



所有者不明土地対策の一環として、 相続登記の申請を義務化(その1)

国の2016年度の地籍調査で、所有者の所在が確認できない土地が日本全体の約20%を占めている事が明らかになりました。所有者不明の土地が増えれば増える程、大規模災害時の復興事業への支障や土地の管理不全が原因で近隣に迷惑を掛ける等、様々な問題を引き起こします。

所有者不明土地の 解消に向けて法律を整備

所有者不明土地問題に対する法制審議会の議論は、その発生予防、利用促進、不明土地の解消という3つの観点から進められてきました。そして、2018年6月には「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定(2019年6月施行)され、利用されていない不明土地について公共事業における収用手続きの合理化・円滑化等利用促進の仕組み、所有者の探索を合理化する仕組み、所有者不明土地を適切に管理する仕組みが設けられました。

また、これは表題部所有者欄の氏名・住所等が正常に登記されていない土地について、所有者の探索に関する制度の創設(2019年11月施行)、探索の結果を踏まえて表題部所有者の登記を改める規定(2019年11月施行)、探索しても所有者を特定できなかった土地について、適切な管理を可能とする制度の創設(2020年11月施行)が盛り込まれています。

2024年4月から 相続登記の申請を義務化

そして、2021年の通常国会では「所有者不明土地に関連する法律」(不動産登記法、民法(物権法・相続法)などを含む20以上の法律)の改正がなされ、同年4月28日に公布されました。施行日は各法項目によって異なりますが、相続登記の申請義務化は2024年4月1日から施行されます。

現行法では、相続が発生しても相続登記の申請は義務ではありません。これが所有者不明土地増大の元凶と見られています。そこで相続の発生を登記に反映させる為、相続によって不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に土地・建物の相続登記を申請しなければならぬ事になりました。(不動産登記法改正)。相続人が遺贈(遺言によって遺産の一部または全てを譲る事)により所有権を取得した場合も同様となります。

2024年4月1日の施行以降、この登記後に遺産分割がなされた時は、その遺産分割により相続分を超えて所有権を取得した者は、遺産分割の日から3年以内に所有権移転の登記申請をしなければなりません。これら登記申請の義務がある者が、正当な理由なしにその申請を怠った時は、10万円以下の過料に処される事になりました。

(次号へ続く)

参考/不動産ジャパン2022年7月20日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

全国賃貸住宅新聞が昨年末に取り上げた「入居者に人気の設備ランキング」で特に目についたのが、充実した「おうち時間」をニーズとした設備です。

中でも一気に人気が高まり、ランキングでも2位に躍進していたのが「高速インターネット」です。在宅勤務等でネットの利用機会が増えた事がその大きな要因だと思われませんが、オンライン会議や動画配信等に、入居者様がより早いネット環境を求めるようになったのだと思われます。中には、ネット回線の知識が高い入居者様から、「速度1000Mbps以上の物件に入居したい」と具体的な数値で要望されたケースもあつたようです。

人々がネットを利用する生活が増々当たり前となる中、不動産仲介の担当者にもネットに関する最低限の知識が求められるようになってきています。



(株)ケイアイホーム情報戦略部 課長 松原一樹

迅速なDXの推進で業界をリード、未来への大きなアドバンテージに。

■デジタル化が遅れているこの業界は、今どのように入っているのでしょうか？
業界全体としては未だで出遅れの感がありますが、デジタル化を象徴している傾向としては、徐々にオンラインの内見が増えてくる事です。物件を動画撮影し、それをお客様が視聴し、終始店舗に足を運ぶ事なく契約に至るケースがあちこちで増えてきました。また、管理会社の多くもデジタル化が進み、データでの資料のやりとりが当たり前になりました。遅まきながらも業界全体がそつちの方向へ大きく舵を切っています。

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコム / ミニシティ代表取締役社長 堀江祐樹

情報戦略部の今後の目標はどうですか？

情報戦略部の目標を端的に言いますと、ウェブサイトを武器にいかにより多くの反響を獲得できるかです。競合店のウェブサイトと比べて、どれだけ充実しているかが勝負の分かれ目です。情報の新しきや量の多さはもちろんの事、洗練したレイアウトや人目を惹きつけるインパクト、操作のしやすさが必須で、そのためのシステムを構築しています。

部内で今進めている業務について、聞かせてください。

正確で迅速なデータ更新の為、数年前にRPA(Robotic Process Automation)を導入した結果、作業時間が飛躍的に軽減しました。さらにアパマンショップのオペレーションシステムやプロパティマネージメントシステムの活用により、作業をより効率化しています。こうした一連のソフトによるDX化の推

進はまったなしで、まさに当社にとって未来へのアドバンテージとなります。いまは過渡期なのでシステムの理解が追い付けないスタッフもいたりしますが、そんな時には私からポイントを要約した回覧板を回したりしています。このあたりは、まだまだアナログの方が便利だったりします。(笑)

