



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2023年 1月号

# 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2)

前号の内容は相続登記申請義務化の骨格でしたが、これに付随する新たな制度として「相続人申告登記」も創設されました。相続登記が義務化された相続人の負担を軽減する為のもので、登記義務を負う事になった相続人が3年以内に相続が発生した事、自分が相続人の一人である事を登記官に申し出れば過料の制裁を免れるというものです。

この結果、従来からの①遺産分割前の法定相続分での登記、②遺産分割を経て行われる登記に、③相続人申告登記が加わる事になります。ただし、相続人申告登記は共有持ち分割合の記載がないので、対抗要件とはなりません。この申告登記は登記官の職権としてなされるので、「申告」となります。

## 遺贈による所有権の移転登記は、登記権利者が単独で申請可能

また、遺贈によって不動産の所有権を取得した者にも相続登記の申請が義務化されましたが、これについても相続人(受遺者)の負担を軽減する観点から、遺贈による所有権の移転登記は、不動産登記法第60条の規定(登記の共同申請の原則)にかかわらず、登記権利者(受遺者)が単独で申請することができます。「登記の共同申請の原則」とは、権利に関する登記の申請は原則として登記権利者(権利を得る者)と登記義務者(権利を渡す者)が共同で行うことをいいます。これまでも判例上は、「相続させる旨の遺言」があれば、遺産分割方法の指定

がなされたものと解され、その特定相続人が単独で所有権移転登記手続きができるものと解されていきました。これが不動産登記法改正(第63条第3項)で明文化されたこととなります。

## 相続登記の申請義務化で、所有者不明土地は減るか?

今回の法改正で相続登記の申請が義務化され、それを怠った場合にはペナルティとして過料10万円以下が規定されました。問題はこれが所有者不明土地対策として、どの程度の効果を発揮するかどうかです。当然、一定の効果が期待されることは確かですが、相続した土地の評価にもよりますが10万円以下の過料であれば、登記にかかる費用と手間の方が高つくケースが多いと思われます。(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 新春編

## 新年あけましておめでとついでいいます。

昨年、オーナーの皆様には大変お世話になり、心より感謝とお礼を申し上げます。今年も皆様から信頼され、社会から必要とされる企業を目指し、ケイアイグループ各社及び社員・スタッフが丸となり、頑張つて参りますので、引き続きご指導とご支援をいただきますようお願い申し上げます。

さて、ようやくコロナ禍が落ち着いたかにみられた昨年来、円安や物価高、光熱費の高騰といった問題が起こっている中で、今年2023年の経済の見通しは決して明るいものとは言えません。多くの企業が、人件費や光熱費、原料高等の影響による問題に直面すると予想されています。

また、国際通貨基金(IMF)による世界経済の見通しは、2023年の成長率を2.7%としています。予測は1.6%です。更に、日本の世帯数は2023年をピークに減少に転じると予想されています。今後世帯数が減少し続けると、当然ながら住宅需要も減り、人口や世帯数の減少が原因で戸建てやマンションの空き家化が進むと、不動産市況が全体的に勢いを失う恐れもあります。

総務省の調査でも、都道府県の約4分の1にあたる12県で、世帯に対して住宅が2割以上も余っているとの結果が出ていて、特に地方での空き家問題は増々深刻化し、地元経済への影響も懸念されています。

2023年は、不動産業界だけでなく他の中小企業等多くの企業が様々な問題に直面する年になると思われ、この業界に従事する者として、オーナー様の事業活動の発展と地域経済の活性化に寄与する責任を重く受け止めています。



(株)ケイアイホーム広島エリア 課長 小澤誠裕

物件の良し悪しは包み隠さず、常に最高の物件を紹介したい。

■広島に転勤して半年ほどですが、慣れましたか？  
岡山の大供店から広島に赴任したのが昨年の6月でした。妻と一緒に初めての広島に移住して、色々とい慣れない事ばかりでとまどいました。その上、広島エリアの課長という重責を担うての転勤ですから、身が引き締まる思いでした。初めは、とにかくスタッフの足を引っ張らないように、広島地図とずっとにらめっこして地名や道路を頭に叩き込んでいました。何とかやっとな慣れたところでは、  
■現在は、どんな事に一番力をそそいでいますか？  
やはり、新人スタッフの教

