

今月の『トピックス』

1. 情報サイトの動向！
2. 法定相続情報証明とは？
3. 施設入所のタイミング！
- 【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子
4. 不要自転車の処分！
- 5 今月のリフォーム事情！

まだまだ続くコロナ対策！

新型コロナ感染者がまた増加しています。この冬はインフルエンザとコロナ感染者の増加が心配されています。3年も続くと感じ的に麻痺してきますが、変わらずコロナ対策をして営業して参ります。健康で冬を乗り越えましょう！



たかし

1. 情報サイトの動向！

岡山 貴紀

11月になりました。朝晩の冷え込みが厳しくなってきたので、我が家ではコタツを出しました。コタツの温かさは、いくつになってもホッとしますね。いよいよ本格的に冬が来るんだと実感している今日この頃です。

さて、今回は不動産情報サイトを利用する方の動向を調べたデータをもとに、**現在の不動産市場の状況をお伝えしたいと思います。**

「恵まれた生活は
あなたに全て打ち
明けます」
「夫満円満」



不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)は10月27日、「**不動産情報サイト利用者意識アンケート**」の結果を発表しました。同調査は同協議会の加盟不動産情報サイトの利用実態とその推移を把握する目的で2003年から年に1度実施しており、今回が20回目となります。調査は22年3月17日～6月14日(90日間)、同協議会のサイト、会員サイト等で行なったオープン型調査。有効回答数は1,388人です。

不動産情報を調べる際に利用したものについて、「**スマートフォン**」が93.0%(前回調査比1.2ポイント増)、過去最高の回答割合を更新。「**PC**」は33.9%(同15.4ポイント減)と大幅に低下しました。年代別にみると

17年は50歳代・60歳代でPCの割合が高かったものの、**今回の調査では両年代ともにスマートフォンが圧倒的に多くなりました。**スマートフォンを使っての物件探しというのが現在ではマストとなっています。

住まい探しのスタートから契約するまでにかかった期間について聞いたところ、賃貸では「1週間～1ヵ月末満」が40.6%(同4.9ポイント増)、次いで「1～3ヵ月末満」が33.9%(同6.6ポイント減)となった。また「当日～翌日」6.1%(同2.6ポイント増)、「3日～1週間未満」11.1%(同2.8ポイント増)と、**前年よりも短期化する傾向が見られました。**

売買に関しては、「1～3ヵ月」が35.5%(同2.3ポイント増)で最も多かったようです。2番目に多かったのは「6ヵ月以上」で26.4%(同4.3ポイント増)。6ヵ月以上という回答の割合は直近5年で最も多く、**見極めに時間をかけるユーザーが増加傾向にあります。**

物件検討時に問い合わせた物件数の平均値は、賃貸が4.5件(同0.5件減)、売買が5.8件(同0.2件減)となりました。**賃貸・売買と**

お勧め物件情報！

表面利回り10.85%

オーナーチェンジ



月額賃料
75000円



大宮ハイツ3号棟4F

住所 西区宝来1761
交通 指扇駅 歩10分
価格 830万円
管理費 6000円
積立金 10000円
間取り 3LDK 72.9㎡
【設備】R1 大規模リフォーム
ユニットバス・追い焚き浴槽
システムキッチン・照明器具・
シャブドレッサー・下駄箱・
温水洗浄暖房便座、他

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/FAX048-621-1302

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



もに「6物件以上」という回答割合が減少。ユーザーがある程度物件を絞り込んでから問い合わせしているという実態がうかがえます。これは、実際に当社に来店されるお客様の傾向としても感じている部分です。

来店前の時点でお客様自身である程度物件を絞り込んできており、それから内見をするというパターンが増えてきました。不動産情報がネットで豊富に閲覧できますし、物件周辺の様子もグーグルマップのストリートビュー機能を使えば容易に把握することができるので、不動産会社に実際に足を運んでから契約までの時間が短縮されるのは当然のことなのかもしれませんね。

