



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

物価高がなかなか落ち着きません。お米については、いよいよ政府が備蓄米を放出しましたが、まだ価格に反映されていないようです。果たして落ち着いた価格になるのか、まだ先が見通せない状況です。

最近、銀行の振込手数料も値上げとなりました。某銀行では、いよいよATMの振込手数料は440円→550円に値上げとなりました。先日、某企業に1万数千円を振り込んだ手数料も550円でしたので、実際に交通費を使って現金で持って行った方が安上がりになる金額でした。少し複雑な気持ちになりました。

銀行の手数料は、こちらが手数料をかけてATMを操作し、振込作業を行っている側なのに、なぜこちらから「手数料」を払わなければならないのでしょうか。まだ「施設維持費」や「システム開発費」などの名前の方が納得できるように思います。

代表取締役 和気智宏

人口減少と不動産の未来

日本の人口が減少していることは周知の事実ですが、国立社会保障・人口問題研究所が具体的な数値の予測を出しています。これによると**日本の人口は2020年から2030年の間に約600万人の減少**、2050年までには約2100万人も減少する計算となっています。

これに対して、不動産業の重要要素である**総世帯数**はどうかというと、2020年から2030年の間に**約200万世帯が増加**する計算となっています。単身世帯や外国人が増えることが要因です。しかしこの総世帯数も2030年にピークを迎え、その後は減少していくだろうとの見通しです。単身世帯では65歳以上の世帯の割合が年々増加しているため、先細り感があると推測されます。

こうした中で、65歳以上の世帯の住宅について、特に賃貸業では課題が出てきます。現在ではまだ高齢者に住宅を貸したくないオーナーや管理会社が多くあります。家賃を払い続けられない、孤独死のリスクなどの懸念事項が多いため、保証会社の対応や国土交通省のガイドラインなど、徐々に対策が講じられてきています。

不動産業も明るい未来であってほしいものです。



マンションの管理に係る重要事項調査

以前この紙面でも取り上げましたが、マンションを売買するにあたり、不動産会社が管理会社へ調査する項目として、専有部分の使用制限4点を挙げました。今回はこの4点を掘り下げて解説します。

○用途制限

ファミリーマンションでは、「専ら居住の用に供する」(住宅として使用する)という規定がほとんどです。ワンルームマンションなどでは「住居および事務所」に限定しているものもあります。最近では「**民泊の禁止**」が追加されることが多くなりました。

○フローリングの制限

室内の様態替えをする場合、「事前に管理組合(理事長)に届出て承認をもらう」ということが一般的です。フローリングの貼替は「**遮音等級L-45以上**」の性能のある材料を使用することを義務とするマンションも多いです。

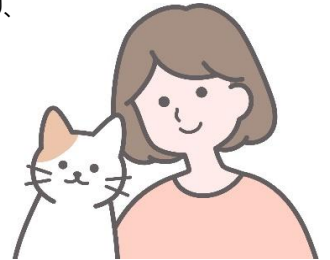
○ペットの飼育制限

「ペット可」と「ペット禁止」に分かれます。ペット可については、犬・猫などの**動物の種類別、頭数制限、大きさの規定**などマンションによって様々です。「ペット禁止」でも室内で飼育する小魚や鳥などを許可しているところもあります。

○楽器等の使用の制限

楽器の演奏については「周囲に迷惑の掛からない」ようにすることが前提ですが、**演奏時間を制限**したり、**著しく音量を上げない**などの規定があります。

これらの項目は、マンション売買時に説明する重要事項説明の必須項目です。できれば購入を判断する前に把握しておきたいものです。



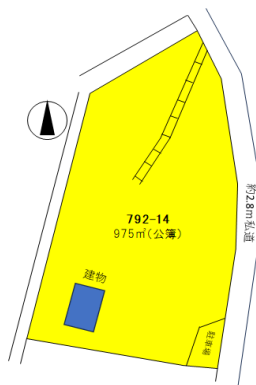
不動産市場の繁忙期

毎年、1月～3月は引っ越しシーズンであり、不動産市場の繁忙期です。コロナ禍がだいぶ落ち着いてきたことや、金利上昇の懸念、さらに不動産価格の上げ止まり感などもあり、年明けから市場は動き始めております。売却される方も購入される方もよい時期です。

ご検討中の方は是非ご相談いただくよう、よろしくお願いたします。

大磯町大磯 売地

価格**1,990万円**



敷地約294坪
緑多い閑静なエリアです
大磯駅まで徒歩9分

□物件概要

●所在：神奈川県中郡大磯町大磯 ●交通：JR東海道線「大磯」駅 徒歩9分 ●土地面積：975㎡(約294.93坪) (公簿) ●土地権利：所有権 ●都市計画：市街化調整区域 ●用途地域：指定なし ●建ぺい率：40% ●容積率：80% ●その他：宅地造成等規制区域・土砂災害特別警戒区域 ●施設：公営水道・個別PG・個別浄化槽 ●引渡：即可(残金清算後) ●現況：古家有 ●取引態様：仲介
※市街化調整区域のため、原則として建築物の建築はできません。