

民法（相続法）改正

今回は、民法改正の中で、今年施行される内容の多い「相続法改正」の主な内容を紹介します。昨年の全宅連広報誌リアルパートナー9月号、10月号でも紙上研修として掲載されています。

2019年1月13日施行

自筆証書遺言の方式緩和 改正民法968条

これまで財産目録を含む全文の自書（遺言者の自筆で書くこと）が必要でしたが、自筆証書遺言に別紙として添付する財産目録に限り、自書不要（パソコンなどで作成できる）となりました。

2019年7月1日施行

(1) 遺産分割に関する見直し

①配偶者保護のための方策（持戻し免除の意思表示推定規定） 改正民法903条

婚姻期間が20年以上の夫婦間で、居住用不動産の遺贈又は贈与がされたときは、遺産分割においてこの持戻し免除の意思表示を「推定」し、原則として遺産に持ち戻す必要はない（遺産分割の計算の対象に含めない）ものとなります。

②預貯金の仮払い制度の創設等 改正民法909条の2

共同相続された預貯金債権について、生活費や葬儀費用の支払、相続債務の弁済などの資金需要に対応できるよう、遺産分割前に払戻しが受けられる制度が創設されました。

共同相続された預貯金の遺産分割前の払戻しを認める制度として、(a) 家庭裁判所の手続き（保全処分）を利用する方法と、(b) 裁判所外での相続人単位での払戻しを認める方法になり、(b) の場合は「相続開始時の預貯金債権の額（口座基準）×3分の1×（仮払いを求める相続人の）法定相続分」かつ「債務者（金融機関）ごと（複数の口座がある場合は合算）に法務省令で定める額」が上限となり、仮払いされた預貯金は、その相続人が遺産分割により取得したものとみなされます。

③遺産分割前に処分された財産の扱い 改正民法906条の2

遺産分割前に処分された財産について、処分をした相続人本人を除く共同相続人全員の同意があれば、遺産分割時になお遺産として存在するものとみなされます（財産を処分した相続人の具体的相続分から引かれる）。

(2) 遺留分制度に関する見直し

①遺留分減殺請求の効果等の見直し 改正民法1046条

遺留分権利者は、遺留分侵害額に相当する金銭の支払のみを請求できる（遺留分侵害額請求）こととされました。なお、金銭で支払わなければならないことに考慮して、贈与等を受けた者は、この侵害額の支払いを一定期間猶予してもらうよう、裁判所に請求できます。

②遺留分の算定方法の見直し 改正民法1043条

相続人に対する贈与（特別受益にあたるもの）について、相続開始前10年間にされたものに限り算入することになりました。

(3) 相続の効力等に関する見直し

①権利の承継に関する見直し 改正民法899条の2

法定相続分を超える権利の承継は、取得方法にかかわらず、全て対抗要件（登記・登録など）が必要になります。

債権の場合、受益相続人が遺言・遺産分割の内容を明らかにして債務者に承継の通知をすれば、共同相続人全員の対抗要件が具備されます。

②義務の承継に関する見直し 改正民法902条の2

相続分の指定がされた場合でも、債権者は法定相続分に応じて債権を行使できます。この現行法での取扱いが条文に盛り込まれました。

③遺言執行者がある場合における相続人の行為の効果 改正民法1013条

遺言執行者がある場合、遺言の執行を妨げる相続人の行為（相続財産の処分等）は原則として無効となりました。ただし、善意の第三者には対抗できないとされました。

(4) 相続人以外の者の貢献（特別寄与料制度の新設） 改正民法1050条

被相続人の相続人でない親族（特別寄与者）が、無償で療養看護などの労務提供をして被相続人の財産の維持増加に特別の寄与をした場合、相続の開始後、相続人に対して金銭（特別寄与料）を請求できることとされました。

ここで、親族とは6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族をいいます。相続人ではない嫁・婿、養子縁組をしていない配偶者の子の貢献に対して特別寄与料の支払いが認められることになりました。この制度はあくまでも法律婚を前提としていることから、被相続人の内縁の配偶者やその連れ子は対象となりません。

