

ごあいさつ

温度計は高い数値を保ったまま一向に下がる気配が見られません。まるで生活諸費用と連動してるかの如くです。挨拶も、会う人毎に「暑いですね」を繰り返しています。これまで、「地球温暖化」は他人事のように思っていました。間違いなく身の回りにも押し寄せています。厳しい暑さが常態となれば、私たちにも健康の維持・管理の重要性が高まってきます。熱い日差しを避ける、高温の場所を避ける、エアコンを積極的に利用するなど、有効な暑さ対策に一層の取り組みが求められます。また、基本となる十分な睡眠や食事、水分摂取なども大切です。皆さまもお体ご自愛下さい。

最近コロナは少し鳴りを潜めている感もありますが、人が密な公共の交通機関、医療機関といったところではまだマスクは外せません。夏を迎え、マスクの暑さや息苦しさと闘いもあり、マスクを外したい気持ちに駆られますが、TPO、着用ルールを考えながら上手に生活しましょう。

明るいニュースとして、今年は博多の街に「山笠」が戻って来ました。コロナの逆境を乗り越えて、4年ぶりの開催となります。街には威勢のいい掛け声が響き、勇壮な走りが見られます。また、7月14日から世界水泳選手権2023福岡大会も開催されます。このような祭りやスポーツイベントは私たちに元気を与え、気分を爽やかにしてくれることでしょう。そして、全国のあちらこちらでも、このような復活のニュースが聞かれ嬉しく思います。

わが国経済も資源高、原材料費高といったマイナス要因を抱えながらも、価格への転嫁をうまく進めている企業や、従業員の賃金の改定を進めている企業も見られます。このような状況を見ると、コロナやウクライナ侵攻による半導体や資源不足の問題が、大きく落ち込んでいた時期からは立ち直りの気配があるように感じます。欧米などの海外ではインフレ、金利高など、景気の不透明感が漂っており、それらの影響を大きく受けることがないようにしたいものです。

世界ではウクライナ問題、米中摩擦、台湾問題、核ミサイル問題など、地政学リスクも存在し、経済だけでなく安全保障の観点からも、その動きに無関心ではられません。私たち不動産も、平和で一定の経済環境が保たれている中でこそ、企業活動が成り立ちます。

また値上げ 節約生活 もう音上げ

健康奉仕さん(50代)の作品

<第一生命「サラッと一句！私の川柳コンクール2022年」秀句選より>
※「サラリーマン川柳」は呼称が変わりました

清道

下京町



4月から民法の相続に関するルールが変わりました

令和5年4月1日から改正民法が施行され、下記の相続に関するルールの見直しが行われています。相続が心配な方はご注意ください。

- ・ 10年経過後の遺産分割の見直し
- ・ 共有制度の見直し
- ・ 相続財産の管理に関する規則の見直し
- ・ 相続放棄と相続財産管理制度の見直し
- ・ 相続財産の清算に関する規則の見直し



民法改正の背景

セイワ通信でも何度か取り上げておりました「所有者不明土地」の問題が背景にあります。「所有者不明土地」とは、相続人が相続を放棄したり、遺産分割協議が調わないため名義変更がなされず、誰が所有者かわからないままになった土地です。近年各地でこのような土地が増加し社会問題となっています。

10年以内に遺産分割しないと法定相続分でしか分割できない

従来、不動産などが相続された場合の遺産分割については、特に期限が設けられていなかったため、相続開始後何年経過しても、特別受益(※①)や寄与分(※②)を考慮した遺産分割ができました。しかし、期限がないことが遺産分割協議を長引かせ、ついには名義変更が行われない所有者不明土地を生み出す要因となっていました。

そこで、期間を相続開始から10年で区切り、遺産分割を促進する措置が取られました。具体的には相続開始後10年を経過すると「特別受益の持ち戻し計算」や「寄与分」の主張ができず、法定相続分でしか分割できなくなりました。

※①**特別受益**：特定の相続人が被相続人から生前贈与や遺贈などを受けて得た利益のことで、当該相続人の相続分を減らす計算を「特別受益の持ち戻し計算」といいます。

※②**寄与分**：特定の相続人が相続財産の増加や維持に対して特別の貢献をした場合などに認められる多めの遺産取得割合のことです。

共有制度の見直し

(1) 共有者間の関係の見直し

従来は、共有者が他の共有者に対してどのような義務を持つのか不明確でしたが、ある共有者が持分以上の対価を得た場合、他の共有者に償還しなければならない「償還義務」と共有物を善良な管理者の注意を持って使用しなければいけない「善管注意義務」が条文化されました。また、共有物を使用している共有者がいる場合、共有持分の価格の過半数によって利用方法を変更することができることが追加されました。

