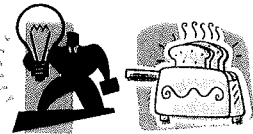


地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

8-9月号



発行日2018年8月

今月のトピックス

配偶者居住権が創設され 所有権譲渡後も住宅確保

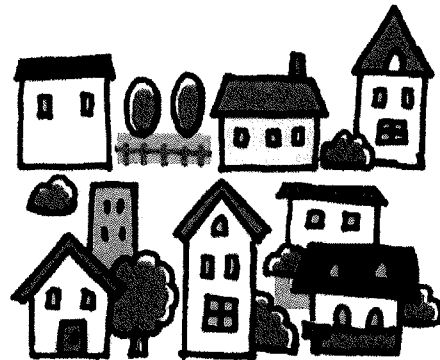


Q.

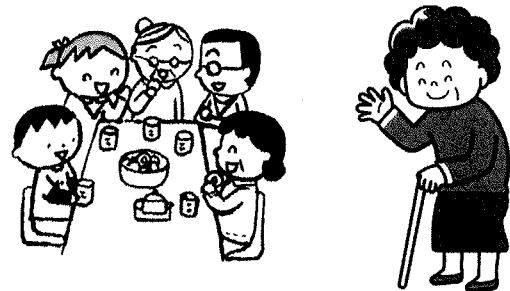
今回の相続に関する民法改正案について教えてください。

A.

今年3月に、遺産相続などに関する民法改正案が閣議決定されました。民法の相続分野においては、約40年ぶりの見直しとなり、今国会で施行時期も含めた改正案が成立する見通しです。今回の改正案の主なポイントとしては、①自筆証書遺言の見直し、②配偶者の居住権を保護する制度、③夫婦間の自宅の贈与等を保護する制度、④預貯金債権の仮払制度、⑤相続人以外の者の貢献を考慮する制度などが挙げられます。今回はその中から、配偶者の居住権をテーマにご紹介します。



現行民法のもとでは、相続が発生した際に残された配偶者が住み慣れた自宅を他の相続人などに明け渡さなければならないケースが発生しています。そのため、今回の改正案では、配偶者が引き続き現在の自宅に住み続けることを認める配偶者居住権が創設される予定です。



今後は、自宅の権利を所有権と居住権とに分けることで、配偶者が居住権を選択すれば所有権が他の相続人に渡った場合でも、亡くなるまで安心して住み続けることが可能となります。もちろん、現在でも、配偶者が自宅の所有権を相続すれば居住し続けることはできますが、もし遺言者がなく法定相続分での遺産分割になった場合、自宅の評価額が高額になると、その分、預貯金など他の相続財産は少なくなってしまうのです。

一方、今回創設される居住権の評価は、配偶者の年齢や平均寿命などをベースに行います。従って、高齢になればなるほどその評価額は減少するので、相続できる預貯金は多く

なります。つまり、配偶者が自宅の所有権を相続するより、居住権を取得することで、自宅に住み続けながらその他の財産をより多く相続できるということになるのです。その反面、配偶者の年齢が若いと居住権の評価額が高くなり、所有権とあまり変わらない金額となるのがこれからの課題となりそうです。

また夫婦間の自宅の贈与等を保護する制度において、婚姻期間が20年以上の夫婦が自宅を生前贈与または遺贈した場合その財産は遺産分割の対象から外れることとなります。

こちらに残された配偶者が、自宅に住み続ける権利や生活費としての預貯金を確保するためのものです。

新興企業が大半占め、市場急拡大

このところの相次ぐ経営破綻で社会問題化しているシェアハウス。東京商エリサーチが保有する企業データベースから営業種目に「シェアハウス」「ゲストハウス」が記載され、今年3月末までに倒産・休廃業・解散していない752社を抽出し、特別レポートをまとめた。

それによると、シェアハウス業者の業歴は5年未満が6割で、5年以上10年未満を合わせると8割となり、新興企業が多い業界であることが分かった。

また、資本金別では、1,000万円未満が84.4%となり、小規模資本の企業が大半を占める。

都道府県別では東京都が最多、次いで京都府、大阪府、神奈川県が続く。大阪市や首都圏に本社を置く企業が多いが、京都府や北海道、沖縄県などインバウンド需要が高い地域に本社を構える企業も目立つ。

全体のうち、直近3期の売上高が分かった124社についてみると、2015年の売上高合計は579億円、2016年は665億円、2017年は807億円となり、2年で4割増と急増している。シェアハウスの市場規模が急速に拡大していることが分かる。

シェアハウス業者752社 業歴別

業歴	社数	構成比
30年以上	33	4.39%
20~30年未満	25	3.32%
10~20年未満	76	10.11%
5~10年未満	136	18.09%
5年未満	452	60.11%
個人企業他	30	3.99%
合計	752	100%

シェアハウス業者752社 資本金別

業歴	社数	構成比
5億円以上	1	0.13%
1億円~5億円未満	8	1.06%
5千万~1億円未満	16	2.13%
1~5千万円未満	92	12.23%
1百~1千万円未満	458	60.90%
100万円未満	97	12.90%
個人企業他	80	10.64%
合計	752	100%

都道府県ランキング

順位	都道府県	社数	構成比	順位	都道府県	社数	構成比
1	東京都	285	37.90%	6	愛知県	29	3.86%
2	京都府	82	10.90%	7	兵庫県	25	3.32%
3	大阪府	56	7.45%	8	福岡県	20	2.66%
4	神奈川県	49	6.52%	8	沖縄県	20	2.66%
5	北海道	33	4.39%	10	千葉県	17	2.26%

