

センチュリー21三巧商事

住まいるクラブ

7月

不動産についてのお役立ち情報



7月の花 襖萩 (みそはぎ)

襖萩 (みそはぎ) 科。

花言葉 「悲哀」「慈悲」「愛の悲しみ」「純真な愛情」



ミソハギは日本各地の湿原や小川、用水路の縁などに見られる多年草で、濃いマゼンタピンクの花が、茎の先端に穂になって咲きます。旧暦のお盆のころに開花することや、ミソハギについた露を、お盆に帰ってくる仏様がとても好むという言い伝えがあり、お盆の時「襖ぎ」をする枝として、また仏壇に供える花として使われています。「みそぎはぎ (襖ぎ萩)」が短縮されて「みそ

はぎ」になったといわれています。「みそぎ」は水を注いで悪魔を払うときに使われる言葉です。別名を「盆花 (ぼんばな)」ともいいます。

春夏秋冬

そろそろ、各地で梅雨も明け、今年も暑い夏がやってきます。そんな季節の夏バテ防止に効くとされている食べ物が「うなぎ」。土用の丑の日に「うなぎ」を食べるようになったのは、江戸時代の発明家でもある平賀源内さんが、夏場の売り上げ不振に悩む「うなぎ屋」に請われて考案した「本日土用丑の日」という広告キャッチコピーが元だと言われているのは有名な話です。ただ、昨今は「うなぎ」も絶滅危惧種に指定されようかというほど数も減り、その価格の変動に一喜一憂している「うなぎ」ファンも多く、そう何度も口にできない贅沢品になりつつありますね。

ところで「しじみ」も、夏バテに効く庶民の味方の食材のひとつなのですが、ご存知だったでしょうか？「しじみ」の旬は冬と夏にあり、今の季節の「しじみ」は「土用しじみ」という呼び方もあるほどで、夏が旬なのです。

「しじみ」には他の食品にはあま

り含まれない、アミノ酸の一種「オルニチン」が多く含まれています。

「しじみ」は、古くから肝臓の薬とされ、黄疸（おうだん）やむくみ、二日酔い、更には夏バテ防止にも効くと伝えられてきました。昔の人は「オルニチン」という言葉は知らなくても、経験的に、「しじみ」に有効成分が含まれていると理解していたのでしょう。

また、最近では買ってきた「しじみ」を冷凍保存する方も増えていますが、実験によると、 -4°C で冷凍処理すると、冷凍後の含有遊離「オルニチン」量が、冷凍前の8倍にもなるという結果も出ているようです。実は、台湾や韓国では、昔から旨味が増えることから食べる前に凍らせるという習慣があるそうで、国を問わず、先人の知恵には脱帽するばかりです。

暑いからと言って、冷房の効いた部屋で冷たいものばかり食べたり飲んだりしていないで、たまには外に出て、うなぎにしじみ汁で夏バテ防止といきたいものですね…



今月の
トピックス!!

なんでも 110番

【トラブル事例 22】

「中古マンションに引っ越したら
天井から水漏れが・・・」

大きめの開発エリアの分譲マンションに住んでいたNさん。結婚後、数年してから購入した新築の2LDKのマンションに多少の狭さを感じていました。子供の学校も環境も変わらないで住めるという事で、前々から同じマンション内で大きな間取りが売りに出たら、購入を検討しようと考えていました。

ある日曜日、買い物帰りに夫婦で歩いていると、オーブルームの知らせが目につき、早速見せてもらったところ、ちょうど希望していた間取り。そして、売価価格も想定範囲内。話は買い替えも含め、とんとん拍子に進んで、目出度く引越しを終えた一週間後の出来事でした...



天井から!

一戸建てでもなく、売主さんからも特別に雨漏りについては聞いてな

かったので水漏れなどは思いもよりませんでした。引っ越した後は、雨は降りましたが、土砂降りというほどでもありませんので、気が付いた時には、ただびっくりするばかり。ようやく我に返って不動産営業担当者に電話するのがやっとでした。

まずは原因の特定から

Nさんのケースでは、上階の方の協力を得ながら調査したところ、マンションの共用部分の給水管の腐食による漏水ということが判明し、管理組合が加入している保険で対応してもらうことができました。水漏れの量もそんなに多くなく、気が付いてすぐに家具も移動し、管理組合の対応も早かったため、Nさんの場合は、一部壁紙の貼り換えで事なきを得ました。今回のように、マンションでも水漏れや雨漏りが発生する可能性はあります。万一、そのような状況になったら、まずはマンションの管理会社に連絡をして、原因を特定してもらって作業を依頼します。引渡しを受けて間もない場合は、購入

