

## ごあいさつ

薫風の5月はあっという間に過ぎ、暑さと高湿度が惱ましい6月となりました。気温も徐々に高まり、夏が近づいている感じが漂っています。これからの季節、各人に体力維持と健康管理が求められますので、お身体ご自愛のほどよろしくお願い申し上げます。

米国トランプ大統領が就任して5ヶ月が経ちました。就任後は、これでもかこれでもかの調子で、矢継ぎ早に大統領令へサインし、政策実行に動き出しています。中でも、大きく取りざたされているのがトランプ氏の関税政策です。「横紙破り」とも思われる高関税の実施を諸外国に通告し、強行する姿勢を見せています。各国もこれらの通告が、果たしてその通りの実行となるのか、取引（ディール）の具やはったりなのか、対応に苦慮している状況です。有識者の間では、予定通りに実施されれば諸外国の多くの産業に負の影響を与え、インフレなどによる景気悪化が懸念されるという意見が多くあります。私たちの生活にも大きな影響が生じることでしょう。

わが国も例外ではなく、高関税の通告を受けました。石破総理をはじめとする交渉担当者が協議、交渉にあたっています。国益を損なうことのないよう、十分な働きかけに努めてもらいたいものです。自動車産業はわが国の輸出産業の中でもウエイトが高く、関連する企業群も多く、裾野の広い重要産業です。高関税が付加された場合、業績への影響が避けられません。福岡県内でもトヨタや日産がEV蓄電池工場への投資を中止、取止めとすることを発表しました。また、農産物の輸入に関しては、国の食料自給率を確保するという安全保障上の観点が重要です。安易に輸入枠を広げるといった妥協はすべきでないと考えます。国家には「百年の計」が必要です。農業従事者の保護・育成を図るとともに、輸出入をどのように位置づけていくのかを考えなければなりません。その他にも、個別の品目や防衛関連なども包括的な交渉材料としてテーブルに上がっているようですが、基本は国益優先です。本稿を作成する時点では日米間で合意は見られていませんが、今後の推移、成果を期待したいと思います。

世界の経済、モノのサプライチェーン（供給連鎖）は高度なグローバル化が進んでいます。原材料の調達、製品や部品の加工・製造、そして流通、販売、供給といった一連の流れがあります。輸入品に関税を掛けるという場合に、その原材料、部品などにも関税が掛かっていることを忘れてはいけません。モノの生産から供給までを一国においてすべて完結させるということは困難な時代になっています。

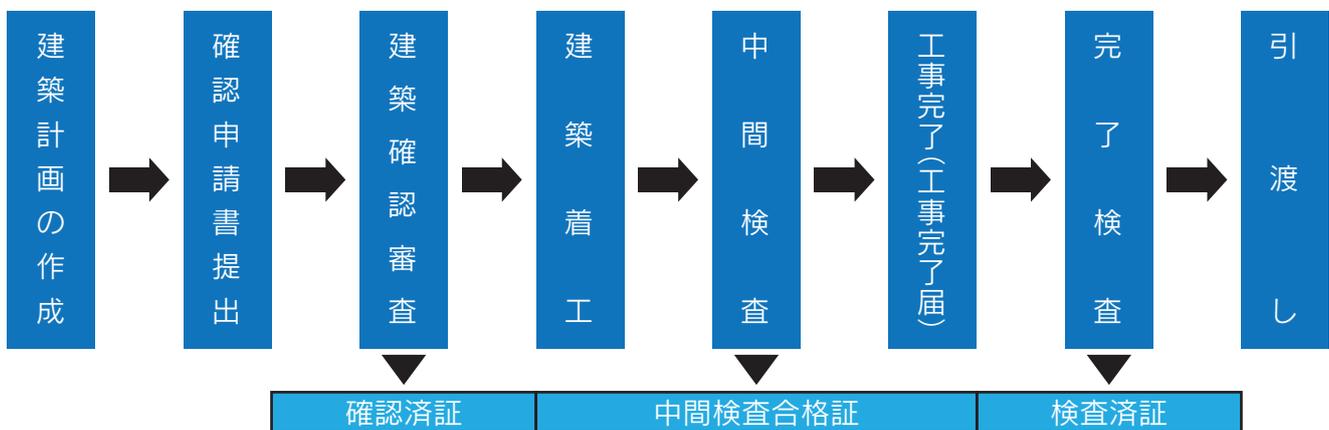
モノのスムーズな動きに掉さす今回の高関税政策などは無用に願いたいものです。

## 確認済証と検査済証は保管されていますか

先日、弊社が開催しているセミナーで講師をしていただいた税理士さんから「相続税を納税するために相続した不動産を売却しようとしたが建物の建築確認済証と検査済証がなかったために売却することができなくて困った」という事例を伺いました。そこで今回は「確認済証・検査済証とはどういうものか?」「それが無いとどうして困るのか?」「再発行はしてもらえるのか?」など建物所有者にとって大切なことを解説いたします。

