

今月のトピックス

配偶者居住権制度の新設

- ・登記可能で物件取得者や第3者に対抗可能
- ・財産評価算定方法は法律上の定めなし

近年、高齢社会の進展にともない配偶者の一方が死亡した場合に、他方の配偶者（生存配偶者）の居住権を保護すべき社会的要請が大きくなってきています。そのため、2020年4月1日施工の改正民法では配偶者居住権制度が新設されました。

この制度については、建物を所有している大家さんにとって関係が強く、関心がある方も多いと思います。そこで、今回は配偶者居住権制度の概要とその内容についてご説明いたします。

配偶者居住権とは、配偶者が相続開始時に被相続人が所有する建物に住んでいた場合に終身または一定期間、その建物を無償で使用することができる権利のことです。これは、建物についての権利を「負担付所有権」と「配偶者居住権」に分け、遺産分割の際などに、生存配偶者が「配偶者居住権」を取得し生存配偶者以外の相続人（兄弟姉妹など）が「負担付所有権」を取得することができるようにしたものです。「配偶者居住権」は完全な所有権とは異なり、自由に処分することができない分、評価額を低く抑えることができます。このため、配偶者はこれまで住んでいた自宅に住み続けながら、預貯金などの他の財産もより多く取得できるようになり、配偶者のその後の生活の安定を図ることができます。また、配偶者居住権は登記をすることができ、居住建物について、物件を取得した者そのほかの第3者に対抗することもできます。（改正民法1031条2項、605条の4）

配偶者居住権について留意すべき点としては、以下の3点が挙げられます。

①被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた時には、配偶者居住権を取得できないこと（改正民法1028条



1項但し書)。

②配偶者居住権は譲渡することはできないこと。

③居住建物の所有者の承諾をえなければ、改築もしくは増築、または第3者に居住建物の使用もしくは収益をさせることはできず（改正民法1032条3項）、これらに違反した場合居住建物の所有者が是正の勧告を行い、その是正がされないときは、居住建物の所有者は配偶者居住権を消滅させることができること（改正民法1032条4項）。

この配偶者居住権と、遺産分割が終了するまでの間、居住権を確保する配偶者短期居住権の制度により生存配偶者の保護が図られました。しかしながら、配偶者居住権の制度にはいまだ課題も多く、注意が必要な制度です。例えば、配偶者居住権の財産評価算定をどのように行うかどうかは、特に法律上の定めがなく、今後は注意が必要です。

「消費税増税前に購入した方がよい人って？」

10月の消費税増税の対策が政府原案に盛り込まれており、消費税の増税はほぼ確実だと思えます。自宅や収益物件といった不動産は、価格が大きいだけに、税率の引き上げ幅は2%といっても影響は決して小さくないと思います。

売買は9月末まで8%

原則は、引き渡し時点の税率が適用されます。分譲住宅やマンションのように売買契約を締結する場合は、引き渡

しが9月30日までに完了すれば、消費税は8%となり、10月1日以降に引き渡しを受ければ消費税は10%になります。

工事は請負契約日に注意

増税前の3月31日以前に建築・工事などの請負契約を行っている場合には、経過措置が適用され、10月1日以降の引き渡しでも消費税は8%が適応されます。

今回はこの消費税増税を目前にして、不動産オーナーでも購入する可能性のある「自宅」について、増税前と後、どちらに購入する方がよいかを考えてみました。

消費税増税によって影響を受けるのは住宅価格のみでなく、住宅ローン、ローンの申込手数料、家具・家電、引越し費用、保険料などさまざまです。消費税増税前にお

ける住宅購入のベストなタイミングは、消費税額だけを比較すれば、増税前の方が有利なのは明らかです。

しかし、増税後に取得するほうが得策という見方をする人もいるでしょう。なぜなら、住宅市場については次のような変化が想定されるからです。

- ・増税によって買い手が減少、売り手市場から買い手市場になる
- ・買い手が減少すれば、競合相手が減って選択肢が広がる
- ・買い手不在で価格が下落し、値引き交渉が可能になる

