# IKKO NEWS 2022.10 No.63

料金後納

ゆうメール

一幸建設は昭和53年の設立以来、三河エリアで地元密着での建築と不動産に 携わる会社です。本来ならば直接ご挨拶申し上げるべきところ不躾ではござい ますが、私どもの会社を知っていただきたいとの想いから、一度でも名刺交換 などでご縁を賜りました方に、ニュースレターを送付しております。仕事でか かわった皆様にお力添えいただきながら、社員の幸せと日々の成長を糧に、地 域の皆様に必要とされる地元でのお役立ち企業を目指しております。

東三河での建築と不動産に関することでしたら、小さなことでもお気軽にご相 談ください。 代表取締役 山本敬輔 営業スタッフ一同

### 不動産相続登記の義務化 忘れていませんか?

近年、ニュース等でよく取り上げられていますが、所有者が分からない空地 や空き家『所有者不明土地』が社会問題となっています。『所有者不明土地』 とは…不動産登記簿等の台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明し ても所有者に連絡がつかない土地のことを言います。



一昔前は、ひとつの家を2~3世代に渡って引継ぐといったことが当たり前

でしたが、ライフスタイルや働き方の変化もあり核家族化が浸透し、人口減少なども伴って問題が一気に顕在 化しています。空地や空き家増加は衛生面や老朽化による事故、地域の外観や防犯面など、社会インフラに影 響を及ぼすことから、相続登記や遺産分割をより簡易にし、土地利用の円滑化を促進する為に、令和3年に民 法等が改正され不動産相続に関するルールの変更が行われました。

【改正の概要】法務省ホームページ参照

①不動産登記法の改正	②相続土地国庫帰属法の制定	③土地利用関連の民法の改正
相続登記義務化(令和6年4月1日 施行)住所等変更登記義務化、相続	相続により土地を取得した者がその土 地を国庫に帰属させる事ができる(令	長期経過後の遺産分割の見直し、共有地 利用の円滑化、相続に関するルールの見
登記手続き簡素化、合理化等	和5年4月27日施行)	直し等(令和5年4月1日施行)

相続などで自身に馴染みのない不動産資産を相続するケースも増えていますが、相続人であると分かった場合 は放置をせずに早めに対処することが重要です。

## 危機感受性を向上させる安全教育・対策

建設業界では慣例として毎年、元請企業や工務店が主催し、現場管理者、協力工 事業者、職方を招集して、労働安全衛生環境向上の為の大会を開催しています。コ ロナ感染拡大防止の観点から、対面形式の開催が見送られ、今年は3年ぶりの開催 となりました。コロナ前は建設業の労働災害は減少傾向にありましたが、一転して 増加傾向にあります。『労働災害が減らない人的要因』について**危険感受性の低下**| があげられています。安全衛生教育は off-jt などの研修会だけでなく、日々の業務 中の対話によるコミュニケーション、先輩従業者から学ぶヒヤリ・ハットの体験の 共有なども重要な教育の場です。適宜現場でもその様な機会を推奨し、安全・安心 な職場環境、安全文化の醸成に努めて行きたいと思います。

安全環境衛生大会 10/13 ウインクあいち



地元密着東三河での不動産と建築のことなら小さなことでもお気軽にご相談下さい! ※ニュースレターがご不要な場合はお手数ですが 0532-46-9336 まで

#### 建替えか、改装か③

お住まいを建て替え・新築するか、既存住宅をリフォーム・リ

ノベーションするか、皆様はどちらを選択しますか?メリット・デメリットありますので、弊社での施工事例を紹介しながらお話ししたいと思います。

リノベーションは、建て替えよりもコストを抑えられる傾向にあります。しかし、建物の状態によっては耐震工事が必要となり、工事期間が増え費用も掛かってきますので、事前にインスペクションを行い、状態を確認しておくことが重要です。シロアリの被害を受けている場合も、放置すると柱や土台など構造の主要部分まで食害が進み耐震強度が低くなる可能性があります。早めに対応することが大切です。2件目は2階建て住宅の1階部分を全面リノベーションした事例です。

#### 施工事例の詳細はこちらからご覧いただけます。→

建物の劣化が気になり、リフォームを検討していたところシロアリ被害が発覚しました。せっかく手を加えるならと1階全面をリノベーションすることにしました。この場合は仮住まいにうつりました。ペットの小型犬1匹もいたので、短期での利用が可能で、ペット相談可能な賃貸物件を探して契約していただきました。仮住まいでの生活には必要最低限の家具家電をもっていき、工事をしない2階部分に残りの家財道具を仕舞っておくことが出来ました。

次回は建替えた事例をご紹介します。お楽しみに。



営業・設計 山﨑

### 事業用地のご紹介

新規にて事業用地を売却させていただくことになりましたので、 物件を紹介いたします。





どちらも土地の大きさが300坪近くあり、アパート用地、事務所用地として最適です。住宅用地の売却相談は多いのですが、土地の形状や大きさによって最適な事業内容が異なってきます。豊橋市では、ここ最近なかなかまとまった土地がありませんので貴重な情報です。市街化区域のなかでも用途地域によって建てられる内容が違いますし、市街化調整区域については許可をとれるかどうか、さらに条件が厳しくなってきます。

土地を単純に査定、提案するだけでなく、周辺環境や特性に合わせた提案ができるようになれればと思います。土地の売却、購入の際にはぜひ一度ご相談ください。

建築不動産営業 筒井