

にこにこ エンジョイライフ

みなさんに役立つ情報をお届けします! 9月号



不動産売却の基礎知識

不動産売却査定で
不動産会社の
査定価格が
高すぎる理由について

不動産会社が 高い価格査定を出す理由

それは「査定価格からいくら価格が離れた金額で媒介契約しても不動産会社の収入としては、あまり影響がないから」です。仮に3,800万円で売却依頼を受けて、結果として3,000万円になってしまったとしても不動産会社としては大きな影響はないのです。

3,800万円で売却したときの手数料 → 129.6万円
3,000万円で売却したときの手数料 → 約103.68万円
約26万円手数料が減りました。

でも、売主さんから物件を預かっているこの不動産会社が買主を見つけ、**3,000万円で仲介したときの手数料は**

売主から約103.68万円 買主から約103.68万円

合計: 約207万円となるのです。

ですから、値下げをしたとしても、買い手さえ見つければ仲介手数料はそれほど減らないわけです。

「不動産会社の最優先項目は売却依頼を受けること」
 そのためには
「実際は売れないような高い金額で査定することもある」
 という論理が成り立つのです。

きちんとした根拠があれば別ですが、あなたはどう思われますか?

実際には売れないような高い査定価格を出す理由を知る。

HOROSCOPE 2023年 星占い9月の運勢		占い/瑠璃光ルナ
<p>♈ おひつじ座(3/21~4/19) 主役になりたい欲求が高まりそう。話の盛り上がり相手との共同作業にツキあり。</p>	<p>♌ しし座(7/23~8/22) 人間関係が修復されるタイミング。未来志向の話題をコミュニケーションに取り入れることで対人運アップ!</p>	<p>♏ いて座(11/22~12/21) 勇気ある決断ができそう。一度決めたことを最後までやり通すと、周りからリスペクトされるでしょう。</p>
<p>♈ おうし座(4/20~5/20) 仕事を通じてポジティブになれるとき。理想に向けて現実的な一歩を踏み出すことになりそう。</p>	<p>♍ おとめ座(8/23~9/22) 努力に応じた実を結ぶとき。一定の成果を出していることは、さらに続けていくと発展的な流れに!</p>	<p>♑ やぎ座(12/22~1/19) 管理のエキスパートとしての働きができるタイミング。組織力を発揮することで安定した流れに!</p>
<p>♊ ふたご座(5/21~6/21) クリエイティブな活動にツキあり。純粋に楽しむことに打ち込んでいくとパワーアップ!</p>	<p>♎ てんびん座(9/23~10/23) 自立した行動が、周りのモチベーションを引き出すことには有言実行をモットーにしましょう。</p>	<p>♋ みずがめ座(1/20~2/18) 好きなものが似ている相手からアプローチを受けそう。バランスの取れた関係が築けるでしょう。</p>
<p>♋ かに座(6/22~7/22) 乗り越えなければいけない課題に直面しそう。能力アップの機会と捉えて粘り強く取り組むと◎。</p>	<p>♍ さそり座(10/24~11/21) 十分な休息が必要なとき。目の前のことに翻弄されないこと!内面の世界に目を向けましょう。</p>	<p>♈ うお座(2/19~3/20) 自然との調和を心がけると◎。植物や天然のものを相手にすることで安心感が得られるでしょう。</p>

雑学辞典

【リュウグウノツカイ】

全長は3m~8mくらい。体形は、左右から押しつぶされたように平たく、体色は銀白色の全身、薄灰色から薄青色のまだら模様が側線の上と下に互い違いに並び、背びれ・胸びれ・腹びれは鮮やかな赤色をしています。肉はゼラチン質が多く、歯はなく、主にプランクトンやオキアミなどを捕食しています。

リュウグウノツカイとは、インド洋から太平洋にかけて単独で生息する深海魚です。



通常は、全身を直立した状態で静止していますが、体を斜めに傾けて、長い背びれを波打たせて泳ぐ姿は、神秘的な印象を与えます。

リュウグウノツカイは、その神秘性からか、多くの伝説が...

リュウグウノツカイが海面付近に現れると天変地異が起きる。

今のところリュウグウノツカイと災害の関わりは解明されては
いませんが、大地震が起こる前によく目撃されていたようです。

リュウグウノツカイを食べると不老不死になる。

日本には、人魚の肉(人魚=リュウグウノツカイ?)を食し、不老不死になった女僧「八百比丘尼(やおびくに)」の伝説が残されています。

リュウグウノツカイが網にかかると豊魚になる

ノルウェーではニシンが大量に釣れるときにリュウグウノツカイが目撃されることがあるそうで、別名「ニシンの王」といわれています。



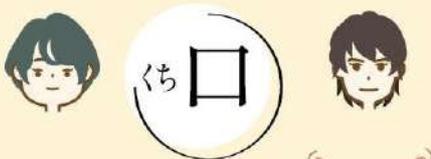
伝説とはいえ、謎の多いリュウグウノツカイは、私たちを「もしかして...」という気持ちにさせます。



趣味の時間 人相診断

性格や生き方は、顔に出るといいます。

丸顔なら温和そう、四角顔の人は頑固そうだとか、あくまで印象だけと
思っていました。信じるかどうかはともかく、プロの人相観では、
何か共通イメージがあるようなのです。



