

Breeze (ブリーズ)

2024年5・6月号 第34号



株式会社そよかせパートナーズ
〒222-0033

神奈川県横浜市港北区新横浜2-15-10 Y S新横浜ビル5階
TEL: 045-620-7486 FAX: 045-620-7487
宅建業免許 神奈川県知事(2)第29868号

マイナンバーカードの取得率が約80%となりました。免許証をもたない方や、免許を返納した高齢者などは、写真付きの本人確認書として利用できるため、カード発行そのものについては画期的なシステムかと思えます。

取得率を厚労省のHPで見ると、年齢、性別ごとの取得率が出ています。若い世代や高齢者の取得率が多いのですが、75~79歳男性(101%)、80歳以上(105%)と100%を超える数値がありました。一人1枚以上発行されることはないと思いますが、どのような根拠なのでしょう。亡くなった方の分まで削除されずカウントされている、と予想できますが、これでは正式な取得率とはならないと思いますが、いかがでしょうか。

代表取締役 和気智宏

中高層建築物の条例

中高層建築物(高さ10m以上など)を建築する際は、事前に近隣への説明義務が生じる条例があります。建築主が、

「建築計画の標識の設置」

「近隣への説明」

「紛争などの調整」

を行うものとして、東京都や横浜市などの各自治体で条例として施行されています。

売買時の重要事項説明にこの旨を説明しますが、実際は建築業者に動いていただいているのが現状です。

先般、国立市において積水ハウスが建てたマンションが引渡前に解体されるという事件がありました。このマンションが建つことによって富士山が見えなくなるという住民がいたそうですが、それが解体の理由なのかは定かではありません。この条例通りに建築が行われたかと思いますが、建築前に調整がつかなかったのか疑問に思いました。

国立市では、以前も住民とマンション業者が裁判となり、マンションの一部が削られるという事件がありました。建築基準法や条例に沿って計画しても、近隣住民との調整がうまくいかない計画も頓挫してしまうという事例です。



相続登記の義務化

2024年4月1日より**相続登記が義務化**されました。相続発生を知ったときから**3年以内**(相続登記未了の場合は2024年4月1日より3年以内)に相続登記をしていないと、10万円以下の過料が課せられることになります。

相続登記は、相続人が誰であるか、相続人の持分はどのくらいかなどを決めたり、相続人を特定する書類(戸籍等)を集めるなど、時間、労力、費用を要するものなので、相続登記をしていない方もいらっしやるかと思えます。

そこで今回の改正では、「**相続人申告登記の申出**」の制度が創設されました。これは、とりあえず相続人の誰かが申請をしておき、相続の発生した事実を登記情報に記載しておく、というものです。この申請をしておけば、過料などの罰則は免れます。確定した段階で本登記を行えば大丈夫です。

また、相続登記を促すため、来年の3月31日までであれば

1. 評価100万円以下の登録免許税を免除
2. 相続で土地を取得した人が相続登記をせずに死亡し、さらに相続が発生した場合、最初の登録免許税が免除

などの特例もあります。2は、例えば祖父から父、さらに本人に土地が相続されたが、父が祖父からの相続登記をせずに亡くなってしまった場合、祖父から父への相続の登録免許税が免除される、ということです。(本人への相続には登録免許税は発生します)

相続登記が未了の方は、早めに司法書士等にご相談してみてください。



フローレンスパレス本郷台ヒルズ

価格2,480万円

高台の4階部分で
陽当り・眺望良好です



□物件概要

- 所在: 横浜市栄区飯島町 ●交通: JR根岸線「本郷台」駅徒歩19分 ●専有面積: 75.33㎡(約22.78坪)(壁芯) ●バルコニー面積: 10.57㎡ ●構造: 鉄筋コンクリート造地下1階付7階建4階部分 ●土地権利: 所有権 ●総戸数: 73戸 ●管理費: 月額12,050円 ●修繕積立金: 月額15,050円 ●管理形態: 全部委託管理(日勤) ●築年月: 1999年5月 ●引渡: 相談 ●現況: 居住中 ●取引態様: 仲介

宅建協会の業務

宅建協会の班長任期2年が経過し、任務を終了することとなりました。その際、協会から大きな賞状をいただきました。

在任中は財務委員会に属して活動していましたが、手が空いているときに手伝ってほしいとの要請があり、財務の方は継続することといたしました。引き続き、協会の運営に少しでも貢献できればと思っております。

