



令和元年10月10日
Vol. 180

発行所 加来不動産株式会社
発行所 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
〇九三〇九六二一五八二一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

空高い季節。秋の到来♪

先日、すこし早起きして空を見上げると、ひつじ雲が朝日にてらされ、黄金色にかがやく鳳凰のように見えて、とても幻想的でした。空気が澄んでいて、空高く、清々しい季節になってきました♪



加来

Q、「父親名義の土地のうえに、主人名義の建物が建っています。わたしには兄弟が3人いるのですが、相続が発生すると、もめてしまいそうなのですが、このような場合、どのような対策があるのでしょうか？」

A. 詳細が分からないと何とも言えませんが、対策としては、「遺言作成」「民事信託」「相続時精算課税制度（生前贈与）」などが活用できると思います。

お父様の生前に名義を確定したいのであれば、「相続時精算課税制度（生存贈与）」が有効です。

相続時精算課税制度

■父親名義の土地のうえに、他人名義の家がある？

親との同居を前提とした場合、ご相談内容のケースは少なくありません（左図参照）。



■父親の健在なうちに名義を変更

相続発生後に、他の兄弟との話し合いをおこなうことなく、特定の場所の名義を確定させたい場合、冒頭でのべた「相続時精算課税制度」を活用することができます。

この制度を活用することで、お父様の生前に、娘さんへ所有権を移転することが可能です（第三者の義理の息子さんにはできません）。つまり、土地名義を娘さん、建物名義は、そのまま義理の息子さん名義のままという状態です（下図参照）。

義理の息子名義の建物



今は父親名義

ただし、「税金面」や「税務署への届出」など専門的な知識が必要になりますので、事前に税理士に確認することは必須です。

また、「他の兄弟への相談」もぜひ行ってほしいことです。極論ですが、「相続時精算課税制度」を活用する場合、当事者が納得すれば誰に相談することなく、名義を変えることは可能です。

しかし、後々のことまで考えると、お父様がお元気なうちに、お子さま全員が集まる機会などで、事前に名義を変える思いがあることや、その理由をきちんと説明すること、もめない相続を実現することにつながります。

■まとめ

どのタイミングでこのような話を切り出せばよいか、各ご家庭により様々ですが、「もめたくない」ので、今のうちにきちんと対策をしてほしい」とストレートに伝えることで、話が進むケースもあります。ご参考に。

《編集 加来》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、昨年・一昨年の「いなほに掲載いたしました「マイナンバー」について、再度お知らせです。アパートや事務所などを法人（会社や社宅代行）に賃貸借しておられるオーナー様は、ぜひ一読下さい。

賃貸物件を借りている法人は、税務署へ提出する支払調書を作成する際、お家賃の支払先（貸主）のマイナンバーを支払調書に記載しなければならなくなりました。

売主・貸主	買主・借主	マイナンバーの提示
個人	法人	必要
個人	個人	不要
法人	個人	不要
法人	法人	不要

これはアパートや事務所にかぎらず、駐車場でも該当する場合があります。

借主が個人の、あるいは貸主（オーナー様）を法人化しておられる物件については該当致しません。気になる方は当社までお問い合わせ下さい。

《資産管理部 柴田》



柴田の

先月のグッときた本の紹介

『数学をつくった天才たち』



著者:立田 奨
出版:辰巳出版

アルキメデスやニュートンなど、名前だけは聞いたことがある偉大な数学者たちの逸話を聞くと、思わずそうだったのか、という思いになりました。

特にアルキメデスの「浮力のしくみ」の発見は、有名な『黄金の王冠』の逸話（純金で出来た王冠に、実は銀が混ぜられているという疑惑を解決せよと、命じられたアルキメデスが、いかに解決したのか）は、数学や物理学の偉大さを感じました。

わたしは数学は得意ではありませんが、数学者の話から数学って面白そうだと思うので、何事にも興味を持つところをきっかけに学んでいきたいと思えます。

ひとこと不動産業界

“所有者不明土地問題を解決する新法が成立”

所有者が不明となつていいる空地・空家が増加している問題に対し新法が成立した。所有者を探すため、市町村に住民票等の提出を求められるようになり、裁判所で選任された管理者による管理が可能となる。これにより生い茂った草木の伐採や場合によっては管理者による売却も可能となる。今後の実効性ある制度の構築が期待される。

ウチ。こんなことやってます

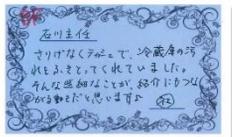
当社では、経営理念・5つの行動指針に沿って行動した人を評価する5つのカードの取り組みをしております。

5つの行動指針の中で1つに特化した曜日を作り、ふだん気づいてないところに気づきましょう、という「気づきの質を高める」取り組みをはじめました。

その名も「ブルーフライデー」

行動指針の1つに整理整頓美化『心地よい空間でおもてなしをしよう』という取り組みをしています。金曜日におこなうので、かっこよく英語にしてみました（笑）。

整理整頓美化



ブルーカード



実は5つのカードにおいて、このブルーカードの提出が一番少ないのです。なかなか行動できていないことの裏返しですね。さて、気づきの質をあげて行動の質がどれだけあがるか楽しみます♪

《笑顔向上委員会 委員長 石川明人》

井料隆彦の感動体験

ですが、小倉駅からスタジアムへ歩き出してすぐにただごとではないことに気づきました。今までみたことがない長蛇の列！

みんな赤のシャツやタオル（ウェールズ代表は「赤」がチームカラーです）を身につけていますので、こんなに多くの人たちが応援に来たのだとわかりました。

このワールドカップに参加しているウェールズ代表（優勝候補の一角）が北九州市をキャンブ地としています。



9月16日に公開練習がおこなわれるというので『また新しい経験だ！』と、行ってみることにしました。

「練習だから親に来ていてもそんなに多くないだろうな」なんて甘い考えでした。ミクニワールドスタジアムには、サッカーの観戦で何度かおとずれたことがありましたので、そのイメージで軽く考えていました。



スタジアムは超満員の一万五千人で「赤」一色に染まり圧巻の光景です。

この一万五千人でウェールズ国歌を大合唱♪ 事前に練習をかさねた人たちも多くいらっしやいました。ウェールズ国歌がわからない人たちも液晶ビジョンを見ながら大合唱。

「北九州のみんなすごい！」と鳥肌が立ちました。これぞ日本の「お・も・て・な・し」だと感動しました。

《井料 隆彦》