



大規模火災が日本にも起こった！
平成以降で最大規模となった岩手県大船渡市の山林火災は発生から1週間が経ち、やっと雨が降り延焼が止まったようです。ロサンゼルスの大規模な山火事は3週間以上続いたので、他人ごとではありません。火災に注意しましょう！

たかし

- 今月の『トピックス』【編集】**
- 1. 5 岡山貴紀
 - 2. 3. 4 岡山佳代子
 - 1. 不動産情報ライブラリ！
 - 2. 契約時必要な収入印紙！
 - 3. はっとり接骨院に通院！
 - 4. マイカイマートがOPEN！
 - 5. 今月のリフォーム事情！

1. 不動産情報ライブラリ！

岡山 貴紀

3月になりました。春の陽気を感じるような日もだんだん増えてきましたね。しかし一転、急激に冷え込む日もあるためまだまだ体調管理に注意が必要です。

そして春といえば入学シーズンです。我が家では来月から二男が大学生になるので、長男と合わせて2人の大学生を養っていくことになります。小学生の妹達と合わせると「多子世帯」に該当するため、今年度から施工される「多子世帯への授業料等無償化」の対象です。



桜の花言葉
高尚・純潔・心の美・
優れた美人・精神美・
淡泊・気まぐれ・愛国心

ですが無償化とはいっても実際には全額ではなく半分程度です。無償化と聞くと全額と思ってしまう人が多いと思いますが、私もその中の1人で、実際の話を知った時にはガッカリしたものです。

しかし、2人分の大学費用がかかるところを1人分で済むと思えばこれはかなりすごいことですし、昨年まで長男の大学費用をまるまる払っていたことを考えれば、二男は実質全額無料といっても過言ではないかもしれませんね。

注意点として、これは後から返金されるという仕組みのため、一度は全て払う必要があるということです。結局は、まとまったお金を用意できないと、そもそも大学に進めないということでもあります。多子世帯には非常に助かる制度ですが、まだまだ改善の余地はありそうです。

さて、話は変わりまして、国交省が2024年4月1日から「不動産情報ライブラリ」を公開したのはご存じでしょうか。これは不動産の取引価格や地価公示などの価格情報のほか、ハザードマップ、都市計画、周辺施設情報、地形情報、公立学校の学区範囲など、不動産に関連して誰もが知りたいと考える情報を網羅的に検索することができるだけでなく、地図上に様々な情報をレイヤー表示することも可能なサイトとなっています。

ポイントはこれまで各専用サイト、自治体のウェブサイトなどに都度アクセスしないと得られなかった情報が一元管理されたことで、このサイトにアクセスするだけで大抵の不動産関連情報が比較的簡単に入手

お勧め物件情報

車2台駐車可

スーパーまで徒歩10分
コンビニまで徒歩4分



一戸建住宅
4LDK



中古住宅 (上尾市)

住 所	上尾市西門前
価 格	1890万円
土地面積	120.30㎡
建物面積	1F 53.05平米 2F 43.13平米 合計 96.18平米
構 造	木造2階建
築 年 月	平成19年2月
用途地域	第一種低層住居専用
交 通	高崎線 北上尾駅 東口 徒歩18分
設 備	システムキッチン・温水 洗浄暖房便座・グルニエ・物置

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子



LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19



指扇駅
ロータリー内

物件の特定などはできません。

また土地・物件価格の妥当性を判断するための情報も無論掲載されていません。

“広く&浅く”情報が一元化されているのであり、売買の動機づけに至る情報は掲載されていないという点では、物件情報との棲み分けが為されているものと見ることもできます。また、情報の“鮮度”にも留意が必要です。

消費者が自身で情報を集め、様々な要素を検討したうえで最終的なところをプロの仲介業者に依頼する、というのが今後の不動産取引の1つの形になっていくのかもしれないですね。

もちろんある程度の知識がないと自分で調べるにも限界はあると思いますが、自分ではできないことをAIにやってもらうという時代がすでに始まっているので、AIが自分の代わりに気になる物件を調査してくれる、といったサービスができるのも時間の問題でしょう。今、この文章を書いているのが実はAIだった、なんていうこともあるかもしれませんね。

