

ごあいさつ

十月になりました。実りの秋、行楽の秋です。この夏の厳しい暑さとはうって変わって、吹く風にも涼やかな冷気を感じる心地よさです。食べるによし、過ごすによしの季節を迎えました。ただ「食」の話題では、8月から9月にかけて、一部スーパーなどで米不足の問題があちこちで伝えられました。食糧自給の脆弱さが心配されたものですが、その後は徐々に新米の供給も増え、危機的な状況は避けられました。

米不足の原因では次のようなことがいわれました。

- ①小麦粉など輸入食品には高騰があったものの、これまで米価格は比較的到低価格で安定推移しており、最近になってからは米食の消費が増えてきた。
- ②インバウンド(外国人観光客)効果により日本食の店で米の需要が高まった。
- ③南海トラフ地震情報や台風接近情報など、災害情報の発出があり、非常時に備えた買い込みの動きがあった。
- ④今年の猛暑による米の生育不良が伝えられたため先買いの動きが出ていた。



米不足の背景にはかなり前から続く国の減反政策があります。米が生産過剰といわれていた時代に国はコメを作らせない政策(他作物への転換奨励、休耕田への補助など)をとりました。その影響が今も残っているのでしょうか。

今回の米不足問題に見られるように、社会は複雑化していますが、ちょっとした出来事で食料需給にアンバランスが起き、不安が大きくなることがあります。食糧安全保障の観点から見れば憂慮すべきことです。現在のわが国の食料自給率はカロリーベースで38%といわれていますが、この低い食料自給率を高めていく必要を感じます。38%という数字は先進国の中でもかなり低位にあります。また、今回の騒動でも分かるように、消費者にとって痛いのは急激な価格高騰です。米価格の2割、3割高は当たり前、ものによっては5割以上高いというところもあったようです。これは米に限らず、一般的に多くの商品で起きていることですが、モノの値上げに消費者の賃金や収入のアップが追いついていない感があります。ましてや退役した高齢者、年金生活者など、支給額が少なく固定されている層には厳しい状況が続きます。

価格高騰といえば、値上がりは不動産価格についても顕著です。価格高騰の要因に地価上昇、建設工事費の高騰(建材費の上昇、人手不足による労務費の上昇)などがあります。福岡市の新築マンション価格(24年1月~6月)は平均5563万円と23年に比べて986万円上昇しました。1坪(約3.3平方メートル)あたりで、福岡市は23年比14%上昇の275万円。鹿児島市や熊本市より2割から3割ほど上回っている状況です。中でも大濠公園などの人気エリアを抱える福岡市中央区の販売坪単価は377万円です。5年前と比べると52%の上昇率になります。

低中価格帯の物件には、販売価格とユーザーの購入可能価格に隔たりが大きくなっているように思えます。中には購入をあきらめるユーザーも出てくるでしょう。購入層の所得状況が大きく変わらなければ、販売価格と供給量の調整が必要になってくるのは必定です。

食の進む季節ですが暴飲暴食は慎み、適度に味覚を楽しむ秋としたいですね。また、この時期は朝夕の気温の変化も大きくなりますので健康に気を付けてお過ごしください。



「おひとりさま」の相続手続きについて

最近「おひとりさま」という言葉をよく耳にします。「おひとりさま」とは、同居する人のいない1人で生活する人を指しますが、相続で問題となるのは、生涯独身の方、子がいなくて配偶者と死別、離別された方、すでに両親が他界されている方です。

兄弟姉妹(または兄弟姉妹が既に他界されている場合は甥や姪)がいれば相続人となりますが、兄弟姉妹(甥姪)がいない場合は「相続人不存在」となり、相続手続きが厄介になります。

今はまだレアケースかもしれませんが、ライフスタイルや社会の変化に伴い、今後「おひとりさま」が増加する傾向にありますので、今回は「おひとりさま」の相続手続きについて解説いたします。

相続人がいない場合(相続人不存在)の遺産はどうなる？

下記の手続きが行われます。

1. 相続財産法人が法律上作られる。
2. 利害関係人(親族、葬式費用を立替えた人、債権者など)が家庭裁判所に相続財産清算人を選任してもらうように申出する。
3. 相続財産清算人の選任と公告がなされる。(公告期間は6か月以上)
4. 債権者がいないか請求申出公告がなされる。(公告期間は2か月以上)
5. 相続人の搜索の公告がなされる。(官報等で搜索を公告します)
6. 相続人の不存在の確定がなされる。(公告期間は6ヶ月)
7. 特別縁故者に対する財産分与の申立がなされる。
8. 相続財産分与の審判の確定がなされる。
9. 財産分与後に残余財産がある場合、残余財産が国庫に帰属する。



