

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. おとり広告に気をつけて！
2. 不動産購入と諸費用！
3. エンディングノートの話！
4. 貯まりすぎた小銭の山！
5. 今月のリフォーム事情！

オミクロン株が広がって！

春が近くなり、不動産業界もこれからという時期に、お引越しをされない方が増えたようで、お問い合わせが少なくなっています。
今はコロナ感染予防のほうに大事！
事務所でマスクを外される方がおられますが、マスク装着をお願いします。



たかし

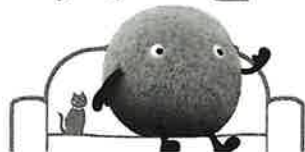
1. おとり広告に気をつけて！ 岡山 貴紀

2月になりました。だんだんと寒さが厳しくなっていますが、皆様体調はいかがでしょう。オミクロン株が猛威を振るい始めたことで、身近なところで感染者がちらほらと出てくるようになってきました。

私はあいかわらず外遊びと無縁の生活を続けていますが、正直な話、「いつ感染してもおかしくない」と思っています。対策をしても感染はするものだという段階にきているような気がします。せめて、無症状や軽症で済めばいいなと思っていますが、今月高校受験を控えている二男のためにも、なんとか受験当日までは平穏に過ごせることを願っています。

探し方いろいろ。

見つかる！
スーモ



ネット広告が一番の集客方法。
おとり広告に要注意です！

で、自分にできる精一杯のことをし続けるしかないのかなと思います。

こういう状況であれば、当然平常時よりもインターネットを使った広告が活きてくるのですが、インターネットで物件探しをするお客様の中には、いまだに「おとり広告」に騙されてしまうというケースが後を絶たないようです。

(公社)首都圏不動産公正取引協議会が発表した「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」と併せて、「インターネット売買広告の一斉調査報告」が公表されました。

賃貸広告では、同協議会のポータルサイト広告適正化部会を構成するアットホーム(株)、(株)CHINTAI、(株)LIFULL、(株)リクルートの4社が運営する不動産情報サイトにおいて、2021年11~12月に掲載されていた賃貸住宅の広告から、一定のロジックに基づき、契約済みの「おとり広告」の可能性が極めて高い401物件を抽出し、これらを掲載していた事業者(30社・47店舗)を対象に調査を実施したそうです。

売買広告については、CHINTAIを除く3社

お勧め物件情報！

投資用分譲マンション！



購入してすぐに
家賃収入！

キャッスルマンション上福岡

価格 390万円
住所 ふじみ野市福岡中央
交通 上福岡駅 徒歩7分
間取り 1K
専有面積 18.02㎡
建築 平成1年7月
現況 月3.5万円で賃貸中
【設備】エアコン・ベッド
・物入れ・給湯・都市ガス
エレベーター・南東向き
最上階で陽当り通風良好！

さて、本来であれば賃貸市場が活発になってくる時期ですが、今年は人の動きがかなり鈍いです。オミクロン株の影響で過去最多の感染者数が出ており、緊急事態宣言まで出かねない状況です。一昨年の同じ時期と、似ているような気がします。今後、第6波が早めにピークアウトしてくれればと願っていますが、こればかりは誰にもわからないことなの

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/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

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

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



において、21年10月に掲載されていた**売買物件の広告**から232物件を抽出し、これらを掲載していた事業者（62社・76店舗）を調査対象としたようです。

その結果、**賃貸は、401物件のうち47物件（11.7%）が「おとり広告」として認められました。**事業者別では、30社のうち13社（43.3%）店舗別では47店舗のうち17店舗（36.2%）に「おとり広告」がありました。**売買については、232物件のうち27物件（11.6%）を「おとり広告」に認定。**事業者別では、62社のうち17社（27.4%）、店舗別では76店舗のうち18店舗（23.7%）の広告が「おとり広告」でした。

賃貸、売買とも違反が認められた事業者については、内容に応じて一定の措置を講ずるということですが、正直、**おとり広告の数に驚きますよね。**入口の段階でお客様をだましているという点において、詐欺罪にあたってもおかしくないのではないかと感じます。お客様の希望を無視して売上重視を貫く会社では、営業マンがノルマに追われて独断でおとり広告を出したり、店舗ぐるみで出すところもあるそうです。