賃貸物件入居時に、Jcomのネット手続きをご紹介する時もあるのですが、パソコンを持っていない人たちが増えていて実感します。スマホがあれば何でも探せる時代です。



また、非接触型の接客についての利用意向等を聞くと、「積極的に活用したい」「どちらかという活用したい」を合わせた回答割合は、賃貸では「IT重説」が43.5%で、売買では「オンライン接客」が38.4%で最も高くなりました。一方、「どちらかという使いたくない」「絶対に使いたくない」の回答比率合計では、賃貸が「オンライン内見」46.1%、売買が「オンライン契約」48.5%。

特に売買ではオンライン契約を「絶対に使いたくない」という回答が16.7%と他の項目より突出して高く、売買契約については対面を希望するユーザーの様子が見えます。

以前、このやまと君便りで私が書いたように、実際に部屋まで足を運ぶことで初めて感じられる印象があったり、契約に関しても、オンライン契約のためだけに雇われている宅建士の説明では不安が生じることもあるでしょう。いくらネットで便利になったとはいえ最終的には人と人の契約です。便利さとのバランスが重要です。

さて、早いもので2022年も残り2ヶ月を切りました。コロナの第8波が来るとい話もよくニュースで耳にしますが、風邪をひかないような体調管理をしていれば自然とコロナ対策にもなります。穏やかな年末を迎えられるよう、健康的な毎日を過ごしていきましょう。

2. 法定相続情報証明とは？

ご相談を受けた中古マンションは、相続を受ける人が9人おられるという特殊なケースです。弁護士が委任を受けての売買契約ですが、決済引き渡し時に相続登記と所有権移転登記を同時に行います。

司法書士と弁護士が書類の確認をする時に法定相続情報証明書があるかどうかの確認をされていました。今回はこの証明書があるという事で、決済が出来そうですが相続人の書類を揃えるのに相当な時間が掛かります。

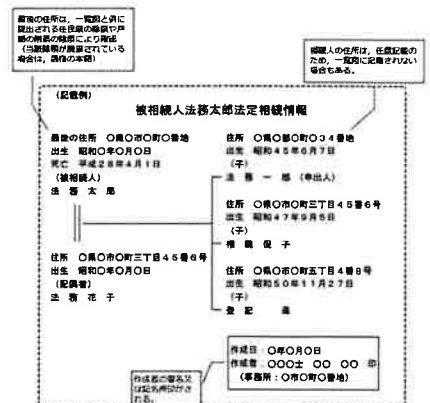
法定相続情報証明についてご説明します。これまで不動産や株式の名義変更や銀行口座の解約などの相続手続を行う際には、亡くなった方や相続する方の戸籍謄本等の束を何度も収集し、手続きのたびに提出する必要がありました。

しかし、法定相続情報証明制度がスタートしたことで、法務局が発行する法定相続情報一覧図があれば、戸籍謄本の収集が不要くなり、手続きを簡略化することができるようになりました。

(1) 法定相続情報証明制度は相続手続きを簡略化する制度

相続した財産を相続人の名義に変更するためには、多くの戸籍謄本を収集し、手続きをする必要があります。この戸籍謄本の束は、不動産の名義変更の際にも必要となりますし、

銀行口座の解約などの相続手続を行う際にも必要になります。銀行口座がいくつもあればその分の戸籍謄本等の束を提出しなければなりませんし、さらに、集めた戸籍に過不足があれば、何度も窓口で手続きをしなければなりません。



上記のような形式のほか、被相続人及び相続人を筆に列挙する記載の場合もある。作成はA4の文書に縦向き、手書きで「相続情報一覧図」と記載するものである。

法定相続情報証明制度は、これらの煩雑な相続手続きを簡略化するための制度です。一度戸籍謄本等の必要書類を提出すれば、法務局が法定相続情報一覧図を発行して相続関係を証明してくれるので、何度も戸籍謄本を集める必要がなくなりました。

(2) 法定相続情報証明制度の

目的は相続登記の促進など

不動産の登記名義人が亡くなった場合には所有権の移転登記が必要です。しかし、この相続登記を行わないまま放置されている所有者不明土地や空き家が増えていることが社会問題となっています。

