



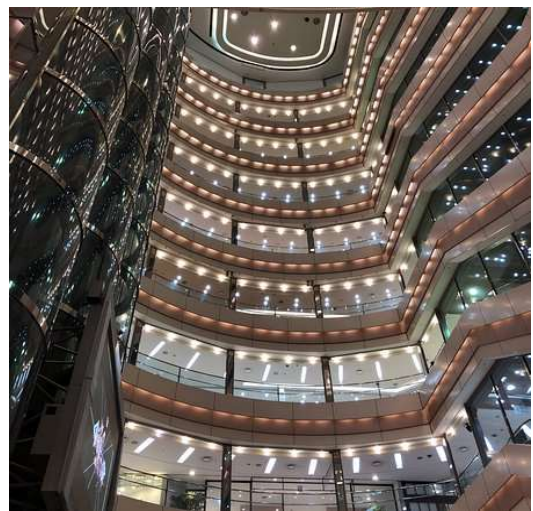
まどかりビングニュースは、  
地域のことや不動産のことを紹介していきます。

## 1. 福岡地域の情報 さよならイムズ

福岡のランドマークだったイムズが、2021年8月31日をもって閉館しました。

以前このニュースでも取り上げた「天神ビッグバン」によって天神地区が新しい街に生まれ変わるに伴い、取り壊されることとなりました。コロナ過でなければ、盛大なセレモニーが行われ、にぎやかな閉店セールが行われたのだらうと思います。

1989年4月にオープンしたイムズは、ある意味、福岡のバブルの象徴でした。



ビルの真ん中が大きな吹き抜けになって、4階には各自動車メーカーのショールームが設けられていました。イムズのオープンの前年に福岡にやってきた私にとっては、イムズは華やかさの象徴でした。イムズに東京の香りを感じたのは私だけでしょうか。イムズはどこかで東京に繋がっている気分にさせてくれました。

イムズの個人的な思い出はイムズホールです。400人マックスの小さなホールですが、コアなファンがついているアーティストが多く出演していました。私の好きな「畠山美由紀」さんのコンサートを3度見れたのは幸せでした。

そのイムズホールに最後に私を連れて行ってくれたのは、「劇団ティーンカーベル」さんです。イムズホールで「ミュージカル星の王子さま」を見せていただいたのは、大変良い記念になりました。「劇団ティーンカーベル」様、ありがとうございました。

そして、ありがとう、さようなら、イムズビル。

## 2. 契約のお話

今回から、不動産売買契約書の一般的な条文を具体的に説明していきます。

### (売買の目的物及び売買代金)

**第1条 売主は、標記の土地を標記の代金をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。**

解説

特に難しいことを言っていない。誰と誰が何をいくらで売買するかという売買契約の根本となることを明示しています。通常、この条文が問題となることはないと思います。物件が複数存在する場合がありますので、契約書に記載されている物件の内容はきちんと確認しましょう。

### (売買対象面積)

**第2条 売主及び買主は本物件の対象面積を標記面積(A)とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。**

解説

登記面積と実測した場合の面積は異なることが多いのですが、この場合は登記面積で取引を行うということです。（実測面積を基準にして、差異を清算する場合があります。）

**第3条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額を支払う。**

**2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当する。**

解説

不動産の売買では、手付金は契約の成立の証という意味合いがあります。手付金は売買代金に充当されますので、最終精算の際は、手付金を差し引いた金額の授受となります。（中間金があれば、中間金も差し引かれます。）

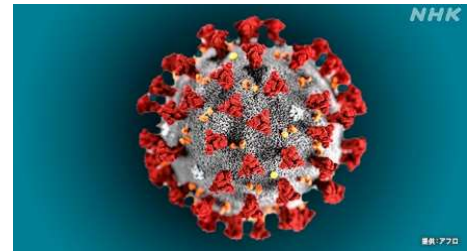
手付金は、後で出てくる手付解除及び違約金に関係してきます。

なお、売主が宅地建物取引業者である宅地建物の売買契約を締結するときの手付金は、代金の額の10分の2を超えてはならないという制限があります。

手付金をむやみに高くする必要も低くする必要もないと思います。福岡では、売買代金の10%が手付の上限になっているようです。業者が買主の場合は、5%以下に設定するケースが多く、高い金額は難しいようです。

