

ごあいさつ

5月です。樹々の新緑が陽光に輝いています。街の建物や路面はどちらかというと無機質で色調も低いような景色ですが、建物エントランスや窓辺を飾る花々の彩りや街路樹の緑で季節の変化を感じることができます。快い風と程よい気温、4月から5月にかけて、生活や行楽にはもってこいのシーズンです。

コロナからの脱却（完全ではないのですが）、多くの人はこの春、今までの慣れ親しんだ生活からの卒業など、新たな変化を求められました。学業にしても仕事にしても、新しい環境に踏み出す人には、変化の中にそれぞれの意志を強く持ち、将来に向かって歩き出して貰いたいと思います。当社も私たちが関わっている「不動産」を通じ、「住む」「働く」「楽しむ」などの空間をできるだけ提供し、皆様に明るい暮らしのサポートができればと考えています。

プロ野球も開幕からひと月余りが過ぎました。地元福岡のペイペイドームをはじめ、各地の球場で熱戦が繰り広げられています。今年は3月に行われたWBC（ワールド・ベースボール・クラシック）の優勝感動を引き継ぎ、プロ野球ペナントレースでも野球への関心が高いように感じます。今回のWBCでは、スポーツから力を得た人も多かつたでしょうし、いい経済効果も生まれました。

世界各地では紛争、災害、病疫など、絶えることはありませんが、「スポーツや文化」の力は、暗いニュースに明るい灯をともし一助になるかと思えます。スポーツどころではないという人々もいるでしょうが、一日も早く、銃器をボールやバット、グラブに持ち換えて、楽しく暮らせる日々が来ることを願うばかりです。

相続土地国庫帰属制度が始まりました

令和5年4月27日から「相続土地国庫帰属制度」が施行されました。

正式名称は「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」といいます。この法律ができた背景として、相続で実家(親)の不動産を取得したが、田舎のため価値が低い又はニーズがないため利用できない、子供(相続人)が遠方に住んでいるため管理できない等の理由で、相続登記しないまま放置され、所有者不明になる土地が急増しているからです。少し古いデータになりますが、平成29年の国土交通省の調査では、全国における所有者不明土地は全体の22%で九州本島の大きさに匹敵するといわれています。



そこで、国は令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」を成立させ、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」を図ることにしました。

どのような制度なのか

相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を国庫に帰属させることを可能にした制度です。

手続きの流れ

- ①承認申請
- ②法務大臣(法務局)による要件審査・承認
- ③申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付
- ④国庫帰属

誰でも申請できるのか

基本的に、相続や遺贈(相続人に対する遺贈に限る)によって土地の所有権を所得した相続人であれば、申請することができます。土地を複数の相続人が共有で相続した場合は、相続や遺贈によって持分を取得した共有者全員で申請することになります。

どんな土地でも引き受けてくれるのか

宅地だけでなく、農地、山林、雑種地等も申請可能です。ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、国は一定の要件を設定し、法務大臣(法務局)が要件審査をします。

次に掲げるような通常の管理又は処分をするにあたって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外となります。

< 国庫帰属が認められない土地の主な例 >

- ・ 建物、工作物、車両等がある土地
- ・ 危険な崖がある土地
- ・ 担保権などの権利が設定されている土地
- ・ 他人による使用が予定される土地(墓地、境内地、通路、水道用地、用悪水路、ため池の用に供される土地)
- ・ 土壌汚染や埋設物がある土地
- ・ 境界が明らかでない土地

手続きにお金はかかるのか

- ・ 申請時・・・審査手数料として 1 筆あたり 14,000 円
申請書に審査手数料分の収入印紙を貼付して納付
- ・ 承認時・・・負担金(10 年分の土地管理費相当額)を納付

負担金はいくらかかるのか

「宅地」「農地」「森林」「その他」の区分に応じて負担金が決定します。

- 「宅地」・・・原則 20 万円(面積にかかわらず)
都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の土地は、面積に応じて上記金額に一定金額が加算
- 「田・畑」・・・原則 20 万円(面積にかかわらず)
次のア～ウの農地は面積に応じて上記金額に一定金額が加算
ア. 市街化区域内又は用途地域が指定されている農地
イ. 農業振興地域の整備に関する法律の農用地域内の農地
ウ. 土地改良事業等の施行区域内の農地
- 「森林」・・・面積区分に応じて算定
- 「その他」・・・原則 20 万円(面積にかかわらず)

国庫に帰属した後はどうなるのか

負担金が納付された時点で、土地の所有権が国に移転します。
国庫に帰属した土地は、普通財産として国が管理・処分します。

- ・ 主に農用地として利用されている土地 → 農林水産大臣が管理・処分
- ・ 主に森林として利用されている土地 → 同上
- ・ それ以外の土地 → 財務大臣が管理・処分

