

オーナー様向けニュースレター

OWNER'S NEWS

August
2019

8

改正相続法で新設

「配偶者居住権」と「特別寄与料制度」
トラブル回避のための注意点

トラブル防止&収益アップ
駐輪場整備のススメ

保険料の最終引き上げ前に!
「地震保険」の価値と重要性を考える

改正相続法で新設 「配偶者居住権」と「特別寄与料制度」 トラブル回避のための注意点

時に「争族(争う親族)」とさえ揶揄される相続問題。そのトラブルを少しでも減らそうと行なわれたのが、約40年ぶりとなる今回の相続法改正なのですが、改正点を把握しないままでは新たな揉め事を引き起こしかねません。今回は、同改正の中でも注目を集める2つの新制度「配偶者居住権」と「特別寄与料制度」を確認しましょう。

🏠 相続財産が「不動産中心」だからこそ、 トラブルに繋がりがやすい

そもそも、なぜ日本ではこれほどまでに相続が問題となるのでしょうか。この謎を解き明かすカギが、国税庁発表『相続税の申告状況について』という資料の中の『相続財産の金額の構成比』にあります。最新版の平成29年分では、相続財産全体のうち、約42%を土地・家屋といった不動産資産が占めています。年を追うごとに有価証券や現預金の割合は増えてきているものの、それでもまだ日本では相続資産の一番大きな部分を不動産が占めているのです。

残念ながら、不動産は「公平に分ける」ことが非常に難しい財産です。単純に面積で等分しても価値は異なりますし、簡単には売却できないケースも多くあります。さらに、安易な「共有」は将来に火種を残しかねません。そんな不動産が全体の4割以上を占めていれば、相続人が二人や三人の場合でさえ揉めやすくなるのは当然のこと。資産に占める不動産割合が高くなりがちな賃貸経営者にとって、争族回避はこの不動産の分け方にかかっていると断言しても過言ではありません。

🏠 「配偶者居住権」を活用した公平分割の注意点

さて、この「不動産の資産割合が高い」という日本の実情を反映したのが、今回の改正で新設された「配偶者居住権」です。噛み砕いて言えば「配偶者が自宅に住む権利」のことで、相続のうえで自宅の「所有権」とは別のものとして扱うことができます。

具体例で考えてみましょう。被相続人であるAには6000万円の相続資産があり、これを配偶者B、子Cが相続するとします。この場合、B・Cそれぞれが3000万円ずつ相続すれば円満に解決しそうです。しかし、6000万円のうち3000万円が住んでいた自宅(不動産)の評価額であったらどうでしょうか。

配偶者Bは、自宅を相続しないと住むところがなくなってしまう。一方で、自宅を相続すれば現預金の類は相続できず、今後の生活が成り立たない可能性も。

自宅を売って現金とし、新たな住居を探すという方法もありますが、高齢の配偶者にとっては現実的と言いきく選択肢です。



そこで「配偶者居住権」の出番です。この権利の新設によって、不動産の所有権は「住む権利」である「配偶者居住権」と「負担付き所有権」に分けられるようになりました。仮に、配偶者居住権の評価が1500万円だとすれば、配偶者であるBは居住権1500万円を相続して、亡くなるまで無償で住み続ける権利を確保しつつ、生活資金として現預金1500万円も相続できることになるのです。

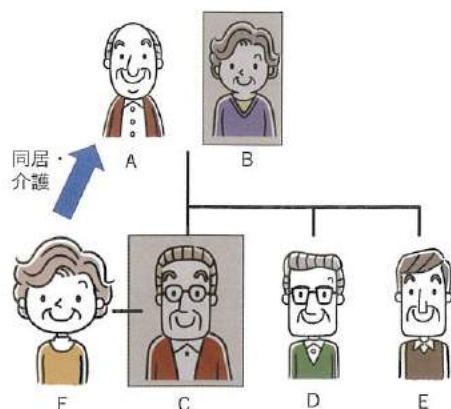


このように便利に使える配偶者居住権ですが、問題点も指摘されています。それは「配偶者が優遇されすぎる」という点です。先ほどの例では、配偶者の居住問題が円満に解決しているように見えますが、子Cの心境としてはどうでしょうか。自宅の所有権を相続したとしてもBが住むため自宅は売却できず、固定資産税を払う義務を負うこととなります。果たして、不公平感は本当に生まれませんか？



