

令和3年 MD レポートのまとめ

今年も新型コロナウイルスの感染拡大に始まった令和3年ですが、年末になるとようやく鎮静化されました。ワクチン接種が接種人口の70%まで近くなること、日本人は、きちんとマスク着用を身に着けている事などが功を奏しているのでしょうか。しかしまだ第6波は必ず来るとの予測もあり、一抹の不安を感じていますが、土日の観光客の出は、ほぼコロナ前に戻った感じがします。気を付けなければと思いつながらの、今までのウツン晴らしは仕方ない事でしょう。

今年も1年を振り返り、レポートをまとめてみました。相変わらずのお引立てを来年もお願い申し上げます。今年も1年間ありがとうございました。



乳頭温泉

1月号 自筆遺言証書の保管

改正民法後の自筆遺言証書の作成が、簡略化されました。但し、〇〇に相続させるは、自筆が必要。何と言っても安心安全は、公正証書遺言です。頭の元気うちに遺言書は用意しましょう。

2月号 契約不適合責任

改正民法施行後は、瑕疵担保責任が契約不適合責任となりました。契約した目的が達せられるように引渡をしなければなりません。隠さないで正直に買主に告知する事が重要です。

3月号 所有者不明土地と相続登記の義務化

所有者不明土地が全国的に20.3%存在します。これを解消するために、相続登記の義務化、相続人申告制度新設、土地所有権の国庫帰制度を新設、相続開始から10年を過ぎると原則法定相続割合で分割する等の策を講じています。

4月号 令和3年度地価公示を読む

昨年からのコロナ下の影響で、全国的に地価下落幅が拡大しました。+1.4%から-0.5%が全国平均です。高崎市はプラス圏ですが、下落幅が拡大しています。コロナ禍において、その戻りは全産業でなかなかコロナ前には戻らず、苦勞しているところでしょう、しかし、コロナ後の急成長を見据えての物価上昇や、原油高は、世界の経済を不安に陥れているようです。

5月号 コロナ禍と不動産意識

コロナ禍で見られた現象が、都心から地方への移住である。デジタル化時代での仕事のやり方の変化が、より多くの住み替えを考えているようである。さほど大きなインパクトにはならないが、地方にとっては、歓迎すべき状況であろう。軽井沢、ハケ岳高原などはその典型であろうが、部分的な需要増による地価上昇も見られたようである。今後コロナに関する住替えと合わせて、自然災害が大きいと予測される地域からの脱出組も増えるのではないかと予測いたします。

6月号 改正民法 賃貸編

令和3年4月1日から施行されている改正民法、主に保証債務に大きな変更がみられるが、十分注意して臨む必要がある。アパートやマンションの賃借における保証人に関しては、多くの業者は保証会社への保証を条件に賃貸している状況の為実務面ではむしろ、更新の場合や、事業用の賃貸借に関して注意を要すべきでしょう。

7月号 令和2年国勢調査、人口統計速報

毎年減少している人口統計、2020年10月の動態調査は、山梨県全体に匹敵する以上の人口が減少しています。毎年80~90万人が減少すると、25年後には人口1億人を下回る事となりますが、どんな社会が待っているのでしょうか。想像すらできない未曾有の社会が待っているのでしょうか？

8月号 令和3年路線価格の趨勢

全国の推移は6年ぶりに-0.5%となった。新型コロナによる消費の低迷、訪日客の急減が大きく影響している模様である。全国39都府県が値下がりしていますが、特に各地の観光地や温泉地、繁華街の値下がりが目立っているようです。上昇県は、福岡+1.8、沖縄+1.6、宮城+1.4、北海道+1.0が主な道府県となっています。反面が下落幅の大きな都府県は、東京-1.1、静岡-1.6、岐阜-1.4、愛媛-1.4となりました。しかし今後海外投資家による国内不動産投資は、増加しており国内大手企業が業績悪化で保有不動産を売却する動きが相次ぐなかでも、買い手となっているのも海外勢である。

9月号 改正民法 売買編

手付解除は、現実には賠償金を提供する事が必要で、口頭だけでは足りません。面談し受取を催告、現実に提供することが必要です。但し、買主が手付解除の場合は、意思表示のみで良い。また、相互に契約の履行に着手した後は、契約解除できない。では「履行の着手」とは？ 履行の着手に該当しない場合・・・など研修する事が必要です。

10月号 令和3年度基準地価格について

令和3年基準地価格は、全用途-0.4%、住宅地-0.4%、商業地-0.5%と下落傾向はコロナ禍でさらに継続しているものの、大きなインパクトのある変動はなかったと言って良いのではないのでしょうか。海外の緩和マネーの流入や在宅勤務の住環境変化が下支えをした様である。コロナ禍でも不動産動向や地価は経済に打撃を与えるほどの影響はなさそうであるが、むしろ懸念すべきは、ワクチン接種による感染拡大状況の減少による反動を懸念しなければならないかもしれない。

11月号 緊急レポート

災害リスクの高いエリアにおける開発行為を抑制するために令和4年4月1日から開発許可基準を改正する事となった。今まで調整区域においても、開発許可を取得する事により建築できる一部の建物が、洪水浸水想定区域の3M以上の区域は建築できない事となった。自己居住の住宅、公共施設、有料老人ホーム、介護老人保健施設、分家住宅、既存宅地内建物市営集落内建物などがその例である。なお、0.5~3M未満の地域は、盛土や高床式等にすることによりのみ建築可能となった。

12月号 令和3年のまとめ

今年もコロナで始まりコロナで終わる1年でした。幸い日本における感染は、年末にかけて沈静化されてきていますが、安心はできません。南アフリカでは、新形のコロナウィルスが発見され、猛威を振るっている報道もあります。その為、日本の景気はもとより世界中の経済も不安定となり、一向に終息する気配ありません。映画に出てくるような夢物語が現実のものとなり、不安定化を招いています。人類は、この戦いに猛然と挑みそして勝利を勝ち取るように協力して立ち向かう必要があります。地震や気候変動による自然災害ももとは人類のなせる業と思いますが、少なくとも今後の将来に夢が持てるような社会にして行くあらゆる努力をすべきが、今を生きる人類の役目でしょう。