

『心を込めてお手伝い』



ハウスマーケット

だより

House Market



号



秋空が高く澄み渡り心地よい季節になりました

今年は猛暑が特に多い夏でしたが、台風の接近による大雨も多く、外出するのには悩ましい気候でした。ようやく過ごしやすい気候になり「涼しくなったらしよう」と計画していた事柄を始める良いタイミングです。食欲の秋・読書の秋・スポーツの秋・実りの秋...過ごしやすい楽しみの多い季節ですので、充実した実りの多い秋となりますようにお祈り申し上げます。

株式会社 ハウスマーケットカンパニー社員一同



【さんふらわあ



◆HOMEPLAZA工事のご紹介◆



大分ターミナル外壁改修工事】

船旅で大人気のさんふらわあ様より、大分ターミナルの外壁改修のご依頼を承りました。外壁塗装を施し、さらに明るく強固になりました。旅立つお客様が快適にお過ごし頂けるターミナルとなりました。



商船三井さんふらわあ
関西⇄九州航路



・デッキからの夕日や朝日が楽しめる最高の船旅！船内にはレストラン・売店・大浴場などがあり、ホテルのような感覚で過ごすことができます。マイカーを積んで出航できるので、旅行や帰省に大変便利です。優雅な船旅で最高の思い出を作ってみてはいかがでしょうか！

【大分港】

住所：〒870-0003
大分市生石5-3-1
窓口連絡先：097-536-8900



船内イベントが盛りだくさん！

秋の体調管理

～「季節の変わり目、健康的に過ごすコツ」～

10月に入り、朝晩は涼しく日中はまだ暖かい「秋の気候」になってきました。季節の変わり目は体調を崩しやすい時期です。健康的に過ごすためのポイントをまとめました。

☑ 服装で体調管理

・寒暖差が大きい日は、脱ぎやすい服装が◎重ね着テクニクで温度変化に対応しましょう！



☆朝は薄手のニット+カーディガン
☆昼はインナーだけ
☆夜はストールで冷え対策を！



☑ 栄養バランスを意識

・旬の食材で免疫力をアップし、風邪や感染症の予防をしましょう！



☆きのこ...免疫力アップ
☆さつまいも、栗...疲労回復に効果
☆かぼちゃ...ビタミン豊富で風邪予防
☆乾燥しがちなので水分補給もこまめに。



☑ 睡眠・生活リズム

・睡眠不足は、慢性的な疲労感・認知機能の低下・うつ、不安感の増大・肌の不調・体の成長の鈍化などのリスクがあります。規則正しく眠り、寝不足を防ぎましょう！



☆夜はスマホやパソコンの使用を控える
☆必要睡眠時間を目指す
※成人の適切な睡眠時間は7～9時間
※子どもの適切な睡眠時間は8～10時間



☑ 運動・外出

・夏バテで低下した体力回復のために、あるいは「食欲の秋」になって食べすぎによるカロリーオーバーを防ぐための運動しましょう！



☆朝の軽い散歩やウォーキングで体を温め、代謝をアップ
☆秋は屋外イベントや紅葉散策にもぴったり
☆水分、エネルギーの補給も忘れずに



◆秋のおすすめ商品！ご紹介◆

秋の味覚や防寒アイテムがたくさん！今から買っておくとおんな秋ならではの商品をご紹介します！

◎無印良品「養生スープ」◎



味は3種類！
・かぶと豚肉
・鶏肉とクコの実
・牛肉と白きくらげ

季節感のある食材と香辛料を組み合わせ、手軽に「食養生」を生活に取り入れられるように設計されています。パッケージのまま電子レンジで温めて食べることができる手軽さながら、クミンや花椒などの香辛料と高麗人参エキスを基にしたベースで香りや辛み、滋味深い味わいを楽しめます。

◎ロート製薬「メルティクリームリップ」



リップクリームとは思えないツヤ感！べたべたせずとろけるつけ心地！で評判高いリップです。秋の乾燥から唇を守る必須アイテムです。無香のほか、多くの香から自分のお気に入りを見つけてください。

◎ワークマン◎ (防寒具)

