



- 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. 空家の成約手数料変更！ 4. 高齢者に多い目の病気！
2. 不動産売却注意点！ 5. 今月のリフォーム事情！
3. イオン大宮西店が閉店！

台風が日本全体に大雨をもたらす！
8月は台風などの影響で雨が続き、野菜や果物の価格が高騰しています。品質も落ちて、一回り小さくなっています。お米不足や物価高など、庶民の生活はどんどん負担が増えています。総理が変われば良くなるのでしょうか？

たかし

1. 空家の成約手数料変更！

岡山 貴紀

9月になりました。最近では大型の台風が次々と発生し、全国的に荒れた天気の日が多くなっています。まだ遠くにある台風なのに、その影響で大気が不安定になり、関東でも突然のゲリラ豪雨に見舞われ冠水する場所もあります。自然の力というのは恐ろしいものだとつくづく考えさせられますね。

「コスモスの花言葉」
赤いコスモス「愛情」「調和」
白いコスモス「優美」
ピンクのコスモス「純潔」
黄色いコスモス「幼い恋心」
「自然美」「野生的な美しさ」
茶色いコスモス「恋の思い出」「恋の終わり」など



さて、災害時に心配なものといえば、長年放置されている空き家です。倒壊の恐れがあるような空き家が近所にあると問題です。そんな空き家問題を解決するべく、国交省は放置空き家の市場流通を促進する目的で、「宅地建物取引業法に基づく告示（法第46条に基づく大臣告示）」を改正し、不動産業者が受け取る仲介手数料の特例制度を拡充しました。

具体的には、2024年7月1日より、売却価格が800万円以下の空き家の売買仲介を実施した際の仲介手数料上限額を30万円に引き上げたのです。

一例を挙げると、200万円で成約した低廉な空き家の売買仲介だと、以前は上限は特例適用でも18万円となっていたのですが、制度変更後は上限30万円となりました。また、賃貸仲介においても、長期間使用されていない空き家は、通常の手数料（賃料の最大1ヶ月分）に加え、貸主からさらに1ヶ月分の手数料を追加請求できるようになりました。

以前の不動産仲介制度では、仲介業者が受け取る報酬額は売買価格に応じて定められており、売買価格が200万円以下なら5.5%、200万円超400万円以下の場合は4.4%、400万円を超えると3.3%となっています。

またこの制度では、売却価格が400万円以下で状態の悪い「低廉な空き家」については特例によって仲介手数料の上限が18万円に設定されており、一般的な物件よりもやや高い手数料を受け取ることが可能にはなっていますが、対象となる物件の価格が400万円以下に限定されていることから、仲介業務のインセンティブとしての効果が

お勧め物件情報

建築条件なし！
約50坪の整形地



学校
加納小学校徒歩13分
加納中学校徒歩7分
お買い物
コスモス徒歩7分
セキ徒歩6分



桶川市坂田の売地

住 所 桶川市坂田
価 格 1600万円
敷地面積 164.22㎡
(49.67坪)
地 目 宅地
都市計画 第一種低層住居
建 蔽 率 50%
容 積 率 80%
地区計画 おけがわ団地A
計画道路 なし
その他 景観法
引 渡 即可
前面道路 公道幅員4.2m

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



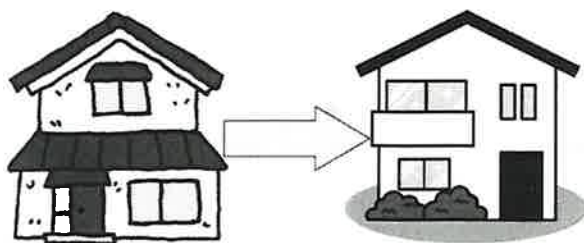
期待できるほどではなかったのも事実です。今回の制度改正では、その点を考慮し、対象となる空き家の価格上限を400万円から2倍の800万円まで引き上げ、制度の対象となる物件の範囲を拡げてインセンティブを高めています。

このような制度改正によって、国交省は、不動産仲介会社が低価格帯の空き家売買や賃貸仲介に積極的に関与しようというモチベーションが上がることを期待できるため、これまで流通市場に仲介物件として出回ることのなかった空き家の売買・賃貸が促進され、結果的に放置空き家の増加を抑制することができるとしています（国交省は2030年に約470万戸と推計される放置空き家の数を制度改正と解体などによって400万戸に抑制することを目指しています）。

