



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

5月号



発行日2013年5月

今月のトピックス

イギリス不動産市場の概況

新築購入者の5割以上がアジア国籍

今回は、イギリス不動産市場について見てみましょう。

一般的に、不動産市場は、「地元」のんびとに支えられて成り立つといわれていますが、大都市や首都では、「地元」のんびと以外、すなわち外国人の割合が増加します。この割合が高い都市ほど「国際的」な不動産市場といえます。

ロンドンの国際色を見てみましょう。ナイト・フランクがロンドン中心部における新築住宅の購入者の国籍割合を算出しています。

これによると、トップはイギリス人で27%、2位はシンガポール人で23%、続いて香港人が16%、中国人が5%、マレーシア人が4%でした。(2012年)。イギリス人が1位となるのは、地元のんびとが購入するというごく自然な流れとして理解できる一方、2位から5位までがアジア諸国のんびとで占められていることには驚きです。

アジアで暮らす中国系のんびとにとって、ロンドンの不動産は身近に感じるところがあるようです。まず、アジアでは「オフプラン」すなわち未竣工の状態で購入することが一般的であることが多く、イギリスに共通しています。イギリス不動産のアジア市場における販売方式も、ホテルの一室を貸し切って販売会を行うのが一般的になっています。次に、英語を解するシンガポール人や香港人、マレーシア人にとっては、英語がベースとなるイギリス不動産は購入しやすいという点もあります。

価格動向を見ても、金融危機後に安定した回復傾向が見られることに好感をもつ中国系



の投資家も多いと考えられます。子女の留学に向けた準備として不動産を購入する動きも活発です。

なにより、「世界都市」としてのロンドンに不動産をもつということが自身のステータスにもつながると考える投資家もいるようです。

他の国籍を見ても、国際色が豊かでロシアやトルコ、ナイジェリアやインドといったエマージング市場からの資金流入のほか、潤沢な資金をもつ中東のサウジアラビアやアラブ首長国連邦(UAE)の投資家も存在します。

世界都市としてのロンドンは、アメリカのニューヨークと並び、世界中の投資マネーが流れる超巨大市場として位置づけられるでしょう。

表1 ロンドン中心部における新築住宅の国籍別購入者割合(2012年)

国・地域	割合
イギリス	27%
シンガポール	23%
香港	16%
中国	5%
マレーシア	4%
ロシア	3%
トルコ	3%
ナイジェリア	2%
インド	2%
サウジアラビア	1%
アラブ首長国連邦	1%
ウクライナ	1%
その他	12%



解決！相続の疑問Q&A



Q25

親の遺産が債務超過しています。相談した弁護士から「限定承認という方法がある」と言われました。実際にその手法を使った方がよいのでしょうか。

A

限定承認よりも全相続放棄による相続財産の破産を

親の遺産が債務超過の場合、「限定承認」を勧める専門家がいますが、「限定承認」を、お勧めできません。遺産が債務超過であれば、手続が簡単な「相続放棄」を考えるべきです。相続放棄をためらう事情があれば、期間伸長の申立てをして相続熟慮期間を延ばし、相続すべきかどうかをじっくり検討し「単純承認」か「相続放棄」のいずれかを選ぶべきです。なぜなら、限定承認は、遺産全部を、原則として競売という方法で換金し、これを相続債権者に配当分配する清算手続だからです。限定承認は、相続人が弁護士等に依頼しなければ処理の難しい煩雑な手続です。その上、限定承認の場合には、「みなし譲渡所得税」という問題が生じます。遺産が現金や預金だけならよいのですが、不動産などの含み益

のある遺産の場合、相続開始時点でのその不動産等を被相続人が時価で譲渡したとみなして譲渡所得税が課税されます。したがつて例えば、遺産が先祖伝来の土地と預金1000万円のほか1億円の貸金債務がある場合に、土地（遺産）がいくらで売却できるかわからないので、相続人全員で限定承認したとします。土地（遺産）を1億1000万円で売却換金し債権者に1億円全額配当した場合、2000万円くらいのみなし譲渡課税をされ、相続人が余った遺産から納税することになります。遺産の債務超過が明らかかな場合は、無資力の一部相続人に単純承認させて、その相続人が個人破産するとか、相続人全員が相続放棄をして、相続財産の破産という法的整理に委ねるのが、適切な方法です。



