

パナソニック ホームズの 土地活用 | 3

March
2025
vol.485

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 三月号

発行日／二〇二五年二月二十五日

発行所／パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

●特集
相続の手続き お役立ち情報



パナソニック ホームズの価値がつづく 賃貸住宅経営とは



3/15^土

10時配信スタート

今回のテーマは「価値がつづく賃貸住宅経営」。専門家を招き、
招きとしてのトークや現役オーナーさま訪問の他、パナソニック
ホームズの賃貸住宅ならではのメリットや資産価値について
ご紹介します。

第1部

賃貸住宅経営の専門家をゲストに招き、
近年の業界傾向をはじめ
不動産相続・土地活用のポイントを学ぶ。

第2部

気象予報士の蓬萊さんによる賃貸実例レポート。
当社の賃貸住宅の特長と
価値が続く安心の経営サポートを紹介。



MC

政井 マヤさん
フリーアナウンサー



ゲスト

上田 英貴さん
賃貸経営専門誌
「オーナーズ・スタイル」
代表



実例取材レポーター

蓬萊 大介さん
気象予報士・防災士

視聴
無料

自宅にしながら、パソコン・スマホ・タブレットで気軽にイベントに参加いただけます。



視聴
申し込みは
こちら！

抽選で
合計10名さまに

本イベントの当日アンケートにご回答の方の中から
パナソニックお役立ち家電プレゼント！

※当選者の発表は賞品の発送をもってかえさせていただきます。

衣類スチーマー



賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで！

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載！

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も！

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com



相続の手続き お役立ち情報

いざ発生すると、ご家族にとってはとまどうことばかりの相続。

誰しもそう何度も経験することはありませんが、慌てずに余裕を持って対処するためにも、

あらかじめ必要な手続きや申告期限などを把握しておくに役立ちます。

近年はデジタル化が進み、制度面も整いつつありますのでまとめてご紹介します。

相続財産の全容を確認・把握するには

相続発生時、最初にすべきことは相続財産の洗い出しです。預貯金・現金、不動産、有価証券、美術品、宝飾品、生命保険、貸借金の有無をすべてリスト化しましょう。遺言書があればその内容に沿って対応していくことができますが、ない場合は一つひとつ調べていく必要があります。