### 建物の建築の流れ

建物を建築する流れは下記のようになっています。



### 確認済証とは

建築物を建築する場合、工事着手前にその計画が建築規準法に適合するかどうか**建築確認申請書**（計画の設計図面等）を提出して建築主事（市役所の建築課）の確認を受けなければいけません。これを**建築確認申請**といいます。

建築主事が書類を審査し、規定に適合していると確認した通知書類を**確認済証**といいます。

確認済証が交付されてはじめて建築工事を着工することができます。

### 検査済証とは

建築主は工事が完了した日から4日以内に工事完了届を建築主事（役所）に届出し検査を受けなければいけません。完成した建築物が建築確認申請どおり規定に適合しているか検査を受け、適合していれば**検査済証**が発行されます。

検査済証の交付を受けなければその建築物を使用することはできません。

### 中間検査合格証とは

木造3階建て以上の建物や一定規模の鉄骨造、鉄筋コンクリート造などの建物は工事中に中間検査を受け、検査に合格したら**中間検査合格証**が発行され、次の工程に移ることができます。

## 確認済証と検査済証がなぜ必要なのか

中古不動産（建物）を売買する場合、その建物が建築基準法に適合しているかどうかを確認する必要があります。不動産業者が重要事項説明を取引当事者に対して行う際に確認済証に記載されている「建築確認番号」とその「取得年月日」、検査済証に記載されている「検査済証番号」とその「取得年月日」が必要になります。

売主がどちらの書類もきちんと保有していれば問題ないのですが、築年数が古い場合や親から相続した場合など、紛失されていることがあります。

確認済証や検査済証は紛失したら再発行されませんので、大切に保管しておかなければいけません。

## 確認済証と検査済証がないとどうして困るのか

これらの書類がないと不動産の売却が難しくなります。

- (理由 1) 建物が違反建築物とされると金融機関は法的リスクを負いたくないので買主は住宅ローンが組めません。
- (理由 2) 事情を知らずに購入した場合でも、万一、購入した建物が違反建築物に該当してしまうと解体を命じられることがあります。
- (理由 3) 建物の適法性が証明できなければ、買主は増築や用途変更ができないおそれがあります。

## 確認済証や検査済証を紛失した場合はどうしたらよいか

これらの書類がない場合の対処法が2つあります。

### (対処法 1) 建築計画概要書の閲覧

役所にある建築計画概要書には、建築主・代理人・設計者・工事管理者・工事施工者の住所氏名、敷地面積、床面積、構造、高さ、階数等の建物の概要や見取り図、配置図などが記載されており、建築確認番号・検査済証番号と取得年月日も記載されています。

閲覧は無料ですが、写真撮影やコピーは認められておらず、窓口で手書きやパソコンでの書き写ししか認められていません。

### (対処法 2) 建築確認等台帳記載事項証明書の取得

**建築確認等台帳記載事項証明書**とは、紛失した**確認済証**の代わりとして発行される証明書です。確認申請をした役所で取得することができます。

福岡市の場合、証明書の発行手数料は1件につき300円です。

なお、台帳自体が存在しない場合は発行されません。

申請書は福岡市のホームページからダウンロードすることができますが、証明書の交付申請は必ず役所に出向いて行う必要があります。発行に2～3日ほどかかるため、返信用レターパックをご持参ください。

確認済証と検査済証は売却の場合だけでなく、増改築や用途変更をする場合にも必要となりますので、大切に保管されているか確認しておいてください。本件でご不明のことがございましたら、弊社の担当者または勝木までお気軽にお尋ねください。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部：勝木 龍巳  
TEL 092-713-5600

## REAL ESTATE NEWS

リノベーション  
Renovation

## 賃貸物件のリノベーション

賃貸物件にとって、リノベーションは物件の価値を高め、収益力を高める可能性があります。空室率の上昇や競合物件との差別化が課題となる中、適切なリノベーションは入居者の満足度を高め、安定経営に寄与する可能性があります。ここでは、リノベーションとリフォーム・原状回復の違い、期待できるメリットについて解説します。