Q26

やもめ暮らしだった父が亡くなりました。母と離婚後、独り息子の私とはほとんど音信不通状態でした。息子として実感もない父からの遺産を相続する気はありませんし、どんな借金があるかも分かりませんので、相続放棄をするつもりです。ところが、代襲相続という制度があると聞きました。私が相続放棄をすると、父の孫に当たる私の息子が、祖父の代襲相続をすることになるのでしょうか。

A

相続放棄は「最初から相続人ではなかった」とする

子のあなたと孫の息子とが一緒に相続放棄をする必要はありません。子一人が相続放棄をすれば足ります。相続放棄の効果として「遡及（そきゅう）効」が認められています。つまり相続放棄をした人は、「最初から相続人ではなかったとされる」のです（民法939条）。他方、代襲相続は、「相続人」（子）が被相続人（父）よりも先に死亡した場合（その他民法887条に定める場合）に、「相続人」の直系卑属（孫）が被相続人を相続する制度です。相続放棄した場合、そもそも「相続人」ではなかったことになるので、代襲相続は生じません。

結局、あなたが相続放棄をした場合、子どものない被相続人の相続の問題となり、兄弟姉妹が相続人となります（民法889条）。その人たちにとっては、あなたの相続放棄によって、相続人の地位に繰り上がることとなります。もつとも、相続放棄は「自己のために相続の開始があったことを知った時」から3カ月以内に行うことになっていますが、できれば、あなたが相続放棄したことをおじさんおばさんに通知してあげるのがよいでしょう。なお、相続放棄するつもりであっても、葬式費用を被相続人の財産から支出したり、被相続人の貸金を取り立てて受領したりすると、単純承認したことになってしまい、相続放棄できなくなってしまうので、注意が必要です。





S藤です



ホームメイドブログ

今年のゴールデンウィークは…



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

子ども達に、今年のゴールデンウィーク、どこにも行ってないと
ブツブツ^{お母さん}言われ、親的には、えっ^{お母さん}
いろいろ出かけたはずんだけど…^{お母さん}

野球観戦 ^{お母さん}マツダスタジアムにカープの応援に行って
久しぶりに勝った試合を観れたし…^{お母さん}

ドライブ ^{お母さん}新しくできた第二音戸大橋を渡ってみようと出かけ
お昼はテレビで有名になった、江田島の大豆うどんを食べたし…
フラワーフェスティバル ^{お母さん}B級グルメを食べ歩いたし…
と、今年はこんな感じで…

まあ、確かにあまりにも近場すぎて、出かけた気分にならなかったのかも…
来年はもう少し考えます^{お母さん}



広島菓子博に行ってきました

先週水曜日 ^{お母さん}雨の中、友人と二人で菓子博に行ってきました^{お母さん}
日曜日に行った娘は、2時間待ちだったとか
さすがに雨の平日、朝から張り切って行ったので、さほど待つこともなく回れま
した^{お母さん}

さて、何が良かったか？
前売り券を買って楽しみにしていたのですが^{お母さん}
思ったより…う～ん ^{お母さん}入場券の金額にしては、物足りないかも
^{お母さん}出来たてのもみじまんじゅうが美味しかったくらいでしょうか^{お母さん}

でも、こういうイベントは盛り上がるし、経済効果につながるのでGOOD^{お母さん}
私としては市民球場跡地は^{お母さん}今話題のサッカー専用スタジアムでもいいかなと
思ってます！

そうは言っても、だいたい回ったところで、あっという間に午後3時になり
試食は少ししたもの、さすがにお腹も減り^{お母さん}遅いランチを取ることに
^{お母さん}カフェに入り、ひとしきり話して帰りました^{お母さん}

家に帰ってしばらくして
あれ？私確かドラッグストアで買い物しなかった？^{お母さん}
どう探しても無い！！^{お母さん}衰えた記憶をたどると
たぶんカフェかな～^{お母さん}電話してみると、店員さんがすぐに反応
「あー(笑)買い物袋ですよ」^{お母さん}「シャンプーと洗剤と…(恥)」
歩き疲れと話しすぎで頭がぼーっとなっていたのでしょうか^{お母さん}情けない^{お母さん}
翌日、娘に学校帰りに取りに行ってもらいました^{お母さん}



M田です



皆さまの老後をより豊かに。「長期安定経営」のお手伝い。

2013年春

賃貸経営 応援 キャンペーン

MISAWA

木質系・重層



4住戸タイプ

Belle Lead Fits

ベルリードフィッツ

鉄骨系・箱型



4住戸タイプ

HYBRID MAISON

ハイブリッドメゾン

木質系または鉄骨系の 賃貸アパート 各4住戸タイプ を

(建物本体価格 税込)

999万円で 1名様にご提供!

