

ごあいさつ

「立春」(2月4日)を過ぎましたが、「早春賦」の歌詞にある“春は名のみの風の寒さや……”というのが実感の、まだまだ寒い春のはじめです。もう少しすれば、風や陽ざしに春の訪れを感じられることでしょう。

わが国の年初は賀詞交換も進まないうちに能登半島地震、羽田空港航空機事故、小倉北区鳥町食堂街火災など、大きな災害、事故が続く波乱の幕開けでした。

能登半島地震で犠牲になられた方々、ご関係の方々に心より哀悼の意を表します。

まだ余震も続き、被災状況の把握、被災者の捜索も続いています。厳寒の中で避難生活を余儀なくされている方も多いと思いますが、将来への不安が極力取り払われ、一日も早く復興の日が訪れることを願ってやみません。

私たちが被災地の皆様に思いを寄せ、できるだけサポートして参りたいと思います。

今年は「選挙の年」「選択の年」と報じられています。世界 70 ヶ国以上、30 億人を超える有権者が投票します。早速前月は台湾総統選挙がありました。今後も中台関係には注視が必要でしょう。これからインドネシア大統領選(2月)、ロシア大統領選(3月)、インド総選挙(4・5月)、EU ヨーロッパ議会選挙(6月)米国大統領選(11月)など、スケジュールが目白押しです。どれも重要な選挙に違いはありませんが、とりわけ、11月5日の米国大統領選挙は政治、外交、経済など、世界の勢力図に大きな影響があり目が離せません。このような中、わが国も自民党総裁の任期が9月に満了し、総裁選が行われます。ただ、現状は同党の政治資金(パーティー券)問題に検察当局の捜査の手が入り、一層の政治不信を醸しております。問題に向き合う政治家の姿勢が問われ、状況次第では政局にも影響が大です。政治全体に新しい風が求められているのかも知れません。

多くの国における選挙が、明るく見通しのいい道へ進むのか、混迷の道へ進むのか、重要な選択となるでしょう。それぞれの国で主義主張、体制は違っても、相互のコミュニケーションを少しでも図り、衝突ではなく協調の姿勢を積み上げていってほしいものです。安定した社会が保たれてこそ経済もうまく回ります。

今年、2024年(令和6年)は「甲辰(きのえ・たつ)年」です。株・投資の世界では「辰巳天井」という格言があり、相場の高みを目指す機運を示します。年初は日経平均株価が3万6千円台を付け、1990年以来34年ぶりの高値となりました。日本の企業も業績の良化が見られます。円安や新NISAの創設による投資資金の流入もプラス要因となっています。このいい流れで、賃金・生産性・購買力のアップが進めば文句なしです。格言実現、年末には明るい話題に満ち満ちていることを期待します。最後になりましたが、皆さまのご健康とご多幸をお祈りいたします。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

相続登記の義務化が 令和6年4月1日から



今まで相続登記や住所変更登記は義務ではありませんでした。相続などが起こっても手間や費用負担を嫌って相続登記や住所変更登記がなされないケースが多くありました。そのため、「所有者がわからない」または「所有者の所在がわからない」といった不動産が増加し、周辺環境の悪化、公共工事や災害時の復興事業に支障をきたすなど社会問題となっていました。

このような問題を解消する目的で、令和3年4月21日に「所有者不明土地関連法案」が成立し、同年4月28日に公布されました。公布から3年を経て相続登記は令和6年4月1日から、住所変更登記は令和8年4月から義務化されることになります。

そこで、今回は「相続登記の義務化」と義務化を補う「相続人申告登記」について、制度の概要と猶予措置などをご紹介します。



相続登記の義務化

相続(遺言による場合も含む)により不動産を取得した相続人は、その取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請しなければいけなくなります。

また、遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人も、遺産分割協議が成立した日から3年以内に、その協議内容の登記申請をしなければいけなくなります。

正当な理由(※)もなく相続登記をしない場合は、法務局から登記をするように勧告を受け、それでも従わない場合は10万円以下の過料が科されるおそれがあります。

※<正当な理由の例>

- ①相続登記を放置したために相続人が極めて多数となり、戸籍謄本等の必要書類の収集や他の相続人の把握に時間を要する場合
- ②遺言の有効性や遺産の範囲等に争いがある場合
- ③申請義務を負う相続人自身が重病等の事情がある場合

など



相続人申告登記

相続人の登記申請の簡便化のために「相続人申告登記」という新しい制度が創設されました。

相続人申告登記とは、登記簿上の所有者について相続が開始したと自らその相続人であることを戸籍等を法務局に提出して申し出る制度です。この申し出がなされると、申し出をした相続人の氏名・住所等が法務局の登記官により職権で登記され、次のように取り扱われます。