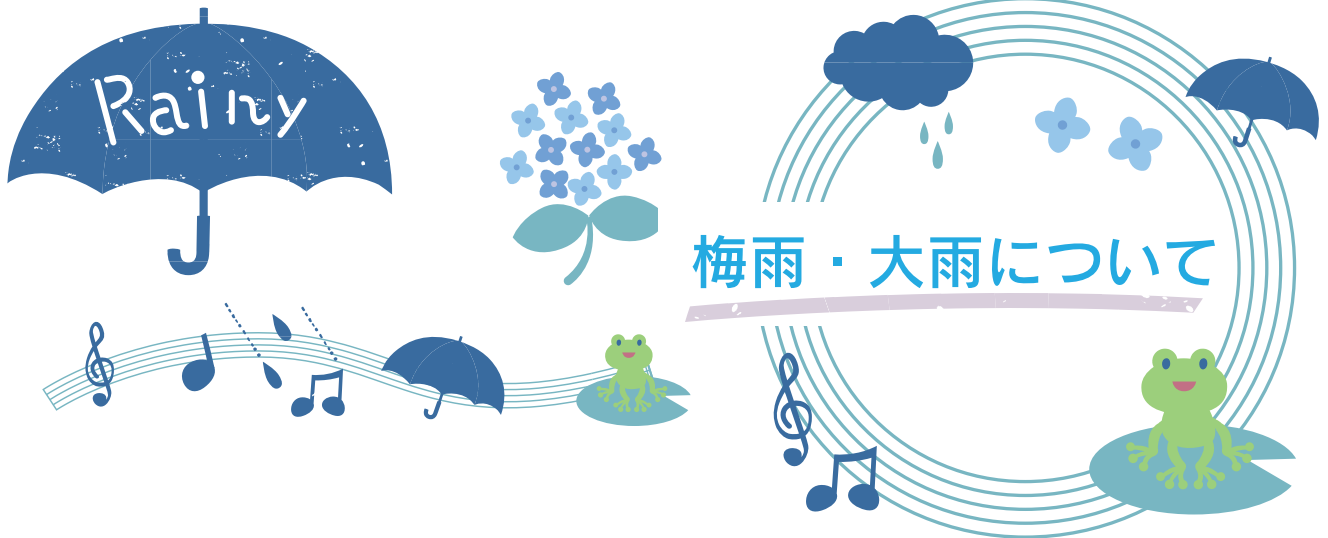
詳細は法務省ホームページ「[相続土地国庫帰属のご案内](#)」をご覧ください。

今後、関連法案として「[相続登記の申請の義務化](#)」と「[相続人申告登記](#)」が令和 6 年 4 月 1 日から施行されます。

相続土地国庫帰属制度についてご不明な点がございましたら、法務局または弁護士・司法書士などの法律の専門家にお尋ね下さい。セイワ地研に問合せいただいても結構です。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部 勝木 龍巳 TEL 092-713-5600



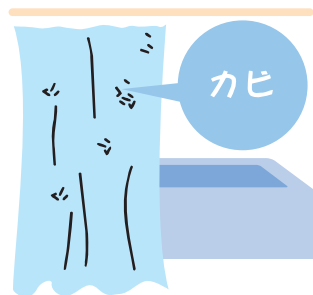
もうすぐ梅雨の時期がやって参りますが、皆様、梅雨対策はいかがでしょうか。

日本では全国的に6月から7月に梅雨入りすることが多く、約1カ月半続く梅雨は、全国各地で洪水や河川の氾濫、土砂崩れなどの自然災害が増加しやすく、特に近年は集中豪雨などによる被害も増加し、梅雨明けには大きな被害が発生することもあります。

また、湿度も高くなり、湿度が高い日が続くと心配なのは、カビの発生です。お風呂やキッチンなどの水回り、窓や壁・床に結露が発生してカビの原因になってしまうこともあります。



気温が高く湿度も上がる梅雨の時期は、カビにとっては絶好の繁殖条件が揃っています。またカビはダニのエサになるので、梅雨の時期に湿気対策を行いカビを防止することは、衛生的に生活をするために大切です。



カビを発生しにくくするためには、窓やドアを2ヶ所以上開け空気の通り道を作り、室内の換気をまめに行うことで、湿度を下げられます。

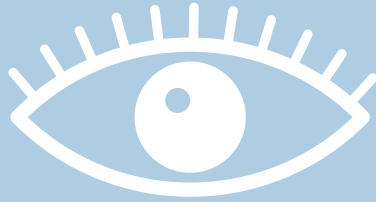
住宅の構造によって空気がこもりやすい場合もあり、木造に比べてコンクリート造の住宅は気密性が高く、空気が流れにくくなるので、より換気をまめに行うことをおすすめします。