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、2023年10月時点の空き家は899万戸（住宅総数に占めるシェア13.8%）で、5年前の調査から50万戸増えて過去最多を記録しており、そのうち使用目的のない放置空き家は385万戸（同5.9%）と同じく36万戸増加しているから、対策は待ったなしの状況です。

一方で、仲介手数料の上限を引き上げるということは、空き家を保有している売主および貸主のコスト負担が増えることを意味し、また、不動産仲介会社が積極的に買主もしくは借主を見つける営業努力をしたとしても、**放置空き家に対する需要はごく限られており、現実問題として売りにくい＆貸しにくいという課題を解決するには不十分であるとも言えそうです。**

空き家問題はすぐに解決するようなものではありませんが、新築住宅はどんどん立ち続けている状況です。放置された空き家にはそれぞれの事情というのもあるかと思いますが、**所有した空き家の処分に困っている場合にはお気軽にご相談いただければと思います。**



空き家を処分して新築一戸建へ

2. 不動産売却注意点！

最近の傾向として、**不動産の売却についてのご相談が多くなっています。**しかも登記名義人ご本人様ではなく、お子さんなど**身内の方からのご相談**です。そして売却が決定した時も、**契約の立ち合いは売主様本人ではなく、身内の方などの代理人が多い**です。

やはり売主様が高齢になり、体力的な事や体調により出かけられなくなっているようです。**重度の認知症患者は、意思能力を有していないと判断**されます。そのため、認知症の親が単独で不動産売買契約などの法律行為を行うことはできず、仮に**取引をした場合も無効となる可能性が高い**です。



認知症になる前に売却しないと相続が終わってからはなりません

一方で、認知症であっても症状が軽い場合は、意思能力があると判断されるケースもあります。ただし、認知症患者の意思能力については「主治医意見書」に記載された内容をもとに判断が行われます。「しっかりしているから大丈夫」と思っているから**家族の独断で決めることはできないので注意**しましょう。

認知症であっても意思能力があると判断されれば、委任状を作成したうえで、家族が代理人として不動産売買の手続きを行うこともできます。しかし、意思能力がないと判断された場合は、「この人を代理人にします」という意思を示せる状態ではないとみなされるため、委任状の効力は認められません。

親が認知症になると、**介護施設への入居費用、デイサービスの費用や医療費など、費用面での負担が大きくなります。**介護保険を適用したとしても、1～3割は自己負担が必要です。より専門的なサポートが必要になると、さらに費用は高額化していくで

しょう。このような介護費用に充てるために、**親名義の不動産を売却したい**と考えるのは自然なことかもしれませんが、しかし、たとえ売却代金の使い道が親の介護費用であっても、**親名義の不動産を子どもが勝手に売却することは認められていない**のです。

特に、兄弟姉妹など相続人がほかにも存在するケースでは、親が亡くなった後で相続トラブルに発展することもあるので注意しましょう。

売却のご依頼を受けた時、登記済権利証・登記識別情報通知書を見せて頂くのですが、本年度の**固定資産税納付書**も確認させていただきます。それ以外に持っておられるのであれば、**不動産に関連する資料**をご持参頂いています。（建築確認済証・検査済証・建築時の図面・増改築時の資料など）

不動産会社で調査する書類として、法務局で不動産登記簿謄本・公図・地積測量図・建物図面、市役所では道路・下水・法令に関する事など**売買契約時に重要事項説明書に記載する内容を調査**します。市役所では調査しきれない部分もありますので、不動産を保有している方は出来るだけ資料を保管しておきましょう。

売買契約が決まった時は、印鑑証明書（住所が移転している方は住民票・戸籍の附表）・**身分証明書**、代理人が契約される時は**委任状と代理人の身分証明書**が必要です。まずは、売主様がお元気なうちに不動産の処分をどうされるのか、お子さんたちと話し合っておきましょう。