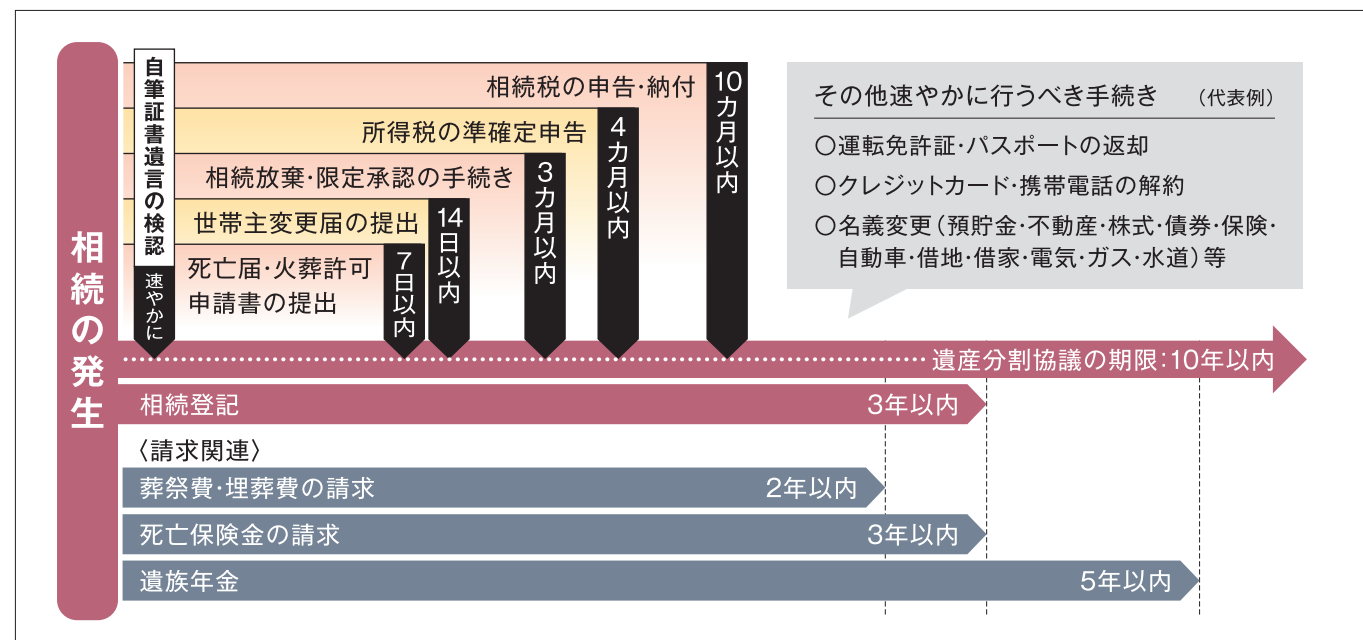
◆預貯金は…

一般的な
調べ方 ▶ 通帳やキャッシュカード、金融
機関からの郵便物などを手掛か
り口座の有無を問い合わせ

「預貯金口座管理法(預貯金口座付番制度)」
を上手に活用 (2024年度末に開始予定)

2024年4月に口座管理法が施行され、銀行にマイナンバーを届け出ることができるようになりました。取引のある金融機関で自分の口座をマイナンバーで管理することを申請し、個人情報を提供するものです。現在は各金融機関ごとに手続きが必要ですが、2024年度中にはひとつの銀行でマイナンバーと口座のひも付けを届け出た際、希望すれば、他の金融機関の口座とのひも付けもまとめて行うことができるようになります(予定)。これにより、相続発生時には相続

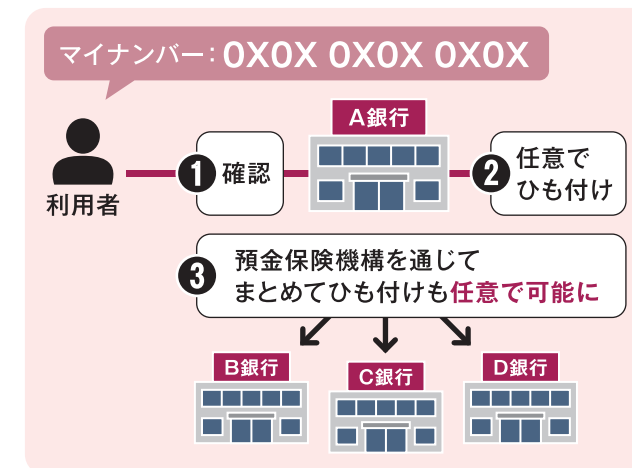
■主な相続の手続き



人がひとつの金融機関に照会すれば、預金保険機構を通じて故人の口座情報が一括して通知される仕組みが整う予定です。あくまで任意で、ひとつの金融機関の口座をマイナンバーとひも付けたとしても、すべての金融機関の口座が強制的にひも付けられることはありません。

注意点としては、ひも付けを申請できるのは原則名義人のみのため、生前に手続きをしておく必要があります。

■預貯金口座のひも付け「口座管理法」のしくみ



Q. そもそも、口座管理法の目的は？

A. 相続時や被災時の備えとして役立つことを目指しています。例えば、相続手続きの際に、亡くなった人の口座がどの金融機関にあるか確認できるようになり、あらかじめマイナンバーと口座をひも付けておけば、相続人による照会が簡略化されます。また、行政手続きなどの効率化にも資することとなります。

