

センチュリー21三巧商事

# 住まいるクラブ

8月

不動産についてのお役立ち情報



## 8月の花 白粉花（おしろいばな）

白粉花（おしろいばな）科。 花言葉 「内気」「臆病」



メキシコが原産。わが国へは江戸時代に渡来しました。名前の由来は、熟した黒いタネをつぶすと白粉（おしろい）のような“白い粉”が出てくるところから。名づけ親は、江戸時代の博物学者の貝原益軒と言われています。7月から10月ごろ、真っ赤なトランペット形の花を咲かせます。夕方から咲きだして翌朝の9時ごろには花を閉じるので、「ゆうげしょう（夕化粧）」とも呼ばれます。一つの花は短命で1日ほどで終わってしましますが、次々と花を咲かせていくので長期間花を楽しめます。花の奥には蜜があり、かつては蜜を吸って遊ぶ子供に好まれる草花でした。

# 春夏秋冬

暑い夏がやってきました。夏に旬を迎える果物にもいろいろありますが、今回は「桃」。桃と言えば桃から生まれた桃太郎の伝説で有名な岡山を連想するかもしれませんが、国内の生産量は山梨県がトップで、次が福島県。それぞれの国内シェアが33.14%と20.34%で合わせると半分を超えています。

岡山県は、長野県、和歌山県に次いで第5位。シェアは約6%と意外と低くなっています。

さて、この桃の原産は中国で、彼の地では3000年以上前から食用として栽培されていたといわれます。日本に伝わった時期は定かではありませんが、全国各地の遺跡から桃の種が発見されていて、縄文時代末期から弥生時代にはすでに食べられていたようです。記録としては古事記や万葉集などにも登場して、かなり古くから日本人に馴染のあった果物と言うこともできます。ただ、本格的な栽培が行われるようになったのは、海外の品種が導入された明治時

代になってからのことのようにです。

桃は室温に置いておくと果肉がやわらかくなるので、かたい桃は新聞紙などで包み風通しのよいところで常温保存しておきます。冷やしすぎると甘みが落ちるので、食べる2~3時間前に冷蔵庫の野菜室へ入れるとよいでしょう。軽くふれて、やわらかみを感じれば食べ頃です。なお熟した桃は傷みやすいので、早く食べきましょう。

桃の食物繊維には整腸作用のあるペクチンが多く含まれるので便秘改善に効果が期待できるそうです。便秘は肌荒れやストレスにもつながるので、美容効果としてもよいと言われています。実は、桃太郎は桃から生まれたというお話と、桃を食べた老夫婦が若返って桃太郎を生んだというお話もあるそうです。昔から、若返りの効果があるということが分かっていたのかもしれませんが。

食事も偏りがちなこの季節、冷やした桃を食べて、気持ちも体もリフレッシュしましょう。



## 【トラブル事例 23】

### 「公簿と実測の面積って？」

中古の一戸建を購入することになりました。これから契約という時の事前説明で「今回の契約は土地については公簿売買になるので、実際に測量した面積と違いが出て



も、売主、買主両方とも、後から何も言えない」という決まりになっているとのこと。増えるならまだし

も、減っても文句が言えないし、そもそも土地の面積って、そんないい加減なものなのではないでしょうか？

## よくある話？

土地は、登記事項要約書に記載されている地積（公簿面積）と実際の面積とが異なっていることが少なくありません。最近では測量技術の進歩もあり、実測面積と一致するようになってきましたが、古い時代の公簿面積は「縄延び」（実測が公簿面積より多い場合）「縄縮み」（実測が公簿

面積より少ない場合）と違って違いが生じることが多かったのです。

このような土地を売買する場合、縄延び、縄縮みがあり得ることを意識して、取引がなされます。今回のケースの「公簿売買」とは、公簿面積により売買代金額を確定し、以後、仮にその後実測して違いが判明したとしても、売買代金額を変更しない取引方法です。

一方、「実測売買」という方法もあります。これは、契約締結時に実際の面積を測量し、その面積に基づいた金額によって売買する取引方法です。また、暫定的に土公簿面積により売買を行い、後に実測した面積との差を最終残代金の支払い時までには清算するという場合も、この「実測売買」に含まれます。

