



TOPICS

相続登記の義務化、空き家所有者の認知度は2割強義務化後は4人に1人が売却を検討

(株)カチタスは、全国の空き家を所有している20歳以上の男女を対象としてインターネット調査を実施した「第1回 空き家所有者に関する全国動向調査」の結果を発表した。(2021年7月28～29日実施、963人の有効回答)

「相続登記義務化」の対策は、「まだわからない」が約半数

空き家の建物形態を複数回答で聞いたところ、一戸建て(78.1%)が最も多く、マンション(17.0%)、アパート(5.4%)の順だった。

2021年4月21日に成立した不動産登記法の改正法により、相続の開始を知って、且つ所有権を取得したと知った日から3年以内所有権移転登記を行う事が義務化され、正当な理由がないのにも関わらず、この申請を怠った時は10万円以下の過料を求められる「相続登記義務化」は、その認知度が23.2%で、「知らない」は

76.8%だった。

「相続登記義務化」が2024年をめどに施行される祭、現時点における対策検討状況を単一回答で聞いたところ、「まだわからない」(44.8%)が最も多く、「売却をする」(25.5%)、「家族で対策を考える」(11.9%)の順で、4人に1人が売却を検討している事がわかった。また、空き家の相続について、家族と対話があるかを単一回答で聞いたところ、「ある」が33.3%、「ない」が66.7%となり、約7割が、家族や親族と話していない事がわかった。

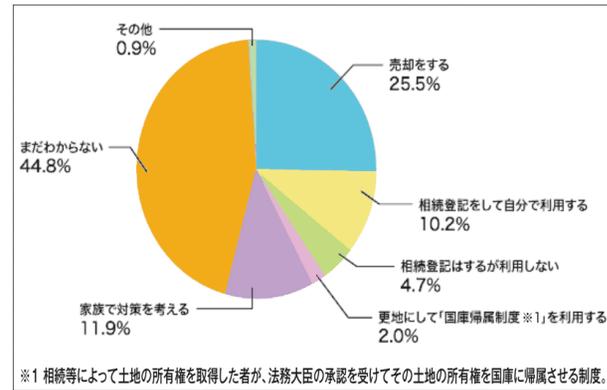
空き家の売却時、売却先に求める事は複数回答で聞いたところ、「信用・信頼できる」(68.3%)が最も多く、「高く買ってくれる」(41.0%)、「家の中にある家具や家電など残置物も処理をしてくれる」(28.0%)の順だった。「信

用・信頼できる」を年代別に見ると、50歳以上の世代は極めて数値が高く、中でも55歳～59歳は83.5%が売却先に「信用・信頼」を求めている。尚、コロナ禍における空き家所有者の意識・行動変化を見ると、売却検討状況(単一回答)では、「早期に売却を検討している」11.3%、「売却を具体的に進めたい」と思っている「11.4%と計22.7%が売却を検討し、移住検討状況(単一回答)では、「コロナ禍で初めて移住を意識する事が増えている」7.9%、「コロナ禍で初めて移住を具体的に検討している」5.7%の計13.6%が移住を考えている事がわかった。

二拠点居住を検討状況(単一回答)では、「コロナ禍で初めて二拠点での居住を意識する事が増えている」11.3%、「コロナ禍で初めて二拠点での居住を具体的に検討している」4.9%の計16.2%

「相続登記義務化」が施行される際、現時点における対策(単一回答)

「相続登記義務化」が施行される際、現時点における対策(単一回答)



が二拠点居住を考えていて、二拠点居住を考えていて、二拠点居住を検討している264人の内70.5%が二戸建て(新築45.5%、中古25.0%)を希望し、所有方法としては、移住・二拠点居住を検討している内の78.4%が購入希望だった。

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料
お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限21年11月30日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店
たいやき工房
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウズドゥ! 白樺通店



ハウズドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



「相続・税制」 一問一答



Q
質問

隣人と土地の境界線を巡って争いが生じているのですが、どのような紛争解決方法があるのですか？



筆界は、国家による公的な不動産登記簿上の境界線であって、一般の私人が勝手に決めたり変更したりすることのできない公的境界線なのです。

公的境界線のイメージとしては、各都道府県を画する境界線のように、私人が勝手に動かすことのできないものを想起すると理解がしやすいかもしれません(大分県と福岡県の県界を、隣の住民が勝手に変更して県の形を変えてしまうことはできませんよ。)

一方、「所有権界」は、文字通り隣人同士の隣接する土地の所有権の範囲を決める私的境界線で、これは私人間の話し合いや合意等で自由に決めたり変更することができるものです。

境界に関する紛争を理解し適切な解決を導くには、まず、この二つの意味の「境界線」をしっかり区別しておくことが大前提になります。

もちろん、この2つの概念の境界線は一致することが多いのですが、例えば土地の一部についての取得時効や売買等によって、筆界と所有権界が不一致となる場合もあり、両者が常に一致するとは限らないのです。

