

## TOPICS

# 相続問題に備える制度活用術 遺言書の概要は家族と事前共有

「争族」問題を起さないため、さまざまな制度について知ることが大切だ。家族が円満でいられる相続を実現するための制度の活用方法を専門家の解説とともに紹介。

### トラブルになりやすい 要因を見極める

遺言書とは、法定相続分に優先して、遺言者の意思で遺産を配分することができる唯一の方法である。状況に応じた配分により相続人の不公平感を和らげることができる点がメリットだ。

実際に遺言書を活用した方がいいパターンや、遺言書作成の準備について専門家が解説する。

法定相続にのっとった相続を行うおとすとトラブルになりやすい状況がいくつかある。アルファ野口(神奈川県川崎市)の野口賢次社長は「相続人になる予定の親族に音信不通や行方不明の人がいる場合には、遺言書が必要だ」と話す。

それというの、相続時に遺産分割協議を行うことになった場合、協議には相続人全員の合意が必要のため、行方不明者がいると遺産分割ができない状態になってしまうからだ。こういった場合に遺言書を残せば、遺言書の内容に沿って遺産分割がスムーズに進められる。

「争族」になる要因を見極めることも重要だと野口社長は解説する。夫婦間に子どもがいない場合はその一つだ。例えば代々続いてきたA家の家系で子どもがいない嫡子が亡くなった場合、妻が相続したA家の財産は妻が亡くなれば妻側の一族にいつてしまふ。野口社長は「こういったケースでは必ずといっていいほどもめる。財産が築かれてきた経緯も考え、A家の一族にある程度土地が戻るとな配慮をすることで親族間の争いを予防できる」と言う。他にも「争族」になりやすいケースとしては、

①再婚して先妻の子と後妻がいる場合。  
②親の土地の上に子どもが二世帯住宅を建てて住んでいる場合。  
③長男が自宅の店舗で家業を継いでいる場合。  
④異父・異母きょうだいがいる場合。  
⑤相続人が多重債務者になっている場合。

なれば妻側の一族にいつてしまふ。野口社長は「こういったケースでは必ずといっていいほどもめる。財産が築かれてきた経緯も考え、A家の一族にある程度土地が戻るとな配慮をすることで親族間の争いを予防できる」と言う。他にも「争族」になりやすいケースとしては、

①再婚して先妻の子と後妻がいる場合。  
②親の土地の上に子どもが二世帯住宅を建てて住んでいる場合。  
③長男が自宅の店舗で家業を継いでいる場合。  
④異父・異母きょうだいがいる場合。  
⑤相続人が多重債務者になっている場合。

状況が踏まえつつ、こういった要因がある場合には、事前に遺言書の準備をするのが円満相続実現のために欠かせない。

### 賃料や借地料まとめ 収益性を確認

それは、遺言書を作るに当たってどのような準備をしておくよののだろうか。

①資産の整理  
まずは、資産の棚卸しから始めることだ。現金資産や証券に加え、土地などの不動産の権利書を確認する。

また、借地や借家の賃料についてもまとめておくのがよい。実際に所有する不動産の状況が把握しきれないときには、信頼できる不動産管理会社に相談して収益性や売却想定額など不動産の総資産額を確認するのも一手だ。

相続人がもらいたくないと考えるような「不良資産」の不動産は事前に売却して整理し、分けやすい預貯金などに組み替えておく方がいいといえる。

②遺言書の作成  
資産の整理ができたなら、次はいよいよ遺言書の作成となる。

野口社長は「一族の墓を守っていく家の跡取りと相談して作った方がいいだろう」とアドバイスする。次の代が望む遺産分け方の意見を聞くことで、後々のトラブル防止にもなる。

