

しかくとまる

残暑お見舞い申し上げます

しかくい Column

ベストファームグループから専門家ならではの暮らしに役立つ情報をお届けします。



司法書士コラム

相続登記の義務化! 名義変更されていない不動産を持っている人はどうなる?



税理士コラム

令和3年度税制改正 住宅ローン控除の特例延長
住宅取得等資金に係る贈与税の
非課税限度額据え置きについて



終活カウンセラーコラム

老後資金は本当に2000万円必要なの?



宅建士コラム

空地の草刈りは所有者の義務なの?

ベストファームニュース / 健康トピックス, etc...

絶えざる革新で社会を変える

BEST FIRM

ベストファーム司法書士法人
 ベストファーム税理士法人
 ベストファーム社会保険労務士法人

ベストファーム行政書士法人
 ベストファーム土地家屋調査士法人
 比佐善宣公認会計士事務所

BF・H株式会社
 ベストファームエステート株式会社
 一般社団法人 東京シルバーライフ協会

ベストファーム株式会社
 ベストファームモーゲージ株式会社
 一般社団法人 全国シルバーライフ保証協会





相続登記の義務化! 名義変更されていない不動産を持っている人はどうなる?

前号でも解説した相続登記の義務化について、まずはおさらいからです。今まで相続を原因とした登記手続きは義務ではなかったため、相続登記をせずとも誰からも指摘を受けることもなく、罰則などありませんでした。

しかし、相続登記の義務化で、登記手続きをしないと罰則が科されるようになります。



義務化が施行される前から名義変更されていない不動産はどう扱われるのか?

相続登記が義務になる前に発生した相続についても、**義務の対象になる**ことが明らかになりました（民法等の一部を改正する法律 附則第5条6項）。基本的には、**義務化の施行から3年以内**に相続登記をしないといけないことになります。一度自身の所有されている不動産の名義が正しい状態か（＝相続登記がされているか）確認しないと知らぬ間に義務違反なんてことにもなりかねません。



Q

両親が生前に自分が知らない不動産を持っていたら…? 調べ方は?



もしかすると、あなたが知らない両親の不動産があるかもしれません。いわゆる原野商法に引っかかってしまい購入してしまった地方の山林や未登記の建物などがその候補です。ご両親宛に届く郵送物から不動産の存在を知るケースや、役所から「名寄帳」（＝固定資産税の課税のために役所が整えている台帳）を取得して法務局の登記簿とつき合わせてみることで発覚するケースもあります。

Q

結婚などで名前が変わった場合の変更手続きにも期限が!?

結婚時



住所変更、氏名変更

引越し



移転登記、住所変更

相続登記の義務化ばかりに目がいきがちですが、実は名義人の氏名や住所が変更になった場合も、**変更があった日から2年以内**に申請することが義務になりました。住民票を変えたり結婚して戸籍が変わったりしたタイミングで手続きをする必要があります。マイナンバーの普及が進めば、自動的に登記簿の住所や氏名も変更されるようになるかもしれませんが、まだまだ先の話だと思われます。

義務化は2024年施行予定です。不動産を相続した際に名義変更をしたかあいまいな場合や、ご両親がご健在でもたくさんのお不動産をもっている場合などは、専門家に一度相談しましょう。早め早めに準備をしておくことが大切です。



司法書士

ベストファーム司法書士法人

齊藤 圭祐 Keisuke Saitou

立教大学卒業。大学在学中に司法書士試験合格。新卒として2011年にベストファームグループへ入社。入社11年で経験豊富。元気でハツラツとした若手司法書士。



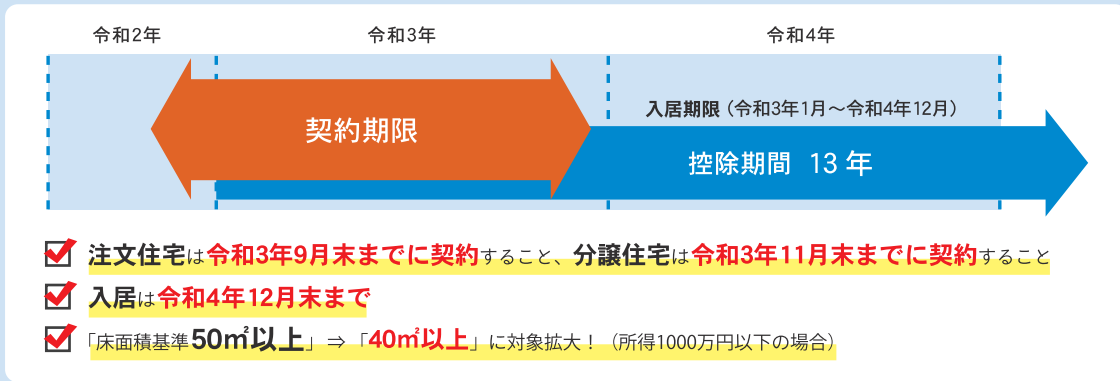
令和3年度税制改正 住宅ローン控除の特例延長 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額据え置きについて

