

センチュリー21三巧商事

# 住まいるクラブ

## 10月

不動産についてのお役立ち情報



### 10月の花 石蓐（ツワブキ）

菊（きく）科。 花言葉 「困難に傷つけられない」



丈夫で日陰でもよく育ち、緑の葉っぱが枯れずに茂っているので、秋冬の貴重な彩りとして重宝する、きれいな黄色の花です。病虫害も少なく日本の気候にも合い、つきあいやすい植物です。葉柄を佃煮にしたものは「キャラブキ」として食用にされていますね。葉っぱはフキに似ていますが、その表面に光沢があるところから、「ツヤのあるフキ(蓐)→ツヤブキ」が転じて「ツワブキ」となったとか。小林一茶の句に「ちまちまとした海もちぬ 石蓐(つわ)の花」というのがあります。花の顎(がく)に露があって、それが「ちまちま」とした海になっている、という解釈でしょうか。一茶らしい花への思いやりの句ですね。

# 春夏秋冬

朝夕もだいぶ涼しくなり、秋も深まってきました。今の季節は、過ごしやすい天気の日も多く、紅葉狩り、キノコ狩りを楽しむ人で、山はいつもよりにぎやかになっていることでしょう。そんな人たちにとっての心配事のひとつに、山でのクマとの遭遇というのがあります。

最近では、クマが食べるドングリを実らすブナやナラが、虫が運ぶ菌が原因で大量に枯れ、食べるものが減ったり。山間地やその周辺の地域に人が少なくなったことによって、耕作放棄地が増え、従来人間が活発に活動していた人里にもクマの行動範囲が近づいてきていることなどから、人間とクマが遭遇する事件も増えてきています。

クマの被害ばかりか、他にも、サル、シカ、イノシシや最近では耳慣れない、キョンの被害なども話題になっています。

人間の数が増えたことによって、動物達を山の奥へ追いやり、食料とするためにその数を減らし。これで

はいけないと、保護をして、その数が増えると、その被害に困る人が増える。そして、今度は、対策を講じざるを得なくなる。

近年の地球温暖化が原因かもしれないとされる台風、大雨や竜巻被害。乱獲や気象変動によりその絶滅が危惧される生き物たち。クマなどの動物による被害だけでなく、人間が自然とともに地球の一員として生きていく以上、考え続けなくてはならない問題は少なくありません。

ただ、そういった問題意識は、自然と触れ合うことによっても高まっていくかもしれません。山を歩くには絶好の季節。ちょっと大袈裟かもしれませんが、地球の環境問題を感じるためにも、あなたも子供たちや友達を誘ってハイキングに出かけてみませんか。

でも、その際は、くれぐれもクマ避けグッズは忘れずに。



## 【トラブル事例 26】

「夫婦間での共有名義は・・・」

サラリーマンのAさんは、長男の小学校入学を機に、マイホームの購入を決断しました。気に入った物件もみつき、契約日も決まりました。そんな時、Aさんは専業主婦の奥さんから、「私もお金を出すし、名義は夫婦で半分ずつにしてはど

うかしら」という提案を受けました。

購入にあたっては、夫婦で貯めた貯金と住宅ローンを

組んで支払う予定ですが、はたして、どう考えたらいいのでしょうか・・・



## 共有で所有は可能

今回は、トラブルというよりも、マイホームの購入にあたって、多くの方が検討しなくてはならない事として確認しておきましょう。

不動産を購入する際の手続きの最後に、買主は売主に代金をすべて支

払うと同時に、その不動産を自分の名義に変えます。この変更（所有権移転）は、多くの場合は司法書士という資格をもった人に依頼して行います。司法書士が代理人となって法務局で登録手続き（登記）を行って最終的に取引が完了し、その不動産が自分の名義になります。

そして、このひとつの不動産の所有権を複数の者で共有することができます。今回の場合のように、夫婦二人で共有することも可能です。

## 共有持ち分？

この所有権移転の時に決めておかななくてはならないのが、共有者同士の持ち分の割合です。Aさんの場合は、奥さんの提案をそのまま受け入れるとしたら、夫婦それぞれ2分の1ずつの持ち分割合で登記するということになります。

ただ、ここで注意しなくてはならないのが、税金の問題です。極端な例ですが、父親がお金を出して買った不動産の名義を、全て子供の名義にしたとしたら、その購入資金を、

父親が子供にあげたことになり贈与税がかかります。今回のようなマイホームの購入にあたっては、同じことが言えるのです。

自己資金は夫が負担し、住宅ローンも夫が返済していくような場合には、妻に共有させると、夫が住宅購入資金を妻に贈与したとみなされてしまいます。また、逆に妻が自己資金を負担したのに、全部を夫の名義にしてしまうと、妻らか夫への贈与とみなされてしまいます。

