



北海道旭岳

令和4年 MD レポートのまとめ

今年1年もコロナが世界中を駆け回り、念頭から離れる事はありませんでした。既に世界はWithコロナで、経済活動を復活させようとしてきました。しかし未だその呪縛から完全に苦れる事はできそうもありません。年末から年始にかけて第8波の心配が叫ばれています。コロナが当たり前の環境の中での社会生活も、人間の精神に大きな打撃を与えています。そのような環境下でのロシアによるウクライナ侵攻は、ウクライナ国民はもとより世界中の国に、国民に大きなイデオロギーの変化をもたらしました。そんな決して明るい話題のない1年ではなかったでしょう。来年は、明るい話題の多い年にしたいものですね。

1月号 介護認定

超高齢化社会の中で、自分名義の不動産や自宅等の処分や整理案件が多い日本の社会ですが、まだまだ、事前の準備ができていない世帯が多いのが現実です。特に要介護度がつく場合や痴呆が出たら手遅れとなり、残された家族にも大きな負担となりますので要注意

2月号 相続手続きに必要な書類

相続が発生するとまず遺言書の確認、相続人の調査、特に相続人の多い事案の場合相続人の戸籍謄本の取得が大変な作業となります。令和2年の統計では、相続発生から相続税申告した割合は8.8%約12万人の相続人が、大変な御苦労をされています。

3月号 改正相続不動産登記法と相続土地国家帰属法

2024年4月1日から相続登記が義務化されます。又、2023年4月1日から相続開始から10年経過した未相続は、原則法定相続割合で分割登記がされます。そこで、不要な相続土地は、相続土地国家帰属法により2023年4月1日より申請により国庫へ戻される仕組みで

4月号 令和四年不動産税制大綱改正のポイント

住宅取得に係る税制は、殆んどの特例が延長で進んでいます。しいて言えば住宅ローン控除の一律0.7%の引き下げられたことにより米国の金利上昇の環境下において、我が国もいつまでゼロ金利政策が継続できるか?来年は勝負の年になりそうな気配ですが!!

5月号 令和四年度地価公示を読む

東京や大都市圏において、コロナ禍においても、地価は全国平均0.5ポイントの上昇、住宅地に限らず商業地、全用途でも同様な傾向で一方、マイナス圏から脱しきれないのが地方圏です。高齢化社会、人口減少が需要の減少を招いています。解消いきれない現象ですが、地方でも再開発や工場誘致等ピンポイントで頑張っている都市もあります。首長の選定も市民の力、他力本願ではいつまでも脱しきれない景気の回復です。コロナに負けたくない気概が必要です。

6月号 災害リスクの高い地域の開発許可基準一部改正

世界中で気候変動に立ち向かおうとしています。DX(デジタルトランスフォーメーション)、SDGs、COP27などで、地球温暖化阻止しようとしています。地球環境もすでに限界を向かえているようです。今何とかかしなければ人類は、間違いなく滅亡の一途を辿る事は必然です。自分たちの子や孫、子孫にすばらしい環境の地球を残すために、今生きる世界中の人々の努力の結晶が必要です。地域のハザードマップで、3~5M浸水想定区域内では、公共施設や、老人ホーム、介護保険施設は建築できません。同様の事が、住宅でも起きていますが、それによる地価の値下がりや、需要減退が避けて通れない問題となっています。

7月号 民事信託(認知症対策)

2025年には認知症患者が65歳以上の人口の5人に一人(730万人)、2030年には4人に一人が発症すると言われています。現在に任意後見制度や法定後見制度がありますが、これらは裁判所や第三者の関与が必要です。そこで子供と信託契約を結ぶ事により(同然本人が元気なうちに)自由度を増すことができる家族信託が注目されています。

8月号 令和四年路線価格の趨勢

地価公示とほぼ同様な傾向を示しています路線価格ですが、高崎市で言えば、高崎駅東口が、再開発も一段落したことにより微増となっています。西口は程昨年と同様の数値でした。駅周辺を除くと多少の下落基調となっています。ドル高円安、ウクライナのロシア侵攻による資源高が、世界の消費者物価を押し上げていますが、地価に与える影響も当然心配されています。米国と日本の金融政策の違いからくる円や株式市場における不安定さや金利動向は、益々注視されその動向が地価へと浸透してくることは必至と思われるます。

9月号 住宅ローン減税

4月号税制改正大綱と同様。控除期間、限度額等経過とともに減少傾向、

10月号 令和四年度地価基準地価格について

既に承知の通り公示価格は、1月1日時点の価格ですが、地価基準地価格は、7月1日時点の調査価格となります。半年間のずれによるその間の変動状況を見ることも基準地価格のポイントとするところです。ではその間の変動状況は、どうかということですが、地方圏の下落幅の縮小ということでしょう。地価も回復傾向にはあるが、マイナス圏を脱しきれないという現象で

11月号 相続土地国家帰属制度

2023年4月27日から施行される相続土地国家帰属法の具体的内容が見えてきました。国庫帰属が承認されると支払わなければならない負担金(10年分の標準管理費用)は、宅地500㎡で145万円、農地は72万円、森林は1500㎡で27万円です。更に国庫帰属承認の大きな負担が、境界確定です。通常の宅地売買の境界確定で、土地家屋調査士への支払が、30~40万円必要と言われていますので、相続を受けても処分できない土地や、相続を受けたくない土地などに対して、100万円~200万円が必要になりますが、本当に多くの需要が(申請者)がいるかどうかは、ふたを開けてみないとわかりません。

12月号 令和四年のまとめ

頭書にも書きましたが、新型コロナウィルスの環境禍で2年以上が経過をしようとしています。最初は、相当な戸惑いや経済行動規制もあり緊張の感がありましたが、ようやくコロナになれたと言うべきか、Withコロナ、インフルエンザ並の経済活動により大きな規制や行動制限の少ない社会環境における経済活動の実践が実施されて回復基調となりました。ロシアのウクライナ侵攻という、世界を震わす事件の発症により、さらに大きな社会不安が増大した環境下でした。皆さんが自粛しながら何とか頑張ろうと思う1年ではなかったでしょうか? 来年こそは重石のとれたすっきり明るい世界、日本に是非なってもらいたいと思うばかりです。

