



TOPICS

相続登記義務化、制度開始前の 不動産の申請期限は来年3月まで

空き家所有者が今すべきこと

2024年4月1日の相続登記義務化から2年以上が経過しました。不動産である空き家もその対象であり、所有権を曖昧なままにしておくことがで
きなくなります。特に、制度開始前に相続した不動産の登記期限が約半年後(2027年3月31日)に迫っています。空き家所有者が考えるべきことを整理してみました。

◆相続登記の義務化の背景

所有者不明の土地・建物は、全国的に増加し、取引や公共事業の阻害、さらに周辺環境の悪化など、社会問題化しています。そこで国は、所有者不明の不動産を減らすことを目的に相続登記を義務化しました。

◆相続登記とは

相続登記とは、不動産等の所有者が亡くなり、相続がなされた際に、亡くなった方から相続人へ不動産等の名義を変更する手続きです。

2024年4月1日以降に相続(分割協議)や遺贈によって不動産を得た場合は、3年以内に相続登記を行う必要があります。また、2024年4月1日以前に相続を受けた場合も、来年3月31日までに相続登記をしなければなりません。登記を怠った場合は、10万円

以下の過料が課せられる可能性があります。

◆相続登記の方法

相続登記の手続きは、不動産の所在地を管轄する法務局で行います。ただし、ご自分たちの相続が、遺産分割協議によるものか、法定相続分どおりの相続か、遺言によるものか等、ケースによって異なり、書類の作成も様々です。

一般的な相続手続きに必要な書類は以下の通りです。

●相続登記の申請に必要な書類

- ・登記申請書
- ・不動産の固定資産評価証明書
- ・故人の戸籍謄本(出生から死亡まで)
- ・故人の住民票の除票
- ・法定相続人全員の戸籍謄本
- ・相続人の住民票
- ・法定相続人の印鑑証明書
- ・相続関係説明図
- ・遺産分割協議書 など

また、相続登記にかかる費用として、必要書類の取得費用や登録免許税(収入印紙を購入)、司法書士に依頼する場合はその報酬が必要です。

法務局に必要な書類を提出した後、審査を経て登記が完了すると、登記完了証・登記識別情報通知書が交付されます。

◆いま空き家所有者は 何をすべき?

まずは、不動産の現状と法定相続人の確認をしましょう。

・書類準備の早期着手

相続登記には、前述の通り多くの書類が必要です。期限直前は法務局や専門家が混み合う可能性があるため、早めの着手をおすすめします。

・管理責任の再確認

相続登記によって所有者が明確になると、同時に空き家の管理責任者も明確になります。空き家を相続する予定のある方や既に相続した方は、放置による近隣トラブルや資産価値の低下を防ぐため、相続前後の段階から相続登記と並行して、今後の空き家の活用・処分方針について話し合っておくことが大切です。

2027年3月31日までの相続登記の申請期限について



詳しくは法務省の
ウェブサイト
「相続登記の申請義務化
特設ページ」

<https://www.moj.go.jp>で
ご確認ください。

ご相談は、
司法書士事務所ドットコム
(66-7877)まで
お気軽にどうぞ。

引用: 空き家リノベラボ <https://aki-labo.jp/news>



ハウズドゥ二の宮



ハウズドゥ 白樺通



ハウズドゥ 帯広



アバマンショップ
釧路店



アバマンショップ
音更店



アバマンショップ
帯広南店



アバマンショップ
帯広西店



(株)賃貸管理

住宅ローン新規貸出、「フラット35」が26%増

(独)住宅金融支援機構はこのほど、2025年度の業態別住宅ローン新規貸出額・貸出残高に関する調査結果を公表しました。

個人向け住宅ローン新規貸出額は22兆8,520億円(前年度比4.2%増)と3年連続での増加となりました。業態別の内訳は、国内銀行が1兆8,724億円(同3.9%増)で最も多く、次いで信用金庫の1兆6,457億円(同9.5%増)、労働金庫の1兆5,351億円(同1.4%減)。同機構の「フラット35(買取型)」は9,973億円(同26.8%増)で大きく増加しました。

年度末時点の貸出残高は、全体で233兆5,302億円でした。フラット35は「全期間固定金利」の代表格。背景には、利用者の「金利リスク回避志向」の高まりなどもあるようです。

●フラット35

住宅ローンのひとつで、民間金融機関と(独)住宅金融支援機構が連携して提供する長期固定金利もの。民間金融機関が住宅資金を融資したうえでその債権を住宅金融支援機構に譲渡し、機構はその債権を証券化して資金を調達するという仕組みによって運営される。

引用: R.E. port <https://www.re-port.net/>

2025年度 個人向け住宅ローン新規貸出動向

2025年度の新規貸出額・貸出残高・業態別内訳データまとめ

新規貸出額（全体）

22兆8,520億円

前年度比 +4.2%（3年連続増加）

2025年度末 貸出残高（全体）

233兆5,302億円

全体貸出残高合計

業態別 新規貸出額の内訳（2025年度）

業態・機関	新規貸出額	前年度比	構成比（目安）
国内銀行	1兆8,724億円	+3.9%	79.5%
信用金庫	1兆6,457億円	+9.5%	7.2%
労働金庫	1兆5,351億円	-1.4%	6.7%
フラット35（買取型）	9,973億円	+26.8%	4.4%
新規貸出額 合計	22兆8,520億円	+4.2%	100.0%

