

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓 紫陽花が雨に映える季節となりましたが、お変わりありませんでしょうか。

今年も遂に梅雨の時期が到来しました。梅雨という言葉の由来について皆様はご存知でしょうか。梅雨は木の葉などの上の雨水を指す露(つゆ)とかけている、または梅が完熟してつぶれる潰ゆ(つゆ)という古い言い伝えがあるそうです。また、梅雨という天気の変化に梅が使われるのはこの雨ばかりの気候が続く時期にちょうど梅が実る頃だからだそうです。

普段何気なく言葉にして

いることでも、深く掘り下げてみると深い意味に気づくことがあります。梅雨の時期はジメジメして気分が落ちがちな季節ではありませんが、考え方・捉え方一つで良い気分転換になったり知識が深められたりします。下旬には夏至の日を迎え、いよいよ本格的な夏が始まります。夏前にほんの少し雨の音を楽しむ時間と捉えてもいいかもしれません。

末筆ながら、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS
02
民泊ってどうなの？

新型コロナウイルスが5類に移行して一年、街はすっかり元の賑わいを取り戻しました。インバウンドという言葉が定着し、それに伴い外国人をターゲットにした事業が盛んです。中でも「民泊」と呼ばれる宿泊施設は、観光地のみならず地方にも増えています。

新たに建築しなくても、賃貸物件や戸建てをリフォームすることで民泊施設が出来るので、新規参入しやすい事業といえます。

民泊と聞いて、トラブルが多いのではないかと思われる方も少なくないのでは。過去には衛生面や安全面に問題があったり、宿泊者のモラルが低かったり、といったことが問題視されてきました。そこで、平成29年に住宅宿泊事業(民泊新法)が成立し、一定のルールが決められました。運営についても、様々な進歩を遂げ、今や外国人だけでなく日本人も安心して気軽に楽しめる施設となりました。

実は先日、民泊初体験の旅をしてまいりました。京都の繁華街に近く、街並みに溶け込む風



情の宿です。田舎の実家のような雰囲気、満足度は1000%(笑)。とても良かったです。民泊事業を行う予定は今のところありませんが、事業者目線で考えると、「民泊」とは地域とのマッチングではないかなと。その地域、ターゲットに刺さる部屋づくり。運営、宿泊費、プラスアルファのサービス。地域の数だけ民泊の可能性は広がるのではないのでしょうか。とりあえず今のところは、宿泊者側として、楽しんでいこうと思っています。

相続登記義務化 広がる負担感と不動産オーナーへの影響

相続登記義務化の背景

相続登記とは

相続登記とは、相続した土地や建物について、不動産登記簿の名義を変更することです。登記簿上の名義は自動的に変更されません。その不動産の固定資産税を支払うことになったとしても、

名義が変わったことにはなりません。名義を変更するには、法務局に申請する必要があります。法改正以前、相続による所有権の移転登記は任意でした。それがなぜ、義務化されるに至ったのでしょうか。

増え続ける所在者不明土地

相続が発生しても相続登記がなされない不動産が多くあります。何代も前の所有者が登記簿に記載されたまま、相続が繰り返されると、真の所有者を割り出すことは困難です。そのような「所有者不明土地」は全国に存在し、一説ではその面積は九州全体の面積より広いと言われています。その結果、公共工事が阻害されたり、管理がなされず環境が悪化したりといった社会問題になっています。この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が令和6年4月より義務化されることとなりました。正当な理由なく相続登記を行わない場合は10万円以下の過料の適用対象となります。

相続登記をするためには

相続登記の流れ

相続登記は、相続が発生し、不動産を相続で取得した日、または取得したことを知った日から3年以内に行うこととされています。不動産を所有している人が亡くなった場合、一般的な流れは次のようになります。(遺言があった場合を除く)

① 相続する不動産の特定、法定相続人の範囲の確認

相続人や親族も知らない不動産がある場合もあります。固定資産税の納付書などで確認します。また法定相続人の確定にあたっては、戸籍・除籍等の収集が必要です。

② 相続財産をどう分けるかを協議し、その結果を文書にする

遺産分割協議書は相続人全員が実印で捺印する必要があります。連絡が取れない相続人がいた場合、時間も手間もかかります。

③ 不動産登記申請書を作成し必要な証明書類(戸籍謄本、遺産分割協議書など)を揃える

④ 管轄の法務局に登記申請をする

協議がうまくいかないこともある

このうち、①、③、④は司法書士などの専門家に依頼することで、手間を省くことができますが、②については、各相続人の考えや背景もあり、長引くことも予想されます。協議がつかない、または一部の相続人と連絡がつかない等、相続登記の期限が過ぎてしまうことが予想される場合は、「相続人申告登記」という制度が設けられています。これは、相続人が申告義務を果たすために、相続人の一人もしくは複数人が、確かに相続人であることを登記するためのものです。しかし、この登記をもって、不動産を売却するなどの行為はできません。

不動産オーナーが留意すべきこと

不動産、特に収益物件については、次世代へどう引き継ぐかが重要な課題です。遺言や信託など、自分の想いを伝える方法を利用し、相続人に過度な負担や必要のない争い事を生まないように配慮することは、不動産運営と同じレベルで検討していく必要があるでしょう。