【申込期間】

2013年

4/1 ▶ 5/31

【当選発表】

2013年

6/13

キャンペーン詳細・お申込はコチラ >>>

ミサワで賃貸経営

検索

「木質系・鉄骨系」2つの工法を擁するミサワホームのアパート

※鉄骨系対象商品の施工エリアは地域限定です。詳しくは、下記の概要をご確認ください。



ミサワホームの 木質系アパートの優れた性能

独自の木質パネル接着工法による省エネな住まい。

ミサワホームの
木質パネル接着工法の住宅
(関東地区仕様データ)と
一般在来木造住宅との
気密性比較



賃貸住宅も快適さと省エネで選ぶ時代。ミサワホームの木質系アパートは、独自の木質パネル接着工法による、断熱性能と気密性能に優れた住まい。冬は暖かく、夏は涼しいと入居者の方にも好評です。



木質系アパートの魅力

- 狭小敷地や変形敷地等にも対応できる、自由度の高い工法。
- 断熱性能に優れた快適な室内空間で入居者も満足。



ミサワホームの 鉄骨系アパートの優れた性能

「ニューセラミック外壁」+「鉄骨ラーメン構造」の強い住まい。



鉄骨ラーメン構造に、当社独自の「ニューセラミック外壁」を合わせたハイブリッドな住まい。優れた耐火性能や耐久性能など資産価値を守り続ける性能があります。遮音性等の快適性にも優れているので、入居者の満足度が違います。



鉄骨系アパートの魅力

- 優れた耐久性や耐火性能で、資産価値を長く保ちます。
- メンテナンスが容易なセラミック外壁で維持管理がラク。

限定1名様先着順販売ですが、希望多数と予想されますので、対象者は抽選の上、決定させていただきます。

■賃貸経営応援キャンペーン2013年春 概要 [登録申込期間]平成25年4月1日(月)から平成25年5月31日(金) [特典]ミサワホーム賃貸住宅商品「Belle Lead Fits(木質系、プランタイプJS-3047:1LDK4住戸タイプ)」または「HYBRID MAISON(鉄骨系、キャンペーンプラン1LDK4住戸タイプ)」のいずれかを1棟限定999万円(建物本体価格・税込)にて販売いたします。(※2棟以上のご計画も、お申込みいただけますが、本キャンペーン対象は1棟が上限です) [申込方法]ミサワホームホームページまたは本キャンペーン専用お申込書(費用申込書は最寄りのミサワホームディーラーにご確認ください)。当企画はミサワホーム株式会社及びミサワホームディーラーとの共同企画です。詳しくはホームページにてご確認ください。(http://www.misawa.co.jp/999/) [当選発表]平成25年6月13日(木)ミサワホームのホームページにて発表いたします(ご本人様には直接ご連絡いたします)。[申込条件]①共同住宅または長層タイプの賃貸住宅(自宅併用の賃貸住宅を除く)を建築予定で、ミサワホームの施工エリア内に建築可能な敷地をご用意できる方。<施工エリア>木質系施工エリアは、沖縄県、鹿児島及び山間部を除く全国です。鉄骨系施工エリアは、北海道、宮城県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、富山県、石川県、福井県、鳥取県、島根県及び沖縄県並びに山間部及び鹿児島その他の一部地域を除く地域です。あらかじめご了承の上、お申込み下さい。②平成25年7月30日まで、ミサワホームの施工エリア内に建築すべき土地をご用意頂ける方(同日までに土地を取得可能で、かつ平成25年7月31日までにミサワホームディーラーと建築工事請負契約を締結の上、平成25年11月30日までに建築工事に着手できる方(契約期限又は着工期限を経過した後は、特典の利用ができませんのでご注意ください)。③写真撮影や一定期間モデル棟・見学会会場として使用することをご了承いただける方。[注意事項]①当選発表前にミサワホームと契約いただいている方は申込対象外とさせていただきます。②ミサワホームグループ各社の社員及びその家族の方は応募できません。ご応募は1世帯1件とさせていただきます。複数のご応募をされた場合はすべて無効とさせていただきます。③同時開催している「賃貸経営スタートキャンペーン」当選の方は、重複して利用できません。④この特典を他人に譲渡すること又は他の金品と交換することは出来ません。⑤気象条件その他の地域特性により、対象商品の仕様が一部異なる場合があります。対象商品の設備・仕様等の変更をご希望の場合に発生する差額は、ご当選者の負担となります。⑥建築予定商品が建築すべき土地に建築可能か否かは、敷地調査の上判断させていただきます。建築計画及び敷地条件(日照法規上の制約を含む)によってはお断りさせて頂く場合がありますので、ご了承の上お申込み下さい。⑦建設地域、敷地形状、地盤又は施工条件などの事情で対象プランが建築不可の場合に、延床面積が20坪以上かつ2住戸以上の賃貸住宅の建築をご希望のときは、プランを変更し、再見積りの上1050万円(税込)を上乗せして、坪単価24万円(税込)の値引きの上建築工事をお願いさせていただきます(鉄骨系建物を除きます)。⑧本体工事以外の追加変更及び屋外給排水工事、屋外電気工事等の付帯工事、並びに外構工事、造成費、カーテン工事、照明器具、建築確認申請費、登記費用、雑税等の諸費用が別途必要となります。

