

ごあいさつ

月日の巡りは早く、気が付けばもう年の終わりの師走となりました。北風と寒気が強く肌身に染みる季節です。博多の風物となっている屋台では、のれんの間からおでんやラーメン、焼き鳥の香りが漂い、美味しさだけでなく温かさが伝わってくるようです。働く人の勤め帰りの足に思わずブレーキが掛かってしまいます。屋台をはじめとする飲食店も、厳しかったコロナ禍の最悪期から徐々に回復基調にあり、お客さまの姿が自然に見られるようになっていきます。

東アジアの温帯性気候のエリアに位置しているわが国でもこの寒さですから、緯度の高いヨーロッパでの冬の厳しさはかなりのものでしょう。ましてや戦火に襲われているウクライナや、燃料、エネルギーの供給リスクに晒されている欧州の人々の生活は想像以上でしょう。ウクライナでは、ロシアの侵攻から9か月が過ぎ、これから冬を越すこととなりますが、停戦、和平といった平穏の日々にはまだ時間を要しそうです。これまでに払われた犠牲があまりにも大き過ぎ、原状まで戻すのは至難の業ともいえます。かといって、長期化で、犠牲が増大化していくことも辛く、避けなければなりません。「地政学的リスク」という言葉があります。地政学的リスクとは、特定地域が抱える政治的、軍事的、社会的な緊張の高まりが、地理的な位置関係によって、その地域や関連地域の経済の先行きを不透明にしたり、特定の商品価格を変動させたりするリスクを指します。前述したロシアとウクライナなど、その周辺国の問題もそうです。世界各地にそれぞれの地政学的リスクは存在します。わが国には、中国と台湾の問題、北朝鮮の核開発、ミサイル発射問題、そして北方にはロシアがあります。手放して安全を謳歌できるような場所ではありません。

話を狭いエリアに移します。世界的に見た「地政学的リスク」とは違いますが、私たちが関わっている「不動産」でも、相通じる一種のリスクは存在します。近隣にがけや傾斜地、河川など災害リスクが高い場所、反社会的組織の事務所や嫌悪施設などがある場所、近くにゴミ・騒音・マナーなどを守らない住民が住んでいる場所など、リスクはいろんなところで考えられます。不動産は「土地及びその定着物」ですから、気に入らないからすぐに他所へ移ろうといってもできない場合が多々あります。私たち不動産業に携わる者は、随時いろいろな情報を集め、精査し、必要なお客様に提供する義務があります。不動産を取得、使用する際には安心がセットされ、不動産を選ぶための正しい情報が届けられるようにしなければなりません。

最後になりましたが、今年も皆様より賜りましたご厚誼に篤く感謝申し上げます。来年もまたよろしくお引き立てのほどお願いいたします。

ご関係各位の益々のご健勝ご清栄を祈念申し上げます。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

預金の相続手続きと相続預金の払い戻し制度

「金融機関は名義人が亡くなったことを知ると『預金口座の凍結』をするので、お金が引き出せないので困るよ」とよく耳にします。

金融機関は「預金口座を凍結するのは相続争いにならないようにするため」と説明しています。

親や配偶者など身近な人が亡くなると、葬祭にかかる費用の支払いなど大きなお金がすぐに必要になります。しかし、故人の預金は相続財産ですので、喪主であっても遺産分割前に勝手に引き出すことは基本的にできません。

そこで、今回は「預金の相続手続き」と「遺産分割前の相続預金の払い戻し(仮払い)制度」についてご紹介したいと思います。



預金の相続手続きの流れ

預金の相続手続き(凍結口座の解除手続き)は金融機関によって若干異なりますが、概ね下記のような流れになります。

(1) 相続手続きの申し出

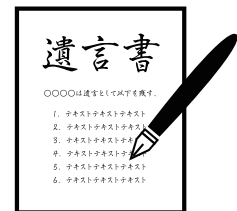
口座名義人が死亡したことを金融機関に連絡すると、亡くなられた方の口座は凍結され入出金ができなくなります。

