

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2023年
2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3)

相続時に登記されないケースがある背景には、価値が極端に低く、負の財産となっている土地の増大があり、そうした土地は相続せずに手放したいと考える人も多くいます。不要と判断した土地を国が引き取る制度として、2021年4月に制定された「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が2023年4月27日から施行されますが、条文には国家に帰属させる為の様々な且つ厳格な要件が課されていて、実際に国に帰属させるのは至難の業という印象を受けます。所有者不明土地をなくす為には、誰も欲しがらない土地を最終的には国家に帰属させるしかないと思われませんが、その道のりはまだ遠そうです。

「相続人申告登記制度」への評価は高い

相続人の負担を軽くする為に新たに設けられた「相続人申告登記制度」への評価が高いのは、相続人が複数で遺産分割協議がまとまらずに3年以内の相続登記ができない場合の救済措置となるからです。具体的には、相続により所有権を取得した者が相続開始から3年以内に登記官に対し相続が発生した旨、及び自分が相続人である事を取りあえず申出ておけば、相続登記申請義務違反の過料を免れる事ができます。相続人申告は相続登記申請義務を負う相続人全員がそれぞれ行う事になります。また、これは所有権の移転登記ではないので、相続人の範囲を明らかにする必

要もなく、その為の申告にあたっては申告者自身の戸籍謄本を提出するだけで足りませんが、その後の遺産分割によって所有権を取得した時は、その遺産分割の日から3年以内に所有権の移転登記を申請しなければなりません。その場合、相続人のうち誰かが遺産分割内容に従った登記を行えば、他の相続人が登記申請義務を負う事はありません。

相続登記の申請義務は過去の相続も対象に

今回の相続登記の申請義務は、過去に発生した相続も対象になります。相続の事実を今知らない場合はそれを知った日から、既に知っている場合は法施行日の2024年4月1日から3年以内に申請をしなければなりません。これから起こる相続に比べ時が経っている分、相続人の探索にかかる費用と手間は多くなります。

現在、国土の20%もあると言われている所有者不明土地の多くが、既に何代にも亘って未登記状態が続いている農地や山林です。極端なケースでは明治時代にまでさかのぼって、何百人もの相続人を調べ現在の相続人を特定しなければなりません。今回の法律は、そうした多くの労苦を伴う場合には過料の制裁はしないとされています。それが現実的措置であり、事実上発生してしまっている過去の相続分については、国による時効取得等の手段で所有者不明状態を解消していくしかないでしょう。

さらに厄介な事は、今後発生する相続対象の相続人そのものが存在しないケースが考えられます。生涯独身者が増え、一人っ子同士が結婚した場合に子どもが生まれなければ、何れ相続人はいなくなります。このように考えると、所有者不明土地問題の根は深く、少なくとも国土を管理・保全する最終責任は国にあるという原則から逃れる事はできないでしょう。

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

2025年から賃貸住宅においても、省エネルギー基準を満たす事が義務化されます。対象は新築の賃貸住宅に限られていますが、遮音性や断熱性・気密性等の基準を満たした新築物件が市場に増えれば、それを満たしていない既存物件は不利となる可能性があります。

加えて、ウェブサイトの広告での省エネ性能表示も検討されていて、エネルギー価格高騰の影響で、電気代を始めとした光熱費を気にするユーザーサイドの意識も無視はできない状況です。既存物件においても、省エネ対策は早期に考えておいた方が良さそうです。

今後、学生や新社会人、更に子育てファミリーが減っていく中、その分の空室問題は重要課題です。2023年はこれまで以上に先見性をもつて、入居者様への対応に備える年にしたいと思えます。