2020年4月1日施行

配偶者の居住権を保護するための方策 改正民法1028～1041条

被相続人の持ち家に住んでいる配偶者について、被相続人亡き後の居住を保護するため、「配偶者居住権」と「配偶者短期居住権」の2つの権利が創設されました。

配偶者居住権	配偶者短期居住権
<p>相続開始時に被相続人の持ち家（配偶者以外の者と共有していた場合を除く）に住んでいた配偶者は、遺産分割（協議・審判）によって配偶者居住権を取得した場合、または配偶者居住権が遺贈の目的とされた場合、原則としてその終身の間、その家は無償で使用・収益できます。</p> <p>権利が発生するのは、建物の全ての部分（居住部分以外も含む）です。</p> <p>配偶者居住権は譲渡できません。</p> <p>配偶者居住権の消滅は、期間を定めたときは存続期間の満了、配偶者の死亡、建物の所有者からの消滅請求があります。</p> <p>第三者対抗要件は登記のみで、居住建物の所有者は、配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負います。</p> <p>遺産分割時の計算上、考慮されます。配偶者は、配偶者居住権の財産的価値相当額を相続したものと扱われます。遺産分割において、配偶者の遺産の相続分を計算する際には、配偶者居住権を特別受益として取得したものとみなして計算することになります。</p>	<p>相続開始時に被相続人の持ち家（居住建物）に無償に住んでいた配偶者は、その使用部分に限って、一定期間（①遺産分割をする場合、「遺産分割により居住財産の帰属が確定した日」または「相続開始の時から6ヶ月を経過する日」のいずれか遅い日、②遺産分割以外で居住建物の帰属が確定する場合、「配偶者短期居住権の消滅申入れの日から6ヶ月を経過した日」まで）、無償で使用できます。</p> <p>相続開始により当然に権利が発生し、権利が発生するのは、建物の居住部分に限られます。</p> <p>配偶者短期居住権は譲渡できません。</p> <p>配偶者短期居住権の消滅は、配偶者居住権の取得、消滅の申入れから6ヶ月経過、用法違反による消滅請求、配偶者の死亡・放棄です。</p> <p>第三者対抗要件を具備することはできません。</p> <p>遺産分割時の計算上、考慮されません。配偶者の遺産の相続分を計算する際に算入されません。</p>

自筆証書遺言の保管制度の創設（2020年7月10日施行）

今回の民法（相続法）改正と同時に「法務局における遺言書の保管等に関する法律」が成立し、2020年7月10日から施行されます。

遺言者は、自筆証書遺言（特定の様式かつ無封のみ）について、法務局に保管申請ができます。遺言者は、いつでも遺言書の返還・閲覧請求が可能です。

遺言者の関係相続人等（相続人・受遺者・遺言執行者等）は、①遺言書情報証明書の交付、②遺言書保管事実証明書の交付、③遺言書の閲覧を請求できます。

相続人等の1人が①または③の手続きをした場合、法務局からその他の相続人等へ、遺言書を保管していることが通知されます。

家庭裁判所での検認の手続きは不要です。

鹿児島北

鹿児島北支部合同ブロック会・研修会 開催

- 日 時：平成31年2月5日（火）14：00～
- 場 所：城山ホテル鹿児島2Fアメジストホールにて
- 参加者：161名



当日は、北支部業務報告を行った後、メイン講演として北支部会員の吉野不動産の吉野學氏に、「家庭の中の神と仏さま」と題して講演をして頂きました。次に、鹿児島税務署の担当者より、本年10月に施行予定の消費税2%増税の中で、一部食料品関連の「軽減税率に付いて」の説明をして頂きました。

交流会は、支部会員69名とその他ゲスト2名の合計71名の参加でした。

支部担当理事・ブロック長会 開催

- 日 時：平成31年3月5日（火）11：30～13：15迄
- 場 所：協会4階会議室にて
- 参加者：15名



協議事項は、平成30年度のブロック活動の反省と、平成31年度の年間活動計画に付いて、参加者全員の意見発表と情報交換を行いました。貴重な意見や要望を次年度の運営に活かしたいと思います。