### 3. 不動産について ウッドショックの影響について

コロナの感染拡大は、様々な業種に影響を及ぼしています。比較的、影響が軽い方の業種の不動産にとっても、様々なことからマイナスの影響が出てきています。今回は、特に戸建住宅に影響が大きい「ウッドショック」についてお話しします。



ウッドショックという言葉を知っていますか。

今年の年初からささやかれ始めた言葉で、コロナの影響で建築の材料である木材の価格が急激に上昇し、かつ、日本国内では木材の供給が確保できなくなっている状況をウッドショックと言います。

欧米で、コロナのために人の多い都市部ではなく、郊外に戸建住宅を建てるという需要が急激に高まったことから、日本への建築用木材の輸入量が十分確保できなくなっているそうです。

年末にはある程度落ち着くのではという話でしたが、もしかしたら長期化するかもしれません。

福岡では、新築戸建販売業者の建築が軒並み遅くなっているようです。新築の需要は大変根強いのですが、材料が確保できないことから建築計画が軒並み遅れています。木造住宅価格への影響も大きく、プレカットの木材単価が今年の約2倍に上がっているそうです。

プレカットの材料が2倍になったからと言って、住宅の価格が2倍になることはありませんが、それでもかなりの上昇は避けられない状況です。

建売業者さんでも、仕入れた土地に住宅を建ててではなく、整地して転売する動きも出てきています。

福岡の不動産業界では、昨年春、賃貸業務でのコロナの影響がありましたが、それ以外は意外と堅調でした。しかし、コロナが長期化することでいろいろな方面から、悪影響が出ていることが懸念されます。

## 4. ブックレビュー 「時間は存在しない」



◎イタリアで18万部発行、35か国で刊行決定の世界的ベストセラー

◎タイム誌の「ベスト10ノンフィクション」各メディア絶賛

●「科学に関する一般書には古典とさえ呼べるようなものもあるが、

本書にはその列に加えられるべき文学的な達成がある。」——福尾 匠(批評家)

「朝日新聞」の「売れてる本」(2019年11月16日付朝刊)

●難解なアイデアをどうしてこんなにもわかりやすくクリアに説けるのか。

驚きながら最後まで夢中になって読んだ。

時間についての「思い込み」を一つずつ解きほぐしていくプロセスは見事。

だそうです。

週刊ダイヤモンドが自社の出版物の紹介も兼ねて「独学」を特集しました。その中で、本を読む際には、本について書かれていることをノートにまとめていくとよいと勧めていました。他人に感化されやすい私は、早速実践しようと思ったのです。

そして、その第1弾に選ばれたのがこの本です。上記の本の紹介を見ていただければわかると思いますが、数字を使わない物理の話（数字が使われると全く分かりません。）が好きな私には以前からとても気になっていた本です。

さて、実践しました。前に進みません。章ごとにまとめてみようとしたのですが、まとめようと思うと全くまとめることができない。いかに自分が理解していないかが大変よくわかる作業です。

『時間は、元来方向があるわけではなく一直線でもなく、さらにはいえばアインシュタインが研究したなめらかで曲がった幾何学のなかで生じるわけでもない。量子は相互作用という振る舞いを通じて、その相互作用においてのみ、さらには相互作用の相手との関係に限って、姿を表す。』

と言われてわかります？物理の本を理解しようと思えば、数学が必要ですね。



LIXIL不動産ショップ  
まどかりビング

＜発行元＞

LEXEL 不動産ショップ まどかりビング  
株式会社ライフ・バリュー・クリエーション  
〒811-1302 福岡市南区井尻5丁目4-7  
TEL/092-558-0157 FAX/092-558-0156  
弊社ホームページ <http://life-value-creation.com>

