

- ・約 3 割の結婚が離婚で終わる
- ・健康保険の任意継続被保険者（2 年間）or 国民健康保険
- ・現在の介護保険の在宅サービスは同居家族ありきの制度設計
- ・雇用保険：65 歳以上の高年齢被保険者
- ・生命保険：予定利率＝標準金利（2020 年 1 月には市場最低の 0 %）
- ・生命保険：配当金。運用が予定利率より良いものであれば出る。→配当金の有無(経時)が投資の価値指標
- ・就業不能保険
- ・養老保険：予定利率が低い時代には不適切。
- ・年間医療費：65 歳未満の男女が約 19 万円、65 歳以上は男性が約 79 万円、75 歳以上の男性は約 100 万円
- ・2 人に 1 人ががんに罹る（高齢化で発症しやすい）
- ・個人年金保険：低金利の時代には変額保険を除けば予定利率の低い商品しか作れない。
- ・生命保険の死亡保険金：みなし相続財産として相続税の対象。非課税枠あり。
- ・個人年金保険：年金額から払い込んだ保険料を必要経費として差し引いた部分に雑所得。
- ・個人向け国債：債券で元本保証というのは異例。個人向けに条件面で配慮した商品。
- ・投資信託：販売手数料は販売する銀行の大きな収益源。
- ・後期高齢者医療保険の保険料：口座振替にして払った人が、社会保険料として控除可。
- ・公示価格：1/1 国交省→7/1 都道府県が基準値価格
- ・路線価(国税庁)：公示価格の 80%(不動産の価格下落を考慮)
- ・固定資産税評価額：公示価格の 70%
- ・自筆証書遺言保管制度：法務局。2020 年 7 月により開始。

現在では結婚しない人も増えており、全国銀行協会のホームページにあるライフプラン・シミュレーション・ソフトの選択肢にも「結婚しない」がある時代となっています。しかし、経済的な見通し、ライフプランが立たないので結婚する人が減っているというのは間違いではないかと思われます。現在、**男性の約 4 人に 1 人、女性の約 6 人に 1 人が生涯未婚**となっており、社会保障・人口問題研究所は 2040 年には男性の約 3 人に 1 人、女性の約 5 人に 1 人が生涯未婚となると予測しています。

しかし、これは **50 歳の時点での未婚の率**です。

なお、離婚件数をみると 2000 年頃をピークに緩やかな減少傾向にあり、年間 20 万件程度で推移していますが、離婚も単身者を生じる要因で、婚姻件数が約 60 万件ですから、**約 3 割の結婚が離婚**で終わるともいえるかもしれません。

なお、この離婚は母子家庭を生みがちであり、18 歳未満の子どもがいる世帯の**約 7%が母子家庭**です。

NISA、2018 年から始まった「つみたて NISA」を用いた投資信託による資産運用を始めることをお勧めします。

勧める理由は書いていない。

健康保険

には前に触れた**傷病手当金**の制度があります。これは企業の従業員の場合、最長1年6カ月まで給与の3分の2の金額が支給される制度です。ある程度の貯蓄があれば、勤務を休むことによる収入減から生じる金銭的負担も公的医療保険で対処可能となっています。

ただし、自営業の方が加入する国民健康保険の場合、傷病手当金の支給はいわゆる任意給付であり、原則としてありませんので民間の医療保険、そして就業不能保険は自営業の方には必要性が高いといえるかもしれません。

なお、企業の従業員が退職後の公的医療保険としては、いままで加入していた健康保険の**任意継続被保険者として2年間**を過ごすのが一般的です。これは、保険料は全額自己負担となるのですが、それでも国民健康保険に加入するよりは条件が良いといわれていたからです。しかし、比較計算を試みることも必要です。

特に単身者の場合、概ね**要介護2~3以上の状態**になりますと、**介護保険利用のみでは在宅での生活は難しくなります**。現在の介護保険の在宅サービスは**同居家族ありきの制度設計**になっていると思われま。そうなると、保険外の自費サービスを利用する、介護保険施設に入所するか、入居費が月額17~25万円程度必要なサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームに入るしかなくなります。自分の老齢基礎年金と夫の遺族厚生年金が頼りの高齢女性にはこうした**費用は負担できない**でしょうから、十分な検討と準備が必要です。

「**十分な検討と準備**」で、**何とかなる話ではないだろう**。

雇用保険は、65歳以上の人にも高年齢被保険者として適用。

就職した年の4月に企業の総務部などから簡単な説明を受けて、**確定拠出年金**の運用を始めることとなります。しかし、この教育が不十分なものであり、実際にはよくわからないまま運用を始める人がほとんどと思われま。その結果、60歳までのきわめて長期の運用を行うにもかかわらず、**約50%が元本確保型商品**（預貯金34%、生保商品16%）となっています（2019年3月時点）。このような傾向は、日本が真似をした米国でも起こっているといわれていますが、適切な投資教育がなければ良い制度も機能しないことになってしまいます。