ヨーロッパ食事情～ベルギー、オランダ編～

ベルギーの滞在は4週間、長期滞在型のアパートホテルに泊まりました。私が泊まったのは1LDKの部屋。自炊できるように食器や鍋までありますが、オーナーの日本人老夫婦と仲良くなり毎晩オーナーの自宅で食事を作って一緒に食べてたので、あまり台所を使うことはありませんでした。

ベルギーはグルメの国なので美味しい料理はたくさんあります。が、ここでも100ユーロ生活だったのでその恩恵にはありつけず、大したものはありませんでした。

ブリュッセルの中央駅から観光地のグランパレにかけワッフルのお店があちこちあり、街中あまーい匂いに包まれ、ちょっとワッフルでも食べてみようかという気にさせられます。で、ワッフルの上にアイスやクリームをのせてチョコソースをたっぷりかけます。しかし。。。引いてしまうのは量です。胃袋の大きな欧米人と小さな日本人。国民性の違いかDNAそのものが違うのか、「少しでいいよ」って言うのに山盛りに入れられ、結局食べきれずいつもお持ち帰り。さすがチョコのお国。チョコレートソースはチョコが余ってるのかと思うぐらいたくさん添えられていました。

ベルギーのチョコがお店で売ってる普通のもおいしいのは、ベルギーチョコレートの基準があるそうで純度が高いそうです。有名なGODIVA(イギリスではゴダイヴァと言うそう)やNEUHAUS(ノイハウス)などの高級店も個人で作ってるチョコレート屋さんも同じようにおいしいです。

日本で今までおいしいと思って食べていた物が実は本場の方がおいしかったです。その国の風土、空気に合うものだからおいしい、まさに身土不二、世界中どこでも言えることなのですね。

パンやチーズは質も高いのに安く手に入ります。けど、そういえば、魚の種類はとても少なかったようです。家庭では煮たり炊いたりとかの料理に手をかけることなく素材をシンプルに食べている様です。調理時間に時間をとられることがなく、いかに日本は時間をかけて食事を作るかが分かりました。火を使う料理が多いのと何品も用意するってことなのでしょうか。

そしてマーケット。ブリュッセル、オランダで毎週行ってました。マーケットでは果物を試食できるようにむいてあるので興味あるめずらしいフルーツはもらってました。日本のみかんや柿があり「おっ、初物！」と食べてみると日本のと同じ味！どうやらスペインやイタリアで作るらしいです。日本と同じおコメもそのあたりで作られ、日本食専門店で売ってありました。それも日本で買うより安かったです。