松原一樹プロフィール

- ◆生年月日 / 1983年3月5日
- ◆出身地 / 香川県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2012年
- ◆趣味 / テニス、ボウリング、卓球、映画鑑賞
- ◆好きな食べ物 / カレー
- ◆資格 / 宅情報処理技術者検定一級
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 過去は追うな、未来を願うな
- ◆感心事 / メタバース



不動産関連のトラブル事例 第92

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「区画整理事業地内の道路拡幅不告知をめぐるトラブル」についてです。

◆事案の概要◆

買主Xは平成12年2月、売主Yから区画整理事業地内の新築住宅を購入する旨の売買契約を締結し、同年6月引渡しを受け入居した。Xによると、契約前にYの担当者から区画整理事業の説明があり、裏に道路が出来るかもしれないと言われたが、深く考えなかった。ところが後に、売買契約当時既に自宅の半分がかかる道路拡幅計画があった事が判明し、その事についてYから説明がなく、重要事項説明書にも記載がなかった。Xは、Yから区画整理事業の道路拡幅計画について十分な説明があれば締結はなく、自宅が道路拡幅計画で移転となり、取壊しなら重大な損害を受けるとして、契約の解除を主張した。Yは弁

護士に相談した結果、契約解除は4年経過しているので難しい事、土地区画整理による曳屋等の補償があるので実質的な損害はない事、環境等が整い結果的には良い住宅となる等のアドバイスを得て、その旨をXに伝えた。XはYに慰謝料を請求したが、具体的な金額提示もなく、結局が見えないので第三者の公平な判断を仰ぎたいとYが主張し紛争になった。

◆和解の内容◆

委員からXに対して、契約解除の主張か、損害賠償等の金銭的な解決を望むかを一任する事、Yに対しては、本件が重要事項の説明義務違反であり、場合により錯誤無効の主張も成り立つ事等を指摘し、解決金400万円を提示したところ両当事者は納得し和解に至った。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

グループ各社・事業部のスタッフ紹介

ケイアイグループ各社・各事業部の店舗スタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム岡山駅西口店 チーフ 西川真由編です。

お客様の「ありがとうございます！」が嬉しくて、周りの方々のサポートでここまで来ました！

私は2018年1月に入社し、そろそろ5年目を迎えます。先ずは、私が入社した経緯からお話しすると、当時無職だった私が一人暮らしに憧れてこの会社のアパマンショップ店舗を訪れたのですが、無職では部屋を借りられないと断られてしまいました。そこで、どこかで仕事を探してから来ますと言ったところ、その店舗のスタッフからこの会社が今スタッフを募集しているのので応募してみたらと言われて一週間後に面接をしていただきました。すると、無事に入社する事が決まり、念願のお部屋も借りる事も出来ました。お部屋と仕事を同時に手に入れた事は、すごくラッキーでした。

そんな能天気な私が今、仕事で困っている事が私自身の物忘れの激しさです。忘れない為に必ずメモを取るように

と店長にもよく言われていますが、そのメモさえもすぐになくしてしまいう始末です。そんな私でも、時に「貴女に任せて良かった！」と言ってくださるお客様がいて、そのお言葉が本当に嬉しかったり、オーナー様にも感謝されたり、日々色々とありましたが、店舗のスタッフや周りの皆様のおかげで今日に至っています。仕事内容として接客の仕事は好きなので、この仕事は私に向いているのかも知れません。

将来の夢は、いつか自宅でネイルサロンをやりたいなと思っています。それから、結婚した時の為に料理も習いたいと思っています。いつ結婚出来るかは分かりませんが、(笑)



(株)ケイアイホーム 岡山駅西口店
〒700-0024 岡山市北区駅元町31-8野上ビル1F

相続MEMO知識

Vol.29 「相続コンサルタントが必要とされる世の中」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

皆様は「相続の相談先」について、先ずどんな職業が思い浮かびますか？一般的には税理士、次に弁護士、中には司法書士や生命保険の担当者という方もいらっしゃるかと思います。ですが、「不動産会社」という声はあまり聞きません。

ここで極めて重要なポイントが、「相続に特化した専門家である事」です。相続を考える際、必ず2つの事を念頭に置く必要があります。それは「相続税」と「相続財産の分け方」です。相続税対策だけでは、多くの場合に問題が起きます。相続は相続税という一般的な認知の為、相続税対策が主になるのだと思われ、加えて相続税が発生しない方が大半を占めるので、相続税が発生しないという間違った認識を持たれてしまい、結果として何もしたままに、相続が発生した後に残念な結果となる事案が後を絶たないのです。ご自身や周囲の人の中で相続が発生した後に、

何一つ違和感や我慢をすることなく、円満な相続を迎えられたという方がどれくらいいらっしゃるのでしょうか？私が日頃からよく聞く内容を一部紹介すると、

- ・長男が大半を相続した。
- ・知らないうちに売却されていた。
- ・声が大いなる兄弟(姉妹)が相続した。
- ・気づいたら、親の通帳から現金がほぼなくなっていた。
- ・兄弟間で揉めそうになったので我慢した。
- ・相続発生後、兄弟間の付き合いが減った。等々