鹿児島南

鹿児島南支部研修セミナー

- ◆日 時：平成31年2月22日(金)13時30分～15時30分
- ◆場 所：宅建協会6階研修ホール
- ◆参加者：147名
- ◆研修会テーマ：「繁忙期を前に、もう一度確認」
- ◆講 師：賃貸について

エム管理不動産 代表 永田安修 氏
 売買について

(有)新都市ハウジング 代表 木村安雄 氏



賃貸編・売買編ともに、重要事項についてわかりやすい説明だったと好評をいただきました。定員に達し次第、受付を終了させていただきますとご案内致しましたが、受付終了後にご連絡いただきました会員さんが64名いらっしゃいました。

当日使用した資料を受講していただけなかった64名の会員さんに郵送致しました。来年度も皆様のお役に立てる研修を計画して参ります。

支部担当理事・ブロック長会

- ◆日 時：平成31年3月5日（火）16時～
- ◆場 所：宅建協会4階会議室
- ◆参加者：15名

今年度の反省及び来年度の行事予定などを協議致しました。



北 薩

行政連絡協議会 (出水市)

2月12日(火) 15時より、出水市役所において「行政連絡協議会」を開催しました。

「空き家バンク(移住・定住促進)を含めた空き家の利活用における行政との連携」をテーマに、出水市から住宅課3名、シティセールス課2名に出席していただき、支部から9会員(出水市7名、阿久根市2名)が出席しました。



薩摩川内市土地利用対策要綱に関する意見交換会が開催される

薩摩川内市においては、市内で行われる開発行為に対して一定の基準を定め、開発業者に、必要な指導及び調整を総合的に行うことにより無秩序な開発を防止し、良好な自然環境の保護と、市民の安全と快適な生活空間の建設を実現することを目的として土地利用対策要綱を設けてあります。

一定面積以上(1,000㎡以上)の開発行為が指導、調整の対象となっています。

2月1日(金)川内文化ホールにおいて、薩摩川内市土地利用対策要綱に関する意見交換会が開催され、川薩ブロックから久永副支部長他2名出席しました。

土地利用対策の課題、問題点等の対策について意見が交わされました。

要綱の詳細については、薩摩川内市都市計画課都市計画グループへお問い合わせ下さい。

出水地区障害者自立支援協議会に参加しました

2月21日(木)出水市高尾野町にある福祉作業所メープルハウス地域交流スペースにおいて、平成30年度出水地区障害者自立支援協議会が開催され、委員として坂口支部長が出席しました。

- 議 題
- ①出水地区の障害者福祉の状況について
 - ②出水地区療育・福祉ネットワーク会議活動報告
 - ③障害者就労施設等からの物品等の調達実績報告
 - ④障害者差別に関する相談対応の現状について
 - ⑤基幹相談支援センター設置に関する現状について

意見交換 療育・福祉ネットワーク会議全体会の概要と地域課題について

南 薩

南さつま市 空き家・空き地活用相談会

南さつま市空き家協議会が主催、宅建協会南薩支部と鹿児島県行政書士会が共催による空き家・空き地活用相談会が実施されました。

- 日 時 1月4日（金）13時～16時
- 場 所 ふれあい加世田 1階研修室

南薩支部は、有木副支部長、馬場副支部長、地元の原田会員の3名が出席しました。

当日は28名の相談者があり、「空き家の売却・賃貸に関すること」「空き家・空き地の有効活用」などの相談を対応し、当日処理できなかった相談は、後日対応や現地立会い確認等を行いました。

川辺二日市

2月2日（土）3日（日）の2日間、南九州市の川辺商店街で「川辺二日市」が開催されました。南薩支部は、2日（土）13時から12会員14名が参加し、「無料相談会」「献血活動ボランティア」「ハトマーク・協会のPR活動」を実施しました。