# 堀江社長の役員室だより

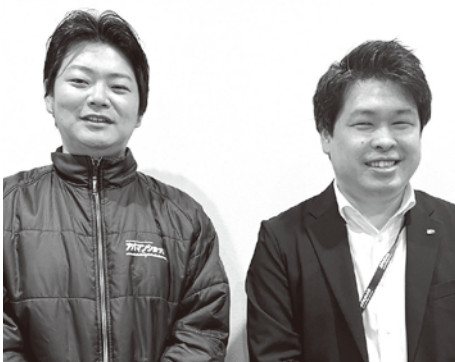
(株)ケイアイホーム (株)ケイアイ「ミニコミュニティ代表取締役社長 堀江祐樹」

育です。今期は当初から人手不足で大変でしたが、その後の募集が順調にいつて、後3名ほどの採用で仕事は何とかまわりそうです。でも、この新人スタッフを活かすも殺すも教育次第だと考えています。せっかくの貴重な人材を大切に育てていきたいと思っています。

■小澤流の教育理念があれば教えてください。

理念なんてそんな大層なものではありませんが、結局は自分が良いと思うやり方しか教えられません。私自身は、子どもの頃から引つ込み思案で臆病だったので、その自分の殻を破りたいという思いからこの会社に入社しました。そして、いつも元気で明るく、を心掛けています内に自然と数字が付いてきました。その結果、毎日が充実し、人生も楽しくなりました。そんな私の経験談を時に触れ話したいと思っています。  
■将来の目標は？  
出来るだけ早い時期に、広

島中心部に新規店舗をオープンさせたいと思っています。その為に最低限必要で大切な事は、スタッフ一人ひとりが誠実である事です。どんなお客様に対しても、常に一番良いと思う物件を紹介し、物件の情報が良い事も悪い事も包み隠さず提示し誠意を持って接する。それが私の信念です。



- 小澤 誠裕プロフィール
- ◆生年月日 / 1987年6月21日
  - ◆出身地 / 鳥取県
  - ◆血液型 / O型
  - ◆入社年 / 2019年
  - ◆趣味 / ドライブ、お酒
  - ◆好きな食べ物 / 広島つけ麺
  - ◆家族 / 妻
  - ◆座右の銘 / 百折不撓
  - ◆感心事 / 広島美味しいご飯屋さん

# 不動産関連のトラブル事例 93

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、「租税特別措置法の誤った説明」についてです。

## ◆事案の概要◆

業者Yは平成6年、Xに対しその所有地(927.04平方メートル)を共同開発すれば、租税特別措置法31条の2第2項第9号(優良宅地造成)の優遇措置を受けることができる、うち436.20平方メートルをYに売却すれば、資金負担なしに住宅建替、賃貸住宅建築費用等を賄うことができる」と説明し、本件土地(436.20平方メートル)の売買契約(代金1億556万円)及び賃貸住宅等の建築請負契約を締結した。平成7年3月、Xが確定申告したところ、本件土地は同号イで定める500平方メートルに充たず、優遇措置を受けられないことが判明し、Xは国税及び地方税を追加納付することとなった。その為XはYに対し、損害賠償を求めた。

## ◆和解の内容◆

本件売買契約において、優遇措置の提供の可否は重要な要素になっており、建設業者として本来の業務に付随した事項についても、相当程度専門的知識を有するものとしての信頼を受ける立場にあったYは、本件優遇措置の趣旨、適用要件について正しく説明すべき信義則上の義務がある。Yが誤解し、その旨をXに説明して誤信させ、売買に応じさせ、Xに損害を被らせたから、Yには契約締結上の過失があり、Xに対し不法行為に基づき損害賠償を負う。損害額は、予期に反した優遇措置を受けられなかったために負担した納税額であるが、XもYの説明を鵜呑みにして確認しなかったから3割の過失があるとした。

