

土地や建物を相続したときに行う不動産の名義変更「相続登記」が義務化されるお話です。

現在、相続登記は任意の手続きとされており相続登記をするかどうかは相続人の判断に委ねられています。そのため、煩雑な手続きを敬遠して手続きをしない人もいるため、土地の名義が死亡者のままになっている「所有者不明土地」が増え続けており、その面積は九州全体の広さに及ぶと言われています。この所有者不明土地は、空き家が増加する原因となり、また、災害復旧や公共事業の妨げになっています。所有者不明土地が東日本大震災の復興事業の妨げになっていたというニュースを覚えている人もいます。

この社会問題化した所有者不明土地を解消するため、昨年4月に不動産登記法などの改正法が成立しました。この改正法の施行時期は3年以内と定められています。

この改正法が施行されると、相続人は不動産の取得を知ってから3年以内に登記をしなければならず、違反すると過料が科されることとなります。

また、改正法施行後には遺産分割協議について10年の期限が設けられ、協議が調わない場合には原則、民法上の法定相続割合で分けることになるなど、相続や登記についてのルールが変更されることとなります。

相続登記をするには、原則として、まず相続人の特定と相続人全員による遺産分割協議が必要となります。相続登記を長期間放置した場合、何世代も相続登記がされていない不動産では、相続人が数十人に膨らんでしまうことも珍しくありません。そうすると、相続

人の特定に必要な戸籍謄本を集めることに大変な手間がかかり、そして、会ったことのない人、連絡がつかない人、認知症などで意思表示ができない人などがいるときは手続きをすることが困難になることも考えられます。

相続登記は先送りすれば、子や孫が相続するときに手続きが複雑に、そして困難になり、更に費用の負担が増すことになってしまいます。また、相続登記がされていないままだと、不動産に買い手が現れたときにすぐに売却することもできない不利益が生じてしまいます。

今後は、相続が発生した時には速やかに不動産の名義変更を行うことが必要になってきます。

長期間登記をしていない土地や相続発生時の困りごとについては、相続登記の専門家である司法書士に相談されるのがよいでしょう。



浜辺司法書士事務所
司法書士 浜辺 忠

無料でご相談に応じます

浜辺司法書士事務所

〒456-0013
名古屋市熱田区外土居町1-21 熱田ATビル1階

TEL 052-683-7500

かわらばん

2022年
2月号
VOL.03



ホーム建材株式会社

発行:ホーム建材(株)不動産事業部
〒465-0025 愛知県名古屋市名東区上社4-141
☎0120-280-201 FAX:0562-95-0802

瓦の魅力

いま、“瓦屋根”の魅力が再注目されています！
日本の気候風土にあった瓦屋根の魅力とは？

いま、日本で1400年以上の歴史を誇る「瓦屋根」が再注目されています。今回は、スレート材や金属など他の屋根材と比べて数多くのメリットがあり、見た目のよさだけでなく機能面でも優れた特長を持つ瓦屋根の魅力についてご紹介します。

断熱性 夏は涼しく、冬は暖かく。

瓦は熱を伝えにくい(熱伝導率が低い)ため、素材そのものに高い断熱性があります。暑い季節に瓦の表面が超高温になっても室内まで熱が伝わりにくい「2階の部屋の冷房が効きにくい」などの心配がありません。そして冬には屋間の日光による熱が瓦に蓄えられて日没後の温度低下をゆるやかにします。もちろん、これらは冷暖房の効率のよさ(省エネ)にも直結します。

通気性 湿気を逃して結露も防ぎます。

屋根瓦を1枚ずつ重ねることで「空気層(瓦の下の隙間)」が生まれるため、通気性が高くなって室内の湿気を排出しやすくなります。室内外の温度差が大きくなって空気層が「緩衝スペース」となるため、冬の結露対策にも効果が期待できます。お部屋の空気を常に心地よい状態に保つためにも瓦屋根は心強い味方になってくれるのです。