以前、物件に取り付けていた当社の現地看板がいくつか無くなっていたことがあり、調べると、全ての物件で某大手賃貸仲介会社の看板だけが残っているという共通点がありました。情報を集めるうちに、その会社では「他の会社の看板を外してくることが新入社員の仕事」という悪質な競合相手への嫌がらせが常態化していたようです。

大規模なテレビCMを出すような会社がそんなことをしているとは、開いた口がふさがりませんよね。そういった会社とはあまり関わりたいくないですし、取引させていただいているオーナー様方にも、トラブルに巻き込まれないよう気を付けてほしいと思います。

2. 不動産購入と諸費用！

不動産の購入ご相談を受ける場合、アプローチでは現金購入の方が多いのですが、**住宅ローンを利用して購入されるご希望の方もおられます。**人生設計をきちんと立てておられる30歳前後の若い方から、50歳の方まで年代はまちまちですが、返済が終了するのは60歳くらいで抑えたいものです。

不動産を購入するには、**売買代金以外にいろいろな諸費用が掛かります。**住宅ローンを利用すれば現金で購入する以外にも別途諸費

用が掛かりますので、ご自身の収入などを考えて**前もって購入可能価格の範囲を検討しておくことが重要です。**

【売買購入にかかわる諸費用】

収入印紙代・売買仲介手数料・登記費用・火災保険料・振込手数料・固定資産税・住宅ローン利用の場合は別途（保証料・事務手数料・印紙代など）、翌年に不動産取得税
これらの諸費用は、**売買金額・評価額・借入額**によって変わってきます。



賃貸の入居者様から購入
ご相談を受けるケースが
増えていきます。購入する
なら早めから人生計画を

★埼玉りそな銀行の場合（HP参照）

住宅ローンをお借入れ頂く場合、指定の保証会社をご利用頂くことになります。保証会社のご利用にあたっては初期費用がかかりますが、「融資手数料型」「保証料一括前払い型」「保証料金利上乗せ型」の各プランにより必要な費用が異なります。

①融資手数料型

低い金利で長く借りて、**月々の返済額を抑えたい方におすすめ**

- ・保証料・・・不要
※保証料はお借入金利に含まれます。
- ・融資手数料・・・ お借入金額×2.2%
（消費税等込）
- ・印紙税・・・20,000円
（1,000万円超～5,000万円以下の場合）
- ・抵当権設定登記の諸費用
お借入金額×0.4%（軽減措置適用もあり）
- ・登録免許税、司法書士手数料
- ・保証会社事務取扱手数料・・・33,000円
お借入金額300万円超の諸費用ローンの場合、55,000円（消費税等込）

【保証料一括前払い型】

繰上返済をしてできる限り早く返済したい方におすすめ

- ・保証料・・・20,614円（お借入期間35年
お借入金額100万円あたりの金額）
- ・融資手数料・・・0円
- ・印紙税・・・20,000円（お借入金額
1,000万円超～5,000万円以下の場合）
- ・抵当権設定登記の諸費用・・・
お借入金額×0.4%（軽減措置あり）

- ・登録免許税、司法書士手数料
- ・保証会社事務取扱手数料・・・33,000円
お借入金額300万円超の諸費用ローンの場合、55,000円（消費税等込）

【保証料金利上乘せ型】

保証料は月々の返済金利に+0.2%上乘せとなるため、初期費用を抑えたい方におすすめ

- ・保証料・・・不要
- ・融資手数料・・・0円
- ・印紙税・・・20,000円（お借入金額1,000万円超～5,000万円以下の場合）
- ・抵当権設定登記の諸費用・・・お借入金額×0.4%（軽減措置が適用あり）
- ・登録免許税、司法書士手数料
- ・保証会社事務取扱手数料・・・33,000円
お借入金額300万円超の諸費用ローンの場合、55,000円。

【ご用意いただく書類】

- ・ご本人確認資料必須・・・
運転免許証および健康保険証
- ・ご収入に関する書類必須・・・
給与所得者の方 源泉徴収票（前年分）
個人事業主および確定申告をされている方
確定申告書（写）・同付表（3年分）
- ・他のお借入れがある場合該当者の方のみ
お借入中の償還予定表（写）・残高証明書



マイホームは、一戸建？マンション？
毎月の支払予定額は？ 最終支払年齢は？
同居者は？ 家族が増えたら？
親との同居は？ 住まなくなったら？
考えることが多いマイホーム購入です。