(株)ケイアイコミュニティ 福山営業所 所長 川本健二

日々の営業を積み重ね、支店への昇格を目指します。

■福山の市場動向は、今どんな感じですか？

大企業や大学が福山に新たに進出したとか、マンションが建設ラッシュとかあれば嬉しいのですが、特に変化はありません。それ以前にまだ伺っていない営業先がたくさんありますから、まだまだ数字は見込めると思っています。今期は、前期から400戸増の2,000物件獲得を目標にしています。中期目標としては3,000戸を達成して、早く営業所から支店に昇格させたいと思っています。

■目標への種まきは順調ですか？

まだ訪問しきれない所が

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコミュニティ 代表取締役社長 堀江祐樹

あるくらいで営業先には困っていませんが、数字目標を達成する為には現状人手不足がネックになっています。最低でも後2人は営業スタッフが必要です。色々な媒体を使って、昨年からの継続的に募集はしていますが、あまり集まらない状況です。本当に頭の痛い問題ですが、採用できたとしても戦力として育成できるかどうか、今こそ私の力が試されているのだと思います。

■特に集中して取り組んでいる事は？

昨年導入された工事発注システムは助かっていました。事務仕事が増え、効率化して時間に余裕ができて、間違いも軽減しました。何より支店、営業所間で情報共有できるのが有難く、色々な価格設定の参考になります。また、今年の10月から適用される予定のインボイス制度への対応に、今から考えなければならぬ事がたくさんあります。

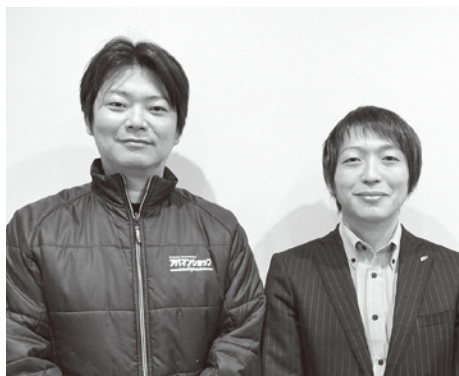
■将来の目標は？

30代の内には将来の為に

賃貸物件を取得したいと考えていたのですが、このコロナ禍とか不景気で困っている家主さんを見ると少し躊躇しています。特に高齢のご夫婦で余分な蓄え等がない場合、問題は更に深刻で、こういう大私家の使命だと最近強く感じています。

川本健二プロフィール

- ◆生年月日 / 1987年8月30日
- ◆出身地 / 広島県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2018年
- ◆趣味 / ゴルフ
- ◆資格 / 宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士
- ◆好きな食べ物 / ラーメン、からあげ
- ◆家族 / 独身(両親と同居)
- ◆座右の銘 / 天才とは、1%のひらめきと99%の努力である。
- ◆感心事 / 日本の政治



不動産関連のトラブル事例 94

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、「市街化調整区域内の土地の説明義務」についてです。

◆事案の概要◆

買主Xは平成2年5月、客付業者Y2及び元付業者Y3の媒介で、売主Y1から将来住宅を建てる目的で、市街化調整区域内の土地661平方メートルを、代金2,600万円、契約交渉金100万円で買い受けた。本件契約の締結に当たりXは、将来の建築目的をY2に告げていたが、Y2はY1にその旨を告げなかった。Y1はY3に対し、本件土地は市街化調整区域内のため建築物が建築できない旨、契約書への明記を求めたが、Y3は特約として「(ア)地目が山林の為に建築の場合開発許可等を要する、(イ)調整区域のため売主は建物について責任をとらない、(ウ) (ア)については買主負担とする」と記載した。尚、Y3が作成した重要事

項説明書では、「市街化調整区域」、「建築許可等を要す」、「古家有」等と記載されており、Xは建築ができるものと信じて契約を締結した。平成6年6月になり、Xが本件土地の半分を売却しようとして相談したところ、現時点では建築物の建築ができないことが判明し、XはY1に対して、錯誤無効を理由に代金の返還を、またY2及びY3に対して、媒介業者の説明義務違反を理由に損害賠償を求めた。

