

Journal of MITSUGI

みつぎジャーナル vol.34

2023年11月1日発行



2024年4月1日施行

相続登記の義務化について

現在では不動産を相続したとしても、相続登記をせずに放置しておくことができません。不動産を相続したにもかかわらず、相続登記をせずに放置する人が増え続けていると、「災害からの復興事業や開発事業を行いたくても、土地の所有者がわからないから進められない」という状況が発生してまいります。この問題を解消するため、2024年4月1日から相続登記の申請が義務化されることになりました。今回は相続登記申請の義務化がどのように行われるのか、その注意点やポイントなどをご説明していきます。

では、後者の事例の方が過料の金額が小さくなるかと予想されます。そのため、相続登記の申請が必要であることを知ったときは、期限を過ぎてしまったとしても、なるべく早く申請の手続きを済ませておく方が良いでしょう。また「正当な理由」の考えられる例として、
① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、② 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース、③ 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース、という3つのケースを法務省が挙げています。

【相続登記申請の義務化とは】

今回の法改正でもっとも大切なポイントは「相続登記の申請を3年以内に行わなければならぬ」という点です。不動産を取得した相続人は、相続の開始を知ったときかつ不動産の取得を知ったときから3年以内に相続登記の申請を行うことが義務となり、この相続登記申請の義務化は2024年4月1日からスタートします。よって施行日以降に発生した相続に関しては、不動産を取得したことを知った日から3年以内に申請をすれば良いのですが、この日以前に発生した「過去の相続」については、申

【相続登記申請義務化の罰則について】

相続登記申請の義務化がスタートしてから、「正当な理由」がないにもかかわらず期限内に申請を行わない場合には、10万円以下の過料が科される可能性があります。過料の金額は、それぞれの事例によって異なるかと考えられます。例えば、「不動産を相続したことを知っていたのに、意図的に5年間も登記の申請をしておかなかった場合」と「不動産の相続を知っていたが相続登記を忘れていて1年経ってしまった」という場合

【まとめ】

今回は不動産の相続登記申請の義務化について簡単に紹介させて頂きました。この相続登記申請の義務を果たすためには、遺産分割を済ませておくことが大切ですが、相続放棄などの選択肢があることも含めると事情にあった対策を行うことが必要になってきます。不動産の相続、登記に関して不安な点がある場合は、相続に詳しい専門家へ相談することをおすすめします。

(執筆者 岩間)

賃貸物件のネット無料導入について 事業用建物の消防点検は誰が行うのか 2024年4月1日施行 相続登記の義務化について

M ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌“Journal of MITSUGI”（みつぎジャーナル）をご覧いただき誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、三ツ木グループ(株) 調布みつぎ不動産研究所、(株) 農業法人 調布のやさい畑、(株) 農業法人みつぎファーム、一般社団法人三ツ木管財) は 1946 年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。

株式会社
調布みつぎ
MITSUGI GROUP 不動産研究所

東京都知事免許 (16) 第11622 号
〒182-0021
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211

FAX 042-488-6561

URL <https://www.mitsugi.biz>

オーナーセミナーのお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関するセミナーを年3回予定しております。また、個別にお悩みがある不動産オーナー様もお気軽にお越しください。

日時：2023年11月11日(土)

場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所

※詳細が決まり次第ご案内いたします。





賃貸物件の

ネット無料導入について

今回は賃貸物件募集・契約に大きく貢献する、ネット無料サービスについてお話いたします。賃貸物件には宅配ボックスや床暖房、オートロックなど多くの付帯設備があります。中でもインターネット無料のサービスは今現在、多くの人気を博しています。

ネット無料物件は以前からある程度の割合で市場にありましたが、コロナ禍が追い風となり、最近では一気に増加しました。賃貸物件市場で見ると、その数は全体の35・5%にも及びます。要するに賃貸物件の3分の1以上はネット無料サービスが導入されているということですよ。

テレワークやオンライン授業は勿論のこと動画配信やネットゲームといった娯楽にも関係するネット無料は多くの世代から需要が生まれています。

5～10年前は新築の賃貸物件を建設する際にネット無料を導入することはほとんどありませんでした。つまり、現在の賃貸物件におけるネット無料サービスは、建設した後にオーナー様によって導入されていることとなります。最近の新築物件でのネット無料の比率は93・4%、築5年～10年の物件では52・5%、築20年～30年の物件では30・2%と、その需要を伺うことができます。また、ネット無料は「これをつければ賃料を上げられる設備ランキング」でも1位を獲得しており、実際に導入した物件では賃料を増額して募集している例も多くあります。

これは1992年前後の「バストイレ別賃貸」ブームに似たものがあります。「ネット設備」は間取りや内装の変更を伴わない為、導入しても入居率改善に貢献できるのか疑問いと考えるオーナー様も多くいらっしゃいます。しかし、多くの物件がネット無料導入により入居率改善に成功しており、一度検討する価値はあると思います。

そこで、実際にネット無料を導入する物件はどのようなものが良いのかという話に移るわけですが、ネット無料物件で最も効果を発揮するのは、「単身者向け物件」です。独身の社会人はリモートワークを、大学生はオンライン授業に加えて、就職活動を行っており、単身者向け物件でのネット無料化はファミリー向け物件に比べて大きな効果があります。

逆にファミリー物件では多くの入居者がネットを使用するためネット回線の容量が大きくなければ意味を為さないこともあります。導入する回線業者にもよりますが、基本的に1棟レベルでネット無料を導入する際は入居者様とその業者のネット回線を利用することを前提に契約が進みます。