(2) 所在不明共有者がいる場合の措置

所在不明の共有者がいる場合、共有物の処分や変更(修繕や増改築など)ができず、管理に重大な支障が生じていました。そこで、共有者不明(共有者が誰かわからない)または、所在不明(どこに住んでいるかわからない)の場合、共有物の「処分」については、「所在等不明」の共有者の持分を他の共有者が取得、または、譲渡権限を他の共有者に付与する措置が認められるようになりました。共有物の「変更」については、所在等不明の共有者を除く共有者の同意で決めることができるようになりました。

(3) 共有物分割訴訟について

共有者はいつでも共有物の分割を他の共有者に請求することができますが、今まで民法には明文化されておらず、判例によって補われていました。

そこで、今回の改正で、協議不調(協議が調わないとき)、または、協議不能(協議することができないとき)の場合に、裁判所に分割を請求することができるようになりました。

分割請求がなされた場合、裁判所は、①**現物分割**(現物で分割する方法)、②**賠償分割**(他の共有者に持分の全部または一部を買い取ってもらう方法)を命じることができるようになりました。また、現物分割や賠償分割ができないときには③**競売分割**(競売にかけること)を命じると定められました。

相続財産に関する仕組みが整備されました

従来は相続人が不明の場合や相続人が単純承認してから遺産分割ができるまでの期間は財産管理制度を利用することができませんでした。そのため、相続財産の適切な保存・管理できず、債権者や近隣住民などに迷惑(損害)を及ぼす事例が生じていました。

改正により、「相続が開始すれば、相続の段階にかかわらず、いつでも家庭裁判所が相続財産管理人を選任することができる」という制度が設けられました。

相続財産の清算に関する手続きが見直されました

「相続財産の清算」とは、相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員の相続放棄により相続する者がいなくなった場合も含む)の手続きです。

具体的には、家庭裁判所に申立てがなされ、相続財産管理人が選任されます。相続財産管理人は、被相続人の債務を債権者等に支払い、残った財産を国庫に帰属させる手続きを行います。

従来は、相続財産管理人が遺産の清算を行うのに、公告手続きを3回行わなければならない、権利関係が確定するまで最低10か月以上かかっていた。

改正により、公告手続きが合理化され、相続財産管理人が選任されてから最低6ヶ月で権利関係を確定できるようになりました。

誌面の都合上ポイントしか説明できていません。相続に関する民法改正についてご不明な点がございましたら、法務局または弁護士・司法書士などの法律の専門家にお尋ね下さい。セイワ地研に問合せいただいても結構です。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部：勝木 龍巳

TEL 092-713-5600

売買市場・テナント市場について



福岡の不動産の価値は上がり続けております。言い換えるなら不動産を買いたい人、借りたい人にとっては厳しい状況です。

日々業務をする上でお客様のご希望とご予算を伺い、ご提案する上で「価格が高い・予算に合わない」「希望のモノがない」という理由で断念せざるを得ないお客様を見ると「なんとかならないものか」と思うのですが、我々にはどうにもできない問題で、大変辛いものがあります。そんな状況下、5月28日付の時事通信社のニュース記事をたまたま目にしました。

「狭い道路沿いでも可能に 市街地の空き家建替え—国交省—」※一部抜粋して以下に記載します。

国土交通省は、市街地での空き家の建て替えを促すため、狭い道路に面した敷地での建築の規制を市区町村が緩和できるようにする。今国会で審議中の空き家対策特別措置法改正案に特例の創設を盛り込んだ。使い道が見つからない敷地の有効活用を後押しする。

上述のように記載がありました。現在、建築基準法のルールでは、住宅やビルを建てる場合、原則として敷地が幅4メートル以上の道路に2メートル以上接している必要があり、これは消防活動の場や災害時の避難スペースを確保する目的で定められています。事実、道路幅が狭い市街地や古い住宅街などでは、この規制の影響で同じ場所での建て替えができないケースがあり、空き家が放置される要因の一つとなっているようです。