これらは円満とは程遠いように聞こえますが、これが相続発生後に大切な家族に起きる未来予想図だとも言えます。

私は、「相続コンサルタント」という仕事は広く認知され、相続で家族間の仲が悪くなってしまうような事案を一つでも無くす為に活動しています。そして、同じ仲間が1人でも増えるよう、啓蒙活動をして参ります。



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。 松下浩仁

全国の家賃・間取り動向及び
グループ内の問い合わせ動向

「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■全国賃貸物件家賃動向

4年9月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	55,286	3.8%	64,326	2.5%	71,339	-3.0%	61,165	1.3%	84%
千葉県	54,624	3.3%	61,124	1.6%	74,968	4.6%	59,406	1.8%	81%
東京都	69,342	0.2%	85,451	0.9%	91,379	-0.6%	73,059	0.2%	100%
神奈川県	60,942	2.2%	76,344	0.4%	86,068	0.8%	68,534	1.0%	94%
愛知県	53,828	6.7%	58,746	3.4%	63,732	3.3%	56,640	3.9%	78%
奈良県	49,333	8.8%	63,324	6.4%	67,444	9.5%	58,289	5.8%	80%
京都府	53,621	1.1%	71,227	0.7%	78,879	1.7%	58,003	0.9%	79%
大阪府	57,548	1.4%	70,046	5.2%	74,721	-3.2%	62,090	1.1%	85%
兵庫県	50,371	-1.7%	56,889	-4.9%	64,779	-3.4%	55,305	-3.6%	76%
鳥取県	39,000	2.5%	46,207	1.9%	55,275	-6.0%	43,560	0.9%	60%
岡山県	45,902	3.4%	55,363	-0.4%	62,802	-2.4%	50,679	1.9%	69%
島根県	45,955	4.7%	54,705	-1.1%	58,295	-1.0%	50,990	-0.4%	70%
広島県	47,317	-1.8%	59,261	-1.1%	66,814	-0.8%	52,798	-2.0%	72%
山口県	40,322	1.2%	51,334	1.9%	59,139	2.1%	47,831	2.4%	65%
徳島県	38,187	-8.3%	52,344	7.7%	61,543	-9.1%	47,633	-5.4%	65%
香川県	43,977	5.6%	49,437	-1.1%	53,539	-5.3%	47,867	-0.2%	66%
愛媛県	39,224	0.1%	48,765	-2.6%	53,910	4.9%	45,950	1.7%	63%
高知県	42,384	-0.6%	55,440	6.2%	57,514	-5.7%	48,777	0.5%	67%
福岡県	48,734	2.0%	61,090	1.0%	69,503	1.6%	56,251	1.2%	77%
全国	51,280	5.5%	58,551	0.1%	66,233	-2.0%	55,444	1.3%	76%

※資料出所: ㈱全管協共済会 小額短期保険契約実績より
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

4年9月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	51,700	8.1%	63,834	2.0%	76,716	3.8%	59,327	4.9%	81%
三原市	47,127	3.7%	56,864	1.8%	55,909	-22.3%	52,130	-6.3%	71%
福山市	46,345	-1.6%	54,151	1.2%	67,195	10.4%	54,727	3.7%	75%
倉敷市	42,982	-3.3%	57,861	-1.7%	65,968	-2.2%	52,537	-7.0%	72%
岡山市	46,221	4.7%	52,393	0.0%	70,758	8.4%	51,773	3.4%	71%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 102

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「消費税インボイス制度」その3

皆様こんにちは。新型コロナウイルスの第8波が到来していますが、政府は行動制限を行わない方針ですので、今しばらくは自衛手段が必要でしょう。さて、シリーズでお伝えしている「消費税インボイス制度」。同制度は令和5年10月1日からの導入が決まっております、すでに各企業が準備に動き始めています。最近、「インボイス」に関するお問い合わせの文書が届いたオーナー様はおられますか。前月号でご説明しましたが、各企業が家賃等の経費を支払う相手が「インボイス発行事業者(課税事業者)」ではない場合、税務署へ消費税を申告する際、その相手に支払った消費税の控除が認められなくな(一定期間の経過措置あり)、企業の消費税納税額が増えてしまいます。

とりわけ、事業用テナントの貸付をしているオーナー様は、今後の方針を検討する必要があります。事業用テナントの家賃には消費税が課税されるため、テナントである借り手企業は、貸し手オーナーが「インボイス発行事業者(課税事業者)」ではない場合、消費税納税額が増えてしまう可能性があるからです。

すでに「課税事業者」であるオーナー様は問題ないのですが、「免税事業者」のオーナー様は、①「課税事業者」になるか、「免税事業者」のままなのか、②「免税事業者」を選択する場合、インボイス開始後の家賃について、借り手企業と相談する、などの対策が必要と考えられます。末筆ながら、1年間のご愛読有難うございました。皆様、良い年をお迎え下さい。