商店街ビルの「空中階」を利用する「ビル泊」

「JR静岡駅前商店街の動き」

「ビル泊」は、店舗仲介の(株)CSA不動産(静岡市)が、2020年に、JR「静岡」駅前の商店街に点在するビルの2階以上、いわゆる「空中階」の空き区画を同社がリノベーションし、宿泊施設として活用する事業としてスタートしました。現在は6つのビルに10室の施設を運営しています。

◆客室はゆとりの空間を確保。中長期滞在にも対応

客室の広さは30平方メートルから約100平方メートルまでで、キッチンや洗濯機、複数の浴室・トイレなどを備えた部屋もあるなど、多様な仕様になっています。家族やグループのほか、中長期の滞在中にも対応している点が特徴です。



広さは99.17平方メートルを誇る客室。最大定員は6人。素泊まりで1泊2人合計2万9,000円から

背景には、テナントの主流だった物販店自体の減少に加え、家賃の高さから徐々に借り手がつかなくなっていたことなどもあったようです。

この「ビル泊」、今後は、中心街を活性化したい地方都市においても広がりを見せそうですね。



JR「静岡」駅前から続く商店街。高い家賃にも対応可能なドラッグストアやコンビニなどの出店が目立つ

引用: R.E. port <https://www.re-port.net/>

節税Q&A

給与所得を事業所得の赤字と相殺したい

Q 質問

給与所得者です。

かなり高額な税金を納めています。

そこで、副業で個人事業主として販売を始めたいです。

そして普段の生活や社員活動から生じるガソリン代、高速代、宿泊費などを経費として付け込み、赤字にします。

この場合、給与所得から個人事業の赤字分を差し引いて税金を払う事になるのでしょうか？こうすれば、節税につながりかなり得な気がするんですが…

◆相殺はできませんが…

給与所得と事業所得は損益通算(相殺)することができませんので、事業所得で赤字を計上することができればその赤字分を給与所得と相殺できますので、理論的には質問のスキームは可能です。

しかし、そこはやりたい放題でできる訳ではありません。そういう脱税行為を取り締まるために税務署の税務調査があるわけです。

◆疑問を持たれると説明を求められます。

その事業所得の赤字は適正か？そもそも事業(事業準備を含む)を行っているのか？売り上げはあるのかどうか？なぜないのか？誰と会いどんな活動をしているのか？どんな事業なのか？計上した必要経費は本当に事業遂行に必要な費用か？…そして最後に…ただ給与所得を減らしたいだけの架空の事業じゃないのか？などなど、税務署はたくさんの疑

問を持ち、あなたに説明と資料の提示を求めます。

◆脱税行為に他ならない行為はやめましょう。

税務調査の目的は、適正な申告の確認、公平な課税の維持、納税者への牽制、税務意識の向上にあります。正しい申告を行ってれば過度に恐れる必要はなく、事前準備と専門家のサポートにより、調査をスムーズに乗り越えることが可能です。ただし、税務署の調査官に説明できる自信がないならやめておくべきです。

自信があっても脱税行為に他なりませんのでやめておくべきでしょう。



不動産情報

中古住宅

POINT①

▶静かな環境で
落ち着いた暮らし☆

POINT②

▶土地面積1283坪越えの
広々敷地☆



帯広市清川町西2線

土地面積:4,244㎡

延床面積:237.95㎡

宅地:1993年(平成5年)11月築

JR根室本線 帯広駅 車48分

清川小学校/清川中学校

価格 1,980万円



中古住宅

POINT①

▶南向きで日当たり良好☆

POINT②

▶部屋数の多いお家が
ご希望の方にも
オススメ☆



帯広市西25条南3丁目

土地面積:204.46㎡

延床面積:117.45㎡

宅地:1988年(昭和63年)3月築

十勝バス【西24条3丁目】駅徒歩5分

つつじが丘小学校/帯広第二中学校

価格 1,000万円



中古住宅

POINT①

▶日当たり良好な南東角地!
広々139坪敷地☆

POINT②

▶物置・カーポート付き
4台駐車可能☆



帯広市西16条南4丁目

土地面積:461.90㎡

延床面積:288㎡

宅地:2015年(平成27年)11月築

十勝バス新緑通16条徒歩3分

緑丘小学校/帯広第五中学校

価格 5,000万円



▲詳しくはハウストゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

◆「ワープロ」って何?

