



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

2月号

発行日2017年2月



今月のトピックス

地主さんの生前の相続対策



Q1.

地主さんには、妻と長男・次男の2人の子供がいます。長男は妻と3人の子供がおり、長男夫婦は実家に入り両親の面倒を見て、家業を継いでくれています。ところが、次男は地主さんと喧嘩して家を出てしまい、それでも、地主さんは次男の家を買うための資金援助もしてあげたが、事業に失敗して多額の借金を抱え、自宅も売却してしまいました。

地主さんとしては、財産をすべて長男に継がせたいが、次男は相続で必ず権利主張すると予想しています。

どのような対策をすべきでしょうか？

A1.

地主さんは、長男の妻と3人の子供を養子にするといいと思います。

税法上、つまり相続税を算出する場合は、地主さんにはすでに2人の子供がいるので、2人以上の養子をとっても、養子1人分のメリットしか認められません。

しかし、民法上、つまり相続財産を分ける場合の民法上の相続分や遺留分については制限がなく、養子をとることで子供の数が増えると、次男の相続分や遺留分が減ってしまうことになります。

たとえば、養子をとらない場合、地主さんの妻と長男、次男が相続人となり、次男の法定相続分は4分の1なので、遺留分は8分の1になります。

これに対し、地主さんの妻と長男、次男の相続人に加えて、長男の妻と3人の子供を養子にとると、地主さんの子供が6人となり、次男の法定相続分は12分の1なので、遺留分

は24分の1になります。

最低の取り分である遺留分の額より少ない相続分（特定の遺産）を遺言書で指定したり生前贈与、遺贈で相続できなかった場合（遺留分を侵害された場合）、遺言書で多くもらった人や、生前贈与、遺贈を受けたものに対して、最低の取り分である遺留分の分は返してほしいという請求ができます。もし、次男がこの立場になれば、このような請求ができますので、前述のような対策が必要だと思われる。



Q2.

相続税において、養子を1人取り、子供の数を増やすと、どのようなメリットがありますか？

A1.

相続税の基礎控除額が平成27年1月1日以降の相続から1,000万円が600万円に減ってしまいましたが、基礎控除を養子1人分600万円加算することができます。

また、生命保険の非課税限度額を養子1人分500万円加算することができます。

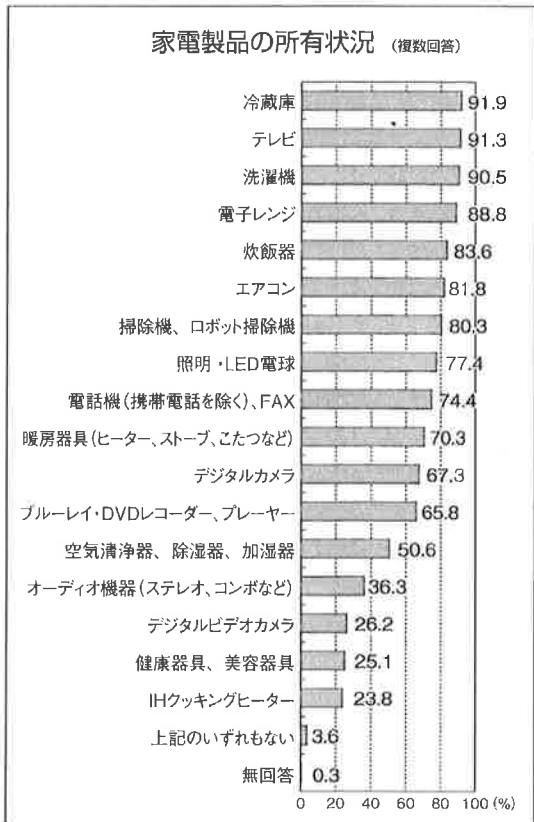
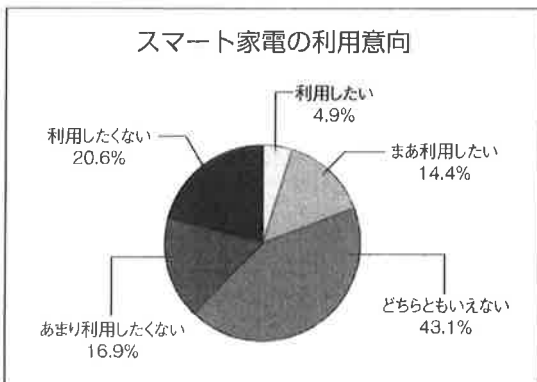
さらに、死亡退職金の非課税限度額を養子1人分500万円加算することができます。

