

# 住まいるクラブ

## 6月

不動産についてのお役立ち情報



### 6月の花 小紫（こむらさき）

熊葛（くまつづら）科。別名：こしきぶ（小式部）

開花時期は6月上旬～8月中頃まで。初夏に薄紫色の花を咲かせ、秋に垂れた枝に紫色の小球形の果実を多くつけます。根元に近い方から枝先に向かって順次開花して、それを追うように色付く果実は、鳥の好物のようです。

似た花に紫式部（むらさきしきぶ）がありますが、小紫は紫式部を小さくしたもののなのでこの名前になりました。小さいのですが、実の付き方がいので花屋さんでは紫式

部より人気が高いそうです。小紫は、低く（2～3m）、小さめの実を枝に沿ってかたまるようにして枝垂れします。対して紫式部は、高く（3～4m）、大きめの実をバラバラにつけて枝垂れしません。

# 春夏秋冬

暑い夏がもうすぐやってきます。夏と言えば、ビールに枝豆！ ジトつとした今の季節から、肌を刺すような日差しの季節まで、最近では、ノンアルコール飲料の普及もあって、このゴールデンペアを楽しみにしている人も増えているのではないのでしょうか。

さてこの「枝豆」、海外でも人気が出ているというニュースが先ごろマスコミで多く取り上げられていましたので耳にした方も多いはず。昨年の1月～11月に海外のインターネットで検索された和食のキーワードランキングで、1位の「寿司」につぐ2位に「枝豆」がランクインした程だとか。ここ10年あまりで、海外の日本風居酒屋や日本料理を扱うレストランなどでも定番メニュー化していたり、アメフトの試合場や野球場の売店などでも販売されるなど、もちろん、スーパーでは冷凍ものが販売されて、家庭でも手軽に食べられるようになり、急速にその人気を上昇してきたようです。

それにしても、なんでそんなに人気が出てきたのでしょうか。確かに、欧米のスナック、ファーストフード系の食べ物だと、高カロリーの物が多く、その点、枝豆だと、美味しく健康的、何より手軽に食べられる所が人気の決めてなのではないのでしょうか。

ちなみに、同じ和食のキーワードランキングの3位には4位の「刺身」、5位の「天ぷら」をおさえて「ラーメン」が入っています。

海外からみた和食の上位に「枝豆」や「ラーメン」が入っているということは、海外の人たちにとって、より和食が身近になってきているという証ではないのでしょうか。つまり、海外の人にとっても、和食に対する選択肢が増えているということ。

次に人気が出るのは「たこ焼き」「お好み焼き」「餃子」「うどん」…

そんな事を考えつつ、今夜のビールの友を、そろそろ考えましょう。



## 【トラブル事例 21】

### 「交渉預かり金を 返してもらえない」

中古の一戸建の購入を希望していたXさんは不動産業者Yを通じて、マンションを紹介され、購入の申込みをしました。

その際、不動産業者Yより「契約前に、売主への値段交渉のために必要なので、預り金をいただきます。」と言われ、後日、不動産業者Yにお金を渡したうえで契約の申込みをしました。その後、どうしても事情が変わり、契約前に購入申込みをキャンセルして、不動産業者Yに預り金の返還を求めましたが、なかなか応じてもらえません。



## 交渉預り金って？

不動産の売買契約前に、申込金・申込証拠金・予約金・交渉預り金等の名目で、預り金を求められることがあります。これは、申込者が自分

の順位を確保するため、あるいは、申込みが「ひやかし」でないことを証明するためのものです。

繰り返しになりますが、このお金はあくまでも「預り金」ですので、何らかの理由で成約に至らなかった場合は返還される性質のお金です。よって、今回のケースのような場合は、キャンセルの理由がどんなものであれ、不動産業者は返還を拒むことはできません。

このような預り金の返還を拒むことは、宅地建物取引業法でも禁止されている行為です。

## 申込みまでの流れ

不動産を仲介（媒介）で購入する時の物件を決めるまでの流れを簡単に振り返っておきましょう。

最初にインターネット、新聞折込広告、雑誌や知人からの紹介で気に入った物件を持っていそうな業者、信頼できそうな業者を選びコンタクトします。そこで紹介された物件を何件か見学したうえで、気に入った物件があれば、いよいよ購入の申込

