

センチュリー21三巧商事

# 住まいのクラブ

不動産についてのお役立ち情報



## 9月の花 ミセバヤ (みせばや)



弁慶草 (べんけいそう) 科。 花言葉「安心」「つつましさ」

9月～11月頃に、桃色の花を咲かせます。名前の由来は、深山でこの花を見つけた高野山の法師が「君に見せばや (見せたいものだ)」と、和歌の師匠に文を添えたことがはじまりだとされています。別名は、垂れた枝の先に玉のように小花を咲かせることから「タマノオ (玉の緒)」とも呼ばれます。日本固有種で、香川県小豆島に自生していて、絶滅危惧種に指定されているとか。

花言葉の「つつましさ」は繊細で女性的な花の姿につけられています。葉は多肉質で銀白色がっていますが、冬になると赤く紅葉します。美しい花だけでなく、丸く連なった愛嬌のある葉を鑑賞するのも楽しみな花です。

# 春夏秋冬

9月になっても、台風シーズンはまだまだこれから。そんな9月の最初の日は「防災の日」。そして、この日を含む、8月30日から9月5日までの一週間は「防災週間」と政府によって定められています。

この「防災の日」は、昭和35年（1960年）6月11日の閣議で、9月1日を「防災の日」とすることが了解されたことに始まります。

これは、9月1日が、関東大震災（大正12年、1923年）が発生した日であるとともに、「防災の日」が定められた前年、昭和34年（1959年）9月に上陸した「伊勢湾台風」によって、戦後最悪の被害（全半壊・流失家屋15万3,893戸、浸水家屋36万3,611戸、死者4,700人、行方不明401人、傷者3万8,917人）を被ったことが契機となっていました。

また、例年8月31日～9月1日付近は、台風の襲来が多いとされる二百十日（立春からの日数）にあたり、「災害への備えを怠らないように」との戒めも込められているとも言わ

れています。ただ、統計的にはこの日の台風の上陸は過去1回（昭和24年、1949年）だけで、逆に9月には台風来襲の特異日という日が在ります。それは9月16日と9月26日で、9月16日に来襲した台風は、アイオン台風（昭和23年、1948年）、第二室戸台風（昭和36年、1961年）で、9月26日に来襲した台風は、洞爺丸台風（昭和29年、1954年）、狩野川台風（昭和33年、1958年）。そして、前出の伊勢湾台風が上陸したのも9月26日なのです。

気象庁は、昨年8月から、それまでの警報の発表基準を超え、重大な災害の危険性が著しく高まっている場合に「特別警報」を発令することとしました。この「特別警報」は大雨だけでなく、地震、津波、高潮などの危険が迫ってきている時にも発令されます。地球温暖化の影響でしょうか、今までには考えられなかった天災も増えています。この「防災の日」を機に、家族で「防災」について考えてみましょう。



## 【トラブル事例 25】

### 「位置指定道路の承諾書って？」

今、賃貸で住んでいる家の近くに、中古住宅の購入を検討していますが、その家の敷地は個人の地主が所有権を持ったままの位置指定道路に接しています。媒介(仲介)業者は「昨年、隣の家を媒介した時に、地主はその道路の利用や掘削を認める承諾書を書いてくれたが、地主は高齢で今回は面倒がい、なかなか



承諾書がもらえない」と言っています。このまま購入の契約を締結しても大丈夫なのでしょうか。

## 位置指定道路って？

まずは、今回問題となっている「位置指定道路」という道路について確認しておきましょう。「位置指定道路」とは、土地を建物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法その他の公法によらないで、築造する、政令で定める基準に適合する道

路で、特定行政庁が利害関係人の申請に基づいて位置の指定をした、幅員4m以上の私道のことを言います。(建築基準法第42条第1項5号)

簡単にいうと、建物を建てるために区や市などの許可を得て作った「私道」のひとつの種類ということになります。

## 私道の所有者は？

「位置指定道路」に面している土地や戸建の物件は、たくさんありますが、その際に注意しておきたいのは、道路の所有者が誰であるかです。多くの場合は、取引しようとする土地の所有者も他の道路に面している土地の所有者と同じように、道路の一部を共有持ち分もしくは、道路全体の一部分を所有していることが多くなっています。そのような場合は、車の出入りや、道路を掘削しての工事などを行うときでも「相身互い」で、トラブルになるケースは、そんなに多くありません。

一方、今回のように取引しようとする土地の所有者が、道路の一部を

所有していない場合は、注意が必要と言えます。

「位置指定道路」は法的に認められている道路ですから通行に関しては一般の道路に準ずると考えられます。ただ、今回のように道路が第三者の所有だと、将来、水道、ガスなどの工事を行うために道路を掘削しなくてはならないような時に、掘削のための承諾料を要求されるかもしれませんし、例え事前に道路掘削等の承諾を得られていたとしても、承諾した人が土地を売却してしまうと、新しい所有者に、改めてその承諾を得る必要があるかもしれません。また、銀行ローンの条件として道路の利用や掘削に関する承諾書が必要な場合もあります。