スマホで家電を遠隔操作したい

家電とネットがつながり、遠隔操作や利便性・快適性の向上が期待される「スマート家電」。認知度は「内容まで詳しく」「聞いたことがある」を合わせて7割と高かった。

スマート家電の利用意向では「利用したい」「まあ利用したい」を合わせて約2割が関心を示した。男性20代や女性10・20代で3～4割と、ほかの層より高くなっている。

スマホと家電を機能連携させて魅力的に感じる機能を聞くと、「本体機器の電源や設定をスマホで出先などから遠隔操作」が25%、「スマホに電源切り忘れ、動作完了などを通知」が21%となった。



1月適用分の主な住宅ローン金利一覧

(1月5日現在)

銀行名	変動型	固定金利設定型 (選択)							
		1年	2年	3年	5年	7年	10年	15年	20年
三菱東京UFJ	2.475	2.80	2.90	3.05	3.10	△3.15	△3.15	△3.95	△4.35
みずほ	2.475	—	2.60	2.60	△2.65	△2.70	△2.70	△3.45	△3.50
三井住友	2.475	—	2.65	2.90	△3.05	—	△3.05	—	—
りそな	2.475	—	△3.00	△3.00	△3.10	△3.10	△3.10	△3.80	△4.35
北海道	2.925	—	—	△2.65	2.75	2.75	2.75	4.09	4.17
秋田	2.725	—	—	△1.75	△1.95	—	△2.55	—	—
七十七	2.475	—	1.80	1.85	2.15	—	2.40	3.78	3.78
群馬	2.725	—	—	△2.90	△3.05	△3.20	△3.30	△3.85	△4.15
常陽	2.475	—	—	△2.55	△2.65	—	△2.75	△3.15	—
千葉	2.475	—	2.70	2.95	3.10	△3.15	△3.15	△3.95	△4.60
埼玉りそな	2.475	—	△3.00	△3.00	△3.10	△3.10	△3.10	△3.80	△4.35
横浜	2.475	—	—	2.65	2.65	—	△2.75	1.30	▼1.35
第4	2.725	—	—	△2.10	2.10	—	2.40	—	—
八十	2.600	—	—	△2.40	△2.45	—	△2.50	△2.80	—
北陸	2.675	—	2.30	2.40	2.70	—	2.85	—	—
静岡	2.475	—	▼2.85	2.95	3.00	3.05	3.05	—	—
京都	2.675	—	2.55	2.55	2.65	—	2.70	—	—
山陰合同	2.400	—	—	2.30	2.30	—	▼2.75	1.90	1.90
中国	2.475	—	—	2.80	2.80	—	△3.15	△1.80	△1.90
広島	2.725	—	—	2.60	2.65	—	2.95	3.63	3.63
百十四	2.725	—	—	1.15	1.25	—	1.45	—	—
伊予	2.600	—	—	0.80	0.90	—	1.20	—	—
福岡	3.075	—	2.50	2.55	2.65	—	△2.75	—	—
鹿児島	2.725	—	2.20	2.25	△2.30	—	△2.35	△2.65	△3.00