## 割合はどう決める？

では、このように贈与税がかからないようにするには、どうしたらいいのでしょうか。それは、住宅購入

資金を負担した割合で、その持ち分を共有することが基本になります。

例えば、2,000 万円の物件を購入して、妻の貯金で 500 万円、残りをご夫の住宅ローンで返済していくというような場合の持ち分は、妻が4分の1、夫が4分の3ということになります。

共有持ち分の割合を決めるにあたっては、基本的な考え方を憶えておけば、そんなに難しいことはありません。ただ、税金の事も関わってくるので不動産会社でも提携していますので、税理士などの専門家のアドバイスを受けてから決めることをお勧めします。



## 今月の <注目NEWS>

### 「フラット 35 金利、史上最低を更新～1.66%に」

(独)住宅金融支援機構は1日、取扱金融機関が提供する「フラット35」(買取型)の、9月度の適用金利を発表した。

借入期間21年以上35年以下(融資率9割以下)の金利は年1.660%(前月比0.03%減)～2.230%(同0.1%減)。取扱金融機関が提供する金利で最も多い金利(最頻金利)は1.660%(同0.03%減)。最頻値は2ヵ月連続の下降で、史上最低を更新した。

## <トレンド>

### 「民間金融機関でも、住宅ローン金利、過去最低続々」

大手銀行の住宅ローン金利も、軒並み過去最低を更新している。

目安となる長期金利の低下に、金融機関同士の競争の激化も相まって、消費者にとってはお金を借りやすい状況が続いている。

9月の住宅ローン金利は主力の10年固定型の最優遇金利で、三菱東京UFJ銀行とみずほ銀行が8月より年0.10%引き下げて1.20%、りそな銀行は0.10%下げて1.30%、三井住友信託銀行は0.05%下げ1.00%となった。

長期金利の指標となる新発10年物国債の利回りは8月に節目の0.5%を割り込み、下旬には一時0.485%と1年4カ月ぶりの低水準となった。

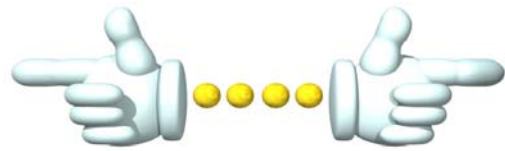
三菱東京UFJ銀は期間7年以上の固定金利型を一律0.05%下げるが、10年固定型は0.10%下げと幅が大きい。三井住友信託銀が下げたのは10年固定型のみだ。各行が10年固定型を重視するのは、住宅

ローン需要のパイの取り合いの中、看板商品で他社に売り負けないという思惑が働いているとされる。

各行は他行との差別化に躍起になっているようで、みずほ銀は8月からローンの一定額を期間11～35年の長期ローンにした顧客に、残りのローンは2年固定型の金利を0.35～0.45%という通常の半分以下で借りられるキャンペーンを10月末の申し込みまでの期間限定で始めた。三井住友信託銀は二世帯住宅を建てる際は金利を下げる優遇策を取り入れている。

この他にも、ネット系の金融機関、前出のフラット35など、住宅ローンの選択肢は、今までになく増えている。また、不動産の取引価格も、ここ最近は比較的安定していることもあって、マイホーム購入を検討している人にとっては、有利な条件が整っていると言える。

# あなたはどっち?



## 変動金利と固定金利

前は「変動金利型住宅ローン」の仕組みについて触れました。その最大のメリットは「月々の返済額を抑えられる」こと。変動金利タイプの金利は、1年未満の短い資金貸借に適用される「短期金利」に連動していて、基本的に「固定金利」より低くなります。そのため短期的に見れば、「変動金利で借りたほうが、月々の返済額が低く抑えられる」というのが大きなメリットでした。

### 《変動金利の特徴》

前回の復習も含めて、変動金利型住宅ローンのルールを含めた、その特徴を記してみます。

- 短期的な返済を検討する場合、月々の返済額が低く抑えられる。
- 低金利期や金利が下がっている時期は返済負担も下がる。
- 金利は半年に一度変動するが、返済額の見直しは一般的には5年に1度。
- 返済額が変更される場合、新たな返済額は変更前の1.25倍が上限。

