JB NEWS

賃貸経営のお役立ち情報をジェイビー企画からお届けします

［ジェイビー企画通信］

7
2020
July

お役立ち情報

「明るさ」と「清潔感」が大切！水まわりのリノベーション

配偶者居住権の新設、自筆証書遺言の見直しなど

オーナー様にも大きく影響!?相続法の改正点をスッキリ解説

建物の建築リフォーム・管理
株式会社ジェイビー企画

〒446-0026 愛知県安城市安城町宮前108番地 築山ビル101号 ☎0566-93-2719
https://jb-plan.com ✉info-kanri@jb-plan.com

PickUp! お役立ち情報

物件の印象を大きく左右する重要ポイント

「明るさ」と「清潔感」が大切！水まわりのリノベーション

賃貸住宅で、内見した入居希望者から選ばれなかった理由に挙げられやすいのが水まわりです。暗く、老朽化した水まわりをリノベーションして、「明るさ」と「清潔感」で入居者の心を掴みましょう。

役目が増えた水まわり 清潔感のある癒しの場に

賃貸物件のリノベーションの成否の鍵を握るのが、水まわりです。経年劣化が現れやすく、特に女性が最も気にする場所で、他の条件が良くても候補から外されてしまいます。また、現在の水まわりには、基本的な用途の他、癒しを得られる場としての機能も求められるようになってきています。清潔感を前提としたリラクゼーション機能の充実こそが欠かせないポイントと言えます。

●キッチン

明るさは、清潔感を生み出すために最も重要です。明るい照明と、それが良く映えるキッチンパネル、ワークトップなどの組み合わせをまずは確保しましょう。そのうえで、水栓やコンロなどの機能充実を図っていくのが、賢いキッチンリノベーションの基本です。

●洗面台

旧モデルの洗面台には、小物用のケースがたくさん付いていて、やや うるさいこともあります。それを収納部分が隠された最近のモデルに変更するだけで印象はガラッと変わります。また、ミラーも大きくすることで、より開放感のあるスペースを作ることができます。

●浴室

3点ユニットの場合、洗面ボウルを折りたためるタイプの洗面台がおすすめです。狭いスペースにも設置可能で、使い勝手は制限されますが、浴室は広くなります。また、既存の浴槽・設備を生かし、浴室の床用シートと壁用シート、塗装を駆使すればコストを抑えて再生できます。

大きなミラーに加え、浴室と併せて色調を統一することで、より明るく清潔感のある空間に

●トイレ

トイレはもちろん清潔感が欠かせません。壁や床のリニューアルだけでなく、たとえば収納ボックスを棚に変えるだけでも、解放感が生まれ、明るい空間になります。また、消臭機能も期待できる珪藻土クロスをアクセントクロスとして使うことで、デザイン性・機能性を向上させることができます。

トイレもキッチンなどと同様に明るさが重視されるので、アクセントクロスなどで改善を

配偶者居住権の新設、自筆証書遺言の見直しなど

オーナー様にも大きく影響!? 相続法の改正点をスッキリ解説

改正された相続法が昨年より施行されています。
高齢化がより進展するなど、大きく変化した社会環境に対応するため、
約 40 年ぶりの今回の改正では多岐にわたる改正項目が盛り込まれました。
久保原弁護士に主な改正点を解説していただきます。

文／九帆堂法律事務所
弁護士 **久保原 和也**さん

2007年、京都大学大学院法学研究科修了。同年、司法試験合格。2008 年、九帆堂法律事務所設立。最高裁で勝訴した更新料裁判の大家さん側弁護団の首都圏担当。更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士としてさまざまな情報を発信。

相続法の改正ポイントまとめ

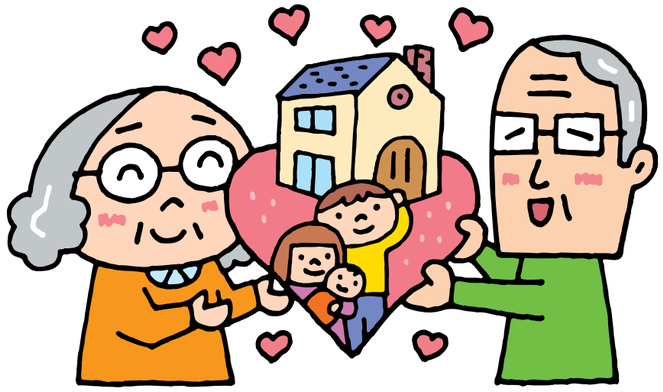
●配偶者居住権の新設
被相続人の配偶者は自宅の所有権がなくても自宅に住み続けることができ、生活資金も相続できる。

