

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 相続登記の義務化！
2. 不動産投資のリスク！
3. 高齢者の入居相談が増加！
4. 人生100年と言うけれど！
5. 音信不通の身内がいたら
6. 今月のリフォーム事情！

平和な世界を早く・・・！

気づいたら、世界の大国は武器や核をたくさん保有していたのでした。平和な日本では考えられないこと。世界との貿易がなければ私たちの日常生活も無かったという事も知りました。早く国同士が仲良く平和な世界になって欲しいです。



たかし

1. 相続登記の義務化！

岡山 貴紀

5月になりました。世間ではコロナに対する考え方が少しずつ変化しており、少しずつですがイベントや興行など人が集まる場所も増えてきています。基本的な対策さえしていればそれほど恐れるものではないということだとは思いますが、それでもやはりコロナの影響は続いています。

日常を取り戻せるまであと少し、といったところでしょう。現在、特例承認を受けている新型コロナウイルス感染症経口治療薬（飲み薬）が、少しでも早く、広く普及されるようになればいいですね。

五月晴れと鯉のぼりがあふれる季節です。子供の出産率が、下がりつつある中、子育ての負担を軽減するため、ホッと見かけます。この時代は、大人になっても生活ができません！



さて、ずいぶん前から全国的に問題となっている空き家問題ですが、相続登記の義務化が施行されるようになることはご存知でしょうか。放置されている空き家や土地の解消に向けた対策の一環として、2021年4月21日に「不動産登記法の改正」が成立し、2024年4月1日より「相続登記」が義務化されることになりました。

これまで相続登記は義務ではなかったために、登記されないまま所有者が不明になって

しまった空き家や土地も少なくありません。そうした管理もされない空き家や土地の発生の抑制を目的にした法改正です。

2024年4月1日以降は、土地所有者が亡くなると、相続人は不動産の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務づけられ、**正当な理由なく申請を怠ると、10万円以下の過料が科される**ことになります。

なお、不動産登記法の改正とともに、所有者が不明の土地を円滑に利用するために民法の一部が改正されたほか、相続や遺贈によって取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする**相続土地国庫帰属法**も創設されました。

2024年4月の義務化開始までに時間はあるものの、認知度はかなり低いようです。今後は、認知の向上を図る取組みが活発に行われると思いますが、はたして義務化が始まるまでに空き家所有者の間で認知が十分に広がるのか、ということが課題として取り上げられているそうです。

また、空き家の残置物で困っている、という話も多くあるようで、売却するにしても片

お勧め物件情報！

内野本郷テラスハウス



賃貸テラスハウス

住所 西区内野本郷
交通 宮原駅 徒歩15分
賃料 75000円
敷金/礼金 0/0
間取り 2DK 55㎡
駐車場 あり（込）

【設備】LPG・TVドアホン
ガスコンロ・下駄箱・給湯・
温水洗浄便座・追い焚き・
エアコン3台・シャンプード
レッサー・犬飼育（敷金1）

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1301
お客様ご相談窓口 0120-241-060
〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

http://yamatokun.info/ mail info@yamatokun.com

■定休日 毎火曜
■営業時間 10～19



岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



付けるのが大変で話が進まず、結局はそのまま放置してしまう例もあるとか。いくら身の回りの整理や終活をしても、家財道具をゼロにはできないですし、**親などの思い出のつまったものも多いので**、相続した家族で丁寧に処理したいという思いもあるでしょう。

その一方で、高齢化が進んで、相続する側も高齢になり、自力での処理は物理的にも、肉体的にも難しいということも少なくないそうです。

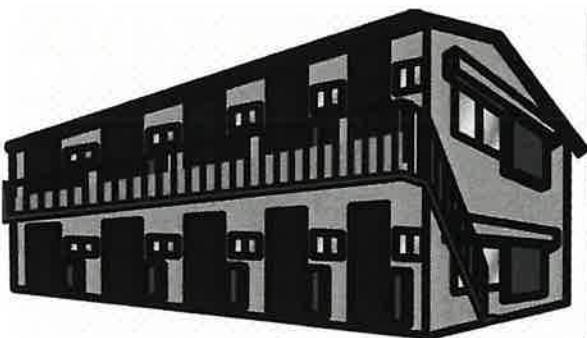
また、住まいを相続しなくても、残置物の処理が発生することがあります。たとえば、**高齢者が介護つき老人ホームなどに入居すると、残された家財道具の大半は不要となり、その処理が必要になります。**このように残置物の処理は、空き家になる前から発生することもあり、身近な問題と言えます。

