

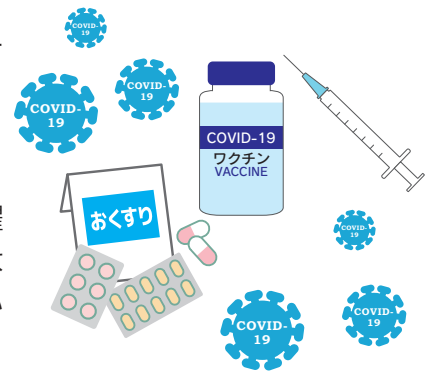
ごあいさつ

私たちは大きな自然や環境のもとで暮らしていますが、その生活の中心には人がいて、家、職場、学校といったコミュニティが形成され、私たちの社会や経済、文化が成り立っています。ところが、令和2年以降は様相が変わりました。主役としての人はもちろん存在していますが、「コロナ」という脇役がいろいろな場面場面に登場し、主役を制するかの如き状況です。

新聞やウェブニュースなどにも、普段はあまり使わないような、逼迫（ひつぱく）・蔓延（まんえん）・崩壊（ほうかい）・脆弱（ぜいじゃく）・破綻（はたん）・忌避（きひ）・自粛（じしゅく）・困窮（こんきゅう）・辟易（へきえき）・解雇（かいこ）などといった文字・熟語が至るところに見られるようになりました。マイナーな響きを持つとともに、漢字クイズに出てきそうな難読、難解の熟語です。これらも「コロナ」時代特有の産物と捉えるべきでしょうか。

今は行政や医療関係者の努力、飲食・観光サービス業者などの協力、また国民全般の意識の向上と協力で、「コロナ」退散の道筋を見出そうとしているところです。私たち不動産業に携わる者としても、「コロナ」の克服により、消費者である個人の活動に明るい兆しが見え、それぞれの事業者の経営が立ち直ることを強く願っています。

今後、ワクチンの開発・接種、治療方法の研究が更に、そして飛躍的に進むことが求められます。歴史を振り返っても、私たち人類はこれまでも幾度となく疫病を克服してきました。今ある危機についても例外ではなく、近い将来必ず克服できるものと信じています。一日でも早く「平常」が得られますよう祈念いたします。



晩秋から初冬へ向かいますが、季節の変わり目は寒暖の差も大きくなり、一層の体調管理が求められます。皆さまも健やかな日々をお過ごしください。



人につくす、街につくす。・・・セイワ地研です。

不動産の相続登記・住所変更登記が義務化されます。

令和3年4月21日に「所有者不明土地関連法案」が成立し、4月28日に公布されました。

所有者不明土地とは、

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地をいい、平成29年度の国土交通省の調査によれば、「所有者不明土地」は日本全体の国土の22%に達しており、面積は九州本島より広いといわれています。

そこで、今回は「所有者不明土地」が増加する背景、問題点、解消するための施策などについてご紹介いたします。



増加する背景と原因

これまでは相続登記や住所変更登記は義務でなかったために、売却等の必要に迫られない限り登記する手間と費用負担を感じ、放置されがちになっています。

また、都市部への人口移動や人口減少、高齢化の進展により、地方を中心に土地の所有意識が希薄化し、土地を利用したいというニーズも低下していることが考えられます。

問題点

所有者不明土地は次のような問題があると指摘されています。

- ①所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い。
- ②共有者が多数の場合や1人でも所在不明者がいる場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の活用が阻害される。
- ③高齢化の進展による死亡者数の増加により、今後ますます深刻化するおそれがある。

改正点①：不動産登記法の改正

所有者不明土地の不明原因の内訳は「相続登記の未了が66%」、「住所変更登記の未了が34%」となっており、登記をしやすいするために次の改正がなされました。

①相続登記と住所変更登記を義務化

不動産を取得した相続人に対しては、そ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を義務付けました。

所有権の登記名義人（個人・法人を問わず）に対しては、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請を義務付けました。違反した場合、相続登記は10万円、住所変更登記は5万円の過料が課されます。

②相続人申告登記の新設

相続人全員の戸籍謄本等が揃わずに相続登記できない場合は、添付書面を簡略にして相続人の一人が単独で相続登記を申請できるようにします。

③登記官による職権登記の導入

登記官が他の公的機関から取得した情報（住民基本台帳ネットワーク・法人商業登記システム）に基づき職権で変更登記する方策を導入します。

改正点②: 相続土地国庫帰属制度の創設

土地を相続したものの、土地の利用ニーズの低下や土地を管理する手間や費用負担を重く感じ、土地を手放したいと考える者が増加しており、所有者不明土地の予備軍となっています。そこで、一定の要件を満たし、10年分の管理費を納付すれば土地を国庫に返納できる仕組みを導入します。ただし、すべてのケースでこれを認めてしまうと「どうせ国がひきとってくれるから」というモラルハザードが生じるおそれがあるので、法務大臣（法務局）が審査します。