マイナポイントを受け取るために登録した口座は「公金受取口座」です。緊急時の給付金などを迅速に支給するためのものです。口座管理法とは別の制度で、公金受取口座が登録されているからといって、金融機関への届出なく預貯金口座へのマイナンバーのひも付けが行われることはありません。

◆不動産は…

一般的な
調べ方 ▶ 固定資産税の納税通知書を確認
/市町村が管轄ごとに作成して
いる「名寄帳」を閲覧

「所有不動産記録証明制度」で物件を一括照会（2026年2月2日スタート予定）

法務省が準備中の制度です。登記簿の名義人ごとに全国の所有不動産をリスト化。名義人が保有している土地や建物の種類、所在地、面積といった情報を一覧できるようになります。この制度では名義人の他にも、相続人などが情報を請求できます。

◆有価証券は…

一般的な
調べ方 ▶ 取引報告書や配当金の支払い
通知書をもとに証券会社に問
い合わせ

「登録済加入者情報」を
証券保管振替機構(ほふり)に照会

必要書類を揃えて申請（郵送受付のみ）、郵便局の代引サービス（簡易書留）により、開示費用との引き換えで「登録済加入者情報通知書」が送付されます。

会員登録加入者情報通知書の発行方法及び利用方法
会員登録加入者情報通知書

みほん

係長 大野 邦雄

東京都中央区日本橋兜町1番1号 KABUTO ONE

(各事務で仕込みに関する係長)

各事務で仕込まれている加入者の口番

加入者口番号コード	口番号管理している加入者情報通知書の発行
12345678	〇加入者事務室
23456789	△加入者事務室
34567890	×加入者銀行事務室

調査時点の口番開設状況の情報が表示されます(黒高くない場合を含む)。

口番開設状況における様式の保有銘柄、株数等の保有状況、取扱支店及び相続手続きは、記載の証券会社、信託銀行にお問い合わせください。

お問い合わせの際は、スループートなお手續のために担当者特定する加入者口番号コードをお伝えください。

なお、口番開設の連絡先は、ご自身で調べていただきますようお願いします。

「注」が表示されている、株式投資に例定方式を取引開始した、且、証券会社が取引を行う方式を取引していない口番を無効期間です。

◆生命保険は…

一般的な
調べ方

保険証券や加入状況のお知らせ通知等をもとに保険会社に
問い合わせ

生命保険協会に対して
「生命保険契約照会制度」を確認

親族等の死亡、または認知判断能力が低下した場合に、当人が保険契約者または被保険者となっている生命保険契約の有無を一括して確認する制度です。死亡保険金受取人についての回答もされるので、家族等で照会代表者を1名決め、他の家族は照会者として照会代表者に委任のうえ申請します。

戸籍情報の収集は広域交付制度を活用

相続発生時、もうひとつ大事なことが戸籍情報の確認です。故人が生まれてから亡くなるまでの連続したすべての戸籍謄本を集め、相続人を確定させる必要があります。転居などで複数の本籍地がある場合には、これまで各地の役場に出向いたり、郵送で請求するなど、煩雑な手間や時間がかかるものでした。しかし2024年3月に「戸籍の広域交付制度」がスタート。被相続人の戸籍情報を最寄りの役場でまとめて請求できるようになっています。

さらに、登記簿謄本を複数揃えなくても被相続人との相続関係を証明できる「法定相続情報一覧図」を法務局に申請して併用すれば、その後

法定相続情報一覧図の写しで行える手続き例

- 法務局での不動産の名義変更
- 預貯金の払い戻し、名義変更
- 株式、投資信託などの名義変更
- 相続した自動車や船の名義変更
- 税務署での相続税申告、納税