みということになり、この場面で必要になるのが物件購入のための「意思表示」になります。

不動産を仲介で購入する場合、物件を紹介する業者が直接その売主ではありません。売主は一般の方だったり、別の不動産業者だったりします。そこで、物件を紹介した業者は「今回、購入の意思表示をされたお客様が決してひやかしやではなく真剣に、かつ購入するにあたっての金銭的な裏付けも取れています」ということを前提に、売買契約締結の交渉にあたります。

つまり、不動産業者は本当に購入意思があるか、自己資金、住宅ローンの借入が大丈夫そうかなどを確認したうえでないと、売主さんに交渉できないとも言えます。

## 一般的な申込み方法は？

この購入の申込みにあたって「いい加減な気持ちではない」という意思の強弱を量るために、今回のケースのように「交渉預り金」「申込金」等の名目で、支払いを求められることがあります。最近ではそんなに多くありません。

一般的には、購入物件が決まったら、営業担当と住宅ローンの借入を中心に資金計画を立て「購入申込書」に署名、押印して「意思表示」をします。その様式は業者によって様々ですが、基本的には「売買金額」「手付金の額」「借入金額」「契約予定日」などを決めて記入します。

売主さんとの交渉に大きな問題がないようであれば、購入申込後に、すぐに住宅ローンの申込み準備、手付金の準備にかかります。

## キャンセルはできる？

さて、それでは、万一この「購入申込書」を売主さんに渡した後に契約をキャンセルしたい場合はどうなるのでしょうか。結論から言うと、売買契約を締結する前であれば、キャンセルすることは可能です。特にペナルティーがわるわけではありません。



でも、だからと言って「とりあえず」申込みしてみようというのは止めましょう。先にもあるとおり、購

入申込みによって不動産業者は売主さんに交渉にあたります。売主さんも売買契約を前提に検討し、交渉条件によっては悩んだり、相談しながら決断します。そして、決めたとたんにキャンセルとなったら、気持ち的にも大きな負担になります。

なので「購入申込書」に署名、押印する時は、購入することを前提に決断してください。そうするために、

物件を決める前には、資金計画に問題はないか、物件の長所と短所をすべて理解しているか、何よりも家族にとってベストであるか。営業担当と十二分に検討しなくてはならないということをお忘れなくください。

だからこそ、不動産の購入にあたっては、信頼できるパートナー探しが大切です。

## 今月の <注目NEWS>

### 「不動産価格指数、

### マンションは13ヵ月連続プラス／国交省調査」

国土交通省は4月30日、2014年1月分の不動産価格指数（住宅、速報値）を公表。それによると、全国の住宅総合指数は90.7（対前年同月比2.2%減）。そのうち、マンションは112.2（同4.9%増）と、13ヵ月連続でプラスに。

#### <トレンド>

不動産価格指数（住宅、速報値）とは、2008年度平均を100として、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、不動産価格の推移を指数化したもの。

全国の住宅総合指数は90.7

（対前年同月比2.2%減）。そのうち、マンションは112.2（同4.9%増）と、13ヵ月連続でプラスに。更地・建物付土地は87.0（同3.9%減）。東京都は、住宅総合が99.4（同2.2%増）。マンションは108.6（同6.9%増）、

更地・建物付土地は 96.2 (同 0.5%増) となった。

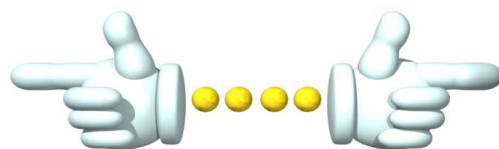
都市圏別では、南関東(埼玉、千葉、東京、神奈川)は住宅総合 96.3 (同 0.7%増)、マンション 108.9 (同 3.4%増)、更地・建物付土地 92.6 (同 0.4%減)。名古屋圏(岐阜、愛知、三重)は住宅総合 85.8(同 10.1%減)、マンション 110.1(同 1.1%減)、更地・建物付土地 83.7(同 11.2%減)。京阪神圏(京都、大阪、兵庫)は住宅総合 94.4 (同 3.0%

増)、マンション 107.9 (同 1.2%増)、更地・建物付土地 92.3 (同 3.4%増) となった。

住宅金融支援機構発表の 2014 年 5 月に取扱金融機関が提供する「フラット 35」(買取型)の適用金利は 2 か月ぶりに史上最低金利を更新しました。

地価もマンションを中心にリーマンショック時を上回りつつあります。金利、地価動向をみると、住宅購入には追い風が強まっています。

## あなたはどっち?



## 変動金利と固定金利

住宅金融支援機構が発表する、昨年 7 月～10 月の間に民間金融機関から住宅ローンを借入れた人(インターネットアンケート 1,000 人)の金利タイプ割合は割合の高い方から