このように、消費税増税の前後において、どちらにもメリットとデメリットがありますが、こういう人は消費税増税後に購入した方がよいとい

えるポイントがあります。

それが、「すまい給付金」です。「すまい給付金」は、消費税引き上げによる住宅取得者の負担を緩和するために創設された制度です。

給付額と収入の目安

【消費税率8%の場合】

収入額の目安	給付額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

【消費税率10%:住宅ローンを利用する場合】

収入額の目安	給付額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

(※「収入額の目安」は扶養者が1人の場合をモデルにしています)

引き上げ後の消費税率が適用される住宅を取得する場合、引き上げによる負担を軽減するため現金の給付を受けられます。

●2014年4月から21年12月まで実施されます。

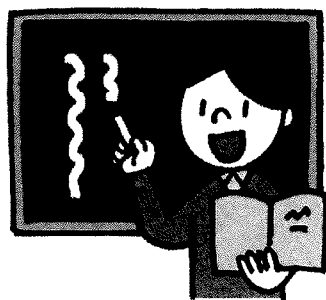
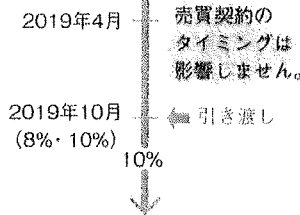
「消費税率8%」の場合は、年収510万円以下の人を対象として最大30万円給付しますが、「消費税率が10%」の場合は、収入額の目安が77

5万円以下の人を対象に最大50万円給付します。年収775万円以下の人は、「すまい給付金」の恩恵が確定しているという事です。両者を比べると分かりますが、年収が510万円〜775万円という人は、増税後に購入することで、本来なら給

付されなかった「すまい給付金」を手にできます。年収520万円の人なら、0円だったものが40万円を受け取ることができそうです。

逆に考えると、年収が775万円超の人は、増税にかかわらず給付金は一切もらえないので、増税前に購入する方が有利になる可能性が高いです。

最終決済が9月30日までに完了すれば消費税は8%



マンション不調が目立ち2ケタの成約減

3月の首都圏成約件数は前年同月に比べて13.5%減の2万5,750件となり4カ月連続のマイナスとなった。2ケタ減は昨年9月(13.4%減)以来。

成約で首都圏全体の4割超を占める東京23区が17.3%の大幅減となったのをはじめ、都下も12.8%減。千葉県は18.6%減で前月(15.4%減)よりいも減少幅が拡大した。

なお、昨夏より回復傾向が続いていた埼玉県は、居住用賃貸全体ではマイナスとなったものの、アパートが4カ月連続のプラスと堅調に推移している。

物件別にみると、マンションが16.4%減で

12月以来マイナスが続き、不調が目立つ。23区の20%減をはじめ、4エリアが15%を超える。マンション成約のうち、新築は27.4%減、中古も15.2%減となり、アパートとは新築・中古ともに2倍もの下げ幅だ。首都圏のアパートは9.5%減で、埼玉県を除いてマイナス。新築が11.8%減、中古が9.1%減。

一方、1戸当たりの賃料はマンションが1.9%下降の8.31万円で3カ月連続のダウン、新築が3カ月連続プラスなのに対し、中古は3カ月連続マイナス。

アパートは2.6%下降の5.92万円、新築が6カ月連続、中古も2カ月連続のマイナスだ。

所在地別の成約数および前年同月比

	2月		3月		マンション		アパート	
	件数	同月比	件数	同月比	件数	同月比	件数	同月比
東京23区	10,599件	▲6.7%	10,498件	▲17.3%	▲20.1%	▲10.9%		
東京都下	2,404件	▲4.1%	2,478件	▲12.8%	▲16.9%	▲6.3%		
神奈川県	6,814件	▲2.0%	7,415件	▲8.0%	▲8.2%	▲7.9%		
埼玉県	2,476件	8.4%	2,658件	▲7.5%	▲15.5%	1.0%		
千葉県	2,389件	▲13.8%	2,701件	▲18.6%	▲17.8%	▲20.0%		
首都圏計	24,682件	▲4.6%	25,750件	▲13.5%	▲16.4%	▲9.5%		