## リノベーションとリフォーム・原状回復の違い

リノベーション、リフォーム、原状回復は目的と内容が異なります。リノベーションは、物件の価値や機能を向上させる大規模な改修です。間取り変更や最新設備の導入で、現代のライフスタイルに合った住空間を創出します。賃貸では、入居率や賃料の向上が期待できます。一方、リフォームは、老朽化した設備や内装を修復・交換し、元の状態に近づける小規模な工事です。例えば、壁紙の張り替えや水栓の交換が該当します。原状回復は、退去後に物件を入居前の状態に戻す作業で、クリーニングや軽微な修繕が中心です。リノベーションは投資額が大きい分、収益力向上や長期入居に繋がる可能性があります。

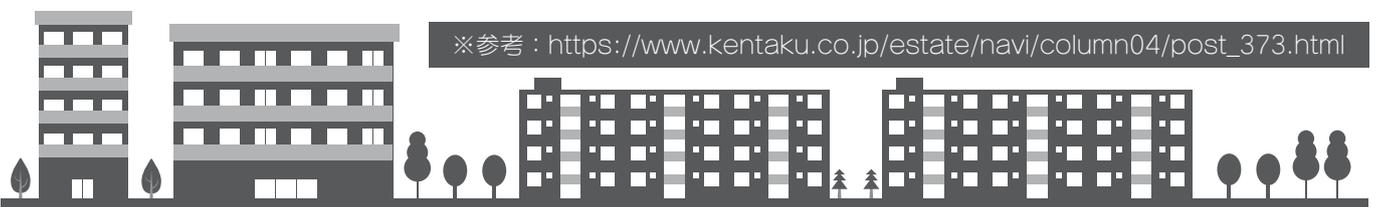


## リノベーションで期待できるメリット

リノベーションは物件の魅力を高め、入居率を向上させる可能性があります。築古物件は設備の老朽化やデザインの陳腐化で魅力が薄れますが、現代のニーズに応じた改修で競争力を取り戻すことができます。例えば、キッチンやバスルームの更新は生活の質を高め、IHコンロや追い焚き機能付き浴槽は単身者やファミリー世帯に人気があります。壁紙やフローリングの刷新は清潔感を演出し、内見時の印象を改善、早期契約に繋がる可能性があります。賃料引き上げも期待でき、付加価値の高い物件は収益向上が見込めます。入居者満足度の向上は長期入居を促し、空室リスクや再募集コストを軽減、資産価値の維持・向上に寄与する可能性があります。

リノベーションは、リフォームや原状回復と異なり、物件の価値を高める可能性がある戦略です。ターゲット層のニーズを捉え、費用対効果の高い改修で競争力を強化できます。地域需要やトレンドを踏まえた投資は、空室対策、賃料アップ、資産価値向上に繋がる可能性があります。

※参考：[https://www.kentaku.co.jp/estate/navi/column04/post\\_373.html](https://www.kentaku.co.jp/estate/navi/column04/post_373.html)



# 旅ノート a Day Off 長崎県島原半島について

営業推進課：浦山 美樹

少し前になりますが、今年の冬に長崎県の島原半島に旅行に行ってきました。島原半島の中央部には普賢岳を主峰とする 20 以上の火山群があり、総称して雲仙岳と呼びます。この普賢岳は 33 年前の 1991 年に噴火。同年 6 月には大規模火砕流が発生しました。198 年ぶりの噴火でした。死者・行方不明者 43 名、焼失建物 179 棟、経済被害は 2,300 億円に達したと言われています。



当時私は小学 6 年生だったのですが、修学旅行先が長崎で、出発する直前の出来事でした。緊急の保護者説明会が開かれ、結局コースを変更したものの、予定通り長崎県に修学旅行へ行くことになりました。普賢岳から噴煙が昇っていたのを見て恐ろしく思ったことを、今でも覚えています。



参考：一般社団法人 雲仙観光局  
<https://unzen-dmo.com/wp-content/uploads/2022/12/FindUNZEN-MAP.pdf>

この雲仙岳噴火災害の教訓を正確に後世へ伝えるため、土石流が海を埋めてできた新しい土地に建設されたのが、日本初の体験型火山ミュージアム「がまだすドーム（雲仙岳災害記念館）」です。「がまだす」とは島原地方の方言で「がんばる」という意味で、「火山被害による教訓」や「災害からの力強い復興」を伝えるだけでなく、活火山が生み出すさまざまな火山資源について学ぶことができる学習拠点であり、火山との共生を念頭においた地域振興の拠点です。