私の妻の実家には義理の母が一人で住んでいるのですが、先日足を骨折して手術を受け現在リハビリ中です。万が一リハビリが上手くいかず一人での生活が困難になった場合、**妻の実家は空き家となるかもしれません。**

空き家問題は私にとっても身近であり、そうなった時にどうするのか、**早いうちから当事者で話し合っておく必要があります。**私自身がそういった問題に現在進行形で取り組んでいますので、もし空き家問題でお困りの方がいらっしゃいましたらお気軽にご相談下さい。

2. 不動産投資のリスク！

投資用物件の購入を検討されているお客様が来店されました。まだ40歳前後の若い方でサラリーマンです。**賃貸経営が勉強できるサイトなどを活用して、購入から管理まで非常に詳しい知識を持っておられました。**



賃貸経営はリスクを伴います。慎重に検討を！

購入予定の物件はそれほど古くなく、駅から徒歩圏内で購入検討に値すると思います。心配なところは**35年ローン**を組まれる事、時代の変化に伴い家賃が下がること、修理代をどの程度必要なのか、利回りが下がった時にどうされるのか、などです。

お客様は資金面など余裕をもって考えておられるようでした。そこで購入後の管理についてご説明しました。**これからの賃貸経営には管理委託契約が必須です。**賃貸経営は家賃の入金に問題が無ければ良いのではなく、重要なのはその他にも「**トラブル・修理・事故など**」です。**遠方の管理会社では対処に時間が掛かり、費用が高くなることもあります。**アプローチの管理委託のご説明をしましたら検討されるとの事でした。

世の中全体に言えることなのですが、コロナ禍になってからテレワークが多くなり、外出や友人関係にも変化が起きました。その結果、精神的に病を抱える方が多くなり、発病までしなくても**自己主張をする方が増え、トラブルが起きて話し合いで解決する事が難しくなってきました。**家主様が直接トラブル解決に関わると、**問題がもっと大きくなる可能性もあります。**

参考に**不動産投資におけるリスク**をご説明致します。大まかには1.換金性 2.借金 3.空室 4.滞納 5.物件価格下落 6.家賃下落 7.地震 8.火災 9.入居者の事件、事故です。

1. 換金性

不動産は売出してすぐに買い手がついても融資や登記手続きなどで現金化するのに時間がかかります。

2. 借金（アパートローンの過剰利用）

アパートローンは必要以上に借り過ぎない、金利上昇も視野に入れたシミュレーションで対応しましょう。

3. 空室

空室対策に画期的なものはありません。賃貸需要の高いエリアを選び、既存の入居者を大切にしましょう。

4. 滞納

家賃の滞納は、後手にまわればまわるほど回収が困難になります。督促業務は管理会社など専門家に頼みましょう。保証会社の利用は必須です。

5. 物件価格下落

不動産市況の変化や築年数の経過等の理由で物件価格は下落していきます。好立地物件は価値が下がりにくいと言われます。

6. 家賃下落

物件価格と同様に築年数の経過とともに必ず家賃は下がります。やはり立地条件の

良い物件は家賃が下がりにくい傾向があります。設備の老朽化も賃料に影響しますので定期的なリフォームは必要です。

7. 地震

日本は地震の多い国なので避けようがありません。地震保険に加入することでリスクを軽減できます。

また、耐震基準の変わった1981年6月以降に建築確認を取得して建てられた物件は地震による建物被害が少なかったことが報告されていますので、築年数も確認しましょう。

8. 火災

火災保険に入ることは当然です。（建物保険）借主も保険に加入義務があります。（借家人賠償保険）

9. 入居者の事件、事故

これは防ぎようがありません。最近は事件・事故に対応した保険に加入することができるので検討してみてもいいのでは？。

賃貸経営は投資なのでリスクはあります。どうしても防ぎようのないものもありますが、多くは物件の選定の部分でクリアできるものです。利回りが高い物件ほどリスクが高くなりますのでリターンとリスクのバランスを考えましょう。