この相続登記の未了問題は、相続手続きの煩雑さが一因であることが指摘されていました。そこでこの煩雑な相続手続きを簡略化することを目的として、法定相続情報証明制度が創設されました。

【法定相続情報証明制度のメリット】

この制度がスタートしたことで、一度法務局に法定相続の情報を登録しておけば、相続手続きの際には、法務局が発行してくれる法定相続情報一覧図を提出すれば済むようになりました。

(1) 手数料が無料

戸籍謄本を申請する際の手数料は、1通300～750円もかかります。そして、これらの手数料は相続人が負担しなければなりませんでしたが。手続きのたびに戸籍謄本を申請しなければならないことも多く、これが相続人の大きな負担となり相続手続きが進まないケースも多々ありました。しかし、法定相続情報証明制度は発行手数料が無料で、相続人の負担を軽減することが可能となりました。

(2) 5年間何度でも再発行可能

法定相続情報証明制度は、5年間なら何度でも証明書の再発行が可能です。不動産名義の変更や銀行の口座の解約など、何度も手続きを行わなければならない時にも、法務局が発行してくれる法定相続情報一覧図を提出すれば済むようになり、確認作業もスムーズに行われるようになりました。

なお、相続税の申告書に添付が必要だった戸籍謄本等も、この法定相続情報一覧図を添付すれば手続きを行うことができるようになりました。

(3) 登記官が戸籍を確認

法定相続情報証明制度では、登記官が戸籍の内容を確認してくれるので、自分で確認するより確実ですし、大きな時間短縮を実現することができます。

(4) 代理申請が可能

申請は、弁護士・司法書士・土地家屋調査士・税理士・社会保険労務士・弁理士・海事代理士・行政書士などの専門家に代理してもらうこともできます。外出が困難な高齢者の

方などは、これらの専門家に依頼するのもよいでしょう。

(5) 郵送で申請も可能

法定相続情報証明制度は、郵送で申請をすることもできます。郵送による申請を行う際には、その旨を申出書に記入した上、返信用の封筒及び郵便切手を同封して郵送します。

【法定相続情報証明制度のデメリット】**(1) 戸籍収集が1度は必要**

法定相続情報証明制度は、従来の戸籍収集作業を簡略化するものですが、申請する際には従来どおり戸籍を集める必要があります。

(2) 対応不可なケースも

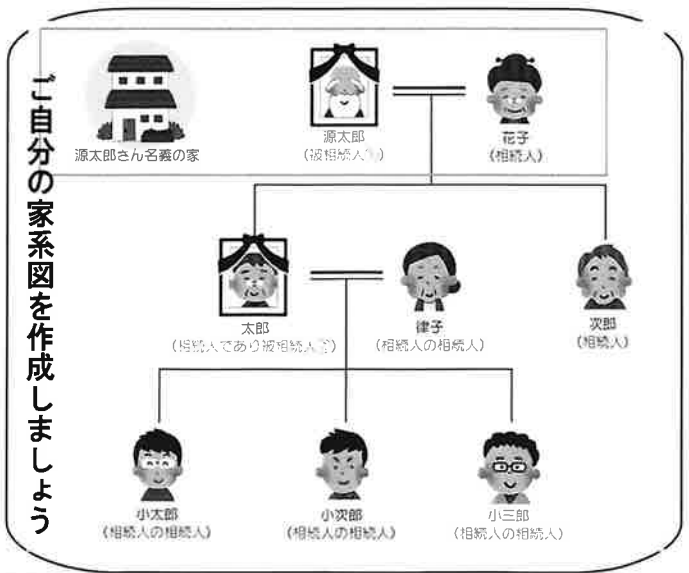
一部の銀行では法定相続情報証明制度に対応しておらず、従来通り戸籍の束が必要なものもあります。その際には、戸籍を収集して窓口で手続きを行わなければなりません。