③家族に遺言書の大枠を発表  
遺言書の作成が終わった後には、家族に内容を周知することもポイントだ。

お盆や正月など、親族一同が集まる際に、作成した遺言書の内容の大枠の部分だけでもいいので伝えておきたい。そうすることで、遺言書・相続人双方の心の準備ができる。

また、発表時に意見が出てきたときには、その内容を踏まえて遺言書を作成し直すことも可能になる。

野口社長は「一族の墓を守っていく家の跡取りと相談して作った方がいいだろう」とアドバイスする。次の代が望む遺産分け方の意見を聞くことで、後々のトラブル防止にもなる。

③家族に遺言書の大枠を発表  
遺言書の作成が終わった後には、家族に内容を周知することもポイントだ。

お盆や正月など、親族一同が集まる際に、作成した遺言書の内容の大枠の部分だけでもいいので伝えておきたい。そうすることで、遺言書・相続人双方の心の準備ができる。

また、発表時に意見が出てきたときには、その内容を踏まえて遺言書を作成し直すことも可能になる。

遺言書の活用について専門家の解説とともに紹介してきた。

「争族」を防ぐには、自身の置かれた状況を確認し、残される者のことを考えるのが円満相続の一番の秘訣(ひけつ)といえるのではないだろうか。

### 資産の棚卸しで 不動産の状況把握

「争族」になりやすいケース

- ①再婚して先妻の子と後妻がいる場合
- ②親の土地の上に子どもが二世帯住宅を建てて住んでいる場合
- ③長男が自宅の店舗で家業を継いでいる場合

④異父・異母きょうだいがいる場合  
⑤相続人が多重債務者になっている場合  
↓遺言書を作成し、  
公平な相続の準備をしておく

「遺言書作成までしておく準備」  
①遺言書を作る前に資産の整理をしておく  
②一族の跡取りと相談しながら遺言書を作成  
③大枠の内容は家族が集まるときに発表しておく

「相談相手いない」4割  
葬儀ポータルサイト「葬儀のデスク」を運営するグッドオフ(福岡市)は、2020年11月に遺言書に関するアンケート結果を発表した。インターネット上で実施し、40歳以上の男女144人が回答した。

「遺言書を残したいと考えたことはありませんが」との質問に対して、「考えたことがない」という回答は48%。「考えたことがある」と「やや考えたことがある」が合わせて52%と約半数に分かれた。「遺言書の作り方を相談できる人はいますか」に対して、「相談相手がいな

い」が42%。「インターネット検索すればよい」が47%、「相談相手がいる」が11%と、4割は遺言書作成の相談相手がいなとの回答だった。

遺言書の作り方を「相談できる人」はいますか?

- ◎相談相手がいる11%
- ◎相談相手がない42%
- ◎ネット検索すればよい47%

葬儀の相談サイト「葬儀のデスク」にらへ  
(運営会社グッドオフ)

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



11:00~21:00(LO 20:30)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

麵処 三楽 三楽 三楽  
らーめん酒屋 三楽  
らーめん 三楽

**3店合同クーポン**  
お食事の方、合計金額より  
**500円割引**  
1グループ1枚限り

**たい焼き 1個無料**  
お一人様、1回1枚のご利用。  
有効期限21年3月31日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店  
**たいやき工房**

本店 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウスドウ! 白樺通店



ハウスドウ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



## 中古住宅

## POINT①

▶2台分のカーポート付

## POINT②

▶食器洗浄機・収納できる物干し



## 帯広市西16条北3丁目

土地面積: 281.52㎡(85.15坪)

延床面積: 123.42㎡(37.33坪)

宅地 H22年3月築

拓殖バス 西16条北3丁目 2分

啓北小学校/帯広第一中学校区

価格 2,900万円

不動産情報

## 中古住宅

## POINT①

▶ウッドデッキ・南庭付き

## POINT②

▶2台分のカーポートあり



## 帯広市自由が丘1丁目

土地面積: 181.50㎡(54.9坪)

延床面積: 101.85㎡(30.80坪)