まもなく梅雨入りです。花を見て季節を感じます。



3. 高齢者の入居相談が増加！

最近のお問い合わせで多いと感じるのは「高齢者の入居相談」です。息子さんたちからのお問い合わせが多いのですが、親の年齢が80歳を超える人が多いです。単身者だけではなくて高齢夫婦の賃貸物件への入居希望も多く実情としては子供さんたちの住む家が狭くて同居できない等の事情があるようです。

90歳の母と同居していると、加齢による行動や能力の低下を認識できます。私の母は農家に嫁いで農作業を手伝っていましたが父の仕事の関係で長年働いてきました。今で

いうとバリバリのキャリアウーマンでした。

母は携帯電話が出るとすぐに使い始めました。ハンドバック位の大きなボックスと一緒に。スマホしか使っていない若い人には想像が出来ないでしょうね。最新情報を得ていつも使いこなしていて、仕事でもバリバリ活躍していた母ですが、80歳を過ぎると能力がガクンと落ちました。それは当然の事です。

今では定年が55歳という時代があった事が想像出来ません。しかし、能力的に第一線を退くのが今でもその年齢だと感じます。60歳になり体力の低下を感じ、65歳を過ぎると記憶力も悪くなり、体のあちこちの支障を感じます。病気になる人は多いのですが年を取ったら誰でも悪いところがあって当然です。

母の日に贈り物が届くと幸せいっぱいになります。



昔は少々悪いところがあっても病院には行っていなかったのでしょうか。今では少し悪いところがあるとすぐに病院に行って治療して貰い、クスリを処方して貰えます。そして長生きします。長生きは良い事です、若いうちに老後の事を考えて住居や施設などを手配しておく事が一番重要だと考えます。

年を取ってからは独立した生活が難しくなり、子供たちを頼って住まいや介護を頼む人が急増しています。子供たちがいても、力になれる人は少なく、高齢者の生活保護受給者が増えています。

昨年後半から知り合いやお客様が亡くなる方が増えています。病気・自然死・孤独死など、いろいろなケースに対応しています。家主様はリスクを考えて高齢者の入居を断られる方もおられます。

高齢者の施設に入るには費用面などハードルが高いです。自分自身も子供たちも「こんなに長生きするとは・・・」と悩んでいる方も

多いのが現実です。前もって自分自身で老後の生活を準備しておけば、なんの問題も無い事なのですが、その時代を必死に生きてきた人にとっては余裕がありません。例えば生活保護を受けられたとしても、高齢者だけの生活はガスの使用や鍵の掛け忘れ、詐欺被害・孤独死などのリスクが高いです。

生活保護費を出すのであれば、公的機関が高齢者だけで生活できる建物を確保して、困っている人々を救済して頂きたいと考えます。国に対してどなたか議員さんでも働きかけて頂けないでしょうか？



赤のカーネーションにつけられた花言葉はまさにそのまま
「母への愛」

4. 人生100年と言うけれど！

朝日新聞に掲載されていました。

100年時代の悩み・・・若い年代は将来の年金や非正規社員のため生活が大変だとか、今の仕事のことや将来のことが悩み。

60代からは

60代・・・

- ・足りない年金、受給を始めたが年金だけでは暮らせないためまた働きだしたとか言う人も多い。
- ・コロナ禍で施設に入所している親とガラス越し面会しかできないという悩み。
- ・男性介護への偏見と言うのもありました。
- ・親の介護で離職して介護していたら近所の人からあの人まだ若いのに働かないのかしらとか思われている。

70代・・・

- ・男尊女卑の夫とこのままずっと世話をさせられ暮らすのか、離婚を考えているという女性。
- ・初期の認知症と言われ妻と二人暮らしで子供もおらず、頼れる親族もいない。介護やお金の問題も含めて不安。
- ・子供が独身で安定した職に就いておらず将来が心配という親。

80代・・・

- ・長年溜めたお金を詐欺被害に遭い、家族の信頼も失った。騙される自分が情けない。
- ・やたらと横文字が増えて、コロナワクチン

の予約もネットでとか言われてもわからないし、独居高齢者なのでどうしていいかわからない。

90代・・・

- ・デイサービスに通っているが最高齢で、みんなから「いつまでも元気でいてくださいね」と年寄り扱いされ仲間に入れない。
- ・耳が遠くなり人が悪口を言っているように感じ腹が立ってしょうがない。死ぬ前はもっと穏やかになると思っていたのに。