2. 契約時必要な収入印紙！

不動産会社では売買契約をするたびに、収入印紙を購入します。売買価格によって印紙代が変わり、軽減措置がある事を確認してから購入しています。売買契約書には収入印紙が必要ですが、居住用の賃貸契約や駐車場契約には収入印紙を貼りません。その違いをまとめてみました。

買取可能な収入印紙の額面



法務局では登記印紙を使っていますが、現在は収入印紙も使用可能となっています

【印紙税法とは】

印紙税の課税物件、納税義務者、課税標準、税率、納付及び申告の手続きその他印紙税の納税義務の遂行について必要な事項を定めるために制定された日本の法律です。

できることです。不動産に関わる業務をしている法人・個人だけでなく、**不動産売買を検討している一般ユーザーにも広く情報公開されたこと**によって、情報アクセスへの利便性が飛躍的に向上し、“不動産情報の非対称性”の解消に向けた第一歩となっています。

不動産情報ライブラリ

不動産情報ライブラリとは、不動産の取引価格、地価公示等の価格情報や防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産に関する情報をご覧になることができる国土交通省のWEBサイト

インターネット利用が国民の50%を超えた2002年以降、旧来の住宅に関連する情報は不動産会社の店舗で教えてもらって担当者と一緒に物件の見学・内覧に行くというプロセスが、不動産に関連する様々な情報を各ウェブサイトから得て個人の判断で居住エリアや物件を絞り込み、並行してそのエリアの生活情報や学校、病院、公共施設なども検索するというスタイルに大きく様変わりしたことから、このような“不動産情報掲載一元化サイト”がこれまでなかったのが不思議なくらいで、漸く時代に追いついた感がありますよね。

国交省は2006年から前身の「土地総合情報システム」の公開で、不動産の取引価格情報提供制度を活用した情報提供を始めたものの、個人情報との兼ね合いでその詳細を表示できず、不動産取引の安全に資する不動産関連情報を広く公開するという当初の目的を達成するのに20年の足踏みが続きました。

今回の情報一元化および公開によって、取引価格の詳細が明示できなくても、関連する情報を網羅することで情報の相互補完を図ったことは大きな進歩と言えるでしょう。

このサイトが公開される以前とは比べ物にならない情報量が一元化された「不動産情報ライブラリ」ですが、では、本サイトの公開で情報が事足りるのかと言うと残念ながらそうではありません。例えば賃貸物件として運用する際の賃料など収益に関する情報は掲載されていませんし、物件の改修やリノベなどの履歴情報なども含めた

文書に印紙を貼り付けなかった場合には過怠税が課せられることになっており、印紙による納付の方法によって印紙税を納付することになる課税文書の作成者が、その納付すべき印紙税を課税文書の作成の時までに納付しなかった場合には、その納付しなかった印紙税の額とその2倍に相当する金額との合計、つまり3倍に相当する過怠税を徴収されることになります。

売買契約書は「課税文書」です。課税文書とは、書面作成の際に納税が必要となる文書です。売買金額によって収入印紙の金額が違います。

契約金額	本則税率	軽減税率
100万円～500万円	2千円	1千円
500万円～1千万円	1万円	5千円
1千万円～5千万円	2万円	1万円
5千万円～1億円	6万円	3万円

【領収書の印紙代】

金銭または有価証券の受取書や領収書は、印紙税額一覧表の第17号文書「金銭または有価証券の受取書」に該当し、印紙税が課税されます。

記載された受取金額が	
5万円未満	非課税
5万円以上100万円以下	200円
100万円を超え200万円以下	400円
200万円を超え300万円以下	600円
300万円を超え500万円以下	1千円
500万円を超え1千万円以下	2千円
1千万円を超え2千万円以下	4千円
2千万円を超え3千万円以下	6千円
3千万円を超え5千万円以下	1万円

なお、営業に関しない金銭または有価証券の受取書は、非課税となっています。ここでいう営業とは、一般通念による営業をいい、おおむね営利を目的として同種の行為を反復継続して行うことをいいます。したがって、株式会社などの営利法人や個人である商人の行為は営業になりますが、公益法人や商人以外の個人の行為は営業には当たりません。