相続財産法人とは

相続人がいない場合、相続財産の管理及び清算をするために、亡くなった人の財産上の権利義務を承継するものとして「相続財産法人」が設立登記などを経ないで法律上作られます。

相続財産法人は、被相続人の権利義務を承継した相続人と同様の地位を持ちます。

相続財産清算人とは

被相続人の遺産の調査、管理、分配を行う人です。特に資格は必要ありませんが、一般的には弁護士や司法書士など法律の専門家が選任されます。

特別縁故者(とくべつえんこしゃ)とは

被相続人と特別の縁故があった人です。具体的には、内縁関係にあった人、被相続人と同居していた人、亡くなった人を特別にお世話された人などが家庭裁判所により選任され、財産を相続する権利を得た人です。

特別縁故者が財産分与を受けた場合

特別縁故者が財産分与を受けた場合は、分与時の時価で相続したものとして相続税の対象となります。特別縁故者全員の受けた財産が3,000万円(相続税の基礎控除)を超えなければ、相続税は課税されません。全員の受けた財産が3,000万円を超える場合は超えた財産額に対して全体の相続税が計算され、各人が受けた財産額で按分して各人の相続税を計算することになります。なお、特別縁故者の相続税は2割加算の対象となるので注意が必要です。

特定遺贈と包括遺贈

おひとりさまが何も準備しないで亡くなると、上記のとおり残余財産は最終的に国庫に帰属することになります。そこで遺言書を作成しておくことで、自分の意思でお世話になった団体(法人など)や個人に財産を遺すことができます。

「遺贈」とは、遺言で財産を譲渡することを言い、「特定遺贈」と「包括遺贈」の2種類あります。

「特定遺贈」は、自宅の「土地建物と〇〇銀行の預金は〇〇へ遺贈する。」など具体的な財産を個別に指定して遺贈する方法です。

「包括遺贈」とは「全財産の2分の1を〇〇に遺贈する。」など相続財産の全体についての割合を指定して遺贈する方法です。

包括遺贈は個別に財産を指定しないので遺言書が簡便ですみませんが、包括受遺者(包括遺贈で相続財産を取得した人)は、民法上相続人と同様に取り扱われますので、処分が困難な財産や債務(保証債務も含む)も引き継ぐこととなるので注意が必要です。

法人に対する遺贈と注意点

個人が遺贈を受けた場合は、相続税の対象となり被相続人の相続財産が基礎控除を超える場合は、遺贈を受けた個人に相続税が課税されます。

法人が遺贈を受けた場合は遺贈を受けた法人に対して法人税が課税されます。

現金などの財産であれば、受けた法人側に法人税が課税されるだけですが、不動産や株式など譲渡所得の対象となる財産を法人に遺贈した場合は、被相続人が遺贈時の時価で譲渡したものとして準確定申告(相続日から4か月以内)に申告する必要があるので注意が必要です。

実務上、相続人不存在の場合の手続きは、弁護士や司法書士など法律の専門家を行います。ご自身が利害関係人になった場合やお知り合いにお困りの方がおられましたら、まずは弁護士や司法書士にご相談ください。