「**適切な投資教育＝リスク、価格の変動性を受け入れる素地**」**不確実より確実**がいいに決まっている。

将来的に日本銀行のインフ

レ目標の年率2%のインフレ率が達成される状態になれば、**実質的には10年で2割以上、20年で5割近くインフレにより目減り**してしまいます。企業年金にはそれほど問題があるのですが、かといって退職金で一括受取をしてみても、適切な資産運用ができる人は少数と思われれます。また、人の心理的規律の面でも年金方式は意味があるように思い、退職金の年金受取を否定することはできないように思われれます。しかし、将来のインフレが予想される現在では、年金ではなく、**退職金として一括受け取りをして、適切な資産運用を行うことも必要**でしょう。

「適切な資産運用」の先が書かれていないので、空言。

リスク・コントロールには回避と損失制御があります。

・・・

住宅をオール電化住宅にしてガスの火を使用しないという方法も回避であり、火災保険料が割引になる場合もあります。

台風時の停電では、**ガスが使えた方がいい。お湯が湧かせる。飯が食える。**

生命保険料は、**大数の法則と収支相等の原則**に基づいて設定されています。大数の法則は、個々の事故は偶発的にみえても、繰り返し大量に観察すると一定の法則があるということで、人の死亡率は統計的に計算できるということの元となっています。また、収支相等の原則は、保険料に運用益を加えた額は、支払保険金に経費を加えた額に等しくあるべきという考え方です。ここから**保険会社は収益を得るべきではない**ということになり、日本の生命保険会社は相互会社という相互扶助の組織の形態をとっていましたが、現在では経営基盤の拡大を目指し、株式会社の生命保険会社も増えています。

生命保険料は、純保険料と付加保険料に分かれます。純保険料は、死亡保険料と生存保険料に分かれますが、いずれも予定死亡率、予定利率によって計算されます。予定死亡率は統計データにより算出されるものです。**予定利率は保険料をどの程度の運用利回りで運用**するかを決めたものです。実際の**保険金の支払いと保険料の徴収との間には時間があり**、その期間、生命保険会社が保険料を運用すれば徴収する保険料は少なくてすみます。ですから、予定利率を高め設定すれば保険料は安くなります。

予定利率は金融庁が「標準利率」という国債に連動したガイドラインを定めて過当競争が起こらないよう指導しています。なお、2020年1月に標準金利は市場最低の0%になりました。

また、生命保険にも配当金というものが出ることがあります。これは前に述べた予定死亡率、予定利率、予定事業費率を用いて計算した保険料よりも実際の結果が良かった場合、その差額の一部を顧客に還元するものであり、保険料の払い戻しといえるものですので、株式の配当金とは性質が異なります。この**配当金は税金もかかりません**。生命保険会社は保険料を内外の債券、株式で運用していますので、その運用が予定利率より良いものであればこの配当金が出ることになります。

また、近年、ニーズが高まっているのが**就業不能保険**です。就業不能のリスクについては前に述べた通り、障害年金と傷病手当金があるわけですが、わが国で今後未婚の人が増え単身世帯が増加してゆきます。こうした世帯にとっては自分が働けなくなった時の生活費を確保する必要があります。

~~~~~

就業不能保険 <https://www.lifenet-seimei.co.jp/product/disability/>



~~~~~

前に述べた通り、生命保険に貯蓄性を求めるこ

とは**予定利率が低い時代には不適切**であり、現在では養老保険は主として法人向けの節税商品として販売されることが多いようです。

なお、**医療保険**は、かつては10年更新型が多かったのですが、現在では終身保障を求めるニーズが高いため、現在では**80%以上が終身型**となっています。平成5~6年くらいまでは保険期間は80歳までという医療保険がほとんどでしたが、寿命が長くなったことからこうした変化が起きました。病気になるのは高齢者となってからだと思えるものであり、ニーズに対応した変化でしょう。

統計的に見れば、1人当たりの**年間医療費**は65歳未満の男女が約19万円であるのに対し、**65歳以上は男性が約79万円、女性が約70万円**となっており、高齢者の医療費は大変多額なものとなっています。特に**75歳以上の後期高齢者**になると、その額は**男性の場合約100万円**にもなり、その全医療費に占める割合は約**37%**となっています(2017年度)。

...