従って、今回のケースでは、基本的には「位置指定道路」の所有者から承諾書（将来、売却した時には新しい所有者にも地位を承継させる内容を含む）を得ることを取引の前提とする必要があると言えます。では、どういう段取りで契約まで進めばいいのでしょうか。

## 安心して取引するには？

先にも触れましたが、このような

土地は珍しくありません。信頼できる媒介業者であれば、そういったケースの取引にも慣れていきますので、よく相談しながら進めます。

具体的には、二つの方法が考えられます。ひとつは、道路の所有者の承諾が得られるまで、契約を待つという方法です。ただ、二つ目の方法も同じですが、基本的には承諾が得られるという感触がまったく無いのであれば、いたずらに時間を消費しただけという結果になる危険もありますので、そこは媒介業者に入念に確認する必要があります。



二つ目は、契約はするけれども、土地の引渡しと最終残代金の支払いの前までに、承諾を得られなかった場合は、契約を白紙に戻すという条件を付けて契約する方法です。後者の方法であれば、契約締結が済んでしまえば、住宅ローンの審査等も進められますので、承諾が得られた後の手続きがスムーズに行えるというメリットがあります。いずれのケースでも、引越しの時期や住宅ローンの借入状況などを考慮して、総合的に判断する必要があります。

# 今月の <注目NEWS>



## 「13年の新築マンション年収倍率、全国平均 6.59 倍に拡大」

㈱東京カンテイは7月末、2013年に発売された新築分譲マンションおよび築10年の中古マンション価格の年収倍率を調査して公表。新築マンションの年収倍率は、全国平均6.59倍(前年比0.06ポイント上昇)。70㎡換算価格が前年よりも131万円上昇したが、平均年収も17万円増加したことから、10年以降続く年収倍率の拡大傾向は鈍化した。

### <トレンド>

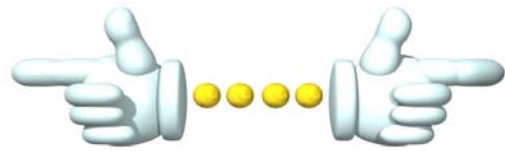
圏域別では、首都圏8.80倍(同0.06ポイント上昇)、中部圏6.20倍(同変化なし)、近畿圏7.33倍(同0.02ポイント低下)。都道府県別にみると、年収倍率が最大だったのは東京都の9.79倍(同0.05ポイント低下)、以下、京都府9.78倍(同0.23ポイント上昇)、神奈川県9.16倍(同0.06ポイント上昇)と続いた。

東京の年収倍率は、バブル絶頂期の1990年の18.12倍がピーク。以降、徐々に倍率は低下し、2000年に7.13倍をボトムに、直近10年はじわじわと上昇。07年に9倍を超えて以降、9倍台半ば～後半で推移している。同社

では、「直近20年間の東京の年収倍率の平均は8.41倍。バブル以降、00年代半ばぐらいまでは落ち着いていたが、近年は上振れの傾向が出てきている」と分析する。

13年に流通した築10年の中古マンション価格の年収倍率は、全国平均で4.58倍(同0.02ポイント上昇)となった。10年以降、年収倍率の上昇傾向が続いているが、新築マンションとの倍率差は2.01まで拡大。「価格が高騰気味の新築マンションに対して、中古マンションの割安感が強まっている」(同社)という。

# あなたはどっち?



## 変動金利と固定金利

前は「全期間固定金利型」の住宅ローンのメリットとデメリット、そして、固定金利型住宅ローンを借りるのに向いている人について考えてみました。今回からは、「変動金利型住宅ローン」について考えてみたいと思います。今回は、その金利の決め方と、金利が上昇したときの毎回の返済額変更のルールについてみていきましょう。

ちょうど1年前の住宅金融支援機構のネットアンケートでは68.4%の人が利用しているというこのタイプ。さて、その特徴は…

### 《1年に2回の金利の見直し》

変動金利型住宅ローンの金利は、各金融機関が企業に融資する上で、優良企業に適用する最も優遇された金利のうち、1年以内の短期間で貸し出す際の金利である「短期プライムレート」（短プラ）を基準に、半年ごと（4月、10月）に利率の見直しを行っています。つまり最初に、借りた住宅ローンの金利が、年2回変動する可能性があるということに

なります。ただし、次に述べるように金利は変動しても5年間は、その返済額は変わりません。

### 《5年ルール》

一部の銀行を除いて、変動金利の住宅ローンには一般的には「5年ルール」という仕組みが導入されています。返済する金利は年に2回見直されますが、金利が変わっても5年間は毎回の返済額を変更しないというものです。