### 《変動金利のリスク》

ところで、この変動金利のメリットでもある「5年ルール」と「1.25倍ルール」の措置は、一方でリスクも含んでいることを理解しておく必要があります。注意しておくべきポイントとして、まず、月々の返済額が5年間変わらないといっても、金利の見直しは行われているため、元本と利息の割合は常に一定ではないということ。金利が上昇すれば、返済額全体に占める、利息支払い分の割合は大きくなる。返済開始当初より利息分が多い状態で1.25倍ルールが適用されれば、返済額自体が抑えられてしまうため、元金の減り方は鈍くなる。つまり元金の返済が遅くなり、結果として返済総額が大きくなってしまふ、という可能性もあるということです。

また、金利が大きく上がってしまうと、利息分が毎月の返済額を超え、「未払い利息」が生じてしまう可能性もあります。この場合、毎月決められた返済金額を支払っているにも

かかわらず、借入残高（元金）はまったく減らないことになってしまいます。もっとも、5年後に1.25倍も返済額が上がるというだけでも、大きな負担増ではありますが…

このように、変動金利型住宅ローンには、リスクもあるということを

知っておくことが大切です。知ったうえで、自分に合っているかどうかを判断するのが理想です。

それでは、変動金利型住宅ローンはどういった人に向いているのか？次回は変動金利に向いている人について触れてみたいと思います。

## 暮らしのヒント



これからの季節は、秋物から冬物と衣類の衣替えが忙しい季節です。そこで今回は“衣替えワンポイント”と題して、衣類をしまう際に気をつけたいことを取り上げます。

衣替えの際に気をつけたいポイントはこの4つ！

### ① 汚れをきちんと落とす

「虫食いとシミを防ぐ」

今は目に見えなくとも、汗や食べ物など、後から出てくるシミがあります。

汚れが衣類についていると、落ちないシミになったり、虫食いの原因

になったりしますので、洋服をしまう際には、きちんと汚れを落としましょう。

### ② しっかり乾燥させる

「カビを防ぐ」

家庭で洗濯した衣類は、しっかり乾燥させましょう。湿気が残っていると、カビの原因になります。アイロンをかけるのは、衣類の湿気を飛ばせるほか、防虫対策にもなるので一石二鳥です。

クリーニングから帰ってきた衣類は、風通しの良いところで2～3日乾燥させるのがベスト。またクリー

ニングに出した時にかかるビニール袋は、外してから収納した方がいい場合もあります。クリーニング店でかけられるビニールは、汚れ防止用で保管用でないことも多いようです。

### ③ 防虫対策

「防虫剤を入れましょう」

衣類を食べる虫の大好物は、衣類に付着したジュースや食べ物などですが、雑食なので衣類も一緒に食い荒らしてしまいます。ウールやカシミアなどの動物性繊維に限らず化繊も食べてしまいますので、衣類を長期間収納する場合は防虫剤を入れるようにしましょう。

できれば、ある程度の密閉ができるプラスチックケースが最適です。防虫剤から出る成分は空気より重いので、防虫剤は衣類の上に置くようにします。

また、ブラッシングをするもの良い防虫対策のひとつです。虫は外出

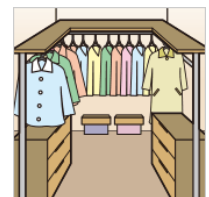
時や洗濯をした際に、衣類に卵を産みつけます。その卵がやがて幼虫に成長した時に衣類を食べます。ですから、ブラッシングによって卵を払い落とすのは効果的です。

### ④ 衣類と小物の手入れも

「すぐに使える準備」

春から長期収納していた衣類は、防虫剤の臭いが付いていたり湿気がこもっていたりします。モヘアやファーも毛が寝てしまっていることも多いので、そのままの状態ではおすすりできません。取り出したときにそれぞれ手入れをして、着たいときにすぐ着られる状態にしておきましょう。

天気予報をみて、慌てて夜中に準備！なんて、ことのないように、天気の良い休日に片付けてしまいましょう。



**編集後記** 朝食には、ご飯とパン、どちらを食べますか？全国農業協同組合中央会が実施した 20 代から 60 代の朝食に関する調査で、最もよく食べている朝食の主食は、全体ではパンが 49.8%とトップで、ご飯が 38.7%、ヨーグルトが 4.4%と続いたそうです。でも、これが 20 代だけは、ご飯が 50.6%、パンが 34.5%で、ご飯が多数派。これにはきっと、学校給食の影響があるのではないのでしょうか？

試しに、自分たちの時代の給食のメニューを比べてみて下さい。若いと思っていても、意外と差があるはずですよ…

■発行日 ; 2014. 10. 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