



～養子縁組で相続税の節税～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



海外居住の相続人がいる場合、遺産分割協議はどうすればいいのか?国際結婚、海外留学、海外勤務等によって海外居住者の方も増えてきています。遺産分割については日本の民法が適用されます。相続人全員で話し合いを行い、遺産分割協議をしなければなりません。

1.署名証明

日本に住民登録をしていない海外に在留している方に対し、日本の印鑑証明に代わるものとして日本での手続のために発給されるもので、申請者の署名(及び捺印)が確かに領事の面前でなされたことを証明するものです。署名証明には2種類の様式があります。ひとつは署名を単独で証明する「単独タイプ」と、署名押印が必要な文書と綴り合わせる「綴り合せタイプ」です。「単独タイプ」は、署名押印をする書類を領事館へ持参することなく発行されますので、署名押印する書類が作成されていなくても、事前に署名証明を取得し準備しておくことが可能です。また、1枚が独立していますので、手続によっては複数の書類に使いまわしをすることも可能です。「綴り合せタイプ」は、署名押印をする書類にされたサインを証明するものであり、その書類が手元になければ発行ができません。また、書類と綴り合わされるので他の書類に使い回しができず、書類の数だけ署名証明の発行が必要です。単独タイプの方が印鑑証明書に近く、便利であるように思われますが、単独タイプは綴り合せタイプと比べると信頼性が劣ることは否めません。また、署名証明を提出する機関により要求されるタイプが異なります。相続手続きの場面では、不動産登記のためのサイン証明は遺産分割協議書への綴り合せタイプでなければならないことが多く、金融機関への提出は単独タイプが良い場合があります。しかし、不動産登記でも登記所によっては単独タイプでの手続きが可能である場合もありますし、また金融機関によっては綴り合せタイプを必要とする場合もありますので、署名証明の取得前にしっかりと確認しておくことが必要です。

2.在留証明

相続登記において登記名義を取得する相続人の住民票が必要になります。日本国内に住所を有しない場合は住民票が取得できません。その代わりとして「在留証明」が必要になります。在留証明書は、外国にお住まいの日本人がどこに住所(生活の本拠)を有しているか、又は、どこに住所を有していたかをその地を管轄する在外公館が証明するものです。在留証明は、一般的には現在外国にお住まいの方(日本に住民登録のない方)が不動産登記、恩給や年金手続、在外子女の本邦学校受験の手続等で、日本国内の提出先機関から外国における住所証明の提出が求められている場合に発給される一種の行政証明です。

日本国内に相続人全員がいる場合の手続きとは異なり、書類を集めるのも苦労します。また、外国語記載の書類は、日本で手続きする際には、日本語翻訳も必要になるため書類の準備にはひと苦労です。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp

Ranz News

2024年4月 No.117号



わたしたちグループは、心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し、「信頼」される企業、「安心」を与える企業を目指します。

Ranz Group

miniTech
west japan

CONQUEST

アイ

RANZ OFFICE SUPPORT

満室経営のための条件とは? 入居者が求める住宅設備

賃貸住宅の設備は、入居者が物件を選ぶ際に重視するポイントと言えます。適切な設備を入れなければ入居者から選ばれない物件となってしまいますので、求められる最低限の設備が重要となります。今回は、昨年10月に全国賃貸住宅新聞より発表された「人気設備ランキング2023」から、単身者、ファミリー層の入居者が求める、必須の住宅設備を改めてご紹介します



エアコン



TVモニターホン



室内洗濯機置場



無料インターネット



独立洗面台



温水洗浄便座

単身、ファミリー共に、第1位はエアコンです。設置費含め、6畳用でも1台当たりの相場が約8万円前後かかりますので、入居者にとっては入居時の費用負担が軽減され、非常に喜ばれる設備です。入居者のニーズは変わってきており、設備としてあって当たり前のものでないと、マイナスの評価となってしまいます。以前は付加価値に思えたものが最低限必要な設備となり、次々に新しいサービスや付加価値が生まれています。満室経営をお考えの大家さんは、ぜひ参考にしてみてください。

今月のTopics

- ◆ 満室経営のための条件とは?
- ◆ SUUMO住みたい街ランキング2024関西版
- ◆ 海外居住の相続人がいる場合の相続手続き



「SUUMO住みたい街ランキング2024 関西版」

「梅田」が3年連続で1位 得点ジャンプアップランキングでも「梅田」が1位
 「本町」・「尼崎」が躍進株式会社リクルートにて、関西(大阪府・兵庫県・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県)に居住している人を対象に実施したWEBアンケート形式による「みんなが選んだ住みたい街ランキング2024 関西版」が発表されました。