金利は、「変動金利」と「固定金利」の2種類があります。

・変動金利・・・変動金利世の中の金利の情勢によって、金利が変動するものを「変動金利」と言います。

・固定金利・・・固定金利当初の金利が適用

期間中ずっと続くものを「固定金利」と言います。

これらの住宅ローン以外に【フラット35】（機構買取型）＝金利変動なしで安心の住宅ローンがあります。

- ・団信付きで安心の固定金利！
- ・借入期間20年以下 団信付き 年1.23%
- ・借入期間21年以上 団信付き 年1.35%

◎勤続年数の制限なし！

◎勤続年数問わずお申込み可能

勤続年数の制限がないので、転職・就職もない方や派遣社員・契約社員の方もお申込みが可能です。

【フラット35】S（機構買取型）は、耐震性や省エネルギー性の優れた住宅を取得する場合は、フラット35の借入金利を一定期間引き下げることができます。

- ・団信付きで安心の固定金利！
借入期間20年以下 団信付き年0.98%
借入期間21年以上団信付き年0.98%

フラット35Sは「省エネルギー性」「耐震性等」「バリアフリー性」「耐久性・可変性」などに優れた住宅を購入する場合に、フラット35の金利を引き下げる制度のことです。
▲0.25%金利が優遇。

以上のように、不動産を購入するときは売買金額以外に諸費用等の準備が必要です。現金で購入する場合・ローンを使う場合、自己資金の金額・所得金額・購入する物件によって、同じ物件を購入しても諸費用が変わってきます。また金利も違ってくる場合があります。

諸費用は物件価格の8～10%程度かかります。契約時の頭金が必要な場合もありますし、車のローンがある方は事前に返済しなければ住宅ローンが借りられない場合もあります。不動産の購入を検討する前に、ご自身の購入可能金額の範囲を知りましょう。個別に対応させていただきます。

3. エンディングノートの話！

昨年の初めに私はエンディングノートを用意して、いろいろと書き込んでいました。新型コロナウイルスのまん延が続き、コロナ感染による死亡者も増えたため、人はどのような原因で一生を終えるか分からないと思ったのが理由です。

この1年のうち、お客様も含めて亡くなる方が多いと感じました。急に倒れる方が多かったのですが、ご病気の人も増えました。病院がひっ迫していたり、病院で診てもらうことをためらっていた人も多いと感じました。

私の場合は幸いなことに、電話やメールで相談できる医師がいます。早めにアドバイスを頂いて適切な処置ができていたのは恵まれていると思います。しかし「これぐらい大丈夫！」と考え、症状が重くなってから病院に駆け込む人が多いようです。

体調が悪く感じたら、すぐに病院に相談する！ 急に倒れたら思いを伝えられないことがあるので、エンディングノートに書きこんでおく！
・・・この2つをご提案致します。

エンディングノートは「人生設計」のツール。皆様も仕事をするうえで、明日・明後日などの短期的な視点、1ヶ月・半年などの中期的な視点、1年後・3年後などの長期的な視点で計画をたてながら進めていると思います。



エンディングノートを書いていると、自分の本音が出てきて人生を振り返ったり、良い人生だったと思える気がしました。

これを人生に置き換え、「就職」「結婚」「子育て」「定年退職」「死」などの様々なライフイベントを、中長期的な視点（人生設計）で考えることは大切です。

その中でもエンディングノートは、「人生設計」の「最期（人生のゴール）」を意識して作成できるツールと言えます。また、ノートに書くことで、ご自身とご家族にとってこれからの生活の仕方を考えるきっかけになるはずです。

エンディングノートの役割

①自分のため・・・今までの人生の振り返りや、自分がどのような最期を迎えたいかを考えることで、これからどのように生きていく

かを見つめなおすきっかけになります。

②家族のため・・・人は年齢に関係なく、いつ亡くなるかわかりません。病気などである日突然意識を失い、一言も言葉を発せられないまま最期を迎えることもあります。

自分がどのような状況になった場合でも、エンディングノートにメッセージや意思を残しておくことで、家族や友人に思いを伝えることが出来ます。また、治療の選択や葬儀の内容を書き記しておくことで、家族にとっても精神的な負担を軽減することができるものになります。

エンディングノートは自由に書いて良い

1. 自分のこと

- ・自分がこれまで歩んできた人生を振り返ることによって、これからの生き方のヒントに繋がります。また、本人が亡くなった後エンディングノートを家族が読むことで自分がどのような人生を歩んできたのかその時何を思ったのかなどを伝えることが出来ます。
- ・基本情報（名前・生年月日・学歴・職歴・本籍地・マイナンバーなど）。家族が公的な書類を記入する際に助かります。