要件

通常の管理又は処分をするにあたり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと。

- ①建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地
- ②土壌汚染や埋設物がある土地
- ③崖がある土地
- ④権利関係に争いがある土地
- ⑤担保権等が設定されている土地
- ⑥通路など他人によって使用されている土地 など



改正点③: 民法の改正

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策として次の措置を講じました。

①土地・建物の管理制度の創設

所有者不明土地・建物について裁判所が管理命令を発し、管理人を選任して売却できるようになります。

②共有物の利用の円滑化を図る仕組みの創設

裁判所関与の下で、不明共有者等に対して公告をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更や管理できるようになります。

③長期間経過後の遺産分割の見直し

相続開始から10年を経過した時は、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割できるようになります。

④ライフラインの設備設置権等の規律の整備

ライフライン（水道・ガス等）を自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明の場合でも対応できるようになります。

なお、各法案の詳細な運用方法については公布後2年以内に規定される予定です。

所有者不明土地について詳しくお知りになりたい方は、法務局または弁護士や司法書士にお尋ねになるか、法務省または国土交通省のホームページをご覧ください。

一般的なことでしたら、(株)セイワ地研にお問い合わせください。

(問い合わせ先)
ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

New Open

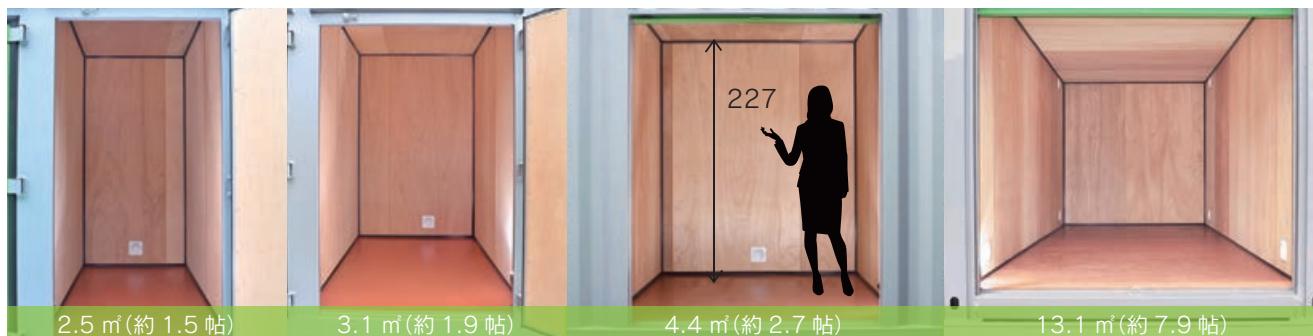
CONTAINER BOX

収納、新スタイル。

レンタルボックス賀茂駅前2号店が
新規オープンしました！



福岡市営七隈線「賀茂」駅より徒歩約5分。早良区次郎丸6丁目にコンテナタイプの新規レンタルボックスが8月1日にオープンしました！



選ばれる理由

POINT 1
十分な強度で安心の屋外倉庫。
 運送用の頑丈なコンテナを間仕切って倉庫にしています。

POINT 2
そばにあるから便利。
 お住いの近くや通勤等の通り道。ついでの時に利用できるので便利です。

POINT 3
出し入れがラク！
 コンテナ前まで車の乗り入れができるため、お荷物の出し入れがとてもスムーズです。

ホームページで空き区画や初期費用の計算も可能です！また、webでのご契約も可能となっております。ぜひ一度下記 QR コードからご覧ください！内覧のご希望やお問い合わせはお気軽にご連絡下さい。

現地内覧できます。(事前予約要)

お電話でお申し込み / レンタル事業部

092-715-0003

QRコードを使って
スマホで
カンタンお申し込み



セイワ地研



福岡市早良区次郎丸6丁目11-14

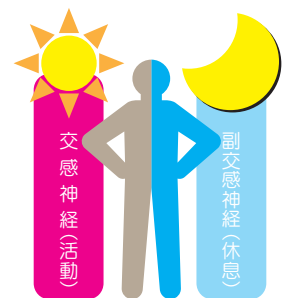


気候が大きく変化する季節の変わり目は、ストレスや疲れが溜まりやすくなる方が少なくありません。こういった不調の原因は、自律神経の乱れかもしれません。そこで今回は、自律神経とはどのようなものなのか、そしてどのような原因で自律神経は乱れてしまうのかについてご紹介します。