専門家をご存知ない場合は、(株)セイワ地研にお尋ねください。

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

レンタルボックス次郎丸中学南店が 新規オープンしました！

QRコードから
ご覧ください！



大規模コンテナ
現地内覧
受付中



地下鉄七隈線「賀茂」駅より徒歩5分。早良区次郎丸に新規レンタルボックスがオープン。



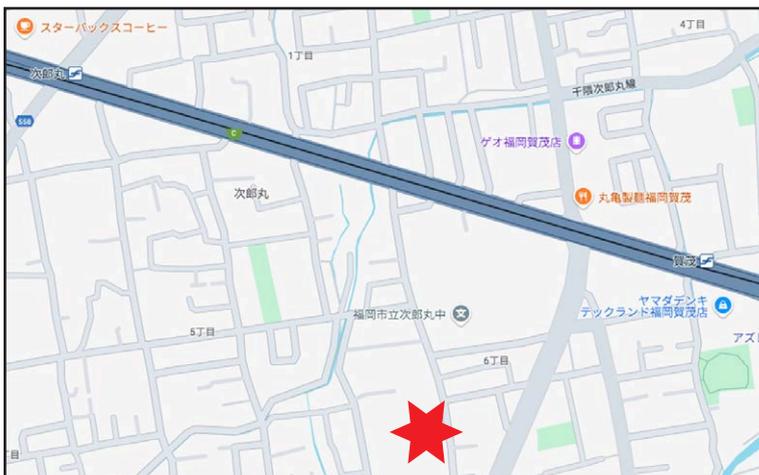
お荷物とバイク、どちらも収納可能となっております。ゆったりとしたスペースで荷物の出し入れも
らくらく行うことができます！



ホームページから空き状況や初期費用の計算も可能です。内覧のご希望やお問合せは
お気軽にご連絡下さい。

料金表

タイプ 幅 × 奥行 × 高さ(cm)	サイズ	料金 (月額)
Aタイプ(約12.80㎡) 215×576×223	7.8帖	36,300 円
Bタイプ(約6.40㎡) 282×210×223	3.9帖	24,200 円
Eタイプ(約4.20㎡) 186×210×223	2.5帖	16,500 円
Cタイプ(約3.20㎡) 138×210×223	1.9帖	11,000 円
Dタイプ(約2.40㎡) 110×210×223	1.5帖	8,800 円
Jタイプ(約2.00㎡) 90×210×223	1.2帖	7,700 円



所在地：福岡市早良区次郎丸6丁目5-34

ホームページで空き区画や現地内覧予約、
初期費用の計算・ご契約もできます。

092-715-0003



人につくす、街につくす。レンタル事業部
セイワ地研 福岡市中央区大名2-8-17

セイワ地研



滋養強壮・老化防止に効果！！

ぎんなん (イチョウ科 イチョウ属)

原産地・・・中国

ぎんなんはいうまでもなくイチョウの木の果実の呼び名。果実と紅葉で、人を和ます銀色のアンズとして、古くから食用として親しまれています。イチョウの木は中国原産で、古生代から今日まで生き残っている「生きた化石」と表現されています。

日本には古い時代に中国から仏教と共に朝鮮半島を経て渡来し、神社、仏閣などに多く植えられました。その後、公園、街路樹、防災樹によしで、人とのかわりあいが深い木です。

ぎんなんの実

栄養価

ぎんなんの食用部分は殻の中の胚乳部分で、脂質、糖質、たんぱく質、ビタミンA・B群、ビタミンC、鉄分、カリウムなどを含みます。
滋養強壮、強精効果のほか膀胱や肺をあたためる働きがあり、頻尿や夜尿症の改善、ぜんそくの治療、せき止め、たん切りなどに効果があるといわれています。
中国では、昔からスタミナ食や薬用としても知られ、ごま油に漬けたものは強壮食、また、空いりしたものは夜尿の薬としても有名です。

注意点

一度にたくさん食べると消化不良を起こしたり、のぼせたり、鼻血を出したりする事があります。子供は1日4～5粒、大人でもせいぜい10粒程度に控えるのがよいといった報告があります。食べ過ぎないようにしましょう。生食も避ける事。

選び方

殻につやのある白いものを。粒が大きくて、よく乾燥したものの。中身が詰まっているものがよい。新鮮なものは皮をむいてゆでると、きれいなエメラルド色に、ただし時間が経つと黄色くなってしまいますので、注意が必要です。殻が黒ずんでいるものは古くなった証拠なので、避けた方がよい。

保存法

陰干しでよく乾燥させたぎんなんは殻のままビニール袋などに詰めて冷涼な場所に置か、冷蔵庫に入れる。

利用法

ぎんなんはヒスイ色で柔らかく、かすかな苦みと特有の風味があります。
ぎんなんごはん、茶碗蒸、ガンモドキやかき揚げなどに。
塩茹でや、塩炒りにしたただけのものも酒のさかなに喜ばれます。
用途が広く、小料理に欠かせない食材です。





10月10日

世界メンタルヘルスデー



1992年より、世界精神保健連盟がメンタルヘルス問題に関する世間の意識を高め、偏見をなくし、正しい知識を普及することを目的として、10月10日を「世界メンタルヘルスデー」と決めました。その後、世界保健機関(WHO)も協賛し、正式な国際デー(国際記念日)とされています。