2. 親戚や友人の事

- ・意外と知人関係や遠方の親戚など、本人以外知らないものです。友人や会社の同僚などの名前や住所、連絡先が記してあると、葬儀の時に家族が連絡しやすくなります。最近では、スマホに知人関係の情報が入っていることが多いと思いますが、いざというときスマホが開けず、家族が困ったというケースもあります。

3. 医療・介護・葬儀の事

- ・自分に医療や介護が必要となった時、意思を伝えられない可能性もあります。そのような場合に、延命治療の有無や、入居を希望する介護施設、希望の葬儀、菩提寺との付き合いなどを記しておくことで、本人に代わって家族がその意思を継いでくれます。

4. 財産や遺品の事

- ・後々財産などで揉めないためには、希望をエンディングノートに書くだけでなく、自分の気持ちをあらかじめ家族に口頭で伝えておくことも必要です。その上でエンディングノートに書いておけば、家族間でトラブルが起こることを防ぐことができます。

ただし、エンディングノート自体に法的効力がないため、**希望通りの財産分与をするには、遺言書を作成しておきましょう。**また遺品のことも書いておくと、遺品整理の際に、家族が「捨てるべきかとおくべきか」悩まずに済みます。

エンディングノートの形式は様々で、書店で購入できるものもあれば、お住いの市町村など無料でダウンロードできるサイトもあります。エンディングノートは何度書き直しても構いません。年齢も関係ありません。まずは、自身が気軽に書けるものを探して書いてみましょう。

家族や子どもたちに迷惑を掛けることがないように、入院しても延命治療だけして自宅に戻れないとハッキリしている時は、静かに眠らせて欲しい。。。など、**意思が伝えられなくなった時のために、前もって自分の文字で書き残して置くことは大事だ**と思います。

今は元気でも、明日はわかりませんから。

オミクロン株 陽性者の症状

※厚生労働省の調査より

沖縄県の患者50人の調査



風邪のような症状多

4. 貯まりすぎた小銭の山！

1円玉、5円玉、10円玉など数えるのも面倒なほど小銭を貯めてしまった経験はないですか？

以前ならまとめて銀行に預けるという簡単な解決法がありました。しかし硬貨の預かりを有料化する銀行が増加。今年1月17日、ついに最後の砦だったゆうちょ銀行も有料化され、**1枚預けるのにおよそ1円かかる**ようになりました。

なぜ手数料を取るかという理由については硬貨の枚数を数える専用機器の維持コストが膨らんできたことがあげられます。

ゆうちょ銀行では、店舗の窓口で硬貨の預け入れや振り込みを受け付けると「オートキャッシャー」と呼ばれる専用の機器で、硬貨

の種類ごとに枚数を数え合計金額を計算します。古くなった硬貨が変形していたり、汚れがついていた場合、機器の故障の原因ともなります。

コロナの影響で自宅にこもっていた人が貯まっていた小銭貯金を持ってくる人が増えたことも要因となっています。ほかの銀行で手数料が上がりゆうちょ銀行に持ってくる人が増えたのも要因の一つです。

銀行の預け入れ手数料を比較した結果、大手都銀の中では「三井住友銀行」が一番お得で、窓口なら一日300枚まで無料で預けられます。しかし、このご時世、小銭300枚程度でわざわざ窓口に行くのはかなり「コスパ」が悪い行動で、大手都銀は田舎にはないこともあります。

硬貨を一番気楽に使えるのは、コンビニなどにあるセルフレジ。しかし、そうした小型レジが収納できるのは、せいぜい1種類につき100～200枚？ 程度のです。大量に入れるとエラーが出て迷惑千万！

ちなみに紙幣は無制限で使えますが、硬貨の場合一度の支払いに使えるのは「20枚まで」というルールがあります。大量に持ってきたら店側が困るからです。

ルールは貨幣（硬貨）は少額の取引に適しているものの、あまりに多くの数が使用された場合、保管や計算などに手間を要し、社会通念上不便となるので上限を設けています。

昔は小銭を貯める場合は500円貯金はしていましたが、これもまた預けるのに大変なのでやめて今は普通に使っている状況です。

1円、5円が増えるとコンビニで募金箱の中に入れることもあります。社会貢献と言えるほどの金額じゃないけれど、ちりも積もればです。しかし募金箱も預け入れに手数料がいるとなると、募金箱を置くのをやめるといっても増えているそうです。募金については手数料を課すのは止めて頂きたいです。