そして、紛争解決のために利用できる具体的な裁判手続等

Q
質問

私の土地は隣の家土地を通らなければ公道に出ることができない形状です。現在は、お隣のご好意で土地を通らせてもらっているのですが、所有者が変わったりして土地を通らさせてもらえなくなったらどうすればいいでしょうか？



としては、筆界については「筆界特定制度」、「境界(筆界)確定訴訟」、所有権界については「土地所有権確認訴訟」があり、迅速かつ適切な紛争解決には、これらを紛争の実情に応じて適宜活用していくことが肝要です。

法は、袋地の所有者に周囲の土地を通行する権利である「囲繞地通行権」を認めています(民法第210条)。

ただし、囲繞地通行権が認められているからと言って、どこでも自由に土地を通行できるわけではなく、袋地の利用者は、必要であり、かつ、他人の土地にとって最も損害が少ないと思われる場所を通行しなければなりません。

どこが最も損害が少ない場所であるかについては、個別具体的な事情を考慮した上、社会通念で判断されることとなります。なお、囲繞地の通行権者は、通行する土地の固定資産税や賃料相当額等を考慮して算出した通行料を支払う必要があります。

あなたの土地は、他の土地に

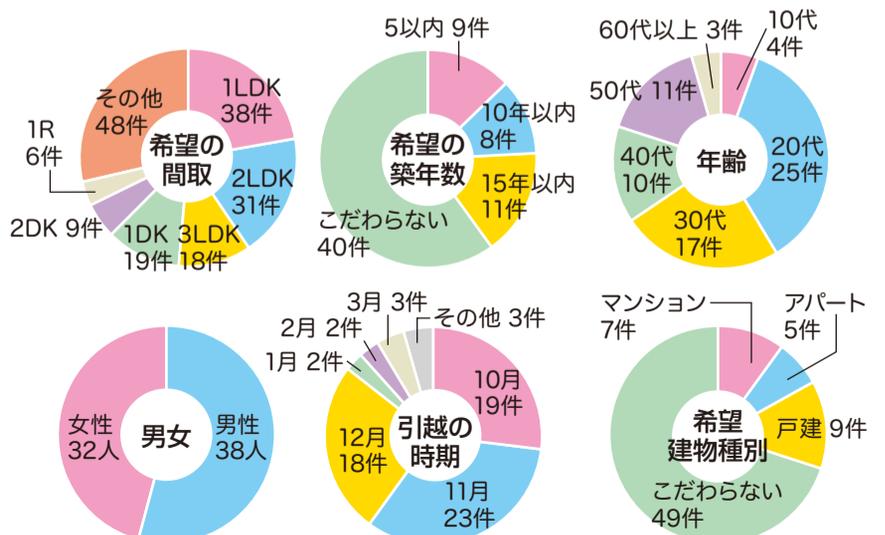
囲まれていて公道に通じていない「袋地」だと思われそうですが、袋地の所有者は、袋地を囲む周囲の土地(これを「囲繞地」といいます)を通らなければ公道に出られません。

このような場合に備えて、民



グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・商店集計データ(R3.10.1~R3.10.26)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

中古住宅

POINT①

▶リフォーム完成住宅

POINT②

▶全居室南向き



河東郡音更町木野大通東14丁目

土地面積: 297.75㎡ (90.06坪)

延床面積: 125.55㎡ (37.97坪)

宅地 1992年(平成4年)03月築

木野大通東14丁目 十勝バス・拓殖バス 2分

柳町小学校/共栄中学校

価格 1,952万円

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶大規模リフォーム住宅

POINT②

▶全居室南採光



北海道帯広市西21条南2丁目

土地面積: 231.40㎡ (69.99坪)

延床面積: 80.31㎡ (24.29坪)

宅地 1987年(昭和62年)12月築

十勝バス 西10号団地 3分

開西小学校/緑園中学校

価格 1,950万円

不動産情報

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

要旨

町内会費相当額を管理組合費に含めて徴収すること、管理規約等で定めても、拘束力はないとされた事例

◆事案の概要◆

昭和50年6月、戸数80戸の新築マンションの自治会として、Aマンション親和会が設立された。当時の区分所有法には、管理組合の当然成立の規定はなく、親和会も任意の団体であった。親和会設立時に区分所有者全員の同意で、自治会費月300円及び町内会費月200円は、親和会が徴収を行い、管理費・補修積立金は、別途管理会社に直接支払う形態をとることとなった。

Yは、昭和58年3月、Aマンションの一室の区分所有者となった。その後、区分所有法の改正により、昭和59年1月以降マンション管理組合は当然設立となったが、親和会は従来の名称で活動していた。

平成4年1月、親和会総会において管理組合Xが区分所有法に基づく存在として設立され、従前の自治会費等月500円は管理組合費に名称変更されて、管理組合運営のための費用が400円、町内会費が100円とされた。