変動金利型 41.3%

固定期間選択型 33.4%

全期間固定型 25.3%

固定期間選択型で一番多いのが、

10 年固定で全体の 16.2%。また、前年同期比で見ると、変動金利型の選択は 12.3%減り、全期間固定型は 3.4%増えています。

さて皆さん、今、住宅ローンを借りるとしたら、どの金利タイプで借りますか?

ということで、今回からは住宅ローンを借りる場合の金利タイプにつ

いて考えていきたいと思います。今は、変動金利も固定金利も史上最低ラインで推移しています。あなたはどっちにしますか？

### 《正解はありませんが…》

最初から結論になりますが、どのタイプを選ぶのが良いのか正解はありません。借入金額、世帯収入、収入に対する返済額の割合、返済期間、家族構成、年齢、職業、将来の生活設計などを総合的に判断して決めなくてはなりません。

ただ単に、返済額を低く抑えられるから変動金利型とか、将来の金利上昇のリスクがあるから固定金利型と簡単に考えることは危険です。

住宅ローンの金利タイプを選ぶに

あたって重要なのは、それぞれのタイプのメリットとデメリットをよく理解したうえで、住宅ローンを利用して購入したマイホームで、これからどんな風に暮らしていくのかを考える事です。あくまでも将来のことですから、予定通りにいくことと出来ないことはたくさんあります。それでも、人生のなかでも一番高額となる買い物をするにあたって、将来の事を考えておくことによって、住宅ローンの返済が始まってからの対応方法も変わってきます。

次回からは、それぞれのタイプのメリット、デメリットなどを中心に、住宅ローンについて考えていきたいと思いますのでご期待ください。

## 暮らしのヒント

突然ではありますが、今までの連載「ことば」に代わりまして、今月からは普段の生活に役立つちょっとした「ヒント」になるものをお伝えしていこうと思います。気軽にでき



る「暮らしのヒント」。できるものからトライしてみてください。

今月は「梅雨対策」。春が過ぎ、夏が近づくと聞こえてくるのが「梅雨前線」の到来。皆さんのお住いの地

域はいかがでしょうか。恵みの雨を降らす梅雨前線ですが、私たちにとって、この季節に心配なのは、その湿気が原因で発生するカビ。居室の中でも一番カビの発生しやすいのは押入れ。今回は押入れのカビ対策に注目してみましょう。

カビが生える条件は、湿度と温度そして栄養源です。気温がおよそ20度～25度以上、湿度がおよそ70%～80%以上になるとカビの生えやすい状況となります。まさに、梅雨時はこの条件が揃ってしまう季節です。そして、押入れは、あまり開閉しないために空気が滞りがちで、湿気がこもりカビが発生しやすくなっています。



そこで押入れのカビ対策には、風を通す事が大切です。天

気が良くて湿度が低い日に次の事を試してみましょう。

- ①押入れを開けて扇風機やサーキュレーターで空気を送って湿気を飛ばす。
- ②新聞紙を丸めて入れる。
- ③除湿剤をいれる。
- ④押入れの扉を開けて除湿機を掛ける。
- ⑤押し入れ用スノコを使用する。

特に、扇風機、サーキュレーターは、梅雨の時期に洗濯物がたまってしまい、しょうがなく部屋干しをするような時にも有効です。除湿機と組み合わせうまく活用しましょう。

これから梅雨本番。ジメジメ天気が続くなか、久しぶりに押入れの奥を見たら悲惨な状況になっていた!!! ということがないように、早め、早めの対策を!!!

**編集後記** コンビニへ行く機会が増えていませんか？お弁当、お菓子、コーヒー、スイーツと新しいメニューが日々増えて、一日1回は必ず行くという人も多いのでは…

最近、はまっているのが、宅急便のコンビニ受け取りと缶詰。受け取りは出来るケースとできないケースがあるようですが、たとえ夜中だろうが、自分の好きな時間に取りに行けるので外出がちな人にはお薦め。そして缶詰。カレーなどのアジアフードを中心にはまっています。一度、お試しを!!!

■発行日 ; 2014. 6. 12

■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