した時の不動産会社に連絡して売主さんにも報告してもらいます。

マンションの水漏れや雨漏りの原因は3つの例に代表されます。①今回のように共用部分にその原因がある場合。②上階の人の、給排水管に問題があったり、水道の出しっぱなし等に原因がある場合。③自分が所有している専有部分の給排水管に原因がある場合です。そして、それぞれの原因の違いによって、その対処方法が変わってきます。

それぞれの対処方法

Nさんは①のケースなので、前述のように、管理組合が加入している保険か、修繕積立金からその損害について支払われます。

もし、②の場合には、原則として上階の住人の方に汚損してしまった家財道具や壁紙の損害について賠償してもらうことになります。

これは、逆のケースも考えられます。つまり、自分が所有している専有分の給排水管が原因、または、自らの不注意で下の階の住人の方に迷惑をかけてしまった場合は、その損害に対して、賠償の責任が生じます。

こういった理由から。物件購入時に他の住人に迷惑をかけた時のための保険加入も検討しておく必要があると言えます

最後に③のケース。この場合は、購入時に売主さんと締結した売買契約書の「瑕疵担保責任」の条項を確認しましょう。給排水設備の故障については、引渡し後〇ヶ月以内（売主が一般の方の場合には2～3ヶ月が多く、売主が不動産業者の場合はほとんど2年）に発見された場合には、売主さんがその責任を負うと言う条項が入っている事が殆どです。



契約書に記載されている期間内であれば、売主さんの立会いの意向を確認したうえで、損害額を支払ってもらうこととなります。もし、瑕疵担保責任の期間が過ぎてしまっていたら、残念ながら自己負担で修繕しなくてはなりません。

以上3つのケースによる対処方法でしたが、やはりトラブルの時に信頼できるパートナーは大切。不動産会社や管理会社は、物件選びの重要なファクターでもあります。

今月の <注目NEWS>

「重説・書面交付の IT 化、推進派・慎重派が

真っ向から対立／国交省」

国土交通省は3日、「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の第2回会合を開き、重説や契約書面交付のIT化の推進を唱える（一社）新経済連盟、（公財）日本賃貸住宅管理協会（日管協）と反対に慎重な姿勢を採る（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）、（一社）不動産流通経営協会（FRK）が、それぞれ意見を述べた。

<トレンド>

推進派は「不動産トラブルは事業者のモラルに原因があり、説明手段とは関係ない」「メールやチャットでの説明であれば証拠が残るため、トラブル防止につながる」「情報のやり取りをインターネットで記録することができるので、なりすましは対面以上に行ないにくい」「インターネットの活用は、希望者のみが行なう制度」などとして、慎重派の指摘に対抗。事業者へのアンケート結果でのIT活用への取り組み意向が7割を超えていること、消費者アンケートでも重説のIT化を8割が望んでいることなどを指摘。IT化により海外

など遠隔地の不動産取引等が増えることで、2,200億円の経済効果が見込まれるとした。

これに対し慎重派は、会員へのヒアリングで「不動産関連トラブルの大半が重説に関する理解不足で、IT化によりトラブル・苦情相談が増える」「電磁的書面は説明不足になる可能性が高い」「電磁的書面は改ざんが可能」などの意見が得られたこと



を踏まえ、宅建主任者のなりすましの横行、説明責任に関するリスク増加への懸念、一般消費者への理解浸透の確保、本人確認（顧客のなりすまし）などの問題から、「足早な規制緩和は適当でない」とした。

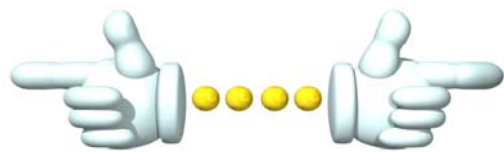
また、今回の会合では、同省が行なった実証実験結果も明らかにされた。ネット経由の通信機能（スカイプ）を使い非対面で行なった重要事項説明と、従来型の対面による重要事項説明とで、内容の理解度やコミュニケーションの取りやすさ、ストレス等を比較した。その結果、非対面の重説において、主任者

証や図面が見つらい、声が聞き取りづらい、相手の表情が見られない、疲れるなどの指摘が一部であったものの、内容の理解度テストでは、大きな違いがなく、大きな問題はなかったと結論づけた。