翌年の確定申告をお忘れなく！

不動産売却の流れ
まずはご家族で相談、不動産会社に査定依頼をします。選ぶ不動産会社は親身になって相談に乗ってくれる会社が良いでしょう

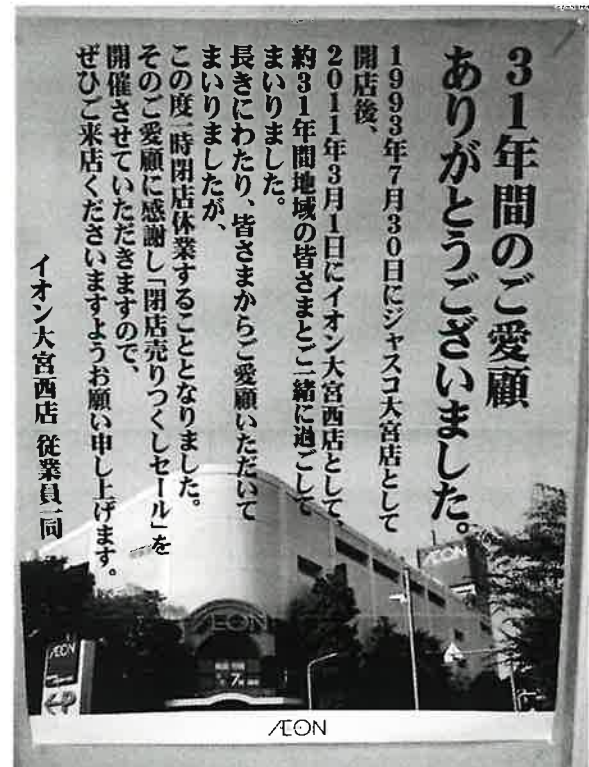
認知症になり売却するには難しい手続きや費用が掛かるので、売却を諦める人もおられます。突然亡くなられて相続に発展し、相続人が数人おられる場合は話し合いがまとまらず解決するまでに時間が掛かっている場合があります。

何も問題が起こらないうちに、早めにご家族と話し合い、不動産に関する資料の整理をしておきましょう。ご不明点がございましたら、いつでもご相談下さいませ。

3. イオン大宮西店が閉店！

さいたま市西区三橋6丁目の商業施設、イオン大宮西店が2024年秋に閉店することが分かりました。

イオン大宮西店はジャスコ大宮店として1993年7月30日（金）にオープン。その後、2011年3月1日（火）にイオン大宮西店となり、現在まで約31年営業してきました。



イオン大宮西店は閉店の理由を明らかにしていませんが、**建物は雨漏りがするなど老朽化が進んでおり、同地で立て替えを行うという見方が有力視**されています。イオン大宮西店は日進大宮なびの取材に「**いったん一時閉店**ということで、**同地で営業再開する方向で検討中**です。あくまで検討段階なので、再開しない可能性もありますが、

再開に向けて調整中です」と答えています。各テナントの動きは以下の通りです。

「お茶のつかさ」も閉店予定で、今後は西区プラザのプラザ店を利用するよう呼び掛けています。

1995年2月開院の

「ショッピングセンター歯科」は2024年10月31日（木）で閉院します。移転などは未定だということです。

「明光義塾 イオン大宮西教室」はすでに移転しており、移転先は「明光義塾 西大宮教室」となっています。

「HAIR GALLERY SARA」は10月31日（木）で現店舗での営業を終了しますが、市内に移転して営業を再開する予定です。「スマイルカラー」も同じく移転予定ですが、場所などは未定です。

「キャンドゥ イオン大宮西店」は移転か閉店かなどは未定で、本社と調整を行っています。4月27日（土）にオープンした「キッズランドUS埼玉大宮西店」は閉店する予定で、半年ほどの営業となりました。

閉店セールに行ってみました。衣料品や台所用品は本当に種類が豊富で、見て回っても楽しくて迷います。食材売り場も忙しい人にとっては調理済みのお料理が重宝します。

あちこちでいろいろなお店が閉店して行きますので、これからどこでお買い物をしようか迷ってしまいます。それにしても営業をされていたお店の人でも大変ですね。引っ越した先でも商売繁盛となりますように！