【関西】住みたい街(駅)ランキング

2024年 順位	2023年 順位	2022年 順位	2021年 順位	2020年 順位	2019年 順位	2018年 順位	駅名(代表的な沿線名)	2024年 得点
1位	1位	1位	2位	2位	2位	2位	梅田(地下鉄御堂筋線) ※1	1328
2位	2位	2位	1位	1位	1位	1位	西宮北口(阪急神戸線)	1043
3位	3位	3位	3位	3位	3位	3位	神戸三宮(阪急神戸線) ※2	687
4位	4位	4位	4位	4位	4位	4位	なんば(地下鉄御堂筋線)	571
5位	5位	5位	5位	5位	8位	7位	天王寺(地下鉄御堂筋線) ※3	463
6位	6位	6位	6位	6位	5位	6位	夙川(阪急神戸線)	395
7位	8位	7位	7位	7位	10位	5位	千里中央(北大阪急行)	385
8位	11位	9位	10位	7位	9位	9位	江坂(地下鉄御堂筋線)	342
9位	9位	8位	9位	10位	7位	11位	京都(JR東海道本線)	333
10位	7位	10位	11位	11位	12位	10位	草津(JR東海道本線)	314
11位	10位	12位	8位	9位	6位	8位	岡本(阪急神戸線)	272
12位	15位	15位	25位	31位	24位	29位	烏丸(阪急京都線) ※4	270
13位	18位	17位	22位	25位	30位	25位	本町(地下鉄御堂筋線)	256
14位	16位	19位	13位	17位	17位	17位	芦屋川(阪急神戸線)	252
15位	12位	13位	12位	13位	11位	12位	宝塚(阪急宝塚線)	247
16位	19位	16位	27位	24位	25位	34位	明石(JR山陽本線) ※5	245
17位	14位	23位	15位	18位	19位	18位	京都河原町(阪急京都線)	227
18位	22位	14位	23位	21位	22位	22位	高槻市(阪急京都線)	226
19位	21位	11位	21位	15位	16位	13位	神戸(JR東海道本線) ※6	225
20位	29位	26位	19位	23位	23位	21位	新大阪(地下鉄御堂筋線)	205

【関西】住みたい自治体ランキング

2024年 順位	2023年 順位	2022年 順位	2021年 順位	2020年 順位	2019年 順位	2018年 順位	自治体名	2024年 得点
1位	1位	1位	1位	1位	1位	1位	兵庫県西宮市	1433
2位	2位	2位	2位	2位	2位	2位	大阪府大阪市北区	1127
3位	3位	6位	9位	10位	12位	24位	兵庫県明石市	825
4位	4位	7位	5位	6位	7位	7位	大阪府大阪市天王寺区	812
5位	5位	3位	4位	3位	3位	3位	兵庫県神戸市中央区	797
6位	7位	4位	3位	5位	5位	5位	大阪府大阪市中央区	707
7位	6位	5位	6位	4位	6位	6位	大阪府吹田市	656
8位	11位	14位	14位	13位	13位	11位	大阪府大阪市福島区	540
9位	8位	8位	10位	8位	9位	9位	大阪府豊中市	532
10位	16位	12位	11位	14位	14位	13位	滋賀県大津市	514
11位	14位	11位	13位	12位	17位	14位	大阪府高槻市	511
12位	12位	9位	7位	11位	10位	8位	京都府京都市中京区	509
14位	10位	10位	7位	7位	4位	4位	兵庫県神戸市東灘区	509
15位	9位	16位	18位	17位	18位	23位	滋賀県草津市	482
16位	12位	13位	12位	9位	8位	10位	兵庫県芦屋市	454
17位	15位	19位	16位	24位	24位	20位	大阪府大阪市西区	449
18位	20位	15位	15位	15位	15位	19位	奈良県奈良市	421
19位	17位	17位	22位	26位	26位	25位	兵庫県姫路市	394
19位	21位	24位	22位	19位	25位	29位	兵庫県尼崎市	389
20位	18位	18位	17位	15位	11位	15位	兵庫県神戸市灘区	370

【関西】得点ジャンプアップした街(駅)ランキング

2024年 順位	駅名(代表的な沿線名)	2023年と 2024年の 得点差
1位	梅田(地下鉄御堂筋線) ※1	+109点
2位	大和西大寺(近鉄奈良線)	+45点
3位	本町(地下鉄御堂筋線)	+40点
4位	新大阪(地下鉄御堂筋線)	+34点
5位	江坂(地下鉄御堂筋線)	+32点
	烏丸(阪急京都線) ※4	+32点
	十三(阪急神戸線)	+32点
	尼崎(阪神)(阪神本線) **3	+32点
9位	尼崎(JR)(JR東海道本線) **3	+31点
10位	明石(JR山陽本線) ※5	+30点

【関西】得点ジャンプアップし自治体ランキング

2024年 順位	自治体名	2023年と 2024年の 得点差
1位	大阪府大阪市北区	+130点
2位	大阪府大阪市東淀川区	+75点
3位	兵庫県神戸市中央区	+64点
4位	滋賀県大津市	+63点
5位	京都府京都市東山区	+59点
6位	兵庫県神戸市西区	+55点
7位	京都府京都市南区	+54点
8位	兵庫県西宮市	+48点
9位	大阪府大阪市福島区	+46点
10位	京都府京都市北区	+45点

▶参考情報:駅すばあと路線図(複数の駅が「地下通路/連絡通路でつながっている」と表示されている場合には同じ駅として集計)表中の※印は2022年より得点を合算しはじめた/合算方法が変わった駅の集計結果(本リリース4ページ参考資料参照)
 表中の**印は名称が同じ複数の駅を2022年調査から別の駅として集計した結果
 ▶複数路線が乗り入れている駅の代表的な沿線名は、回答時に選択された路線のうち最も多い得点を獲得した路線を表示