



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

井尻の焼き鳥屋さんのお話です。

「ごきげん鳥」と書いて「ごきげんちょう」と読みます。「ごきげんとり」ではないのです。と言っても『客の機嫌なんかとるような仕事はしないぞ』ということではありません。大変腰の低い店主さんです。

焼き鳥がおいしいのはもちろんですが、鳥刺し、馬刺しもおいしくてリーズナブルなので毎回オーダーしています。



人気の焼き鳥屋さんで連日満席なのですが、コロナ明けにお伺いしたら、キープ制がなくなっていました。

その代わりに、焼酎1合からの量り売りに変更になりました。

焼酎1合450円(水割り3杯)なので、非常にリーズナブルで良心的な価格です。

コロナのせいで店舗を閉めていた期間が長くなったためでしょう。いろいろなところでコロナの影響が出ています。今回の変更は私にとってはありがたい制度です。

2. 不動産の契約について

今回も引き続き契約書の内容についてご説明いたします。なお契約書は「公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会」が提供するひな型を使用しています。

(負担の消除)

第11条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

通常、「**抵当権**」などがついたまま不動産を購入することはありません。売主は引き渡しまでにきれいな状態にしてくださいねと言う条文です。負担付きで購入される人はその道の「**プロ**」の方ですね。

(印紙代の負担)

第12条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

業者が購入する場合、契約書はコピーにして印紙代を節約することがあります。

(公租・公課の負担)

第13条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

- 2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日とする。
- 3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

公租公課とは、平たく言えば税金です。この場合は、**固定資産税・都市計画税**を指します。それ以外に賦課されるものがあればそれも対象となります。

福岡では、**4月1日**を起算日として計算するのが一般的です。

(収益の帰属・負担金の分担)

第14条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

本物件から生ずる収益とは、賃貸借している場合の**受取賃料**とかが対象となります。各種負担金とは、マンションとかでは「**管理費**」とか「**修繕積立金**」が該当します。引渡日を起点にきちんと清算しましょうねと言った内容です。

3. 不動産について

今回は、不動産についていたりする抵当権と差押について話したいと思います。

あまり近づきたくない話題ですが、知っていたほうがいい話かもしれません。



自宅を購入するときはローンを組む人がほとんどだと思います。

その際に、購入した不動産には抵当権が設定されます。

抵当権とは、その不動産が担保となっていることを登記上明らかにするものです。

借入金を返済できなくなったら、貸主（銀行や保証会社）が不動産を処分して借入金を回収するのですね。

では、抵当権を設定しているとすぐに処分ができるかというところではなく、裁判所に申し立てて「差押」という手続きを行います。

抵当権を設定していると、差押の手続きもわりに容易です。

抵当権で最も大切なのは、不動産からの回収の順番と回収できる金額の範囲が確定するということです。

税金の滞納の場合、抵当権を設定していなくてもいきなり差押を行えます。また、抵当権の設定が先に行われていれば税金の差押に優先して回収できるはずなのですが、実際の回収の際には、結果として税金が優先するようです。

不動産を売却して、売却金を返済に案分しようとしています。法的な優先順位は抵当権が優先であっても、行政機関は税金が100%回収できなければ売却手続きに応じません。「差押」を解除しないのです。

行政は回収できなくても、どうってことないので100%回収できる条件になるまで売却に応じないとなります。そうすると、民間は抵当権が優先するといっても回収できなければどうしようもないので、泣く泣く税金を優先することになります。

4. ブックレビュー 「図解雑学 指数・対数」



ナツメ社の「図解雑学」シリーズは、図書館でよく目にする本です。

指数は大きな数字を扱うときに非常に便利なのですが、それだけでなく、かけ算を足し算に、わり算を引き算に変換する働きがあります。たとえば $103 \times 102 = 10^{(3+2)} = 10^5$ 、

$(1000 \times 100 = 100000)$ のように。さらに常用対数という道具を使えば、すべてのかけ算とわり算（上の式ならもとの数字が10同士でなくても）を足し算と引き算で求めることができます。

本書では微分・積分と指数・対数の関係、三角関数と指数・対数との関係についても、丁寧に解説しています。： Amazon より引用

といった内容です。

指数の発明はすごいなと直感的に感じたのですが、「対数」は一体何に使うものか、高校の時は理解できませんでした。

対数とは

1 でない正の実数 a および正の実数 x に対し $x = a^p$

を満たす実数 p がただ一つ定まる。この p を x の a を底とする対数として定義する。 x に対して a を底とする対数を $\log_a x$ と表わせば、上記の方程式を満たす p は以下のように書き換えることができる。

$$p = \log_a x.$$

私には、指数できれいにまとめたのに、それを元に戻すようなことをするのが不思議でした。けれど、対数の発明は数学者の寿命を2倍にしたと言われるくらいに計算を簡単にしたそうです。

対数の意味も分からず、受験の問題を解いていたんだなあ～



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>

