

# にこにこエンジョイライフ

みなさんに役立つ情報を届けします！

1月号



## 不動産売却の基礎知識

不動産会社に査定依頼が入ってくると担当者は、AI査定や査定自動計算ツールなどを活用して、査定価格を出します。

その後、レインズという不動産会社しか確認できないシステムを使い、周辺物件の成約事例と、現在の取引事例をチェックします。事例が見つかったら、AI査定で出た査定価格と事例を検討して価格を調整します。

## 不動産売却 査定の舞台裏とは？

この時点の査定価格を

### 机上査定



この机上査定価格は物件を見ていない想像での査定価格です。  
正確な査定価格ではありません。

**査定額が大きく変わる可能性がある。**

正確な査定価格を出すためには

### 訪問査定



実際の物件を確認して査定をするのが重要です。

実際の物件を見たあとは、価格査定ソフトとして有名な不動産流通近代化センターの「既存住宅価格査定マニュアル」などを活用して価格調整します。

**実際の物件を確認して査定額を出すので、より正確な査定価格になる。**

### HOROSCOPE 2023年

### 星占い1月の運勢

占い/瑠璃光ルナ

#### ♈ おひつじ座(3/21~4/19)

友人とタッグを組んでの活動にツキ。新しいことにチャレンジするとハマりそうです。

#### ♉ しし座(7/23~8/22)

事務的な仕事にベストなタイミング。書類や領収書などの整理を中心に行っておくと、思考がクリアになります。

#### ♊ いて座(11/22~12/21)

最新のニュースにツキあり。さまざまなジャンルの情報を取り入れておくのがおすすめです。

#### ♋ おうし座(4/20~5/20)

よい本に巡り会えるでしょう。世間の評価にこだわらず、自分の価値観でじっくり選ぶのがコツ。

#### ♌ おとめ座(8/23~9/22)

マイペースでいることが成功の近道になるでしょう。趣味の時間をたっぷりとると◎。

#### ♍ やぎ座(12/22~1/19)

価値観の転換に遭遇しそうです。時代の流れを鋭くキャッチすることが重要になるでしょう。

#### ♏ ふたご座(5/21~6/21)

エネルギーを完全燃焼させましょう。スポーツ、ダンス、歌などで発散するのがおすすめ。

#### ♐ てんびん座(9/23~10/23)

人脈が広がるときです。創造的な活動を中心にしていくと新しい友達が増えそうです。

#### ♑ みずがめ座(1/20~2/18)

短絡的な行動に注意!現状に踏みとどまって冷静に考えることがよい結果を生み出します。

#### ♒ かに座(6/22~7/22)

休養が必要なときです。部屋着や寝具を新しいものに買い換えるとリラックスできるでしょう。

#### ♓ さそり座(10/24~11/21)

焦りは禁物です。少々ペースを落としてじっくりとひとつのことに集中してみましょう。

#### ♓ うお座(2/19~3/20)

コミュニケーションを重視しましょう。ボーダレスな世界に身を置くことでパワーアップできそうです。



初夢は、「一富士、二鷹、三茄子」がおめでたいとされています。ちなみに「四扇、五煙草、六座頭」と続きます。  
一番縁起がいいのは富士山の夢、  
二番目は鷹の夢、三番目は茄子の夢  
ということらしいのですが、なぜでしょうか。



### 諸説1 駿河の国（現在の静岡県静岡市周辺）の名物を順に挙げたという説。

駿河出身の徳川家康が、自國で自慢できるものは、一富士、二鷹、三茄子（家康は茄子が大好物だったらしい）と常日頃いっていたとされ、家康の自慢の品の夢を見ることができれば、家康のように立身出世できるだろうということから、この3つが吉夢へと繋がったのではないかといわれています。

### 諸説2 有名な仇討ちに縁のある場所やものを挙げたという説。

一富士は、鎌倉初期の武士、曾我兄弟が父親の敵である工藤祐経を富士山のふもとで討った「曾我兄弟の仇討ち」を指し、二鷹は、「忠臣蔵」吉良上野介を討った赤穂四十七士の主君浅野内匠頭の紋所の鷹を指し、三茄子は、渡辺数馬が弟の仇である河合又五郎を、茄子が名産である伊賀で討った「鍵屋の辻の決闘」に由来しているそうなのです。

ちなみに、よい初夢を見るためには、七福神が宝船に乗っている絵に  
「ながきよの とをのねぶりのみなめざめ なみのりぶねの おとのよきかな」  
～長き夜の遠の眠りの皆目覚め波乗り船の音の良きかな～  
という回文の歌を書いて枕の下に置くとよいそうです。

## 趣味の時間

### 雪の結晶美

雪の結晶は、みな6角形をしています。

中谷宇吉郎（なかやうきちろう）博士（1900年～1962年）は、どんな気象条件のときにどんな雪の結晶が降るのかを調べ、結晶を分類されました。

同じ形の結晶はひとつとしてないといわれますが、中谷博士の分類によるとある程度似たパターンで結晶することがわかっています。私たちがよくイメージする結晶の形といえば、「樹枝状六花」や「シダ状六花」でしょう。しかし、このほかにも「砲弾型」や「つづみ型」「扇型」などあらゆるパターンの結晶があります。



砲弾型



つづみ型



扇型



樹枝状六花



シダ状六花

雪の結晶は、雪雲の中にできた氷の粒に水蒸気がつき、それが結晶化しながら氷状の固体になることでできあがります。このときの気温と水蒸気の比率や変化によりいろいろな形の結晶ができるというわけです。もしも気温が低くたくさん雪が降ることがあれば、降り出してからしばらくたったあとに、濃い色の無地の手袋を手にはめて、雪をそっと受けて観察してみてください。