遮音性 激しい雨音を室内に通しません。

ほどよい厚みがあって素材自体の吸音率が高い瓦屋根は、打ちつける雨音など外部からの衝撃音をシャットアウトしてくれます。「大雨が降るとテレビの音が聞こえにくい」「夜中に雨音が気になって眠れない」などと心配することのない静かな生活環境を守ってくれます。

長寿命 次の世代まで“わが家”を守ります。

経年劣化や変色がほとんどなく、丈夫で耐久性にも優れた瓦はまさにメンテナンスフリーの屋根材です。表面を塗装してないため定期的な塗り直しの必要もなく、他の屋根材と比べて維持費がかかりません。燃える成分を含まないため、ご近所の火事による“飛び火”からも住まいを守ってくれます。親世代から子世代へと大切な“わが家”を安心して受け継ぐことができます。

高級感と景観の向上 家族の財産として、街の財産として。

重厚感と高級感があって日本の街並みにマッチする瓦屋根は、“そこに住むことの誇り”を感じさせてくれます。これから10年、20年と家族の歴史を重ねる中で「あの時に選んで正解だった!」ときっと振り返ることができるのが「瓦屋根の家」なのです。

家
マンション
土地
買取り強化中! 不動産のお困り事、
解決いたします

**売却
応援します。**

4つの売却システムをご用意しています。

仲介
時間をかけて希望金額で売却したいお客様にお勧めです。
※相場価格、もしくはそれ以上の価格でご売却できる可能性があります。
※売却時間、売却価格は無料でご相談できます。

買取
急な資金が必要な方、早い売却を希望するお客様にお勧めです。
※仲介手数料不要です。
※即金で当社が買取いたします。(弊社基準あり)

買取保証
希望期間内に確実に売却したいお客様にお勧めです。
※希望期間内に売却できなかった場合は、あらかじめ設定した価格で当社が即金にて買取らせていただきます。
※確実な売却が可能です。(弊社基準あり)
※仲介手数料不要です。

リースバックサービス
家を売却しても住み続けられるサービスです。将来再度購入もできます。
メリット1 買取代金は一括してお支払いします!(弊社基準あり)
メリット2 仮住まいを用意する必要がありません!
メリット3 ご近所に知られず今までと同様に住み続けられます。

お問い合わせ
ハウスドゥ! 上社店 0120-703-211
ハウスドゥ! 豊明中央店 0120-280-801

オンライン商談もできます。

ホームページ新設しました!!
https://fudousan.home-kenzai.co.jp



今年1月から新築住宅で義務化されました!

瓦屋根の強風対策なら「ヤネフキ名人」にお任せ!

葺き上がりに、隙なし。

◆瓦屋根で新築の方も、すでにお住まいの方も。

2019年に千葉県などを襲った「房総半島台風」で大きな被害が出たことを受け、建築基準法に基づいて今年1月から「新築住宅の全ての瓦の固定」が義務化されました。また、いま瓦屋根の家にお住まいの場合も、屋根の耐風性能を確認して必要があればさらなる強風対策が推奨されています。



◆瓦・断熱材・野地の一体化で耐風性をアップ。

ホーム建材(株)の「ヤネフキ名人」は、瓦・断熱材・野地(屋根の下地)を一体結束する「直結注入工法」で新基準に対応した瓦屋根下葺材(発泡ポリスチレン)です。その耐風性能は従来工法の約2.5倍で、大きな台風が来ても屋根材が飛ぶ心配がほとんどありません。また釘を使わないので、経年劣化で釘が錆びて抜け落ちることもありません。特殊な接着剤を使って野地に釘穴を開けずに固定するため屋根からの水漏れもなし。台風にも地震にも強い新時代の瓦屋根工法を実現しています。



◆高い断熱性能で結露を防いで快適な室内環境を。

従来の内断熱工法では住まいの内部に結露が発生しやすいのが弱点でした。「ヤネフキ名人」では、建物のほとんどを断熱材で包みこむ「外断熱工法」を採用。さらに自然通気にも工夫をこらして高い断熱性能を発揮して結露を防ぎ、冬の室内を快適に保つとともにカビの発生を防ぎます。また、従来工法と比べて夏の室内温度が約5度下がることが実証されています(自社調べ)。