に発生する登記や名義の変更手続きもスムーズに行えるようになります。

不動産相続後は名義変更も忘れずに
過料が科される場合も

近年の主な相続手続きの変更点として、2024年4月から相続登記が義務化されたことにも注意が必要です。所有者が亡くなっても相続登記がなされないまま誰のものかわからない「所有者不明土地」が全国で増加。周辺環境悪化や民間取引・公共事業の阻害など、大きな社会問題となっています。この解決策のひとつとして制定された登記の義務化。法律の改正以降に発生した相続は故人の死亡から3年以内、それより前の相続は2027年3月末までに登記をする必要があります。正当な理由なく放置すると10万円以下の過料が科されるので注意しましょう。遺産分割協議がまとまらず期限に間に合わない場合は「相続人申告登記制度」を利用し、いったん申告しておけば期限が過ぎても過料の対象になりません。

遺産分割協議も2023年4月施行の改正民法で期限が設定されました。改正後の相続は故人の死亡から10年以内、改正前に相続が開始し、すでに10年が経過している場合は2028年3月末までが期限となっています。

いずれにしても、残されたご家族が断片的な情報を頼りに調べていくには、大変な手間と時間、労力がかかる作業です。遺言書があれば原則として遺言書に沿って財産を分けていくことができ、無用な混乱を避けることにもつながります。次世代への資産の承継を確かなものにしたいたいと考えなら、ぜひ余裕のある間に、資産の記録とご家族への思いを効力のある書面に残しておくようにしましょう。

DATA
CHECK

入居者に人気の設備ランキング
番外編
今後需要増が見込まれる設備とは

全国の不動産管理・仲介会社へのアンケート調査の結果をもとに、全国賃貸住宅新聞社が毎年発表している「入居者に人気の設備ランキング」より、『今後 需要増が見込まれる設備』として回答を集めた上位の項目をご紹介します。入居者に喜ばれ、入居の決め手となりそうな設備とは？トレンドを探ってみましょう。

※2024.11.4 全国賃貸住宅新聞第1627号より作成

◆防災ニーズの高まりに注目 防災設備がランク外から3位でランクイン

1位は昨年同様宅配ボックス、2位には見守りセンサー等、高齢者向けの設備が挙げられました。注目するのは「IoT/スマートホームハブ」と同じく3位にランクインした「防災設備（蓄電池や備蓄品など）」。

前回のランク外から3位へと、大幅に順位が上がっています。アンケートに回答した各社が挙げた防災設備は、家庭用蓄電池や非常用電源、災害用の備蓄品など。自然災害の多発や南海トラフ地震への警戒や対応が強まっていることなどを理由に挙げている会社が目立ちました。防災設備を選択した企業は、東京都の他、大規模災害に見舞われた東北エリアや北陸エリアからの声が多いという結果でした。

5位には「EV（電気自動車）充電器」が入り、電気自動車の普及を見越した付加価値のある駐車場に需要があるようです。当社もEV充電用屋外コンセントやIoT仕様、宅配ボックスなど上位にランクインした設備や仕様をご用意しています。万一の災害時にも居住を持続できることをめざした建物の強さを基本に、災害後の暮らしやすさにも配慮した賃貸住宅をご提案しています。

■今後、需要が増えると思われる設備

順位	設 備	件数
1	宅配ボックス	51
2	高齢者向け設備	45
3	IoT/ スマートホームハブ*	35
3	防災設備 (蓄電池や備蓄品など)	35
5	EV充電器	33
6	高速インターネット	29
7	エアコン	27
8	スマートロック	23
9	ペット関連用品	17
10	防音設備	16

※スマートホームハブ:スマート家電や住居設備をインターネットに接続して一括で操作するための機能や機器

■当社の採用事例



スマート宅配ロッカー
荷物のお届けを入居者のスマホにお知らせ



防災庫



太陽光発電システム
(パワーコンディショナー)
万一の災害時にも電気の確保が可能。
パワーコンディショナーには非常用の
コンセントがあり、停電時でも電源と
して使用可能です。