- ①申請を相続登記申請義務の履行期間(3年以内)に行うことで、申請義務を履行したものとみなされます。
- ②登記簿で相続人の氏名、住所を容易に把握することができるようになります。
- ③相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申し出ることが可能となります。
- ④法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要になります。
- ⑤添付書面として、申し出をする相続人自身が被相続人(所有権の登記名義人)の相続人であることが分かる戸籍謄本を提出することで足ります。

ただし、相続人申告登記は、持分は登記されない報告的登記です。あくまでも権利の取得を公示するものではなく、相続登記の申請が3年以内に間に合わない場合の救済措置です。したがって、いずれ相続登記をする必要があります。



留意点

令和6年4月1日の施行前の相続であっても、未登記であれば義務化の対象となります。なお、施行前の相続登記は3年間の猶予があり令和9年3月31日までに登記申請する必要があります。

相続登記の義務化について詳しくお知りになりたい方は、法務局または弁護士や司法書士にお尋ねになるか、法務省または国土交通省のホームページをご覧ください。

一般的なことでしたら、(株)セイワ地研にお問い合わせください。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部：勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

福岡市 マンション市場について

福岡市の新築・中古マンション平均価格は引き続き上昇しています。
 東京カンテイのレポートによると、福岡市内の新築マンションの平均坪単価は、10年前と比べ約2倍に上昇しているようです。(2013年・坪単価137.9万円、2022年・約250万円)
 特に福岡市中央区中心部や大濠地区や浄水地区では、驚くような坪単価で新築マンションが売れていることも聞こえてきます。また、福岡市中央区の2022年の新築マンション平均価格は6000万円台にまで上昇しました。
 新築マンションの値上がりを受け、中古マンション平均価格も上昇中です。不動産情報サイト「ふれんず」を運営する福岡県宅地建物取引業協会によると、福岡都市圏の2022年の中古マンション平均価格は2433万円で、2015年(1584万円)の1.5倍となっているようです。
 2023年は、当社で売買仲介をさせていただいた中古マンションも、特に中心部では過去の成約事例以上の価格での取引物件も多くあり、市況はまだまだ活況と言って良いかもしれません。2024年も、しっかりと市況を把握し、営業活動を行っていきたいと思います。



コラム

column

昔と変わった新知識

企画開発部:古川 義大

2023年12月28日(木)池上彰のニュースそうだったのか?を観て、今どきの「常識アップデート」を抜粋してみました。皆さんはいかがでしょう?参考になれば幸いです。

■昔と変わった新常識、みんなどう思っている?

① 怒ってはダメ?	<ul style="list-style-type: none"> *多くの上の世代は、怒りにくくて結構気を遣っている。 *若い世代は、怒られなくて助かっている。 褒めてもらった方が伸びる。でも・・・ 怒られないと成長しない感じがする。 理にかなっていれば逆に怒ってくれた方がそれで気づける。 <p>◆池上さんの結論は、説得する納得する叱られ方はイイでした!</p>
② 大事な話や謝罪は、メールでも大丈夫?	<ul style="list-style-type: none"> *賛否ありましたが、若い世代も含めてきちんと会って話すべきが多数でした!
③ 男性が女性におごる時代は終わった?	<ul style="list-style-type: none"> *若い世代は、割り勘が多い。女性の収入による。 *上の世代は、男性がおごるが多かった! 理由は、男性がかっこつけたいとの事が多数でした!
④ マッチングアプリの出会いどう思う?	<ul style="list-style-type: none"> *若い世代も上の世代も、あたり前の時代との意見が多数!
⑤ 男性がいつも化粧するのは当たり前?	<ul style="list-style-type: none"> *賛否両論でしたが、今の小学生はキッズ脱毛が流行らしいです!
⑥ 若者は映画やドラマを早送りで観る?!	<ul style="list-style-type: none"> *若者世代は、2倍速はきついけど1.75倍速で観ていると段々慣れてくる。限られた時間の中で有効活用したい方が多いようです! <p>◆私も情報番組は1.5倍速ですが、心にしみる映画やドラマは早送りしません!</p>

