



令和3年6月10日  
Vol. 200

発行所 加来不動産株式会社  
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一  
〇九三九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

### 梅雨本番です

九州では今年、統計史上2番目に早い梅雨入りとなりました。日ごとの気温差も大きいので体調管理にはお気をつけください。  
少し帰りがおそくなった日、帰宅途中にある田んぼから、カエルの大合唱が聴こえました。「音」からも季節を感じる事ができた瞬間でした。

西村



Q、【今後、不動産を相続した場合、相続登記が義務化されると聞きました。また、ほったらかすと過料の対象にもなるという耳にしました。もし、遺産分割がうまくいかなくても過料の対象となるのか心配しています。】



A、相続登記の義務化が2024年度に施行される予定です。ほったらかすと過料の対象となります。遺産分割協議がまとまらなかった場合、別の手続きをすることで、いったん相続登記の義務を免れられます。

### 相続登記と住所変更登記の義務化

#### 法改正の背景

相続登記と住所変更登記が義務化される背景には「所有者不明土地」の問題が大きいかかわっています。  
平成30年版国土交通省土地白書によると所有者不明土地が発生する大きな原因として、**不動産の相続登記がされないことが約66.7%、そして約32.4%が住所変更登記がされないこと**として、あげられています。



現状、相続登記は義務ではないので、手間や登記費用の出費をさらったり、遺産分割協議が面倒、法定相続人間の話し合いがまとまらないなどの理由で登記されないまま放置されるケースが多くなっています。  
また、住所変更登記も義務化されていまいことから、実際の住所が反映されておらず、所有者へ連絡をとろうとしても居場所がわからないという問題も発生しています。

#### 相続登記の義務化のポイント

相続登記の義務化は、2024年度に施行される予定です。

まず、相続登記の義務化に伴う改正ポイントをご説明します。

① **相続の開始を知って、かつ、所有権を取得したと知った日から3年以内に登記・名義変更をしない**と10万円以下の過料の対象となる。

② **遺産分割がまとまらず相続登記をできない場合には、相続人であることを申告すれば相続登記をする義務は免れます。**その場合には、法務局（登記官）が登記簿に申告をした者の氏名・住所などを記録する（相続人申告登記（仮称））。

③ **相続人申告後、その後の遺産分割協議によって不動産の所有権を取得したときは、遺産分割の日から3年以内に登記しなければならぬ義務が発生する。**

ほかにもありますが、大きく3点があげられます。

#### 住所・氏名変更登記の義務化

**転居や婚姻などで住所や氏名が変わった場合、2年以内に変更登記を申請することが義務化されます。**この手続きをしないと5万円以下の過料の対象となります。法人が所有している場合も同様に変更登記が必要です。

#### まとめ

今後、登記簿に正しい所有者情報が反映されていくことにより、土地・国土の有効利用がされ、経済活動の活性化にもつながると考えられています。

《編集 井料》

### 突撃！となりの賃貸管理業務

今回は『インターホン』のお話です。

従来は受話器を使った音声通話のみだったものが、現在はモニター付きが一般化してきています。「一般財団法人インターホン工業会」では設備の更新推奨時期を設置から15年と定めています。

インターホンの交換では賃料上昇までを望むことはできませんが、モニター付きが一般化してきている市況では、チャイムのみや音声通話タイプではお部屋を選べなくなってしまうです。防犯面から敬遠されがちな1階のお部屋の空室では特に注意が必要です。



**設置費用は2万円ほどとなり、設置工事は2時間程度と入居者がいても手早く完了します。**

故障していても、古くなったインターホンでは、既存入居者の満足につながりません。またインターネットの情報から、空き部屋にモニター付インターホンがあることを見た既存入居者が、その情報を元に退去に至った事例もあります。