令和3年税制改正は、マイホームを買う人にとってメリットのある改正でした。住宅ローン控除の特例延長、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額据え置きと減税を受けやすくなる改正内容でしたので、ご自身のマイホーム購入、子や孫がマイホーム購入する際の資金援助などを検討してみてもはいかがでしょうか？



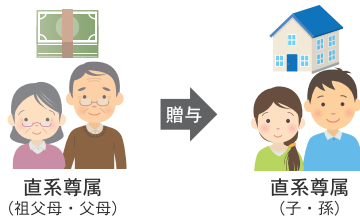
住宅ローン控除の特例延長

住宅ローン控除を受けることができる控除期間が10年間から13年に延長される「特別特例取得」は、令和3年12月31日までに入居するという条件がありましたが、今回の税制改正で**令和4年12月31日までの入居と期限が延長**されました。また、床面積基準も50㎡以上という条件から**40㎡以上という条件に緩和**されており、昨年よりも減税を受けやすくなりました。



住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額据え置き

お父さんやお母さん、おじいちゃんやおばあちゃんなど（直系尊属）から家を買うためのお金をもらった場合、一定額までは贈与税が非課税になります。この制度の非課税限度額は縮小される予定でしたが、今回の税制改正で据え置きになりました。



◎ 住宅取得等資金の非課税枠

契約締結日	令和2年4月～令和3年3月	令和3年4月～12月
消費税率10%が適用される住宅	1,500万円	1,500万円
上記以外	1,000万円	1,000万円

※ 耐震・省エネ・バリアフリー住宅向けの非課税枠。一般住宅の非課税枠はそれぞれ500万円減

住宅ローン控除、住宅取得等資金贈与の非課税特例、どちらも適用要件がありますので、制度利用を考えている方は、早期にベストファーム税理士法人にご相談ください。また、同じベストファームグループの不動産部門、ベストファームエステートでは、新築建売や土地探しのお手伝いを行っております。私どもは、これらの制度を活用したマイホーム購入のお悩みをワンストップで対応することが可能です。



公認会計士 / 税理士

ベストファーム税理士法人
比佐 善宣 Yoshinobu Hisa

福島県立安積高等学校卒業。横浜国立大学経営学部卒業。有限責任監査法人トーマツを経て、平成23年、震災を機に、ベストファームグループへ参画。平成25年ベストファーム税理士法人を設立。健康情報に敏感な「健康オタク税理士」。



老後資金は本当に2000万円必要なの？

この秋、映画『老後の資金がありません！』が公開されます。天海祐希さん演じる普通の主婦が老後資金、親の介護、葬式などの問題に立ち向かう、明るく前向きなコメディ映画だそうです。老後の資金といえば、少し前に老後2000万円問題が話題となりました。報道で不安になった方もいらっしゃるのではないのでしょうか？この老後資金の問題を改めて振り返ってみましょう。



老後資金 2000万円問題とは？

2000万円問題の発端は、令和元年6月に金融庁の金融審査会がまとめた報告書でした。平均的な高齢世帯の1か月の収入から支出を引き、12か月を掛け、それに30年を掛けると約2000万円の赤字になるというものです。これは、あくまで統計上の平均を使った試算でしかなく、誰にでも当てはまるというものではありませんでした。しかしながら、皆がそれに当てはまるかのような報道で、騒ぎに発展したのです。



「老後 2000万円問題」が「老後 55万円問題」に

この計算に使われた統計データは、総務省統計局が毎年実施している「家計調査報告」から抜き出したものです。「2000万円問題」の報告書は、2017年のデータが使われ、下表のとおり、30年間の実収支の差は1963万円です。

しかし、この数字は毎年下がり、直近の2020年では55万円まで下がっています。2000万円からたったの55万円の不足になるとは、信じがたいですよね？でもこれ原因がはっきりしています。

2020年はコロナ禍で、特別給付金で収入が増えたにもかかわらず、外出控えで支出が減ったことで、差額が縮まっただけなのです。これが今後も続くかは疑わしいですし、この数字は毎年変化します。