## 誤差が大きいときは？

さて、この「公簿売買」ですが、既に実測面積が判明している場合、逆に、先にもあるとおり、公簿面積と法務局に保管されている地籍測量図など古い測量図の面積が一致しな

いことが予想される場合や、測量図そのものが無いような場合にこの方法が採られます。

もっとも、質問にもあるとおり、実際に測量した面積と公簿面積が大幅に狂うようなら、その売買金額そのものがおかしいものとなってしまいます。測量が終わっていない場合は、現況の土地にメジャーをあてた結果、公簿面積と実際の面積の差が小さいと予測されるとか「公簿売買」

でも問題ないと言える根拠を示してもらうことは必要です。万一、このような根拠がないときや、公簿面積と実測面積の誤差が大きいと予想されるような場合は、前述の「実測売買」を選択する方が安全な取引と言えます。



## 今月の <注目NEWS>

### 「路線価、大都市圏で回復鮮明、東京・大阪、6年ぶりプラス」

国税庁は7月1日、2014年分の路線価を発表した。

今年路線価は全国平均が0.7%下落と6年連続のマイナスになったが、下落幅は1.1ポイント縮まった。都道府県別で上昇したのは8都府県。愛知県と宮城県は2年連続で上げ、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府はそろって6年ぶりプラスに転じた。

#### <トレンド>

都道府県庁所在地の最高路線価をみると、上昇は18都市と前年(7都市)から大幅に増えた。

上昇率トップだった名古屋市の名駅通りでは、名古屋駅前の

大型再開発が地価を押し上げた。

2位の東京の銀座中央通りは、高級ブランドの売り上げ好調や訪日外国人客の増加が寄与した。

地方でも金沢や広島などの中

核都市では上昇が目立った。下落率が5%以上の都市は水戸、長野、宮崎、鳥取と4都市あったが、昨年の18都市からは大幅に減った。

路線価は相続税の算定基準となるが、この相続税は2015年に制度改正され、基礎控除の縮小により課税対象者が増える見込みになっている。

路線価図は広く公開され、国税庁のホームページで簡単に閲覧できる。

<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

なお、関東圏で最も路線価が高かったのは、中央区銀座5丁目の「銀座中央通り」で、1平方メートルあたり2360万円と9.7%上昇。29年連続で全国最高

路線価となった。

近畿圏1位は、全国でも2位だった大阪市北区角田町の「阪急百貨店梅田本店」前で、昨年より6.2%上昇し、1平方メートル当たり756万円だった。昭和59年以降、31年連続で首位。

中部圏の最高路線価は、名古屋市中村区名駅1の「名駅通り」（1平方メートル当たり660万円）で、10年連続。同地点は都道府県庁所在地の最高路線価の中で全国トップの上昇率で、名駅地区は軒並み上昇率が高い。高層ビルの建設ラッシュや、2027年のリニア中央新幹線の開業に向けた期待感が、地価を押し上げているとみられている。

あなたはどっち?



変動金利と固定金利

前回は、金利が上がることによって、月々の返済額、総支払額にどれ

だけ影響が出るか確認しました。今回は、いよいよ、その金利タイプに

よるメリット、デメリットについて考えていきたいと思います。まずは「全期間固定金利型」の住宅ローンから。

## 《固定金利型のメリット》

借り入れ時に毎月の返済金額と総返済額が確定する「固定金利型」。長期間にわたり、高額なお金を借り入れることになる住宅ローンにおいては、金利変動のリスクにさらされることがなく、将来設計や家計管理がしやすいことが大きなメリットとして挙げられます。しかし、その一方では変動金利に比べて、金利が高く設定されているなど、抑えておきたい注意点もあります。

近年の日本は「超低金利時代」と言われていて、住宅ローンでは固定金利を選ぶのが有利という意見もあります。これはもちろん、金利が低いうちに全期間の返済額を確定してしまえば、半年ごとに利率を見直す「変動金利型」と比較して、将来、金利が上昇したときに損をすることがないためです。金利に左右されることなく、毎月決まった金額を支払えるので、安心して将来設計やお金の管理ができることは大きなメリッ

トのひとつです。

また、固定金利に適用される「長期金利」は、基本的に好景気になれば上がり、不景気になれば下がることとなります。そのため、日本の景気が回復局面に向かい、金利が上昇する可能性が期待されている現在のような状況であれば、仮に、金利が急上昇した場合でも影響を受けないというのも大きなメリットと言えます。