ハッピーとベストでハトマークをPR



無料相談会



献血協力の呼びかけ

始良伊佐

霧島市空家等対策協議会に出席

霧島市が開催しました平成30年度第1回霧島市空家等対策協議会に出席しました。

- 日時 2月12日(火) 13時30分～
- 場所 国分シビックセンター 国分公民館
- 内容
 - ①空家等に対する取組状況について
 - ・空家等の活用の促進
 - ・管理不全な空家等の防止・解消
 - ②空家等に対する来年度以降の取組みについて
 - ③その他
 - ・前回協議会の意見に対する対応について
 - ・特定空家等に対する対応について
- 出席者 13名
 霧島市 中重市長
 宅建協会 岩重支部長
 第一工業大学名誉教授、弁護士会、首都圏霧島市ふるさと会、建築士会、霧島警察署長、横川警察署長、霧島市消防局長、霧島市自治公民館連絡協議会、上小川地区自治公民館長、元霧島市空き家対策検討委員、鹿児島地方法務局霧島支局



D・Eブロック(始良地区) 地域美化活動ボランティア

3月26日(火) 始良市内の会員と支部担当理事の合計18名で、帖佐駅周辺の地域美化活動(空き缶・ゴミ拾い)を実施しました。



参加された皆様、お疲れさまでした。

本部主催不動産無料相談会

- 日時 1月29日(火) 10時～15時
- 場所 霧島商工会議所
- 相談者9名、相談件数11件
(弁護士4件、税理士5件、宅建協会2件)



大 隅

第2回合同ブロック会

2月22日(金) 18時から、鹿屋市と曾於市で合同ブロック会を開催しました。

1～5ブロック

- 場 所 太平温泉 (鹿屋市)
- 出席者 29名



- 内 容 ①平成31年度支部事業計画 (事業内容) (案) について
②意見要望
③その他

6・7ブロック

- 場 所 吉兆庵 (曾於市)
- 出席者 21名



第4回ブロック長会

- 日 時 1月22日(火) 13時30分～
- 場 所 支部会議室
- 内 容 ①第2回ブロック会について
②その他



本部主催不動産無料相談会

- 日 時 2月5日(火) 10時～15時
- 場 所 鹿屋市役所601・602会議室
- 相談者12名、相談件数12件
(弁護士2件、税理士1件、宅建協会9件)



支部相談会

- 日 時 12月7日(金)
13時～16時
- 場 所 支部会議室
- 相談者 1名



- 日 時 1月11日(金)
13時～16時
- 場 所 支部会議室
- 相談者 1名



- 日 時 3月8日(金)
13時～16時
- 場 所 支部会議室
- 相談者 3件5名



環境保全活動

日時：2月24日（日）8：30～10:00
 場所：あさひ公園（奄美市名瀬伊津部町）
 参加者：19会員、20名



当日は、曇りで風もなく穏やかな朝でした。

19会員20名でハトマーク入りのハッピーを着て、昨年新しく改修され、遊具もきれいになりました「あさひ公園」内や周辺道路のゴミ拾い、草抜きなど汗を流しました。

空き缶やゴミ、放置自転車などがあり、軽トラック1台分にもなりました。

参加された皆様、お疲れさまでした。

支部活動報告

● 奄美地域自立支援協議会

地域生活部会 2月1日（金）

- ・ 場所：ぴあリンク奄美事務所
- ・ 出席者：森ブロック長、ぴあリンク職員2名、鹿児島県担当者、奄美市担当者、医療・介護関係者
- ・ 内容：障害者の住宅支援について意見交換

● 支部担当者会 2月13日（水）

- ・ 場所：支部事務所
- ・ 出席者：師玉支部長、武田副支部長、森ブロック長、福崎会員
- ・ 内容：①予算について
②環境保全活動打ち合わせ

主な会務報告(1~3月)