(2) 必要書類の準備

遺言書がある場合とない場合(遺産分割協議による場合)で、準備する書類に若干の違いがあります。

遺言書がある場合

- ・ 遺言書
- ・ 家庭裁判所の検認が済んでいることを確認できる書類(自筆証書遺言など)
- ・ 亡くなられた方の戸籍謄本
- ・ 受遺者、遺言執行者の印鑑証明書
- ・ 遺言執行者選任審判書(遺言執行人が裁判所に選任されている場合)
- ・ 受遺者、遺言執行者の実印
- ・ 亡くなられた方の預金通帳(証書)、キャッシュカード



遺産分割協議による場合

- ・ 遺産分割協議書
- ・ 亡くなられた方の戸籍謄本(出生から死亡まで)
- ・ 相続人全員の戸籍謄本
- (亡くなられた方の戸籍謄本で相続人が確認できない場合)
- ・ 相続人全員の印鑑証明書
- ・ 金融機関から預金の払い戻しを受ける相続人の(代表相続人)の実印
- ・ 亡くなられた方の預金通帳(証書)、キャッシュカード



不動産



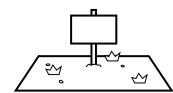
株



お金



譲渡



土地

※亡くなられた方や相続人の戸籍謄本は、原本を金融機関(口座がある支店)に持参または当該金融機関の相続手続きセンターに郵送。「原本は返してほしい」と伝えれば返却してくれます。

また、あらかじめ法務局で「法定相続情報一覧図」を作成しておけば、いちいち原本を提出・還付しなくてもすみます。

(3) 必要書類の提出

上記(2)で揃えた書類を金融機関に提出します。

(4) 払い戻し(名義変更)手続き

金融機関での手続きが完了すると、口座の凍結が解除され相続人の指定口座に払い戻しがなされます。手続きには数日から数週間かかる場合があります。

遺産分割前に預金を引き出すリスク

亡くなられた方の預金は遺産分割の対象となるため、一部の相続人が勝手に引き出すと相続争いの原因にもなります。しかし、怖いのは亡くなられた方がプラスの財産よりもマイナスの財産が大きい場合(保証債務がある場合など)、遺産分割前に預金を引き出してしまうと「相続を単純承認した」とみなされ、「相続放棄」ができなくなります。(債務弁済をしなければいけなくなります)

遺産分割前の相続預金の払い戻し制度

2018年7月の民法改正(2019年7月1日施行)により、「遺産分割前の相続預金の払い戻し制度」が設けられました。

これにより遺産分割前であっても相続人の当面の生活費や葬儀費用の支払いなどでお金が必要な場合に、一定額の払い戻しができるようになりました。

この払い戻し制度には下記の2つの制度があります。

(1) 家庭裁判所の判断(仮処分)による制度

家庭裁判所に遺産分割の調停や審判が申し立てられている場合には、各相続人が家庭裁判所に申し立てて審判を受けることにより、相続預金の全部または一部につき金融機関から単独で払い戻しを受けることができます。

(2) 家庭裁判所の判断を経ずに払い戻しが出る制度

各相続人は相続預金のうち、口座ごとに「相続開始時の預金残高 × 1 / 3 × 相続人の法定相続分」を単独で払い戻しを受けることができます。

ただし、同一金融機関からの払い戻しは150万円が上限となります。

まとめ

遺言書がない場合、亡くなられた方の預金の払い戻しや名義変更は遺産分割協議が完了するまではできませんので、相続が発生してから数か月(相続争いがある場合は数年かかることも)待つこともあります。民法改正により相続預金の払い戻しが可能となりましたので、必要に応じて払い戻し制度は利用したいものです。

詳しい内容については、お取引のある金融機関や税理士などの専門家にお尋ねください。一般的なことでしたら弊社にお問い合わせいただいても構いません。

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



家の防犯は大丈夫？防犯対策グッズで 空き巣から自宅を守る方法とは

あなたと、あなたの家族を
守るために。



Disaster prevention

マンションや一戸建てなど、住宅を対象とする侵入窃盗で最も件数の多い「空き巣」。なぜか被害に遭う家には共通点があります。自宅の防犯対策で注意しておきたいポイントを押さえ、空き巣対策に有効なグッズを紹介します。

