



令和元年8月10日
Vol. 178

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

色んなイベントで夏祭り♪

7月に入り、地元の夏祭りの運営側として、二箇所入らせていただきました。梅雨時期にかぶり両方とも雨での開催となりましたが、それでも地域の人たちは、とても楽しそうに参加してくれました。いよいよ夏本番です！



加来

Q、「現在、妻が、わたしの父親の介護をしてくれています。しかしわたしには持病がありますので、父親よりわたしが先に亡くなる可能性があります。わたしが亡くなったあとの父親の相続発生時には、妻は相続人ではないので、相続権がありません。しかし法律がかわり、妻の介護が報われるかもしれない、という話を聞きましたがどのような内容なのでしょう？」

A. 2019年7月1日に「**特別の寄与の制度**」が創設されました。

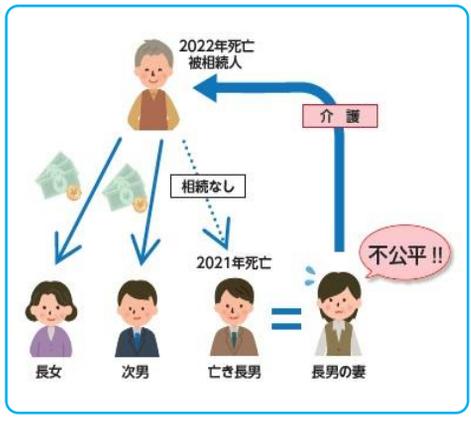
特別の寄与の制度

■介護しても報われない？

ご相談の内容のように、**相続人ではない人が、相続人の親の介護につくしても、相続財産をもらう権利はありません。**

例えば、亡くなったご長男さんの奥様が、お父様の介護をされていて、その後、お父様が亡くなり相続が発生した場合、他の兄弟はまったく介護をしていなくても、相続財産を取得できます。

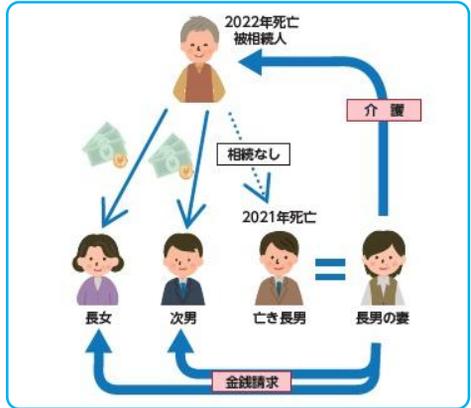
一方で、介護につくした奥様は相続人ではありませんので、相続財産の分配にあずかれません。



■介護の不公平を減らす法改正

上記のような不公平感を減らすために、**今年7月1日、「特別の寄与の制度」が創設**されました。

上記の例からみると、相続開始後、長男の妻は、相続人（長女、次男）に対して、金銭の請求をすることができるようになりました。（左図参照）



■まとめ

今回の法改正は、「長男の妻」の立場の人からは、歓迎されるものだと思います。

しかしよく考えると、相続人ではない奥様が、相続人であるご兄弟に、介護したからその分を請求するのは、実際問題しづらいはずです。そのことも考えた対策も必要ではないでしょうか。

《編集 加来》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、賃貸物件における『設備故障等による賃料減額』のお話です。**賃貸物件をお持ちの方は、必ずご一読下さい。** 2020年4月の施行が濃厚です。

かみ砕いてお伝えすると、現行法では「部屋の設備が壊れて使えない、あるいは住むのに支障がでるような不具合が出た場合、賃料の減額を請求することができる」としていたものが、**改正後は「割合に応じて、減額される」へと改正**されます。

左の資料をごらんください。

「家賃10万円の物件でトイレが3日間使えなかった場合」です。
家賃10万円×減額割合30%×日割り
3/30-免責日数1日=2000円
このケースでは賃料から2000円の減額が目安となります。

状況	減額割合(月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

出典 (公財) 日本賃貸住宅管理協会

つまり、契約者から故障の申出を受けてからの対応では、賃料減額を免れることができず、**今後は耐用年数を超えた設備は事前に取りかえる等の対応が必要となりそうです。**

