

おかげ様で創業40周年

東洋よもやま話

弊社の創業が1984年4月。

オーナー様、皆様に支えられこの4月で40周年を迎える事が出来ました。コロナ過以降、DX化の進んだ賃貸業界、昔はどんな感じだったのだろうか。今回はそんな疑問から当時の不動産事情を大先輩の方々に聞いてみました。



お部屋探しは街の不動産屋

インターネットも普及していない時代、空室の情報は情報誌や街の不動産屋さんに届けられる募集の図面頼り。不動産屋が休みだと内見が出来ない事もざらでした。

借りる人は手付け金

今となってはなくなりましたが、当時は申し込み時には手付け金と呼ばれるものを預かり、申し込み後のキャンセル時は返金されないという事もあったようです。

家賃滞納は自らで

昔は保証会社というものはありません。滞納が発生したら管理会社が出向いて根気よく交渉・立て替えという苦勞も多くありました。

その後、紛争防止条例や管理業法等も整備されてそれぞれの立場の方もきちんと守られる形となり現在に至っております。

50周年を迎える頃には賃貸業界も更に大きく変わっている?かもしれません。

社員紹介

東洋エステートサービスの中心にいるのは人です。社員一人ひとりに支えられ成り立っています。

常にお客様目線で考えること



第2営業部 タサキ 田崎

双方の架け橋になるように



第2営業部 ムラタ 村田

職務 募集関連事務

2023年6月に入社し、第2営業部で募集関連の事務をしております。

前職は、人と接することと旅行が好きでホテル業界やインフォメーションセンターに勤めておりました。趣味は食べ物やホテル・インテリア等をリサーチすることで、休日に実際に調べた場所に行ったりしています。不動産業界は初めてですが、これまでの経験を生かしてお客様に寄り添った対応を心掛けてまいります。

職務 募集事務・エリア補佐など

2023年6月に入社いたしました。現在は募集事務やエリア担当の補佐などをしております。

私は人と接する仕事が好きで、飲食店から芸能マネージャーまで様々な「接する仕事」をしてまいりました。その中で、キャッチフレーズにも挙げている「双方の架け橋となるように」を働くうえでとても大切にしています。

「村田さんに相談・お願いしてよかった」と言っていただけのように頑張りますのでよろしくお願いいたします。

「月刊オーナーズニュース 4月号」監修：横井



東洋エステートサービス株式会社
国土交通大臣(5)第6189号
www.toyoestate.com

第1営業部 042-489-1771 第2営業部 042-489-1513
審査契約部 042-426-8755 管理部 042-498-2311
市川営業所 047-316-1233 東京南支店 03-5747-5811

2024
4
APR

オーナーズニュース
Owner's News
オーナー様の安心経営と豊かな未来のための情報紙

「月刊オーナーズニュース」4月号
2024年4月1日発行

Toyo Estate Service
東洋エステートサービス誌

意外と知らない相続 その先・・・

東洋よもやま話 — おかげ様で創業40周年 社員紹介「第2営業部」



意外と知らない相続 その先・・・

相続って大変ですよね、実際に始めてみると手続きが多く複雑なんです。
今回は相続登記の制度が変わりますのでご紹介します！

※**相続登記とは**・・・不動産所有者が亡くなった際に相続人の名義に変更すること。

主な改正点

- 施行時期：令和6年4月1日
- 過去の相続も登記義務化の対象
- 氏名、住所の変更登記も今後は義務化



なぜ義務化されるのか

現在までは義務でなかったため登記しないケースが多く、土地所有者が分からなくなる事態が生じ再開発等の支障となっていました。この様な土所有者不明の問題を解決するため施行されます。

いつまでに相続登記しなくてはいけないのか

施行日、また相続開始を知った時かつ不動産の取得したことを知った日。
上記いずれか遅い日から3年以内に相続登記を行う必要があります。
不動産登記が義務化され、2年以内に正当な理由がなく手続きをしなければ5万円以下の過料の対象になります。



相続登記を怠るとどうなるか

申請に期限が定められ、怠ると罰則を受ける可能性があります。
土地所有者が亡くなった場合、相続人は取得を知ってから3年以内に相続登記が必要となり、正当な事由無く怠れば10万円以下の過料が科される可能性があります。
住所変更についても、2年以内に正当な理由がなく手続きをしなければ5万円以下の過料の対象になります。

申請義務のある登記

権利部（甲区・乙区）についての登記義務は無く、表題部については以前から登記義務はあります。
相続登記の義務化同様に表題登記の登記申請を怠った場合は罰則規定もあります。
表題登記とは建物を新築した際にする登記の事で、その所有権の取得から1ヶ月以内に表題登記を申請しなければなりません。

表題部 (土地の表)		調剤	不動態番号
地籍番号	地番	権利特定	
所在地	① 地番	② 地番	③ 地番
所有権	原因及びその目的 (登記の目的)		
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1			
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1			

早期の遺産分割が難しく、相続登記ができない場合

相続人で話し合い早めに遺産分割する事が望ましいですが、それが難しい場合は、「相続人申告登記」という簡便な手続き（戸籍等を提出して相続人であることを申告する簡易な手続き）があります。

相続登記をせずに長年放置すると様々な問題が起こりえます。

相続人が売却できない、その不動産を担保に借入もできない。

家のリフォーム、不動産を賃貸に出す事ができない場合もある。

相続人がいつのまにか増えている為、書類等の徴求が困難。

空き家になった場合、火事、建物倒壊、防犯上の問題が生じたりする。



近年、土地所有者不明問題は年々増え続けておりますが、登記問題に限らず様々なご相談がございましたら弊社までご連絡下さい。

第1営業部 042-489-1771