「メリノテック(R)アクティブインサレーションフーディー」

素材はポリエステル75%、ウール23%、ポリウレタン2%。メリノウールとスーパー繊維「グラフェン」を組み合わせ、通気性と保温性を兼ね備えた、さまざまな環境で適応できる生地です。蒸れにくく、保温効果もある優秀すぎるアイテムです。



カラーは
・ブラック
・カーキ
・オレンジ

住所等変更登記の義務化とスマート変更登記

司法書士 藤本忠久

令和8年4月1日から、不動産の所有権の登記名義人h住所や名前を変更した日から2年以内に住所変更登記を申請することが義務付けられ、正当な理由なく登記を怠ると5万円以下の過料が科せられるようになります。

「相続人申告」という登記制度が設けられましたが、住所等変更登記の義務化に当たっては「スマート変更登記（登記官の職権による変更登記）」の仕組みとなり、登記制度が開始することになります。この新制度の開始に向けた環境整備はすでに行われていますので、本稿ではスマート変更登記の概要やその前提条件となる検索用情報の申出を中心にご紹介いたします。

1 一般承継と登記の関係

一般承継による権利移転は登記を要しない物権変動であり、名義人の表示変更はそもそも物権変動ではないことから、これらの登記については、権利であって義務ではないと考えられてきました。しかし、被相続人名義や旧住所等で登記された不動産を処分する際には、相続登記や住所等変更登記が必要不可欠です。不動産を処分するとき限定的義務から不動産の所有権名義人一般の義務に変わったともいえます。なお、固定資産税の所轄に對しては、一定期間内に相続や住所等変更届け出が必要ですが、相続登記や住所等変更登記をすれば別途届け出する必要はない点には変わりありません。

2 スマート変更登記とは

住所変更登記は罰則を伴って義務化されることから、この負担を大幅に軽減するための仕組みとして、登記官の職権による住所変更登記が開始されます。令和8年4月1日以降、自然人個人の場合は生年月日等の検索用情報を検索キーとして、住民基本台帳ネットワークシステム、住基ネットに照合し、住所・氏名に異動があった場合は、登記名義人の了解を得た上で、職権で変更登記が行われます。登記名義人の了解を求めないのは、DV被害者等、現住所を秘匿する特別な事情がある場合を考慮したものと説明されています。また、住基ネット照合は、申請期限を考慮して、各登記名義人につき2年に1回以上実施するとされています。一方、法人会社等の場合は、会社法人等番号を検索キーとして、住所・名称に異動があった場合は、商業・法人登記システムから不動産登記システムに速やかに通知が行われます。この場合、登記名義人の了解を得られることは予定されていません。

スマート変更登記の対象となる不動産は、検索用情報が登録されているものに限られます。法人番号が登録されているものに限られます。法人番号が令和6年4月1日から会社法人等番号が所有権の登記事項となっており、自然人の場合は令和7年4月21日から所有権の登記申請書に記載する方法で検索用情報（指名のフリガナ・生年月日・メールアドレス）を申し出るのようになります。前記より前に登記を受けた登記名義人は、自然人の場合「かんたん登記申請ページ」または書面により、法人の場合は「登記・供託オンライン申請システム」または書面により、検索用情報の申出や会社法人等番号の登記をすることが出来ます。なお、自然人の場合、検索用情報として「本人のみが使用するメールアドレス」の登記が求められており、この登録をしないと職権変更登記をして良いかどうかの確認や登録の完了通知がメールで送信されるので、登記の完了していない場合は、書面で確認通知や完了通知が送付されるというだけであり、了解を得ないまま変更登記がされることはありませんので、ご安心ください。

4 余裕を持って申出を

令和6年4月1日より前に登記を受けた法人、令和7年4月21日より前に登記を受けた自然人は、令和8年4月1日までに、会社法人等番号の登記・検索用情報の申出をしておくのが良いです。令和6年4月1日以降に登記を受けた法人、令和7年4月21日以降に登記を受けた自然人と同様に、令和8年4月1日以降、変更登記義務違反を問われる可能性がなくなるからです。また、これからの登記・申出は、令和8年4月まで開始予定の所有不動産記録証明書の運用にも資する可能性があります。また、自宅以外にも不動産を保有されている方などは、申出を「検討」いただければと思います。なお、不動産を処分する場合、契約時点、決済時点で登記情報が確認できないという問題となります。法人名義人の変更登記は、法人に通知されることなく実施されるようですが、変更登記が必要な法人は、余裕を持って、先行して変更登記を申請できるように計画するのが良いと思います。