4. 高齢者に多い目の病気！

高齢になると、いろいろな目の病気が発症するリスクが高まります。ほおっておくと失明する可能性もありますので、早めに眼科に行って検査して頂きましょう。

目の検査や治療に間違いがあると、後々で支障が出る場合もありますので、評判の良い眼科を選びましょう。私の場合も目に異常を感じて、眼科に診察して頂いたのですが誤診された経験があります。

やまとくん便り No.266-4 2024.9

40歳を過ぎると、さまざまな目の病気にかかるリスクが高まるといわれています。なかには、**放っておくと失明に至ってしまう病気もあります**ので、早期発見と早期治療がとても重要です。今回は、ご高齢者に多い「白内障」「緑内障」「加齢黄斑変性（かれいおうはんへんせい）」についてお伝えします。

白内障は、目の中の水晶体という部分が白く濁ってしまう病気です。目をカメラにたとえると、水晶体はレンズの役割を持っています。カメラのレンズが曇ると写真がかすむのと同じように、**水晶体が濁ると視界がかすんだり、ぼやけたり、強いまぶしさを感**じたりします。また、視力も低下します。

白内障の主な症状

- ・目がかすむ、ぼやける
- ・光がまぶしい
- ・視力が低下する
- ・ものが二重に見える

白内障は、症状が進行しても手遅れになる病気ではありませんが、**日常生活に支障がある場合などは治療が必要**になります。白内障が進行して日常生活に支障が出てきた場合は、外科的手術が行われることがあります。



緑内障は、目と脳をつなぐ視神経という神経が障害され、少しずつ視野が狭くなる病気です。症状がかなり進むまで自覚症状がほとんどなく、気づかないまま進行していることも多いといわれています。

一方で、目の痛みや激しい頭痛、吐き気などを自覚する「急性緑内障発作」もあります。日本では40歳以上の約20人に1人が緑内障と考えられており、中途失明原因の第1位を占めています。

緑内障の主な原因は、眼圧（眼の硬さ）の上昇と考えられています。眼圧が高い

状態が続くと、視神経が圧迫されて緑内障になるリスクが高くなります。しかし、日本人には、眼圧が正常範囲であっても視神経が障害される「正常眼圧緑内障」の患者さんも多く、原因ははっきりと分かっていません。

緑内障の主な症状

- ・視野が狭くなる
- ・見えない部分（暗点）が出現する

眼圧が急激に上昇した場合
（急性緑内障発作）

- ・目の痛み
- ・目のかすみ
- ・目の充血
- ・頭痛や吐き気

一度視野が欠けてしまうと元には戻らないため、緑内障は自覚症状が出る前に発見し、根気よく治療を続けることが大切です。点眼薬などを使って眼圧を下げる治療が基本となります。

加齢黄斑変性は、加齢などが原因で網膜（もうまく）の中心部である黄斑部（おうはんぶ）というところが障害される病気です。（目をカメラにたとえると網膜はフィルムにあたり、黄斑部はモノを見るときに重要なはたらきをしています。）加齢とともに黄斑部がダメージを受けると、視界の中心部が見えにくい、ものがゆがんで見えるなどの症状が出ます。

高齢化が進む日本では患者さんが増加しており、中途失明原因の上位を占めるようになっていきます。

加齢黄斑変性の主な原因は、加齢や生活習慣の欧米化などです。また、喫煙や肥満、太陽光なども発症のリスクを高めるといわれています。

萎縮型（いしゅくがた）加齢黄斑変性は、黄斑の組織が加齢とともに徐々に萎縮していきます。症状の進行はゆるやかで、急に視力が低下することはありません。

滲出型（しんしゅつがた）加齢黄斑変性は、網膜の下に新生血管（正常とは違う新しい血管）が発生します。新生血管はもろくて破れやすいため、出血したり血液成分がもれたりして、黄斑の組織が障害されます。日本人に多くみられるタイプで、萎縮型より症状の進行が早いことが特徴です。

加齢黄斑変性の主な症状

- ・視界の中心がぼやける
- ・視界の中心に見えない部分がある
- ・ものがゆがんで見える
- ・色がよくわからない
- ・視力が低下する

加齢黄斑変性の治療方法

1. 抗VEGF療法

新生血管を抑える薬（抗VEGF薬）を眼球に注射する方法です。

2. 光線力学的療法(PDT)