契約前の重要事項説明、契約書の書面交付を非対面でも行えるようすることについての検討が始まっています。ネット推進派と慎重派の対立がここでも…

どちらにしても、ユーザにとって安心な制度の構築が期待されます。

あなたはどっち？



変動金利と固定金利

◆ ◆ ◆
今月も住宅ローンの金利タイプについて考えていきたいと思いますが、そのタイプによるメリット、デメリットの話に入る前に、住宅ローンの借入金利の違いによって、支払い金

額にどれほどの違いが出てくるのかを確認しておきたいと思います。

きっと「そんなに違うの？」と驚く人も多いはずですよ。

《借入金額が1%違うと…》

ここでは金利差によって、どれだけ返済額に違いが出るかを実感していただくために返済期間を35年と長めにとり、3,500万円を1%で借りた場合と2%で借りた場合の差をみていきます。その差額は、毎月返済額は1万7千円程度も高くなります。この毎月の差額が、30年間分になると、総返済額では700万円以上もの差になります。

つまり、3,500万円の住宅を全額住宅ローンで購入したとすれば、金利1%で借りた人よりも、金利2%で借りた人は、同じ物件を700万円以上高い値段で購入したことになってしまいます。

また、もう一つ注目したい点が、金利1%の場合と2%の場合の差よりも、3%と4%を比較した場合の方が、差が大きいということ。同じ金利差1%であっても、金利が高いほど、返済額の差は大きくなります。

金利だけを見ていると、返済額の違いを見逃しがちです。返済額の計算は金融機関などのホームページで簡単に計算することができます。

金利の違いで返済額に大きな差が出る事を実感していただけましたでしょうか。変動金利型、長期固定金利型のどちらか選択する時には、金利差による毎月の返済額、総支払額にも注目しなくてはなりません。

暮らしのヒント



今年も暑くなりそうですが、昨今は、電力を中心とした省エネルギーへの取り組みがとても重要視されています。そこで今回は、この夏を元気に乗り切り、かつ上手に省エネを達成するためのヒントをいくつかお伝えしていきます。

■よしず・すだれの活用

よしず、すだれは、直射日光を窓の外で遮断してくれるため、室内の温度の上昇を抑えるには効果的。エアコンの効きもよくなります。外からの視線も気にならず、適度に風を通すので、窓を開放して外気で涼を

とるのにも適しています。軽くて価格もお手ごろ、近年見直されている夏のアイテムです。

■緑のカーテン

よしず、すだれと同じ効果を、アサガオ、ヘチマ、ニガウリといったつる蔓性の植物を育てて得る方法です。さらに見た目が涼しげだけでなく、葉の呼吸による水の蒸散で気化熱が奪われるので、周囲の気温上昇も抑えてくれます。窓だけでなく外壁から部屋の中に伝わる熱を防ぐのにも有効です。

■換気の効率化

窓を開けて外気で涼をとる場合は、窓は1箇所ではなく、開けた窓の反対方向に近い窓も開けて、空気の通り道を作りましょう。換気や外気の取入れが効率的に行えます。

■エアコンのフィルター掃除

エアコンはベストの状態を使いたいもの。フィルターがホコリで詰まった場合と、そうでない場合では、

5%ほど電気代が違うといわれています。できれば月に1回はフィルターの掃除を心がけましょう。

■窓の断熱を徹底的に

エアコンの冷気が最も逃げやすい(温まりやすい)のが窓です。エアコンをかける場合は、できるだけカーテンを閉め、夜なら雨戸も閉めるとさらに効率が良くなります。

■扇風機との併用

エアコン使用時は扇風機を併用して、室温を高めに設定するようにしましょう。



扇風機は、エアコンに比べて電力の消費が少ないのが特徴で、直接風に当たれば体は涼しくなり、また、室内全体の空気も循環させてくれるので、効率的な冷房につながります。

いかがでしょうか。ちょっとした工夫で暑い夏を乗り切りましょう!!

編集後記 5年ぶりにエルニーニョ現象の発生が予想されています。エルニーニョが発生する年は、梅雨が長くなり冷夏になることが多いとか…

5月には札幌で半世紀ぶりに真夏日を記録するなど、全国的に暑〜い日が多かったのに、一転、寒〜い夏になるのでしょうか。長梅雨、冷夏で影響を受ける代表的なものは、農作物、ビールの消費、観光需要などですが、いずれにしても景気に対しては悪影響の事ばかり。そう考えると、寒いよりも暑い夏に期待したいような気がしてきませんか？

■発行日 ; 2014. 7. 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