スタイリッシュ&高性能な
EV充電設備

先々までも選ばれ支持される アイデアとゆとりに満ちた ペット共生&ZEH賃貸併用住宅

富士山を望む眺望が素敵な 賃貸併用マンション

30年近く駐車場としてきた敷地を活用し、5階建22戸の賃貸併用マンションを完成させたオーナーさまご夫妻。『富士山が見えること』を第一条件に各社の提案を検討され、理想を具現化できる建物として当社のビューノを選択されました。「ドローン飛ばしてどの位の高さなら確実に見えるかを真剣に計測してくれたんです。プランの自由度と、コストバランスの適切な規模が5階建だという点も納得しました」とご主人さま。奥さまは「旧宅がとにかく寒くて。ここは全館空調でホッとできる暖かさと回遊動線で動きやすい間取り、必須条件であった和室も気に入っています。ショールームでキッチンや内装材を確認できて、インテリアも私好みにまとめてくださって感謝しかありません」と笑顔でお話されました。



ダイヤモンド富士（オーナーさま撮影）

工夫の詰まった間取りと セキュリティ面への配慮も

最寄駅から徒歩7分の好立地、近隣はワンルームマンションが建ち並ぶなか、オーナーさまのご判断はファミリー向けのペット共生&ZEH賃貸住宅。『他にはない』をキーワードに、さまざまなアイデアを反映しました。ベビーカーや自転車も持ち込める広い玄関土間のある部屋の設定や、マグネットボードを備えたカウンターコーナーでは快適な在宅ワークが可能に。要所に防犯カメラを8台設置し、スマホとエントランスドア・宅配ロッカーを連携。侵入抑止と安心感、利便性の向上にも配慮しました。「先々まで入居者の方に選ばれる工夫を取り入れました」と奥さま。各社の収支計画案をグラフ化して公平に比較し、税金まで含めた長期のキャッシュフローを慎重に検討を重ねたご主人さまからは、賃貸住宅経営で大切なのは自分で数字をきちんと見ること、とメッセージをいただきました。

アーク アコルト アヤセ（東京都）

パナソニック ホームズ株式会社 東京支社 特建開発支店

■敷地面積：837.81㎡（約253坪） ■延床面積：1,371.15㎡（約415坪）
■棟数・戸数：1棟・21戸+自宅 ■用途地域：近隣商業地域・第一種住居地域 ■運営管理：一括借上げ

【COMMENT】5年、10年後も価値が続くマンション経営を行っていただけるよう、IoT、ペット共生、ZEH環境配慮、セキュリティ等、差別化できる要素を反映しました。ご自宅部分は富士山が見える眺望に加え、全館空調やエネルギーマネジメントなどを採用し快適性にも配慮しました。（西山）／環境に配慮し、先進性を搭載した本物件を担当いたしました。趣味を満喫して快適に過ごしていただける住まいになることを願っております。（梅本）



営業担当
西山 伸二



設計担当
梅本 晋



- 1 明るいキラテックタイルに包まれた、リズムカルな雁行形状が印象的な外観。
- 2 天井を高く上げ、大きな開口部からの日差しがあふれる5階のご自宅リビング。眺望も抜群です。
- 3 4 ゆったりとスペースを確保したエントランス。ペットの足洗い場は木目柄のタイルでスタイリッシュに仕上げました。
- 5 特別にオーダーされたアートパネル。ご夫婦揃って楽器を嗜むことから、館名にはアコルト（和音）を入れました。
- 6 防犯カメラを8台設置し、さらにセキュリティシステムも導入。
- 7 賃貸スペースは1・3階と2・4階で異なるトーンに。大胆な配色で遊び心を加えました。
- 8 リビングと一体感があり、人気の対面タイプのシステムキッチンを設置しました。
- 9 ゆったりとした洗面やバスで使いやすく、寛ぎが深まります。
- 10 11 12 ご自宅には太陽光発電、エネファーム、V2Hもご採用。エネルギーの生成から利用まで、家も車も接続して一元管理できるシステムを、ご主人さまの希望で実現されました。V2H:電気自動車などのバッテリーを家庭で電源として活用するシステム