## 不動産あれこれ掲示板

### 古い家の価値を買主に伝える方法

**1.古い家の売却に新しい視点を**

築年数が経過した家は売却時に価格が下がる傾向があります。しかし近年は、中古住宅を購入し、自分好みにリノベーションを行う層が増えており、古い家でも「素材」としての価値を打ち出すことが有効な戦略となっています。

**2.実際のリノベーション事例を活用する**

具体性を持たせるために、同じ築年数や構造の住宅がリノベーションでどのように変わったかを事例として紹介するのも効果的です。数字や図面だけでは伝わらない「暮らしのイメージ」を視覚的に補足することが、購入意欲を高めるポイントとなります。

**3. 専門家の意見で安心感をプラス**

建物インスペクションを実施し、現状の状態や修繕の必要性を明示しておくと安心感につながりますし、買主は購入後の計画を立てやすくなります。

## 教えて！ふくろう博士さん！不動産売却相談室

不動産のふくろう博士

**Q. 売却した土地の面積が契約書記載より少ないと買主から言われていますがどうしたらいいですか？**

法律上は、土地の面積を基礎として売買代金が定められている場合で、売却した土地の面積が契約書に書かれている面積より少ない場合は買主より売買代金の減額請求を受けることになります。測量をせずに契約を行う公簿売買の場合もありますが、極端な面積の誤差は認められない可能性があるため注意が必要です。

## 当社のご紹介

熊本の不動産のご相談はお任せください

**㈱西日本ハウジング**

◆住所：熊本市中央区黒髪 3-11-26
◆TEL：096-343-1515
◆FAX：096-343-1550
◆URL：https://kurokami.info
◆営業時間：9:30～18:00(水曜定休日)
済々黌高校前バス停 停歩 2 分です。お気軽にお立ち寄りください。

熊本市の不動産のことはぜひ当社へご相談下さい

代表取締役　福岡範之

西日本ハウジングジャーナル 2025 年 12 月号

西日本ハウジングと地域の皆さまのコミュニケーション情報誌

# 西日本ハウジングジャーナル

2025 年 12 月号

## 今月のピックアップテーマ

### 「大相続時代」って言うけど何が問題なの？？

**◆大量の相続が発生する時代に突入！**

2025 年は、団塊の世代と呼ばれる人たちの全員が 75 歳以上の後期高齢者になることで、国民の 5 人に 1 人が後期高齢者となる超高齢化社会のピークを迎え「多死社会」の到来と言われています。多死社会とは、高齢化の進展によって死亡者数が急増し、総人口が減少していく社会のことです。

多死社会の到来とともに、大量の相続が発生する時代になるわけですが、人口が減ることによって、受け継ぐ人のいない土地が増えたり、「老老相続」や「単独世帯」の増加によっても相続が難しくなっていくという社会的な問題があります。

相続人が 100 人を超す共有地の共有解消作業で大変な思いをしたなんてことは決して珍しい話ではありません。共有者が増えていくと、所在が分からない人がでてきたり、意思能力がなかったりする人もでてきます。相続に関する事前の準備がないと、結局、遺産分割のときになって、多大な費用や時間、労力がかかることになってしまいます。

**◆必要のない土地はどうしたらいいの？**

登記簿によって所有者が分からない「所有者不明土地」の問題は、30 年くらい前は林地などの問題として指摘されていましたが、現在では農地や宅地にも広がり、登記の義務化などの対応に追われることになっています。土地を持つこと自体が負担になっているという現実があり、土地を手放す手段として相続放棄が使われる傾向にもあります。個人の私的財産に対してあまり関与してこなかった国のルール整備のツケが問題として表れてきていると考えられます。

相続放棄以外に必要のない土地を手放す方法として、国が引き取る「国庫帰属制度」や自治体などへの寄付という手段もありますが、国の引取りは負担金や条件が重く、寄付の場合は相手も見つけるのも一苦労です。民間売買もいつまでも買い手がいるわけではないので、生前からの前始末をしっかりと考えていかなければいけません。

## ゆったりぽん！ 045

作者　ようみん

# 西日本ハウジング 休業日のご案内

○ 定休日です

## 12 December

| MON | TUE | WED | THU | FRI | SAT | SUN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 29 | 30 | 31 | | | | |

2026 年

## 1 January 謹賀新年

| MON | TUE | WED | THU | FRI | SAT | SUN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | |

## 2 February

| MON | TUE | WED | THU | FRI | SAT | SUN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | |

西日本ハウジングジャーナル 2025 年 12 月号

# 忘年会

## 一年を締めくくる日本の風物詩

### 忘年会の起源は室町時代

忘年会の始まりは意外にも古く、室町時代にまでさかのぼると言われています。当時は年末に歌や詩を詠んで集まる宴として、貴族や文人の間で開かれていました。江戸時代になると庶民の間にも広がり、「嫌なことを忘れて新しい年を迎えよう」という意味で、現在のような“年忘れ”の行事へと形を変えていきます。

### 「忘年会」が定着したのは明治時代

「忘年会」という言葉が広く使われるようになったのは明治時代中期。サラリーマン文化が生まれ、職場の仲間同士で一年の労をねぎらう社交の場として定着しました。日本特有の会社文化とともに発展した行事でもあります。

### 地方によって違う！？忘年会文化

北海道では鍋料理よりジンギスカン、関西ではおでんや串カツ、九州ではもつ鍋など、地方によって定番メニューが異なります。また、沖縄では三線の演奏やカチャーシー（踊り）が加わるなど、地域色豊かなスタイルも魅力の一つです。

## 今月の不動産占い〜運気を呼び込むマイホーム購入〜

- 新興住宅地や再開発エリアなど、未来の投資価値を感じる場所が吉
- 素材の質感やキッチン使いやすさ、窓からの眺めにこだわりましょう。
- ワークスペースや趣味部屋をつくり、在宅時間が充実する環境を整備
- ダイニングは温かみのあるインテリア、木目調やナチュラルテイストが○。
- ホームパーティーができる広いリビングやオープンキッチン運気アップ。
- 衛生面やメンテナンス性を重視し、清潔感ある家づくりが開運ポイント。
- カフェのようなリビングやインテリアにこだわると運気上昇。
- 防音性やセキュリティ重視するとプライベート空間の運気が増します。
- 郊外や地方移住など、新しいライフスタイルへの挑戦もツキを呼びます。
- 資産価値と耐久性を重視ローン計画を堅実に立てることで運気が安定
- 太陽光発電などエコ・テクノロジー志向の住まいが運を呼びます。
- 居心地と雰囲気を最重視海や川など水辺の近くの家が吉相です。