新築・中古別の平均成約賃料(1戸当たり)および前年比

	マンション(万円、%)						アパート(万円、%)					
	全体	比	新築	比	中古	比	全体	比	新築	比	中古	比
東京23区	9.55	▲2.1	11.13	▲1.7	9.34	▲1.9	7.00	▲2.5	8.25	▲7.6	6.79	▲1.6
東京都下	6.85	▲2.4	11.09	28.1	6.69	▲3.5	5.58	▲1.8	7.27	5.5	5.44	▲2.3
神奈川県	7.53	0.4	8.77	6.2	7.44	0.0	5.78	▲1.4	6.24	▲5.3	5.69	▲0.4
埼玉県	6.78	4.1	7.23	2.4	6.74	4.7	5.06	▲1.2	5.60	▲5.1	5.00	▲0.4
千葉県	6.47	▲5.8	7.37	▲6.7	6.44	▲5.0	4.95	▲6.3	5.90	▲6.8	4.84	▲5.5
首都圏計	8.31	▲1.9	10.23	1.7	8.12	▲2.1	5.92	▲2.6	6.86	▲5.0	5.78	▲1.9

東京都「ヒヤリ・ハット調査」

自宅以外での乳幼児の事故防止を

帰省先など自宅とは異なる住まいでの乳幼児の危険をテーマに、使い慣れない製品や異なる環境で使用した製品などによって起こった「ヒヤリ・ハット」経験を聞いた。

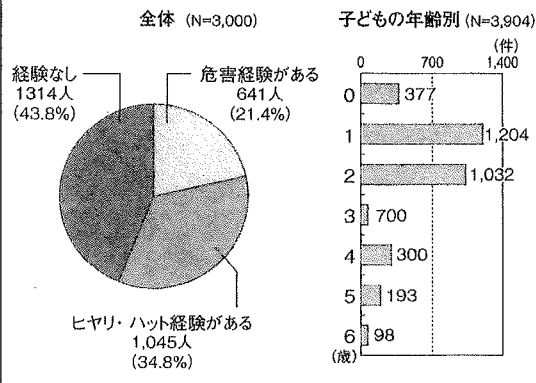
それによると、危害およびヒヤリ・ハット経験をした人は1,686人で、全体の56%が経験していることが分かった。子どもの年齢別でみると、1歳が最も多く、年齢が上がるにしたがって減少していく。

事例別では「転落」が最も多く、次いで「やけど」「転倒」「ぶつけた」「はさんだ」が続く。

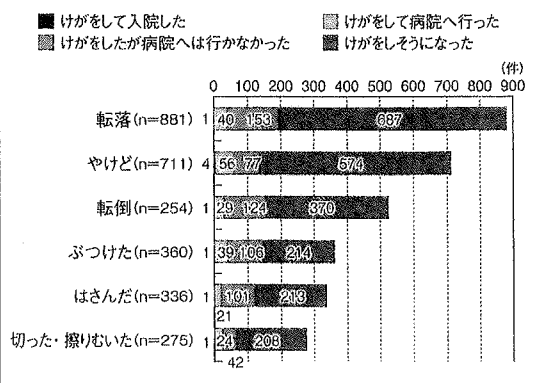
転落で最も多いのが「階段」の事例で、「自宅はマンション、実家が一軒家。子どもが階段が好きでのぼりたがり、目を離した時に上から転落した」との事例が上がる。

また、「自宅では吹出口にガードをつけたら囲いをしているが石油ファンヒーターにガードがなく、吹出口を触ってしまった」(1歳女児)や、「自宅の玄関は引き戸だが、実家の玄関は蝶番で開閉する扉で、強風でドアに手をはさまれそうになった」(2歳男児)といった事例もあった。

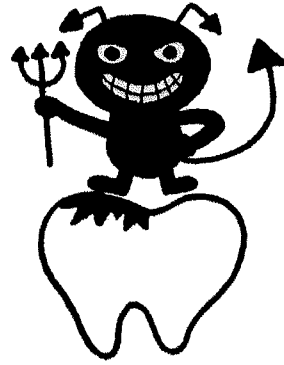
危害およびヒヤリ・ハット経験



危害及びヒヤリ・ハット経験の程度 (N=3,904)



