

Breeze (ブリーズ)

2024年7・8月号 第35号



株式会社そよかせパートナーズ
〒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

台風の上陸や大雨など気象が安定しない日が続いております。テレビの天気予報は大まかのエリアでの予報のため、局地的な雨や雷などに対応しているネットの予報も並行して見るようにしています。雲の動きを時系列で示してくれるので、急な豪雨などは大方予測できるようになりました。

しかし、週間天気など、数日後の天気はなかなか予測できません。雨の予報日も前後しますし、場合によっては翌日の天気も変わることがあります。20年前と比べ気候はかなり変化しましたので、過去のデータが通用しなくなってきているのではと思います。

この気候変動も人間の活動によるものでもあるので、自業自得というところですね。

代表取締役 和気智宏

「再建築不可」物件

土地や戸建の販売図面の備考欄に「再建築不可」と記載された物件があります。これは、読んで字のごとく、「建物が建てられない(建築確認が取得できない)土地」のことです。主に建築基準法の接道義務を果たしていない土地や、市街化調整区域にある土地などが該当します。

建築基準法の接道義務とは、当該土地に建築を行う場合、建築基準法上の道路(幅員4m(※)以上)に2m以上接する必要であるということです。

また市街化調整区域は原則、建物を建てられない地域です。これらの土地を売買する場合は、市場より安く取引されることが実状です。そのため「再建築不可」の物件を買い取る業者も多く、購入後、建物をリフォームし、賃貸や転売などで収益を得ています。

「再建築不可」の物件がどうか微妙な場合は、役所の調査や現地調査をします。この結果次第で取引額も変化しますので注意が必要です。

※幅員4m未満の道路でもセットバック(道路境界線後退)することで建築が可能になる場合があります。



写真は再建築不可の物件かどうかは不明です。

800万円以下の売買物件の媒介報酬額の改定

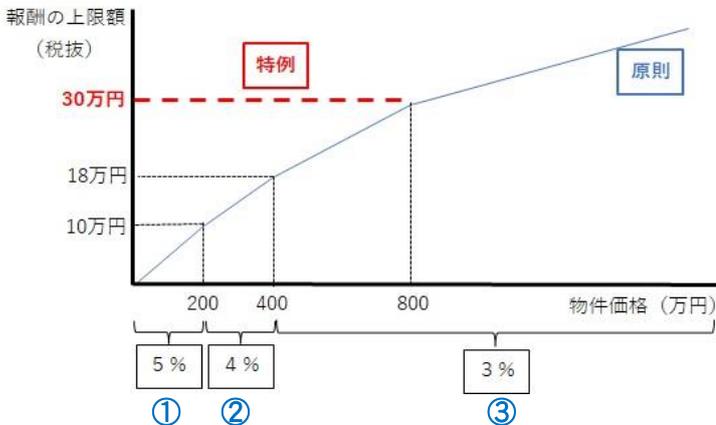
2024年7月1日より媒介報酬額(仲介手数料など)の一部改訂が行われました。800万円以下の土地建物の売買を媒介(仲介)した場合、不動産業者は**30万円(税別)を上限とした報酬を受領できる**ことになりました。

報酬の原則は

- ①0~200万円以下に対しては5%(上限10万円(税別))
- ②200万円超~400万円以下に対しては4%(上限8万円(税別))
- ③400万円超~に対しては3%

としていますが、400万円の物件でも①+②の18万円(税別)ではなく30万円(税別)が受領できるようになります(下図参照)。

今回の改定は、800万円以下の物件に未利用地や空家等、管理の行き届いていない物件が多く、これらを流通させる目的があります。原則の報酬だけでは、売却に要する費用が賄えないケースもあり、不動産会社が積極的にかかわらないという問題も起きています。依頼者(売主・買主)には費用負担が増える形になりますが、この**30万円(税別)はあくまで上限額**であり、不動産会社は**依頼者に説明を行うことで同意を得る必要**があります。



株式投資

今年に入ってから、ネット証券の口座を開設し、株式投資を始めました。NISA口座のため少額であれば手数料や税金がかからないので、株が上がったときにはその分が利益になります。現在、トータルではプラスになっていますが、思うように儲からないのが現実です。あまり期待せず、趣味程度にやってみようと思っています。

NICコートハイム横浜小机II 価格2,590万円

2024年7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)

□物件概要

- 所在：横浜市港北区小机町●交通：JR横浜線「小机」駅徒歩15分
- 専有面積：66.30㎡(約20.05坪)(壁芯)●バルコニー面積：9.13㎡●構造：鉄筋コンクリート造6階建5階部分●土地権利：所有権
- 総戸数：45戸●管理費：月額13,260円●修繕積立金：月額15,910円●管理形態：全部委託管理(巡回)●築年月：1986年7月●引渡：相談●現況：空室●取引態様：仲介