⑦	ニュースはテレビや新聞ではなくSNS？	<ul style="list-style-type: none"> *若い世代は、TIKTokが多い。リアルに解かるから。しかしフェイクも多い。 新聞は考える時間があるから良いと言う若い世代もいました！ *上の世代は、殆どが新聞。いまでも新聞普及率 58.8%との事でした！ ◆私はテレビ、新聞です。携帯は肩がこります。古いかもしれませんが？
⑧	忘年会など会社の集まりは無くていい？	<ul style="list-style-type: none"> *若い世代は、無くてもいいが20% 80%はいつも誘われるのは嫌だけど年に数回程度は抵抗ない。 ◆昨年の弊社慰安旅行は楽しかったと言う若い社員の声は多かった様ですね！
⑨	若者は仕事よりプライベート重視なの？	<ul style="list-style-type: none"> *若い世代は、プライベートを大切にしたい。給料は最低限でも週休3日は欲しい。 しかし、仕事をしているうちに責任が出てくる。そうなると仕事もきちんとしないといけないと思う。 仕事もプライベートも充実させるのが楽しい。 ◆仕事は覚えたい、成長したい、出世したい。でも、きちんと休みたかったです！
⑩	パープル企業って何？	<ul style="list-style-type: none"> *残業が多く激務な企業は「ブラック企業」 *残業無い企業を「ホワイト企業」 *ホワイトでもブラックでも無い企業を「パープル企業」と言います。残業は無いけど色々経験できない企業の事でした。 パープル企業からは退職者は多いようです。 ◆残業無し、週休3日、増益、社員が成長する会社の事って何企業でしょうか？
⑪	学校でのあだ名禁止に賛成？反対？	<ul style="list-style-type: none"> *イジメ問題で禁止する学校もあるが賛否両論。 ◆私は反対。年を重ねても、あだ名で呼ばれるのは良いものです。
⑫	外国人観光客が増えた。なんで？	<ul style="list-style-type: none"> *人口減少で消費減なので、外国人に消費して貰い経済活性化を図る為との事！
⑬	観光客が増加して様々な問題が起きる事を何と言う？	<ul style="list-style-type: none"> *オーバーツーリズムと言う！日本の要因は？→人手不足が原因！
⑭	オーバーツーリズム問題とは？	<ul style="list-style-type: none"> *車の渋滞が慢性的に起こる！ *交通混雑で地元の人に支障が！ *ゴミが大量に出て処理が大変になる！
⑮	オーバーツーリズム問題対策として外国人専用のもが増加している！	<ul style="list-style-type: none"> *ジャパンレールパス JR日本どこでも行けるキップの事！最も安いので5万円 *フォーリンフレンドリータクシー 外国語や接客の研修を受けた運転手が案内 *外国人受け入れに特化した病院 医療通訳、医療コンサルト、保険相談、帰国サポート *インバウンド専用の列車 社内で日本酒やおもてなしメニュー
⑯	「2024年問題」→時間外労務の上限規制	<ul style="list-style-type: none"> *バス、タクシー会社は運転手不足が加速 タクシー20%減、バス1万人不足 *スクールバス中止になったり *修学旅行の観光バスが手配できなかつたり *保育園の遠足が現地集合、解散になったり *ホテルの送迎バスが運行中止になったり *いろんな業種でドライバーがいない
	【対策】	<ul style="list-style-type: none"> *沖縄ではヘリコプターバス。 *ライドシェア→一般ドライバーが自家用車を使い有料で人を運ぶサービス。



世界の引越し事情



そろそろ引越しシーズンが始まります。日本では、複数の業者に見積もりを取り比較検討するかと思います。海外では実はそれほど引越し業者が多くなく、サービスやプランが充実しているところはほとんどありません。今回は、日本とは違う海外の引越し事情について紹介します。

■ ドイツ / 相場が高い

ドイツの大都市では、家を購入するよりも賃貸で住むことが主流になっています。また、一人暮らしの場合、賃貸を借りるよりも「WG」と呼ばれるシェアハウスの利用者が増えているのだとか。大都市では社会問題となるほど住宅不足なので、なかなか引越し先が見つからず苦労する人が多いようです。

ドイツの引越し業者は高い！

移動距離や荷物の多さにもよりますが、一人暮らしの荷物でも10万円を超えることが普通にあるそうで、日本と比べると相場は高いようです。そのため、多くの方は「ebay」などの掲示板を使って、お手伝いさんを探して個人で行うのが主流となっています。また、「AnyVan」という「荷物のためのUber」のようなサービスもあり、格安サービスも徐々に増えているそうです。

ドイツの引越しはキッチン持参！

ドイツのユニークな賃貸事情として知られているのが、「キッチン無し」が基本ということ。ドイツで引っ越す場合には、キッチン付か無かをまず選ぶ必要があります。そのため、IKEAのキッチン組立サービスはドイツ在住の日本人に人気だそうです。