◆和風・洋風の瓦に対応。信頼の責任施工。

「ヤネフキ名人」による施工は、和風瓦・洋風瓦をはじめ多彩な瓦の種類に対応しています。また、急勾配から緩勾配まで柔軟に施工可能です。実際の工事は全国の代理店が責任を持って行い、施工方法の標準化で安定した葺き上がりで工事期間の短縮を実現しています。もちろん完工後のメンテナンスもほとんど必要なく、長期にわたって安心・快適な住まいをお届けします。すでに全国で豊富な受注実績を持ち、その品質の高さで信頼を積み上げています。



「ヤネフキ名人」の直結注入工法とは?

1 接着剤注入器の先端で注入孔を開けます。	2 接着剤を注入し、さらに接着箇所にも塗布します。	3 型取りしたマットの上に瓦を乗せて圧着します。
--------------------------	------------------------------	-----------------------------

さらなる安心を実現する ポリフォーム 強風対策工法

瓦・断熱材・野地を一体化するための接着剤に瓦専用「ポリフォーム」を使用するオプションもご用意。「ポリフォーム」+「ヤネフキ名人」の組み合わせで、風速80m/秒の「猛烈な台風」でも被害ゼロの実績を誇ります。普段であれば「風による瓦の振動」すらいっさい感じることがありません。



ヤネフキ名人のお問い合わせはこちら

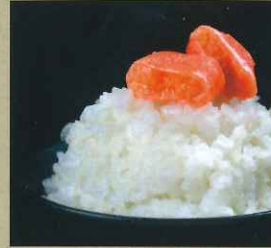
社員のおすすめグルメ

九州料理を高コスパでおいしく!元気がもらえるお店です!

◆ランチは「ご飯・明太子・高菜」が食べ放題!

おいしい料理をお腹いっぱい食べて元気になってほしい!九州の郷土料理の魅力を地域一番のコスパでお届けしたい!「九州うまかめし はかたもん」は、そんな思いを大切にして、ファミリー層をはじめ近隣の幅広い人たちから愛されるお店です。

ランチの人気メニューは「中津唐揚げ定食」。鶏肉の旨味を生かしてさらっと揚げてあるので、どんどん食が進んで「気がつけば完食」という方も多いとか。また、ランチメニューはすべて「ご飯・明太子・高菜」が食べ放題なので「今日がたっぷり食べたい」という時も頼もしい味方になってくれます。



そして夜の時間帯では、日本三大地鶏として名高い「さつま知覧どり黒焼き」や「本場の博多もつ鍋」「肉刺し3種盛合せ」などがおすすめです。

◆スタッフのフレンドリーな接客も大きな魅力!

お客様とのふれあいを大切に、ご要望にはできる限りの対応を。例えば「唐揚げのスパイスの量を少なめにしてほしい」「子どもにも食べやすく小さくカットして」などの希望も聞いてもらえるし、もしも寒そうにしていれば「ブランケットをお持ちしましょうか?」と声をかけてくれるなど、スタッフとのちょっとした会話を楽しみにして足を運ぶ方も多いそうです。



さらに注目は「はかたもん会員」にLINEから登録すれば「ソフトドリンク・角ハイボール・レモンサワーが何杯でも半額」「無料で小学生以下の子ども飲み放題&ポテト食べ放題」「ランチのデザートセット無料」の3大特典が次回来店時からすぐ利用できます。



「たっぷり食べたい、楽しく食べたい、お値打ちに食べたい。そんな思いをすべてかなえてくれるお店が「九州うまかめし はかたもん」です。

はかたもんのおすすめメニュー

●中津唐揚げ定食 ランチメニュー 3個 780円(税込858円) 5個 900円(税込990円)	●さつま知覧どり黒焼き 2~3人前 880円(税込968円)	●肉刺し3種盛合せ 3種盛合せ 1,480円(税込1,628円)	●本場の博多もつ鍋 1人前 ※ご注文は2人前より 1,280円(税込1,408円)
---	--------------------------------------	--	---



**パート・アルバイト
大募集中!**

**お気軽に
ご連絡ください!**