【法定相続情報証明制度の手続き】

申請の際には、戸籍や住民票を収集し、申出書を提出する必要があります。

(1) 戸籍や住民票を集める

- ①被相続人（亡くなられた方）の戸除籍謄本・出生から亡くなられるまでの連続した戸籍謄本及び除籍謄本
- ② 被相続人（亡くなられた方）の住民票の除票
- ③相続人全員の現在の戸籍謄本又は抄本を用意してください（被相続人が死亡した日以後の証明日のもの）
- ④申出人（相続人の代表となって、手続きを進める方）の氏名・住所を確認することができる公的書類（運転免許証の表裏両面のコピー）マイナンバーカードの表面のコピー・住民票記載事項証明書 など



(2) 法定相続情報一覧図の作成

収集した戸籍謄本から、「法定相続情報一覧図」という、家系図のようなものを作成。

(3) 法務局の確認

法務局が「法定相続情報一覧図」について正しいものとして証明します。

(4) 申出書を提出

申出書を記入して、被相続人の本籍地や申出人の住所等を管轄する法務局に「法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書」を提出し「法定相続情報一覧図」を請求。

(5) 不動産名義変更等の手続き

不動産名義変更、銀行の預金払い戻し等、相続手続きの際には、「法定相続情報一覧図」の発行を受けて、それぞれの窓口へ提出。

相続手続きは他にも多くの手続きが必要になります。相続税が発生する際には申告・納付も行わなければなりません。**相続税の申告・納付は、相続開始後10カ月以内に行わなければなりません**が、その間に**遺言書の確認、相続人や相続財産の調査、遺産分割協議等**を行う必要があります。

相続手続きをスムーズに進めるためには、早めに弁護士や税理士、司法書士等の専門家のサポートを受けることが大切です。

2024年4月1日からは相続登記が義務化され相続の開始と所有権の取得を知った時から、**3年以内に相続登記を完了させないと罰則を受ける恐れがあります**。

なお、**相続登記の義務化が施行される以前に相続した不動産**においても、相続登記を完了させていない場合、**改正法の施行日から3年以内に相続登記をしなければなりません**。

今、問題となってる**土地の「所有者不明化」問題**です。土地・家屋の所有者が死亡すると、相続人は相続登記を行い、不動産登記簿の名義を先代から自分に書き換える手続きを行います。ただし、相続登記は義務ではなく、任意となっていました。

時の経過とともに、次の世代に移れば、法定相続人は、ねずみ算式に増えていきます。日本では九州にあたる広さの土地が相続登記されていない事が発覚し、相続を簡単にできるように法律が改正されています。**相続が義務化となりますので、親族が協力して今から書類を準備しましょう**。

3. 施設入所のタイミング！

高齢者の介護をされている方は、どなたも考えておられる事だと思いますが、**施設の費用やいつ入所して貰おうか、など手探り状態**だと思います。友人のヘルパーさんのアドバイスを掲載致します。認知症になったらいつ施設に入るかタイミングは難しいです。ポイントは**介護する側が身体的、精神的に負担を感じたら、また介護される側が安全に生活できなくなったらそこが入居を決断するタイミング**。

介護される人

- ・外出中の行方不明、徘徊
- ・排泄の失敗
- ・お金の管理ができない
- ・その他罵詈雑言、暴力、火の不始末

介護する側

- ・睡眠不足
- ・体力、気力が持たない
- ・身体を痛めた
- ・仕事を辞めなくてはいけない

可能であれば**認知症が発覚した段階で入居する意思の有無にかかわらず、老人ホームの情報収集を始めること**をお勧めします。いざ入居が必要になったとき、入居までの時間を短縮できますし、症状が進行する前に本人の意向も聞くことができます。介護施設の入居のきっかけは認知症が一番多いです。

施設入居を決断すべき介護する人の兆候

- ・体力が持たない
- ・睡眠時間が削られる
- ・身体を痛めて介護できない
- ・片時も目を離せないため、家事、仕事ができない



認知症にならなくても散歩の途中で帰り道がわからなくなる、時間を勘違いして早く起きる、トイレの汚れの後始末、食べやすい食事作り着替え・病院への送り迎えなど、普段から気をつけることは山のようにあります。

