならば、受遺者が、ちゃんと負担を実行するかを見守るために、遺言執行者を指定しておくといいでしょう。つまり、ペットを大事に飼育してくれているかどうかを見守るための監督人である遺言執行者を指定しておくということです。そして、遺言執行者に対する報酬も書いておきましょう。

なお、負担付遺贈を受けた人が義務を履行しないときは、相続人または遺言執行者は、相当の期間を定めて履行を催告できます。なお、それでも履行がないときは、遺言の取消しを家庭裁判所に請求できます（民法 1027、1015）。

このようなケースも含め、親族以外に財産を遺す場合には、専門家のアドバイスが欠かせないものとなります。



ことば

《不動産鑑定士》

読み方：ふどうさんかんでいし

不動産の鑑定評価について専門的な知識と経験を有する者として「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく登録を受けた者。

不動産鑑定士になるには、不動産鑑定士試験(短答式試験及び論文式試験の2段階)に合格し、実務修習機関が実施する実務修習を修了し、修了考査で修了が確認され、登録することによってなることができる。

不動産の鑑定評価は不動産鑑定士の独占業務であり、不動産鑑定士以外の者は不動産の鑑定評価を行えない。

こうした独占的地位を与えられている

反面、公正妥当な評価を行うための倫理規定、秘密保持義務等の厳しい

義務が課せられていて、これに違反すると監督官庁から懲戒処分を受ける。

不動産鑑定士による仕事の成果物を、一般の人々が目にする機会は少ないが、その数少ないものとして、国又は地方自治体によって、年に数回、公開される全国の土地価格一覧(地価公示等)が挙げられる。これらは、発表の翌日に新聞紙面等において数ページにわたって掲載され、一般の人々でも容易に見ることが出来る。これらの価格は、一般の土地取引において指標として「参考」にされ、また、課税・公共事業等において規準として適用される。

地価公示は今年も3月18日に発表され「不動産市場が回復局面に入った」という見出しとともに、耳や目にした人も多いはず。



編集後記 新入生や新社会人が、ゴールデンウィークをゆっくり過ごして、新しい職場に戻る頃「これからこの環境でやっていくのだろうか?」と不安な気持ちにかられる、いわゆる「五月病」。皆さんの周りには心配になるような人はいませんか?

ちなみに今年の新入社員の特徴は「何事も安全運転の自動ブレーキ型」。頭の回転は速いものの、困難な壁はぶつかる前に未然に回避する傾向があるとして、自動車の「自動ブレーキ装置」になぞられたようです。時には困難に向かってアクセルを踏む勇氣にも気づきながら、頑張れ新人さん!!

■発行日 ; 2014. 5. 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