神経は体内において各組織と脳をつなぐ役割を担っており、脳や脊髄にある「中枢神経」と、全身にある「末梢神経」に大きく分けることができます。さらに末梢神経は「体性神経」と「自律神経」に分けられます。この自律神経は、さまざまな内臓器官に関わる重要な神経で、心臓や肺、胃腸、肝臓、膀胱、唾液腺、内分泌腺、汗腺、瞳孔、血管などにあります。

自律神経は「交感神経」と「副交感神経」の2つに分けられ、この2つの神経がバランスをとりながら働いています。体の部位や体内外の状況に応じて、アクセルとブレーキのような役割を果たしているのです。自律神経を乱れさせないためには、このバランスを崩さないことが重要といえます。

心身の不調と密接な関連があるという自律神経の乱れは、どのようなことが原因となって、自律神経のバランスは乱れてしまうのでしょうか。主な3つの原因を見ていきましょう。



1 ストレス

ストレスを感じることで、体内では交感神経がコントロールする副腎皮質から「副腎皮質ホルモン」が分泌され、同時に副腎皮質の中ではアドレナリンなどが分泌されます。副腎皮質ホルモンやアドレナリンには、血糖値上昇や血液上昇、免疫抑制、胃酸分泌促進、覚醒などを引き起こす作用があり、交換神経を優位にする働きがあります。ストレスを受け続けると交換神経が優位になり続けてしまうため、副交感神経とのバランスも崩れてしまいます。その結果、心身の不調を引き起こしやすくなるのです。

人がストレスを感じる環境は様々で、人間関係や仕事のプレッシャー、緊張といったものだけでなく、過労やケガ、温度、音、光などが原因のストレスも、自律神経の乱れを引き起こしやすくなります。何に対してストレスを感じるのかは個人さがあるため、日頃から自分がストレスを感じやすいことを把握し、なるべくリラックスできる環境で生活することが大切です。

2 不規則な生活習慣

私たちの体は、規則的な生体リズムのもと、さまざまな器官がその役割を果たしています。しかし、慢性的な睡眠不足や栄養バランスの偏った食生活、昼夜逆転の生活といった不規則な生活習慣を送り続けてしまうと生体リズムが狂い、自律神経のバランスも乱れてしまいます。ストレスを軽減させるためにも、規則的な生活を送ることが大切です。

3 心身の疾患

ストレスや生活習慣だけでなく、心身の疾患が原因となって自律神経のバランスを乱れてしまうこともあります。過剰な精神的・身体的ストレスが原因となって発症する自律神経失調症は、元々乱れがちだった自律神経がさらに乱れてしまう、という悪循環に陥ってしまう疾患。また、更年期障害は、女性ホルモンの分泌が急激に減少し、自律神経が乱れてしまう疾患です。症状としては突然のほてりやのぼせ、めまいや頭痛などの不調が挙げられます。

風邪や病気以外で心身の不調を感じた場合、原因は自律神経の乱れにあるかもしれません。まずは不規則な生活習慣を送っていないか、またストレスを受けやすい環境に置かれていないかを振り返り、改善できるポイントを探してみましょう。

ト 雑学 & 豆知識 リ ビ ア

秋の雑学・豆知識

秋の季節にぴったりの雑学を用意しました！こういった雑学って意外と勉強になることが多いですよ。「よく考えたらそうか。」なんてことも！

イチョウは「生きた化石」

イチョウは太古の地質時代から生きている化石植物のひとつ。イチョウの起源は恐竜のいた時代よりももっとずっと前で、約 2 億年前には世界的にたくさんの種類が分布していたと考えられています。しかし、その後の様々な気候変動を経て、現在確認できる原種は中国で野生に生育する 1 種類のみ。それが古くに（鎌倉時代からそれ以前ともいわれ、諸説ある）日本に伝来し、日本各地に広まっていったそうです。

イチョウは、日本の野山には生育していませんが、古くから日本人に愛され、人の手によってこれだけたくさん植えられてきた樹木です。恐竜のいた時代よりも更に昔から生息しているとは…なんとも感慨深いですね。

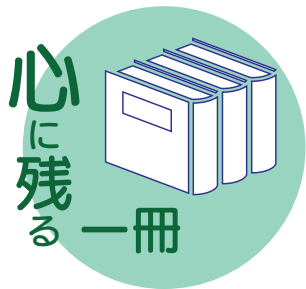
月の模様は国によって様々

秋といえばお月見や月見酒など、「月」というワードが増える時期。そんな月は、小さいころから「うさぎが餅つきをしている」と育てられた方も多いのではないのでしょうか。「月」=「うさぎの餅つき」というのは、日本では当たり前ですが、世界共通ではありません。各国では次のように見られています。

- 中国 : 薬草を挽くうさぎ、天女、ヒキガエルの頭と前足
- インドネシア : 編み物をする女性
- モンゴル : 犬（嘘をつくとその犬が吠える）
- アメリカ : 人の横顔、トカゲ、ワニ
- カナダ : バケツを運ぼうとしている少女
- オランダ : 悪行をはたらいた罰として月に幽閉されている男性

国によってバラバラですが、どこの国も何かに例える習慣があるようです！

【厳選 20 選】これは初耳！秋の雑学・豆知識・トリビアまとめ | 「かぼちゃ」の由来はカンボジア?! 驚きのネタづくし! | Excelll.