つまり、このような統計から、どこかの時点の数字だけ取り上げた試算は、大して当てにならないということです。

● 高齢夫婦の家計収支

	実収入額（月）	実支出額（月）	差額（月）	差額（30年間）
2017年	20万9,198円	26万3,717円	▲5万4,519円	▲1,963万円
2018年	22万2,834円	26万4,707円	▲4万1,873円	▲1,507万円
2019年	23万7,659円	27万 929円	▲3万3,270円	▲1,198万円
2020年	25万7,763円	25万9,304円	▲1,541円	▲55万円

※総務省「家計調査報告」より



今後の人生をどう生きるか

老後に不安を感じたら、具体的にお金のシミュレーションをしてみましょう。難しく考えず、年金定期便などで受給額やそのほかの収入をある程度把握し、その一方で何にいくら必要か支出を計算し、足りないと感じたら他の方法で資金を準備する方法や支出を減らす方法を考えるだけです。これらは、お住まいの地域やご家族の状況など、個人の事情で変わるものだから、報道などに惑わされず、自分できちんと考えることが大切なのです。



ライフプランを設計し、過不足金が判明したら、年金以外の収入を得る方法や支出のコントロールについて具体的な方法を考えましょう。これは早ければ早いほど、有効です。保険や投資などを活用して、資金をしっかりと準備して、老後を安心して過ごしたいですね。



一般社団法人 終活カウンセラー協会 会員

ベストファーム税理士法人

木原 幹夫 Mikio Kihara

信託銀行や不動産ファンド、保険会社勤務で得られた資産活用等の様々な経験や知識をもとにした幅広いご提案が強み。モットーは、「お客様にとっての正解を、お客様と一緒に考える」。



空地の草刈りは所有者の義務なの？

この時期、雑草の成長スピードはとても早く、お家の草刈りは大変ですよ。ましてや、離れた場所にある土地の草刈りはなおさらで、年を重ねる毎に億劫になりがちです。いつのまにか足が遠のいて荒地になり、近隣の住人から苦情が来ちゃう…なんてこともあるかもしれません。そうならないためにも、毎年時期を決めて実施したいところです。



Q 空地の草刈りはそもそも所有者の義務なのでしょうか？

A 自治体によっては条例で定めているが、努力義務でしかない。

空き地の雑草除去については、自治体によっては雑草除去について条例で定めているところもあります。そのため、管理を怠ると行政から指導を受けることもあるようです。しかし、行政からの指導は強制力がなく、あくまで所有者の努力義務です。

また、危険性が認められない場合には指導も行われないこともあるようです。しかし、空き地を所有している以上、近隣住民とのトラブルはさけたいもの。最低限の対策を行っておくのがマナーと言えるでしょう。

雑草の放置で発生する3つのトラブル

空き地の雑草を放置することで、様々なリスクが発生します。トラブルを3つご紹介します。



害虫トラブル

雑草は、害虫のエサとなりますので、蚊やハエ、ハチ等の虫や、蛇などの小動物の住処になることもあるようです。周囲に大きな被害はありませんが、不快に思う近隣の方は多いでしょう。



ゴミの不法投棄

雑草が高く伸びることで、その土地の見通しが悪くなり、不法投棄の標的となります。ゴミが増えることで不衛生な環境になり、悪臭などで近隣に迷惑をかけることもあるかもしれません。



防火性の低下

伸び切った雑草は秋から春にかけて乾燥し、とくに燃えやすくなり、たばこの投げ捨てや、放火の可能性も高まります。延焼により、近隣住宅への損害賠償ということもありえなくはないのです。

空き家・空き地の草刈りの相場について私がインターネットで調べてみたところでは、福島県内での相場は50平米で8000円～15000円ほどのようです。インターネットでの依頼は不安に感じるかもしれませんが、顔写真や口コミ評価が掲載しているページもあり、安心して依頼できそうです。

トラブル予防のためにも、草刈りは定期的に行いましょう。



ベストファームエステートの空地空家管理サービスなら草刈り年2回

ベストファームエステートでは一部のエリア限定ですが、将来的な有効活用したい空地空家の管理サービスを承っております。草刈りが必要な時期を判断し、年2回、特別価格1坪当たり660円～にて対応いたします。草刈りの価格についても相場と大きく変わりませんし、あわせて、空地空家の状況の変化についても所有者様へご報告させていただきますので安心感が違います。エリア、出張費等の詳細についてはお気軽にお問い合わせください。



宅地建物取引士 / 実家片づけアドバイザー®

ベストファームエステートいわき店
吉原 明日香 Asuka Yoshihara

実家片付けだけでなく、相続、不動産の売却、お住まい探しまで幅広く相談対応。