●●●●● こんな家が空き巣に狙われるかも！注意したいポイントは？

○ 人の住んでいる気配がない

常に人がいる家は空き巣からすると狙いにくいところ。逆を言えば、住人の気配がない家ほど空き巣に入られやすいのです。郵便物や新聞がポストにたまっているのは、人の出入りが少ないということの証明になってしまいます。また、洗濯物が長時間干しっぱなしになっているのも空き巣に目を付けられてしまいます。

○ 防犯への意識が甘い

「どうせ誰も入ってこないだろう」「ちょっとくらい誰もいなくても心配ないだろう」という意識の甘さが空き巣に付け込まれるポイントです。鍵の閉め忘れや、壊れた錠をそのままにしておくなどは、絶対にやめましょう。猫を放し飼いにしている家などは、施錠がゆるくなりがちなので気を付けましょう。そのほか、ガラス窓やガラス戸も空き巣に狙われやすいポイントです。

○ 共用部から侵入できる

分譲住宅によくある傾向です。ベランダや玄関、屋上といった共用部分が誰にでも侵入できる状態だと注意が必要です。隣家からベランダに飛び移るなどの手口や、器具を使って侵入するケースも見られるようです。

○ 防犯カメラがない

自宅周辺はもちろん、近隣の建物に防犯カメラがないと空き巣の姿は記録されません。証拠が残らないため、空き巣にとってはターゲットにしやすい家だと言えます。

●●●●● 空き巣対策にはどんな方法がある？有効な防犯対策は？

「防犯対策を行っている」と知らしめることで、安全性は高まります。

○ センサーライト 明かりで空き巣を撃退！

空き巣は暗闇に紛れながら犯罪を行おうとするので目立つ場所を嫌います。突然明るくなると周囲に目撃されたのではないかと脅えるのです。

○ 砂利 音で忍び込み対策

防犯性を高める要素のひとつに「音」が挙げられます。物音を立ててしまうと周りに注目されてしまう恐れがあります。空き巣を防ぐためには、少しでも多くの音がするものを設置することが大切です。

○ 補助錠 時間を稼いでさらに防犯対策

ピッキング機材をそろえている空き巣にとって、通常のドアや窓を破るのはそれほど難しい作業ではありません。そこで、補助錠やドアとドア枠の隙間をなくすためのガードプレートを取り付けておくようにしましょう。完璧に侵入を防げるものではないものの、ある程度時間を稼ぐことができます。がちゃがちゃと音を立てなければいけないのも、空き巣にとっては不利な条件です。空き巣は一ヶ所で足止めを食らうことを敬遠するので、補助錠のある出入口は防犯対策に役立ちます。

next P5▶▶▶▶▶

●●●●● 「電気のつけっぱなし」はすぐに実践できる有効な空き巣対策！

空き巣は自分の姿がさらされることを嫌います。そのため、明るい場所には寄り付こうとしません。また、電気がついている家に対しては、留守なのかどうか判断が鈍るので、積極的に狙おうとしないのです。電気をつけっぱなしにすることだけが空き巣対策ではないものの、「あたかも人がいるように見せかける」という意味では効果的なアイデアだといえます。

●●●●● 防犯グッズで空き巣を撃退！ 泥棒が嫌がる家づくりと日頃からの心がけ

○ カメラ付きインターホン

訪問者を屋内から確認することができ、見知らぬ人が訪ねてきてもドア越しに対応できるので有効です。また、家のどこにいても来客対応ができるインターホンも発売されています。スマートホンとの連携により、外出先からでも来客の対応ができます。さらに防犯性を意識するなら録画機能付きのものを選んでみましょう。