マーケットには食料品から花、生活用品、服、靴、おもちゃ何でもあります。安いし、新鮮だし、活気がありみんな大きな袋を2、3個持って来ます。大きい野菜、おいしそうなおフルーツ、丸ごとの豚やら鶏、いろんなチーズやパン、たくさんの種類のオリーブ漬け。。。豊かななあ、生活は慎ましく、ゆったりとした暮らしが見えました。

スーパーでの野菜やフルーツの売り方は、デジタル式のはかりに買いたい量をのせると金額が出て《OK》ボタンを押すと、ピーッとシールが出てきます。測った野菜をビニール袋に入れ出てきたシールをはり、レジに持って行きます。日本とかなり違い、これはおもしろかったです。いるだけ買う、これがいいですね。

オランダでも滞在型の宿に1週間いました。朝食は付いてて、卵はその飼っている鶏の朝産んだ卵、たくさんの種類のチーズ、あとパンやハム、ソーセージ、ヨーグルト、さすが酪農王国、世界のつぼのオランダ！ほんまモンはおいしい！量も半端じゃなかったけど。。。みんなよく食べるけどよく動く。農作業は当たり前。自転車に乗って、どこまでも～。おデブさんが少なかったのは、そういうことなのかな。そういえば、卵の殻が硬過ぎてなかなか割れず、角に思いっきりぶつけて、やっと割れました。

日本を発つ前、インスタントのみそ汁やごはん、お腹こわしたときのために梅干を持って行ったらいいなんて言われたけど持って行くこともせず、日本食を食べたいと思うこともありませんでした。ただ、LONDONの日本食レストランの前を通った時、酢飯の匂いがして、これぞ日本食！と思いました。

社長の独り言



先日、娘が退去した部屋の立ち会いをするために大阪へ行きま
した。娘が、「結構きれいに使ってたよー」と言っていたものの、
荷物を全部出した後、中を見ると結構汚い……。ちよつこのま
までは恥ずかしいので、立ち会いの前の晩に掃除することにし
ました。もちろん汚した張本人も連れて……。娘と2人で掃除用具
を買い、退去した部屋へ……。いや掃除を始めると、娘の動きが邪
魔で掃除がはかどりません。仕方ないので、娘にはずっとペラン
タに出て、窓簾をさせていきましたが、さすがにすぐ終わり、暇
そうだったので、ロンビに弁当を買に行かせて、その間一生
懸命掃除しました。なんとか見れるくらいになったところで娘到
着！「結構きれいになったじゃん」。のんきな娘と2人で、何もな
い殺風景な部屋で弁当を食べました。そして、神戸の娘の新しい
部屋へ……。今夜はここで泊です。こちらも1Kでベッド、テレ
ビと置いてあるとあまりスペースはありません。仕方ないので、ベ
ッドの下の限られたスペースで一晩過ごしました。そして翌日、
娘は朝、学校へ行き、私は立ち会いするために、再び大阪の部屋
へ……。立ち会い時間の30分前には到着し、待っていましたか、
立ち会い時間になっても来ません。しびれを切らして電話してみ
ると、「あー、後15分したら行きますけど、待てますか？」など
と言われてしまいました。まさか怖るわけにもいかず、待って
いると担当者到着！「すこきれいに使っていただきますね。
はい、これでいいですよ。」「一瞬で終わってしまいました。でも特
に請求もないようです。しかし、引越は結構大変です。娘に
は神戸の部屋で落ち着いてくれることを祈るばかりです。



今月の一冊



ビッグタティの流儀

著者 林下清志 出版社 夫婦と生活社 1,050円

「俺はこういう人間だ、これ以上のものもないしこれ以下でもない」
「痛快！ビッグタティ」テレビでよくやってきました。なんとテレビ
の放送回数29回だそうす。

大家族の移住、結構、離婚の繰り返し、ドラマのような展開でした。
現在は小豆島を離れ、岩手と宮崎で生活中です。

この本、かなり売れているようですが、後から売り出した別れた
奥さんの本の方がもっと売れているようです。

ビッグタティ・・・親父という意味です。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「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できていただくこと」

〒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

E-mail homemate@nakano-tt.co.jp

URL <http://www.nakano-tt.co.jp>

今月も読んでくれてあり
かとうございます。来月
も一生懸命作ります。
お楽しみに！

