



令和5年6月

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
本店 東京都清瀬市松山2-5-48
URL <https://www.nps-tokyo.co.jp/>

梅雨時期に入り杉やヒノキの花粉、そして黄砂の影響もようやく収まり、改めて新緑や季節の花々を満喫しておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

今年の賃貸部門においては、繁忙期と言われる時期は終わりましたが昨年まではコロナ禍の影響もあり、来店されるお客様が極端に減り、ウェブによるやり取りが主流となっております。今年は昨年と比較して来店者数は増えて来てましたが、やはりウェブを利用したお客様も多く、繁忙期という盛り上がりは感じられませんでした。

しかも、以前のように2月、3月にお客様の来店やお問い合わせが特に集中するようなことも無く、昨年12月頃から今年の4月頃までダラダラ続く感じでした。

但し確実に、移動（お部屋を探されて転居される）されるお客様は増えて行っているように感じました。実際、当社でも仲介数は増えて行っておりますし、引っ越し業者さんに聞きましても大変忙しかったようです。特に引っ越し業者さんではコロナ禍における受注減において、人員削減した業者さんは人手不足により、受注調整をする程大変だったようです。

人手不足については、他にもコロナ禍で人員整理・削減された旅館やホテルなどは、今年に入りコロナによる規制が解除され、インバウンドや国内客が反動的に増えて接客業務に支障が出ているようです。

コロナ禍のように人の動きが止まり、仕事が思うように出来ない中、人員を確保して営業を続けていく事は非常に大変な事だと思います。しかしどんな単純な業務でも一度その仕事に慣れた人達を手放してしまうと、元に戻すのは大変な事だと思います。

コロナはゴールデンウィーク明けに第9波が叫ばれています。又、コロナに対する扱いを「5類感染症」に移行いたしました。まだまだこれから暫くは、生活も仕事も「ウィズ・コロナ」を念頭に置き、心がけて行かなくてははいけませんね。

次回は、当社が対応を迫られている地方公共団体による道路取用における、「立ち退き交渉」に付きましてお話しさせていただきます。

実に驚きます地方公共団体の交渉方法もお話し致します。



所有者不明土地拡大防止の新ルール 相続登記義務化に...

所有者不明土地解消のためルールが大きく変わります。

所有者不明の土地がなぜ発生するのか？例えばですが、相続によって譲り受けた場合所有権移転登記をしなければならないが、その申請をしなくても罰則規定がない為、実家から離れた場所で生活をしているなどで登記をするメリットを得られないなどでそのままにしてしまうケースがあります。その結果、自身から子へ孫へなどと…時間が過ぎてしまい今誰が？どのように相続されていったのか？わからなくなってしまいます。理由は様々あると思いますがこうなってしまうと何が懸念されるかという、家屋の老朽化・土地に草、木などで覆われてしまうなど隣地に迷惑がかかってしまうような事態に発展してしまう事も想定されます。2020年度に国土交通省がおこなった調査によると、全国で所有者不明の土地は24%もあるみたいです。その内の原因が相続登記の未了が63%、住所変更登記の未了33%で大半が相続時における手続きが原因のようです。ちなみに面積でいうと約410万ヘクタール（1ヘクタール=約3000坪）と、かなりの広さです。



この所有者不明土地の拡大を防止することを目的に、2024年4月1日から施行されるのが「相続登記の申請の義務化」と2026年4月までに施行されることとなっているのが「住所等の変更登記の申請の義務化」です。相続登記の申請の義務化に関しては、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請しなければならず、正当な理由なく義務を違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となってしまいます。住所等の変更に関しては、登記簿上の所有者が住所等を変更した日から2年以内に、住所等の変更登記を申請しなければなりません。これも正当な理由なく義務に違反すると5万円以下の過料の適用対象となってしまいます。ちなみに施行前の相続・住所変更も改正法の施行日より3年あるいは2年以内に行わなければならないとされているので注意が必要です。