○ 合鍵を玄関周辺などに置いておかない

ドアの鍵は持ち歩くようにし、敷地内であっても郵便受けなど屋外には合鍵は絶対に置かないようにしてください。

○ 自動で点灯と消灯を繰り返す照明タイマー

電気をつけっぱなしにしているだけだと、「外出中だ」と悟られることもあります。しかし、照明をタイマー設定しておけば、外出中でも点灯・消灯が繰り返され、あたかも人がいるように見えます。

○ 新聞は溜めないようにする

新聞等が郵便受けに溜まっていると留守を悟られてしまいます。長期間留守にするときは、新聞の配達を止めてもらうよう手配しましょう。

空き巣に入られやすい家には隙があるものですが、「この家は侵入しづらい」とアピールすれば被害に遭う確率を減らせるでしょう。

参照

家の防犯は大丈夫？防犯対策グッズで空き巣から自宅を守る方法とは！防犯！UP LIFE！
毎日を、あなたらしく、あなたらしく。！Panasonic
侵入窃盗の防犯対策 警視庁 (tokyo.lg.jp)

繁忙期に向けて



通常、不動産業界で繁忙期は、1月～3月、9月～10月の年間を通して2度あると言われています。1月～3月は、新生活で移動される方が多く、9月～10月は転勤される方が多い時期となります。コロナ禍でズレが生じていた繁忙期も徐々に戻りつつあります。

1月からの繁忙期では、空室物件が増えると共に探される方も増える時期になります。11月、12月頃までは退去済みの空室を内見できるお部屋探しが比較的可能な時期ではありますが、年が明けますと居住中で内見の出来ない退去予定のお部屋の募集が始まります。

3月、4月は学生の卒業式や入学式、新社会人の就職などの就学就職の新生活がスタートする時期なので、1～3月は1年で最も引っ越しが多くなります。主に1人暮らし向けの賃貸物件へのお問い合わせが増える傾向にあります。

4月入社の新入社員の方や大学・専門学校への入学が決まった方など早い方では、11月の中旬頃からお部屋探しを始められます。3月の退去予定での募集のお部屋については、内見が出来ません。募集されているけど内見は出来ない、すぐ決めないと希望のお部屋がなくなってしまうという状況で、内見せずにご契約される方もたくさんいらっしゃるがこの時期の特徴です。

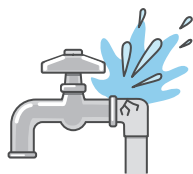
空室期間が長いお部屋等は、この繁忙期には絶対に入居を決めたいという思いで、オーナー様へも入居者様へも有益になるよう条件変更などのご相談しております。実際に内見のご希望をいただいて、室内が見られない時の為に写真の準備をしています。内見できなくても、立地や共用部は見えていただけるので、通勤・通学のルート確認や街の雰囲気などは感じていただけるかと思えます。内見して、そのお部屋で過ごすイメージを持っていただくことで、安心してお引越しをしていただけたらと思っておりますので、お申込み・ご契約手続きを進める側としても内見していただきたいところではありますが、なかなかそうは行きません。なるべく納得してご契約していただけるように、伝えられる限りを尽くして、努めております。

オーナー様へご連絡する機会が多い時期となりますので、弊社がお預かり、管理させていただいているお部屋のごことでご不安な点、ご不明な点等ございましたら、いつでもご相談下さい。

リアルエステートニュース

REAL ESTATE NEWS

冬の水道管凍結・破裂について



寒波によって気温が下がれば水道管は凍結する恐れがあります。気温がマイナス4℃以下になった時が、水道管が凍結する目安になります。また、冬場に帰省や旅行などで長期間不在にする場合も注意が必要です。水道管に水が流れない為、その間に気温が下がると凍結する恐れがあります。