がん保険は支払日数に制限がないものが一般的です。もっとも、**がん患者の入院日数**は、がんの種類にもよりますが、**12~20日程度が平均**とされています。

また、最近、がんが増えているといういい方がされますが、これは高齢者が増えたことによります。高齢化の影響を除けば、がんによる死亡率は過去**50年間**、実質的に変化していないと考えられます。2人に1人ががんに罹るといわれますが、40歳の男性が今後10年間にかかる確率は**2%**です。ですから、特にがんだけの保険はいらなくても考えられますが、メン

タルに効果があることは否定できないでしょう。

しかし、**こども保険**は貯蓄タイプの保険となるため、低金利の経済状況では効果的な商品ではありません。その理由は低金利で予定利率が低いことは当然ですが、さらに掛け捨ての定期死亡保険と組み合わされているので貯蓄用の商品より利回りが劣ることなどがあります。

最近の商品は、親が死亡した時でなく、がんになった時も保険料の払い込みが免除となるものもあります。**契約者は女性で若いほど保険料が安くなり**、夫よりも妻を契約者とした方が、結果的に利回りがよくなります。これは契約者の死亡の確率が夫より妻の方が小さいからです。

変額年金保険がインフレへの対処策となります。株式投資などで年金の原資を長期的に運用すれば、インフレに負けることはありませんので、インフレを考えると**扁額年金保険が適切な商品**といえます。

インフレに負けない理由は書いていない。言い切っているのはおかしい。

~~~~~

「**変額個人年金保険**」は、払い込んだ保険料の運用実績で、将来受け取る年金額や解約返戻金などが変動(増減)します。いわば投資信託と年金保険がひとつになった商品です。運用実績によっては**将来のインフレに対応できる可能性**や、相続時に生命保険の非課税枠を活用できるなどの特徴があります。

**インフレに負けないとまで書いていない。**

~~~~~

個人年金保険は老後の不安を感じる人が多く入るといわれています。現在の高齢者は恵まれた公的年金を受け取っていますが、前に述べた通り、将来はそうではないという予測が立てられています。厚生労働省の試算では、会社員の場合、1945年生まれの人は**1,000万円の保険料を負担して5,200万円の年金**を受け取ります。一方、1985年生まれの人は**2,900万円の負担をして6,800万円の年金**しか受け取れないと予測されています。

こうした将来への不安が人々を個人年金保険の購入へと向かわせるといわれています。しかし、現在のマイナス金利の政策がとられている時代には**変額保険を除けば予定利率の低い商品しか作れず、販売そのものも困難な状況**にあります。

損害保険の原則としては、**大数の法則、収支相等の原則、給付・反対給付均等の原則**、そして**利得禁止の原則**があります。給付・反対給付均等の原則とは、保険契約者が支払う保険料と、保険事故発生の際に支払われる保険金の数学的な期待値が等しいことを示す原則で、保険料は損害の発生確率と損害の大きさに見合ったものでなくてはならないというものです。また、利得禁止の原則とは**保険で得をしてはならない**というものです。

地震保険の世帯加入率は3割弱であり、火災保険への付帯率

は約6割です。地震保険に加入していない理由として約3割が「保険料が高いから」とのことですが、これはかなり問題のある状況です。最悪の事態で受け取れる保険金1千万円のための年間保険料42、200円（東京都・木造住宅の例・2021年1月以降適用）の保険料は高いといえないでしょう。

生命保険、火災保険…、優先順位として、地震保険は最後だし、やはり保険料は高い。高くない理由の説明がない。

生命保険の死亡保険金には、通常、みなし相続財産として相続税の対象となります。保険金は相続人である受取人の財産であり、被相続人の財産ではないのですが、その実情を考えて亡くなった人の相続財産とされるのです。しかし、それではあまりに税金が重いと考えられ、5百万円に法定相続人の人数をかけた額が非課税となります。

・・・

ちなみに、夫が妻に生命保険をかけて子どもを受取人にした場合は贈与税が課せられます。妻に生命保険をかけて夫が受け取る場合も所得税がかかります。

個人年金保険の年金を受け取る場合は雑所得という種類の所得税がかかります。ただし、年金額すべてではなく、年金額から払い込んだ保険料を必要経費として差し引いた部分だけが対象となります。その額は生命保険会社が連絡してくれますので、税金の確定申告も簡単にできます。

なお、入院給付金、通院給付金、手術給付金は非課税となっています。

~~~~~

確定拠出年金より、個人年金保険の方が税金が安くて済む。

[https://www.jili.or.jp/knows\\_learns/q\\_a/tax/568.html](https://www.jili.or.jp/knows_learns/q_a/tax/568.html)

★事例の雑所得の金額

$$\begin{array}{rcccl} \text{(総収入金額)} & & \text{(必要経費)} & & \text{(雑所得の金額)} \\ \boxed{45\text{万円}} & - & \boxed{35.55\text{万円}} & = & \boxed{9.45\text{万円}} \end{array}$$

~~~~~

長期金利と短期金利の差は一定ではありません。とこ

ろが個人向け国債では、この差が短期金利の水準は常に長期金利の0・66と考えていることになります。

・・・

この商品は、中途解約をしても元本は確保されますので、その点の安心感もあります。しかし、債券で元本保証というのは異例であり、前に述べた金利の決め方も含めて、かなり個人向けに条件面で配慮した商品であるといえます。現在のマイナス金利政策、そして2%の