相続した土地の処分方法が従来の選択肢としては、不動産市場で売却をする又は相続放棄の2択でしたが、2023年4月27日に施行されている「相続土地国庫帰属制度」が選択肢として増えました。この申請を出すことで法務局が調査し引き取れるかどうかの判断し引き取れるとの判断があり、10年分の土地管理費用を支払うことにより国に帰属することになります。ただし通常の管理または処分するにあたり過分の費用や労力がかかるような土地は不承認となってしまう場合もあるみたいです。このような情報はなかなかテレビなどニュースでとりあげられることが少ないので、その時になってから知る事がたくさんあります。不動産の事などでお困りの際は是非、当社にご相談下さい。





2023年4月より施行「民法の改正」項目の一部です。 越境した竹木の枝の切取り・・・

草木が急成長するこの季節、越境した竹木について民法の改正がありましたのでその一部を見てみましょう。土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（現民法 233）。とありましたがこの問題点は 1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重になる。2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、変更行為として共有者全員の同意が必要と考えられており、竹木の円滑な管理の阻害など問題点がありました。では、令和 5 年 4 月から施行の改正法を見てみましょう。越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする（新民法 233 III）。

① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき③ 急迫の事情があるとき ※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取る事が可能。 ※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときには、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。 ※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。 ※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法 703・709）。

- 1.土地所有者による枝の切取り
- 2.竹木の共有者各自による枝の切除竹木が共有物である場合には、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。（新民法 233 II）
→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。
→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法 171 I・IV）が可能

以上の内容が改正となっています。詳細は国土交通省のホームページに掲載されています。これからの季節、枝切りの際はご参考にしてください。



住宅用火災警報器の寿命は・・・ 10年が目安です！



2009年に起こった住宅火災で亡くなる方の原因の9割が逃げ遅れによるものでした。逃げ遅れの原因は眠っている等で火災にすぐ気づかず、火災が酷くなり気づいたときには手遅れになってしまうことなどでした。そのため、火災に気づかず逃げ遅れる人を一人でも少なくするために、消防法の改正により2011年6月に新築・中古・賃貸問わず全ての住宅に火災報知器の設置が義務化されました。

火災報知器の設置場所は、原則として寝室と階段に必ず設置することとなっています。東京を中心に大都市圏の自治体ではさらに全ての居室と台所に設置も義務になっております。

弊社の管理物件も2011年の消防法改正の際に皆様にご協力頂き、各部屋に火災警報器の設置をさせて頂きました。火災報知器には大きく分けて2種類あります。「煙式」(光電式)と「熱式」(定温式)です。基本となるのは「煙式」(光電式)になります。こちらは火災の初期から発生する煙を感知することで火災を発見する機器になります。もう一つの「熱式」(定温式)は火災により上昇する温度を感知することで火災を発見します。キッチン等で火事以外の煙等が発生する場所で、煙式では誤検知を起こしてしまうような場所で使用します。弊社でもキッチンには「熱式」(定温式)の火災報知器を、居室等その他の場所は「煙式」(光電式)の設置をさせて頂いております。



最近、ご入居者様より火災報知器の電池切れで音が鳴っているというご連絡を多くいただいております。火災報知器を設置して10年以上がたち電池が切れる火災報知器が出てきているからです。電池切れの火災報知器は電池交換でももちろん作動自体はしますが、一般的に火災報知器の機器自体の寿命は10年程度と言われております。火災報知器の感知機能の故障については外部から見ても分からない事が多いです。そのため電池交換して対応した場合、故障に気づかずに実際の火災の際に作動しないトラブルが起きる可能性があります。万が一作動しないと逃げ遅れの要因になってしまうため大変危険です。以上の理由から弊社としましては、電池切れの火災報知器については電池交換ではなく新規火災報知器との交換をお願いしております。どうかご理解の程宜しくお願い致します。

編集後記 6月に入り梅雨の季節になりました。雨が続きと困るのが洗濯です・・・皆さんもお気づきだと思いますが近年コインランドリーの店舗が増えていきます。スニーカーや布団の洗濯乾燥も OK だとか! そんな中、おしゃれな場所として進化しているようです。カフェとの併設や WIFI 完備でくつろげる空間のようです・・・今後の進化が楽しみです。

