



CREATE HOPE  
in the WORLD

世界に希望を  
生み出そう



2023-24年度 国際ロータリーのテーマ

# Weekly Report



事務局 三原市本郷南6丁目3-26 三原臨空商工会2F  
TEL 0848-86-0986 FAX 0848-86-0992  
E-mail h.kukorc@vega.ocn.ne.jp  
例会場 広島エアポートホテル (TEL 0848-60-8111)

会長 鶴田秀樹  
副会長 川本吉則  
幹事 三好敏之  
S A A 桐島勝利

2710 地区 井内康輝ガバナー 信条

平和の種をまこう!!～ロータリアンにできること～

広島空港 RC 鶴田秀樹会長 スローガン

広げよう! 笑顔の輪を

## 本日のプログラム (10月18日)

三原市保健福祉部社会福祉課 地域共生係長 本郷龍史様  
社会福祉法人三原市社会福祉協議会 地域共生センター長 柳原 綾様

## 次回のプログラム (10月29日)

本郷商工まつりにて  
チャリティーバザー

## 第1278回 2023年10月4日 例会記録

点 鐘 鶴田秀樹会長

国歌斉唱 ロータリーソング「四つのテスト」

### 出席報告

	会員数 シニア会員	出席者	メイク	欠席 (免除)	出席率
本日 (10/4)	28 1	19 0	2	4 3	84.00
メイク	重森会員・藤川会員				

### 食事時間



先付け 茶碗蒸し  
造り 鯛焼霜造り  
蓋物 赤魚揚げ煮  
御飯 白御飯  
香の物一色 汁物 一口そば

### 会長ひと言



今月の29日に行われる商工まつりについて連絡をさせていただきます。会場は、三原市役所本郷支所の駐車場になりました。後ほど会場の位置、駐車場及び出店場所の地図を回覧させていただきますので、ご確認をお願い致します。例年であれば、土曜日、日曜日と2日間開催されてきましたが、

今年は日曜日1日となります。開始時間も9時30分より16時30分までです。多数の参加を宜しくお願いします。

もう一つ、今日は何の日で、調べてみました。1969年の今日、54年前「8時だよ全員集合!」の放送が始まった日だそうです。1969年頃までバンドとして活動していたコントグループ「ザ・ドリフターズ」によるお笑い番組で、各回生放送のさまざまなコントやコーナーがありました。約16年間にわたり全803回放送された長寿番組で最高視聴率は50.5%と国民的な人気番組でした。

### 幹事報告

【配布物】週報1277号・ロータリーの友・月信  
日本国際ボランティアセンターお礼状

【回覧】例会出欠表  
チャリティーバザー会場地図  
次年度ガバナー補佐任命



大下知男 会員

「正直不動産」

今日は、不動産の知識を多くの皆様に分かりやすく描いた漫画「正直不動産」をご紹介しますと思います。非常に画期的な書物で、NHKでも2年前に放送され、2024年1月3日（水）21:00~22:30『正直不動産スペシャル』。そして、2024年1月9日（火）22:00から『正直不動産2』（全10話）の放送が始まるようです。

売 買

不動産会社の媒介契約 3種類

専属専任媒介契約

請け負った1社の不動産屋さんしかお客を探せない。

専任媒介契約

その1社の契約した不動産屋と売主が買主を探しても良い。

一般媒介契約

数社、どこの不動産屋が探してきても良い。

レインズ

不動産仲介会社だけが物件情報を確認できるシステム  
専属専任媒介契約と専任媒介契約のいずれかを結んだ場合は、売主の不動産をレインズへ登録することが義務付け。レインズに登録すると見られる数も多くなるので、売れやすくなります。

囲い込み

専属専任媒介契約を結ばせて、好条件の購入希望者が現れても虚偽の報告をして断り、自分たちで購入希望者を見つける。

なぜ…

通常は売り手、買い手の不動産会社は異なります。そして契約が成立したら、各々の不動産会社は自社のお客さんから手数料をもらいます。この仲介手数料の法定上限は「物件価格の3%+6万円+消費税」片手取引では、売主か買主のどちらか一方からですが、両手取引の場合は、売主と買主の両方から手数料が入るからです。

融資特約

買主が不動産投資ローンなどの融資を利用する予定で物件の購入を申し込んだ際に、融資審査に落ちた場合のための特約。審査に通らなかったときは、売買契約を白紙撤回できるという内容

**停止条件型**→金融機関から融資の承認が得られて初めて売買契約が有効になる。融資の承認が得られなかった場合、買主はなんの意思表示をしなくても自動的に契約白紙になる。

「住宅ローン特約」買主が住宅ローンを借りられなかったときには、違約金等の負担をすることなく、手付金が返還され、無条件で契約を解除することができるという約定

**解除権留保型**→最初に申し込んだ金融機関で融資承認が下りなくても別の金融機関で再挑戦できる。しかし、契約を解除したい場合は、**必ず書面**で伝えなければいけない。手付金は返ってこないし違約金の発生の恐れがあります。

共有名義

夫婦の共有名義にすると、借入の上限が増える。特に都会では価格が高いため共有にしないと通らない事が多い。ペアローンは一人当たりの負担を減らせる便利な仕組みですが、離婚時には互いが連帯保証人になっているため、トラブルの原因になりかねません。