物価目標の下では個人投資家に有利な金融商品でしょう。

株式投資のリスクが大きいことは多くの方に知られていて資産運用に株式投資を用いる人は日本では多くはありません。保有金融商品の種類別で見れば、預貯金が5割以上であるのに対し、**株式は1割未満**に留まっています。

海外投資家は日々の取引の**5割以上のシェア**を占めており、その動向が株価を左右しています。

株式投資を行う場合の投資尺度については、企業の業績から説明のできる株価であるかということが重要となります。

・・・

ROEが重要となります。

この**販売手数料は投資信託を販売する銀行の大きな収益源**となっています。投資信託は長期投資が原則ですが、金融庁の試算では、銀行の投資信託の販売は乗換勧誘が多いとされています。モデルケースで試算すると、2003年3月末から10年間、2年ごとに、その時に**最も人気のあった投資信託に乗り換えた場合**、分配金受取のケースで投資した資産は10年間で**約3%減少**したという結果になりました（販売手数料3・1%、税率は10%と仮定）。

これは**運用益のほとんどが販売手数料でなくなった**からであり、運用自体はプラス約12%でした。ですから、投資信託は長期投資、長期保有を原則とすべきといえます。しかし、日本の投資信託の平均運用年数は3・5年程度となっており、長期投資の原則とは大きく異なっているのが実情です。

10年で約3%減少したのに、長期投資、長期保有を進めている理由がわからない。余計損するだけ。

REITは、会社型の投資信託で不動産投資が手軽にできるよう米国で開発され、日本でも今世紀に入ってから導入されて**J-REIT**と呼ばれており、世界第2位の残高で時価総額は約12兆円となっています（2020年3月末時点）。現在では日本銀行の量的・質的金融緩和で日本銀行の購入対象の商品となっています。**ペーパーカンパニーを作り、賃貸不動産を保有し、その収益を出資者である投資主に配分するのですが、通常の株式会社と違って、その配当に課税がされていません。**これは、利益のほとんどを配当に回すことを条件に法人税が免除されているからです。そこで、いわゆる二重課税がないということで後で述べる配当控除の適用がないのです。不動産投資信託は、基本的にファンドが成長することはなく、配当金を出し続けることに特徴があるので、引退期にある方が年金代わりに配当金を受け取る目的で保有されることもあります。なお、地震による被災を受けた場合など予測不可能な事態によって価格が急変すリスクがある点に注意が必要です。

大手銀行の NISA の利用者としては 70 歳代の女性が最多であり、地方銀行・第 2 地方銀行では 60 歳代の女性が最多となっているといわれています。2020 年 3 月末の NISA の年代別口座保有者数は 60 歳代、70 歳代が約 22%、50 歳代が約 17%であり、**高齢者が NISA の主な利用者**となっています。そしてその投資内容は、投資信託が約 56%、上場株式が約 42%となっています。一方、つみたて NISA の年代別口座保有者数は 30 歳代、40 歳代が約 26%、50 歳代が約 18%であり、比較的若い世代が主な利用者となっています。

そして、平成 28 年 4 月からはジュニア NISA も始まりましたが、NISA 制度について少額からの積立・分散投資をさらに促進する方向で制度の見直し・延長が行われる中で、令和 5 年で廃止されることとなりました。

投資信託の分配金は普通分配金と元本払戻金（特別分配金）に分かれます。**普通分配金**はいわゆる**値上がり益部分からの分配金**であり、**元本払戻金（特別分配金）**は、**元本部分からの分配金**です。このため、元本払戻金（特別分配金）は、前に述べた通り、非課税となっています。**従来は、特別分配金とだけ表記**されていて、その内容が元本の払戻であることに気がつかない人々が多くいたといわれます。毎月分配型の投資信託が多く売れている状況では大きな問題でした。この分配金と投資元本の双方を把握する必要があるということで、平成 26 年 12 月からトータルリターン通知という制度が導入されています。トータルリターン通知がない頃は、FP はトータルリターンの考えを説明するだけでも顧客からありがたがられたといわれています。

なお、ETF には配当や利息などから得られる期間収益を超える分配金の支払いは認められていないので、当然ですが、元本払戻金（特別分配金）はありません。

- ・「特別分配金とだけ表記」——無知な人を騙すための用語使いだったのでは。
- ・投資信託の元本払戻金は、非課税。確定拠出年金は、元本は非課税になっていない。なぜか？
「確定拠出年金に拠出する掛金は非課税（給与扱いとならない）となりますが、同じ金額を給与で受け取った場合は、給与所得として税金・社会保険料がかかります。」——自分で元本を拠出していないからか。

居住者とは国内に住所があるか、国内に 1 年以上居所がある人をいいます。**居所とは住所とまではいえないが一定の場所にいる**という状態です。

・・・

一般の人は、非永住者以外の居住者となり、国内源泉所得と国外源泉所得のすべてが課税対象となります。この**源泉**という意味は、**所得の発生した**、という意味です。要するに全世界の所得を対象にするということです。

