



【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052) 264-4867 FAX (052) 261-3558

株式会社 真永通商 令和2年 7月 Vol.26 No.129

発行責任者 千葉 専司 編集委員 樋口 恵子 URL: https://www.shineigr.co.jp E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp

第42期の社員総会で「販売・受託 契約達成事例 報告会」が開催されました。



賃貸斡旋課 担当主任 長嶺 紀英

近年毎年行われる社内行事で、日常では違う仕事をしている方の業務内容を聴くと、自身の業務の幅も広がりますし、総合不動産、建築の会社としてよりお客様にワンストップサービスを提供できるチャンスが広がるように思います。そしてなにより自己成長に繋がります。

賃貸斡旋課の私としては、部署柄特に派手な成功事例などは無いのですが繁忙期の振り返りを報告させて頂きました。具体的な内容は個人情報もある為ここでは申し上げますが、今年の繁忙期の通年との相違点は大きく2つありました。①コロナの影響 ②民法の改正です。日本では2月初旬頃から感染が確認され始めたコロナですが、感染拡大が進むにつれ多様なリスク管理が求められました。感

ピタットハウス栄南店 賃貸斡旋課 真永栄ビル1階



染を防ぎながらどう接客するのか、新築物件やリフォーム前に決められたお部屋は入居日までに間に合うのか、連絡が繋がりにくい状況もありました。また民法の改正により契約書類の変更が求められる、その変更日が各社、オーナー様等により異なったため、対応に時間を要しました。一つ一つの事柄に対し都度細かく対応することによりお客様にご迷惑のかかる事無く乗りきれたいと思います。大変な時期でも契約して下さったお客様、そんなお客様に感謝し全力で対応したシヨップ員、その対応に感謝していただき、リピートや紹介を頂く。感謝の連鎖が生まれる。そんなシヨップを目指し、今後も尽力してまいります。

不動産相続セミナー 武村 真一

先月のお話ですが、過去セミナー参加者のS様(82歳女性)よりお電話にてご相談をお受けしたお話を紹介させて頂きたいと思っております。

突然役所より、知らない方の固定資産税を支払ってください、という案内が送られてきたとのこと。このような案内は大体が突然くると思われず。

お話を伺っていると名前程度は、なんとなく聞いたことはあるものの、会ったこともない方で、同じ案内が他のご姉妹にも届いていたようです。

どなたの分かと言いますと、父方の遠縁の方でした。会ったことも無い遠縁の方の相続人として固定資産税を支払ってくださいということ。Sさんはその遠縁の方の相続人であることを、当然知る由もありません。

Sさんは「このまま放っておいても良いですよね!」とおっしゃったので、相続人であることを知った時から3ヶ月以内であれば「相続放棄」ができること、放置して3ヶ月が経過すると相続を認めたとことになることを説明しました。

結果はもちろん相続放棄をされることとなりました。そこで相続放棄は簡単にできるのでしょうか?ということですが弁護士や司法書士の先生に依頼すると諸経費が発生します。

ご自身で家庭裁判所にて手続きをしないと実費だけとなります。このことをお話ししたところ、度自分でチャレンジしてみたいということ。ご自身で手続きをされ、思ったより簡単でした!という報告を頂きました。

このように、突然私たちの身に覚えがないことが降りかかってくることもありますので、まずは誰かに相談することが大切です。

ご心配なことが不安なことがありましたら何なりとご相談ください。

自粛しておりました相続セミナーの開催が決定しました!