介護は長期にわたるため、上記の兆候がある場合は継続的な介護は難しくなります。精神的ストレスが増大するのです。

施設入居を検討すべき介護される側の兆候

- ・お金の管理ができない、計算ができない
- ・火の始末ができない
- ・思考力の低下、幻覚や幻聴
- ・日付けや曜日が分からない
- ・一人でトイレに行けない、排泄の失敗が多い

タイミングが遅れることによるネック

- ・介護する人のストレス増に伴う介護放棄、虐待
- ・介護される人の認知症悪化

無理な在宅介護は介護する人、される人双方にリスクが高まります。**介護する人が体調を崩す人も多い**のです。本人が入居拒否の場合は地域包括支援センターに相談するか、ケアマネに相談しましょう。

入居したほうがお互いの生活の質を高めることができます。グループホームに入居される人の認知症の度合いは様々ですが、あまりに認知症が重度でひどいと入居を断られるケースもあります。

どうしてここまでほっといたのかと思われるケースも多々あります。息子が介護に疲れて拒否して面倒見なかったとか、仕事が忙しい上に住居が離れているのでしょっちゅう面倒見に行くことができなかった、**世話するが理解できないことも多くて怒鳴ってばかり**いたなど色々あります。

ガンも認知症も早期発見が鍵となります。ただ、入居を逡巡するには費用がかかるなどの理由もあります。

サービス付き高齢者向け住宅は介護施設ではなく、民間のアパートやマンションなどの賃貸契約になるので認知症の人は入居できますが、認知症加算などつくので費用が高めになることがあります。**有料老人ホーム**は住宅型と介護型とあり、介護型は看護師が常駐するので費用が高いです。認知症でも受け入れられますが、重度になると退去させられることもあります。

グループホームは認知症対応型ですが、看護師は常駐してない施設が多いため、医療が必要になると退去、或いは転院させられるケースもあります。

自分が認知症になった時を想定して、**子どもたちに迷惑が掛からないように自分の考えを伝えて置くことが大切です。**

4. 不要自転車の処分！

家主様の中で、**不要自転車に困っている方はおられませんか？**

アプローチの管理物件では、時々**放置された自転車が見つかります**。住人の自転車ではない自転車は、自転車置場が一杯になってクレームが入ります。引っ越しの時の置いて行っただ、盗んだ自転車に乗ってきて放置されている、など原因はいろいろです。

不要な自転車を処分するには、一般的に手数料を払って役所に引き取りに来てもらうのですが、**不要自転車の処分について調べていましたら、自転車が5台以上集まっていれば無料で引き取ってくれる会社がありました。**

アパートの不要自転車を確認したところ、3台でしたので確認のメールをしましたら、「5台集まっていなくても、日程は約束できませんが作業のついでに処分する事が出来ます」と言われて、**先日無事に3台の処分**をして頂く事が出来ました。

株式会社フォレスト

埼玉県さいたま市岩槻区飯塚1242-3

TEL 0120-301-090

forestbicycle@yahoo.co.jp

回収地域は東京、神奈川、千葉、埼玉。

メールまたは電話でお問合せ下さい。

自転車5台から無料になります。

自転車回収、輸出専門の会社です。

設立してまだ5年程の会社ですが、全てのスタッフが経験豊富な専門スタッフです。

前橋市、越谷市、深谷市、蓮田市、松戸市などの自治体や警察署、団地やマンションなどの不動産管理会社などの依頼で、**年間平均7万台の回収実績**があります。回収された自転車はアフリカやカンボジア、タイ、ミャンマーなどの**各国に弊社置場から輸出**します。