・・・

なお、**海外勤務の会社員が国内給与をもらっても**、これは国外での勤務から発生した所得とされ、役員である場合を除いて、**国内では課税されません**。

◆主な非課税所得

所得の性質や社会政策上の観点から、**非課税とされる主な所得としては遺族年金と障害年金、雇用保険の求職者給付、そして損害賠償金、慰謝料があります。**注意が必要な点は、老齢年金は雑所得として所得税の対象となることです。また、通勤手当は、平成 28 年から月額 15 万円までが非課税ですが、以前は月額 10 万円まででした。通勤圏の拡大を考慮して 15 万円まで引き上げられました。

老齢年金は、**老齢基礎年金と老齢厚生年金のこと。**

総合課税と分離課税に分けていますが、これは、政策的な理由から特に税金を軽く、または、重くしたい場合や総合課税になじまない場合に分離課税の制度が用いられています。

まず、**源泉分離課税には利子所得**があります。非常に簡単な課税方法といえるでしょう。申告分離脱税では譲渡所得があり、土地建物と株式などに分かれています。

雑損控除は、災害、盗難、横領によって損害を被った場合に認められます。いわゆるスキミング犯罪にあった場合も盗難に含まれ、ネットバンキングの不正送金も対象となります。また、シロアリ被害も害虫、害獣その他の生物による異常な災害として含まれます。なお、キャッシュカードのスキミングによる被害者は法律上、銀行であり雑損控除はできなかったのですが、現在は銀行から被害届が出たことを証明する証明書を警察に発行してもらい、それを確定申告書に添付することで対処しています。

この控除がある時は、まず雑損控除から行います。そして、控除しきれなかった場合は 3 年間の繰り越し控除ができます。繰越ができるのは雑損控除だけであり、他の控除は繰越が認められません。なお、この雑損控除は詐欺による被害には認められません。これは詐欺の被害に会うのは本人の意思もかかわっているからとされているようですが、最近の高齢者を対象とした振り込め詐欺の横行を考えますとどうかと思います。なお、恐喝も対象とはされませんが、これもどうかと思います。

平成 29 年から**セルフメディケーション（自主服薬）医療費控除**が始まりました。これは、健康の維持増進及び疾病の予防への取組として一定の取組を行う個人が、自己又は自己と生計を一にする配偶者その他の親族にかかる一定のいわゆる「スイッチ OTC 医薬品」、正式には「特定一般用医薬品等」と呼ばれる一定の医薬品の購入の対価を支払った場合において、その年中に支払ったその対価の額の合計額が 12 千円を超える時は、その超える部分の金額について、その年分の総所得金額等から控除する制度です。従来の医療費控除は、10 万円または総所得の 5%のいずれか小さい額というハードルがありましたが、セルフメディケーション医療費控除はそのハードルが下がりました。ただし、**この制度と従来制度を同時に利用することはできません。**また、定期健康診断や予防接種など、健康を維持するために一定の取組を実施している必要があります。

社会保険料控除では、前に触れた通り、家族の社会保険を支払った扶養者に対し、その全額が社会保険料控除として適用される点が重要でしょう。子どもが 20 歳になると学生であっても国民年金の保険料を支払いますが、それを親が払えば親の税金が軽くなるわけです。

なお、親を自分の被扶養者とした場合は、親の後期高齢者医療保険の保険料等を支払えば、控除されます。ちなみに、後期高齢者医療保険の保険料率は2年ごとに見直されています。平成30～31年度の全国平均の保険料は月額5,857円ですが、最も高い都道府県は東京都の8,094円、最も安価なのは秋田県の3,271円となっており、かなりの差があります。

~~~~~

#### No.1130 社会保険料控除

後期高齢者医療制度の保険料に係る社会保険料控除

A7) 後期高齢者医療制度の保険料について、平成21年4月以降の保険料については市区町村等へ一定の手続を行うことにより、年金からの特別徴収に代えて、口座振替により保険料を支払うことが選択できるとされました。この場合には、口座振替によりその保険料を支払った方(被保険者又は被保険者と生計を一にする配偶者その他の親族に限ります。)に社会保険料控除が適用されます。

~~~~~

配偶者控除 150万円の根拠

この給与収入150万円の算出根拠は、当時の安倍内閣が目指していた最低賃金の全国加重平均額の時給である1千円で1日6時間、月20日働いた場合の年収(144万円)を上回る水準とされています。

~~~~~

白色申告については、平成25年までは不動産所得・事業所得・山林所得の収入合計が300万円を超える事業者に記帳や帳簿等の保存の義務がありました。

しかし、改正によって平成26年度からは事業所得・不動産所得・山林所得を生ずる業務を行う全ての納税者に記帳及び帳簿保存が義務付けられました。

