

にこにこ新聞

4月号

VOL. 112



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
印刷 米本 文子

下水は道路や公園のように一般の公共施設と違い、利用できる人が特定の人に限られます。

そのため、下水道が整備されることにより区域内の利益を受けられる方は、その建設費の一部を負担してくださいという意味で受益者負担金を自治体に納めなければなりません。

受益者負担金は、土地の面積に応じて一度限り支払うもので、納付義務者は原則として下水道が整備された区域内に土地を所有する方ですが、納付期間内に売買等で所有者が変更になった場合は、届出をすることにより納付義務者を新しい所有者に変更することが可能です。

もし、購入予定の土地が下水道整備地区の場合は、売主に受益者負担金が納付済みか否かを確認し、万一、未納の場合は引渡しまでに売主が納付する旨を、売買契約書に明記しましょう。

なお下水を使用しない場合でも、受益者負担金は納付義務があります。

※下水道法は、下水が整備され処理区域になると下水を使用しなければならぬと定めています



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

No.42 中古マンションの購入を検討していますが、駐車場の台数が少ない点が気になります。売主は「私が利用している場所をそのまま継承できる」と言いますが、どこのマンションでも駐車場の引き継ぎは可能でしょうか？

最近分譲されるマンションでは、敷地内に全戸分の駐車場が設置されるケースが多くなりましたが、過去に分譲されたマンションでは、駐車場の台数が住戸数を下回っているケースが一般的でした。

こうしたマンションでは、ほぼ例外なく空きを待っている既住人がいますので、空きが出た場合は申込み順若しくは希望者による抽選といった方法で利用者を決定するのが一般的です。

大部分のマンションでは駐車場はエントランスや廊下エレベーターと同じように管理組合が管理する共用部分で、区分所有である住戸とは違う扱いになります。

そのことに気付いていない売主や、管理組合に確認することなく売主の報告をそのまま告知する不動産会社がありますので注意しなければなりません。

※一部のマンションでは駐車場が区分所有になっているケースもあります。この場合は引継が可能です。

また、売り出し時には利用希望者が存在していないため継承が可能である場合も、その後時間が経過し新たに利用者が現れれば、既住人が優先されることも考えられ

ます。じつは最近、このケースと全く同じことが当社の仲介で発生しました。

そのマンションは戸数より少ない駐車場でしたが、管理組合に確認した時点では、空きを待っている人が誰もいないから「売主が引渡し時まで駐車場を解約しないで利用するなら継承可能」という回答を得ていました。

しかし、売買契約締結後に管理会社を通じ「事情により継承は認めない」と一方的に通告されました。

それはないでしょと異論を唱えると「管理規約に継承不可と明記してある」と、まるでこちらが悪いような言い方で啞然とさせられました。

幸い管理組合担当者との当時のやり取りが当方に残っていたおかげで、なんとか継承できることになりましたが、管理組合が言うように規約で定められておれば、最終的にはそれに従わざるを得なかったかもしれません。

たとえ継承が可能という回答であっても、このあたりのことを十分に注意しておきたいものです。

最後に、機械式の駐車場は車種によっては利用できないことがあります。この点も事前に確認が必要です。

仲介レポート

安ければ安いほどいい!?