※金利は、金融情勢により変更されている可能性もある。詳細や利用要件、優遇金利キャンペーンなどについては各銀行に問い合わせを。

ミサワフィナンシャルサービス 【ミサワFlat】 1月の実行金利	金利 (定率タイプ)		金利 (定率タイプ)		融資手数料 融資金額×0.5% (消費税別) ダブルフラット取扱中
	フラット20	フラット35	フラット20S	フラット35S	
	返済期間/ 15年以上20年以下	返済期間/ 21年以上35年以下	当初5年間 または10年間	当初5年間 または10年間	
	1.02%	1.12%	0.72%	0.82%	

お役立ち資料無料進呈中！

お気軽にどうぞ！

- 不動産をお探しの方へ→『不動産情報[賃貸版][売買版]』無料進呈中♪
- マイホームを購入・売却される方へ→『住まいの購入・売却ガイド』無料進呈中♪
- 地主さん、大家さんにささげるミニ情報誌『よもやま情報』毎月発行♪
HPでは、8年前からのバックナンバー掲載中！スタッフブログも掲載中！
- 中国新聞社運営の専門家紹介サイト「マイベストプロ」へ掲載中！

お店は JR 中野東駅前です。

地域密着 15 年以上！

広島安芸店のスタッフは全て地元住民です。

新生活を始めるにあたり、住まい同様、周辺的环境もとても重要ですよね。

ホームメイト広島安芸店は「地域密着」で15年以上、スタッフほとんどが、20年以上安芸区中野、瀬野に住み、子育てを経験してきておりますので、周辺の生活をしていくうえで必要な情報に精通しております。

何でも遠慮なくおたずねください。

無料プレゼントコーナー充実♪
ジュース、お菓子、折り紙
カーブグッズや雑貨があるよ♪

お子様連れでもお気軽に
どうぞ☆
キッズコーナー完備♪
アメやお菓子もあるよ♪



ホームメイドブログ



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

M江です



安芸区の中野って住みやすいです

先日の大雪の時、北国の本場、秋田県からお客様がいらっしゃいました。「こっちでも降るんですね」って、見慣れた雪の風景を眺めて言われていましたが、ホントは違うところに驚かれたそうです。高速道路がストップしたことだそうです。さすが、あちらでは、こんなことでは何もならないんですね。

で、今度、お引越される中野東駅周辺や安芸中野周辺をぐるりとご案内しました。こじんまりとした町なんで、徒歩圏内にまとまってお店や金融機関もあるし、日常生活には不自由しないです。また、広島駅から電車で約15分、そして府中町のイオンモールは広島駅の手前の天神川駅で降りればすぐで、休日に電車で行っても苦ではありません。そして、家賃は嬉しい金額だし、駐車場代もラクチンな金額(実際、中区や南区の方がわざわざこちらで駐車場を借りておられます)。そして、おすすめは、自然がそばにあり、ゆったりとした暮らしが出来る場所です。やれやれ…と、ため息つくことがあっても、山の緑や瀬野川の流れが、ホッとさせてくれます。

「ごちゃごちゃしてなくて、いいね。歩けば、たいいの物はあるし、住みやすそうね」と、彼氏さんとにこやかに話されていました。

春が待ち遠しいです。

娘の運転

S頭です



私は運転が得意ではないので
決まった所にしか行けません。
※原則右折がなく、駐車場が広い所

ところが娘は運転が好きだと言います。
先日、娘が運転をするので一緒に出掛けようと誘われました。
確かに上手になっていて、すぐオタオタする私より向いているようです。

主人の実家(おじいちゃん)の車を借りて
1人で出掛けてるようなのですが…



「母さん…じいちゃんの車はいつ行ってもガソリンが満タンなんだよねえ～ 不思議だねえ」

優しいおじいちゃんは
いつ借りに来るか分からない孫のために
メンテナンスを欠かさないようにしてるようです。
乗り終わるとガレージにも入れてくれます。

「たまにはガソリン入れて返しなさいよね!!」