中谷博士は「人間の目が、今の10倍か20倍くらいに拡大されたら、雪山など、もったいなくて、とても歩かれないとであろう」と著書の中で語っています。確かに、積もっている雪がすべて異なる小さな美しい結晶の集まりであると思うと、歩いて壊してしまうのがもったいないという気持ちになりますね。





## 不動産売却の基礎知識

配るかがポイント！  
どこにどんなチラシを  
チラシの配布枚数だけでなく  
不動産を売却する際

チラシの配布枚数が多いほど購入希望者の目にとどまる確率は高くなります。

ただし、やみくもに配布しても効果は上がりません。  
ですので、不動産会社にチラシの配布について、事前確認をしましょう！

まずは  
どんなターゲット層に売却をするか。  
売却物件のセールスポイントは何か。  
を聞いてみてください。



そして  
そのターゲット層にどのように  
配布するのか？  
も確認しておきましょう！

たとえば高齢の方がターゲットであれば、  
新聞折込みは有効な手段ですが、…………  
逆に若い世代をターゲットにしている場合、  
新聞折込みでは効果は得にくくなります。…………



**不動産売却で重要なのは、  
チラシの枚数ではなくターゲット層を決めて  
どのように配布するかがポイントです！**

知つて得する

## お金の話

普段

お財布にはいくら  
入っている？

20～79歳の男女2,000名を対象に  
行ったインターネットリサーチ

第1位…  
10,000円～15,000円未満

第2位…  
5,000円～10,000円未満

第3位…  
20,000円～30,000円未満

第4位…  
3,000円～5,000円未満

第5位…  
30,000円～50,000円未満

クレジットカードや電子マネーなど、支払いに使えるアイテム  
が増えていますが、やはり現金を持っていないと不安に感じる人は多いようです。

では、みんなはお財布に  
いくら持っているのでしょうか。

クレジットカードや電子マネー、QRコード決済を持っていますのに、まったく現金をお財布に入れないという人はほとんどいません。その理由は、「何かしらの理由で現金しか使えないときのために」「友達と割り勘できるように」「念のために」。

さらに、災害対応や防災の観点では、キャッシュレスより現金の方が優秀なために、万が一の事態に備えられる点も理由のひとつでしょう。

貯金するために  
1万円以下  
という説も



お財布にいくら入れておくかは、お金の管理に繋がります。財布に入っている金額が、あなたの中で「使っていいお金」というイメージになってしまって、1万円以下を推奨するお金の専門家もいます。ただし、電子マネーやQR決済の利用に逃げないようにしなければなりません。

## 暮らしの知恵

### お正月の風習

古い歴史を誇る我が国には、  
そのための風習が多く残されています。



### —1» 門松・しめ縄 —

門松は竹と松で作る飾りですが、民間から広まった風習なので、昔の上流貴族は飾らなかったそうです。  
しめ縄は結界を作つてその中を清浄に保つとされています。



### —2» 祝い箸 —

祝い箸は、両方の端が使えます。  
これは一方は人が使い、もう一方は神様が使うとされています。



### —4» 鏡餅 —

丸い餅を2段に重ねて、その上に橙(だいだい)をおきます。  
橙には、「代々栄えますように」という願いが込められています。



### —6» お年玉 —

昔はお金ではなくお餅をあげるものだったとか。  
最近では、1か月のお小遣いを基準に小学生から高校生までに渡すのが一般的です。



### —3» お屠蘇 —

もともとは奈良時代に中国から伝わった風習です。邪気を払い、長寿をもたらすとされています。



### —5» 獅子舞 —

ご祝儀をもらう出前大道芸でしたが、恐い獅子の舞で、邪気を払う意味があります。



### —7» 小正月 —

1月15日を小正月と呼び、この前にしめ縄や門松、書き初めなどを持ち寄って燃やす火祭りを行います。その火で鏡餅を焼き、食べる風習があります。

## Let's try 脳トレクイズ



## 意地悪クイズ



### 問題 1

7色は2時、おやつは3時、  
では抽選は何時?  
仕事するのは何時でしょうか?



### 問題 2

次の中で仲間外れはどれでしょうか?

日本 会社 日曜 学力 学校

### 問題 3

“め”や“はな”はあるのに、  
“くち”がなく、“は”があります。  
この生き物は何でしょうか?



### 問題 4

同じ歳生まれのA君とB君とC君は、誕生日も同じです。ある日A君とB君が「僕たちの誕生日は祝日だから休日でいいよね」というと、  
C君は「僕の誕生日は、休日ではないよ」といいます。なぜでしょうか?



答え

①抽選は9時、仕事をするのは10時。  
(7色は虹、おやつの時間は3時、抽選はくじ、仕事をするのは従事)

③木  
(芽・花・葉がありますが、口はありません)

②学校  
(他の言葉は漢字を逆にしても意味が通じる…本日 社会 曜日 力学)

④C君は外国人だから。  
(日本で祝日でも、C君の国では祝日ではなかったのです)

メモ

フォーティセブン不動産株式会社

神奈川県知事(1)第 30606 号

住所:横浜市泉区下和泉 3 丁目 9 番 28 号

電話:045-806-2547

担当:渡辺一浩

E-mail:k.watanabe@47realestate.co.jp