プラチナパートナーズ

ムラケン

2020.4.10 発行

発行元:有限会社 村建地所 発行責任者:村上則夫 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2 TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824

ホームページ https://www.muraken.com メール info@muraken.com

入**唐率** 82.42% 滞**納率** 0%

【2020年3月末日現在】

村建地所HP1

改正民法 賃貸編

4月1日から改正民法が施行されました。賃貸住宅に関わる内容の中、特に対応が必要な4項目を改めて紹介いたします。

【極度額】

極度額とは、契約した連帯保証について債務を負う上限額のこと。極度額を定めていなければ、連帯保証人が

契約に合意をしても無効となってしまいます。過去の契約に関しては、極度 額がなくても無効になることはありません。

【原状回復と敷金】

これまでの実務を明文化した形の改正内容のため、現場の業務が大きく変わることはありません。退去時のハウスクリーニング費を借主負担にする特約については、改正後も有効と考えられています。

【一部滅損による賃料減額】

エアコンや給湯器の故障など、物件の一部滅損によって借主の使用収益が妨げられ、滅損の原因が借主の責任でない場合は、家賃を減額する対応が必要です。地震や豪雨などの自然災害による一部滅損、故障も家賃減額の対象となります。ただし電気、ガス、水道等の供給元の責めに帰す場合はこの限りではありません。

【賃借人による修繕】

場合により、借主が物件の修繕をすることができるようになりました。該当するケースは①借主が貸主に対して修繕が必要であることを伝え、貸主が修繕の必要性を知ったにもかかわらず、相当期間内に修繕が行われないとき。②急迫の事情がある。この2つにおいて、借主は修繕に要した費用を貸主に請求できます。

改正民法 相続編

昨年7月に民法(相続法)が改正された中でも、配偶者の保護・優遇が明文化され、配偶者の地位が確立されたことが大きいと感じています。

①配偶者が相続の際自宅の権利を相続しなくても、居住権を行使し自宅に住み続けることが可能になりました。

②自宅の贈与は、これまでにも 2000 万円まで配偶者に贈与しても贈与税がかかりませんでしたが、相続の際、贈与された 2000 万円分も遺産に入れて相続税の計算をしなければなりませんでした。改正で 2000 万円の贈与財産を遺産に戻し入れなくてもよくなりました。これによって節税も可能となり、ご夫婦の仲が良好なご家

≪表面から続く≫

族はぜひこの制度を利用することをお勧めします。

③配偶者の両親を介護した際、介護に対する報酬が認められるようになりました(No.9 の天野弁護士のコラムに詳しくあります)。アドバイスとして、介護をした「介護日記」を作ることをお勧めします。

この改正で家族が生きやすくなることでしょう。家族が仲良く生活できることは、家族の幸せにつながります。
※YouTube で終活に関する動画を配信しておりますので、是非チェックしてみてください。

弁護士のちょっと気になるコト

今回は相続放棄につきましてお話させていただきます。

被相続人の遺産に占める負債額が大きい、遺産を分散させたくない、被相続人との関係が悪かったため関わりたくないといった種々の事情により、遺産を承継取得したくないというご相談を受けることがあり、このような場合、相続放棄をお勧めすることがあります。

相続放棄とは、相続開始により一応生じた相続の効果を、全面的・確定的に消滅させる行為とされており、相続放棄をした者は、その相続に関してはじめから相続人でなかったものとみなされます。



天野 智之_{弁護士} 弁護士法人湊法律事務所 仙台事務所 仙台弁護士会所属

よく誤解されるのは、例えば祖父を被相続人とする相続について、直系卑属たる

被相続人の子が相続放棄をした場合、被相続人の孫に相続が発生するのではないかという点です。この場合、相 続放棄は代襲原因ではありませんので、放棄をした者の子(被相続人の孫)が放棄をした者を代襲して相続する ことはありません。

その他注意しなければならないこととしては、相続放棄をした場合でも、被相続人の死亡に関連して金銭を受領できるときがあります。例えば、被相続人が死亡した場合における生命保険の保険金については、被相続人の遺産に含まれない受取人固有の権利とされる扱いが一般です。その結果、相続放棄をしたものの、被相続人の死亡に関する生命保険金を受け取ることが可能な場合があります。

相続放棄の申述は家庭裁判所に対して行いますが、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内とされています。3か月という期間は本当にあっという間に過ぎてしまうので、相続放棄をご検討される方はご留意ください。

なお、被相続人の死亡から3か月が経過した場合で も、例外的に相続放棄が可能となるケースがあります ので、その際はお近くの法律事務所等にご相談くださ

エンディングノート書き方教室 開催中止のお知らせ

新型コロナウイルスの感染者が増加している状況を 受け、4月に予定しておりましたエンディングノート書 き方教室は開催を中止することにいたしました。

エンディングノート書き方教室は日時等を調整し、改めて開催する予定です。詳細につきましては、決定次第ご案内いたします。

動画配信中





プラチナパートナー

チャンネル



新型コロナウイルス感染予防から外出を控えている皆様へ、一目千本桜をライブ配信しています。 ぜひホームページからご覧ください!

編集後記

「東京オリンピックの前は大変だったよね。オリンピックは延期になるし、マスクと除菌グッズは売り切れ、学校も休み、イベントも集会も中止で。あの時は大変だったけど、今では簡単に治るのにね~」と数年後に話していたいものです。