■ インド

同じアジアということから、日本とも親和性が高そうなインドですが、そのお国柄は日本とはまるで異なります。特に知られているのは時間のルーズさ。時間の流れ方が違うように感じるほどなので、大らかな気持ちで引越しに臨みましょう。

約束の時間には来ないのが普通！？

インド人の時間の感覚は日本人とかなり異なります。そのため、引越し業者を頼んだとしても、ほとんどの段階において遅刻すると考えておきましょう。そのたびにカリカリしていると、トラブルの元になります。引越し日は、1時間以上遅れてくるだろうな、というくらいの気持ちでちょうど良いでしょう。

嘘をつかれても怒らないことが大切

インド人はもともとサービス精神が旺盛な人が多く、こちらの要求に対し、嘘をついてでも喜んでもらおうとすることがあります。そのため、引越しや家の契約においても、サービスをしてもらえるような言い方をすることがあります。しっかり確認しておかないと守られない場合があるので要注意。日本人からすると、嘘をつかれたような気持ちになりますが、悪気がないことが多いので、その場合も大らかに構えておきましょう。

細かい分業で時間がかかる

引越しの当日、驚かされるのは、引越し業者のドライバーが荷物を運ばないこと。日本人からすると「さぼっているの？」と思うかもしれませんが、インドでは、運転手は運転するのが仕事で、搬入・搬出は担当外となります。搬入には搬入担当がいるので、運転手は荷物を運んだりしないのです。そのため、作業員3人で来たのに運んでいる人は1人ということになり、時間がかかることがよくあります。

■ 中国 / スピード重視？

引越し業者は丁寧さよりもスピード勝負！

中国の引越し業者による運搬はスピードを重視するため、きびきびと働いてくれるのはいいですが、丁寧さに欠けるのが難点。そのため、運んでいる段ボールを落とすなど、破損トラブルがちらほらあるようです。トラブルがあってもクレームをなかなか聞き入れてくれないこともあるので、自分で引越しをすることを选人が多いようです。

段ボールは自分で用意し、テープで補強

中国では、引越しの時に使う段ボールは、自分で揃えるのが一般的です。日本の段ボールと違って破れやすいので、段ボールをテープでぐるぐる巻きにして補強する人が多いようです。

程度の差こそあれ、足の冷えに悩む多くの方に対し、なぜ冷えは起きるのか？そして、その対策法について詳しくご紹介したいと思います。

そもそも足が冷えるワケは？

人間の体は大きく分けて2種類の末梢神経によって動かされています。一つは手で物を持つ・足で歩く・目で見るなど自発的な動き・感覚にかかわる「体性神経」。もう一つが心臓を動かしたり、呼吸をしたり、消化などの内臓の運動にかかわる、自分の意思では動かすことのできない「自律神経」です。この自律神経の働きに、体温を一定に保つため血液の流れる量を変化させるという機能が含まれています。夏場、暑さを感じると皮膚から熱を発散させるために、血管を広げ表面積を増やして、体温を下げようとします。一方、皮膚が寒さを感じる（寒冷刺激）と、今度は逆に血液から熱が奪われないように血管をぎゅっと縮めて、皮膚の表面温度を低く保ち、体中の熱が外に放出されにくい状況を作り出します。このように、環境に対して体を守ろうとする自然な防御反応の結果、末端の冷えが強くなるのです。寒い時期になると足が冷えやすくなるのは、身体の生理的な調整機能によるものです。

足が冷えやすいのには理由があります

そもそも足は体の中でも特に冷えやすい部位であると言えます。血液を全身に押し流しているのは心臓の働きによるものです。心臓は自ら拍動することで、ポンプの様に血液を全身に送り出していますが、心臓から離れれば離れるほど血液は行きわたりにくくなります。足は、人間の体の中で、最も心臓から離れているため、他の部位と比べると血液の流れは悪くなります。心臓からの距離によって、血管の太さも変化しています。私たちの体の血管は、基本的に心臓に近い動脈ほど太く、心臓から離れるにしたがって細い毛細血管になっていきます。これも、末端の部位に血液が流れにくくなる原因のひとつです。また、地球の重力も影響を与えています。血液は重力の影響で上から下には流れやすいのですが、下から上には流れにくくなっています。足先から心臓へ戻る血流は、重力に逆らわなければなりません。足がむくみやすいのもこれが原因で、むくみの存在はさらに冷えを悪化させます。