宅地 H29年2月築

拓殖バス 自由が丘1丁目 3分

若葉小学校/帯広第八中学校区

価格 2,500万円

不動産情報

## 不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

## 解説

## 更新料契約と民法90条及び消費者契約法

## ◆事案の概要◆

Xは平成12年8月、業者Aの媒介で、Yの所有する賃貸アパートの一室について賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約は更新可能な1年契約で月額家賃4万5千円、敷金10万円、礼金6万円、更新料10万円が約定されていた。Xは、平成13年から平成17年まで毎年8月末の更新契約の際、Yに対し更新料10万円を支払ったが、平成18年8月末の更新の際、解約の通知をしない一方、更新する旨の合意もせず、更新料の支払を行わなかった。Xは、Yに対して平成18年10月付けの賃貸借契約解除通知書により同年11月末をもって本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示を行い、同日本物件を明け渡した。Xは、同年11月分の賃料を支払わず、Yに対し過去5回にわ

たり支払った更新料の返還を求めた。

## ◆判決の内容◆

本件賃貸借契約には自動更新条項があり、法定更新が行われる余地はない。平成13年から平成17年までの5回の更新は当事者の合意によるものであり、平成18年の更新は自動更新で、本件更新料約定が民法90条または消費者契約法10条により無効であるとするXの主張は採用することができないから、本件更新料約定の無効を前提とするXの不当利得返還請求には理由がないとし、賃貸借契約における更新料支払の約定が、民法90条及び消費者契約法に反し無効であるとはいえないとされた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

## 屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料

お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に  
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

# 「賃貸経営」 一問一答



**Q 質問**  
退居時の原状回復はど  
こまでしなければならな  
いのですか？



お部屋を出ていくとき、よく入居時の状態に戻してからということでは原状回復を大家さんや不動産会社から要求されます。いまひとつわからないのが借主はどこまでの範囲で原状回復義務があるかということですね。最初に、原状回復義務は法律で定められているので、お部屋の借主は部屋を明渡すときには部屋を原状に回復しなければいけない義務があるということでは忘れてはいけません。その原状回復費用は敷金や保証金から相殺されるのが一般的です。

しでしょうか？ 不動産会社の担当者があるような説明をしたときは間違いです。

お部屋を借りている間に通常の使用によって消耗するもの、古くなってしまつもの（損耗）に関しては、原状回復の範囲には含まれないのです。言いかえれば、借主は借りたものを保護する義務を無視して毀損した部分、借主の責めに帰する部分を現状に戻すという意味なのです。つまり借主が通常の住み方、使い方をしているでも発生してしまう毀損の修繕費などは、原状回復義務に含まれず、借主の住み方、使い方によって発生したり、しなかったりする毀損などについては原状回復しなければならぬということなのです。また、借主の負担となる毀損であっても明渡し時に入居時の現状よりグレードアップする部分は、仮に家主が元に戻す場合でも借主の負担にはなりません。

2004年10月1日より、東京都では特に「賃貸住宅紛争防止条例」として、東京都内における居住用の住宅の賃貸借にかかわる、紛争の防止に関する条例を施行しました。具体的には、新規の賃貸契約の際に、貸主・借主それぞれの費用負担区分の図

解や、イラスト入りの物件状況確認書・チェックリストが宅建業者（不動産会社）より提示されるようになり、退去時の復旧と入居中の修繕についてのトラブルを抑えるように工夫がされています。

**Q 質問**  
不動産広告に表示されている物件までの「所要時間」（徒歩〇分、車〇分）は何を根拠に表示しているのですか？



駅や施設から物件までの所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」というもので定められており、不動産会社はそれに従わなければなりません。それによると、徒歩時間については「道路距離80メートル1分」として計算する事になっていて、80メートル未満の端数が出たときは、切り上げて1分とします。例えば道路距離が100メートルならば、徒歩所要時間は「2分」となります。