【賃貸借契約書の印紙は必要か？】

不動産の契約で多く取り交わされる「賃貸借契約」ですが、契約の内容や対象によって、印紙の金額や必要の有無が異なります。

建物の賃貸借契約書

建物の賃貸借契約書では、単に建物の貸し借りをするのみの契約の場合には、印紙を貼り付ける必要はありません。ただし、契約書に追加で条件を記載する場合、印紙が必要になる可能性があります。

契約書の種類によって印紙が必要になります。



内容に敷地の面積が記載される場合
ビルなどの賃貸借契約を結ぶ場合

【内容に敷地の面積が記載される場合】

→必要なし

単に建物を貸し借りするだけの契約にとどまるため、印紙を貼る必要はありません。

【ビルなどの賃貸借契約を結ぶ場合】

→必要あり

ビルといった建物の賃貸借契約を結ぶ場合には、賃貸の金額が大きくなることから、借主があらかじめ賃料の何倍もの金額を協力金や保証金として貸主に預ける場合があります。協力金や保証金を預け、「一定期間の経過後に一括もしくは分割で返還する」といった条項が記載されている賃貸借契約書は、印紙税額第1号の3文書「消費貸借に関する契約書」に該当します。

【土地の賃貸借契約書】

一方で、土地の賃貸借契約書では単に土地の貸し借りをするだけの契約でも印紙が必要となります。

土地そのものの場合→必要あり

土地そのものの賃貸借契約書には、印紙を貼り付ける必要があります。

【駐車場の賃貸借契約書】

借主が土地を借りて駐車場として利用する場合、通常の「土地の賃貸借契約」と同様の扱いとなり、印紙が必要です。

借主が駐車場としてあらかじめ整備されているアスファルトの敷地や区画割場所を

借りて、駐車場としてその土地を利用する場合は、土地ではなく「土地に建つ施設の賃貸借契約」とみなされます。この場合には、建物の賃貸借契約と同様で、印紙は不要となります。

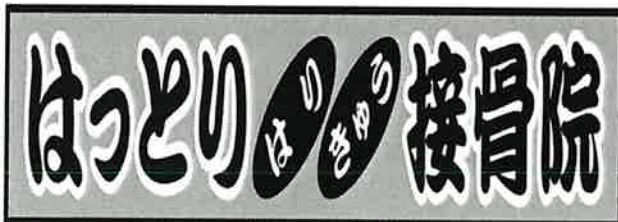
いろいろなケースがありますので、その都度確認しながら契約させて頂きます。

3. はっとり接骨院に通院！

以前にカイロプラクティックに通っている記事を掲載しましたが、今回は接骨院に通うような事態に陥ってしまいました。「右の下半身が痛くて立ち上がりにくい、痛みが走る」という症状が出たのです。

当社のお客様に「はっとり接骨院」に通っていて、私と同じような症状で痛みがあったのが改善されてきたとお聞きしました。日曜ですが開院されていたので出かけてみました。私の場合「腸腰筋の不具合と神経の痛み」があり、電気治療と施術をして頂きました。歩くのもままならなかったのが、帰りは普通に歩けたので、治療の効果に驚きました。しかし、続けて治療に通わないと良くならないとの事です。

心をつなぎ、骨をつぐ——



「整骨院」と「接骨院」は、同じものです。いずれも「柔道整復師」という国家資格保持者が行っています。整骨院や接骨院においては、骨折、脱臼、打撲および捻挫（肉ばなれを含む）に対する施術を行います。

この治療の範囲内であれば、多少のマッサージ行為は可能とされていますが、基本は電気治療や牽引など機械を使った治療が多くなります。医師の同意書がなくても、健康保険適用での上記の怪我に対しての施術を行えます。はりやお灸のできる鍼灸院と併設している場合もあります。

骨折、脱臼、打撲、捻挫、肉ばなれや、本来なら目的は異なりますが、程度の重い肩こり・五十肩・腰痛・その他の関節痛を

改善したい方は、整骨院・接骨院を受診してみても良いでしょう。骨折のような重度の怪我の場合は、整形外科に行くことをお勧めします。

マッサージも、大きく分けると「治療系」と「リラクゼーション」の2つがあります。本来なら、マッサージは「あん摩マッサージ指圧師」という国家資格を持ったマッサージ師が行うものなのですが、一般の方が考える「マッサージ」は癒しを連想する傾向が大きいのが事実です。

