

Breeze (ブリーズ)

2024年3・4月号 第33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 Y S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

円安や物価上昇が止まらず、あと2年くらいはこの状況が続くだろうと報道されています。この状況下、GWに海外旅行へ行く人が増えたと聞きました。円安はドルとの比較なので、アメリカへ行く人は円安の影響をまともにうけるとは思います。東南アジアへ行く人は意外とその影響は少ないようです。東南アジアの通貨も対ドルでは円と同じく安くなっており、もともと物価も安いとあって、納得するできる理屈です。

円安、物価高はあくまで「以前と比べて」とのことなので、昔を知っているから「安い」「高い」と感じるという心理です。1ドル155円、今の物価が昔からずっと続いていれば、特に何も感じなかったことかと思えます。学生さんなどは昔を知らないで、意外と抵抗がないのかもしれませんが。彼らの消費が経済を支えるかと期待する一方、彼らは貯蓄がトレンドなので、まだ期待薄なのかもしれません。

代表取締役 和気智宏

標準媒介契約約款の改正



不動産を売りに出す場合、依頼する不動産会社と媒介契約(ばいかいけいやく)を結びます。

媒介契約書には、建物の引渡し後のトラブルを未然に防ぐため、不動産会社が**建物状況調査(インスペクション)のあつせん**をするかどうかを記入する項目があります。以前はあつせんの「有・無」のチェックだけでしたが、この改正により、「**無の場合、その理由を記入すること**」となりました。これは、売主様側で売却前に費用をかけることを躊躇したり、建物に不具合がないことを自負しているなどの理由から建物状況調査を行わないケースが多かったことから、建物状況調査をさらに浸透させようと、不動産会社と協議するという目的で改正されました。

トラブルを未然に防ぐためにも、もし不建物に不安があるようでしたら調査しておくことをお勧めいたします。

耐震基準のハナシ

今年に入り、能登半島地震や台湾地震が発生し、建物の倒壊した映像がニュース等で流れました。関東近辺でも大地震の可能性は否定できない状況です。

日本では、建築基準法上で**耐震基準**が定められています。ご存知の方も多いと思いますが、**1981年(昭和56年)6月**に耐震基準が強化される改正が行われ、改正以降に建てられた建物は「**新耐震基準**」として、改正以前の「**旧耐震基準**」と区別されています。この改正は、1978年の宮城県沖地震を教訓として行われましたが、もう一つ、1995年に発生した阪神淡路大震災を教訓とした**2000年の改正**もあり、さらに強化されました。「**2000年基準**」「**新・新耐震基準**」など呼んで区別しています。

「新耐震基準」や「2000年基準」であれば、必ず地震に耐えられるかといいますと実際はそうではありません。2016年に発生した熊本地震のデータが下記の表です。「新耐震基準」の建物でも**18.4%**、「2000年基準」の建物でも**6.0%**が**倒壊・大破**しています。基準を守って建てても、必ずしも安心とはいええないことがわかってと思います。

近年は「耐震補強工事」を行う人も増え、概ね100万円~300万円ほどかけて工事を行う例が多いです。もちろん地域や建物の面積、構造等によって費用は変わりますが、各自治体で補助金が出る場合もございますので、耐震補強工事を検討される場合は、一度確認されることをお勧めします。

2016年熊本地震の住宅の被害状況

	倒壊・大破	小破・中破	無被害
旧耐震基準 (1981年6月以前建築確認)	45.7%	49.1%	5.1%
新耐震基準 (1981年6月~2000年建築確認)	18.4%	61.2%	20.4%
2000年基準(新・新耐震基準) (2000年以降に建築確認)	6.0%	32.6%	61.4%

一人お花見

事務所ビルの裏にある新横浜駅前公園で、一人お花見をしました。この日は特にお客様とのアポイントもなかったため、コンビニでお弁当とお酒(?)を買い、公園のテーブルで食事をしました。

4人テーブルを1人で独占していたので、途中から中年女性2人と相席になりましたが、小さな子供連れのご家族を見ながら、のんびりとしたひと時を過ごすことができました。



新築分譲住宅 価格4,780万円

瀬谷区瀬谷二丁目

□物件概要

●所在：横浜市瀬谷区瀬谷二丁目 ●交通：相鉄本線「瀬谷」駅徒歩9分 ●土地面積：88.67㎡(約26.82坪)(実測) ●建物面積：86.94㎡(約26.29坪) ●土地権利：所有権 ●構造：木造2階建 ●築年月：2024年4月下旬完成 ●道路：西側約4m公道・北側約4m公道 ●都市計画：市街化区域 ●用途地域：第一種低層住居専用地域 ●建ぺい率：50% ●容積率：80% ●設備：公営水道・都市ガス・公共下水 ●引渡：即可(残金清算後) ●現況：完成 ●取引態様：仲介

