



平成30年12月10日  
Vol. 170

発行所 加来不動産株式会社  
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一  
〇九三九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

### 《平成》最後の師走ですね



今年はずっと暖冬だと言われています。ただ、急に寒くなったりと寒暖の差がはげしいと体調をくずすこともあります。体調管理に気を付けて、平成最後の年末を味わってくださいね。わたしも時間をとり、この一年を振り返りたいと思います。

加来

Q、「改正民法で、配偶者居住権で自宅を売らなくてよくなる」という話を聞いたのですが、どういう意味なのでしょう？

A、「相続発生後、「配偶者居住権」を活用することで、自宅での居住を継続しながら、その他の財産も取得できるようになった」というものです

### ■居住と生活、双方に配慮した内容

### 配偶者居住権を活用した相続

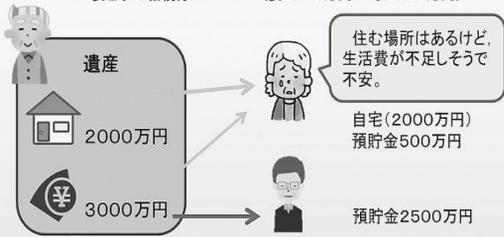
高齢化社会の進展に対応し、相続制度が約40年ぶりに大きく見直されました。そのなかにある、「配偶者居住権」が注目されています。

左図は「住宅新報」に掲載されていたものですが、分かりやすかったので引用させていただきます。

配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまう。

例：相続人が妻及び子、遺産が自宅(2000万円)及び預貯金(3000万円)だった場合  
妻と子の相続分 = 1:1 (妻2500万円 子2500万円)

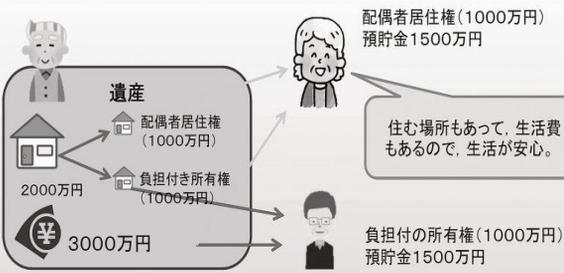
### →従来の制度



住む場所はあるけど、生活費が不足しそうで不安。  
自宅(2000万円) 預貯金500万円

預貯金2500万円

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。



配偶者居住権(1000万円) 預貯金1500万円

住む場所もあって、生活費もあるの、生活が安心。

負担分の所有権(1000万円) 預貯金1500万円

### ←今回の制度

この制度がつけられた背景として、同居は例外なく相続の対象だったため、夫や妻が亡くなって夫婦以外の第三者に相続された場合、先立たれた配偶者が退去を迫られることも少なくありませんでした。

また、配偶者が同居を相続した場合でも、預貯金などその他の遺産の相続分が少なくなることから、貧しい生活を強いられるケースもありました。



そこで、**自宅所有権にくらべて評価額が低くなる居住権のみを取得することで、現金などの相続分をふやすことができ、住む場所と生活費への不安の双方を解消をはかるものです。**

また、遺言書もなく、遺産分割協議でも、配偶者に配偶者居住権が認められなかった場合でも、配偶者の申立により家庭裁判所が配偶者居住権を認めることができます。

これにより、高齢の配偶者が居住している建物をはなれて住む必要は少なくなったと思います。

《編集 加来》

### 突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、「物件の魅力」についてです。前月号と関連しております。

- 1 安全性：価値の維持や保護
- 2 定期的収入：収入源として
- 3 借入金の活用：借入金以上の収入
- 4 価格の値上がり：物件の価値を上げる
- 5 税務上の利得：控除や節税
- 6 オーナーとしてのステータス

下図にある4つのPで極めて重要なものが物件の魅力を上げるということで、1・2・4を目的とした場合の最重要項目です。例えば「古いけど〇〇」と入居希望者に説明できる付加価値が必要です。

DIYや壁紙を選ぶお部屋や、ネット無料やエアコンなどの設備強化、間取りを変えたり和室を洋室に代えるなどで物件の価値も上がります。

目的を達成するには、費用対効果を考えた最適な対策が不可欠なのです。

4P戦略	
Price(価格)	○家賃を下げる → オーナーの収益が減る
Place(立地・流通・販路)	○場所は変えられない → ターゲットを変えるか、売るか
Promotion(販促・広告)	○写真やステージング → 魅力的な空間を演出する
Product(商品・サービス)	○ここが一番重要

《資産管理部 西村》



加来  
ゆかり  
の

## 先月のグッときた本の紹介

『素直』



著者:池田 繁美  
出版:致知出版社

『素直』とは、心がまっすぐでクセのない自分です。心の正しいこと。穏やかで人にさからわないことです。

本を読み、私はかなり心のクセが強く、自己中心的な考えをおしつけ、自分と向き合うことから逃げていたことに気づきました。素直になるのに年齢は関係ありません。素直になれたら、幸福な人生を歩むことができるはずで。

私にとってこの本はより良く生きるための道しるべとなりました。自分の欠けているところに目を向けきちんと正していく努力を重ねていこうと強く感じました。

“賃貸不動産経営管理士試験、過去最多”

## ひとこと不動産業界

昨今、家主の理解が不十分なままに賃貸経営に踏み出す状況がある。家主の自己責任もさることながら、重要なのは管理事業者が業務を適正におこなうことだ、という社会状況の変化の流れからか、賃貸不動産経営管理士の受験者数が、1万8500人と過去最多になった。今後也要注意目の資格である。

## 退職のついで

資産管理部の渡邊です。

キラキラとイルミネーションが街を彩る季節となりました。皆さま、体調など崩されていませんか？

**このたび私、渡邊は、母の看病のため十一月三十日を持ちまして加来不動産を退職することとなりました。**

4年と一ヶ月という、長くもあつという間の時間でしたが、皆さまのおかげで毎日たのしく過ごさせていただきました。お世話になり、ありがとうございます。

私にとっては、はじめての不動産の仕事でした。慣れないことや戸惑うことも多く、ご迷惑をおかけすることもありました。ですがこんな私が、それでも頑張れたのは皆さまの笑顔を見ることができたからです。これからも、会社で学んだことを大切に、そしていつでも笑顔でいられるよう努力してまいります。



ありがとうございます♪

だんだんと寒さも本格的になってまいりましたが、皆さまどうぞご自愛ください。

《資産管理部 渡邊 万里子》

## 今井佳子の感動体験

秋も深まり紅葉のうつくしい季節となりましたので、家族でグリーンパークに行ってきました。

グリーンパークには、サイクリングコースがあります。

今回は、頓田貯水池を周るワキコースをサイクリングしながら紅葉を楽しむことにしました。

すこし肌寒い日でしたが、子どもたちは気にとめる様子もなく、元気に自転車をこぎはじめました。



森のなかに入ると、赤や黄色に色づいた葉やどんぐりが秋の訪れを教えてくださいます。

山のなかの登り道に苦戦したり、下り道を慎重に運転したり、子どもたちと一喜一憂しながら楽しめました。

パーク内には、季節の花が色々やかに咲いていました。

黄色とオレンジの花のじゅうたんなをながめると、如來美会の一員でありますので、このように花を植えたならキレイなのかと、鑑賞より観察してしまいました(笑)



日々、自然のなかで過ごすことが少なくなりましたので、家族でこのような体験をすることで心も身体もいやされました。

三女の「今日とっても楽しかったよ。つれてきてくれてありがとう。」との一言でさらに心が温かくなりました。

《今井 佳子》