## 《固定金利型のデメリット》

それではデメリットは？大きくいうと二つ。ひとつは、固定金利に適用される「長期金利」は、変動金利に適用される「短期金利」より高く設定されていて、毎月の返済額がそれだけ大きくなること。次に、今後さらに低金利が続いても、その恩恵を受けることができないということ。現実的な対処方法として、金利が上がった際に、まとめて繰り上げ返済する資金的な余裕があれば、「変動金利型」を選んでも金利上昇のリスクに対応できる、と考える人も少なくないかもしれません。

固定金利の“安定感、安心感”は、最終的な支払い金額をより低く抑えられる可能性を捨てることにもつな

がるので、その点は留意しておきたい点でもあります。

### 《固定金利型に向いている人》

金利に影響する景気の動向や、将来的に家計にどれだけの余裕ができるかを予測するのはなかなか難しいもの。そこで「固定金利型」に向いている人の傾向を整理しておきます。

- ①金利を気にせず、安心して将来設計をしたい人
- ②収入に対して借入金の比率が高く、

急に住宅ローンの返済額が増えると家計が逼迫（ひっぱく）するおそれがある人

- ③金利の先行きを予測した「リスク管理」が苦手だと思う人
- ④リスクが高めの投資など、資産形成や資産運用にも力を入れているため、住宅ローンの返済額は安定させておきたいと考える人

さて、あなたはいかがですか？

## 暮らしのヒント



今回は「冷蔵庫」。最近では、様々な機能のついた冷蔵庫が登場しています。ふだん何気なく使っている冷蔵庫ですが、実は効率的に使うコツがあります。冷蔵庫を使いこなせば、省エネにもつながりますよ。

### ■食品の詰め込みすぎは禁物!!

冷蔵室内の冷気は上から下へ、下から上へと循環して庫内の温度を均一に保っています。ものを詰め込みすぎると、この冷気の流れが悪くなり、冷やすために余分な電気を消費

します。モノのすき間がないと、5～15%の電気代がムダになるというデータもあります。

また中が整理されていないと目的のものを見つけるのにも時間がかかり、その間に冷気が逃げてしまいます。冷蔵室の奥の壁が見えるようにすき間を空けて整理し、収納量はスペースの60～70%くらいに抑えておきましょう。

逆に冷凍庫の場合は、凍った食品同士がお互いを冷やす役割をするた

め、きっちり詰め込む方が効率的で、電気代の節約になります。ただし、詰め込みすぎて何が入っているかわからなくなると困るので、中に何かあるかメモしてドアに貼り付けておくのもよいでしょう。

#### ■ ドアの開閉は手早く

冷蔵庫のドアを開けたまま、中をじーっとのぞいて「今日は何を作ろうか…」なんて考えることはありませんか？ お子さんがある家庭は、おやつを探したりして、頻繁に何度も開け閉めしがちですね。冷蔵室のドアを 50 回開閉させると、35 回開閉した場合に比べ、消費電力が約 6% 増加したというデータもあります。

庫内の冷気を逃がさないよう、ドアを開けておく時間は、できる限り短くしましょう。料理に使う食材は一度の開閉で取り出せるように、よく使う調味料などは定位置を決めておき、おやつの置き場所も決めてお

くとよいでしょう。

また食材の包装やポリ袋などの端がドアにはさまっていたり、中身がひっかかってドアがしっかり閉まっていないと冷気が逃げる原因になります。庫内に部分的に露が付いている、または庫内全体に露が付いていた場合、ドアにすき間があった可能性があるため、庫内の食品の状態を確認してください。

#### ■ 設定温度は季節に合わせて

冷蔵庫内の設定温度は、一年中同じにしていますか？ 実は、設定温度を「強」から「弱」に変えるだけで、電気代を 20% 節約できるというデータもあります。冬は室温も低いので「弱」に設定しておくのがよいでしょう。夏場は、中身が少ない状態であれば「中」でも大丈夫。ただし、作り置きの惣菜など傷みやすいものが入っている場合は、「強」に設定してください。

**編集後記** ある研究会が 2013 年 6 月に大阪府内 23 校の高校生を対象に「チョウやトンボなどの昆虫を素手で触ることができるか」（有効回答 5173 人）と聞いたところ「触れる」と回答したのは 41.7% で、1989 年の 69.5% から大幅に減っていたとのこと。

さもありなん、というところではありますが、今の高校生の親世代は団塊ジュニア世代が中心。ということは、団塊世代が子供たちと一緒に自然に触れる機会が少なかった結果、その子供たちには虫嫌いが増えた。というのは、考えすぎでしょうか…

■ 発行日 ; 2014. 8. 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