

地震と航空機事故でスタート！

令和6年のスタートは、元旦早々能登半島地震が発生し、亡くなった方、行方不明の方・避難民の今後の生活など想像できない事態が発生しています。2日の羽田空港の日航機・海保機衝突事故も大事故・航空機の火災で驚きました。



たかし

今月の『トピックス』【編集】

1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子

1. 特別措置法一部改正！
2. 境界を越えた枝の切除！
3. あっという間に1年経過！
4. ショートステイ活用！
5. 今月のリフォーム事情！

1. 特別措置法一部改正！

岡山 貴紀

新年、あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願いいたします。1年前はコロナがまだ5類移行前で、これから検討していくという状況での新年でした。そう考えると、ずいぶん前のような気がします。それだけ5類移行後の社会がいか

に自由で、いかに開放的だったか、身に染みて感じます。我が家の二男は中学校の修学旅行に行け

て辰年
は龍の
年とし
て知ら
れ、力
強い
シン
ボル
と呼
ぶと
され
てい
ます



さて、不動産関連の話で1つ注目していることがあるのでご紹介したいと思います。先月、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。今回行われたこの改正は、平成27年に施行された空家法の更なる強化を目的に行われたものです。

従来の空家法では、そのまま放置すれば

倒壊等の危険性が高く、近隣に悪影響をおよぼす空き家を「特定空家」に指定し、行政による指導や勧告、除去等の強制執行を行うことが可能となっていますが、増加の一途である空き家に対する行政の対応は、特に問題の大きな「特定空家」に集中していることから、対処療法的な側面が否めませんでした。



従来法では行政の対応にも限界が生じており、今後は「特定空家」になる前に予防的措置を講じられるようにすべきとの考えから、法改正に至ったものです。

今回の改正で特に注目されるポイントは、

お勧め物件情報！

3LDK
駅近マンション
静かな住環境！



シュロスルーエ
賃料 65000円
共益費 5000円
駐車場 7000円
間取り 3LDK 63平米
住所 西区土屋
交通 指扇駅 徒歩6分
敷金 1ヶ月 礼金 ナシ
鉄筋コンクリート造3階建
保証会社火災保険加入義務
【設備】LPG・エアコン・温水洗浄便座・ガスキッチン・下駄箱・TVドアホン・インターネット付

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子

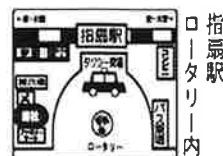


LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜
■営業時間 10～19



「管理不全空き家」という新しいカテゴリーができたことです。改正法では、「管理不全空き家」に対しても行政による改善の指導や勧告が実施できるようになったばかりでなく、**固定資産税の住宅用地の特例の解除も可能**となりました。

今までは、例えば故郷の実家が空き家になっても、住宅さえ建っていれば上記の固定資産税の減額措置を受けることができたため、あえて費用をかけて解体したりすることもせず、そのまま放置しているケースが多く見られました。

しかし今後は、単に放置していると管理不全空き家に該当してしまう可能性が出てくるため、**定期的に空き家の状態を確認し、適切に管理しておかなければ、固定資産税の減額措置が受けられなくなってしまう**可能性があります。

特定空家や管理不全空家とみなされてしまうと、これまでの6倍の固定資産税がかかることになるため、早めの対策が不可欠です。今後も空き家に関する対策は更に強化されていくことが予想されます。

しばらく空き家のまま所有しなければならぬ場合は適切な管理を定期的に行い、**使用する予定がない空き家の場合は早めに売却を決断するなどの対応が必要**になってきます。なお、今回の法改正の具体的な内容については、今後、施行規則等が出てくることにより順次明らかになってくるようです。

さいたま市西区でも空き家になっている物件をよく見かけます。今までは「とりあえずこのままにしてまたあとで考えよう」と先延ばしにしていた空き家も、**今後の扱い方についてきちんと考えるきっかけになる**かもしれませんね。

さて、また新しい1年がスタートしたので、気持ちも新たに気を引き締めて頑張りたいと思います。

2. 境界を越えた枝の切除！

中古住宅を購入されたお客様が、「隣地の方にご挨拶に行ったときに困った事を言われました」とご相談を受けました。**売主様担当は別の不動産会社**でした。売買契約書の取り交わしの時に「隣地の木の枝が少し出ています」と言われて、「自宅の裏側だし普段は見ないので、少しならいいですよ」と、**越境した木の枝を切らないで引き渡すことを承諾**されていました。

しかし、隣地の方が言われるのは「**枝は大事にしている藤ノ木なので、ずっと切りません**。葉が落ちるので、そちらの敷地に入らせて頂いてお掃除します」と、身勝手な言い分でした。