口角が上がっている人

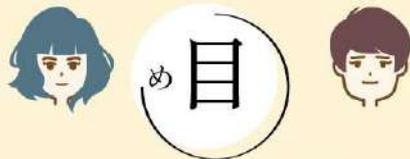
明るく楽天的。上司から好かれて
順調に出世します。

唇にホクロがある人

上唇にある人は、好きな人には
積極的にアプローチするタイプ
が多く、下唇にある人は、食べ物
には一生困らないといわれます。

唇の厚さ

厚い人は情に深く、薄い人は合
理的で頭の回転が速い人が多い
ようです。



大きさ

小さい人は勤勉で努力家ですが、
感情表現が不得意です。
大きい人は知識を浅く広く持ち、
聞き上手で話し上手です。

目尻

下がっている人は付き合いがよ
くて、仕事も丁寧です。
吊り上がっている人は負けず嫌
いで、潔癖なところがあります。

左右の目の大きさ

極端に違う場合は才知にたけて
いる人です。



鼻の穴

大きい人は明るく開放的。たくさ
んのお金が入ってきますが、浪費
も多いようです。
小さい人は警戒心が強く慎重。
やりくり上手な節約家です。

鼻の下

長い人は社交的で長寿。
みんなに好かれる人気者です。

鼻の先

とがっている人は判断が速く
はっきり物をいう人です。
丸い人は周囲の人に影響されや
すいタイプです。



不動産売却の 基礎知識

FOR SALE

リフォームプランを用意して売却する。



中古住宅を
買う人の多くが
何らかの
リフォーム工事を
行います。

引っ越して家具を設置する前に大なり小なりのリフォームを行うのです。購入者側にとってみればせっかく買うのであれば、少しでもよい状態にしたいというのは当然です。

売却をする際にはあらかじめリフォームプランを用意しておけば買う側に役立つということです。

- クロスの全面貼り替え
- 大幅な間取り変更
- 二重サッシの設置
- キッチンやユニットバスのリニューアル

見積もりは
役に立ちます。



できればビジュアル的な図面があるとイメージしやすくなります。

買う側は何度も物件を見るのが難しいことも多いです。リフォーム参考プランが売却成功のポイントになる可能性はあります。

高く売るためにリフォームプランを用意しておく。

知って得する

お金の話

進むキャッシュレス決済

キャッシュレス決済 のメリット

消費者

- ・ポイントが貯まる。
- ・非接触なので衛生的。
- ・現金を持ち歩く必要がなくなり、会計が楽。

導入業者

- ・決済業務の簡略化に繋がる。
- ・インバウンド需要にしっかりと対応できる。
- ・電子的にお金の流れを管理できるために顧客データ等、マーケティング施策に有益。
- ・非接触なので衛生的。

経済産業省ではキャッシュレス決済比率を「2025年までに40%程度に、将来的には80%まで上昇させることを目指す」という目標を掲げています。

ちなみに

2022年のキャッシュレス決済比率は

36.0%でした。



海外ではすでにキャッシュレスが常識に

海外ではすでにキャッシュレスが進んでいて、一般社団法人キャッシュレス推進協議会の「キャッシュレス・ロードマップ2022」に掲載された「世界主要国におけるキャッシュレス決済比率(2020年)」によると、韓国※の93.6%、中国※83.0%、オーストラリア67.7%、イギリス63.9%、スウェーデン46.3%となっています。

(※韓国、中国はEuromonitor International 2022より参考値として記載)

日本でキャッシュレス決済が進まない理由

- ・現金への信頼性が高いため。
- 盗難リスクが低い上に、紙幣・硬貨製造技術が高いため偽札が出回る危険性が低い。
- ・加盟店が少ないから。

暮らしの知恵 和食のマナー

いつも食べている和食ですが、マナーの面では意外と知らないことがあります。



洋食、中華との違いは器の扱い
洋食や中華と和食のマナーで一番大きく異なるのは器を持つこと。和食ではご飯のお茶碗や汁物のお椀など多くの料理で、器を持つことが正しいマナーです。例外は大きなお皿やお刺身のお皿ぐらいです。



盛り合わせてあるものなどは左から右へ、手前から奥へと食べていくのがマナーです。またお刺身や天ぷらなどは、味の薄いものから濃いものへという順番で食べます。

順番の基本は左から右、薄味から濃いものへ。

間違いやすい料理別のワンポイントNG

『お刺身のわさび』

しょう油に溶くのはNGです。お刺身に乘せて食べます。

『お椀の蓋』

蓋を開けて中のものを食べたあとは、蓋は元通りに戻します。裏返したり斜めに被せたりするのはマナー違反になります。

『焼き魚の食べ方』

魚をひっくり返すのはNGです。上の身を食べ終わったら頭と中骨を外し、下の身を食べます。

『箸の置き方』

食事の箸を容器や皿の上に置くのはNGです。必ず箸置きに戻すか、箸置きがないときには箸袋を使って箸置きにします。

Let's try 脳トレクイズ



問題1

川や海があるのに水はなく、町や村があるのに人が見当たらず、道路があるのに車が走っていない、そんなところはどこでしょうか？



問題3

いちごショートケーキにあって、ホットケーキにありません。バナナパフェにあって、フルーツポンチにありません。サンドイッチにあって、ハンバーガーにありません。くさ餅にあって、わらび餅にありません。



問題2

兄は泳げるけれど、弟は泳げません。女は泳げるけれど、男は泳げません。主は泳げるけれど、僕は泳げません。では羊は泳げるでしょうか？



問題4

形はシカクなのにサンカクのものは何でしょうか？



答え

- ①地図 ②泳げる ※「さんずい」が付いて漢字になるものは全て泳げる。
- ③数字が隠れている
※いちご(1・5)ショートケーキ、バナナ(7)パフェ、サン(3)ドイッチ、く(9)さ餅
- ④漢字の口 ※形は四角形だけど、画数は三画。

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