Breeze（ブリーズ）

2023年11・12月号　第31号

株式会社そよかぜパートナーズ
〒222-0033
神奈川県横浜市港北区新横浜2-15-10　ＹＳ新横浜ビル5階
TEL：045-620-7486　FAX：045-620-7487
宅建業免許　神奈川県知事（2）第29868号

コロナ禍での消毒液や、家庭用洗剤などに「除菌」「消毒」が多く見受けられます。今、本当に世間一般が菌に悩まされ、除菌しなければいけない状況なのか疑問です。確かに昔は今より衛生的に劣っていたかもしれませんが、人間には免疫力があるので、さほど困っていなかったと思います。ある程度雑菌に触れていた方が（イメージはよくありませんが）自己防衛力が付くのではと勝手に想像してしまいます。除菌による免疫力の低下を危惧し、逆に免疫力を上げる飲料などが出ているので複雑です。将来的に「除菌しなければ人間の体は菌に対抗できません」という時代がこなければいいのですが、心配のし過ぎでしょうか。

代表取締役　和気智宏

物件の案内準備

お客様を物件にご案内することが決まった場合、不動産会社は次のような準備をいたします。ここでは1日に複数の物件をご案内する場合を例にご説明します。

○お客様と打ち合わせ

お客様と待ち合わせの日時やご紹介する物件について打ち合わせをします。

○物件の確認

ご案内する物件の担当会社（管理会社）に連絡し、まだ売出中（募集中）かどうかの確認をするとともに、ご案内の方法についてヒアリングします。

まだ居住中の物件の場合は、担当会社から居住者にアポイントを取っていただくのが一般的です。空家の物件の場合は、鍵の手配をします。物件現地にキーボックス等を設置して対応する場合と、担当会社へ鍵を借りに行く場合があります。

○ご案内ルートの設定

物件の位置関係、移動時間、内見時間等を考慮し、ルートを決めます。内見時間は30分くらいを想定しますが、3、4件ご案内していると多少時間が前後してくるため、物件居住者にご迷惑にならないよう、なるべく居住中物件を先にご案内するようにすることもあります。

車でご案内する場合、コインパークやコンビニの場所（トイレ等）の確認もしておきます。

○各物件へのアポイント

担当会社へ再度連絡し、日時等のアポイントを取ります。居住中の物件は担当会社から居住者へアポイントを取ってもらいます。空家の場合は、物件現地のキーボックスの場所や暗証番号を教えてもらいます。鍵を借りに行く場合はその日時を打ち合わせします。担当会社から、案内担当者（弊社）の名刺をFAX（またはメール）を要求される場合があります。

また、最近では「イタンジ」「いえらぶ」などのWebサイトでご案内の予約ができるものもあります（不動産業者専用です）。

○資料の作成

ご案内物件の販売（募集）図面や資金計画表、申込書などの資料を準備します。スリッパやメジャーなども持参するようにします。

○ご案内の実施

お約束の日時にお客様をお迎えし、ご案内いたします。

物件をお探しの場合は、ご案内させていただきますので、一緒に見に行きましょう。

タワーマンションの節税

都心などのタワーマンションの購入者の中には、節税対策として購入している方も多くみられます。総戸数が多いと1戸あたりの土地の持分が少なくなることや、建物の固定資産税の評価額（相続税の評価）が低層階も高層階も同じ、などという理由により、特に高層階では実勢価格と固定資産税の評価額の差が大きくなり、相続税が節約できるというものです。今では固定資産税の評価額（相続税の評価）が実勢価格の半分以下という現象もあるため、いよいよ来年からこれを是正する動きが出てくる模様です。具体的な計算式によって固定資産税の評価額（相続税の評価額）と実勢価格の差が大きくなりすぎないよう調整されていくことになります。

ちなみに毎年支払う固定資産税そのものは、低層階は減税、高層階は増税する調整が既に行われております。

今度は相続税を見据えた改正が行われる予定です。

「ＯＢの集い」

先月、以前在籍しておりました大手不動産仲介会社の「OBの集い」に参加いたしました。退職された方の他、現役員の方々もご出席されておりました。退職された方々は業界で活躍されている方や老後を楽しんでいる方などいろいろな人生を歩んでいるようです。私が在籍していた時の上司が役員になっておられましたが、人柄は全く変わらず、昔話に花を咲かせることができました

現在、大手不動産会社間では競争が激しくなり、若い人材も増えていることなど、私が在籍していた時代と比べ変化が見られてきているそうです。

今後もお付き合いを深めて参りたいと思っております。

新築分譲住宅　横浜市緑区北八朔町　価格　4,450　万円

・南東4.5m公道・1階リビングにウッドデッキ付

□物件概要

●所在：横浜市緑区北八朔町●交通：ＪＲ横浜線「中山」駅徒歩19分●土地面積：132㎡（約39.93坪）（公簿）●土地権利：所有権●建物面積：90.46㎡（約27.36坪）●構造：木造2階建●都市計画：市街化調整区域●用途地域：指定なし●建ぺい率：50%●容積率：80%●築年月：2023年11月●設備：公営水道・個別プロパンガス・公共下水●引渡：相談●現況：完成済み●道路：南東側約4.5m公道●建築確認番号：第23ＫＡＫ建確00165号●取引態様：仲介