期日	会 務 名	場 所	出 席 者
1. 4	新年賀詞交歓会	宅建協会 6 階研修ホール	吉田会長他
1. 7	鹿児島地区調査指導委員会	宅建協会 4 階会議室	久永委員長他
1.16	宅地建物取引士証交付講習会	宅建協会 6 階研修ホール	受講者
1.18	宅建試験委員会	宅建協会 4 階会議室	小齊平委員長他
1.21	不動産無料相談	川辺文化会館	
1.22	不動産流通部会	宅建協会 4 階会議室	富山部長他
1.24	財務部会	"	東部長他
1.28	常務理事会	"	吉田会長他
1.29	不動産無料相談	霧島商工会議所	
2. 5	"	鹿屋市役所	
"	総務企画部会	宅建協会 4 階会議室	稲元部長他
2. 8	常務理事会	宅建協会 5 階応接室	吉田会長他
"	理事会・幹事会	宅建協会 6 階研修ホール	"
2.13	宅地建物取引士証交付講習会	"	受講者
2.14	広報部会	宅建協会 4 階会議室	永野部長他
2.19	支部長会	"	吉田会長他
2.20	開業支援セミナー	宅建協会 6 階研修ホール	
3. 1	常務理事会	宅建協会 4 階会議室	吉田会長他
3. 5	財務部会	宅建協会 6 階研修ホール	東部長他
3. 7	消費者モニター会議	宅建協会 4 階会議室	久永委員長他
3.12	常務理事会	宅建協会 5 階応接室	吉田会長他
"	理事会	宅建協会 6 階研修ホール	"
3.20	新入会員等研修会	"	牧野部長他
3.23	婚活パーティー	欧風 Dining SOLAPA	吉田会長他
3.28	広報部会	宅建協会 4 階会議室	永野部長他

新入会員

平成31年1月1日～3月31日

免許番号	種別	支部	商号	代表者	専任取引士	事務所所在地	電話番号
6217	県知事	鹿児島北	福 みちる家	福満 操子	福満 操子	鹿児島市緑ヶ丘町 40-2	099-248-9341
9461	大臣	//	(株)フォローエステート 鹿児島支店	上淵 敦	吉村 雅史	鹿児島市吉野 1-9-7	099-295-3149
6225	県知事	//	(株)ゲンズオフィス	山元 幸一	山元 幸一	鹿児島市永吉 2-31-30-101	099-813-8414
6224	//	//	結の家	増田 幸介	増田 幸介	鹿児島市永吉 1-23-27	099-800-4600
6228	//	//	(株)ケンシン	上水流康生	水之浦悦子	鹿児島市千日町 7-2-3 F	099-248-9759
6223	//	//	(株)東宝建設	東 優一	小山 幸信	鹿児島市春山町 2731-2	099-278-2748
6230	//	//	(株)もりた不動産	森田 拓朗	森田 拓朗	鹿児島市吉野 2-29-18	099-295-8808
8509	大臣	//	(株)ボルテックス 鹿児島支店	宮沢 文彦	五十嵐一洋	鹿児島市東千石町 1-38 鹿児島商工会議所ビル 9F	099-808-0770
6219	県知事	//	リノベスタイル鹿児島(株)	竹元 洋久	瀬戸山 孝	鹿児島市西田 2-6-5	099-298-5991
6218	//	鹿児島南	(株)有蘭	有蘭 米也	有蘭 秀洋	鹿児島市谷山港 1-3-36	099-262-1188
6221	//	//	(株)田代設計工房	田代 昌弘	田代 善久	鹿児島市鴨池 1-3-16	099-263-9321
6213	//	//	(有)鹿児島不動産	丸田 克史	丸田 克史	鹿児島市皇徳寺台 3-11-5	099-265-5207
6235	//	//	リード建築設計(株)	前田 和弘	花立 みき	鹿児島市上之園町 14-24	099-255-8422
6233	//	//	リノベホーム(株)	久保 範和	永田 千恵	鹿児島市新栄町 13-8	099-296-9121
6234	//	//	(株)ネクストリビング	岩切 久宜	時政 政憲	鹿児島市鴨池新町 39-11	099-251-9755
483	//	//	(株)川商ハウス 種子島支店	西田 隆昭	今田 正仁	熊毛郡中種子町野間 5240-1	0997-22-9991
6229	//	北 薩	(株)木原興産	木原 美紀	桐木平佐和子	薩摩川内市平佐町 1872	0996-24-0333
5475	大臣	//	(株)カチタス 薩摩川内店	新井 健資	濱田 知之	薩摩川内市国分寺町 7030-1	0996-23-7788
6222	県知事	始良伊佐	(株)松元建設工業	松元 正次	阿加井秋男	霧島市隼人町姫城 3-150	0995-64-2666
6231	//	//	久建不動産	久保 久	久保 久	始良市西餅田 2753-1	0995-57-5005
6226	//	大 隅	(有)前田建設	前田 達夫	前田 達夫 前田 和恵	曾於市大隅町中之内 8973-4	099-482-1889