物件探しをしてみるとわかるのですが、「この物件だったら買っていいな」と思えるような物件は、そんなにあるものはありません。

石黒さん(仮名)ご夫婦は、物件を探し始めて早3年。「住まいはこうあるべき」と自分流の哲学があるようで、なかなか思うような物件と出会うことがありませんでした。

そんな中、石黒さんが希望する物件とは違うかなと思いつつ、ご紹介した物件が、石黒さんの目にとまりました。

「いいね、この物件。購入を前提に考えている。については値段の交渉をお願いしたいのだが」

なんでも現地を見に行きいっぺんに気に行ったそうです。

「それで、値引きはどれくらいお考えですか？」

「そうだな。安ければ安いほどいいが・・・逆にいくらかならまかりそうなの？」

「むずかしいところですね。この物件はまだ出たばかりですし、それに最初から値引き金額を明かす売主は、そうはいらっしゃいせんからね。でも頑張ってみますよ」

「そうか、わかった。では2000万円で買うと伝えてくれ」その物件価格は2500万円。ということは500万円の値引きで

す。売れ残った建売住宅なら、こんな値引きも通用するかもしれませんが、今回の物件は売主さんが一般個人で、売りに出てまもない物件です。

しかも、近隣相場からいって2500万円は決して高い金額ではありません。

「そう言うけど、今時500万円の値引きなんて当たり前だよ。たしか、雑誌にもそんなことが書いてあったぞ」

値引きにも自分流の哲学があるようですが、雑誌の記事を根拠にしているなら見当違いです。現実を知らないルポライターが読者の目を引くためおもしろおかしく書いていることはよくあることです。

高い買物ですから少しでも安くという気持ちはわからないでもありません。しかし誤った固定概念によって、せっかく見つけたお気に入りの物件をみすみす買い逃すこともあります。

私たちがお客様に値引きのアドバイスをする際は、近隣の成約事例を参考にしてアドバイスしています。

物件の何パーセント引きとかいう一律的な考えでなく、同じような物件が何時いくらで成約したのか、それを基にこの物件はいくら位が妥当かななどを判断して値引金額を決めるわけです。もちろんそれで交渉が上手くいくとは限りませんが、少なくとも値引きの根拠は明確にするのが交渉のルールです。

編集後記



ゆったり気分、電車の旅



ずいぶん小さな夢だなと笑われそうですが、定年後はキャンピングカーで日本全国を旅するのが私の夢でした。

それは、「一生一代のお願い」と親に頭を下げ、十九のとき手に入れた軽自動車で東北一周の旅に出かけたのがきっかけでした。

車に食糧に水、キャンピング用品を積み込み、全行程が自炊と車中泊という貧乏旅です。親は働いているのに学生の私が旅に：と思うと旅館に泊まる旅など到底考えられませんでした。

十代最後の思い出にと計画した一人旅。好きなように行動できる気楽な反面、話し相手がおらず心細くなることもありましたが、これまで見たこともない美しい風景や自然の雄大さは、それを忘れさせてくれるに十分でした。

こんな貧乏旅はこれが最初で最後と思っていました。数年後、その機会が再びやってまいりました。そう新婚旅行です。

「電車の旅なんかいつでも行けるよ。車で行こう！」

ふくと怪訝そうな表情の妻ですが、当時は私の言うことを素直に聞く従順な人間でした。それが今じゃ・・・おっと話が長くなる。戻しましょう。さすがに新婚旅行をテントや車中泊という訳にはいきません。

宿泊だけは旅館にしましたが、十九のときの一人旅と同様、車ならではの楽しさが思う存分味わうことができました。

月日は流れ、あれから四十年。定年後のキャンピングカーの夢はいつたいたったのか？

若いときはアウトドア派だった私も近頃はせいぜい庭先に七輪を出して魚を焼くくらい。

もうキャンピングカーどころではありません。いまの私には畳の部屋で暖かい布団にくるまって居る方がお似合いです。

最近ではテレビの旅番組をよく見るようになりました。

なんていう番組でしたかね、そう「鉄道絶景の旅」とかいいうタイトルです。

番組の最後は決まって味恵子さんの歌と夕闇迫る山あいを走る電車の姿が流れてきますが、あれを見ると旅愁を掻き立てられます。

さて、旅もいろんな旅がありますが、最近では男の一人旅が流行っているそうです。

男の一人旅というとフーテンの寅さんがすぐに頭に浮かびますが仕事に疲れた男が家族や会社の内緒で放浪の旅へ：まさかそんなわけでもないでしょうが、男でも女でも一人旅って寂しくないでしょうか。

若い時代ならともかく、この歳になって話し相手もない一人旅なぞまっぴらご免です。

旅はお酒と一緒に。一人で呑む酒は侘しいものです。

「ひとりの酒場で呑む酒は〜」あの美空ひばりも涙を流しながら唄っていたではありませんか。

季節は春。田んぼのあぜ道では土筆が空に向かってピンと生えています。旅に出掛けるにはもってこいの季節となりました。

特急のシートに身を包み駅弁を肴にお酒でも呑みながら、ほんやり窓からの景色を楽しむ・・・こんな旅がいまの私の夢です。