また雨の日は、外よりも室内の方が湿度が高くなっていることがあります。外の湿気が室内に入っ

てこないようにと、換気をしないのは逆効果なので雨の日でも換気するようにしましょう。

また、集中豪雨の影響で河川の氾濫や道路が冠水する恐れがあります。ハザードマップを参考にすることで、職場や自宅周辺にどのような危険があるかを知ることができますので、その情報を踏まえてどのような備えが必要かを考えましょう。





あなたの目、疲れていませんか？

「目が疲れた」「目が乾く」「肩がこる」など、最近こんな症状がありませんか？

少し休んで改善できれば「目の疲れ」ですが、この目の疲れを放っておくと、目の症状だけではなく体の不調も生じる「眼精疲労」になります。

総務省によると情報通信機器の世帯保有率については、携帯電話やスマートフォンなどモバイル端末では 9 割を超えているそうです。その中でもスマートフォンは、8 割以上の世帯で保有しているそうです。いまでは使って当たり前のスマートフォンやタブレット端末など、ディスプレイを見ない日はないですね。

現代社会においてディスプレイを見ることは欠かせないとはいえ、日頃から目を酷使しないよう気をつけてあげたいです。



《目をいたわるために日頃からできること》

- ・ 1 時間ディスプレイを見たら、10 ～ 15 分は休憩。少し遠くを眺めるようにしましょう。
- ・ スマートフォンは短めに使用時間を決めて使う。
- ・ ディスプレイとの距離は 30 ～ 40cm はあける。
- ・ 意識的にまばたきをする。
- ・ 温かいおしほりなどで目の周りを温め、血行を良くし、筋肉の緊張をほぐす。

《おすすめ！目の体操》

- ・ 目をリラックスさせながら近くを見たり遠くを見たりする動作を交互に繰り返して目の中の筋肉をほぐしましょう。
 - ・ まぶたを閉じたりおおきく開いたり、左右上下に動かす動作を繰り返しましょう。
- まばたきで目の乾燥を防ぎ、視線を動かすことで目のストレッチになります。



眼精疲労になると、なかなか疲れ目が改善せず仕事や生活のパフォーマンスが落ちてしまいます。こまめに目の疲れをとることを心がけましょう。



01

第1問・・・5月が旬の野菜「さやえんどう」。中に入っている豆は成長すると何になるのでしょうか？

1. えだまめ 2. そらまめ 3. グリーンピース

02

第2問・・・5月が旬のみかんのことを何というのでしょうか？

1. 夏みかん 2. 春みかん 3. 甘みかん

03

第3問・・・こどもの日に食べる料理に「ちまき」という料理があります。これはどのような料理でしょうか？

1. もち米のおにぎり 2. 米粉パン 3. のり巻き

04

第4問・・・柏餅はお餅があるものに包まれています。それはなんのでしょうか？

1. 手ぬぐい 2. 葉っぱ 3. 花びら

05

第5問・・・第5問 5月30日は〇〇の日です。
〇に入るのはなんのでしょうか？

1. ごはん 2. ごみゼロ 3. ござ

06

第6問・・・5月にあるデザートにちなんだ記念日があります。
それはなんでしょう？

1. ケーキ 2. まんじゅう 3. アイスクリーム

07

第7問・・・端午の節句の飾りである「こいのぼり」。こいのぼりには、男の子の健やかな成長を願う意味があります。そしてもう1つある願いが込められていますが、それはいったい何でしょう？

1. 雨乞い 2. 子の出世 3. 災害が起こりませんように

08

第8問・・・端午の節句の飾りには「金太郎」の人形もあります。その金太郎はある人物の幼少期がモデルになった昔ばなしです。その人物とはいったい誰でしょう？

1. 織田信長 2. 聖徳太子 3. 坂田金時

答え

第1問：3. グリーンピース

第2問：1. 夏みかん

昔は秋にできたミカンを夏まで保存したり工夫することで、夏にちょうど酸っぱさが抜けておいしく食べていたそうです。今では工夫がさらに進んで4～5月にはおいしく食べられるようになりました。

第3問：1. もち米のおにぎり

ちまきは中国で生まれた文化で、「災いを除ける」という意味が込められているそうです。

第4問：2. 葉っぱ

昔はお皿の代わりに葉っぱが使われていたことや、柏の葉っぱは新しい目が出るまで枯れないため、「跡継ぎが絶えない」というご利益もあり、柏の葉っぱが使われるようになりました。

第5問：2. ごみゼロ

第6問：3. アイスクリーム 5月9日は「アイスクリームの日」と定められています。

第7問：2. 子の出世

江戸時代、武家に男子が生まれたら家の前に「家紋の描かれたのぼり(旗)」を立てて祝う風習がありました。それが町民の間にも広まる中でこいのぼりが生まれました。どうして旗が鯉の形になったかということ、中国の「登竜門」の伝説が関係しています。