100歳・・・

- ・元気で独居。デイサービスに行き、配食も利用している。
- ・自分でトイレにも行け、暖かい日は草むしりもする。
- ・山奥なので急病になったら心配。娘と一緒に暮らそうと言ってくれるが住み慣れたここにいたい。

平均寿命

1970年	男性	69.31歳
	女性	74.66歳
2020年	男性	81.64歳
	女性	87.74歳

50年でずいぶん平均寿命が延びましたね。

100歳以上の人も1970年は310人だったのが、2021年は8万6510人で大半が女性です。1935年は平均寿命が40代後半だったそうですよ。

健康寿命は75歳でそこから何歳まで元気でいられるか。病気、転倒骨折、認知症と心配の種は尽きません。介護されないで生きて行くのが理想ですね。

朝早い人は5時頃から散歩
高齢者の夫婦が仲良く散歩
されているのを見かけます。
いつまでもお元気です！



5. 音信不通の身内がいたら！

めったにない事だと思いますが、身内に音信不通の人がいたら、遺産分割の協議をしたいときに手続きを無視して進めても良いのでしょうか？

音信不通の原因にもいろいろとあるようです。先日ご来店されたお客様は、**身内の暴力から身を隠すという理由で、施設に保護された方**でした。以前にも暴力夫から逃れるために母子が来られました。ただの行方不明ではない原因も考えられますので、以下の内容はいざという時に役立つことでしょう。

行方不明になる原因として、認知症・家族の暴力・精神的なストレスなどがあります。事件にあっていたら大変です。



遺産分割協議は相続人全員が話し合って内容を決めなければなりませんが、中には相続人と疎遠で居所や連絡先を全く知らず、話し合いができない場合もあります。ここでは、そんな音信不通の兄弟がいる時の遺産分割協議について解説します。

【遺産分割協議が必要な場合】

相続が発生した際、相続人間で受け取る遺産の内容や割合などを決める手続きが遺産分割協議です。しかし、遺産分割協議は必ずしなくてはならないものではありません。

例えば、遺言書が作成されている場合や相続人が一人しかいない場合などは協議するまでもなく相続の方針が決まっているため不要です。また、相続の方針について相続人全員が納得しており、名義変更が必要な遺産がなく、さらに相続税の申告をしなくてよい場合にも遺産分割協議をする必要はありません。

しかし、**不動産や有価証券、車両、船舶などの名義変更が必要な遺産がある場合や、相続税の申告をしなくてはならない場合は、相続人全員が納得していてもそれを証明するために遺産分割協議書を作成する必要があります。**

凍結された預貯金は相続人全員が金融機関の定めた用紙に記入することで解約が可能です。遠方に相続人がいる場合や複数の金融機関で手続きを要する場合には、遺産分割協議書を用意した方が負担を軽減できるでしょう。

また、手続き上必要ないとしても、**将来的に相続人間で紛争が生じる可能性がある場合は遺産分割協議書を作成しておいた方が無難**

です。

【音信不通の相続人がいる場合は無視して協議を進められるか】

音信不通の相続人がいた場合、手続きが進まないで無視して協議を進めてしまいたいと考える人は少なくありません。しかし、一部の相続人を除外した状態での遺産分割協議は法的に無効となりますので、他の方法で対処する必要があります。

なお、遺産分割の請求権は時効がありませんので、仮に一部の相続人を除いた状態で遺産分割を強行した場合でも、後に相手から請求されれば遺産分割協議のやり直しをしなければなりません。トラブルを避けるために法的に有効な状態で協議を行うようにしましょう。

【兄弟が音信不通になっている場合の手続き方法】

兄弟が音信不通の場合、まずは自分で調査を行います。音信不通の兄弟が結婚などで別の戸籍になっている場合、通常は戸籍を取得することができません。しかし、遺産分割協議のためという目的があれば、兄弟の戸籍でも取得可能です。**戸籍の付票を取得すれば、住民票に登録されている住所地も記載されています。**