令和2年7月17日(金)13時 「知らなきや損する!認知症対策のコツ」

令和2年7月28日(火)13時 「知らなきや損する!遺産分割のコツ」 場所:瑞穂生涯学習センター

「スタッフ紹介」

賃貸斡旋課 営業 西田 正明

資格 宅地建物取引士 FP2級

特技 ゴルフ 将棋

趣味 ジョギング 読書 旅行

「完走」

よーいバーン! 100分マラソンのスタートと共に約300名の老若男女のランナーが走り出し、周りの観衆から多くの声援が聞こえてきました。私が100分マラソンの参加を決めたのは仕事絡みでした。ランニングは10年ほど続けていたもので、声を掛けて頂きランナーとして走る事にしました。いつも自分のペースで5キロ、10キロをランニングしていますが、大会に参加すると完走、走った距離も記録されますので大会に向けてコンディションを整え順調に体も仕上がってきました。1キロメートル6分が自分のペースでしたので、100分で17キロ走ると決め、大会の日が来ました。天気は快晴となり、気温はグングン上昇し、リタイヤする人、座り込む人を見ながらマラソンをしていましたが私も60分を過ぎたころから暑さで体に疲れがでてきて暑さとの戦いでした。日頃の調整は涼しい時間に走っていましたので、残り40分はマラソンが辛く感じました。完走はできないかもと、弱気になりながら周りのランナーに付いて走ったり、周りの声援に励まされたりしてなんとか100分完走する事が出来ました。距離も17キロメートル走り、暑さの中でやり遂げた感覚はなんとも良いものでした。ランニングは続けています。涼しい時間に走るのが良いなと感じながら、



コロナウイルスの影響による

「内定取消」「休業中」「派遣勤務」「転職」で

お悩みの方!!

お客様から「ありがとう」と感謝されるやりがいのあるお仕事、「ゆうゆう未来館」で働いてみませんか?

名古屋市内に4ヶ所、春日井市、みよし市、稲沢市、小牧市、岩倉市、岐阜県に3件と幅広く事業所がございます。資格支援制度があり安心してお仕事をして頂けます。この度、サービス拡大でスタッフ募集しておりますので、この機会をお見逃しなくご連絡お待ちしております。

お問合せ先 株式会社真永通商 052(264)4867 採用担当:早崎



知ってるようで知らない 名古屋市の町名よみあてクイズ

- ①主税町 ②水主町 ③真咩町 ④大殿町 ⑤御荻町 ⑥土古町



離婚の不動産財産分与

税金問題を解説!!

こんにちは、売買流通課の金田賢道です。

「離婚の不動産の財産分与、税金はどうなるの?」

という問題です。



家を財産分与でもらったけど、(逆に、あげたけど)税金がかかるのでは、払っていけない・・・という不安があります。

では、離婚による財産分与で課税される不動産の税金としては、

- ① 登録免許税
- ② 不動産取得税
- ③ 不動産譲渡所得税

まず、これらの税金を算出するには、「固定資産税評価額」という額が分からないと正確に算出できません。固定資産税評価額とは、各市町村が算出する固定資産税の基準となる価格です。時価とは異なり、毎年1月1日に出される標準地の地価公示価格の70%に相当する価格です。こちらの金額を元に固定資産税はもちろん、登録免許税、不動産取得税が計算されます。税率は税金の種類によって異なります。毎年送られてくる「固定資産税の納付書」にも評価額が書かれています。納付書が無ければ、「固定資産税評価証明書」を役所で取得すればわかります。

① 登録免許税

財産分与して不動産贈本の名義変更をする時に納付する税金です。財産分与の登録免許税は、1000分の20です。つまり、固定資産税評価額の2%で計算したら出ます。1,000万円の評価額なら、20万円です。



② 不動産取得税

不動産を取得するとかかる税金です。離婚による財産分与の場合、夫婦の財産の清算や離婚後の生活の保障のために行われるものであれば、不動産取得税はかからないことがほとんどです。ただし、以下の場合ばかりです。

- ① 財産分与ではない贈与
- ② 財産分与された不動産が夫婦の財産分与としてあまりに多額の場合
- ③ 離婚が贈与税や相続税の脱税の場合と判断された場合等です。



③ 不動産譲渡所得税

不動産を売却し、利益に対してかかる税金です。離婚の財産分与で不動産を贈与する場合、不動産を時価で売ったことと同じに見なされます。(その逆で財産分与を受けた方は、時価で買ったことと同じに見なされます)そのため、不動産を渡す方に譲渡所得税が課税されます。不動産を買った金額から、財産分与時点で時価が上がっていたら、利益が出てしまい、利益に対して、20%(5年以上所有の場合)から40%(5年以内所有の場合)が課税されます。ただし、「居住用財産の3,000万円の特別控除」という控除があり、利益が3,000万円未満なら税金がかからないという特例があります。通常、この特例は、夫婦間等の親族間では適用されませんが、離婚による財産分与の場合、財産分与する時点で離婚が成立しているため、親族ではなく他人の扱いになるため、この特例が利用できません。そのため、3,000万円以上の利益が出なければ税金はかかりません。