枝が少し伸びている事は我慢しても、敷地に入られるのは迷惑な話です。買主様宅の雨樋が壊れていて、藤ノ木などの植木に被害を与えているとも言われました。

空き家 固定資産税の計算方法

参考例

家の評価額：1,000万円 土地の評価額：2,000万円
土地の面積：400㎡



固定資産税

建物の固定資産税=1000万円×1.4%=14万円

土地の固定資産税=4,000万円×1.4%×(200/400×1/3)
+(200/400×1/6)=14万円

空き家の固定資産税=14万円+14万円=28万円



特定空家の固定資産税

建物の固定資産税=1000万円×1.4%=14万円

土地の固定資産税=4,000万円×1.4%=56万円

特定空家の固定資産税=14万円+56万円=70万円

特定空家に
指定されると、
税負担が一気に
増えてしまう

当社では法改正された条文のコピーを持って、説明に行きました。

改正民法の規定（2023年～）
2023年（令和5年）4月1日

【※改正後】
民法233条

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

1. 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
2. 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。
3. 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。
一、竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
二、竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
三、急迫の事情があるとき。
4. 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

現行の「根っこは勝手に切ってもよいが、枝は勝手には切れない」という大枠は基本的に残しつつも、後者を若干緩めた（例外を認めた）内容になっています。



すなわち、3項により、催告したが相当期間内に切除されない場合、竹木の所有者が不明あるいは所有者の所在が不明の場合、または急迫の事情がある場合には、裁判を起さずともこちらで枝を切除してよいこととなりました。

この場合、切除費用は原則として隣地側に請求できるものと考えられます。

やまとくん便り No.258-3 2024.1

もちろん（現行法と同様に）1項に基づき裁判で切除請求をすることも可能です。

隣地の方はこの法改正を知っておられました。そして売主様担当の営業マンも言って、期限を設けて枝を切って頂くようお願いしました。隣地の方が切らなければ、その営業マンが「自分で切ります」と言っておられました。

しかし、買主様に「2月に切ります」と言って、枝切りを延期される話をしました。果たして、隣地の方は本当に自分から枝を切って頂けるのでしょうか？

その藤ノ木の枝は、別の隣地にも大きくはみ出して伸びています。藤の花が終わった後いつも隣地に無断で立ち入って掃除しているとの事です。この隣地はアパートなので、所有者さんは見に来られてません。

しかし、無関係の人が敷地を歩くのは「不法侵入では？」
こちらの枝については、全く切るつもりが無いそうです。法律違反と不法入・・・、どうして解決しようか思案中です。

そして雨樋の修理をするのに、敷地が狭いので隣地の方の敷地に脚立を立てさせて頂きたいとお願いしたところ、藤ノ木にあたるとの理由で、隣地の方は工事の協力はして頂けないと業者さんに言われました。

一般的な常識を持っておられる方なら、自分の敷地から木の枝が出ている事を知ったら、すぐに切除して迷惑を掛けた家の方に謝りに行くのではないのでしょうか？

この問題についての解決は時間が掛かりそうです。法律ではハッキリ答えが出ているのですが、買主様とご近所の方との関係がスムーズに行くように、話し合いで解決したいと考えています。

3. あっという間に1年経過！

2023年は、いろいろな出来事がありました。あっという間に過ぎ去った気がします。毎月「やまとくん便り」を発行して、その時々にあった出来事や感想を書き込んだりしています。年を重ねると、過ぎ去る月日がなんと早い事・・・、忘れないように記憶にとどめておきたいと思います。

発表！2023年読者が選んだ

日本10大ニュース【読売新聞より】

- 1位 WBC、日本が14年ぶり優勝
- 2位 大谷翔平、米大リーグで本塁打王



- 3位 ジャニーズ事務所、性加害認め謝罪
- 4位 将棋の藤井聡太竜王が史上初の八冠
- 5位 阪神38年ぶり日本一
- 6位 闇バイト強盗、指示役「ルフィ」ら逮捕
- 7位 新型コロナが「5類」へ移行
- 8位 ビッグモーターが保険金不正請求
- 9位 記録的猛暑、夏の平均気温過去最高
- 10位 福島第一原発の処理水放出開始

これらのニュースが流れるたびに、いろいろな考えを持ち、親しい人たちと議論してきました。大きな問題でも過ぎ去ってしまえば記憶が薄れて行きます。

時代はどんどん変化しています。自分が生まれたときの生活と比較してみると、信じられないほどの変わりようです。変化を楽しむ気持ちで生きていくと、この時代も面白いでしょう。

仕事での大きな変化は消費税のインボイス制度開始です。



会計処理が複雑で、なかなか付いていきません。工事代の入出金をしていますか、本当に正しいの？ 損してないですか？ お客様からも未だに質問を受けます。

賃貸物件関連では、店舗事務所・駐車場を借りている法人様から、賃貸契約書に消費税の表記があるばあい「家主様の適格請求書事業者番号を教えてください」と問い合わせが入ります。