私のおすすめ本

いちばん美しい季節に行きたい 日本の絶景365日

TABIZINE【著】

PM事業部：富岡 紫乃

コロナ禍で旅行に行きたくても、なかなか行けないという方が多いのではないのでしょうか？そこで今回は「いちばん美しい季節に行きたい 日本の絶景365日」(著者：TABIZINE)という本をご紹介します。



株式会社パイ インターナショナル
<https://pie.co.jp/book/i/5294/>
参照

本のタイトルを聞いただけでも素晴らしい絶景を想像してわくわくしてしまいますが、タイトル通り1日につき1枚365日分の絶景写真が載っています。



ページをめくるたびにため息が出てしまうほど美しい景色を眺めていると、日本の四季折々の風景の素晴らしさに心が癒されます。

また、写真とあわせて場所と簡単な解説文が記載されているところも魅力的です。

今まで行った事のある所のページを見てその旅を思い出したり、まだ行った事のない所のページではいつか行ってみたいと思いを馳せたりと旅行の楽しさを改めて思い出させてくれます。

自宅に居ながら Enjoy the trip !
いつか日本全国を旅行したいと思っている私のおすすめの1冊です。



★物流施設「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」着工

三井不、SGリアル

三井不動産とSGリアルティ（佐川急便を展開するSGホールディングスグループの不動産企業）は、共同事業として賃貸用物流施設「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」（糟屋郡粕屋町）を8月1日に着工した。竣工予定は22年9月。同物件はBTS型で日立物流九州がテナントとして決定している。三井不動産が開発計画を担当、竣工後はSGリアルティが施設の運営管理を行う。日立物流九州の物流施設としては福岡エリア最大となる。

★コロナ感染対策実施の飲食店に認証マーク、県が確認

福岡県

福岡県は9月3日、新型コロナウイルス対策を施した飲食店を県が確認して認証する制度を始めた。認証店には「感染防止認証マーク」と認証書が交付される。今回の認証制度は、換気や席の間隔など、従来の約2倍の確認事項を全て満たすことが必要となる。9月3日の認証数は県内749店。コロナ対策に行政がお墨付きを与え、客に安心して利用してもらう狙い。これまでの「感染防止宣言ステッカー」は廃止となる。

★九州・沖縄で「住み心地いい街」の首位は福岡市中央区

大東建託

大東建託が実施した2021年九州・沖縄の街の住み心地いい街のアンケート調査で、福岡市中央区が2年連続の1位となった。繁華街天神との交通アクセスの高さが評価された。2位に同市城南区、3位には福岡県新宮町が入った。前年8位から4位へ浮上の福岡市西区は九州大学のキャンパス移転後にショッピングセンターなどの開発が進んだことが影響。5位熊本県菊陽町、6位福岡県福津市で、上位20のうち福岡県内の自治体が6割を占めた。調査は3月17～30日に実施し、約1万6,800人から回答を得た。居住地域の交通利便性や行政サービス、自然環境などを5段階で評価してもらった。

★高齢者住宅周辺に「収納シェア」

J S B

学生マンション企画開発や高齢者住宅事業を手掛けるジェイ・エス・ビー（京都市）は7月、同社運営の高齢者向け住宅14棟の周辺で、自宅や店舗の空きスペースを活用した「収納シェア」「地域交流」に関する実証実験を開始した。この実証実験で収納スペースのシェアリングエコノミーサービスを提供するLIFULL SPASE（東京都千代田区）と協定を結んだ。ジェイ・エス・ビーによると、高齢者住宅への入居検討者からは所有する自宅の処分や活用について相談を受けることが多く、一方、地域住民にとっては住宅地という立地のためトランクルームなどを確保しにくい状況があるという。こうした課題の解消を図る取り組みだ。

★九州のマンション、21年上期47%の販売増 高額化も進む

住宅流通新報社

九州7県の2021年度上期（1～6月）のマンション販売戸数（新規・在庫）は、前年同期比47%増の3,740戸となり、過去10年で3番目の高水準だった。下期以降に発売される物件も、福岡市だけで5,000戸を超え、通年の新規供給・販売ともに大台の7,000戸を上回りそうだ。主要8都市の平均販売価格が12%増の4,018.3万円と高額化が進む。価格上昇の主要因は建設工事費（材料費・人件費）の上昇と平均販売面積のアップ（5%増の72.8㎡）だ。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部・平島康廣