

# 突撃！とないの賃貸管理業務♪

今回は『立退き』についてです。

「相続や土地の活用・再利用、はたまた建物の老朽化や空き家問題などで建物を取りこわしたいが、建物は賃貸物件で入居者さんが。」

このような場合、大家さんからの解約申し入れ（退去勧告）は原則期間満了6ヶ月前までに借家人に申し入れをしなければなりません。

しかも申し入れには  
 (※) 正当な理由が必ず  
 要で、「正当事由」なく解約はできないとされています。（借地借家法28条）  
 (※) 正当事由は明渡しを求められることができる一般社会の常識的理由

最終的に「正当事由」として認められるかどうかは、裁判所の判断となりますが、

「息子を住ませる為」「売却する為」「古くなって改築・立替える為」などだけでは認められない場合もあり、「立退き料を支払う」というだけでも認められま

せん。  
 また、立退き料には相場や上限等はなく、個々のケースにより、状況・経緯・理由・借主の不都合などを考える必要があり、「正当事由」を補完する意味合いがあります。

このように「立退き」には、「期限」「理由」「費用」のすべてを考える必要があるのです。

## 【こんなことをやっています 加来不動産。】

日毎に秋も深まり、紅葉の美しい季節となりました。みなさまお元気にお過ごしでしょうか。加来不動産では、社内を美しく保つ為にいろいろな取り決めがあります。

例えば

- ・トイレトペーパーは三角折り
- ・外出する際、机の上にある資料はクリアファイルの中に保管
- ・傘はきれいに畳んで傘立てへ

細かいようですがこのように取り決めを日頃から行う事で来店していただいたお客様に心地よく過ごして頂けるよう心掛けています。

7月より新しく「加来不動産を美しくする委員会」を結成しましたので、再度確認のために今までの取り決めを一覧にまとめました。

【加来不動産を美しくする委員会】 今井 佳子

加来不動産を美しくする会より もう一度おさらいしましょう♪



## 年に一度のひとり旅

家族協力のもと、年に一度ひとり旅に出かけます。今年は飛騨高山に足を伸ばし、自然のなかを一人でただひたすらに歩いてきました。うつくしい水と里山にかこまれた自然に癒されました。

### 【つなぐ不動産業界】

“大学生が団地を再生し”

1960年代半ばに建設ラッシュを迎えた「団地」は半世紀以上が経過した住宅も多く、時代の移り変わりとともに、多様なニーズに対応することが求められている。学生を対象とした「UR賃貸住宅リフォームコンペティション」を開催し、最優秀作品のアイデアを住戸リノベーションに反映させている。

## 先月グッときた本の紹介

『幸運を引き寄せたいならノートの神さまにお願いしなさい』

今井の



著者：丸井 章夫  
 出版：すばる舎

私はノートを持ち歩くなど一度もおこなったことがありませんでした。しかし、この本を読んだとそんな今までの自分がもったいなかった！と思いました。

自分の夢をノートに書くだけで夢が実現する「ドリームノート」。過去の自分を振り返る事で自分の才能に気づく事ができる「ギフトノート」。今抱えている問題を解決する事ができる「ソリューションノート」。この3つの事柄をノートに書くだけで幸運を引き寄せることができます。早速実践します！

平成28年11月10日

Vol. 145

発行所 加来不動産株式会社  
 発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同  
 小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一  
 (〇九三)九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

# 不動産なんでも相談

Q、「相続した実家(空き家)を売却した場合、3000万円まで税金がかからないのですか？」

今年にはいつって相続が発生し、長男であるわたくしが実家を引き継ぐことになったのですが、県外にいたため維持管理がむずかしく、兄弟とも話をしたのですがタイミングをみて売却したほうがよいのではないかと悩みました。実際に相続した実家(空き家)などを売却した場合、3000万円まで売ったときの税金がかからないと聞きましたが、どのような制度なのでしょうか？

A、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、一定条件を満たせば3000万円の控除が適用される期限つき制度です

□売るタイミングは、平成28年4月1日から平成31年12月31日まで(相続発生から3年後の12月31日まで)

□所在市区町村で『被相続人居住用家屋等確認書』の交付をうけること

これらの要件に当てはまれば相続した空家を売却した場合、3000万円までは譲渡税はかかりません。



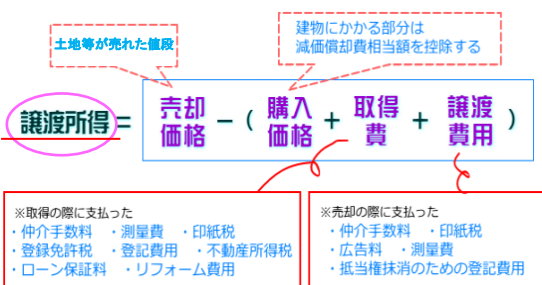
■まとめ  
ひらたく言えばこの制度は、キケンな空家を減らすことに貢献すれば減税しますよ、という制度なのです。

《編集 加来》

## 相続空家売却時の控除

■通常、売却した場合の譲渡税はどうなるの？

5年以上所有している自宅以外の不動産を売却した場合の譲渡税は、左図の『譲渡所得』に20・315%が



売却したあとにかかる税金です(住民税、所得税、復興特別所得税をふくむ)。

■どうすれば相続空家を売却して特例を使えるのか？

次にあげる要件が必要です。

□相続したご実家(空き家)が旧耐震基準で建てられた家屋であること(昭和56年5月31日以前)

□相続開始により、空家になった家屋であること

□相続のときから売るときまでに居住、貸付、事業に使われていないこと

□空家を新耐震基準に適合する建物として売却するか、家屋を取り壊して土地だけで売却する場合



渡邊万里子の感動体験

気づけば十一月に入り、暑さが残るも寒さを感じるようになってきました。今年のお彼岸からも一ヶ月がたちました。

最近、私は曾祖父や曾祖母・・ご先祖様の名前が気になっており、親戚に聞いてまわっています。以前までは全く気にならなかったのですが、祖母のお父さんの名前を調べないといけないことをきっかけに、みんなどんな名前なのだろう？どんな人だったのだろう？と思うようになりました。



当たり前ですが、曾祖父・曾祖母になると4人ずついるんですよ☆その両親となると16人！名前は調べられるのですが、どんな人かとなると、親戚の記憶が必要となってきます。

祖父母を知っている親戚も80歳近くになっているので記憶をたどってもらうのにも必死ですが(笑)漁師をしていたり、とても頭の良い曾祖母がいたり、日本舞踊をしていたり、料理がとて上手だったり♪いろんな話を聞くことができます。

時間をふり返ると、私の後ろにはたくさんのご先祖さまがいて、みんながそれぞれに出会い、つなげてきてくれたこの命。今ここに私が生きている！ということが、とても不思議でなんとも言えない感覚になりました。



この命を大切に、今を一所懸命に生きて、私も運命の人と出会い命をつなげていけたらなと思っています♪調べるきっかけをくれた祖母にも感謝と、おばあちゃん孝行を忘れずにしていきます。

《渡邊万里子》