

# Breeze (ブリーズ)

2024年11・12月号 第37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

通勤電車に乗っていると不快に思うことがあります。例えば、整列乗車中に割り込んで乗ろうとする人、電車の中で電話をはじめ、堂々と話し込む人などです。最近、よく見かけるようになったのは「混雑した電車内で、自分の位置から頑として動かない人」です。人がどんどん乗ってきてもじっと動かず、人にぶつかられても詰めようとしません。すぐ降りるため出口近くを確保しているかと思いきや、なかなか降りず出入の邪魔になります。「混雑した電車内でスマホをいじっている人」もいます。スマホを持っているスペース分詰められるのに、縮こまってスマホを見ている。そこまでしてスマホを見たいのかと思ってしまう。

最近では、「リュックを前に抱えてご乗車ください」というルールも変わってきているようです。前でも後ろでもリュックのスペースは取ってしまうので、「足もとで持つ」「網棚に乗せる」というのが正解のようです。

代表取締役 和気智宏

## 国土利用計画法

「国土利用計画法」と聞いて、皆様にはあまりなじみがないと思います。市街化区域内で2000㎡以上の土地の売買等を行う場合に都道府県知事に届出をするという法律のため、通常の売買では該当することが少ないからです。業界では「国土法」と呼んでいます。

そもそもこの国土法、私が業界に入った1991年当時は、頻繁に該当していました。当時はバブル末期の頃でしたが、まだ、投機的な取引が多かったため、**価格上昇を抑制する目的で「100㎡以上であれば届出」という特例**がありました。そのため、普通の戸建やマンション(土地持分が100㎡以上の場合)でも届出が必要でした。契約の前に物件概要や売買価格等を役所に提出し、「**不動産通知**」をもらわないと契約ができないというものです。「**不動産通知**」が出てしまうと、価格が高すぎるので再調整をしてくださいという勧告がなされ、すぐに契約ができません。この審査が通常1~2週間程度かかるため、営業上、今月内に契約したいと思っても日程的にできず、歯がゆい思いをしたこともありました。

現在ではこの特例もなくなり、該当するケースも減りました。以前のようなバブルが来る可能性も少なく、復活することもないと思われます。

仮に2000㎡以上の土地に該当したとしても、現在では**事後の届出**で済みます。

この30年で不動産業界も様変わりしたと実感しております。



## 不動産業界の人手不足

宅建協会の会報に「不動産業界は今後の人手不足にどのように対応すべきか」という記事がありました。要点は以下のとおりです。

○どの業界も人口減少により人手不足

○2023年の統計では不動産業入職者130.1千人に対して離職者の方が**141.1千人**と多い

○不動産業の新卒社員の3年間定着率は**74.3%**(4人に1人は3年以内に退職)

○不動産業の法人数は増加しているが、社長の平均年齢は**62.6歳**と高い

○不動産業の就業者は20歳~59歳の割合が2000年に66.2%であるのに対し2015年は**53.9%**まで減少

不動産業に就いている人は年々減少していると同時に、高齢化しています。法人数が増えたのは、ある程度の年齢で独立する人が増えたのではと推測されます。

不動産業は、高額を扱い、接客が多く、ノルマもあり、「キツイ」というイメージがあるため、若者離れが進んでいるようです。

業界全体でこのようなイメージを払拭するといいたらうと締めくくっています。



## 定期借地権の概要

下記に「定期借地権」の物件情報を載せましたので、内容について説明します。**定期借地権(新法)**は1992年に施行されました。今までの**借地権(旧法)**との主な違いは、旧法は「**借地期間が満了しても、そのまま建物があれば期間が更新される**」ことに対して、新法は「**期間満了時に建物を解体して更地にし、地主様へ返さなければならない**」という点です。そのため、新法では将来的に土地建物の資産は残りませんが、契約時支払った保証金については返還されます。

最近では、単身者やお子様を待たない家族、お子様がいても既に独立して家を持っている、相続がめんどうなどの理由で選択されるケースがあります。住宅や事業で建物を使用するための選択肢の一つとして普及しており、地主様からも土地活用の一つとして選択されていて、住宅メーカー等がタイアップしています。

生活様式が多種多様になった今、一度ご検討されてみてください。

## 港北区篠原町

### 定期借地権戸建

価格**4,180万円**

敷地約7.4坪

庭でバーベキューやガーデニングが楽しめます。



#### □物件概要

●所在: 横浜市港北区篠原町 ●交通: JR横浜線「菊名」駅徒歩15分 ●土地面積: 246.70㎡(約74.62坪) (公簿) ●建物面積: 119.65㎡ ●構造: 木造2階建 ●土地権利: 定期借地権 ●築年月: 2010年12月 ●間取り: 3LDK+2S ●用途地域: 第一種低層住居専用地域 ●建ぺい率: 50% ●容積率: 100% ●引渡: 2025年5月中旬以降 ●現況: 居住中 ●取引態様: 仲介【定期借地権】 ●保証金: 680万円(価格に含む) ●借地期間: 2061年1月31日まで ●借地料: 月額35,000円 ●借地期間満了後、保証金は全額返還されます。また、土地は更地にして所有者に返還する義務があります。