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

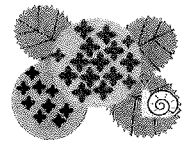
マンション

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。

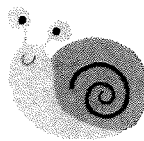


【JR中野東駅前、地域密着20年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

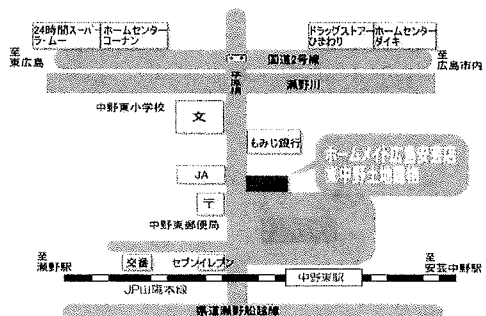
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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

【広告有効期限】 令和元年7月31日



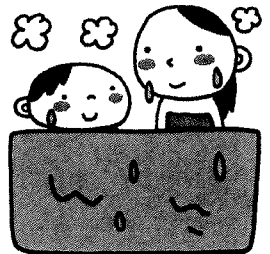
社長の独り言



先日、娘が呉に用事があるというので、運転手を命じられ、行ってきました。20年前に呉で働いており、毎日、中野東から呉に通勤し、その頃はクルマラインは無かったので、海岸沿いの国道31号線を、渋滞しながらひたすら歩きました。今は、クルマラインを使えば、あっという間に呉市街地です。720円、結構高いですが…。せっかくなので、娘と少し分かれて、勤めていた会社の営業所がどうなっているか、見に行きました。呉市役所近くのビルですが、まず呉市役所がすっかり近代的な建物に建て替わっており、私が働いていた営業所のビルはエステサロンに変わっていました。また、近くには、れんが通りもあるので、久しぶりに歩いてみると、人がまばゆいです。平日の水曜日という日もあるので…。多くの店がシャッターが閉まっています。昔は仕事帰りに、皆でこの近くの居酒屋に入り、必ず「ハゲ刺し」を頼んでいたのが懐かしいです。今では、そこにテナント募集の看板がかかっている、かなり老朽化しており、テナントの工事にかかる費用がかかりそうです。もう少しゆっくり歩いてみたかったのですが、用事の終わった娘と合流となり、呉を出る前にゆめタウンに寄ってみることにしました。私が呉営業所を退職したあと、呉駅前のそとづが撤退し、呉駅の反対側にまたよつな記憶があります。すぐに見つけました。隣には大和ミュージアムもあります。店内に入るとびっけり！人・人・人です。すごいにぎわいです。とつちや平日のお客様はここに集中しているようです。このにぎわいが少しでもれんが通りにもと思えますが、現実には難しいのでしよう。またゆっくり歩いてみようと思えます。

今月の一冊

頑固なかゆみもアトピーも 1分肌活で必ずよくなる



出版社／三笠書房 価格／1,717円
著者／豊田雅彦

世界一の皮膚科名医が明かす、医学的に正しい最強の知識。
たとえばこんなことやっていますか？

- 長風呂が好き
- シャワーは41度以上の熱めが好き
- 汗をかかないようにしている
- 保湿剤を使わないようにしている
- ダイエットで食事制限をしている

・・・実は、これらはみんな、肌によくないことなのです。
虫刺され、じんましん、湿疹、アレルギー、乾癬（かんせん）
などの治療法、予防法の決定版とのことです。



世界一に度難い皮膚の博士が明かす
豊田雅彦

頑固なかゆみも
アトピーも
1分肌活で必ずよくなる

0歳から100歳まで全世代から
感謝、絶賛の声が殺到！

- ・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ち喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・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)

E-mail
URL

homemate@nakano-ff.co.jp
http://www.nakano-ff.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！