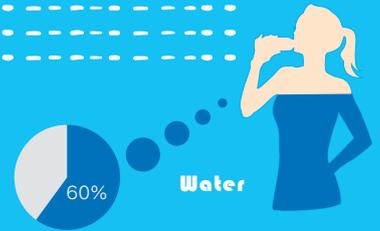
そこで今回の改正案は、市区町村が中心市街地などを空き家の「活用促進区域」に指定できる制度を創設し、区域内では、安全確保策を実施すれば、敷地に接する道路幅が4メートル未満の場合でも建て替えを可能にします。

現時点では審議中であり、国交省は今後、規制緩和の条件となる安全確保の基準をまとめ、市区町村に提示する予定とのことです。

改正案は、促進区域内で建物の用途に関する規制を緩和できる特例も盛り込んでおり、原則店舗を建てられないなどの制限があるエリアでも、地域活性化や観光振興を目的に、空き家をカフェなどに活用することが可能になるとのことでした。

上記、法改正の審議が下りれば空き家の活用方法が広がり、古民家カフェ、洋服屋等、様々な用途に様変わりするでしょう。再建築可能となれば中心市街地に新たにファミリーが注文住宅を建築出来るかもしれません。そうなれば買いたい、借りたい人にご紹介出来る幅も広がります。今まで希望の価格で売れなかった、貸し出せなかった物件を希望の価格で売ったり貸したり出来るかもしれません。あくまで審議が通れば、にはなりますが不動産業界にとっては結構大きいニュースだと思いました。

狭い道路沿いでも可能に 市街地の空き家建て替え—国交省—：時事ドットコム (jiji.com)



私たちの健康を保つために必要な「水分」。夏は特に水分が失われやすいため、正しい水分補給で乗り切りましょう！

■体の約60%を占める水分の働き

突然ですが、一日にどのくらい水分をとっていますか？理想的な摂取量は、体重 50kg の場合、約 2,000ml です。この量は体重により異なるため、理想的な水分量を算出してみましょう！

体重 × 40ml = 理想的な水分量

飲食で摂取した水分は、血液・リンパ液・細胞間液などの体液の一部として働き、体の機能を調節しています。主な水分の働きは次の通りです。

- ①栄養素を運ぶ 血液の半分以上は「血漿（けっしょう）」という液体でできており、その約 90% が水分です。つまり、血液の半分以上は水分でできているということです。私たちが生きていくために必要な酸素・栄養素・ホルモンや菌・ウイルスと戦う免疫細胞はすべて、この水分によって体中に送り届けられます。逆に、老廃物や体に不要なものを運び出すのも水分です。
- ②体温を一定に保つ 水には温まりにくく冷めにくい性質があり、これを利用して体温を一定に保っています。また、暑い場所にいるときは発汗して体温が上がらないように調節しています。
- ③消化機能を高める 唾液や胃液などの消化液もおよそ 9 割が水分でできており、栄養素を分解（加水分解）・消化吸収するために水が使われています。

身体の水分は、汗や息からも常に失われています。これが過剰になると脱水症状として、頭痛・便秘・むくみなど様々な影響が体に現れます。さらに症状が悪化すれば、全身の機能不全や熱中症にも。水分不足のサインを見逃さず、積極的に水分補給しましょう！

■水分補給のコツ

何を飲めばいいの？ 水分補給に適した飲み物のひとつが天然水です。その中でも「ナチュラルミネラルウォーター」は、カルシウムやマグネシウムなどのミネラルが溶け込んでいるためおすすめです。お茶やコーヒーでもよいのですが、これらには利尿作用があるものがあり、十分に水分を取っていると思っていても体内の水分が失われていることがあります。このような場合は意識的に水も合わせて飲むのがよいでしょう。

スポーツドリンクで水分補給してもいいの？ スポーツドリンクには汗をかいたときに失われるナトリウムなどの電解質が含まれているのでおすすめです。しかし糖質も含まれているため、糖質量やカロリーにも注意が必要です。運動や肉体労働などで汗をかいたときはそのまま飲んでもかまいませんが、日常生活での水分補給には水で薄めて飲んだり、塩分や糖分を調整した自家製のスポーツドリンクを用意するなど工夫してみましょう。

お酒で水分補給してもいいの？ お酒には利尿作用がある上に、代謝されるとき水を必要とするため、お酒を飲むと脱水が進んでしまう可能性があります。お酒を飲むときは水を飲みながら楽しむようにしてください。