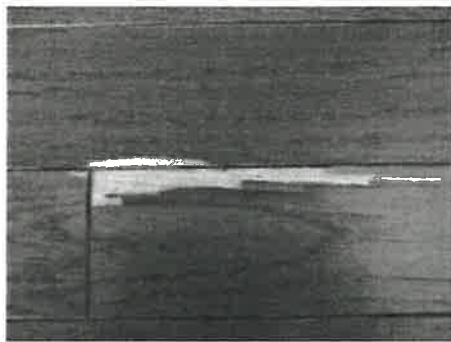
今度自転車処分をお願いしているのは、道路脇に2年間放置されて錆びた自転車2台です。今まで近所迷惑でした。

5. 今月のリフォーム事情！

普段どんなに気を付けていても、日常生活を過ごしているだけでフローリングは傷みやすいものです。多くの家では床が木でできているので、物を落とすだけでもキズや凹みができてしまうことはあります。そこで、フローリングの補修が必要となった際に自分で対応する方法について解説します。

フローリングの補修にかかる費用を少しでも節約したいと考えるなら、自身で補修作業を行うことも手段のひとつですが、**前提として床の傷や床鳴りを完全に元の状態に直すような作業は業者でないと難しいです。**

要注意！
フローリングの上
に長時間何かを敷
いた時も敷物を除
いた時敷物を除け
るフロリングが剥
がれる



しかし、傷を目立たなくするような簡易的な作業であれば自分で補修することも可能です。ホームセンターなどに行けば、補修グッズやキットなども販売されています。たとえば、上に重ねるように塗るだけでキズが目立たなくなる専用のクレヨンやマーカー、キズができた際に凹んだ箇所を埋める粘土などは比較的小手頃で手に入れやすい補修グッズの一例です。

ほかにも、貼り付けるだけでキズを目立たなくするキズ隠しテープなどもあります。これらのグッズを上手に利用すれば、費用を抑えて短時間で床のキズなどを補修することは可能です。

ただし、これらのグッズを使用する場合にはフローリングに塗ったり貼ったりしても違和感のない色味の商品を見つけることが重要となります。色味を間違えてしまうと、余計に悪目立ちしてしまう場合もあるため気を付けなければいけません。

また、賃貸の場合には自分で補修をしたがために退去時に余計に費用がかかってしまう可能性もあるため要注意です。自分で補修をして退去時のクリーニング費用を抑えようとする人は少なくありませんが、**目立たなくすることはあくまでも一時的な補修に過ぎません。**完全に直しているわけではないため、

結局は原状回復のために別途クリーニング費用が必要となることが通常です。

フローリングの補修で**最も多いのがキズの補修**です。家具を引きずってしまったり、子供がおもちゃで遊んで付けてしまったり等。とにかくフローリングはキズが付きやすいです。無垢フローリングであればある程度は味として馴染みますが合板フローリングの場合は色の違う木材が見えてしまうので少し目立ちます。

家具の引きずりや子供の遊びで出来た程度のキズであればホームセンターなどで売られているDIYキットで修正することが出来る可能性が高いです。傷の補修をDIYで行う際には木材に似た色のパテや樹脂で傷を埋めて、その上から木目をペンで書く。という方法をとるのが一般的です。より簡易的な方法ならキズの上から傷隠し用のシールを貼り付ける方法や、クレヨンのような素材でキズを埋めることも出来ます。

床の凹みの応急処置は比較的簡単に対処することが出来ます。というのも、フローリングの材料である木材は水分を吸収することで膨らむ性質があるので濡らした雑巾などをフローリングの凹んだ部分に当て、上からアイロンを当てて蒸気をフローリングに吸わせればある程度の凹みなら修復することが出来ます。

費用を少しでも抑えたかったり、手間をかけずに気軽に処理をしたいと考えたりした場合には、DIYで補修を試みようとするのもあるでしょう。ただし、無理に自分で補修をして上手に対処できなかった際には、賃貸であれば退去の際に原状復帰の費用がかかってしまうこともあります。

小さい範囲を一時的に目立たなくしたいのであれば、DIYもひとつの方法です。しかし**大規模な補修が必要となった場合には、専門の知識や経験のある業者に相談する**ようにしましょう。

ホームセンターに補修する
グッズがたくさんあります