メンタルヘルスとは体の健康ではなく、こころの健康状態を意味します。体が軽いとか、力が湧いてくるといった感覚と同じように、心が軽い、穏やかな気持ち、やる気が湧いてくるような気持ちの時は、こころが健康といえるでしょう。

しかし、だれでも気持ちが沈んだり、落ち込んだりすることはあります。日々の生活の中でストレスを感じることも少なくありません。気分が落ち込むことや、ストレスを感じることは自然なことですが、このような気分やストレスが続いてしまうと、こころの調子をくずしてしまう原因にもなります。さらにこころの不調は、周囲の人に気づかれにくく、自分からも伝えづらいため、回復に時間がかかってしまうこともあります。

★シルバーリボン運動

シルバーリボンは脳や心に起因する疾患(障害)およびメンタルヘルスへの理解促進を目的とした運動のシンボルです。

シルバーリボン運動は、統合失調症への理解を求める取り組みとして、1993年に米国カリフォルニア州からはじまりました。どんよりとした雲の間からこぼれる太陽の光が、銀色に輝き、それが希望の光のようだったことから、シンボルカラーがシルバーとなりました。

その取り組みは年月と共に発展し、現在では脳や心に起因する疾患(障害)およびメンタルヘルスへの理解を促進する運動として、脳や心に起因する疾患(障害)に対する誤解や偏見を和らげ、それらを抱えるご本人やそのご家族が前向きに生活することができる社会の実現を目指して、世界規模で展開されています。

日本では2002年に福島県の浜通り地方(楡葉町)からはじまり、現在はNPO法人シルバーリボンジャパンが、脳や心に起因する疾患(障害)やメンタルヘルスに関する事柄に対し、多くの方々に目を向けてもらえるよう、毎年10月10日の世界メンタルヘルスデーに合わせて普及啓発イベントを行っています。イベントなどで正しい知識や価値ある情報を発信していきながら、脳や心に起因する疾患(障害)を抱える方たちが前向きにリカバリーできる、そのような社会の実現を目指しています。

★ライトアップ運動

世界精神保健連盟のグリーンリボンなどを活用しながら、メンタルヘルスに関連する啓発活動は世界各地でも行われています。なかでもグリーンライトアップイベントは世界各国で行われている代表的なキャンペーンの一つです。

福岡市でも福岡タワーがグリーンにライトアップされました。他に、全国20箇所のモニュメントがシルバーリボン運動のシンボルカラーとなるシルバーやグリーンにライトアップされるイベントも催されています。

心の不調やメンタルヘルスについて、調べてみてはいかがでしょうか。

AI ツールで生活と仕事をもっと便利に

最近のテクノロジーの進化は目覚ましいものがありますよね。特に、AI(人工知能)の発展により、私たちの生活や仕事が大きく変わり始めています。今日は、私が注目している便利な AI ツールをいくつかご紹介させていただきたいと思います。

AI ツールとは、人工知能の力を使って、特定の作業を効率化したり、自動化したりするツールのことです。例えば、文章生成、データ分析、画像認識、さらには音声認識まで、様々な場面で活用されています。

① チャットボットツール

まず最初に、チャットボットです。カスタマーサポートや問い合わせ対応でよく使われている AI ツールです。例えば、24 時間対応可能なチャットボットは、簡単な質問に即座に答えてくれるため、企業などの運営効率が大幅に改善されます。

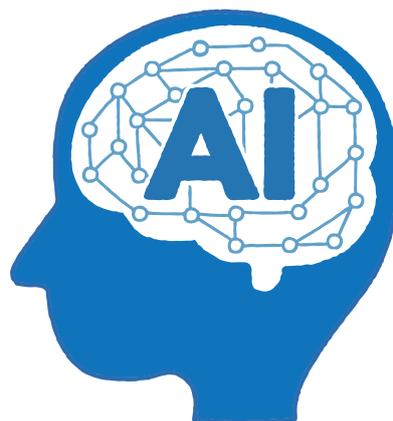
② 自動翻訳ツール

次に、自動翻訳ツールです。多言語の文書を即座に翻訳するツールは、グローバルなコミュニケーションをスムーズにし、旅行やビジネスでも非常に役立ちます。例えば、Google 翻訳や DeepL などは、文章のニュアンスを保ちながら質の高い翻訳を提供してくれます。