光に反応する薬剤を腕の静脈から注射したあと、弱いレーザーを照射する方法です。

3. 光凝固法

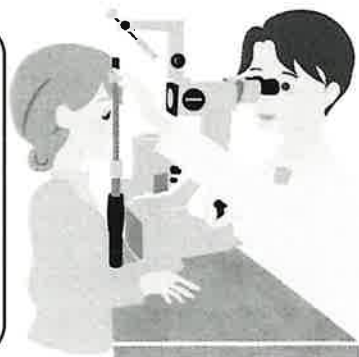
レーザー光線を新生血管のあるところに照射する方法です。

私の場合は黄斑円孔（おうはんえんこう）という病気でした。黄斑円孔は網膜の中心の黄斑と呼ばれる神経網膜に穴があいて視力が低下する疾患です。本来、黄斑の視細胞は碁盤の目のように整然と並んでいますが、これが後部硝子体皮質により引っ張られ、物が歪んで見える、見たい視野の中心が見えない（中心暗点）、視力が低下するなどの症状が見られます。

手術しても視力が回復するまでに1ヶ月以上掛かりました。目の病気は痛みが無い事も多いそうなので時々片目ずつ目を閉じて、視力に問題が無いかを確認する事も大事だと思います。

目の病気は日常生活に大きな影響を及ぼします。自覚症状がほとんどないまま進行してしまう病気もありますので、早期発見のためには定期的に検査を受けることが大切です。40歳を過ぎたら、症状がなくても眼科で定期的に検査を受けるようにしましょう。

良い眼科さんを選んで検査して頂きましょう。
視力が悪くなると世の中真暗な気分になります。



5. 今月のリフォーム事情！

水廻りリフォームのタイミングは、10年を過ぎたころから意識をしたほうが良いです。不具合は目で確認しづらいので、知らない間に土台や下地材の腐食が進んでしまっているというケースが多々あります。

特に昔ながらにあるタイル張りの在来工法の浴室は20年を過ぎると、小さなひび割れの部分から水がしみこんで内部が腐食し、水漏れやシロアリが発生しやすくなります。このように水廻りリフォームのタイミングを逃してしまうと、構造部分からの補修を余儀なくされ、思いもよらない多額の修繕費用を払わざるをえない結果になってしまふことがあるので、注意が必要です。



昔はこのようなお風呂が多かったです。壁がタイルだと冬は寒いです。

浴槽にジェットバス、浴室に暖房や換気乾燥機を取り付ける工事も増加



また、子供が生まれたり、高齢者の方の介護が必要になったときなど、家族構成やライフスタイルの変化によって、使い勝手をより良くするためのリフォームもタイミングのひとつです。

水廻りは10年程度過ぎたぐらいであれば見た目がきれいなことが多く、不具合を見落としてしまうことがあります。シンク下や排水口、配管など普段目に留めることが少ない箇所から劣化や腐食のサインが見られるので、耐用年数を迎えていなくても、定期的な状態チェックが必要です。

耐用年数を把握することはもちろんですが、早い段階で不具合に気付くことで、設備本体以外まで被害が及ぶといったトラブルなどを避け、結果的にコストが抑えられます。「まだまだ使えそうだから大丈夫。」ではなく、深刻な状態に陥ってしまう前に、設備の状態と耐用年数の両方をしっかり把握して、リフォームすることを心がけましょう。

リフォーム工事は関連工事をまとめて一度に済ませると、長い目で見たときに費用を抑えられます。特に水廻りリフォームは、それぞれの設備に共通の専門業者が入るので、まとめて資材を仕入れることで割引率が高くなります。工事費も作業のボリュームが大きいほど調整しやすく、単価が割安になる傾向にあります。



ひと昔前はタイルの目地に汚れがこびりつき、お掃除が大変な流し台がほとんどでした。今でも湯沸かし器を使ったり、ガスコンロを設置するキッチンが多いです。

壁がキッチンパネルだと清潔感があつて、お掃除も楽々！新規の工事はシステムキッチンが多くなっています。最近では食洗機を設置される方も多いです。



リフォーム工事をご検討の際は、お気軽にご相談ください。

工事のお見積りは無料です。お気軽にご相談下さい。