



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

# 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

6月-7月号

発行日  
2025年6月



## ＼ 今回も、賃貸住宅の「いろいろなご相談ごと」についてお話させていただきます / 相続の基本と備え ～いまからでもできる3つの対策～

相続とは、亡くなった人の財産を家族などが受け継ぐことです。不動産を持っている方は、相続税がかかる可能性もあるため、元気なうちからの準備が安心につながります。



### 財産の「見える化」しておく

【例えば】

- ・所有している土地や建物、通帳、借入などを書き出しておく
- ・家族が知らないと、トラブルの元になることも
- ▶ ひとことメモ：「エンディングノート」などにまとめておくと便利です。



### 「誰に何を渡すか」考えておく

相続では、遺言書がないと「法律で決まった分け方（法定相続分）」になります。しかし、不動産は分けにくいので、もめやすいポイントです。

- ▶ 公正証書遺言を作成しておく（費用は数万円～）
- ▶ 子どもたちと話し合っておく（家族会議もおすすめ）



### 認知症になる前の「家族信託」も注目

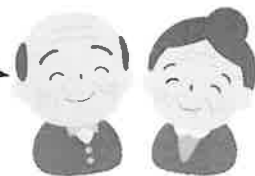
「家族信託」は、自分が判断できなくなった後でも、家族に財産の管理をお願いできる制度。

- ▶ 認知症対策にもなり、生前贈与とは違い、自分が元気なうちはそのまま使えます

「自分にはまだ早い」と思っている、元気なうちだからこそできることがあります。少しずつ、できるところから始めてみませんか？



結局、何から始めたらいいの？相談先は？



まずやってみよう！カンタン行動チェックリスト

| やること             | 実施状況  | メモ欄        |
|------------------|---|------------|
| 財産を書き出してみた       | <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未 | 通帳・土地など    |
| 家族に話してみた（1回でもOK） | <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未 | 〇月に息子と     |
| 遺言書のことを考え始めた     | <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未 | 公正証書検討中    |
| 家族信託について資料を集めた   | <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未 | 司法書士に相談    |
| 相続税の対象かどうか簡易チェック | <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未 | 税理士に見積もり相談 |

全部やらなくてもOK！まずは1つでも前進できれば安心につながります。

相談していい場所ってどこ？

| 相談内容         | おすすめの窓口              |
|--------------|----------------------|
| 相続税がかかるか不安   | 税理士さん／税務署の無料相談       |
| 遺言書をどう書く？    | 司法書士／行政書士／弁護士        |
| 認知症が心配で早めに対策 | 家族信託に詳しい司法書士・FPなど    |
| 不動産の評価や相続対応  | 弊社でもOK！お近くの信頼できる不動産や |

「こんなこと聞いていいの？」という不安も、まずは一度話してみることが大切



「相続の準備＝お金の話」と思われがちですが  
本当は  
「大切な家族に、自分の想いを伝えること」  
です。これを機に、少しずつ始めてみませんか？



弊社は、創業30年以上の信頼と実績があります。  
相続や不動産のこと、少しでも「どうしようかな？」と思っ  
たら、ぜひお気軽にご相談ください。

◆ ご相談は社長自ら丁寧に対応いたします☆


ただし、必ず事前にご予約の上、ご来店をお願いいたします。  
ご予約は電話・メール・LINEにてお受けします。

# 今から家族と話しておくことリスト

## ✦ 1. 家族で「情報共有」しておく

相続でもっとも多いトラブルは「知らなかった」「聞いていなかった」。まず、財産の内容と自分の考えを、少しずつでも家族に伝えるのが大切！

| 話しておきたいこと      | メモ              |
|----------------|-----------------|
| 所有している土地や建物の場所 | 〇〇市△△町〇丁目…      |
| 通帳や証券の場所       | 〇〇銀行・金庫の中       |
| 借入やローンの有無      | 〇〇ローン残あり        |
| 誰に何を引き継いでほしいか  | 長男にアパート、娘に預貯金など |

