



TOPICS

「争族」招きやすい不動産相続。

多くの家庭で相続財産の大部分を占めるのが不動産。「争族」や空き家などトラブルのもとになることも少なくありません。親が元気なうちに、相続する人や処分までを含めて話し合っておきたいですね。



資産価値の高い不動産は、きょうだいの「争族」の原因となる場合があります。一方、遠方の実家に一人で暮らす親が亡くなると、実家が空き家になることも多いですね。近年、相続などにより発生した空き家の数が急増しています。

◆空き家は管理が義務化

空き家を放置しておく、火災や家屋の倒壊、衛生上の問題などで近隣の住民への迷惑になりかねません。そこで2015年には「空

き家対策特別措置法」が施行され、空き家の適切な管理が義務化されました。問題のある「特定空き家等」に指定されると、管轄地の自治体は「助言・指導」「警告」「命令」などの行政権の発動が可能になり、命令に従わないと50万円以下の過料が科され、その後も改善されなければ、自治体は所有者に代わって家屋を解体し、所有者に費用を請求する「行政代執行」を行います。

空き家を相続した人には固定資産税や水道光熱費、火災保険料などの維持費がかかります。さらに、適切な管理を行うために定期的に足を運ぶか、空き家管理サービスを使うといった対応が求められます。

このようにトラブルのもとになりやすい不動産は、親が亡くなった後にどうするのか、きょうだいの誰が引き継ぐのかを、家族で話し合っておく必要があります。実家が空き家になるのであれば、売るか貸すのかといった処分も含めて検討しましょう。

◆小さな土地には減額制度も
居住用や事業用の土地を相続する際には「小規模宅地等の特例」という制度があり、条件を満たせば一定面積までの土地の評価額を最大80%減らせます。条件に該当するから積極的に利用したいものです。

小規模宅地等の特例の仕組み

〔「特定居住用宅地等」(被相続人の居住用の土地)なら〕

相続税評価額
5000万円
の場合

条件を満たせば
評価額 **80%減!**
(敷地330㎡まで)

1000万円に!

条件は:

- ✓「配偶者」は無条件で使える
- ✓「同居していた親族」は相続して、その後も住み続けていればOK
- ✓上記に当てはまる相続人がいない場合、相続開始前3年以内に自分や配偶者等の持ち家に住んだことがない「子」などの親族が相続し、申告期限まで保有している場合は適用可

「小規模宅地等の特例」の対象となる土地

宅地の種類	限度面積	減額される割合
特定居住用宅地等(被相続人が居住していた宅地)	330㎡	80%
特定事業用宅地等(店舗や工場など被相続人の事業用地)	400㎡	80%
特定同族会社事業用宅地等(社屋や工場など被相続人の同族会社の事業用地)	400㎡	80%
貸付事業用宅地等(アパートや駐車場など被相続人が賃貸経営をしていた土地)	200㎡	50%

●住宅の売買についてはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)・同帯広白樺(☎0155-67-8833)までお気軽にご相談ください。

引き継ぎや処分の
検討について

特例を利用する際に気を付けたのが、きょうだいの間の気持ちの行き違いです。不動産を承継しなかった子供は「一人だけ破格の条件で家をもらつてずらい」と感じるかもしれない。親が存命中に親も交えて話し合い、身内間で不満が残らないようにしておきたいものです。

引用:日本経済新聞電子版 2023年8月5日付紙面



いい部屋ネット
福井二の宮店



ハウズドゥ二の宮



ハウズドゥ 白樺通



ハウズドゥ 帯広



アパマンショップ
音更店



アパマンショップ
帯広南店



アパマンショップ
帯広西店



(株)賃貸管理

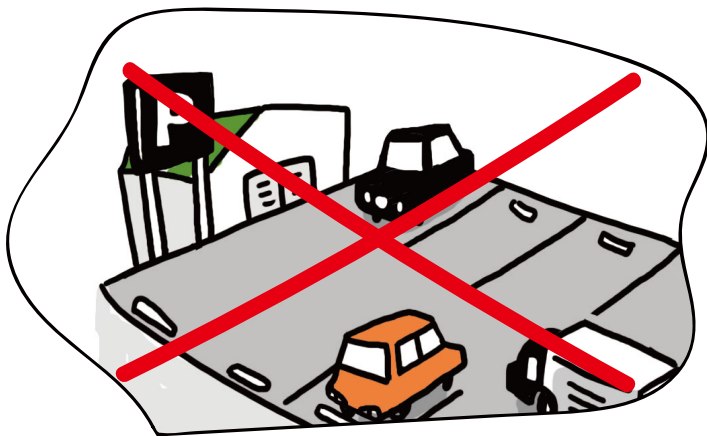


写真は、2023年10月9日に閉鎖される「レールパーク札幌」

TOPICS

この秋以降、JR札幌駅周辺の駐車場不足が深刻に

北海道新幹線開業に合わせて始まる再開発事業のため、JR札幌駅周辺の時間貸し駐車場が相次いで閉鎖され、少なくとも500台以上の駐車スペースがなくなり、秋以降、駅周辺の駐車場不足が深刻になりそうです。