~~~~~

そして、基礎控除は納税者本人についての控除で所得等の条件がありません。この基礎控除はこれだけあれば1日3回の食事が1年間でき、新聞代の支払いなど、健康で文化的な生活ができるとして算定されたものです。この算定根拠には色々あるようですが、かつては、大蔵省(現財務省)は、それなりの算定根拠を持っていました。国会で金額が疑問視された時、大蔵省はそれに従った3食のメニューを大蔵省の食堂に置き、その妥当性を示したというエピソードがあり、そのメニューは「大蔵省メニュー」と呼ばれたそうです。

しかし、2020年に38万円から48万円に引き上げられた基礎控除額の内額は、引き上げ後でも現実的ではないでしょう。

◆確定申告

なお、公的年金の所得者の場合、公的年金等の収入額が400万円以下でその年金以外の金額が20万円以下の場合は申告不要です。公的年金の収入は多い人でも200万円台でしょうから企業年金を多額にもらっている人が対象になると思います。

不動産については登記の制度があり、取引の安全を目指しています。かつては登記簿というものがりましたが、現在ではデータ化され、**登記記録**となりました。登記簿の時代は権利書と呼ばれる登記済証がありましたが、現在ではそれに該当するものはなく、**登記識別情報**と呼ばれる12桁の英数字による符号となっています。

・・・

不動産登記の効力は対抗力であり、公信力はないとされています。つまり、登記をすれば他の者が権利を主張しても物権変動を対抗することができるというものです。物権とは民法の用語で、人が土地・建物・抵当権等を直接的に支配する権利のことです。そして公信力とは、登記に絶対的な効力を認めることで、無権利者が登記されていても、その無権利者が法律上は保護されることとなります。しかし、日本の法律では公信力までは認めていません。不動産登記に公信力がないのは、登記を担当する役人が現地調査を行わず、書面だけで登記を処理しているために取引の実態を把握できないからとされています。

登記において建物の面積は内法（うちのり）面積という壁の内側で測った面積で表示されています。新築マンションの場合、パンフレットなどでは**建築基準法で用いる壁芯（へきしん）面積**という壁の中心で測った面積で床面積表示されており、やや広がっています。

(2) 地図

登記所には地図があるのですが、**公図**は明治初期の地租改正のときに作成された地籍図を基に作成されています。そのため精度は高くなく、信頼性はありません。この公図は、もともと税金を取るための基礎資料として作成されたものですので税務署に保管されていましたが、第2次世界大戦後、固定資産税が地方税となったために前に述べた土地台帳とともに登記所に移されました。

一方、**14条地図**は不動産登記法14条に基づいて作成されており、地籍調査の成果などに基づいて作成されるもので、精度が高く信頼できる図面ですが、地積調査が行われている地域は多くなく、すべての物件について整備されているわけではありません。

路線価は国税庁が1月1日時点で作成しますが、この価格は相続税の算定に用いられます。なお、路線価図には借地権の割合が表記されていますが、実際の取引では、この割合による価格では売れないこともあり、あくまで目安とされています。また、底地権を持つ地主が借地権を購入する場合は高くなることが多く、この価格を「限定価格（地主に限定して合理的な価格）」と呼びます。路線価の情報は、インターネット上の「国税庁ホームページ 路線

価」から検索すれば簡単に調べることができます。

相続がいつ発生しても1月1日の時点の価格を用いるわけで、**不動産の価格が下落傾向にあると納税者に不利益となることもあり、その価格は安全性を考慮して公示価格の80%の水準に設定されています。**同様に固定資産税評価額も課税のための価格ですので公示価格の70%と低く設定されています。正確には、基準年度の前年の地価公示価格の70%が評価水準とされ、1994年から行われています。また、調査は3年ごととなっていますが、これは課税事務が大量であることを考えて3年に1度の調査となっているものです。

◆不動産取引

・宅地建物取引業法

この仲介業務には、**両手取引**と呼ばれて売主の依頼と買主の依頼を同じ宅建業者が受ける取引があります。これには利益相反の問題が根本にあります。こうした問題を少しでも改善するために、不動産流通標準情報システム、通称、**レインズ (REINS)** での情報開示が業者の囲い込みとよばれる行為を防ぐために、**2016年**から売却依頼主が依頼物件の内容を確認できるようになっていますが、根本的な解決にはなりません。

なお、レインズへの登録義務は専任媒介と専属専任媒介の場合だけであり、一般媒介の場合は任意となっています。**登録義務のある場合もそれぞれの登録期限の最終日に登録する場数が少なくない**といわれています。

宅建業者の手数料は、売買代金の概ね3%ですから、両方から手数料が得られれば、多額の収益となるため、両手取引は少なくないといわれています。

・売買契約上の留意点

売主の責任としては契約不適合責任があります。2020年4月に改正された民法では、売主が買主に引き渡すべき契約の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである時、これを契約における債務不履行として買主は売主に修補・代替物の引き渡し・不足分の引き渡しを求めることができ、これを**追完請求権**といいます。

買主が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間に追完がない場合は代金減額を求めることができ、これを**代金減額請求権**といい、免責がありません。また、買主は損害賠償請求と、不適合の程度が軽微でなければ債務不履行解除の一般原則によって契約の解除ができます。