記念日は、1978(昭和53)

年9月26日に、日本の電機メーカー東芝が世界初の日本語ワープロ「JW-10」を発表したことに由来します。「ワープロ」とは「ワードプロセッサ」(Word Processor)の略で、文書の作成や編集・印刷を行う機器やソフトウェアのことです。

英文ワープロは1964年にIBMなどによって実用化されていましたが、日本語はアルファベットと異なり同音異義語が多く、膨大な漢字から適切な文字を選択・変換する必要があったため、実用化は非常に難易度の高い挑戦でした。

◆初代の価格は630万円。その後の急普及

東芝が発表した日本初の日

本語ワープロは、価格がなんと630万円!当時のコンピュータへの漢字入力に極めて困難で、英数字やカタカナが中心でした。しかし「かな漢字変換」技術の



日本初の商用化した
日本語ワードプロセッサ
「東芝 JW-10」

開発により、編集効率が飛躍的に向上しました。

その後、シャープ、NEC、沖電

気、富士通などの各社が続々と参入。小型化・低価格化が進んだことで普及が加速し、発売から10年弱で普及率は50%近くにまで達したと言われています。

◆ワープロ専用機はいつまであった?

1990年代以降、インターネットの一般化やWindows 95の発売に伴い、汎用的なパソコンが台頭。ワープロ専用機は市場シェアを奪われ、2000年代前半には各社が生産を終了、順次サポートも終了しました。ワープロ専用機が主役だった時代は

◆2日後の9月28日は「パソコン記念日」

ちなみに、9月28日は「パソコン

記念日」です。1979(昭和54)年のこの日、日本電気(NEC)がパーソナルコンピュータ「PC-8001」を発売したことに由来しているとか。のちにワープロを超えて普及していくパソコンの記念日が、ワープロ記念日のすぐ近くにあるのも興味深いですね。



1984年発売のNEC「文豪5N」。プリンターセットで40万円を切る価格を実現。

◆ワープロの変換技術は、今のスマホやPCにも

ワープロの「かな漢字変換」や「テキスト処理技術」は、パソコンや携帯電話、スマートフォンの文字入力方式の基盤となりました。この技術は中国語や韓国語など、他のアジア言語の入力システム開発にも大きく貢献しました。

東芝が2020年にPC事業から撤退するなど技術の潮流は変化していますが、ワープロが切り拓いた日本語入力の利便性は、現代の私たちのデジタルライフに確実に受け継がれています。



日常生活で「日本語入力」の恩恵に触れない日はないかもしれません。

間違い探しクイズ / 答え



- ①月見団子が一つ消えていました。
- ②すすきの葉っぱが一枚増えていました。
- ③満月に映っているウサギさんの耳が短くなっていました。

7月に入社し、早いものでもう9月。今年の中秋の名月は今月25日。ただ、満月は2日後の27日です。今年は名月と満月がずれる珍しい年だそうです。お月見にちなんだ3つの間違い探し。最後の一つが難しいですよ。



向谷 潤
株貸管理

答えは3ページ

引用:「間違い探し.COM」<https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/>

池原<帯広ドットコム代表>が綴る ブログから抜粋 新ジャガの差し入れ。

2026年8月20日

今日、農家をやっている同級生が、今年収穫したジャガイモを差し入れてくれました。一つひとつが結構大きい感じがします。

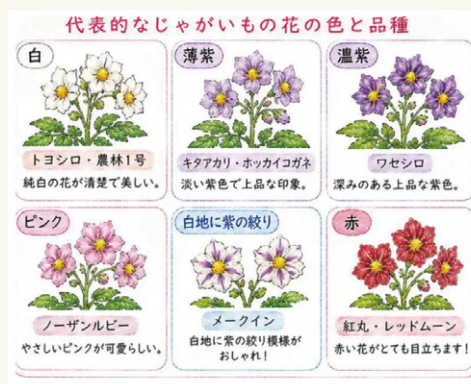


▲畑の土がついたジャガイモ。例年よりも大きい感じがするのですが…。

気になって十勝総合振興局の農務課に電話で聞いてみたところ、「JAさんからは『今年は良さそうだ』との声も聞きますが、現時点では何とも言えません…」とご担当者。農務課では管内の農作物の生育状況をホームページで公表しています。9月7日から「一株あたり

のジャガイモの数」や「1個あたりの重さ」を掲載するとのことで、「そちらでご確認下さい」とのことでした。

ところで、十勝で生産されるジャガイモはざっと20種類ほどあります。自分もそこそこ詳しいです(笑)。



▲多彩な花を咲かせるジャガイモ。紅丸・レッドムーンは赤い花です。

今回いただいた「トウヤ」は、白い花を咲かせます。ゴツゴツとしたイモの姿からは少しイメージしにくいですが、なかなかきれいな花ですね。



▲ググってみた「トウヤ」の花の写真。観賞用の花のようです。

例年、いただいたジャガイモは社員通用口に置き、自由に持ち帰ってもらっています。社員と一緒に、同級生からの大地の恵みをありがたく頂戴しています。ごちそうさま!ありがとね!



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

麺処 三楽 三楽 三楽
らーめん酒屋 三楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円
割引

1グループ1枚限り
有効期限26年9月30日まで

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限26年9月30日まで。



— 北海道十勝生まれの鯛焼き店 —

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00