こういった観点からも、事前対応やスピード感を持った対応が必須となりそうです。

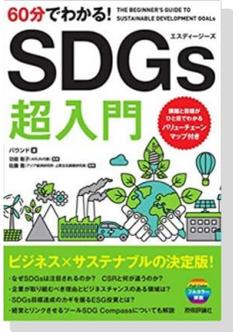
《資産管理部 柴田》



西村の

## 先月のグッときた本の紹介

『60分でわかる！  
SDGs 超入門』



著者:バウンド  
発行:技術評論社

最近よく目にする「SDGs」。当社でも北九州市のSDGsクラブに加盟し、社内にも新たにSDGs委員会が発足したりと、社をあげて取り組んでいるものの、そもそもの理念や目指すところがどこなのか？が気になり、読んでみました。

「人類と地球を守るために達成しなければならない国際的約束」「相互に関連するSDGsの複数ゴールの同時解決をもたらす取組み」「理念は『誰ひとり取り残さない』」など、壮大な印象も受ける一方で、**SDGsに反する企業は、相応の代償を課せられる社会になってきている**というところが目にとまりました。環境意識や人権意識の高まりから、消費者や取引先、投資家などは、企業の取組みで、購買や取引先などを選んでいく現状がすでにあるということ

## ひとこと不動産業界

“低未利用土地等の100万円特別控除の特例の創設”

低未利用土地（著しく劣っていると認められる土地）を売却する場合において、買主が購入後利用し且つ譲渡対価が500万円以下など、他要件を満たす場合、譲渡所得金額から100万円を控除することができるとなった。土地等所在地の市町村長または特別区長の確認が必要となる。

## ウチ。こんなことやってます

山々の緑も、雨に打たれて色こくなり  
ました。みなさまお変わりなくお過ごし  
でしょうか。

ひだまり部では毎月、定例会を開き、  
近況報告や活動内容を話し合っています。  
どんなことをしたら、お客様によるこん  
で頂けるのか、自分たちがワクワクする  
ようなことを考えていると、その会議の  
場はとても楽しい時間となります♪

今後の活動としては、朝の掃除を手際  
よくおこなえるようにしていくこと、掃  
除道具の整理整頓に取り組んでいきます。  
単なる『朝掃除』ではなく名前をつけた  
いねということになり、皆で話し合い  
『ときめき朝掃除♪』なんていいのでは  
と。どうせするのなら掃除の時間は音楽を  
流してみるのもやる気が出てよさそうと  
いう意見もりました。次回の定例会では  
今回の意見をもとに、まとめていきます。



毎日する掃除です。気持ちのいいス  
タートが切れるようにスタッフ皆で取  
組んでいきたいと思えます。

『スタッフが働きやすい会社、お客様に  
居心地の良い空間を提供していきます』

《ひだまり部 加来 ゆかり》

## 柴田 知彦の感動体験

北九州市民なら登山でなくて  
も、車、遠足、ケープルカーと  
なんらか登ったことがあるはず  
の『皿倉山』。

北九州ならだいたいどこから  
でも見える『皿倉山』。  
そんな北九州の象徴に登ってき  
ました。

※だいたい誰でも言いながら、  
私は23年ぶり2回目の皿倉山  
です。



標高622メートルは北九州  
市内では4番目の高さ。今回  
登った『煌彩の森（こうさいの  
もり）コース』は、登山口から  
急こう配がつづく上級者向け  
コースで、一番急なところでは  
100m進むのに、実に70m  
も登ります。



さすがの象徴皿倉山というべ  
きか、登山客だらけです。これ  
だけ人で行き交う登山ははじ  
めてなこともあり、登るスピー  
ドをなかなかつかめず、ペー  
スはやや乱れ気味。。。

それでも、終始高い樹木が陽  
をさえぎってくれるおかげで、  
非常に涼しく登ることができ  
ました。



標準タイムよりも早く、約1  
時間15分で山頂へ。北九州の  
中心の『皿』というだけあって、  
とおく宗像から北九州空港まで  
望むことができました。



登って、おりて、休憩を加え、  
おおよそ3時間30分程度です  
が、自然を満喫することができ  
ました。登山客がおおかつたので、  
少しせわしない登山でしたが、  
疲れきった身体と頭を空っぽに  
して、気持ちリセットするこ  
とができました。

今回もパートナーをつとめて  
いただいた西村さん、本当にあ  
りがとうございます！

《柴田 知彦》