ご 担 当 者 様

# 相場状況について

いつもお世話になります。
新型コロナ第5波もやっと沈静化して、一息つける状況となっています。
今は第6波が小さい波であってくれるよう祈るばかりです。
さて　熱海などで荒れた土地などが問題を引き起こしていますが、今後人口減少により放棄された物件が各地で朽ち果てたマンション、荒れた土地などとして増えることが予想されます。
（人口減時代の住宅・土地制度）について大経大の米山教授が興味ある試案を発表しています。
住宅や土地は本来所有者が管理や処分の責任を負うべきです。
しかし責任が果たされない結果、自治体が取り壊しなどを行い、その費用を回収できず公費負担になる例が増えています。この問題は空き家対策特別措置法や不動産登記法により相続登記を義務付け所有者不明になるのを未然に防ぐなど、所有者の責任を厳しく問う方向で対応が進められています。
この公的負担の発生を防ぐには、不動産を取得する段階で将来の必要になる費用を確保しておくことが望ましく具体的には住宅等の解体費用を供託しておき、跡地が売れない場合は放棄料を支払うことで、つまりマイナスの価格で国・自治体に引き渡し、公的管理下に置く。放棄料は公的管理に必要な費用に充てる。また管理の必要のない山林や原野なら土地が自然に変えれば問題ないと。
この仕組みでは、住宅を建設・取得できるのは将来の解体費用を供託できるだけの負担能力のある人に限られる。さらに跡地が売れず処分する場合、固定資産税や管理費用の何年分かに相当する放棄料も払える人に限られる。単なる住宅や土地の購入費用だけでは済まないことになり、所有者責任を徹底させる。
このようになれば将来住宅を取得することは得ではなくなる。「必要な時に利用できるだけで十分」という、所有優先から利用優先の考え方への変化を促すことになるだろうと言っています。
実施にはいろいろな意見も出るでしょうが所有者責任は明確に問う必要があると思います。

事業用不動産市況につきましては今月も依然として変化は見られず、物件の数も増えていないようです。
人流や物流の動きが安定しないと不動産の動きも少ないようです。

そして家主様にご注意していただきたいことがございます。保証会社と「賃料保証契約」を結んでおられる方がいらっしゃると思いますが、賃料が滞納の状況にある時、賃借人より家主様が鍵を受け取ってしまうと、賃貸借契約が終了したとの解釈となり、滞納賃料を保証会社から支払って貰えないことがありますのでくれぐれもご注意下さい。

賃貸借契約に関するご相談事（契約内容・本店商号・役員の変更等）がございましたらいつでもご連絡下さいませ。

※賃貸借中物件の家主様･借主様にｱﾝｹｰﾄ及び市場調査を兼ねまして ご連絡させて頂いております。
以上、宜しくお願い申し上げます。

2021年11月吉日


株式会社コスモ不動産情報
本　　社　佐久間：090-9212-9294（担当エリア：大阪市～尼崎・神戸方面）
　　岸本：080-9836-7365（担当エリア：大阪北西部～伊丹・川西方面）
南大阪支店　福井：090-8167-1330（担当エリア：和泉・泉大津以南方面）
　　宮城：090-9250-4187（担当エリア：和泉・泉大津以南方面）
堺　支　店　土居：080-5633-8055（担当エリア：堺・高石・松原・富田林方面）
東大阪支店　相川：080-9307-1718（担当エリア：八尾・東大阪東部・大東市・門真市方面）
　　兵頭：090-4493-8570（担当エリア：東大阪西部～大阪市南東部方面）
　　足立：090-9700-4463（担当エリア：大阪市北東部～北大阪方面）
相続・資産整理・任意売却担当　行政書士　福井：直通ﾀﾞｲﾔﾙ　090-8167-1330

特販ｸﾞﾙｰﾌﾟ　木下：090-3714-9526

管理・リフォーム事業部　木下：090-3718-0485
　　足立：090-3678-9240

HP:ＱＲコード

リース＆売 買

本社（西大阪研究所）
〒551-0013 大阪市大正区小林西1-9-5
TEL:06-6551-1127/FAX:06-6551-1100
E-mail:info@cosmo-fj.co.jp

南大阪支店(南大阪事務センター)
〒596-0826 岸和田市作才町1-1-28
（アベビル3F）
TEL:072-433-2580/FAX:072-433-2833
E-mail:info-minamiosaka@cosmo-fj.co.jp

堺支店
〒590-0946 堺市堺区熊野町東3-2-25
（村上ビル201）
TEL:072-223-2511/FAX:072-223-2627
E-mail:info-sakai@cosmo-fj.co.jp

東大阪支店
〒577-0012東大阪市長田東4-2-32
（大真ビル904）
TEL:06-6551-1127/FAX:06-6551-1100
E-mail:info-nishiosaka@cosmo-fj.co.jp