水道管凍結の主な原因

- ・ 気温マイナス4℃以下になる
- ・ 冷たい風にさらされる
- ・ 長期の不在で水道を使っていない状態が続いている

水道管凍結を防ぐ主な方法

1. 水を流しっぱなしにする

水を流しておく、水道管が凍結しにくくなるので、夜中でも少量の水をちょろちょろと流しておく、凍結防止になります。

2. 水抜きをする

水道の元栓を閉めて水道管内の水を出し切ります。水道管内に水がなければ凍結することもなく、長期間留守にする場合には効果があります。

3. 水道管を保温する

屋外でむき出しになっている水道管に効果的で、市販されている保温チューブや布などの保温材などを巻いて、その上からビニールなどで防水する方法です。

水道管が凍結した場合

凍結した場合は、水道管にタオルを巻き付けて、ぬるま湯をかけて徐々に溶かしていきます。熱湯をかけてしまうと急激な温度差で破裂するおそれがあるため、必ずぬるま湯で徐々に溶かしていきましょう。

水道管が破裂した場合

元栓（バルブ）を閉めて、破裂したところに布、テープをしっかり巻き付けて業者へ修理を依頼しましょう。

寒い季節に体を芯から温める おすすめのハーブティー

レンタル事業部：永田 小百合

みなさん、ハーブティーはお好きですか？
日本ではまだまだ馴染みの薄いハーブティーですが、ヨーロッパでは古くからハーブを健康によい薬草として利用し、飲用してきました。ハーブティーは、日々の様々なストレスを解消してくれる高いリラックス効果も期待できます。これから寒くなる季節、一杯のハーブティーで心を落ち着かせてみてはいかがでしょうか？
今回は、人気のハーブティーをまとめてみましたので、ぜひハーブティー選びにご参考にしてください。



カモミール

カモミールは甘いリンゴのような香りが人気の、飲みやすいハーブティーの一つです。抗炎症、鎮静、冷え性の改善、消化促進などの効果があり、リラックス効果の高いハーブとされます。入眠前にカモミールティーを飲むと、睡眠の質の改善や不眠症の改善に効きます。

ラベンダー

ラベンダーは不安や緊張、イライラを鎮めリラックスさせてくれることで有名な、人気のハーブです。ハーブティーとして飲用するなら入眠前がおすすめです。緊張をほぐし、深い眠りにつくことができます。

ジンジャー

ジンジャーは食材として私たちにも馴染み深いハーブです。ジンジャーティーは体を温めることで有名で、風邪の初期症状の改善、悪阻や乗り物酔いなどによる吐き気抑制のほか、代謝をアップしダイエット・美容効果が期待できます。

ハイビスカス

ハイビスカスにはビタミンCが多く、美肌効果・抗酸化作用が高いことで有名です。また、利尿効果、疲労回復、血流の改善や眼精疲労の緩和にも有効です。若干くせのある酸味と甘い味で、レモングラスなどとブレンドすることでよりおいしい、飲みやすい味になります。

エキナセア

免疫力を高める働きに優れていて、花粉症にもいいとされています。それに加え抗ウイルス作用や抗感染作用があるため、風邪やインフルエンザの予防などのあらゆる感染症予防に効果的です。下痢の症状や傷にもいいとされています。

フェンネル

フェンネルは消化にとっても良いハーブです。芳香性健胃剤として使われます。食べ過ぎや飲み過ぎによる消化不良を改善します。それに加えて駆風作用があるため、胃や腸内ガス、疝痛などの改善にも向いています。

マジョラム

神経を鎮静させ、心を穏やかにする働きがあります。体を温め、鎮静させてくれるので、体と心の緊張を緩めてくれます。そのため安眠作用にも優れます。毒素を排出し、肝機能を高める働きもあります。ストレスからくる肩こり、腰痛、便秘、頭痛にもいいとされています。

他にもたくさんの種類のハーブティーがありますので、お気に入りのハーブティーを見つけるのも楽しいかもしれません。ぜひ健康と美容にも効果的なハーブティーを、毎日の暮らしに取り入れ、心と体をケアしてみてください。