水はいつ飲めばいいの？ 起床時・食事中・入浴前・就寝前に加えて、1 時間半～ 2 時間おきに水を飲むことをお勧めします。また、外出時はペットボトルや水筒などで飲み物を持ち歩き、こまめに水分補給しましょう。1 回あたり、コップ 1 杯 (200ml) が目安です。一気に飲みは胃腸に負担がかかるため、少しずつ飲みましょう。

食事も大切 飲み物以外に、食べ物からも水分を摂っています。食事は一汁三菜を意識し、みそ汁などの汁物と野菜や果物を積極的に食べましょう。

丑の日（うしのひ）とは？2023年はいつ？ 「土用」の意味やうなぎを食べる理由

夏になるとスーパーなどの店頭で見かける「土用の丑の日」の文字。土用の丑の日といえば「うなぎを食べる日」として広く知られています。この習慣はいつ、どのようにして生まれたのでしょうか。

《土用の丑の日とは？土用ってなんのこと？》

「土用」とは、季節の変わり目である立春・立夏・立秋・立冬の直前の約18日間を指します。一方「丑の日」とは、日にちを十二支で数えたとき、丑に該当する日のことです。丑の日は12日周期で訪れます。十二支は年を表す際に用いられるのは知られていますが、時刻や方角、日にちを表すためにも使われるのです。

つまり、土用の丑の日とは「土用の期間内」の「丑の日」という意味です。

では、土用の丑の日とうなぎはいつどのように結びついたのでしょうか。

うなぎを土用の丑の日に食べる習慣は、江戸時代に定着しました。きっかけは諸説ありますが、有名なのが蘭学者の平賀源内（ひらがげんない）の発案によるというものです。

うなぎの旬は秋と冬なので、夏のうなぎは人気がなく当時のうなぎ屋は売上不振が続いていました。そこでうなぎ屋が、平賀源内に「夏場はうなぎが売れなくて困る」と相談したところ、「土用の丑の日はうなぎの日」と店頭に張り紙をして宣伝するよう提案されたことがはじまりだそうです。

張り紙効果は絶大で、うなぎ屋は大盛況。やがて多くのうなぎ屋がマネをだし、夏の土用の丑の日にうなぎを売ることが定番したといわれます。

《丑の日に「うの付く食べ物」を食べると縁起がいいの？》

日本では、古来より丑の日に「うの付く食べ物」を食べると縁起がよいとされ、うの付く食べ物を食べて無病息災を願うという習わしがありました。

うの付かうなぎも、丑の日に食べるにはまさにうってつけだったのです。時流にのり、土用丑の日にうなぎを食べるという風習は庶民の間に広く浸透するようになりました。

今年の土用の丑の日は、7月30日の日曜日です。うなぎを食べて暑い夏を乗り切りましょう。

北アルプス 槍ヶ岳

営業推進課：香月 洋子

私は昨年の夏、お盆休みに槍ヶ岳登山に挑戦しました。

槍ヶ岳は飛騨山脈南部にある、長野県松本市、岐阜県高山市の境界にある日本百名山であり、鋭く尖った山頂部が最大の特徴の槍ヶ岳は北アルプスのシンボリックな存在で登山者の憧れの山の1つです。3180M という標高は日本で5番目に高い山です。

今まで私が登った山では太宰府の宝満山 829M 九重中岳 1791M など一番高い山で屋久島宮之浦岳 1936M が最高で日帰り登山の経験しかありませんでした。

北アルプスを何度も登られているオーナー様から一緒に北アルプスを登りませんかと以前より声掛けて貰っていましたが、レベルが違いすぎると断っていました。コロナ規制もゆるくなり少し解放されていたこともあり、今行かないと一生北アルプスを登る事は無いだろうと思い直し、スポーツジム仲間3人を誘い5人で北アルプスを登る事に。

歩行距離 41KM 上高地 1500M からの標高差 1676M 2泊3日の登山計画。

1日目観光地としても人気の高い上高地をスタートし、梓川沿いに進み明神の山小屋に宿泊。

2日目朝4時スタートし、10時間コース明神 - 徳沢 - 槍沢 - 天狗原 - 槍ヶ岳山荘 頂上へ。

途中登り始めて3合目あたりでオーナー様の体調が悪くなり、まさかの初心者4人で槍ヶ岳を目指すことになりました。

殺生ヒュッテ分岐あたりから2500M 超えると森林限界を迎え、高木が生育できず森林を形成できない限界高度エリアに。日本アルプスでは2500M あたりが森林限界で2500M を超えると高木は無く、カラマツなどの小低木、高山植物が多くなります。岩場が多く今まで見たことのない世界へ。あいにく天候が悪くなり雨風が酷く、半袖シャツ・長袖シャツにフリース・ダウン・ゴアテックのレインコートと1枚、1枚重ねて着ても立ち止まると寒さで震えが出るほど、とにかく1歩1歩前に進むことだけを考えながら頂上を目指します。途中仲間の1人は高山病になり、吐き気をもよおすなど死ぬかと思うぐらいの想像以上に過酷な状況でしたが、自ずと4人が役割分担を担いながら助け合い・声をかけあい何とか頂上まで4人でゴール。