③ 画像認識ツール

そして、画像認識技術を使ったツールも便利です。例えば、商品の写真をアップロードすると、その商品名や価格を自動で調べてくれるサービスがあります。また、医療分野では、画像診断に AI が使われ、早期の病気発見に役立っています。

AI ツールは、今後さらに進化し、私たちの日常に欠かせない存在になるでしょう。仕事の効率化だけでなく、創造的な活動をサポートする場面も増えていくはずです。私たちは、この技術をうまく活用し、共存して行くことが豊かな生活を築いていく重要なポイントになるのではないでしょうか。





★住宅市場は 1LDK 市場に脚光か？ 多様化する単身世帯

社人研

今年 4 月、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が人口問題に関する推計データを発表した。それによると 2050 年には全世帯に占める一人暮らしの割合が 44.3% に達するという。現在は 38% だが、今後は増加ペースが速まると推計している。現状でも分譲市場では 1LDK など単身者向けマンションの販売が好調だ。一方、分譲価格高騰で良質な賃貸への需要も増えている。住宅市場においては一人暮らし世帯の増加とニーズの多様化に注意が必要だ。

★隠れた空き家の取引促進

国土交省

総務省の調査によると 23 年 10 月時点で空き家は 900 万戸に達し、国内の住宅総数に占める割合は 13.8% と過去最高だ。空き家の増加は社会問題となっている。建物が劣化すると安全上の問題が発生する上、空き家が多くなった地域は治安や地価への悪影響が懸念される。国土交通省は 2024 年度にも建物が空き家かどうかを判定するシステムを開発する。上水道の利用状況や住民基本台帳、民間の地図情報など様々なデータを読み込み、機械学習によって空き家の可能性を推測し、空き家である確率をパーセントで表示する方向だ。使われていない物件を把握することで、不動産取引を後押しする。物件によりけりだが、空き家はリフォームして売買や賃貸などに活用することもできる。問題は空き家かどうかの判断が難しいケースがある。新システムによって「隠れ空き家」を迅速に特定し、民間ビジネスへの利用を図る。

★福岡市に一極集中、九州域外への人口流出防ぐ「ダム」効果も 総務省人口移動報告

九州で福岡市への人口の一極集中が顕著だ。総務省「住民基本台帳人口移動報告（2023 年）」によると、福岡市は全国からの転入者が転出者を上回る「転入超過」だった。特に九州各県からの転入が目立つ。専門家からは福岡市への集中が九州圏外への人口流出を防ぐ「ダム機能」を果たしているという指摘もある。福岡市が九州各地から人を集める構造が続けば、九州域内での人口移動にとどまり、九州全体での人口の減少は食い止めらる。人口移動報告によると、福岡市は全国からの転入者が転出者を上回り、転入超過は 8911 人だ。その 7 割超は福岡県以外の九州 6 県からの転入者だった。転入超過数を地区別にみると、最も多かったのは長崎県だ。22 年比で 13% 増加した。同じ県内ながら、北九州市からの転入超過数も多かった。移住のタイミングは進学や就職が多く、15～24 歳までが計 6139 人と全体の 7 割を占める。福岡市内には九州の大学や短大、専門学校のうちの 2 割ほどが集積しているほか、就職機会も九州他県に比べて多い。各県にとっても人口流出は大きな課題で、まちづくり、産業育成など、人口の流出に歯止めをかける政策を打ち出している。

★ドームと地下鉄駅を結ぶ「動く歩道」プランなど 福岡市・福岡ソフトバンクホークスなど

福岡市は交通政策の指針とするため、民間事業者から受けた見直し提言を発表した。福岡県のスタートアップ企業からは交通渋滞緩和対策に自走式ロープウエー「Zipper（ジッパー）」導入のプラン、昭和バス（唐津市）からは JR 九大学研都市駅前の整備及び交通拠点化、駅と九州大学伊都キャンパス間に連節バス導入のプラン、西鉄バスからは連節バスの新ルート（国体道路・国道 3 号線）追加プランなどがあつた。その中で、プロ野球・福岡ソフトバンクホークスは、地下鉄唐人町駅とみずほペイペイドーム間（約 1 キロ）を高架式（屋根付き）の動く歩道で結ぶというプランを提言した。プロ野球の試合やコンサート開催時などの混雑緩和と動線確保を担う。今後、市は交通課題の解決効果や事業の継続性などについて対話を重ねていく方針。



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