Yは、平成16年9月分以降、管理組合費、管理費及び補修積立金を滞納したため、Xは滞納分52万円余の支払とYが今後所有している間の支払を求めて、平成18年11月に提訴した。

平成19年4月、Yは管理費及び補修積立金について請求全額を支払ったが、所有する住戸を賃貸にまわし、現在自分が居住していないことを理由に、町内会費を内包する管理組合費の支払については、なおも拒んだ。

◆判決の要旨◆

(ア)町内会は、一定地域に居住する住民等を会員として設立された任意の団体であり、多くの場合権利能力なき社団としての実態を有している。町内会の目的・実態からすると、町内会へ入会するかどうかは個人等の任意によるべきであり、一旦入会した個人等も、町内会の規約等において退会の制限を定める等の特段の事由がない限り、自由に退会の意思表示をすることができるものと解すべきである。

(イ)町内会費の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はないものと解すべきである。

(ウ)本件では、管理組合費のうちの100円は実質的に町内会費相当分としての徴収の趣旨であり、この町内会費相当分の徴収をマンション管理組合の規約等で定めてもその拘束力はないものと解される。よって、未払の町内会費相当分を求めるXの主張は理由がない。その他の未払の管理組合費の支払を求めるXの主張は理由があるので、Yは町内会費相当分を除く未払の管理組合費を支払うべきである。

◆まとめ◆

町内会は管理組合とは関係のない団体であり、本件判決の判断は当然と思われるが、管理規約との関係を示した判例は少ないので参考になると思われる。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料

お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

🍜 おすすめのお店



背脂たっぷりのまろやかな豚骨スープ。
甘みのあるスープがやみつきに♪

麵庵みたび
帯広市西1条南18丁目14
0155-26-8116

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



ハウストゥ白樺通店
伊藤 則行
はじめまして。ハウストゥ白樺通店に営業として、勤務しております伊藤則行と申します。
昨年、宅建士の資格取得に伴い不動産業界に挑戦しようと思いい、ハウストゥ白樺通店で働かせて頂いています。
前職は飲食店、宅配などの仕事をしていまして、営業職は未経験で、営業職は未経験で何も分らない所からのスタートですが、先輩方に支えられながら何とか今日までこれました。
雰囲気の良い職場で働かせていただいているので、一日でも早く仕事を覚え、足を引っ張ることのないように、お客様の笑顔のために頑張って働きたいと思っておりますので、よろしくお願ひ致します。



池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

オーロラ in 北極海

2021年
10月4日

昨年、海上自衛隊に入隊した、当社賃貸オーナーの息子さん。訓練先から写真が送られてきました。目下、遠洋練習航海中で、57日間の海上訓練中です。ちなみに遠洋練習航海とは、以下の通りです(HP抜粋)。

海上自衛隊の遠洋練習航海は、(海上自衛隊幹部候補生学校の一般幹部候補生課程を卒業した)実習幹部に対し、長期にわたる洋上生活、各種訓練等を通じて、部隊勤務に必要な基礎的知識・技能を修得させ、指揮統率の基本を体得させ国内外に対する視野を拡大させることにより、伸展性を有する初級幹部を育成するとともに訪問国との友好親善の増進を図っています。

昭和32年以降、毎年遠洋練習航海を実施しており、今回で65回目となります。

(1) 期間

令和3年8月25日(水)～10月21日(木)
(57日間)

(2) 総航程 約24,000km

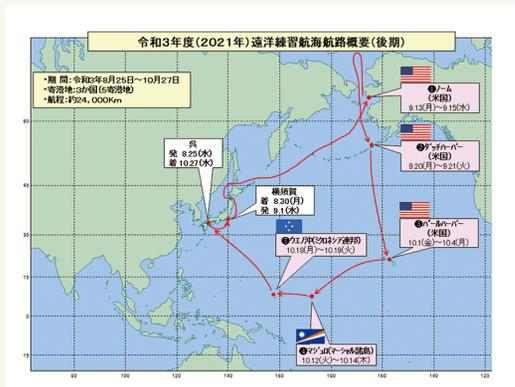
57日間、海の上か～。ご苦労様です。こんな世界で仕事をされている方々もいるんですね。航路を見ると北極海もコースに入っております。

で、多分、北極海を通過した時に、出くわしたオーロラなんだろうと思いますが、素敵な写真が彼から送られてきました。多分、あまり見ることができない写真なのでお見せします。

これが、オーロラか。実際は波打って動いている?んでしょうか。地図を見ると、今日あたりは、ハワイのパールハーバーに停船中でしょうか。

過去、一度、高校3年の卒業の時にブログにも登場している青年です。立派に活躍している姿に、感銘も受けたりしております。直樹君、立派な自衛官になることを期待しております!

今度は、おじさんに、ハワイのきれいな海の写真も送ってください笑。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。<相談無料>

土地家屋
調査士

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 **カトウ**

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4