注意点

税金に関する情報は一般的な現時点での税制を記載していますが、財産分与の金額、離婚協議によって異なります。また、税務申告をすることが必要です。離婚による財産分与の税金に関しては、税金の専門家である税理士にしっかりと相談し、申告等に関しては、専門家に依頼するようにしましょう。

家族傷害保険

高齢者住宅課 ファイナンシャルプランナー 河原 克己

80歳の義母と同居するお嫁さんから「義母の加入出来る保険ってありませんか?」と相談を受けました。

義母は毎朝4時に散歩に出かけていて事故にでもあったら心配でしょうがないとの事。年齢的にもう保険に単独で加入することは出来ません。そこで、家族傷害保険を提案しました。

同居する家族全員が補償の対象になります。

その方は、契約者が嫁本人と義母だけが対象範囲の本人親族型に加入されました。義母が病気で、健康状況や年齢に関係なく傷害保険は加入することができます。

毎月二千円で加入して4カ月後に散歩中に事故に遭い、保険金を受け取りました。高齢者は、日常生活の中で事故によるケガ、骨折のリスクが高いです。本人 五百万円・親族 三百万円のタイプの場合で、年払い一万四百十円です。

お客様のお役にたてるよう、保険、老後の心配、不動産等のアドバイスをお気軽に頂いておりますので、お気軽にご相談下さい。



「ナゴヤ新型コロナウイルス感染症対策事業継続応援金」について

浅井総合法務事務所 司法書士 浅井 健司

新型コロナウイルスの感染症対策でこれまでの生活や働き方に大きな変化がもたらされました。どのようなライフスタイルであったとしても、皆様、大きな影響を受けられていることかと思えます。普段は法的なアドバイスを中心に記事を書かせていただいておりますが、今回は、申請漏れをすることがないように、名古屋独自制度の給付金について記載をさせて頂きます。

政府が行う一人一律10万円の「特別定額給付金」以外に、名古屋市独自制度の給付金に「愛知県・名古屋市新型コロナウイルス感染症対策協力金(50万円)」や「名古屋市理美容事業者休業協力金(県・市で20万円)」、「名古屋市理美容事業者継続応援金(10万円)」等がありますが、それらの対象とならず、給付を受けていない中小企業や個人事業主、その他法人で、基本的に休業要請を受けていない業種であっても、個人消費者と対面サービスをして事業をしている方にも1事業10万円の給付がなされます。申請を見落としがちになりそうですので、ご自身ももし対象になるようでしたら、是非交付申請をして頂きたいと思えます。

6月下旬に受付が開始され、まだ詳細の決定は現時点(6月中旬)では公表されていない状況ですが、対象となるのは、大まかに、社会福祉施設等、医療施設、生活必需物資販売施設、食料提供施設・宿泊施設、交通機関等・金融機関・官公署等、その他となっています。いわゆる小売り事業や喫茶店、下宿、会計事務所等の事務所、不動産仲介業、ペットショップやクリーニング店まで、幅広く対象となっています。ご自身の事業が対象になっているか名古屋市のホームページ(<http://www.city.nagoya.jp/keizai/page/000128891.html>)を一度確認いただくことをお勧めします。また、それでも分からない場合は左記の通り、コールセンター(午前9時から午後5時まで土日祝日も対応)も用意されていますので、電話での確認も可能です。

経済局新型コロナウイルス感染症対策プロジェクトチーム(事業継続応援金担当)

コールセンター:052-2287007 電子メールアドレス:nagoya-ouenkin@keizai.city.nagoya.lg.jp

いろいろな情報が錯綜しており、また勘違いや知識の混同も出てくるかと思います。なかなか公の広報のみでは正しく伝わらないことも多い状況ですので、「注意をお願いします」。