●遺産分割に関する見直し等
①婚姻期間 20 年以上の配偶者への居住用財産の遺贈・贈与は相続財産に含まれない。②生活費や葬儀代など必要のあるものは遺産分割前でも一定額を引き出せる。

●自筆証書遺言に関する見直し
自筆遺言書を法務局で保管。財産目録は、自筆でなくパソコンで作成したものや通帳のコピー等の添付でも認められる。

●遺留分制度に関する見直し
遺留分権利者は、遺留分侵害額をすべて金銭で請求することができる（金銭以外では請求できなくなる）。

●相続人以外の寄与分が請求可能に
介護や療養看護をした相続人以外の親族は、相続人に金銭（特別寄与料）の請求ができる。



「配偶者居住権」の新設

（2020年4月1日施行）

例えば、自宅（3000万円）及び預貯金（3000万円）を残してAさんが死亡し、相続人が妻と子二人の場合、妻と子の法定相続分は各50％（妻3000万円、子3000万円）です。この法定相続分で遺産分割する場合、妻が自宅に住み続けるために自宅の所有権を相続すると、預貯金はすべて子が取得することになり、妻は生活資金を相続できなくなるので、これを改善するために新設されました。

これによれば、子は母（Aの妻）の居住権という負担付きの自宅所有権（所有権は3000万円ですが、負担付きなので評価が下がります）を取得します。仮に負担付き所有権の評価が2000万円なら、現金は1000万円取得します。一方、妻は居住権1000万円（所有権と負担付き所有権の評価の差額）と、現金2000万円を相続することになり、自宅に住み続け、生活資金も相続できるようになります。

遺産分割に関する見直し等

（2020年4月1日施行）

配偶者の老後の生活保障のために、配偶者に自宅の生前贈与や遺贈[※1]を行うことや、持分を贈与して共有にするということがよく行われます。しかし、現行法のもとではこれらは原則として遺産の先渡し（特別受益）を受けたものとして取り扱われるため、相続時には調整され、配偶者が最終的に取得する財産額は結果的に贈与等がなかった場合と同じになってしまいます。これでは遺贈や生前贈与をした趣旨が活きないため、今回の改正では婚姻期間が20年以上である配偶者の一方が他方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地（居住用不動産）を遺贈又は贈与した場合については、原則、特別受益を受けたものに含まなくてよいとされました。

また、相続された預貯金債権は、必要な資金需要に対応できるよう、遺産分割前に仮払いできる制度が導入されました。

自筆証書遺言に関する見直し

自筆証書遺言の方式の緩和
（2019年1月13日施行）

自筆証書遺言は全文を自書する必要がありましたが、財産目録は各頁に署名押印をすれば、パソコン等で作成した目録や、銀行通帳のコピーや不動産の登記事項証明書等を目録として添付できると改正されました。

また、法務局が自筆証書遺言を保管する制度も新設されました。

遺留分制度に関する見直し

（2019年7月1日施行）

遺留分[※2]が侵害された場合、現行法では遺留分侵害の限度で贈与又は遺贈された物件（持分）の返還請求ができるとされています（遺留分減殺請求）。その結果、遺留分減殺請求によって一部の持分が返還され、共有状態が生じます。しかし、共有状態では目的財産を特定の人に与えたいという遺言者の意思が実現できなくなる恐れがあり、権利関係が複雑になります。そこで、遺留分減殺請求で生ずる権利は物件の返還ではなく、遺留分侵害額に相当する金銭債権になると改正されました。

相続人以外の寄与分が金銭で請求可能に

子の妻のように相続人以外の親族は、どんなに被相続人を介護しても相続人ではなく、被相続人の死亡に際し、相続財産を分配されないのが現行法でした。そこで、相続開始後に相続人に対し、金銭（特別寄与料）の請求ができると改正されました。

イラスト／黒崎 玄

※1「遺贈」とは…遺言によって法定相続人または第三者に対し、無償で遺産を贈与すること。
※2「遺留分」とは…被相続人の兄弟姉妹以外の相続人に対して法律上確保された相続財産の割合。