これらの権利を行使するためには買主は不適合の事実を知ったときから1年以内に売主に通知を行う必要があります。但し、数量不足や権利の不適合についてはこの期間制限はありません。この通知を行うと、権利を行使できることを知って5年、客観的に権利行使可能となってから10年という時効期間が適用されます。

なお、心理的瑕疵の問題もあり、事件が起きた物件について品質等の契約内容に適合しない状態として、契約不適合責任が問われます。心理的瑕疵とは、対象物件で人が事件により死亡した場合や、反社会的勢力の事務所がある場合などがあります。これらの心理的瑕疵は宅建業者の告知義務があるとされています。幽霊の噂なども、噂のあることについて告知義務があります。こうしたいわくつきの物件を**事故物件**と呼びます。

また、特に宅建業者が売主となる場合、契約不適合が存在することを通知する期間を目的

物の引渡しから2年以上としなければならないこととなっています。さらに、新築住宅については、**引き渡しから10年間の期間が2000年に施行された住宅品質確保促進法**によって定められ、一般の買主の保護に役立っています。10年あればかなりの建築上の問題はわかるといわれています。なお、この法律も民法改正に合わせて、「『瑕疵』とは種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態を言う」という文言が加えられました。

そして、売主と買主の関係では**危険負担**の問題があります。民法では、売買契約を締結した瞬間に所有権は移動するとされますが、そうすると実際の引き渡し、つまり、登記と代金の支払いが行われるまでに落雷で建物が焼失した場合のようなリスクをどちらが負担するかという問題です。民法では従来買主が負担するとされていましたが、**2020年4月の改正で、危険負担の責任を負うのは売主**となりました。つまり、建物の売買契約締結後、引き渡し前に災害など売主および買主の責任ではない理由により建物が滅失し、引き渡しができなくなった場合、買主は履行拒絶権を行使して代金の支払いを拒むことができます。

・借地借家法

そこで、都市部における宅地の供給を増加させるという観点から、借地権の存続期間の満了後は必ず土地を返してもらえる借地権を作ろうということで**定期借地権**が作られました。

なお、地代については固定資産税相当額以下の地代は対価として認められないとの最高裁の判例があり、通常、**固定資産税額の2~3倍の地代が相当**といわれています。

一般定期借地権は住宅のための契約で期間は**50年以上**となり、契約は通常の書面で行うことができます。定期借地権による**分譲マンション**の建築がその利用例ですが、こうしたマンションは**地代がかかるのは当然ですが、解体積立金が必要**なことにも注意が必要です。

中古マンションは、「管理を買う」といわれ、管理組合の活動は買い手から重要視されています。近年、話題となっている**民泊についても管理組合の規約によって禁止**とすることがマンションの価値の維持になるとされるなど注目されています。

マンション管理組合が抱える現在の大きな問題は管理費および修繕積立金の滞納でしょう。管理費は管理業者に法定点検や日常の清掃などの委託の為に支払われ、修繕積立金は共用部分の補修のため積立預金されますが、これが不足することにより管理が行き届かず補修もままならない状態が続くとマンションの価値が低下してゆきます。

これにより入居率が低下することで物件価格や賃貸時の家賃相場がさらに低下するという悪循環に陥り、スラム化してゆきます。マンションの管理関係の情報のうち、管理規約、管理費の内訳、修繕履歴、修繕積立金の残高、管理費の滞納状況などは**宅建法35条**に定められた重要事項にあたりますので不動産仲介業者から購入前に説明を受けることができます。

日常管理費の金額が高く、修繕積立金が低めであったり、管理費が滞納されていれば、マンション管理組合が機能していない可能性が高く、こうした中古マンションの購入は避けた方が良いといわれています。

・不動産の保有と税金

固定資産税と都市計画税は合わせて、前に触れたとおり、**固都税**と呼ばれたりします。台帳課税主義が取られており、毎年、1月1日現在の固定資産税台帳に記載されている所有者に課税されます。ですから、その年に売却されると、その日までは売主負担、その日以降は買主が負担するため、売主に買主から対応する期間分の固定資産税、都市計画税相当額が支払われます。

税率は固定資産税が1・4%で、都市計画税が0・3%で**合計1・7%**となりますが、固定資産税は標準税率でこれを上回ることもあります。市町村が、財政上、必要と認めればこの税率以上を課すことができます。一方、都市計画税は制限税率でこれを上回ることはありません。