さて、その5年ルールですが金利は見直すのに、返済額が変わらないというわかりにくい仕組みですが、目的は、急に金利が上昇するとそのままでは利息が増えて毎回の返済額も増えることになりませんが、それをそのまま適用してしまうと、急に住宅ローン負担が増えて困る人がたくさん出てきてしまうので、そうならないように毎回の返済額を5年間は固定しようというものです。

### 《1.25倍ルール》

5年間は毎回の返済額が変わらないということは、5年を超えると返

返済額が見直されます。ただ、ここにも「1.25倍ルール」というものがあります。このルールは、返済額が変わらなかった5年間の間に、どんなに金利が上昇したとしても、次の5年間の返済額は最高でも当初の返済額の1.25倍を上限にするという内容です。「5年ルール」と同じく、このルールも5年後に返済額が急激

に上昇してしまうというリスクへの対処として決められています。

今回の借入金利の決まり方、返済額の見直しのルールは、変動金利型住宅ローンの大きな特徴であり、それが、ある人にはメリットでも、ある人にはデメリットになる場合があります。今回は、そういった面に触れていきたいと思います。

## 暮らしのヒント



実りの秋も近づいてきました。そこで今回のテーマは「果物」。実は日本人の果物の摂取量は、先進国のなかではかなり低い水準（1日144g）で、一日の摂取量が1位のイタリアの約3分の1というデータもあります。日本では、果物はまだまだ嗜好品としての意識が強く、特に若年層での果物離れにより、摂取量の不足が続いています。

### ■果物を食べると太るってホント？

果物は甘く、エネルギー（カロリー）が高いといったイメージがあるため、食べると太ると思っている人

がいますが、これは大きな誤解。果物が甘いと感じるのは果糖によるもので、果糖は砂糖の1.15~1.73倍の甘さを感じますが、1g当たりエネルギーは4Kcalと、他の糖と変わりません。甘いからといって、エネルギーが高いというわけではないのです。また、果物の大部分は水分であり、菓子類のようにエネルギーの高い脂質もほとんど含まれていないため、100g当たりのエネルギーは50Kcal程度で、野菜と比較しても、ごぼうで65Kcal、にんじん、たまねぎでも37Kcalと、果物のエネルギーは

野菜と比べてそれほど高くないことが分かります。

### ■美容と健康には必須？

果物には食物繊維が豊富に含まれており、便秘を解消する働きがあります。また、果物にも含まれる豊富なビタミンは美容に欠かせません。特に、果物はビタミンCの主要な摂取源となっています。ビタミンCは、肌を黒くするメラニン色素の形成の進行を抑える働きがあるので、肌の美白に有効であることが広く知られています。加えて、皮膚の細胞間をつなぎ、肌に水分を蓄えるコラーゲンは、肌の弾力、シワに関係する重要な成分ですが、ビタミンCはコラーゲンの形成に不可欠な成分にもなっています。更に、果物にも含まれるポリフェノール類は肌のくすみ等の原因となる活性酸素を除去する働きがあると言われてしています。

### ■いつ食べる？

果物には、体調を整えるビタミン

や吸収しやすくエネルギー源になる果糖、ブドウ糖が多く含まれています。脳のエネルギー源はブドウ糖のみです。睡眠中に消費されたブドウ糖をできるだけ早い時点で効率良く摂取し、活力ある1日を送るため、そのスタートとなる朝食でくだものを十分に摂り、失われた有効成分を速やかに補給すると効果的です。また、果物には水分やさわやかな食感を与える有機酸が多く、朝でも食べやすいうえ、唾液の分泌を促進させて食欲の増進にも役立つとともに、果物のもつ香り、色等が、あわただしい朝に精神的なゆとりを与えてくれます。更に、果物に含まれるカテキン類には、口臭予防効果がある等のメリットもあるようです。

こういった理由から朝が最適ですが、日中や夜がだめという訳でもありません。良いこと尽くめの果物を、今日から生活の一部に取り入れてみてはいかがでしょうか。

**編集後記** 日本たばこ産業（JT）が7月末に発表した2014年の「全国たばこ喫煙者率調査」によると、日本人の喫煙者率は前年から1.2ポイント下がって19.7%で、19年連続で過去最低を更新し、初の20%割れ。男性は1.9ポイント下がって30.3%と、23年連続で過去最低を更新。女性は0.7ポイント下がり9.8%で2年ぶりに最低になったとのこと。

喫煙者にとって、年々逆風が強まるばかり。喫煙場所は少ないし、タバコは高いし、しかも、健康に悪いときたら。でも、禁煙するにも続けるにも、どっちに行っても辛そうですね…

■発行日 ; 2014. 9. 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