翌日3日目も風が酷く吹き飛ばされるのではと不安に思うぐらいの強風で、山小屋の人にこの状況で下山しても大丈夫か、と相談しアドバイスを頂いて一気に下山し無事に4人で下界へ。

厳しい状況を必死で乗り越えたおかげで、4人の絆も深まり登った後しばらくはもう2度とあんなきつい山には登りたくない、気楽に低山を登るぐらいが良いねと話していましたが最近では天気の良い時にもう1度登ってみたい気もするね・ぐらいな気持ちになりました。

今回、無理を強行した反省点もありましたが、未知をこじ開けた初めての経験で一生忘れられない思い出となりました。



★盛土規制法の施行、5月26日

国交省・農水省

国土交通、農林水産の両省は5月26日、全国の危険な盛り土を包括的に規制する「盛土規制法」を施行した。また、この施行と合わせ安全対策に関する「盛土等防災マニュアル」「盛土等の安全対策推進ガイドライン」の周知を行った。自治体による監視の目が広く届くようにし、土地所有者等の管理責任を明確にした。盛り土の土地所有者は常に安全な状態を維持する責務を負い、造成や工事の施工者、過去の土地所有者も処分の対象にした。盛り土の安全性に問題が生じれば、知事は改善命令を出し、必要なら速やかに行政代執行できる権限も加えた。山の多い我が国で被害を起こしかねないのが、土地の造成や建設残土の廃棄で斜面に土を積む盛り土だ。一昨年の夏に、静岡県熱海市で多くの犠牲者を出した土石流災害が教訓となっている。

★7月分ガス料金値下げ、標準家庭で前月比209円安く

西部ガス

西部ガスは30日、7月検針分のガス料金について、標準家庭(使用量23立方メートル)で6月検針分より209円安い6209円になると発表した。政府支援に加え、都市ガス料金単価の基準となる平均原料価格が下がったため。前月を下回るのは6カ月連続。同社のガス料金は液化天然ガス(LNG)の取引価格上昇を受け、21年9月～23年1月検針分まで上昇が続いていた。

★街づくりと駐車場ガイドライン

国土交通省

国土交通省は、これからの街づくり推進に重要な駐車場のあり方を考え、『まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン(第2版)』をとりまとめた。クルマ中心からヒト中心の空間へと転換し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を図る。「まち」と「クルマ」の接点である駐車場も「まちの賑わいを支え、人々の活動を育てる」という観点を置く。また、都市物流における荷さばき車両への対応、観光地における渋滞対策、多様なモビリティの駐車環境対応など、多様化している課題への対応も必要だ。今後の施策では、地域の実情を踏まえて、量的充足だけでなく質的充足も図っていくことが求められるとしている。

★福岡郊外、九州大が生んだニュータウン

子育て世帯流入成長都市

福岡市の中心市街から西へ15キロ余りに位置する九州大学・伊都キャンパス(福岡市西区)は学生・教職員約1万8700人、総面積約272万平方メートルの日本最大のキャンパスだ。その周辺では市街地が急速に拡大している。計画から20年以上かかったキャンパスの統合移転も完了。かつての田園風景は住宅地に変貌している。そこに今年5月、研究設備、商業施設、マンションを備えた複合拠点「いとLab+」も開設された。生活環境の向上にもなって学生だけでなく子育て世帯も流入し、若々しい活気とともに「九大ニュータウン」は成長を続けている。まず、2005年度に箱崎キャンパスから工学部の学生と教職員が引っ越し、他の学部も段階的に移転。2018年度にかけて学研都市が誕生。キャンパス移転とともに学生向けの賃貸物件は急増した。JR九大学研都市駅(05年新設)近くを走る片側2車線の市道「学園通線」も整備され、沿線にはコンビニや飲食店が次々とでき、衣料品や電気店のチェーン店も進出している。



人につくす、街につくす。

セイワ地研

不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部:平島康廣