 POINT：1回で話そうとせず、何度かに分けて話すでもOK！


## ✦ 2. 遺言書・家族信託…どう違う

| 内容    | 遺言書         | 家族信託          |
|-------|-------------|---------------|
| 主な目的  | 死後の「分け方」を指定 | 生前の「管理」を委託    |
| タイミング | 亡くなった後に効力発揮 | 元気なうちから効力あり   |
| 書き方   | 自筆でも可       | 契約書作成(司法書士等)  |
| 相談先   | 弁護士・行政書士など  | 司法書士・信託専門家etc |

 両方あっても問題なし！目的に応じて使い分けましょう。

## ✦ 3. 相続税がかかる人、かからない

| 家族構成    | 財産額の目安(課税ライン) |
|---------|---------------|
| 配偶者+子2人 | 約4800万円まで非課税  |
| 子ども2人のみ | 約3600万円まで非課税  |

 現在の土地の価格や建物評価額を確認しておくのも対策の一步！

「うちは兄弟仲がいいから大丈夫」…そう思っている、相続の時だけギクシャクしたという話は珍しくありません。  
“備え”は「想いを伝えること」から始まります。



# 社長の

## 独り言



先日、近所の方がご来店され、50年くらい前に西条三永に土地を買ったが、使い道がなく、どうしたものかというご相談です。買った当時は、不動産屋さんから「ここは道路に面していてお店とかもできますよ」などと説明を受け、つまり平地の土地と聞いていたのですが、購入後現地へ行くと、なんと道路との間に2m以上のかげ！昔の不動産取引あるあるです。お客様も高齢となり、そろそろ処分しておかないと息子さんたちに迷惑がかかると思い、ただ、簡単に売れるような土地でもなく、思い立って弊社へご来店いただいたとのこと。早速現地調査です。私は30年くらい前に西条エリアで住宅営業をしており、土地勘はありますし、西条町下三永に管理している賃貸物件の入居者様が最近退去され、敷金精算の為、確認等に行っていましたので、現地まではスムーズに行けました。現地は、2m以上のかげがあり、その擁壁にもひび割れが起き、また土地の形も不整形で、現状のままでは家を建てることも難しくそうですし、ひとたび地震などで擁壁が崩れると、一大事です。周辺を一通り歩き、市場調査も済ませ、とりあえず会社へ戻りました。いろいろ調査しておりますと、西条の不動産業者が隣地を売買しようとしていることが判明！これはチャンスです。今回の土地だけでは価値はほとんどありませんが、隣地とあわせると、土地の形も整形地のようになり、隣地は道路との高低差もそれほどなく、家が建てれるような土地に変わります。早速お客様にご報告し、隣地が売れる前に、その不動産業者へ、「私の土地も一緒に売ってもらえませんか？」と、依頼されるようお願いしました。結局、西条の不動産業者も依頼を受けていただいたようで、「一緒に売ってもらえるようです。無事に売却できることを願っています。」

### 今月の一冊

## 人は聞き方が9割 コミュニケーションがより楽しくなる本

出版社 / すばる舎  
著者 / 永松茂久 価格 / 1650円

人は  
聞き方が

9割 永松茂久  
1分で心をひらき、  
100%好まれる聞き方のコツ

もう会話で焦らない。凹まない。モヤモヤしない。  
人見知りでも、話し下手でも、大丈夫！  
好かれる会話ができる「とっておきの秘訣」が満載！



本の中で出てくる言葉  
「人はみな、話したい生き物」  
まさにその通りだと思います。  
話す(放つ)ことが好きな人が多い一方で  
聞き上手な人がさほど多くない世の中です。  
この本を機に、聞くことの大切さ、楽しさを学ぶと  
これからの人生でのコミュニケーションが楽しくなると思います。  
40代/男性

もう会話で焦らない。凹まない。モヤモヤしない。

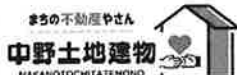
【目次】 聞き方 話し方 人間関係 成功 恋愛 子育て

すべて、うまくいく。

【目次】 聞き方 話し方 人間関係 成功 恋愛 子育て

1番売れている会話の本 最新作

- ・会社名 ホームメイド広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分をいただいただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
homemate@nakano-ty.co.jp  
<https://www.nakano-ty.co.jp>



今月も読んでいただきありがとうございました。次回もがんばって作成します。どうぞお楽しみに。