★福岡ビジネス地区の平均空室率(10月)は6カ月ぶりの4%台に低下 三鬼商事

オフィス専門の三鬼商事(東京都中央区)によれば、福岡ビジネス地区の10月時点の平均空室率は4.69%と、前月比0.39ポイント下げた。10月は建替え予定ビルからの移転や拡張に伴う大型成約のほか、ビジネス地区外からの移転などによる成約も見られ、福岡ビジネス地区全体では空室面積がこの10月の1カ月間で約2千8百坪減少した。10月時点の平均賃料は11,403円で、前月比0.04%(5円)の下げ。これは17カ月ぶりの下落。福岡ビジネス地区の中でも天神地区の平均空室率は5.21%となり、前月比0.21ポイント下げた。

★不動産インバウンド回復の兆し? 円安加速で日本に熱視線 アジア華僑マネー流入か?

米国では強いインフレ抑制姿勢などから景気後退懸念、外国為替は日米金利差拡大の影響で、ドル高円安の流れが続く。しかし、国内の住宅・不動産事業者は、この円安加速がインバウンド需要を拡大させていく商機だとみる。不動産サービス大手のCBREによれば、海外投資家によるインバウンド直接投資額は21年に103億ドルと前年比21%の減少だった。これは大型取引による反動減であり、それを除けば投資額は横ばいが続いていると見る。22年の投資額は21年を上回る可能性があり、想定以上の円安水準によりインバウンド投資が加速しそうだ。海外勢の中でも東アジア圏の個人投資家は、円安局面でいち早く資金を日本に振り向けており、かつて不動産市場を席卷した台湾を中心とする華僑投資家マネーが舞い戻って存在感を放ち始めた。環境と制度が整備され、政治も安定してリスクが低いことが日本人気の理由だ。地政学リスクも意識され、中台関係が緊張していることで有事を想定して日本に居住地を確保する傾向も強まっている。また、台湾にとどまらず、中国や香港、東南アジア圏の華僑が円安を機に日本の不動産に注目している。

★中高層建築物用の木材、量産化、「脱炭素」へ、標準規格づくり 政府林野庁

政府・林野庁は木材による中高層建築物の建設を促すため、建築木材「CLT」の量産化に向けた標準規格づくりを進める。「脱炭素社会の実現」を目指すグリーントランスフォーメーション(GX)の一環。CLTは、板材の繊維方向を直角にして何層も重ね合わせることで、コンクリート並みの耐性をもつ高強度木材を作り上げる。これまで低層を中心に使用されていた木造建築でも4階建て以上の中高層建築物の建設が可能となる。林野庁によると、建築時の二酸化炭素(CO2)排出量は、鉄骨や鉄筋造建造時に比べて約4割減少するという。林野庁は、設計や加工など各分野の事業者を集めた作業部会を設置し、CLTの量産化を目指す。2025年度が目標とし、25年の大阪・関西万博での日本館にCLTを活用する予定。

★流行語大賞は「宗教2世」「知らんけど」など30候補 政府林野庁

11月4日、ユーキャン(東京都新宿区)の「現代用語の基礎知識選 2022 ユーキャン新語・流行語大賞」の候補発表があった。ノミネートされたのは30語。9月に実施された安倍晋三元首相の「国葬儀」、宗教団体世界平和統一家庭連合(旧統一教会)がらみで「宗教2世」、ウクライナの首都名「キーウ」(以前はロシア語のキエフと表現)。プロ野球界では、最年少三冠王に輝いたヤクルト村上選手に対する呼称? 敬称? 「村神様」、日本ハムの応援パフォーマンス「きつねダンス」が入った。若者の断定曖昧、無責任的表現として受け容れられた「知らんけど」やコロナ禍の行動自粛スタイル「ヌン活」も含まれた。大賞の発表は12月1日。

年末年始休業のお知らせ

2022年12月29日(木)~2023年1月4日(水)はお休みさせていただきます。

みなさまからお預かりしている不動産の管理は休業期間中でも24時間対応致します。



人につくす、街につくす。

セイワ地研

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

福岡市中央区大名2丁目8番17号 / TEL.092-713-5600 FAX.092-713-7375 / info@seiwachiken.co.jp / www.seiwachiken.co.jp/