国家資格保持者による治療系のマッサージは、「マッサージ院」「指圧院」といった治療院で受けることができます。こちらは医師の同意書があれば健康保険適用で施術可能となっています。

一方、街で見かける「りらくる」のような格安マッサージ店や、「てもみん」や「ラフィネ」のようなリラクゼーションサロン、「オリーブスパ」のようなアロママッサージサロン、中国・台湾系マッサージ店、タイ古式マッサージ店、足つぼ・リフレクソロジーサロンは、すべて癒し目的のリラクゼーションマッサージになります。これらはもちろん保険適用外です。

【はっとり接骨院のHPより】 療養費適正化への取り組み内容

はっとりはりきゅう接骨院では、療養費についての適正化の取り組みをしております。一人でも多くの患者さまに安心してご利用いただけるよう努めています。

対象となる負傷

骨折・脱臼・捻挫・打撲・挫傷（肉離れ）医師・柔道整復師の判断のもと、急性または亜急性の外傷が対象となります。

主な負傷例と使用例

OK	医師・柔道整復師の診断又は判断によって健康保険使用の対象になる例
	☐ 日常生活で転倒や物を持った時に痛めてしまった場合 ☐ スポーツ中に足首をひねって捻挫してしまった場合 ☐ 運動や日常生活で骨折や脱臼をしてしまった場合
NG	医師・柔道整復師の診断又は判断によって健康保険使用の対象外の例
	☐ 単なる疲労性の肩こり・負傷原因のない慢性的な腰痛 ☐ 保険医療機関にて同じ箇所を治療中のもの（整形外科・病院等） ☐ 労災保険適用となる業務中や通勤途中による負傷

健康保険を使用するには

対象となる負傷と原因がはっきりして

いる内容に関しては、健康保険証を使用し
て施術を受けることができます。

施術に要する費用に関わる**明細書の発行**に
ついて

はっとり鍼灸接骨院では、皆様に対し施
術内容や施術費用について情報提供を積極
的に推進していく観点から、**領収書の発行
の際に個別の療養費の算定項目が分かる明
細書を無料で発行**しています。

老化が進むと、体のあちこちに不具合が
生じます。きちんとメンテナンスをして健
康を維持しましょう。そして人生を有意義
に過ごしましょう！

4. マイカイマートがOPEN！

やおかつさんが閉店して、店舗を改装し
ロジャースになりました。名前が「マイカ
イマート（ロジャース）」となり、新装開店
で大売出し！連日大盛況です。

マイカイマート指扇店は、食料品、青果、
精肉、鮮魚、総菜、日配品、冷凍食品、飲
料、日用品、などを販売しています。



お野菜や魚類が新鮮で
価格が安いように思い
ました。やおかつさんは
量が多かったですが適量
で安く感じました。



駐車場も整備され、外装も綺麗になりイ
メージが良くなりました。マイカイマート
と書いているのが気になります。毎回こ
で買い物をしたくなる名前なのでしょう
か？

mykaiClubのカードにお金をチャージし
て買い物が出来ます。以前のやおかつさん
だと、すべて現金支払いだったので、お釣
りの小銭がサイフに溜まって重くなりまし
たが、チャージさえしておけばカード1枚
でお買い物が出来るので便利です。

やまとくん便り No.272-5 2025.3

オープンしたばかりなので、いろいろな
食品が安くなっていて嬉しくなりました。
何でもかんでも値上げになっているので、
比較して何割も安いのは有難いです。野菜
や魚も新鮮です。お店全体は活気がありま
す。

一方、スーパーライフさんに行くと閑散
としていました。マイカイマートさん
に行ったお客様が多いのでしょうか。しかしラ
イフにしか売っていない食品や日用品もあ
るので、私は両方のお店に行きます。



ライフ



ライフの電子マネー機能付
ポイントカード

LaCuCa



ライフにもチャージして利用できるカー
ドがありますし、ポイントが溜まるので
お得です。ライフのパン屋さん「小麦の郷」
のパンは美味しいです。2階の100円
ショップや衣料品売り場も便利です。また
お水のサービスがあるので、助かります。

