



TOPICS 01

ご挨拶

謹啓 春暖の候 ますますご清
祥のこととお喜び申し上げます。

春は色々な花が一齐に咲き始
め、道端の風景も華やかになり
ます。

咲いている花が梅か桜か、ど
ちらだろうと迷ったことはある
でしょうか？分かりやすい違い
を2つ挙げてみたいと思いま
す。

1つ目は花のつきかたです。
梅は枝にくっつくように咲いて
いますが、これに対して桜は花
柄が長いので、枝から離れてた
れ下がるように花が咲いていま
す。2つ目に、梅は花芽とい

う、枝から花ができる節のよう
な部分1箇所につき、1つの花
が咲きます。桜は1つの花芽か
ら複数の花柄が出て、複数の花
が咲きます。

漠然と距離を置いて見ると違
いが分からないですが、興味を
持ち、観察すると違いがはっき
りします。好奇心を持って観察
すると、当たり前だと思ってい
る作業の中にも発見があり、思
わぬ効率化に繋がることがある
かもしれません。新たな気持ち
で素晴らしい新年度のスタート
となることをお祈り申し上げま
す。

謹白



梅 (紅梅)



桜 (ソメイヨシノ)

TOPICS 02

相続登記の義務化始まる

「所有者不明土地」が社会問題
になっていくことをご存じで
しょうか。所有者不明土地とは、
相続等の際に土地の所有者につ
いての登記が行われないなどの
理由により、不動産登記簿をみ
ても所有者がわからない、また
は所有者がわかっても連絡がつか
ない土地のことです。所有者
不明土地は増加の一途で、合わ
せると九州の面積より広いと言
われています。このような状態
だと、開発事業に支障をきたし、
災害の復興などが円滑に進まな
いこととなります。適切に管理
がなされず、周辺環境が悪化す
るなどの懸念もあります。

所有者不明土地の解消に向け
た取り組みの一つに、相続登記
の義務化があります。令和6年
4月1日からスタートするこの
制度は、不動産を取得した相続
人等に対し、その取得を知った
日から3年以内に相続登記の申
請を義務化するものです。施行
日前の相続であっても同様です。
正当な理由がないのに申請を
怠った場合は10万円以下の過料
が科せられることになっていま
す。



不動産の所有者が亡くなり遺
言が無い場合、早めに、相続人
の間で遺産分割協議を行う必要
があります。早期の遺産分割が
難しい場合は、相続人申告登記
という手続きを行うことで義務
を果たすことも可能です。相続
登記には費用も掛かりますが、
一定価額以下の不動産に関して
は登録免許税免税の期限措置も
あります。

もし相続登記が済んでいない
不動産がある場合は、法務局や
司法書士などの専門家にご相談
されることをお勧めします。

「賃貸住宅メンテナンス主任者」制度とは!?

増える災害リスクとメンテナンス

令和6年は年初から能登半島が大規模な地震に見舞われました。大雨や洪水のリスクは全国各地で年々増加し、オーナーとして快適な住環境を継続的に提供できる責務を維持することが難しくなっている地域もあります。このような突発的な災害に対して確実な準備をすることが難しいですが、日常的に賃貸住宅で安全・快適に生活していただくためにできることはあります。それは、管理会社やオーナーが建物の維持管理に関する知識を向上し、事前にトラブルを予防すること、そしてトラブルが起きたときに迅速に対応することです。



資格取得で入居者満足度の向上!

アパートやマンションは、築年数が経過することで設備面のトラブルが起きやすくなります。ある時、「設備面で不具合が起きました」と管理会社より連絡があり、修繕のために早急に手配が必要だと伝えられ、詳細な内容を理解しないまま修理を依頼する…こんな経験はありませんか。しっかりと内容を理解できていれば、無駄な出費を抑えて最適な指示を出せる可能性が高くなりますが、設備面のメンテナンスに関しては苦手意識のある方が少なくないのではないでしょうか。

「賃貸住宅メンテナンス主任者」制度で専門の知識を得る

令和5年11月、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会より「賃貸住宅メンテナンス主任者」の認定制度が発足しました。この制度は、近年賃貸住宅の建物維持管理に関するトラブルをニュースなどで目にする中で、管理会社もオーナーももっと建物のことを知り、入居者に対して安心な住宅を提供する責務を

全うしてほしいという思いから創設されました。

プログラムは、実務者が監修し現場に即した学習範囲となっており、公式テキストと講習動画で次の内容を学習することができます。

- 賃貸住宅のメンテナンスの重要性
- 建物・設備の基礎知識
- 修繕対応から学ぶ設備の基礎知識（給排水設備、ガス・電気設備、雨漏り）
- 消防設備の基礎知識
- 外部改修工事の基礎知識
- 巡回点検業務のチェックポイント
- 法令点検とコンプライアンス
- 原状回復工事

たった3カ月で1万3000人を超える申し込みが殺到

「賃貸住宅メンテナンス主任者」制度はリリース当初、5カ月で千名程度の資格取得者が予測されていました。ところが令和6年1月時点ですでに1万3388人からの申し込みが入り、

有資格者は1万99人とかかなりのスピードで増えています。資格取得者は管理会社の従業員が多数ですが、不動産オーナーやメンテナンス業者も多いといえます。日管協事務局は「当初の想定よりもたくさんの人にこの資格取得をしていただけることは大変喜ばしく思います。管理会社だけでなく、不動産オーナーにもメンテナンスの重要性をさらに知っていただきたい。」とコメントしています。

株式や投資信託などとは違い、不動産投資は建物や設備の良し悪しが収益を左右します。入居者に安全・快適な住まいを提供することが、不動産収益の維持のためには最重要であることを今一度認識し、知識強化をすることは費用以上の収益を生み出すことになるはずです。

▲資格取得後はLINEのAIチャットを無料で使える