物件に対しての利用者数に応じて、オーナー様へのフォローが入ることも多いため、せっかく導入してもそれ以外の回線を利用されれば意味がありません。最低限、ネット環境が不自由なく使える程度の回線容量は必須ですが、ファミリー物件に比べると各戸の容量が少なくて済む上に利用率も上がりやすい単身者向け物件のほうがオーナー様にとっても安心です。

長々とネット無料の導入に関してお話をさせていただきましたが、物件の付加価値向上に悩まれているオーナー様は是非ともご検討ください。また、それ以外の項目に関しても物件の募集に関して不安や悩みを抱えている場合はお気軽にご相談ください。弊社スタッフが全力でサポート致します。

(執筆者 竹内)



Free Wi-Fi



事業用建物の消防点検は

誰が行うのか

災害発生時の被害を最小限に抑えるためには、普段からの消防用設備の点検が不可欠です。しかし、テナントビルや貸店舗といった物件において、「点検の義務を負うのは所有者なのか、それとも入居者なのか」という疑問をお持ちの方も少なくはないと思います。また同時に、点検費用もどちらが負担するのにも気になるところです。

【法律で定められる内容】
消防用設備の点検については、消防法で定められており、これによると義務を負うのは建物の「関係者」と明記されています。少々曖昧な表現ですが、点検の実施や費用負担の義務は関係者である建物の所有者と入居者に在ります。そのどちらかまでは定められていません。

【事業用建物の消防点検の現状】

法律で定められていない以上、どのように行われているのでしょうか。実際は「点検の責任や費用は所有者が持ちます。その代わりに業者が点検に来たら協力をお願いします」というケースや「すべて入居者が責任を持ち、費用も負担してください」というケースがあります。他には「階段・通路・エレベーターといった共用部分については所有者が責任を負い、賃貸部分は入居者が専有しているの

入居者が消防用設備点検の責任を負う」という例もあります。

消防用設備の点検に関しては、責任の所在がわかりにくくなっているため多くの場合は賃貸借契約の際に義務者を定めます。契約内容においてこの点が曖昧になっているのであれば、トラブルを防ぐためにもルール作りを行うことを推奨します。

【責任の所在に関わらず

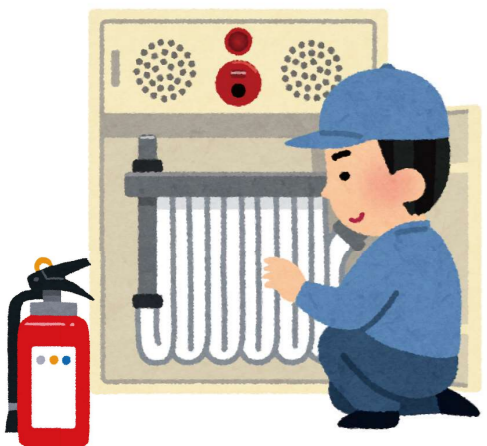
入居者の協力が不可欠】義務者や費用の負担者を定めるだけではなく、それを関係者に周知することも大切です。業者が点検のためにテナントを訪れたものの、留守のため点検できなかったという例や面倒だからといって居留守が使われたりする例も珍しくはありません。この状況を放置すると、消防用設備の不備に気づくことができず、火災の発生や被害拡大に繋がってしまいます。そうなった場合所有者も責任を問われてしまうこととなります。どれだけ細かくルールを定めても、点検が実行できなければ意味がありません。そのため、点検の義務者が誰であっても、点検の重要性は入居者全員に周知する必要があります。

場合によっては「不在時でも立ち入って点検を行う」、「点検を拒否したために損害が生じた場合は責任を負う」といったルールを定める必要があるかもしれません。入居者にも防火についての意識してもらい、協力して適切な点検を実施しましょう。

【まとめ】

消防設備点検は、生命や財産を守るためにも欠かさず行うことが大変重要です。また建物の種類によってその手続きなどが変わってきます。どのような消防設備点検が必要なのかわからない場合や、そもそも消防設備点検を行っていない場合は、建物の管理を任せられている会社や、お近くの不動産会社にまず相談してみるのはいかがでしょうか。

(執筆者 城田)



2023年度配属式



調布みつぎ不動産研究所では、2023年度新卒入社社の配属式が行われました。弊社代表より新入社員へ激励のお言葉を頂き、新入社員からは今後の抱負として、やる気を感じることができると話を受けました。約半年間の部門研修を受け、晴れて配属となった新入社員は、それぞれ事業用賃貸部、トランクルーム部の社員として10月より本格的に調布みつぎ不動産研究所の社員として業務にあたっています。

フレッシュな新入社員2名の活躍を乞うご期待ください。



配属社員の紹介



- 【名前】 山田 竜輝
- 【社歴】 2023年度入社
- 【部門】 トランクルーム部
- 【趣味】 アルティメット
- 【意気込み】

10月からトランクルーム部に配属になりました。私は入社前から地域に貢献できる人材になりたいという思いがあり、その思いを実現するために、日々トランクルーム部での仕事に全力で取り組んでいます。トランクルームを借りられるお客様は調布を中心とした近隣住人や法人様が主です。そういった方々の生活や仕事における充実度を向上させる力が当社のトランクルーム事業にはあると考えます。先輩たちは頼りがいがあり、面倒見が良い方々ばかりなので、分からないことは積極的に質問し、自立して仕事が行うことができます。よろしくお祈りします。