以上のことから、身体が一番下に位置する足、さらに末端部位である足先は、もともと血流が悪くなりやすく、むくみやすく、冷えやすい部位である、と言えるのです。

冷えと筋肉の関係

血流にとっては、筋肉の働きも重要な要素となります。女性に冷えが多い原因の一つに、男性と比べると筋肉量が少なく、皮下脂肪が多いことがあります。この皮下脂肪には、一度冷たくなってしまうとなかなか温まらない、保冷剤のようになってしまう性質があります。しかし、筋肉量を増やして動かせば、代謝が上がって熱が発散されるため、体温は上昇します。座りっぱなし、立ちっぱなしなど、長時間同じ姿勢を取り続ける職種の女性は、運動量も少なくなり、代謝が上がりにくくなるので、血流も悪くなりがちです。血液の循環が悪くなることでエネルギーである熱を運ぶことができず、足冷えが生じやすくなるのです。

これらの足冷えの要因となっている問題をそのまま放置してしまうと、あしのむくみやだるさを引き起こすばかりか、高脂血症・動脈硬化のリスクを高めてしまう可能性もあります。おさまらない「足の冷え」には注意が必要でしょう。



★管理不十分の空き家、倒壊リスクのある空き家など、税の軽減なしに？

各市区町

昨年12月13日、「改正空き家対策特別措置法」施行。所有者死亡などで残された家を相続人が空き家のまま放置している場合などに、その処分・転用を急がせる目的でつくられた法律だ。2015年の特措法では、倒壊の危険性が高い物件を「特定空き家」としたが、今回はその前段階にある物件を「管理不全空き家」として創設し、状態が悪化する前に活用や撤去を促す。市町村の改善指導に従わず、勧告に至った場合は「特定空き家」と同様に固定資産税の軽減対象から除外する。従来は、住宅用土地の面積が200㎡以下の場合、固定資産税は6分の1に軽減されていた。その他、建て替えや用途変更を進める「促進区域」も創設された。ケースによっては宿泊施設や飲食店などへの用途転用も考えられる。

★屋台の経済効果、年間104億円

福岡市

福岡市は昨年11月、屋台の経済効果が年間約104億9千万円に上ると発表した。12年前の試算では約53億2千万円で、当時と比べて倍増している。2013年施行の屋台基本条例が衛生面の改善などのイメージアップにつながり、多様なメニューの提供で人気を上昇させたと説明している。調査したのは「THINK ZERO」。公募屋台が市に提出した22年度の営業報告書を使い、屋台利用者1軒1日45人、営業日数年間252日、客単価1,923円と設定。店の売上高は(市内105軒)は約22億9千万円と算出した。前回試算より約5億6千万円増えた。経済効果が高まっているのは、「屋台目当て」で来福した人の割合の上昇としている。こうした観光客が、併せて宿泊・買い物し、さらに約63億7千万円の消費を生み出しているとの推計だ。

★飲食店の倒産件数7割増、2023年

帝国データバンク調べ

信用調査大手の帝国データバンク(東京都港区)によると2023年の飲食店の倒産が768件だった。比較可能な00年以降で見ると、新型コロナウイルス禍で過去最多を記録した20年に次ぐ第2位だ。22年の452件に比べて7割増になる。内訳は居酒屋204件、中華・東洋料理店109件と続く。原因は物価高による仕入れ価格の高騰、人手不足による人件費高騰、家飲み習慣の定着化などが考えられる。

★築55年のマンション「渋谷コーポラス」で建替組合を設立 旭化成不動産レジデンス

旭化成不動産レジデンス(東京都千代田区)は23年11月、「渋谷コーポラス」(東京都渋谷区・総戸数45戸)の建替組合を設立した。同社は18年5月に再生検討パートナーに選定され、再生の検討・協議を重ねた。建物を維持した場合の費用負担、建て替えた場合の費用負担、これらを比較検討してきた。その結果、建替決議の成立に至った。権利変換の認可後、解体に着手し、新たに専有部2869.47平方メートルの住宅55戸、店舗1戸からなる延べ3967.51平方メートルの地上13階地下1階建てを建設する。28年竣工予定。「渋谷コーポラス」は68年に竣工した旧耐震基準の9階建て分譲マンション。竣工時の図面等がなく、当時の図面復元が必要な状況にあった。改修工事には多額の費用と手間がかかる。また、建物に経年の劣化があり、特に給排水管の劣化が顕著で、水漏れなどのトラブルがあった。また、建物の床や壁の性能、階高などの構造部分をはじめとする設備が現行の標準的な水準を満たしておらず、社会的老朽化も課題だった。



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