不動産あれこれ掲示板

相続物件売却、その前に

1. 相続登記を完了させる

相続した不動産を売却するには、相続登記を完了させる必要があります。相続登記とは、相続に伴って不動産の名義を変更する手続きです。相続登記を完了させないと、不動産を売却することができないため、必ず事前に手続きを済ませておきましょう。

2. 相続税を納付する

相続不動産の評価額によっては、相続税の納付が必要になる場合があります。相続税を納付しないと、売却後に相続税の追徴課税を受ける可能性があるため、注意が必要です。

相続税の納付額は、相続不動産の評価額や相続人の人数などによって異なります。相続税の納付額を把握するためには、税理士などの専門家に相談することをおすすめします。なお、相続する不動産が空き家の場合は、税金の特例で節税を図ることができる場合もあります。

教えて！ふくろう博士さん！不動産売却相談室

不動産のふくろう博士

Q. 不動産の売却ってクーリングオフできますか？

購入者側で宅建業者が売主の場合は、一定条件を満たす場合にクーリングオフの適用はあるのですが、質問者様が売主の場合は、クーリングオフの規定は適用されません。契約書に解約のときはどうするか書いてあるので、それに従うことが原則になります。買主には適用される消費者保護規定が、売主となる場合には適用されないことがありますので注意が必要です。

当社のご紹介

熊本の不動産のご相談はお任せください

㈱西日本ハウジング

◆住所：熊本市中央区黒髪 3-11-26
◆TEL：096-343-1515
◆FAX：096-343-1550
◆URL：https://kurokami.info
◆営業時間：9:00～18:00(水曜定休日)
済々黌高校前バス停 停歩 2 分です。お気軽にお立ち寄りください。

熊本市の不動産のことはぜひ当社へご相談下さい

代表取締役　福岡範之

西日本ハウジングジャーナル 2023 年 12 月号

西日本ハウジングと地域の皆さまのコミュニケーション情報誌

西日本ハウジングジャーナル

2023 年 12 月号

今月のピックアップテーマ

お隣の木の枝が うちの方に伸びてきた！

◆越境してきた枝がある！さてどうする？

境界とは、境界線を越えていたり、跨いでいたりすることを指します。敷地の樹木の枝や葉が敷地の境界線を超えて、隣の家にはみ出しているケースも越境にあたります。実は、例え、ご自分の所有地であっても、空中にあるお隣の樹木の枝などを勝手に切ることはできません。あくまでもお隣の方の所有物であるからです。

◆でも伐採を隣の方に頼むことはできます

勝手に切ることはできませんが、お隣の方に伐採をお願いすることはできます。これは民法で規定されています。不思議ですが、空中ではない「根」であれば、自分で伐採することはできます。こちらも民法の規定です。

お隣に頼んだときに「じゃあ勝手に切って」と言われても、どのくらい切ってもいいのかなどをお互いに決めておかないと、「言った」「言わない」のような水掛け論的なトラブルになることもあるので注意が必要です。

◆お隣が応じてくれないときはどうする？

お隣同士ですから上手に話がまとまればいいのですが、そういうわけにはいかない場合もあるでしょう。「切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相応の期間内に切除しないとき」など、枝の切除を求めたのにも関わらず応じてもらえなかった場合や、強風などで倒壊する危険性がある時などの「急迫の事情があるとき」は、越境された所有地側で切除しても良いことになっています。「相応の期間」とは、枝を切るのに必要な期間、一般的に 2 週間～1 か月程度といわれます。その他にも、家屋などに接触し、屋根や外壁などに傷を付ける恐れがある場合や、隣地の所有者が不明、行方不明という場合もやむを得ない場合にあたり、切除が認められるケースがあります。

空き家問題などの延長で、このような問題に直面する可能性もありますので、知識として知っておいてください。

ゆったりぽん！ 022

作者 ようみん

定休日です

12 December 2023 年

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

1 January 2024 年

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

2 February 2024 年

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29		

西日本ハウジングジャーナル 2023 年 12 月号

戦国時代のクリスマス

キリスト教とともに伝来したクリスマス

日本初のクリスマス会が行われたのは 470 年以上前。日本にキリスト教が伝来した 3 年後の 1552 年 12 月と考えられています。記念すべき日本初のクリスマス会の舞台となったのは、周防国（現在の山口県山口市）で、イエズス会の宣教師が日本人の信者を招いて降誕祭のミサを行ったのだとか。記録によれば、前夜から信者たちが集まり、夜通しでミサと説教を行ったあと、みんなで食事を囲んだそうです。とても厳かで貧しい人への施しも行われたようです。

戦（いくさ）の最中にクリスマス

戦国時代、武将・松永久秀がクリスマスを理由に「クリスマス休戦」を命じたというエピソードがあります。宣教師ルイス・フロイスの記録によれば、当時、合戦中だった松永家中の武士と三好家中の武士のなかにいた一部のキリシタンが敵味方の垣根を越えて共にクリスマスを祝いました。

なお、当時はクリスマスではなく、ポルトガル式に「ナタラ」と呼ばれていたそうです。ナタラには「産まれる」「生誕」という意味があります。

意外に当たるぞ！今月の不動産占い

待ち人来る。不動産売却では買主さんが現れる可能性大。	ガーデニングで緑に触れることで健康運と恋愛運がアップします。
DIYを始める方は、緑系統の色使いをすると運気が舞い込む。	水回りを奇麗にしておけば2024年上半期の運気を逃さない。
中古マンションを探している方は、理想の物件に出会える可能性大。	空き家をお持ちの方は、売却を検討するタイミングです。
投資物件の売却には、最高のタイミングが到来します。	不動産投資を考えている方は、偶数日の物件チェックに好機が宿る。
引越し先のマイホームで人柄のとても良い隣人に恵まれる。	相続物件のある方は、物件売却をするならば絶好のタイミング。
リフォームの際は玄関を見直すと運気が舞い込んでくる。	マンション売却を始めるなら運気のめぐる最高のタイミング。