

## 不動産あれこれ掲示板

### 不動産売却でよくあるトラブルと対策

#### 1. 価格に関するトラブル

買い手が現れず売却までに時間がかかり、最終的に値下げを余儀なくされることがあります。媒介契約を結ぶ前に、価格設定の理由を不動産会社に確認して納得の上で進めるようにします。

#### 2. 瑕疵(欠陥)に関するトラブル

雨漏りやシロアリ被害などが契約後に見つかり、買主から修繕費の請求や損害賠償を求められるケースがあります。

売却前に物件調査(インスペクション)を実施し、問題点を事前に把握しておくことも有効です。

#### 3. 税金や費用に関するトラブル

売却後に想定以上の税金がかかり、新居の資金計画に影響してしまうケースもあります。不動産会社と共に住み替えに関するすべての費用を事前にリストアップしましょう。税金に関する相談もこのタイミングで行いましょう。

### 教えて！ふくろう博士さん！不動産売却相談室



不動産のふくろう博士

**Q. 別居している夫名義の家に住んでいます。夫は私が住んでいても家の売却は可能なのでしょうか？**

夫名義の不動産であれば、夫は売却などの処分は法的には自由ができます。ただ、住宅ローンなどを組んでいる場合は、住宅ローンの抵当権を抹消する必要があります。抵当権を抹消させる資金を用意するために、出来るかぎり高値で売りたいはずですが、奥様の協力が無いと支障がでることもあるかもしれませんね。

### 当社のご紹介



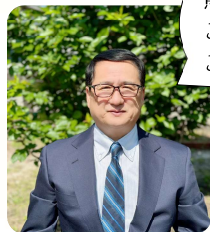
熊本の不動産のご相談はお任せください  
**(株)西日本ハウジング**

- ◆住所:熊本市中央区黒髪 3-11-26
- ◆TEL:096-343-1515
- ◆FAX:096-343-1550
- ◆URL:https://kurokami.info



◆営業時間:9:00~18:00(水曜定休日)

済々黌高校前バス停 徒歩2分です。お気軽にお立ち寄りください。



熊本市の不動産のことはぜひ当社へご相談下さい

代表取締役 福岡 範之

西日本ハウジングと地域の皆さまのコミュニケーション情報誌

# 西日本ハウジングジャーナル

2025年3月号

## 今月のピックアップテーマ

### 心配だらけの実家の防犯！ どうする??

#### ◆生命と財産を守る防犯対策は万全？

警察庁が発表している「刑法犯に関する統計資料(2023年)」によると、住宅に入る強盗の件数が2年連続で増加傾向にあるようです。2021年までは減少傾向でした。マンションより戸建住宅の方が侵入強盗は発生しやすいようです。特に高齢者の家を狙う傾向もあるため老親と離れて住んでいる場合は実家の防犯も心配です。

そこで生命や財産を守る防犯対策を今一度考えてみたいと思います。住宅強盗は言うまでもなく家に侵入してくるので、一般的には「侵入を諦めさせる」ことが重要だと言われています。踏むとジャリッと音が出る防犯砂利は優れた商品の一つですね。大がかりなものとしては、家の周りに赤外線センサーを張って侵入を検知すると大きな音が出る設備もあります。一定方向だけであれば数万円の器具で済みますが、完璧に周囲を塞ごうとすると100万円以上の費用がかかります。ただ、そこまで費用はかけなくてもできる防犯商品はいろいろあります。

#### ◆防犯商品と防犯対策の基本を考える

まず考えたいのが「窓」ですね。住宅侵入被害のうち、約半数以上は窓からの侵入によるものとされています。ガラス窓の内側に防犯フィルムを貼ることでガラス破りの侵入を遅らせることができます。窓ガラスの破壊か開閉を検知して音を出す防犯センサーも数千円から販売しているので検討しやすい商品だと思います。防犯砂利やセンサーより効果が高いのは防犯カメラだと言われています。数万円はするので少しお高くなりますね。

防犯商品も重要ですが、防犯対策の基本として、在宅時でも常に施錠を徹底する。見知らぬ人を安易に家に入れないように宅配なども不用意に対応しない。万が一、侵入されてしまったときは出来る限り大きな音をだして周囲に知らせるなど、日頃からの対応のイメージと防犯対策の意識を高める心構えも重要なのではないのでしょうか。



# ゆったりぽん! 036

作者 ようみん



## 西日本ハウジング 休業日のご案内

### 3 March 定休日です

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### 4 April

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

### 5 May

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

## 花粉症のはじまりと今

### 花粉症の発見

世界的に、近代までは花粉症という概念や記録はほとんどありませんでした。アレルギーという考え方のものが認識されておらず、症状があっても風邪や別の病気とみなされていました。花粉症の症状が科学的に記録されるようになったのは19世紀。1819年、イギリスの医師ジョン・ボストックが「夏型カタル(hay fever)」として花粉症を初めて報告しました。

都内でスギ花粉症の患者が確認され、日本での花粉症研究が本格化しました。戦後の木材需要を満たすために植えられたスギが成熟し、大量の花粉を飛散させるようになったことが原因とされています。

### 花粉症のいま

日本では約40~50%の人が何らかの花粉症を持つとされています(特にスギ・ヒノキ)。なお、現在は国が「花粉を飛ばしにくいように品種改良したスギ」に植え替える政策を進めようとしています。

### 日本での花粉症の確認

1961年に行われた調査で、東京



## 意外に当たるぞ! 今月の不動産占い



- 原状回復をされるオーナーの方は、水回りのリフォームに運氣あり。
- 土地活用を考えている方は、アパートとしての活用が良いでしょう。
- 戸建てマイホーム建築を検討されている方は、良い土地との出会いあり。
- 相続物件のある方は、物件売却を検討されるのが良いでしょう。
- 賃貸住宅に住んでいる方は、鍵を無くさないように注意。
- リフォームの際は浴室を見直す運氣が舞い込んでくる。
- マンション売却を考えている方は、奇数の日に始めるのが吉。
- トイレをいつも奇麗にしておけば、これから春の運氣を逃さない。
- 中古マンションを探している方は、理想の物件に出会えます。
- 玄関掃除とバルコニー掃除に力を入れると運氣が開ける。
- 戸建マイホームを売却したい方は、偶数の日に始めるのが吉。
- 待ち人来る。不動産売却では買主さんが現れる可能性大。