確かに、旅行中は雲仙温泉という乳白色で泉質のよい温泉に入ったり、雲仙地獄めぐりをしたり、火山の恩恵を受けることが多く、まさに島原が火山と共生している場所だと感じました。肝心の「がまだすドーム」はリニューアル工事中で残念ながら見学することはできませんでしたが、近くに火砕流で埋没した家屋が保存、展示されており、被害の爪痕をみることができました。島原城に、大規模火砕流で消防団員だった父親を亡くした中学 1 年生の手記が展示されていました。私と同世代の子が、このような悲しい目に遭ったかと思うと辛い気持ちになりましたが、それでも島原で暮らしていく決意も書かれてあり、とても力強く、私の方が勇気づけられました。

島原は、新しいお店がポツポツ点在しますので、よく下調べをした上で、がまだすドームに足を運び、またいつか行ってみたいと思います。



普賢岳 google Map

# ト 雑学 & 豆知識 リビニア

## 夏至とは

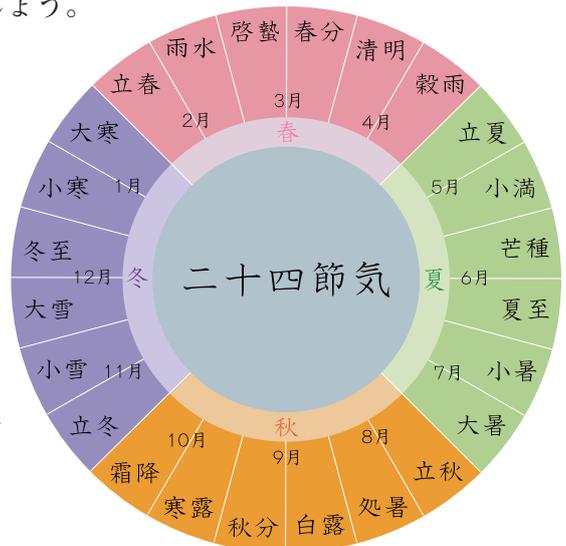
2025年の夏至(げし)は、  
6月21日(土)です。

どういいう日？

夏至とは、北半球において太陽の位置が1年で最も高くなり、日照時間が最も長くなる日のこと。夏至の日は正午ごろにほぼ真上から太陽の光があたるので、影がとても短くなります。また、日の入りが遅いので、日が伸びたことを実感する方も多いでしょう。

### ●夏至は夏の真ん中にあたる？ 「二十四節気」とは？

夏至は二十四節気(にじゅうしせつき)の一つです。「夏至」は「立夏」と「立秋」のちょうど真ん中で、暦の上では夏の真ん中になります。二十四節気は期間なので、「夏至」の期間は6月21日ごろから7月7日ごろ(小暑の前日)までの約15日間です。ただ、夏至の場合は「1年で最も昼の時間が長い日」として親しまれてきたので、一般的には夏至の始まりの日をさすことが多いです。



### ●夏至には以下の3つの七十二候があります。いずれも風雅な言葉です。

【乃東枯(なつかれくさかるる)】6月21日ごろ

夏枯草(なつかれくさ/かごそう)の花が黒ずみ枯れたように見えるころ。夏枯草は、うつぼ草のことです。

【菖蒲華(あやめはなさく)】6月26日ごろ

あやめの花が咲き始めるころ。端午の節句に用いる菖蒲(しょうぶ)ではなく、花菖蒲のことです。

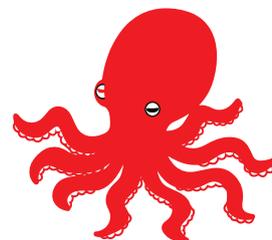
【半夏生(はんげしょうず)】7月1日ごろ

半夏(はんげ)が生え始めるころ。田植えを終える目安とされてきました。半夏は、烏柄杓(からすびしゃく)のことです。

## ●夏至に食べるものは？ 関西ではタコを食べる風習も

夏至は、春分、秋分、冬至とともに、二十四節気の柱をなす日です。ご存じのとおり、春分、秋分は国民の休日になります。また、冬至にはカボチャを食べたり柚子湯に入ったりするなど季節を感じさせる風習が色濃く残っています。ところが、夏至は全国的な行事や風習をあまり聞きません。理由は諸説ありますが、田植えの真ただ中だったということが関係しているようです。

関西では、稲の根がタコの足のようによく深く、広く根付いてほしいと願い、タコを食べます。また、愛知には、不老長寿の果物といわれたイチジクを、田楽踊りに由来する味噌田楽で食べる風習もあるそうです。