ただし、住民票をそのままにして別の住所地へ引っ越している場合などはそれ以上追跡することができません。

住民票に記載されている住所に手紙を出しても返事がない場合は、弁護士や司法書士に相談しましょう。まずは現地調査を行い、それでも消息が分からなければ、裁判所に不在者財産管理人の選任申し立てを行います。

これは居所不明となっている相続人の代理人を裁判所が指定する手続きで、主に弁護士や司法書士などの専門家が選任されます。**不在者財産管理人は相続人の代理人として遺産分割協議に参加することが可能です。**

音信不通になって何年も経過している場合には、**失踪宣告の申し立てをすることもあります。**これは生死不明の状態である相続人が死亡したとみなすための手続きで、家庭裁判所に申し立てなければなりません。裁判所が失踪を認めた場合、相続人死亡と判断されて相続人から除外されます。ただし、**相続人に子供がいる場合にはその子供が新たな相続人**

となります。

【遺産分割協議は相続人全員の参加が必要】

このように、音信不通の相続人がいる場合でも、相続人全員がそろっている状態でなければ遺産分割協議は成立しません。不在者財産管理人の選任や失踪宣告の申し立ては時間がかかりますし、自分で手続きを行うのも困難です。兄弟と音信不通になっていて、調べても消息が分からない場合には、早めに専門家に相談することも検討してみましょう。

執筆者：FINANCIAL FIELD編集部

監修：新井智美

CFP(R)認定者、一級ファイナンシャルプランニング技能士(資産運用)DC(確定拠出年金)プランナー、住宅ローンアドバイザー、他

6. 今月のリフォーム事情！

フローリングの張り替え目安は約15年と言われていますが、水分や床材の腐食で平均よりも早く劣化してしまうことがあります。「年月が経てば少しは古くなるものだ」と気になるフローリングの劣化を放置し、張り替えのタイミングを逃すとリフォーム費用が余計にかさみます。特にフローリングが沈む場合は、要注意です。

よくある相談として「床がギシギシ音がするので、何とかしたい」、「床がふわふわ沈む感じがして気持ち悪い」などがあります。この違いはどこにあるのでしょうか。この2つは原因も異なり、早急に対処が必要なのはどちらかも知っておきましょう。

フローリングの傷は少ないうちに補修すれば費用が安く済みます。床がきしむと階下にも音が響きます。



床を歩く度にギシギシ鳴る場合、「床のきしみ」が起きています。フローリングは木を貼り合わせて作られています。湿気によって木材が伸縮・膨張するとフローリングのつなぎ目にずれができます。ずれた木材が互いにこすれ合う時にギシギシときしむ音が発生します。湿度の高い梅雨の時期だけであれば問題ありませんが、季節を問わず床がきしむ場合は、早めにフローリングの張り替えを行いましょう。

フローリングが浮いてフワフワしている場合や、歩く度にグッと床が沈み込む症場合は「床の沈み」が起きています。湿気が原因で起こります。床の沈みは、きしみよりも症状が重いので、すぐにリフォームを検討しましょう。フローリングのリフォーム方法には2種類あります。

1つ目は、張り替え工法です。張り替え工法とは、古いフローリングをすべて撤去して、新しいフローリングを張り直す方法です。

15年以上が経過したフローリングや床のきしみが激しいときなどは張り替え工法が良いでしょう。ただし、床の基礎部分の劣化が激しい場合は、費用と時間がかかることをあらかじめ心得ておきましょう。

フローリングの床は簡単。作業もはかどります。冬は床暖房もいじります。ご相談下さい。



2つ目は、重ね張り工法です。重ね張り工法とは、古い床材の上に新しい床材を重ねて張り付ける方法です。使用年数が10年未満のフローリングや沈みなどの劣化が起きていない場合は、重ね張り工法がおすすめです。床暖房対応の重ね張りフローリングを選べば床暖房もそのまま使うことができます。

ただし、段差対策として、敷居とのあいだに見切り材を入れたり、既存のフローリング材をなだらかな傾斜になるように削ったり、段差を解消する方法を検討する必要があります。

また、フローリング材ではなくクッションフロアを重ね張りする方法もあります。それぞれメリット・デメリットもありますので、フローリング工事を検討している方がいらっしゃいましたらお気軽にご相談下さい。



親子4世代年齢差90歳
10人で食事会をしました。