

Breeze (ブリーズ)

2024年9・10月号 第36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

10月27日、衆議院議員選挙が行われました。与党の議席が過半数を割る結果となり、政治も違った動きになってくると予想されます。

石破総理が就任後すぐに総選挙に踏み切ったのは、国民に信を問うためのことでしたが、政策だけでなく国民が信頼できる自民党議員かどうかを問うことも目的の一つだと思います。派閥の形成や、重鎮議員には逆らえない構図、裏金、献金等の政治とカネの問題など、これらの議員たちを選挙によって排除しようと試みたのではないかと思います。

石破総理はフラットな方だと見受けられますので、政策に関しては野党の意見でも、国民が望んでいれば受け入れる余地があると思います。

私は自民党には投票しませんが、石破総理には少し期待しています。

代表取締役 和気智宏

海外投資家の日本離れ？

いつも参考にしていただいている不動産エコノミスト吉崎誠さんが、「令和6年版 土地白書」を解説してくれています。その中で「**海外投資家による日本の不動産への投資意欲はピークアウト？**」という記事がありました。海外投資家の不動産投資額が令和2年をピークに3年連続して減少しているとのこと。理由は金利上昇と円高との見解ですが、私個人の感覚では、この期間にコロナ禍があったり、中国の景気低迷、不動産価格上昇など付随する理由もあるのではないかと考えております。不動産価格も今、上昇か下降かの過渡期を迎えています。来年3月くらいまでの動向によって方向性が見えてくると思います。

空家管理受託のガイドライン

国土交通省が「空き家管理受託のガイドライン」を策定しました。相続で取得した使う予定のない実家や、転勤・入院・施設入所などで使わなくなった自宅などを不動産会社が管理をすることについてのガイドラインです。

空き家管理の受託は

①空家家の管理の相談 ②管理委託の契約 ③管理の作業

の順序で行われ、③が主な項目となると思います。③の内容として、

○建物の点検 ○樹木・外構等の点検 ○立会い業務 ○業務の報告などがあげられます。

○**建物の点検**は、設備等の故障の有無、雨漏りの有無、施錠の確認、外壁・サッシなどの破損の有無など、空き家によって傷みやすい建物を日ごろからチェックする作業です。

○**樹木・外構等の点検**は、伸びた樹木が隣地や道路に越境していないか、塀が破損していないかなどの経年変化をチェックする作業です。

○**立会い業務**は、ガスや配管の点検で業者が立ち入る場合、依頼者に代わって立会いを行う業務です。

○**業務の報告**は、以上3項目を依頼者へ定期的に報告する業務です。

このガイドラインでの空き家は、**状態の悪い空き家は対象となりません**。状態の悪い空き家は、周辺に迷惑をかける等のリスクを依頼者に説明し、是正をしていただくよう助言することが推奨されています。管理を受託するという想定はされていません。空家でお困りのことがありましたら、ぜひ一度ご相談ください。



不動産業者間のネットの状況

「レインズ」や「イタンジ」など、**不動産業者間の物件情報サイト**では、所有者から直接、売却や賃貸の依頼を受けている不動産業者が売り物件や賃貸物件を掲載しています。仲介業者はこれを見て情報を取り寄せ、お客様にご紹介しています。

これらのサイトには物件にそれぞれ「**公開中**」「**募集中**」「**申込あり**」といった現状が記載されていますが、これがあまりタイムリーではありません。「公開中」「募集中」の物件をお客様にご紹介しようと電話で問い合わせると、「これは申込が入っていて紹介できません」「すでに契約が終了しています」と言われることもあります。ネットに現状を掲載するのはありがたいのですが、実際電話で確認しないと現状わからない場合もあります。

不動産業界はデジタルが進んできた反面、最終的にはまだアナログ感覚が残っている世界であると実感しています。

図表1-5-10 海外投資家の不動産投資額の推移



資料：ジョーンズラングラサール(株)公表資料より国土交通省作成

クリオ新横浜式番館 10階
2024年10月室内リフォーム済
(ユニットバス・キッチン・トイレ交換、フローリング・クロス貼替等)

価格5,699万円

□物件概要
●所在：横浜市港北区新横浜一丁目●交通：JR横浜線「新横浜」駅徒歩13分 ●専有面積：75.71㎡(約22.90坪) ●バルコニー面積：11.78㎡●構造：鉄筋コンクリート造11階建10階部分●土地権利：所有権●総戸数：82戸●管理費：月額15,450円●修繕積立金：月額10,300円●管理形態：全部委託管理(通勤)●築年月：1999年2月●引渡：即可(残代金清算後)●現況：空室●取引態様：仲介