公平相続を目指す「特別寄与料制度」の注意点

注目を集めるもう一つの改正点が、相続の公平性に踏み込んだ「特別寄与料制度」の新設です。



長男Cの嫁として家に入り、同居する被相続人Aの介護も献身的にこなしてきた嫁Fですが、既に亡くなっている夫Cとの間には子がいません。さて、この状況でAの相続が発生するとどうなるでしょう。そうです、Cが亡くなっている以上、Aの法定相続人は次男Dと三男Eのみ。嫁FはAからの遺贈等がない限り財産を一切相続できず、同居していた自宅にいることすらままならない状態に陥ってしまうのです。

こうしたケースを救済しようと作られたのが「特別寄

与料制度」です。この制度は、被相続人への療養介護等を無償で行なった親族に対し、相続人に特別寄与料(金銭)を請求できる権利を認めます。介護が数年間に及ぶものであれば、特別寄与料もまとまった金額となり、Fも当面の生活費を確保できます。請求できる金額は原則「当事者間での協議」で決めるとされていますが、実際に請求が行われる場合は「日当相当額×介護日数」で算出されることになるでしょう。

なお、ここで注意すべきは同制度の詳細ではなく、特別寄与料が請求されるということは、相続が揉める火種になるだろう、という点です。想定していた相続分が特別寄与料請求によって減るのですから、反発する相続人が出てもおかしくありません。誰かにとって「公平」であることが、必ずしも全員にとって「円満」な相続になるとは限らないのです。



法制度の利用も「事前打ち合わせ」が必須

このように、改正された法律も万能ではない以上、大事なのは当事者同士、特に「相続発生前」での話し合いです。いくら遺言で完璧な財産配分をしたとしても、各人が納得できない内容では元も子もありません。特別寄与料制度の登場で、これまで考えていた相続計画を見直さざるを得ないケースも出てくるでしょう。親族同士のコミュニケーションが、これから一層重要度を増していきそうです。 ※配偶者居住権は2020年4月1日の施行予定です。



ワンポイントコラム
one point column

トラブル防止&収益アップ 駐輪場整備のススメ

皆さんの物件の自転車置き場は、しっかり整備されていますか？

自転車置き場は人目につく場所にあることが多いため、放置自転車などで見栄えが悪いと物件の印象にまで影響してしまいます。また、ごちゃごちゃとした状態の駐輪場では、「隣の自転車にぶつけた」「壊した、壊された…」と入居者同士のトラブルになることも。

トラブル一掃。

さらに「駐輪場代」による収益化も

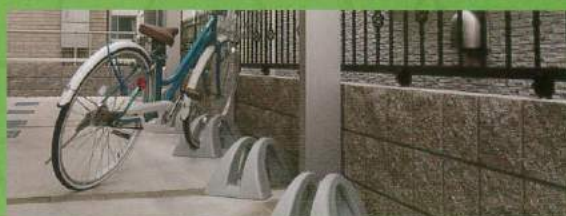
駐輪場を整備するメリットは2点あります。ひとつは、前述のような不要なトラブル・クレームを減らせること。入居者同士のいざござはもちろん、「自転車が倒れて壊れたのは駐輪場を整備していない貸主や管理会社の責任」などという言いがかりじみたクレームも防ぐことができます。

そしてもうひとつは、収益化の可能性です。きちんと自転車ラックを設けて整備することができれば、「駐輪場代月額300円」等の駐輪代徴収も可能になるかもしれません。苦情ばかり生むスペースが、わずかでも収益を生めるようになる意味合いは大きいはず。