◆和解除の内容◆

市街化調整区域内の土地に、いかにも建築できるかのように買主に誤信させたとして、媒介業者に1,300万円の損害賠償が命じられたが、控訴後Y2とY3が土地を半分ずつ、それぞれ1,200万円で買受ける事で和解除が成立した。

※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)ケイアイホーム三原店 チーフ 脇 啓太編です。

以前私は、東京でバンド活動をしながら防水関係の仕事をしていました。ビルの屋上で行う防水の仕事はとにかく暑く、汗を滴らしながら施設に潜って行う作業です。それでも5、6年勤めましたが、30歳になって体力的にきつくなってきたので退職しました。続けていたバンド活動にもちようど見切りをつけて、思いつく切つて妻の郷里であるこの三原へ来ました。先ずは就職しなければと思いましたが、この年齢で雇ってもらう為には何か資格が必要だと思ひ、宅建資格にチャレンジして無事に一発合格し、この会社に入社する事になりました。

私自身は高知県の出身だったので、入社した当時は土地勘がまったくなく苦労しました。入社からまもなく3年が経とうとしています。三原を含む周辺地域の事も大分分かるようになり、仕事のほうは滞りなく順調に取り組めるようになってきました。私の営業スタイルは、とにかく入居者様としっかりヒヤリングする事です。元々大雑把な性格ですが、認識が違う事のトラブルは極力避けたいので、確認作業だけはこまめに行っています。昨年11月には、申込金額が全社で2位となり、思いがけず表彰された事は自信となりました。次の目標としては、年間申込件数1位を目指しています。

今の仕事は接客での気遣いがあります。体力的には前職と比べ段違いです。昨年は子供にも恵まれ、生涯安心して働ける場所もできて、こんな自分でも人並みの暮らしができる幸せを噛みしめています。

かけがえのない家族の幸せはこの会社で始まった。



(株)ケイアイホーム三原店
〒723-0016 広島県三原市宮沖1丁目1-1

相続MEMO知識

Vol.31 「相続の悩みは特にない!?」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。

今回は、「相続の悩みは特にない」の疑問についてお伝えします。相続税を支払う方は、全体の約8%です。100人中で約8人の方が課税されているという事です。逆に考えれば、92人の方は相続が発生した場合に、税理士さんにお世話になる必要はないという事となります。

先日、税理士の方から相続事案で、ある方をご紹介しました。既に税理士に相談されているという事は、相続税の申告が必要方という事が発生する方という事が想像でき、今回の相談内容の核となる部分は、「不動産資産をどうしたらよいのか」と予測しました。

相続に関して先ず確認すべき項目は、
① 相続税の把握
② 納税資金の準備
③ 誰が相続するか
です。そこで、どのような状態になれば理想ですか?と質問したところ、前記に関して「特に問題もなく、悩みはないです」と回答されましたが、

表情やお話の端々から、何か気がなっている事が伝わってきました。

「相続の問題はない、相続の悩みはない」と言われる方は非常に多いのですが、私は敢えてこの答えにこそ、問題があると定義します。

実際には、問題や悩みがない訳ではなく、何が問題なのか?何が気になるのか?が明確になっていないだけで、一部の知識だけで全体を判断してしまう「木を見て森を見ない不完全な対策」で、問題が隠れている場合も多々あります。

先ずは森を見る為の準備として、相続税の把握、納税資金、遺産分割、自身の想い、法律上の権利関係等を明確にし、様々な情報を基に全体を把握して、その判断を間違わないようにする事が大切です。



