



プラチナパートナーズ

2024.04.10発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824
ホームページ <https://www.muraken.com>
メール info@muraken.com



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 92.74%
滞納率 0.87%
【2024年3月末日現在】

住まいの終活②

2024年4月1日から相続登記の申請が義務化

相続によって不動産を取得した相続人は、その不動産の取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請をしなければなりません。これは、4月1日以前に相続を受けた不動産も対象となります。

相続登記には不動産の評価額に応じて登録免許税がかかります。

正当な理由がないのにこの義務に違反すると、10万円以下の過料の対象となります。正当な理由とは、例えば相続人が重病で登記を行うことができないなどが考えられます。

相続で係争中の場合、「相続人申告登記」の手続きを取ることもできます。この手続きは、申し出た相続人の氏名、住所などは記載されますが、持ち分の割合までは登記されません。

相続土地国庫帰属制度

相続や遺贈により土地の所有権を取得した相続人の申請により、所有権を国に移転することができる制度です。

ただし、国がその土地を管理、処分するのに過大な費用や労力を要する土地は対象外となり、建物がないこと、崖がないことなどの要件を満たす必要があります。

申請先は法務局です。審査手数料1万4千円を納付するほか、国庫帰属の承認を受けた場合は10年分の管理費用に相当する金額を負担します。負担金は20万円が基本ですが、土地の種目や所在する地域に応じて面積単位で算定する場合があります。

利用しない土地を手放せる制度ですが、費用がかかり、要件もあります。

表3 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		H15	H20	H25	H30
全国	住宅数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
宮城県	住宅数(戸)	942,300	1,013,900	1,034,100	1,089,300
	空き家数(戸)	106,300	138,400	96,900	130,500
	空き家率	11.3%	13.7%	9.4%	12.0%
大河原町	住宅数(戸)	8,280	9,350	9,480	10,550
	空き家数(戸)	630	1,110	650	1,300
	空き家率	7.6%	11.8%	6.8%	12.3%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

自治体が動き出す

2023年12月には改正空き家特措法が施行され、倒壊などの危険が迫る特定空き家に加え、壁や窓の一部損壊など管理不全の空き家も市区町村の行政指導の対象となりました。改善を勧告されると所有者は固定資産税の負担が増すなどします。

一連の行政指導や行政処分には時間がかかります。強制撤去の費用を所有者から回収するのも簡単ではありません。このため、2015年に空き家特措法が施行されてもためらう自治体がありましたが、空き家が社会問題となるにつれ、積極的に動き出してきました。

名取市では、解体工事の一括見積Webサービスを運営する会社と提携し、空き家解体に伴う不安を少しでも解消することで、空き家問題解決

への取り組みを強化しています。山形県上山市では、NPO法人と組み、空き家と撤去跡をまちづくりに生かす取り組みを進めています。

空き家の問題が周知されてくると、周辺住民の意識も変わってきます。空き家だから仕方ないと思われていたことも、何かあったらと危機感を感じるようになってきます。

空き家は早い段階から手を打つのが重要です。

弁護士のちょっと気になるコト



天野 智之弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

今回は、外部の業者等に庭木の剪定・伐採を依頼する場合の注意点についてお話しさせていただきます。

庭木は放っておけば当然自然に伸びていってしまいます。枝や根が越境したり、隣地のブロック塀を突き破ったりするなど、他人の権利を侵害することにも繋がるため、庭木の所有者としては管理は必須となります。ただ、庭木の剪定や伐採を自分でやるのは大変手間がかかります。そのため、外部の業者等に依頼をすることもあると思います。

このとき気をつけなければならないのは、切除した木を元に戻すのは簡単ではない、という点です。年月を掛けて育てた庭木であっても、切るのは一瞬で済んでしまいます。「この木をこういう長さ、こういう形にしてほしい」というのは、頭の中のイメージを他人に伝えて理解してもらうことが必要になりますが、作業に従事する他人に理解してもらう

もらうことは簡単ではありません。業者側が良かれと思って必要以上に剪定・伐採をしてしまう可能性は常にあります。また、境界線部分に植えられている樹木について、この木は自分の所有だが、近くの別の木は隣家の人が植えた樹木であって隣家の人の所有であるということもあると思います。そのような場合、外部の業者には、どの木までが頼まれた木で、どれからが隣家の木かということの判断がつかない場合もあります。

そのため、庭木等の剪定や伐採を外部の業者に依頼する前には、作業前の写真を撮影して保管しておくこと、庭木を場所・種類等で特定して業者に伝え、剪定等を依頼する庭木としない庭木とを峻別すること、依頼する作業の内容に誤解が生じないように剪定する木と伐採する木を区別できるように印をつけること、剪定や伐採を依頼するときに作業内容を定量化（枝を約〇cmくらい切るなど）することを検討する必要があります。

仮に、このような庭木の剪定伐採でトラブルになった場合、樹木というのは大切に育ててきた人にとっては大切なものだと思いますが、市場価値がない（またはあっても低い）ため、自身が思うような賠償を受けることが難しく、弁護士に依頼をしても費用のほうが高くかかってしまいますので、面倒だとは思いますが自衛策をとることをお勧めします。

賃貸住宅にも省エネ化が求められる時代

2015年7月に「建造物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建造物省エネ法）」が制定されました。現在この省エネ基準への適合義務は、延床面積300㎡以上の非住宅に限られ、個人住宅や規模の小さいアパートは対象外でした。しかし2025年4月（予定）から、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます。これに伴い、2024年4月から、お部屋探しサイトなどで省エネ性の表示が行えるようになりました。お部屋探しをする際に、省エネ性を比較することができるのです。

光熱費が高騰し、入居者は光熱費に関して敏感になっています。省エネ性の高い住まいなら、家賃が高くなっても構わないという入居者も出てくるかもしれません。

省エネ基準をクリアした新築住宅と、既存の住宅では省エネ性能に差が出ますが、工夫することで断熱性能を高めることができます。

窓などの開口部を断熱する

最も手軽な方法は、窓の断熱性能を上げることではないでしょうか。

アルミサッシと単層ガラスの窓を、樹脂サッシとペアガラスの組み合わせに変えることで、断熱性能をよくすることができます。遮音性も高まりますので、テレワークなどで在宅時間が長い方の満足度を高めることができます。

エアコンを省エネ化する

光熱費の中で多くを占めるのが、エアコンなどの冷暖房です。エアコンは毎年のように性能が上がり、省エネ性能は数年前とはだいぶ違っています。年数の経ったエアコンは交換を検討してみましょう

柴田町に寄付をしました

柴田町に子育て支援関係として採納して下さるよう寄付をいたしました。



編集後記

さくら祭りが始まりました！