また設備などを含めて賃貸物件の現状を把握し、長期的な計画を立てて、賃貸経営を行っていく必要があります。

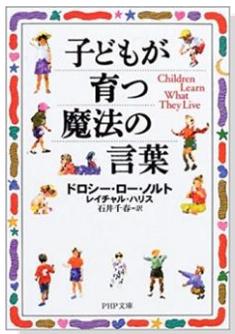
《資産管理部 柴田》



石川の

先月のグッときた本の紹介

『子どもが育つ魔法の言葉』



著者:ドロシー・ロー・ノルト他

出版:PHP文庫

私には6才と3才の娘がいます。とてもかわいいのですが、イラっとしてつい声を荒げることもあります。そんなときこの本を知りました。皇太子様も読まれたベストセラーのようで、思わず購入しました。

結論から申しますと、「私自身」が教育されました。「子どもが」ではなく、「親がどう向き合うか」と自身にベクトルが向きました。「人間は、その人が何を持っているかでその価値が決まるわけではありません」とありました。これで判断する大人はたくさんいるでしょう。やはり自分自身が徳(思いやり)のある人物にならなければなりません。子どもが育つ言葉は、実は親として育つための言葉かもしれませんね。

ひとこと不動産業界

“19年路線価・銀座が過去最高更新”

国税庁は7月1日、相続税等に係る土地等の評価額の基準となる路線価(19年1月1日時点)を発表した。路線価額の最高は、前年に続き東京都中央区銀座5丁目銀座中央通り(鳩居堂前)で、1㎡当り4560万円。同128万円増となった。86年以降、34年連続で全国最高額となった(「住宅新報」より)。

ウチ。こんなことやってます

梅雨も明ける前、当社の地元である守恒本町町内会の夏祭りが今年も開催されました。今年もスタッフみんなまで参加しました!

朝から雨が降るなか、まずはテント張りからはじまり、町内のみなさんとアイディアを出し合い、雨よけのブルーシートもパッチリのテントの設営が完成しました。



その後はいつものようにワイワイと餅をつき、それからさまざまな屋台の登場です。まずはビール、焼き鳥、焼きそばから、豪快な炎が目を引いたトリの炭火焼きまで。

また、子どもたちが大好きなくじ引きや射的の店も並んでいました。

途中まではいくの天気でしたが、地域の方々とのこういった交流の機会をこれからも大切にしていきたいです!

《加来不動産を美しくする委員会
井料隆彦》

石川明人の感動体験

7月に家族4人で福岡市のキャナルシティ博多に行きました。

お目当ては「チームラボ未来の遊園地」という屋内アトラクションで、2人の娘たちに体験してもらうためです。暗い室内なのですがこれにはわけがあります。

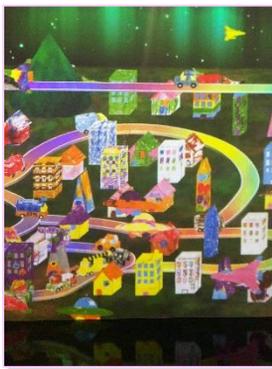
チームラボとは最新のデジタルアートで創造される空間となり、光のエンターテインメントのようなものになります。暗い室内が鮮やかな赤や青など多色にわたる光の空間にもなっています。まずは3歳の娘と同じくらいの高さのある大きなボールプールで遊びました。



転がる度に色が点滅したり変色したり、とてもキレイです。娘たちは、そんなのおかまいなしにバシバシ転がしていました(笑)。

次はケンケンパができるゾーンがあり、小学校一年生の長女が、そのケンケンパの床をふむと、これまた鮮やかなアートがふむ度に広がり、幻想的な空間が演出されます。

そして、おもしろかったのが、「自分でイラストし色塗りをした絵が画面で動く」というものがありました。



絵を描き、クレヨンで色塗りし、それをデジタルスクリーンします。するとプロジェクトから壁に大きく映し出され、自分が描いた絵が動くのです。これには私も妻も興味津々。家族みんなで思い思いの色塗りをし、画面をみては「あれわたしのが!」と楽しい時間を過ごすことができました。

チームラボとは「共同で創造する体験で学ぶ」ことのようにです。与えられることをこなすのではなく、自分から創り出す。私たち大人にも大切な学びとなる体験でした。

《石川 明人》