◆エスタ、レールパーク、JRタワーセンター駐車場が相次いで閉鎖

「札幌エスタ」(札幌市中央区北5条西2丁目)は、市街地開発事業に伴って2023年8月31日(木)に閉鎖。それに合わせて241台収容の「エスタ駐車場」も閉鎖され、月極と時間貸しの青空駐車場「レールパーク札幌」(同市同区北5条西1丁目、収容台数275台)も10月9日(月)で閉鎖。これらに先立って3月には、332台収容の「JRタワーセンター駐車場」も閉鎖されています。

◆新設の駐車場も台数が少なく不足分を埋めるには至らず

駅周辺の駐車場不足が心配される中、JRタワーでは、提携駐車場を増やす取り組みを行っています。しかし、元々あった駐車場を提携先に加えたため、新たに駐車場のパイが広がったわけではありません。駅北口の北7条西5丁目では、約300坪を所有する京阪電鉄不動産(本社・大阪市中央区)が時間貸し駐車場として利用を始めますが、多くても50台がやっとのスペース。市街地再開発事業が先行している「さつきた8・1」(同市北区北8条西1丁目)に付随して建設される立体駐車場は、大半がマンション用で一般向けは期待薄。

この秋になくなる500台以上の時間貸しスペースを埋めるのは、容易ではなさそうです。

引用:リアルエコー 2023年8月21日
<https://re-net.com/>



麺処 三楽 三楽 三楽
田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円 割引

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限23年9月30日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

らーめん 三楽 SANGOU 三楽店

11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

らーめん 三楽 SANGOU 三楽店

17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

麺処 田楽 DENGAKU

11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶南東角地の為、日当たり良好

POINT②

▶家庭菜園やガーデニングが楽しめる南庭付



帯広市西20条南3丁目

土地面積:369.16㎡

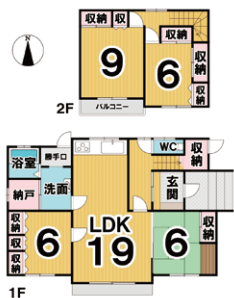
延床面積:119.47㎡

宅地:1981年(昭和56年)11月築

十勝バス「栄通3丁目」徒歩6分

広陽小学校／西陵中学校

価格 1,563万円



中古住宅

POINT①

▶小学校まで徒歩約4分

POINT②

▶南道路付きで日当たり良好



帯広市西19条南4丁目

土地面積:235.8㎡

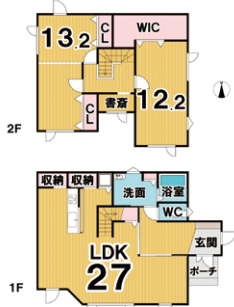
延床面積:137㎡

宅地:2007年(平成19年)11月築

十勝バス【大谷高校前】停徒歩3分

明和小学校／帯広第八中学校

価格 2,850万円



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

税務相談一問一答Q&A

Q 質問

今回、夫と離婚することになりましたが、結婚生活10年の間に夫名義の預貯金や夫名義で購入した不動産があります。ローンもまだ残っています。離婚の際にこのような財産をどのように処理したらよいでしょうか。



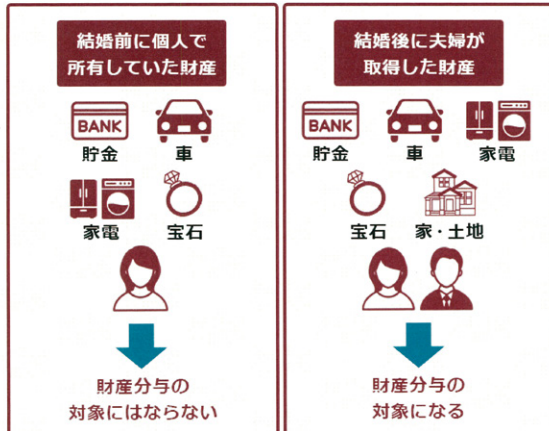
A 回答

◆今後の人生に大きく影響
離婚する際に特に最近よく問題になっているのが財産分与です。持ち家、自動車、預貯金、住宅ローン、保険など。財産分与を適当に済ませて離婚してしまうと何百万、何千万と損してしまうこともあります。知っているか知らないかで今後の人生に大きく響いてしまいます。

離婚する際の財産分与について教えてください。

◆夫婦の共有財産を清算します

結婚して夫婦が共同生活を営む中で、夫名義あるいは妻名義で色々な財産が形成されます。預貯金、不動産など。これらの財産は、夫婦のいずれか一方の名義で



あったとしても、夫婦の共同生活の中で形成されたものなので、実質的には、夫婦の共有財産と考えられます。
そこで、離婚に際しては、このように夫婦共有と考えられる財産を清算する必要があります。このような財産の清算が財産分与に他なりません。