ですから「〇〇駅から徒歩10分」といった場合は、その駅と物件の距離が720メートルから800メートルの間にある、ということになるわけですね。あくまでも地図上の道路距離が基準ですから、途中に交差点があつて信号待ちするとか、登り坂があつて時間がかかるというようなことは考慮されません。また、広い団地などはその敷地の最も近い地点を起点として良く、地下鉄駅などの場合は最も近い出口から計っても違反ではないため、実際の時間と広告表示に違いがあることもよくあるのです。

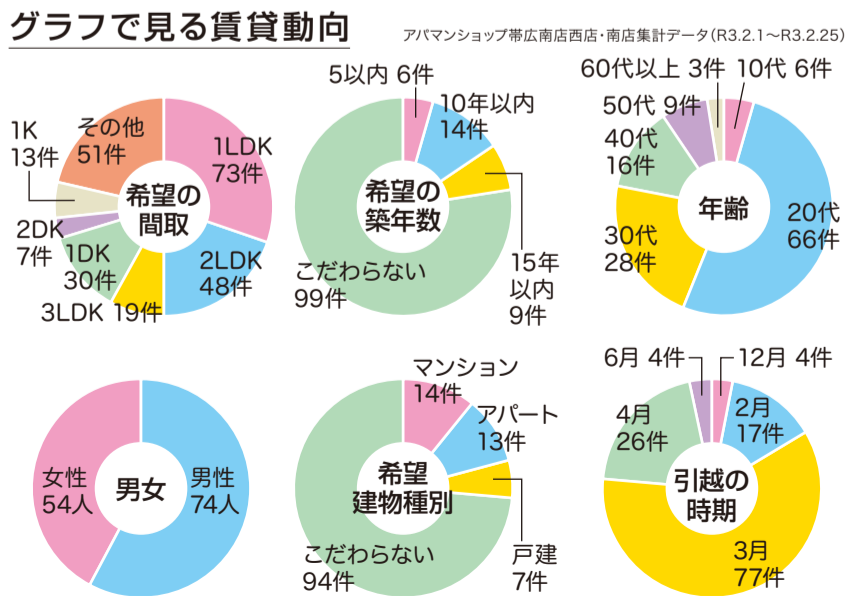
一方、車はというと、徒歩所要時間のようには距離による算出基準はなく、「道路距離を明らかにして、走行に通常要する時間を表示すること」になっています。また、「有料道路（橋を含む）を通行する場合は、その旨を明示すること」も必要になります。ですから「〇〇駅から車で15分（5km）」というように表示されることになるのです。車の場合は距離が併記されますので特に問題ありませんが、徒歩時間の場合は時間（〇分）だけ表示すれば良いため、情報を見る際は、所要時間は目安程度にとらえ、実際に物件を決める前には自分自身で歩いてみるのがベストではないでしょうか。

一級管工事施工管理技士  
一級配管技能士  
液化石油ガス設備士

## 田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9  
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266  
携帯.090-3397-5819  
fwie4349@navy.plala.or.jp



スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



今回はドットコム社長の炎柱こと私遠藤が紹介させていただきます。全集中の呼吸で「読頂けると幸いです。」  
アバマンショップ帯広南店では、現在5名の隊士達が所属しております。今年も繁忙期を迎えておりますが、チームワークを發揮し大変好調な業績を維持しております。  
柱最強と名高い岩柱・中山店長が先陣を切り道を拓き、轟柱・岳尾が素早い仕事で追撃し、恋柱・阿部沙織が周りの空気を和ませ

繁忙期真っ只中、心を燃やせ！

ます。阿部愛美は欄豆子の如く時には鬼のように唸りながらも各々の仕事をサポートします。春には新たな隊士が加わることも決定しており、まさに炭次郎のような活躍が期待されます！頑張れ久門君！君は長男だから(なのかな?)大丈夫だ!!  
そんな最中、私炎柱・遠藤は春より福井への遠征が決定しております。不慣れた土地での仕事への不安、また馴れ親しんだ仲間たちとの別れに寂しさも感じますが、私は私の責務を全うするために参ります。私も長男だから大丈夫です。  
さて、少し話が脱線しましたが、熱いこの仲間たちと今年の繁忙期も走り切りたいと思います！  
最後にはなりましたが、オーナー様、お客様におかれましては日頃より大変なご高配を賜りまして誠にありがとうございます。この素晴らしい仲間たちと益々の貢献をさせていただきますよう日々、精進して参ります。今後ともどうぞアバマンショップ帯広南店を宜しくお願い致します。



