

ごあいさつ

こんにちは！みなさまいかがお過ごしでしょうか。ベクエムニュース39号です。近年の猛暑は危険を伴いますので熱中症には充分にお気をつけください。

さて、ここ数ヶ月コメを筆頭に物価高が話題の中心になっています。大半の商品は数パーセント程度の値上がりですが、コメに限っては昨年の2倍と高騰しました。政府備蓄米の放出ですこしは治まった様子ですが…。育ち盛りのお子さんがあるご家庭や飲食店などは様々な努力をされているようです。一方で、コメ農家の方々はコメ離れを懸念しているとも聞きます。

不動産の価格についてもコロナ前よりはかなり上昇しているかと思われまます。もちろんすべてのエリアの物件ではありませんが、弊社が定期的にチェックしている都心の比較的高級なマンションには当てはまります。原因は供給物件が少ないこと、都心回帰現象、買取再販業者の存在、海外からの投資などでしょうか。どのような業種でも人気があるもの、希少価値には高値が付きます。

しかし最近では高止まり傾向が感じられ、ミニバブルのピークは過ぎたのではないかとも思いますが先行きはまだ不透明です。このような状況下ではユーザーは売り買いのタイミングを迷っているのではないのでしょうか。

業界最前線

越境

知人の娘さんから、購入予定の新築戸建の隣家建物の一部が越境しているとの相談がありました。仲介業者から越境についてきちんとした説明を受けていなかったようです。

越境物が簡単に除去できる場合は、その旨伝えれば対処してくれるケースも多いと思われまます。越境物の除去または解体が建物本体と日常生活に多大な影響を与える場合はそう簡単には行きません。今回は簡単に除去できる部分ではないとのことでしたので、仲介不動産会社あるいは売主業者に相談して隣家の人と一緒に現場を確認して写真を撮り、後々のため合意書を作成することが必要ですとアドバイスをしました。

「越境」とは、家屋の一部や、ブロック塀、樹木の枝葉、旧排水管やガス管、庇などの所有物が隣地に侵入していることをいいます。ちなみに境界線上に塀や壁がある場合、お互いの共有物になります。面積や、塀・壁の設置費用負担などには関係なく半分ずつの持ち分となります。

隣地から伸びてきた根やたけのこは土地の一部とみなされるため、自由に切ることができますが、伸びてきた枝や葉を切ることはできません。ただし、隣地の所有者に伝えても切ってもらえない、所有者の連絡先が分からない、緊急の事情があるときなどは切り取るができることとされていました。

このように以前は隣家から越境した枝に関しては「隣家の所有者に枝を切ってもらよう

お願いをする」しか方法はなく、越境された土地の所有者が自ら枝を切ることはできませんでした。そして隣家が応じない場合は「枝の切除請求訴訟」を提起する必要がありました。

しかし、民法233条「竹木の枝の切除及び根の切り取り」が改正されたことにより、2023年（令和5年）4月1日から一定の条件（下記）を満たす場合には越境された土地の所有者が自ら枝を切ることができるようになりました。ただし、民法改正後も竹木の所有者に越境した枝を切除してもらうのが原則である点は変わりません。

① 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場合。

② 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場合（現地調査に加え、不動産登記簿・立木登記簿・住民票など公的な記録を確認して調査を尽くす必要があります）。

③ 急迫の事情がある場合（台風によって折れた枝が建物を破損する恐れがある場合など）。

今回の相談のように越境物は購入した直後または購入前であれば、不動産会社から説明されているので把握していると思いますが、数十年前に購入していたり、相続で取得していた場合はそもそも把握していなかったり、忘れていたりすることが多いでしょう。また、自分の敷地から枝が越境していることに気づいていない土地の所有者も少なくありませんので、隣地だけではなくご自身の庭木も越境していないか、定期的に確認することが大切です。



トピックス

インバウンドはホテルなどの宿泊施設や民泊にとってはかなりの追い風になっており、ウィークリーやマンスリーマンションにとっても好影響と思われ、これからはしばらくは続くことでしょう。

弊社にもインバウンドの波に乗って空室対策を考えましようという内容のDMが届くことがあります。インバウンドの人は短期滞在ですので一般的な賃貸マンションやアパートにおいては決して追い風とは言えないのではないのでしょうか。

欧米の人を始め外国の人は日本人より圧倒的に長いバケーションをとります。それでも2～4週間くらいでしょうか。1か所にとどまる人、1週間単位で数か所に滞在する人など様々ですが、旅行で来日する人を対象に賃貸経営に取り込むというのはやや無理があるかと思ひます。賃貸アパートやマンション、賃貸戸建を民泊に転用すればメリットがあるかもしれませんが…。

インバウンド

旅行者にとって安くて便利な民泊は騒音や治安、ゴミなどの問題があるため近隣住民には敬遠されがちです。こと分譲マンションのほとんどは民泊禁止の規約を定めているのが現状です。

先日、賃貸マンションの家賃を2～3倍に値上げして問題になった物件があると報道されていました。民泊は通常の賃貸事業より高値で貸せるため、その新規オーナーは現入居者を退去させ民泊に切り替えて利回りを良くしたかったようですがそう簡単には行きません。

インバウンドは観光業や宿泊業にとってはメリットですが、地元の人々の生活を考えると単純に喜んではいられません。世界に目を向けると地元住民によるオーバーツーリズム反対運動やデモが発生している都市もあるようです。