1000万円以上の収入が無い家主様は適格請求書事業者ではありませんので、その旨を法人様にご説明しています。個人の方からのお問い合わせは今のところ無いです。インボイス制度どのような問題があるのか、理解しにくいのが現状だと思います。

やまとくん便り No.258-4 2024.1

2023年は、不動産市場においても、不動産価格に影響を与える要因が発生する出来事がありました。

日銀の金融政策

超低金利政策が終了し、金利が少し上がりました。金利上昇が続くと不動産取得のニーズが下がり、不動産価格が大きく下がることが考えられます。

株価

経済が拡大している時は、不動産価格が上昇する傾向にあり、経済が収縮している時は、下落する傾向にあります。

円安による影響

2022年に円安になってから、海外投資家が首都圏で再開発されているエリアのマンション等を中心に不動産を購入し、不動産価格が上昇しています。

国内外の情勢による原料の高騰

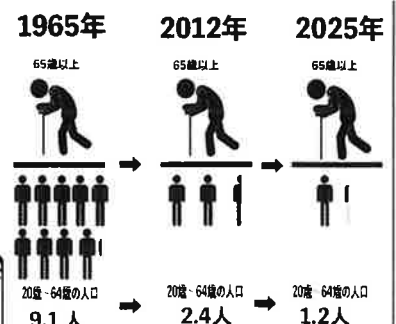
2022年2月、ロシアがウクライナを軍事侵攻し、各国が様々な経済制裁を加えた反動として、ロシアからのLNG・原油・金属・木材等の輸出がストップし、エネルギー価格の高騰と木材不足の問題が起っています。建材価格の上昇を招きます。

今後の不動産価格に与える影響として、少子高齢化があげられます。第1次ベビーブームで誕生した団塊の世代が2025年に75歳以上になり、相続や財産整理を目的に不動産売却を行うケースが増加し、市場に流通する不動産が飽和状態になる可能性があります。不動産の価格を安くしないと売れない状況になります。それにともない、不動産の価格が下落する可能性があります。

さて、2024年はどのような年になるのでしょうか？

無事に1年が経過した後も、お客様が変わらずお元気で、家族が平和に暮らせて、

このように楽しく振り返り、やまとくん便りを作成していたいものです。



みるみる若い人が減少しています

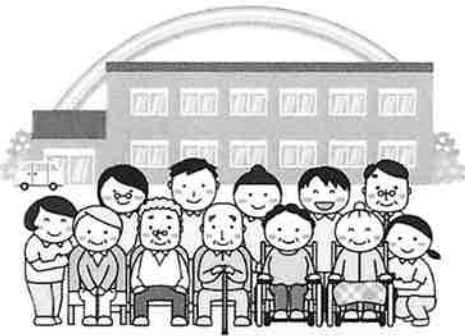
4. ショートステイ活用！

高齢者を自宅で介護する家族には、自由な行動が出来なかったり、世話がどんどん増えてストレスが溜まる時があります。同居している91歳の母は、要介護1なので自分で食事したり、お風呂に入ることは出来ます。1週間のうち6日はデイサービスに通っているので、日々充実した毎日を送っていて満足そうです。

しかし、祝日が続いて数日家にいると調子が狂います。昼夜逆転したり、頭が混乱してしまいます。お正月前後の休みが続くときも要注意です。

今回は年末の2泊3日をショートステイに行く事にしました。大みそかの夜とお正月は自宅でのんびり過ごせます。ショートステイは家族にとって便利なシステムです。皆さん、利用されていますか？

ショートステイとは短期的に施設に入所し介護・支援を受けられるサービス



ショートステイとは、短期的に施設に入居し介護・支援を受けられるサービスです。在宅で介護を続けていると、冠婚葬祭などで自宅を数日間空けなければならない、出張の予定がある、介護者が体調を崩したなど、一時的に在宅介護が難しくなる場合があります。

そんな時に活用出来るサービスがショートステイです。また、介護者のレスパイト（休息、息抜き）の目的で活用されることもあります。

連続して最長30日まで利用可能。介護認定期間の半数（介護認定期間が180日なら90日）まで、という規定があります。しかし、やむを得ない事情がある場合は例外が認められることがありますので、ケアマネジャーに相談してみましょう。

デイサービスとの違い

ショートステイとよく混同されるサービスにデイサービスがあります。主な違いは

利用期間です。デイサービスは、日帰りのみのなのに対し、ショートステイは連続して1～30日間まで宿泊が可能です。

サービスの内容は双方とも、食事、入浴、レクリエーションなどです。日々介護をするなかで、どうしても家を空けなければならないという場面において、夕方までに用事が済むときにはデイサービスの利用がよいでしょう。一方、旅行、出張、遠方の冠婚葬祭、介護者の息抜きなど、丸一日以上かかる場合はショートステイが便利です。