(21名)

退会会員

平成31年1月1日～3月31日

支部	商号	代表者	理由	支部	商号	代表者	理由
鹿児島北	アイエム商事	前川 達一	期間満了	鹿児島南	豊倉不動産	豊倉 道德	業の廃止
//	日成商事	小野原 健	業の廃止	//	星原不動産	星原 高明	//
//	皇栄不動産	柚木 譲二	期間満了	//	菊永ホーム	菊永 昭弘	//
//	(有)南九州エステート	江川 瑞代	業の廃止	//	(有)コウノ飛鳥不動産	河野 秀子	期間満了
//	もりた不動産	森田 拓朗	法人免許取得	北 薩	吉祥不動産	五反 義広	業の廃止
//	(有)福山建設	垂門 義範	法人の解散	始良伊佐	永福ホーム(有)	永福 利宏	期間満了
//	コウワトラスト(有)	岸 香代子	業の廃止	//	(有)タガタホーム	田方 廣海	業の廃止
鹿児島南	(株)エヌケーホーム	西留 雅樹	//	大 隅	前田不動産	前田 達夫	法人免許取得
//	鹿児島みらい農業協同組合 谷山センター	村山眞一郎	支店廃止	//	(株)三幸	立石 幸子	業の廃止
//	家光興産	家村 憲光	期間満了	//	伊藤不動産	伊藤 正夫	//

(20名)

哀悼のことば

橋口 輝敏 殿 (有)サンエイハウス 鹿児島北支部)

心より謹んで御冥福をお祈り申し上げます。

全宅保証Web研修

全国宅地建物取引業保証協会のホームページで会員業者向けの「Web研修動画」を配信しています。

現在、「業法改正」と「判例事例」の研修動画を配信中です。

『全宅保証 Web研修』で検索を！

平成31年度 宅地建物取引士証交付講習会のご案内

宅地建物取引士証の交付申請をしようとする者及び、その有効期限の更新申請をしようとする者は、交付の申請前6ヶ月以内に行われる都道府県知事の指定する講習（法定講習）を受講しなければなりません。

更新の対象者には、講習実施日時・申込手続などを示した案内ハガキをお送りします。

- 講習日：令和元年5月15日（水）、6月12日（水）、7月24日（水）、8月21日（水）、
9月18日（水）、11月6日（水）、12月11日（水）
令和2年1月22日（水）、2月26日（水）

- お問い合わせ先：宅建協会研修部 電話 099-252-7111

※住所変更があった場合の届出を怠りますと、案内通知が届きませんので、必ず変更手続きを行って下さい。

不動産相談所ご案内

不動産に関することでお困りの方はご利用下さい。



- 日時 毎週月曜日・水曜日・金曜日（祝日等除く）
午前10時～12時・午後1時～3時
- 場所 (公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会 4階相談室
鹿児島市上之園町24-4（上記地図を参照）
電話番号099-297-4300
※来所又は電話でご相談下さい。（予約不要・先着順）
- 内容 不動産業界に関する一般相談・不動産取引のトラブル相談・協会会員の業務上の相談
- 相談料 無料
- その他 上記の相談で問題が解決しない場合は、毎月2回、弁護士による相談日を設けてありますので、相談員に申し出て下さい。

弁護士への相談料（30分以内）は、当協会が負担します。

平成31年3月末日 会員数1,513
（正会員1,409 準会員104）

赤は太陽



緑は大地

白は公正

発行日 平成31年4月20日
発行所 (公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 鹿児島本部
発行人 会長 吉田 稔
編集人 広報部長 永野 浩一

〒890-0052 鹿児島市上之園町 24-4
TEL 099-252-7111 FAX 099-257-1452

URL <http://www.k-takken.com>
E-mail info@k-takken.com



鹿児島 宅建

検索