表 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

- 民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

【両法律の概要】
所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生予防	発生予防
土地を手放すための制度の創設	登記がされるようになるための不動産登記制度の見直し
○ 相続土地国庫帰属制度の創設 ▶ 令和5年4月27日施行	① 相続登記の義務化 ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備費をパッケージで併せて導入 ▶ 令和6年4月1日施行
利用の円滑化	② 住所等変更登記の義務化 ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方を併せて導入 ▶ 令和6年4月1日施行
土地・建物等の利用に関する民法の見直し	③ 財産管理制度的見直し ④ 共有制度的見直し ⑤ 相続関係規定の見直し ⑥ 相続制度的見直し ▶ 令和5年4月1日施行

法務省民事局資料より編集部作成

～大分の自然に触れるアクティビティ～

大自然を満喫できるアウトドアアクティビティをご紹介します！秋の心地よい風に吹かれながらお出かけしてみたいかたがぜひ！



乗馬 エル・ランチョ・グランデ（九重町）

大自然の中で18頭の馬を飼育している「エル・ランチョ・グランデ」。約30分の「ミニロングコース」ではやまなみハイウェイまで出てまっすぐな本道を壮大な山を見ながらお散歩。自然の中で乗馬を楽しむ一番人気のコースです。その他手軽に乗馬を楽しめる「ミニ遠乗りコース」や馬のエサやりもできます。

住所：九重町田野1726-320
料金：1人乗り1300円～、2人乗り（幼児と大人）1840円
駐車場：約30台
アクセス：九重ICから車で約20分



パラグライダー ファイトクラブZUキリカブ（玖珠町）

切り株のように見える「伐株山」でパラグライダー体験が楽しめます。経験豊富なパイロットと一緒に飛行する2人乗りのタンドムフライトなので、初心者でも安心。山頂685.5mから走り抜けるように離陸し、玖珠盆地を眼下に10～20分ほど大空を飛行します。フライト中はまるで鳥になったかのような爽快感！

住所：玖珠町山田（伐株山山頂）
料金：13000円（保険料含む）
駐車場：20台
アクセス：玖珠ICから車で約15分



ウォーキング 九州奥レ奥豊後コース（豊後大野市・竹田市）

自然と歴史をめぐる約12キロ、4～5時間の道のり「奥豊後コース」。JR朝地駅を出発し、美しい農村風景を眺めながらゴールのJR豊後竹田駅近くの「竹田温泉・花木」へと向かいます。コースの途中には、紅葉の名所「用作公園」や磨崖仏で有名な「普光寺」、国指定史跡「岡城跡」などの名所があります。

住所：豊後大野市、竹田市各所
料金：一部有料（岡城跡入館料300円）
駐車場：JR朝地駅前駐車場20台（有料）、JR豊後竹田駅前駐車場34台（有料）
アクセス：米良ICから車で約50分（JR朝地駅）

【脳トレ】まちがいがしチャレンジ！

上下の絵には違いが10個あります。探して○で囲んでください。



ハロウィンイベント情報



パークプレイスで「仮装コンテスト」が10月25日（土）に今年も開催！グランプリ、準グランプリには「パークプレイスお買物券」がプレゼント！



セントポルタ中央町にて10月25日（土）に「ハロウィンお菓子配り2025」が開催！仮装して街歩きやエコイベントがあります。



10月31日（金）にハロウィンのおかしをくばるよ！みんなもらいにきてね！

～編集後記～
今年の夏は特に暑い夏でしたが、ようやく朝晩が涼しく過ごしやすい気候になりました。10月31日は毎年恒例のハロウィンお菓子配りをいたします！去年も子どもたちの嬉しそうな笑顔に癒されました。今年は数量を増やして配布する予定ですので楽しみにしてくださいね！
編集 湯浅・廣瀬