介護保険適用施設の場合

「要支援1～2」、「要介護1～5」の要介護認定を受けた65歳以上の高齢者が利用できます。40～64歳で特定疾病により要介護と判断された人が利用できます。

ショートステイの利用タイミング

介護保険を使ったショートステイが利用できる状況であれば、ある程度定期的、積極的に利用することが、介護者側の負担軽減につながります。

ショートステイを利用した場合は、規則正しく食事や運動を行い、レクリエーション等で他の人との交流も持つことができ、安心した1日を過ごすことができます。

介護老人保健施設や介護療養型医療施設でのショートステイ（（介護予防）短期入所療養介護）の場合は、1日の流れの中に個人リハビリや療養看護、医師の診察などが入ってきます。内容や時間は事業者によって違いますので、詳細は利用する事業者にお問い合わせください。



老々介護はどちらも、疲れたりストレスが溜まり精神的なバランスを崩します

ショートステイを考えたならケアマネジャーに相談しましょう



5. 今月のリフォーム事情！

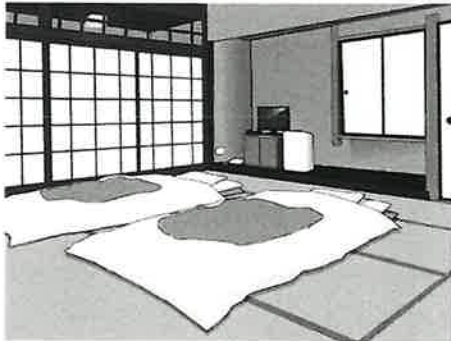
近年の生活スタイルの欧米化に伴い、**和室を洋室にリフォームしたい**という方が増えています。一方、ゆったりくつろげる空間にしたいので、**洋室を和室にしたい**という方もおられるのではないのでしょうか。

そこで今回は、和室と洋室それぞれの魅力をご紹介しますので、リフォームの際自分に合っているのはどちらの部屋なのかを考えると、是非参考にしてみてください。

畳や障子などで日本の情緒を感じることができる空間、和室。その和室で過ごす上でのメリットとデメリットをご紹介します。居間や寝室にもなる汎用性の高さや天然の機能性を活かした快適さが魅力。**和室の一番のメリットは、畳の上で横になってくつろげたり、布団を敷けば寝室になるといった、汎用性の高さです。**

また、障子は風通しが良いため、湿気が多い時期には涼しく過ごせます。さらに、和室に多い土壁は寒い時期に乾燥すると水分を放出し、**湿度を適度に保ってくれるという天然の除湿・加湿乾燥機とも言える特性を持っている**など、和室は造形的にも機能的にも非常に優れた部屋なのです。

和室は、畳の上で横になってくつろげたり、布団を敷けば寝室になります



和室のデメリットとして、和室の魅力である畳やふすま、障子、土壁などはいずれも傷みやすく、汚れやすい素材でできており、**こまめなお手入れがどうしても必要**になってきます。そのため、小さなお子様がいたり、ペットを飼っている家庭はより一層手入れに気を配る必要があります。

選べるインテリアのバリエーションが多く、床材も自分に合ったものに張り替えられるといった魅力がある洋室。その洋室で過ごす上でのメリットとデメリットをご紹介します。

まず**洋室のメリット**は、ソファやベッド、タンスなど、ある程度**重量があるものでもへこみにくい床材が多い**ので、直接家具を置くことができます。特に**クローゼットがあると**、普段使わない旅行カバンなどの大きな荷物の置場にもなり、服の整頓も簡単にすることができるので、**身の回りの整理が容易**になります。

洋室の床はへこみにくいので、家具をたくさん置くことができます



デメリットは、洋室で多く使われているフローリングは表面が固く冷たいので、畳のように直接横になったりするのに適していません。また、**足音などの生活音が下の階まで響きやすい**ため、住人同士のトラブルになってしまう可能性があります。

しかし、**洋室ではクッションフロアやカーペットなどの保温性や防音性に長けた床材も使用**できますので、用途に合わせて張り替えてみるのもいいかもしれません。

生活スタイルによって、和室と洋室どちらが向いているのか変わってきます。日本の風情がありゆったりとした空間で過ごせる和室と、使い勝手が良く自分好みの環境で過ごせる洋室。あなたはどちらに魅力を感じましたか？

これを機会に、自分が快適に過ごせそうな部屋へリフォームされてみてはいかがでしょうか。

洋室に畳コーナーを作るのも今時のオシャレなお部屋になります



お見積は無料です。
お気軽にご相談下さい。