## ●夏至の行事とは？ 日本では昨今「キャンドルナイト」が人気

太陽の動きに深く関わる夏至。北極では太陽が沈まない「白夜」となり、南極では太陽が現れない「極夜」となるなど、地球上でさまざまな気象の変化がみられます。

日本では昨今、夏至や冬至の日に電気を消してろうそくを灯す「キャンドルナイト」の活動に参加する方が増えています。家庭で身近にできるエコアクションとして定着してきたようです。

## ●世界各地でも夏至祭(ミッドサマー)が行われます。

イギリスのストーンヘンジや、スウェーデンなど北欧が有名です。

### 【イギリスの夏至】

イングランド南部にある巨大な環状列石「ストーンヘンジ」。紀元前 2500 年ごろに神殿として建てられた可能性があると考えられていて、ユネスコ (UNESCO、国連教育科学文化機関) の世界文化遺産にも登録されています。

夏至の日には、中心の祭壇石とその他の主な石の直線上に太陽が昇ります。この特別な日を祝う為、毎年夏至の祭典が行われ、多くの人が訪れます。



ストーンヘンジ/イギリス

### 【スウェーデンの夏至】

長く暗い冬が終わり、明るい日差しがまぶしく輝くスウェーデンの初夏。6、7月には白夜となり、日照時間が 20 時間近くにもなるのだとか。夏至に合わせて行われる「ミッドサマー」は、長い冬が終わり夏の到来を祝うお祭りで、スウェーデンではクリスマス、イースターと並び最も重要な年間行事の一つです。もともとは夏至に近い洗礼者ヨハネの祝日に合わせて行われていましたが、現在は夏至に最も近い土曜日とその前日に行われています。

白樺の葉と季節の野花で飾ったメイポールを立て、花の冠を準備し、メイポールの周りで老若男女が伝統のフォークダンスを踊ります。そして、スナップス (Snaps) と呼ばれる蒸留酒を片手に新じゃがやニンジンがメインの食事を楽しみ、イチゴのデザートを食べるのが定番です。

参考 : <https://uchi.tokyo-gas.co.jp/topics/7249>



## ★改正戸籍法 5月26日施行、戸籍に「読み仮名（よみがな）」

法務省

改正戸籍法が5月26日に施行された。5月26日以降に本籍地の市町村から全ての国民に向けて、戸籍に新たに記載される予定の「読み仮名」が通知される。住民基本台帳と同じ「読み仮名」とするため新たな手続きは原則不要だが、誤記などがあった場合は届け出すことになる。パスポートなどの読み方と相違ないか、確認が必要だ。また、同日以降に出生届を出す新生児の親は要注意だ。赤ちゃんの名前の漢字の読み方を巡り、新たなルールが条文に盛り込まれ、「氏名として用いられる文字の読み方として一般に認められているものでなければならない」。常識的に読みにくい、いわゆる「キラキラネーム」などの適否を判断する基準ができた。

## ★分譲マンションの管理費、修繕積立金の上昇

さくら事務所

個人向け住宅診断やマンション管理組合向けコンサルティングを展開しているさくら事務所（東京都渋谷区）は4月2日、2024年に分譲された東京都心9区（千代田・中央・港・新宿・渋谷・目黒・品川・世田谷・江東）の新築マンションを対象に、管理費と修繕積立金の調査結果を公表した。その結果、管理費の平均が1平方メートルあたり512.1円となり、調査を開始してから初めて500円台に達した。新型コロナ前の2019年と比べると34%の上昇だ。上昇の要因としては、①管理員・清掃員などの人件費高騰②ジムやラウンジなど共用施設の高級化による維持・管理費の増大、③資材・光熱費の高騰が挙げられている。修繕積立金の平均も1平方メートルあたり173.0円となったが、24年の国土交通省のガイドラインや分譲当初の設定額自体が上昇傾向にあること、工事費価格高騰に伴う将来的な維持管理コストの増加が見込まれることから、更なる上昇が考えられる。

## ★東京・千代田区の「環境先進ハイクオリティマンション」完売

東急不動産

東急不動産は千代田区で開発した「環境先進」の「ブランズ千代田富士見」全65戸の完売を発表した。同社の旗艦物件と位置づけている。同区内の中高層分譲マンションで初めて「ZEH-M Oriented」を取得した。案内開始時から建設費の上昇もあり、販売価格の見直しもあるが、平均坪単価が1,090万円、最高販売価格が「ブランズ」シリーズ過去最高の「13億円」までに上昇した。全戸完売は、立地の希少性・優位性はもちろん、専有部及び共用部の設備仕様やデザイン、環境性能、ソフト面のサービスなどの水準が高く、顧客からも高い評価があった。著名な建築家である隈研吾氏がデザイン監修を担当し、意匠性も追求した。



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