貯まった小銭をどう使いますか？
お買い出しに出かけても小銭で支払うお店が激減しています。手数料が掛かります。

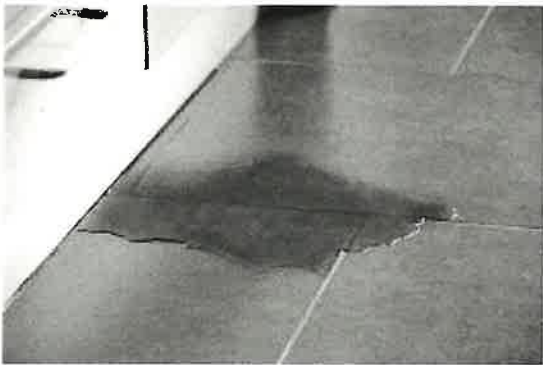


5. 今月のリフォーム事情！

キレイに掃除したりリビングでも、床が変色していれば気になってしまいますね。ご自宅のリフォームや新築のときに見落としがちなのが、床材。床の変色は長年にわたって蓄積された水分などが原因で起こります。

一度できてしまった変色は、元には戻りません。大掛かりな床のリフォームで後悔しないよう、リフォームやご自宅の新築時にはしっかり選びたいものです。今回は、よくあるフローリング変色の事例と対処法、変色しにくい床材の選び方などもお伝えします。

フローリングが変色する原因は、水分、日焼け、ワックスなどの化学薬品の3つです。



床の水濡れを放置しておくと変色したり剥がれたりします。お手入れがしましょう。

これらの原因を長年放置して生活を続けると、ある日突然、「フローリングの色が変わっている気がする……」「ここだけシミができています！」なんてことになります。一度できてしまった変色やシミは、なかなか取れません。どのご家庭でも起きる可能性がありますので、普段から注意が必要です。原因さえ知っておけば、対処できます。

変色の原因としてまず考えられるのは、「水分」。フローリングの表面が化粧材によってコーティングされているのは、木質系の素材を水から守るためです。しかし、こぼした水分を長時間放置したり、同じ場所に何度も水滴が落ちると表面のコーティングがはがれ目地からフローリング内部に水分が浸透していきます。

一部白くなったり、膨張やひび割れを起したりするのは、水分が原因です。また、湿気の多い場所では黒く変色することがありますが、この原因はカビです。普段の生活では水滴だけでなく、調味料やペットの尿にも注意しましょう。

2つ目の原因は「直射日光」です。フローリングは長時間の紫外線を浴びることにより

変色やひび割れを起こします。合成樹脂は紫外線に弱いので、ベランダに放置したままのプラスチック製の洗濯バサミが割れてしまうのと同じです。特に窓際は直射日光があたり乾燥しやすいので、カーテンやブラインドで遮るようにしましょう。

そして3つ目の原因は「化学薬品」です。フローリングは強い酸性やアルカリ性に弱い薬品や灯油・アルコール、ペットの排尿により変色します。化学雑巾なども長時間フローリングに置いたままにしておくと、変色することがあります。また、油の飛び散りが原因で、キッチンのフローリングが黒く変色することがあります。

また、フローリングの上に敷物を敷く場合にも注意が必要です。クッション性のあるEVA樹脂製は床面を変色させる可能性があります。敷物の注意書きを確認しましょう。新しい敷物を使う場合、たまに敷物をめくって、フローリングの色が変わっていないか確認するとより良いでしょう。

敷物の下に汚れがある場合は、汚れのこびりつきが変色を起こす可能性がありますので速やかに中性洗剤や中性の床クリーナーで拭きましょう。フローリングの変色を防ぐための対策をしても、毎日気を使い続けるのも大変です。特に小さなお子様がいるご家庭やペットを飼っているご家庭は、どんなに気を付けていても水分や汚れが付きものです。傷や汚れに強いフローリングを選ぶと良いでしょう。

どのようなものを選べばいいのか、納得したうえでリフォームをしたいものです。まずはお気軽に当社へご相談下さい。



フローリングは長く使うものなので、材質重視でリフォームを考えましょう！