満足度を下げる迷惑駐輪。 僅かなスペースを駐輪場に

また、敷地内に駐輪場が全くない場合、入居者が通路や階段下に勝手に自転車を置いてしまうケースも発生しがち。停められる人と停められない人で不公平感が生まれ、トラブルの原因になることもしばしばです。

こうした際に検討したいのは、狭小スペースの駐輪場への転用です。輪留めを設置して整備すれば、50センチ×5メートルほどのスペースも3台分の駐輪場にできます。また、縦置き壁付け自転車ラックを採用すれば、一般的なものの半分程度のスペースで駐輪場をつくることも可能。駅徒歩10分以上の都市型賃貸においては、自転車のニーズは想像以上に高いもの。駐輪場整備をご検討ください。



保険料の最終引き上げ前に! 「地震保険」の価値と 重要性を考える

INSURANCE

2018年の大阪北部地震、北海道胆振東部地震に続き、今年6月には最大震度6強の山形県沖地震も発生。巨大地震がいつどこで発生するかわからない地震大国・日本に住む以上、備えは万全にしておきたいところです。代表的対策である「地震保険」への加入はお済みですか？

加入率低迷も、地震保険は頼れる生活再建手段

地震保険は、その名の通り火災保険の適用できない「地震・津波・噴火」を原因とした火災・倒壊等の損害をカバーする保険です。単独での加入はできず、火災保険に付帯する形での契約となります。民間保険会社の火災保険では、巨大地震によって発生する莫大な被害額を賄いきれないおそれがあるため、地震被害は政府のバックアップのある地震保険での対応となるのです。

そんな政府の後ろ盾もある地震保険ですが、一方で加入率は2017年時点で31.2%と、決して高くありません。この原因のひとつとなっていそうなのが、地震保険特有の「補償額上限」です。地震保険で支払われる保険金は、付帯する火災保険の30%~50%、且つ建物は5000万円、家財は1000万円という上限が決められています。仮に4000万円の家が地震で倒壊したとしても、保険金は最大で2000万円(4000万円の50%)しか支払われないのです。



しかし、ここで注意したいのは保険の目的です。地震保険は「被災者の生活の安定に寄与すること」を目的に運営されています。つまり、地震保険は「建物の再建」ではなく「生活の再建」のための保険なのです。補償額の上限から「保険料が割高だ」と感じる人も多いようですが、建築年割引/耐震等級割引/免震建築物割引/耐震診断割引といった保険料割引制度、所得から地震保険料を控除できる地震保険料所得控除制度を設けているのは、震災によって生活が立ち行かなくなる人を一人でも減

らすため。住む場所もままならなくなる震災だからこそ、当面の生活を支える手段が必要なのです。

保険料は2021年1月に値上がり予定。 検討はお早めに。

頼りになる地震保険ですが、しかし2011年の東日本大震災をきっかけに、地震保険の保険料は3段階に分けての引き上げが決定しました。2段階目の改定は今年の1月に行われ、最後の引き上げは2021年1月に予定されています。引き上げ幅は、全国平均で5.1%になるとのこと。これまで地震保険への加入を躊躇っていた方は、値上がり前の今のうちに具体的な検討を進めるべきでしょう。

もちろん、保険に対する考え方は人それぞれですが、ご自身が被災した場合を想像してみてください。アパートが地震で被害を受け、満身に貸し出すことができなくなれば、当然毎月の家賃収入はなくなってしまいます。巨大地震であれば、その地域一帯が被害を受け、ご自身も別の地域の賃貸住宅に移り住まなくてはなくなる可能性もあります。ローンが残っていれば、返済と家賃の二重払いという状況になってしまうかもしれません。

万が一の時、貯金やそのほかの財産だけで「生活の再建」を思い描けるかどうか。満額ではなくても地震保険の助けがあったらどうなるか。来月9月1日は、1923年(大正12年)の関東大震災を由来とする防災の日。この機会に地震保険の価値と重要性を考えてみてはいかがでしょうか。

●損害保険料率算出機構・地震保険 世帯加入率より
東日本大震災があった2011年度に25%を超えたものの、2017年度で31.2%と微増が続いている

地震保険の世帯加入率