※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)ケイアイコミュニティビルメンテナンス課 広島 主任 石田祐太郎編です。

**難しく責任の重い仕事、それだけにやりがいがあります。**

入社以前、私は2年ほど金融機関に勤めていましたが、どうにも水が合わないというか働かされていくという感じで、やりがいをみつけられず、2021年の7月にこの会社に入社しました。が、仕事を積極的に部下に任せて頂ける社風のおかげか、前職では決して得られなかったポジティブな自分を見つけてる事が出来ました。

現在、私は主に管理物件の修繕手配や退去者の清算業務をしていきますが、一つひとつの仕事はどれも大切に気が抜けません。それだけ責任が重いのでやりがいもあります。特に退居清算については、トラブルも多くナーバスな部分もあるのですが、退居時に立ち会い、その物件の損傷があった場合、契約書通りに原状回復は敷金で清算する旨を退去者に了承していただきますが、契約内容は千差万別なので、入



(株)ケイアイコミュニティ 広島支店  
〒732-0044 広島市東区矢賀新町1丁目1-31 センチュリー世良1F

居時にどれだけコンセントが取れているかがカギとなります。

こうした様々な問題に取り組んでいる内に不動産に関する一般的な知識が増え、冷静に問題に対処するスキルも身に付いてきたと感じています。日々の仕事は、自分自身の成長が実感出来て、毎日が充実しています。

ところで、私は大学の軽音サークルでドラムを叩いていました。バンドメンバーとの練習やコンサート、たまに旅行に行ったりした事も今では楽しい思い出です。今の楽しみは、昨年の11月に結婚したばかりの妻とどこか旅行に行く事です。そして、死ぬまでに47都道府県全部を旅する事が夢です。

## 相続MEMO知識

Vol.30 「今年目標」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。

新年明けましておめでとうございます！

本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます！

弊社は、起業とほぼ同時期のコロナ禍で、勉強会やセミナーを含め、相談者の方と接する事が出来たが、今年こそはその状況が落ち着いてくれる事を願っています。

しかし、そんな状況下でも相続が発生してしまつた場合は、必要な手続きを進めなければならぬという現実があり、困っている方からの相談が多数ありました。

相続は、発生してしまつた後に出来る対策はほとんどありませんが、逆にお元気な今であれば、色々な対策が可能で、対策は税金対策の事だけでなくあります。あくまでも個人的な意見ですが、税金の問題は何とかなる事が多く、私が相続の肝として考える重要な事は、**遺産分割問題**の対策が事前に出来るかどうかです。この遺産分割問題に関しては、そ



「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

い方が多く、相続に携わる者としては大きな危機感と力不足を感じています。

新年最初の「相続MEMO知識」は、相続に関する今年の目標を皆様に定めて頂きたいと思えます。「今、我が家に相続が発生したら、何が起きる？遺産分割は？税金や納税資金は？」を、今年是非把握してください。把握出来れば次の対策が明確になります。

相続問題は全ての人に起きる出来事知らないより知っている方がベストであり、確実にメリットがある大切な家族の為に、絶対に知っておく必要がある。

今年は皆様との交流の場を増やす予定ですが、セミナーの内容も一新し、皆様と一緒に家系図を作るカリキュラム等、ご自身で相続対策を進める事が出来るような知識の提供、コンサルティングを行って参ります。