◆不動産価格とローン残高を比較する

本件における不動産には、ローンもついており、不動産価格とローン残高とを比較する必要があります。不動産価格がローン残高を上回っている場合には、その差額が財産分与の対象となります。例えば、その差額が500万円ある場合には、これが財産分与の対象となり、原則として夫婦が2分の1ずつこれを取得します。夫は妻に対し金250万円を支払う必要があります。

◆オーバーローンの場合の対処

これに対し、不動産価格よりローン残高が多い場合には、いわゆる「オーバーローン状態」となり、財産分与ができなくなります。ただし、このような場合でも、話し合いにより、離婚後も元夫がローンを支払うことを元妻に約束し、その支払を継続して、元妻がその後も不動産での居住を継続するような処理をすることも可能です。
また、協議により、夫のローン返済を条件として、将来ローンが

完済した時点において不動産を元妻に財産分与するという処理も考えられます。あるいは、ローン会社の承諾を取ったうえで、不動産を離婚時に財産分与し、名義を妻に移転しておく方法もあります。オーバーローンの際の財産分与には困難な問題もありますが、これらについては、離婚に際し十分協議して納得のいく条件にしておく必要があります。



◆離婚後の財産分与の期限

財産分与の請求権は、離婚から2年間のうちに行使しなければ、調停・審判などでは請求できません。2年間という期間は、長いようで意外とあっという間に過ぎ去ってしまうものです。離婚後はあわただしく過ごすことが多いため、行使を後回しにせず、早めの対応を心掛けてください。

おすすめのお店



町民自慢の一品。「生かし」がオススメ。

みどり鮨

上士幌町東3線235

■営業時間／17:00～22:00
■定休日／週1回不定



早く仕事を覚えて先輩社員のサポートをしないと話す川村さん

前職も現職も「住む」としてつなげています。この職場でも人に寄り添った仕事を先輩社員の皆さんと共にしていきたいなと思っています。どうぞよろしくお願いします。

スタッフ紹介 このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介しています。

川村 昌代

ドットコム不動産株式会社

人に寄り添った仕事を続けていきたい

今年8月に入社しました。業務は主に市内の不動産情報のデータ処理です。画像のスクリーン作業などもあり少しずつですが仕事を覚える毎日です。

上士幌町出身です。前職は同町のNPO団体の職員として「移住・定住促進」の業務を12年間にわたり勤めました。移住希望者と町の方を「つなぐ」役割の仕事です。始め

は希薄な双方の繋がりが、時間の経過とともに強く、深くなつてゆく。そうすると移住を希望される方は「この町に住んでみよう」という気持ちでさらに強くされるんです。人のつながりの大切さをたくさん学びました。関西地方に20年間暮らしていたこともあり、移住希望者の気持ちも少しは理解できたことも仕事にプラスだったと思います。

趣味は陶芸です。焼きあがる前に想像していたものと違った皿やコップが出来上がる。そんな面白さに惹かれて15年続けています。

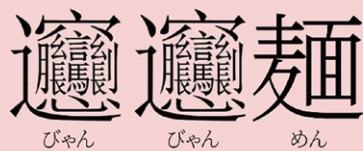
池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

58画の漢字

2023年8月22日

この漢字読める方いらっしゃるでしょうか?画数にすると58画。

中国に「ビャンビャン麺」という麺類の食べ物がありません。写真のように麺が幅広になっているのが特徴です。漢字にすると...



この麺を日本に初めて紹介し、店舗展開(都内3店舗)をされている中国人の社長さんと知り合いになりました。すでに帰化しており、日本での商標登録も済ませ、大手カップ麺メーカーと提携する等、なかなかのビジネスマンです。近々帯広にお呼びしようかな、とも思っています。ビャンビャン麺を店舗展開したい方はご一報ください。

ちなみに書き順は次の通りです。※「一点しんによる」の場合は57画になります。



ゼロ賃貸

家賃とクラブ会費だけで住める!

- 敷金礼金
- 保証料
- 24時間管理料
- 仲介手数料
- 鍵交換費
- 防災用品

全部ゼロ!

アパマンショップ 帯広南店

帯広市西5条南28丁目3-1

☎(0155) 66-6123

仲介 ■北海道知事十勝(4)第642号

(有)帯広ドットコム

www.obihiroshi.com

社全日本不動産協会
財東日本不動産流通機構
社不動産保証協会

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	株式会社福井不動産ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	有限会社帯広ドットコム			ハウズドゥ二の宮		
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	株式会社いい部屋ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-50-6217
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	いい部屋ネット福井二の宮店	福井市経田1丁目202-1	☎0800-888-9074
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100	株式会社レントバンク	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
ドットコム不動産株式会社	ハウズドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	株式会社賃貸管理	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウズドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833	株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
				株式会社ダッシュ		