「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11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	54,307	1.7%	63,414	0.5%	73,655	-0.2%	60,648	0.1%	83%
千葉県	53,365	-1.7%	62,630	6.1%	72,276	0.7%	58,650	-0.3%	81%
東京都	68,773	-1.0%	85,368	-0.8%	93,310	5.5%	72,697	-0.5%	100%
神奈川県	60,154	1.7%	76,880	3.9%	86,522	2.9%	67,919	2.1%	93%
愛知県	52,255	2.7%	56,267	-0.5%	61,124	5.7%	54,728	0.7%	75%
奈良県	47,919	10.2%	58,818	7.7%	59,594	-5.6%	54,750	5.1%	75%
京都府	53,617	1.1%	71,010	0.1%	78,019	1.1%	57,898	0.8%	80%
大阪府	56,720	1.0%	68,904	1.6%	72,765	-0.2%	61,219	0.8%	84%
兵庫県	50,892	3.5%	56,047	-2.7%	67,031	-4.5%	55,430	-1.0%	76%
鳥取県	38,724	1.9%	46,168	-0.8%	55,689	-2.3%	43,487	0.7%	60%
岡山県	46,000	5.1%	55,093	1.1%	61,845	-0.2%	50,622	3.9%	70%
島根県	46,496	3.7%	54,190	2.0%	61,329	8.8%	51,355	3.3%	71%
広島県	46,967	-1.7%	59,093	0.5%	65,509	-1.1%	52,385	-2.0%	72%
山口県	39,546	-1.1%	51,772	0.9%	60,116	-0.1%	48,100	1.9%	66%
徳島県	42,191	1.5%	51,218	1.5%	55,010	-11.0%	48,647	-2.6%	67%
香川県	41,758	1.9%	46,345	-7.0%	53,892	4.1%	46,140	-0.4%	63%
愛媛県	39,692	0.0%	48,812	2.1%	52,268	-2.4%	45,378	-1.1%	62%
高知県	41,665	4.0%	54,451	4.2%	61,510	0.7%	47,754	1.9%	66%
福岡県	48,099	0.6%	60,761	3.1%	68,549	-0.1%	55,374	1.0%	76%
全国	50,969	0.3%	58,198	0.5%	66,146	0.5%	55,127	0.3%	76%

※資料出所: 株式会社 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11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	49,052	5.3%	61,882	-0.7%	80,815	13.6%	55,363	-1.1%	76%
三原市	44,830	-1.6%	56,350	9.2%	56,000	-16.9%	50,066	-4.2%	69%
福山市	46,741	6.4%	55,057	3.1%	65,472	1.2%	53,317	2.1%	73%
倉敷市	44,273	-1.9%	53,990	-3.7%	66,459	-8.7%	51,265	-6.2%	71%
岡山市	46,346	2.9%	55,210	-6.0%	61,024	-1.2%	51,776	-0.3%	71%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 104

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「令和5年度税制改正(案)その1」

皆様こんにちは。新型コロナウイルスの第8波が到来中です。致死率は低いはずなのに、死亡者数は増えていきます。感染者数の全数把握を行わなくなり、「隠れ感染者」が増えてきていることや、年末年始の行動制限がなかった事が原因と言われています。更に懸念されているのは、ゼロコロナ政策を緩和した中国の感染者数の急増です。中国からの入国者の検疫を強化しておりますが、今しばらくは警戒が必要でしょう。

さて、昨年12月に発表された「令和5年度税制改正(案)」は国会で審議された後、正式に可決されます。この「令和5年度税制改正(案)」について、今月からシリーズでお伝えいたします。

ここ数年の傾向ですが、いわゆる「目玉」といった大きな改正は今年もありません。

た。しかしながら、昨年(令和4年度)の税制改正で予想されながらも見送られていた「相続税・贈与税の見直し」が遂に令和5年度税制改正(案)には入りました。相続対策が必要なおオーナー様にとつては重要な改正であり、将来にわたる影響は大きいと言えます。その他、「NISA制度の拡充」は、貯蓄から投資への資産移転により、現政権が掲げている資産所得倍増を実現するための改正です。

また、令和5年10月1日から始まる「消費税インボイス制度」については、昨年来、色々と問題が指摘されていますが、小規模事業者に対する緩和措置や事務軽減措置が講じられる事になりました。これらの改正案について、来月号以降で詳しくご説明させていただきます。