負 動 産

持っているだけで損をする、処分のしようがない不動産。この辺でも山や田んぼが売れなくて困っている方が多い。最近、ご両親が亡くなり、実家を相続しても古くて売れない家が多く、良い解決策がありません。

建 築

土地の売買 2種類

**公簿売買**…土地の売買に関する契約方式のひとつで、土地の登記簿に表示されている面積を基準に売買価格を確定する。のちに面積が違っていることが分かったとしても、金額を変更しないことが基本です。

**実測売買**…土地の測量を行ったうえで正確な面積を出し、その実測面積によって代金を確定する方式。こちらの方が一般的です。買われる前に実測してくださいと、買主は売主に対して言えます。登記簿に記載された面積は、明治時代に測ったものもあるので、かなり違う事もあります。多い時は良いのですが、少なかった場合、建蔽率や容積率が変わってくるので思った家が建てられない事があるので実測面積で売買することをお勧めします。

## 眺望悪化マンション

眺望権が権利として認められることはほぼありません。日照権は明確に認められています。

権利（裁判してももらえるお金は少額である）

### 建築確認

家を建てる時、10㎡以上の増築をする場合は、必ず建築確認申請→建築確認済証→完了検査→検査済証検査済証がないと（昔は取らない人も多かった）「増築」「改装」が出来なくなる。

建物を売ろうとした時に買い手のローンがつかなくなる可能性がある。今は必ず取るのが当たり前。

### 「建築条件付土地」売買

土地の売主が指定した工務店で建築する事を条件に販売される土地の事。

売主のメリットは、建築にかかる部分まで利益が見込めるので土地だけで売るよりも利幅が大きく、建売よりリスクが少ない。

買主のメリットは、土地が割安に買える事が多い。土地の買付から契約、決済までの間に工務店を選定しなくてもよい。

2009年から、「住宅瑕疵担保責任保険」が義務化となり、何かあった時その保険で保証される。10年。

## 賃 賃

### 告知義務

賃貸の時に事故物件があります。国交省の「人の死の告知に関するガイドライン」自殺は3年間だけ告知すればOK→3年経過後も訪ねられたら答えないといけません。共用部の告知義務はナシ。

### 賃料増額請求

一方的に家賃を値上げすることも賃貸契約を一方的に解約することも出来ません。借地借家法32条1項の規定により租税公課などの経済事情の変動や近隣建物の相場より比較して不相当となった事が証明できた場合は、家賃の増減を請求できる。

### 原状回復

民法の債務に関する分野が120年ぶりに改正され見直しが行われた。改正によって借主が普通に生活してついた傷や汚れは、貸主負担となるため、敷金から直すお金は差し引けなくなった。

### 原状回復義務を負わない場合

（通常損耗・経年変化に当たる例）

- ・家具の設置による床、カーペットのへこみ設置跡
- ・テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ
- ・地震で破損したガラス
- ・鍵の取り替え（破損、鍵紛失のない場合）

### 原状回復義務を負う場合

（通常損耗・経年変化に当たらない例）

- ・引っ越し作業で生じたひっかきキズ
- ・日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備などの毀損
- ・タバコのヤニ・臭い
- ・飼育ペットによる柱などのキズ・臭い

## 業 者 取 引

### 再建築不可

- ・建築確認を取るには、4m以上の公道に宅地が2m以上接していないといけません。
  - ・前面道路が建築基準法外道路
  - ・袋地（他の土地に囲まれて道路と接していない）
- 重要事項説明には必ず明記している。もし買ってしまったら隣地交渉。

### 通行地役権

自分の土地の便宜の為に他人の土地を通行できる権利の事

- ・原則として所有者と使用者の合意に基づく契約で決められる。
  - ・回避策は、事前に精査して怪しかったら通行掘削承諾を事前にとる。
- 口約束はあてにならない。

### 立ち退き

立ち退き要求の正当事由として「建物の老朽化による強度不足」「貸主が居住するのにどうしてもその物件が必要になった」などがあります。

旧借地法や借家法においても「貸主自らが物件を使用しなければならなくなった場合」または「その他の正当な事由がある場合」に立ち退きを求めることができる、とされています。

現在の借地借家法でも、貸主・借主のあらゆる事情を考慮して、立ち退き要求が正当なものかを判断としています。貸主の都合で立ち退きを求める場合は、賃貸契約の契約期間満了の1年前から、6カ月前までに勧告をし、交渉を始めなければいけません。

### 立ち退きを求められた時の対処法

退去してくれと言われてもすぐに返事をする必要はないので「出たくない」と感情的に言うより「いついつまでに出るから代わりの物件を探してください。」等、まずは先方の言い分を確認し、冷静に対処しましょう。

正直で誠実な仕事を心がけ地域に貢献し、お客様に幸せにできるよう頑張っていきたいと思っています。