おいしい焼き立てのパンは
たくさん種類があります。
ロイヤルブレッドや塩パン
などをよく買います。他に
も美味しそうなパンがあ
ります。



お店が増えて価格競争をしてくれると、
私たち庶民の生活が助かります。徒歩で
行けるスーパーは地域には欠かせません。
ライフもマイカイマートどちらもネットス
ーパーもありますので、利用方法が分かると
便利です。利用方法が解らなければスマホ
を持って出かけて、店員さんに教えて頂き
ましょう。

コープみらい指扇店も多くの方が利用されています。お買い物以外に宅配をしてくれますので、あちこちで置き配ボックスを見かけます。



コープみらい

「ともに」の力で、笑顔の明日を

お買い物に出
られない人にとっ
ては便利です



ウイークリーコープ

週1回、決まった曜日・時間に玄関
先までお届け

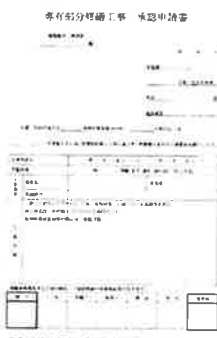
注文用紙に記入すれば届けてくれます。

5. 今月のリフォーム事情！

マンションリフォームの注意点は、管理規約の遵守と近隣への配慮が欠かせません。騒音や振動、共用部の養生など、戸建てとは異なる制約が多く、工事前の段階からしっかり準備することが求められます。

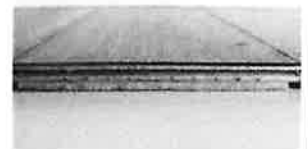
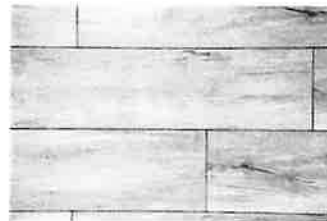
例えば、床材の遮音等級を守らずに施工すると、下階住人とのトラブルにつながる可能性もあります。また、火災警報器や電気設備の増設にも事前の確認が必要で、意外な落とし穴に気づけないケースも少なくありません。これから紹介するマンションリフォーム時のポイントを押さえておけば、安心してスムーズに工事を進められるでしょう。

規約を守って工事開始！



工事の内容が決定し契約すると工事に入りますが、その前に**管理組合（管理者）に工事の許可を取る必要があります**。管理事務所で工事申請書をいただき、内容記入し**工程表・工事資料（図面）を添付し承認をとる事が必要**です。次に**近隣挨拶**です。工事の騒音・振動や搬入・搬出又塗装工事などの臭いが出る場合がありますので、**両隣+上下階3件の挨拶が最低必要**です。

工事中の確認事項もいくつかありますので注意しましょう。マンションの床フローリング貼り替えでは、**遮音等級が決められています**。遮音等級とは、床で生じる音（床衝撃音）が下階でどの程度に聞こえるかの基準としてL値（L等級）で音の伝わりにくさを表しています。このL値（L等級）はマンションで決められているので、マンションにそった等級のフローリング選びが必要です。



L45は最も一般的に要求される遮音等級です。「軽量床衝撃音」として知られ、落下時の衝撃音の軽減能力を評価基準としています。

また、外部に面する部分は共用部分です。**玄関ドアやサッシの変更は禁止**とされています。又**空調（クーラー）などの穴を開けるのも禁止**です。既存の穴を再利用するように間取りの変更時には注意が必要です。

また、火災警報器にも注意しましょう。マンションの火災警報器はほとんどが管理人室あるいは、消防と連動しているので、工事中の撤去などによる誤報があると大変な事となります。**火災警報器の工事は一般的な電気設備工事とは違いますので、移設、撤去などによる工事の時は、注意が必要です。**

火災報知器



火災警報器の設置場所は、**階段上部、天井が低い居室又は狭い居室の入口付近、吸気口付近、壁又ははりから60センチ以上離れた位置、廊下・通路**

工事中は思いがけないトラブルが起きることも考えられますので、信頼できる業者に依頼することが大切です。マンションリフォームを検討されている方がいらっしゃいましたら、お気軽にご相談ください。