政府「所有者不明土地対策推進の工程表」

2020年までに制度改正へ

所有者が分からない土地解消に向けて、課題や必要な対策などの工程表を公表した。

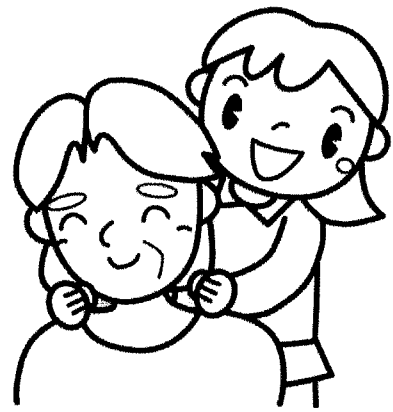
土地所有者の責務の明確化、相続登記の義務化、土地放棄の仕組みについて、2020年には制度の見直しを実現する。このほか、地籍調査の迅速化や、登記簿と戸籍の連携も目指す。

2020年には制度の見直しを実現する。このほか、地籍調査の迅速化や、登記簿と戸籍の連携も目指す。

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表案(抄)

課題等	2018年	2019年	2020年
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案等 ・公共的目的の利用を可能とする新制度 ・財産管理制度の申立権を市町村等へ付与 ・長期間相続登記未了土地を解消する新制度 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度	新制度の準備 ・土地取引に係る所有者探索の合理化等(マニュアルの周知等) ・共有私法ガイドラインの周知等	新制度の施行	
土地所有に関する基本制度の見直し ・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害 ・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ	検討の方向性を明示 ・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討 ・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討	制度改正の具体的な方向性を提起 国土審議会とりまとめ(2月) ○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性 ○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性 国土審議会(法改正に向けた作業)	期限を区切って改正を実現 ○民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し ○国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し
登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討 ・熟慮期所有者の記録が「A外〇名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害 ・相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・過疎地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化	・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化 ・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討 ・所有者が土地を手放すための仕組み(所有者の放棄、その帰属先等)を検討	研究会とりまとめ(2月) ○変則型登記の解消に係る法的措置(通常国会) ○左記の仕組みの構築に向けた具体的な方向性・検討課題を幅広く提示 法制審議会(法案要綱の策定に向けた作業)	○民事基本法制の見直し
土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等 ・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難	・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討	○戸籍副本の管理システムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するのために必要な法整備等	○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備

賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【JR中野東駅前、地域密着18年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



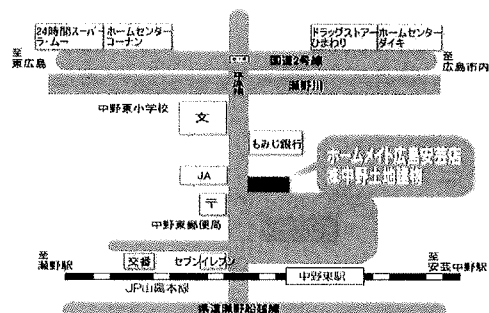
TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物 広島県知事(4)第8792号

かき氷の季節ですね♪



【広告有効期限】平成30年9月30日

社長の独り言



2ヶ月ぶりのよまやま情報となります。先月はお休みさせていただきまして、ありがたうございました。先月の豪雨災害は想定外のもので、今でも対応に追われています。私は豪雨当日は店におりました。夕方あたりから特に雨が激しくなり、店の者は皆早々と帰社しました。それからも雨足はどんどん強くなり、万が一の為、なるべく物を上の方にあげて、店外の物は全て店内に収めたりしていると、雨足はさらに強くなります。どうにも店が心配になり、一晩店で通りを掃除しようと思い、食べ物や、一晩泊まるための準備の為、近くのコンビニ、ホームセンター、スーパーへ歩いて行ってみると、コンビニ店内には食べ物ほとんどなく、ホームセンターは店内から川のように水が流れてきて、スーパーは閉まっていました。そして、何も買えないまま店に戻ると、娘からメールが・・・どうやら大学生の息子が車で帰宅途中で、国道2号線周辺の冠水などで渋滞して瀬野付近で立ち往生しているようです。これは店でもっとしているわけにはいきません。車では帰れそうにないので、身支度をして、徒歩で、瀬野へ向かいました。途中、道路が冠水していたりして、水につかりながらもなんとか瀬野付近に近づいていくと、またも娘からメールが・・・どうやら近くの公民館に車を置いて、息子も家に帰ることができたようです。私も家までなんとかたどりつき、家族皆無事を確認できました。そして翌朝、国道2号線の崩落や、瀬野駅周辺が冠水しているのを見て、改めて、家族の無事に安堵しました。まだまだ元通りというわけにはいきませんが、一日も早い復興を願います。

今月の一冊

死ぬこと以外かすり傷

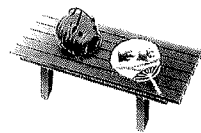
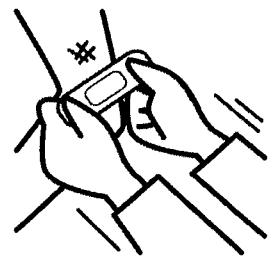


出版社/マガジンハウス 価格/1,512円
著者/箕輪厚介

NewsPicks Book編集長 箕輪厚介の初の著書。
ベストセラー連続！わずか1年で100万部突破！
天才編集者の革命的仕事術がここに明かされる！
生き方、働き方、商売の仕方。
今後5年で、すべてのルールが変わる。
今までのやり方を捨て、変化に対応できる者だけが勝つ。

- ・トラブルに見を投げろ！
- ・社員を奴隷にする会社は捨てろ！
- ・風呂敷を広げろ！
- ・丸裸になれ！
- ・努力は夢中に勝てない！

テレビドラマ「ハゲタカ」でこのセリフを叫んでました！



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「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をさせていただくこと」
- ・会社の場所

〒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-ty.co.jp

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

読んでいただきありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