# 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10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	54,515	1.8%	63,595	1.4%	73,243	2.7%	61,342	1.9%	84%
千葉県	54,856	1.7%	60,722	4.4%	71,685	-0.1%	59,334	1.3%	81%
東京都	69,267	0.4%	85,199	0.0%	92,107	0.2%	73,206	0.3%	100%
神奈川県	59,524	-0.2%	76,497	2.2%	85,850	-0.2%	67,639	0.2%	92%
愛知県	52,615	4.8%	56,675	0.3%	63,452	2.9%	55,293	1.6%	76%
奈良県	45,603	-3.9%	63,370	5.3%	61,200	6.1%	54,528	0.7%	74%
京都府	53,565	0.7%	71,773	0.1%	76,750	-0.4%	57,997	0.7%	79%
大阪府	57,489	1.8%	67,501	0.3%	74,111	2.5%	61,626	1.2%	84%
兵庫県	50,785	-2.4%	56,582	-2.4%	67,536	-6.7%	55,873	-3.0%	76%
鳥取県	38,488	0.8%	46,209	1.8%	55,134	-7.1%	43,230	-0.8%	59%
岡山県	45,910	4.6%	55,596	1.1%	61,389	-1.9%	50,557	3.4%	69%
島根県	46,250	3.6%	55,033	2.1%	63,171	11.4%	51,972	4.1%	71%
広島県	46,912	-2.2%	59,282	1.6%	64,847	-0.9%	52,479	-1.3%	72%
山口県	39,103	-1.1%	51,014	2.0%	62,215	8.0%	47,753	2.8%	65%
徳島県	40,876	5.1%	47,515	3.1%	56,604	-6.5%	46,800	0.7%	64%
香川県	42,720	4.1%	48,979	0.9%	52,228	-6.7%	47,398	0.4%	65%
愛媛県	39,649	1.8%	50,368	5.0%	56,004	6.5%	46,337	2.5%	63%
高知県	42,328	3.9%	56,736	8.9%	59,553	-1.5%	49,029	3.8%	67%
福岡県	47,529	2.1%	60,599	0.4%	70,112	1.7%	55,597	1.3%	76%
全国	51,051	1.1%	58,355	1.0%	66,500	0.9%	55,400	0.9%	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10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	51,077	5.6%	61,747	-17.4%	79,528	11.7%	47,112	-17.7%	64%
三原市	46,341	-4.5%	53,935	8.3%	59,643	-8.9%	50,633	-3.5%	69%
福山市	47,147	5.3%	54,199	1.6%	62,478	4.2%	53,079	3.3%	73%
倉敷市	44,182	-1.1%	55,247	3.9%	76,144	-4.5%	54,753	-0.6%	75%
岡山市	41,175	-8.4%	58,406	11.8%	67,909	7.4%	50,903	-2.4%	70%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 103

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」番外編

明けましておめでとございます。今年もオーナー様のお役に立てるように情報を発信して参ります。行動制限のない年明けは久しぶりです。

昨年10月に始まった全国旅行支援が1月10日から再開されます。割引率や上限額などは当初より下がりますが、それでもお得な制度です。出張も対象となるため、私も2回利用しました。割引以外にさらに魅力なのが、地域クーポンも使えることです。現地での食事やお土産に利用されます。皆様はもう利用されましたか。

さて、毎年恒例の「令和5年度税制改正大綱」が既に発表されましたが、国会で審議された後、正式決定の運びです。この「令和5年度税制改正(案)」については、来月号からお届けします。今月は、

えしてきました「消費税インボイス制度」の番外編です。

税理士仲間から聞いた話です。彼の顧客である地主さんは、大手コンビニへ店舗を貸しているそうです。前月号で説明しましたが、事業用テナントの家賃には消費税がかかります。最近、コンビニ本部から「インボイスに関するお問い合わせ」の文書が届いたそうです。その地主さんは免税事業者で、今後はインボイス発行事業者(課税事業者)になる予定がないことから、思い切って本部へ電話して聞いてみたそうです。その時の本部の回答は「家賃の改訂をお願いすることがあるかもしれない。」だったそうです。

テナント貸しのオーナー様は、10月1日のスタートに向け、早めの対策が必要になると考えられます。