第8問：3. 坂田金時

源頼光に腕を認められて家来となった彼は、源頼光の四天王の1人と称されるまでに有名になり、頼光らと共に酒呑童子という鬼を退治するなど伝説を残しています。

参照

【5月の雑学&豆知識クイズ 全20問】高齢者向け！知っておきたい3択問題 - クイズ王国 (quiz-oukoku.jp)

【5月の雑学クイズ】高齢者向け！食べ物や行事など面白い3択問題を紹介 - 脳トレクイズラボ (xn--eckva8a8753d891ahyf.jp)



★公示地価 1.6% 上昇、伸び率が 15 年ぶりの都心回帰

国交省

国土交通省が3月22日発表した1月1日時点の公示地価は、住宅地や商業地といった全用途の全国平均が前年比1.6%上昇した。2年連続の上昇で、リーマン・ショック前の08年(1.7%)に次ぐ水準だった。要因には人の往来の回復、海外マネーの流入が考えられる。商業地は全国で1.8%の上昇だ。オフィスや店舗が集中する都心部がけん引した。住宅地は全国で1.4%の上昇。都市部でのマンション価格高騰、コロナ禍におけるテレワーク浸透などで郊外でも上昇が見られた。大型再開発や交通インフラの整備が進む地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)は全用途平均で8.5%上がった。都道府県別にみると、人口減などで地価が下落している地方県は少なくない。商業地ではおよそ半数の23県(前年は29府県)が、住宅地では22県(同27県)がそれぞれマイナスにとどまっている。九州・沖縄などでも幹線道路沿いを中心に工業地の需要は強い。物流施設の建設が、新型コロナウイルス禍によるネット通販の需要増加、トラック運転手の労働時間規制強化などを受け、盛んになっているためだ。福岡県では福岡空港や国道3号線に近いJR 柚須駅近くの工業地が18.1%上昇、博多駅北側の吉塚駅近くでも17.8%上昇した。ともに大規模施設を建設できるエリアではないが、中心部への物流拠点としてニーズが高まっている。福岡市がけん引し、福岡県は商業地の上昇率が5.3%で3年連続の全国首位、住宅地は4.2%で北海道に次ぐ上昇率だった。

★複合研究開発次世代拠点「いとLab+」開業 大和ハウス工業・西部ガス都市開発

大和ハウス工業と西部ガス都市開発は4月8日、福岡市西区九大新町に九州大学との連携を図る複合研究開発次世代拠点「いとLab+(いと・らぼ・ぷらす)」を開業した。九州大学「伊都(いと)」キャンパス、Lab(らぼ)は英語で研究室の略称、それに商業施設や住宅などの利便性をプラスするという意味を含めたネーミングだ。研究開発棟には、レンタルラボ32室、レンタルオフィス31室、コワーキングオフィス、会議室などが設けられた。大企業からスタートアップ企業までの入居を可能にしている。さらに、正興株式会社メインになり実験機器や研究資材の供給をサポートするという。九大の産学連携部門「オープンイノベーション・プラットフォーム」も入居し、研究開発棟のテナントとの連携を進める。サステナブルな研究開発の促進が期待される。商業施設棟は蔦屋書店やカフェ、ベーカリー、学習塾、観葉植物店、家具店、フードホールなどの商業施設、店舗で構成。賃貸住宅棟は家具家電付きのワンルームマンションで、食堂や交流ラウンジも設けられている。ダイハツ九州株式会社と福岡市の所有地約3.1haで事業化が実現された。

★「サイクルバス」運行 自転車載せて観光へ

西鉄バス

西日本鉄道は自転車を分解せずに、そのまま車内に持ち込めるサイクルバス「CYCLE CARGO」(サイクルカーゴ)の運行を始めた。既存の観光バスの前方の座席を取り払い、自転車用のスペースを設けた。載せられる台数は18台だ。車内後方には乗客21人の座席を用意している。4月からの団体観光ツアーが活用のスタートだ。サイクリングに特化したバスの導入は九州では初めてという。車内に持ち込んだ自転車はベルトなどで固定し運ぶ。4月の日帰りツアーでは、福岡県の宗像市から直方市を自転車で巡った。博多駅から自転車と乗客を乗せて出発し、宗像市内で乗客と自転車を下ろす。サイクリングを終えたツアー客を直方市でピックアップし、博多駅に戻る。料金は1人1万円前後となる。自転車を観光に活用するサイクルツーリズムは近年人気を集め、九州では10月に国際レース「マイナビ ツール・ド・九州」が開催される。



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/