そして、住宅用地には軽減措置があり、**200m²以下**の部分は課税標準が**6分の1**になります。こうしたこともあって、一般の方々の住宅の固定資産税は大きく軽減されています。

~~~~~

**1・7%×50年=85%** → 課税標準価格の**85%**を納めることになる。保有するだけでこんなに！

・都市計画税

固定資産税の課税標準となるべき価格です。

ア住宅用地については、課税標準の特例措置が講じられています。

(ア) 小規模住宅用地 (住宅1戸あたり**200m<sup>2</sup>**までの住宅用地)

・・・価格の**1/3**

(イ) その他の住宅用地 ((ア) を超える部分の住宅用地)

・・・価格の**2/3**

[https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shitsumon/tozei/index\\_o.html](https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shitsumon/tozei/index_o.html)

**2. 住宅用地の特例措置**

住宅用地には課税標準の特例措置が設けられており、税負担が軽減されています。住宅用地の特例措置を適用した額（本則課税標準額）は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて下表のとおり算出されます。

| 区分      |                                     | 固定資産税    | 都市計画税    |
|---------|-------------------------------------|----------|----------|
| 小規模住宅用地 | 住宅用地で住宅1戸につき200m <sup>2</sup> までの部分 | 価格 × 1/6 | 価格 × 1/3 |
| 一般住宅用地  | 小規模住宅用地以外の住宅用地                      | 価格 × 1/3 | 価格 × 2/3 |

[https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/kotei\\_tosi.html](https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/kotei_tosi.html)

~~~~~

しかし、この**固定資産税の軽減措置**は、わが国の空き家問題を助長しているという意見もあります。第2次大戦の終戦直後、全国で約420～450万戸もの住宅が不足し、住宅建設が進められた結果、1973年には全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回りました。その後も住宅の建設は続けられ、その結果、日本の住宅総数の約14%は空き家となっており（2018年）、これは過去最高水準です。都道府県別では、1位は山梨県の約21%となっています。ドイツの空き家率が1%程度、英国は3～4%程度であり、日本の空き家の多さは国際的に見てきわめて高い水準にあるといえます。そして、このまま新築の住宅を作り続ければ**2033年には空き家率は約30%**になるという予測もあります。

・・・

家屋を取り壊すと固定資産税の優遇がなくなるので、お金を出して取り壊すより空き家のままにしておいた方が得ということになります。

～～～～

住宅用地であれば、「住宅用地の軽減措置特例」が適用され、税額が軽減されます。これは、居住者がいない空き家でも適用されます。

～～～～～～～～

「嫡出」という語は「正統」という意味を持ち、その反対語の「庶出」という語は「異端」という意味を持っています。

遺言では自筆証書遺言と公正証書遺言、および秘密証書遺言があります。よく使われるのは自筆証書遺言で、全文が本人の自筆であることが必要であり、代筆、ワープロは不可です。全文自書が求められるのは、真意に基づく遺言であることを明確にするためですが、これは厳しい条件であるため、2019年1月から財産目録の部分は自書でなくとも良いことになりました。

・・・

そして、家庭裁判所の検認という手続きが必要です。

・・・

なお、この発見されないリスクへの対処策と

して2020年7月により**法務局による自筆証書遺言保管制度**が開始されました。この制度を利用した場合は家庭裁判所の検認は不要です。

・相続税の課税財産

みなし相続財産とは、その経済効果に着目して相続財産とみなされるもので、死亡保険金はその典型です。保険契約では保険金受取人の財産ですが、被保険者の死亡がその保険金の

給付の原因ですので**被相続人の死から得た財産**と考えるわけです。

・相続税の非課税財産

非課税財産としては、死亡保険金、死亡退職金について、前に述べた通り、「**500万円**
×法定相続人の数」の金額が**非課税**となります。これらのお金は遺族の生活を支える資金であるからです。弔慰金は、前に述べた通り、業務上死亡は36ヵ月、業務外死亡は6ヵ月分の給与までが非課税であり、これを超える部分は死亡退職金として扱われます。

贈与者の死亡により効力が生じる**死因贈与**がありますが、これも契約ですので遺贈のように放棄は認められません。したがって、**遺言よりも強力**という面もあります。そして、死因贈与は相続税の対象となります。

負担付死因贈与とは、贈与する人の「死後に財産を贈与する」という意思表示に贈与を受け手が合意する契約であり、贈与する人の死亡を条件に贈与契約の効力が生じるのが死因贈与契約です。そして、負担付とは、贈与をする人が贈与を受けると何らかの義務・負担をしてもらう約束をすることです。

贈与を受けた人は、相続が発生するまで、その義務・負担を履行し、贈与をした人が利益を受けるということとなります。たとえば「土地・建物を贈与するので残りの住宅ローンを返済して欲しい」、「不動産を贈与するので同居して面倒を見て欲しい」といった場合、遺言よりも実行度合が強く、成年後見よりも自由度が高いという意味で有効な手法とされています。なお、負担付死因贈与の場合は、贈与者の死後も確実に契約が実行されるように、弁護士などの信頼できる人を遺言と同様に執行者に指定しておくといわれます。

~~~~~

負担付死因贈与では双方の合意が確認されているため、契約書そのものに不備がない限り契約書を作成した時の遺贈が確実に行われることとなります。

ただし、遺留分を侵害するほどの贈与を設定してしまうと、遺留分侵害の請求を受ける可能性もある

~~~~~