おすすめのお店

月替わりのマンズリーカレーをはじめ、スパイシーなメニューが目白押し！テイクアウトやデリバリーもやっているので、ぜひ利用してみてください。

夜のスープカレー屋さん

帯広市西1条南12丁目2 ☎0155-67-6673  
営:17時～翌4時(日曜～翌1時) ※祝前日～翌4時、祝日～翌1時

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

農業大国 / 十勝 2021年 1月15日

先日、買った財界さっぽろに面白いデータ出ておりましたので、抜粋してみました。こんな数字普段あまり見ることがないので、新鮮な感じで見ておりました。  
北海道内のJAが農家さんに支払った買い取り額のランキングがでておりました。個人で売買している農家さんの農業生産額が入っていませんが、大体の農業生産額の数字になります。

農業生産が減ったとしても、我々の事業が活況を続けている道を考えるのも私の役割でしょうか。それにしても、農業ビジネスはすごいんだなあと再認識しております。農家さんにアパート販売するきっかけでできないかなあ。そんなことも思ったりしております。  
農業大国から不動産大国。十勝がそんな形で注目される…。できたらいいですね笑

十勝が農業王国といわれる理由がわかります。道内のランキング20中8つのJAがランクインしています。  
十勝だけで見るとJA土幌の416億円を筆頭に続きます。この土幌町で作られる農業生産物(畑からの作物・畜産からの肉類)の416億円という数字。比較に十勝管内の一般企業の売り上げと比較してみます。ナンバーワンのオカモトが662億円、パナソニックが431億円。これと肩を並べる数字なので、十勝のそれぞれの町の農業生産が大きいと感じ取れると思います。  
これだけの農産物が生産されて経済活動が続けられている十勝エリアの景気に支えられ、我々の不動産業も成り立っているのかもしれない。

2019年度十勝の主要企業売上高ランキング

順位	会社名	売上高	増減率	順位	会社名	売上高	増減率
1	オカモト	662.97億円	0.6	17	佐々木畜産	108.89億円	-
2	パナソニックイフクダテクノロジーズ	431.14億円	-11.1	18	東北道日野自動車	108.15億円	-6.0
3	福原	421.82億円	-1.3	19	ロブスホーム	102.93億円	17.3
4	グイイチ	410.28億円	0.4	20	十勝いけだメモリアルパーク(地産)	95.44億円	0.0
5	宮坂建設工業	369.25億円	35.9	21	タイセイ飼料(畜産)	92.74億円	9.1
6	カルビーポテト(畜産)	282.38億円	1.9	22	十勝大塚本舗(菓料)	90.06億円	9.8
7	育成レンテム	257.41億円	1.0	23	餅月(畜産)	87.78億円	6.7
8	マフック	239.02億円	-12.8	23	帯広日産自動車	84.69億円	-14.5
9	食創	183.75億円	-2.8	25	市川種	79.82億円	73.1
10	帯広地方卸売市場	142.40億円	-6.9	26	川田工業	79.66億円	-17.9
11	ウェルネスフロンティア	141.18億円	-0.2	27	UDトラックス道東	78.06億円	2.8
12	萩原建設工業	140.08億円	14.5	28	よつ葉物流(畜産)	77.70億円	4.1
13	十勝産乳会(畜産)	135.54億円	0.4	29	ノベルズ(上士幌)	74.70億円	10.7
14	鉄建	133.98億円	3.1	30	コマツ道東	69.67億円	-2.3
15	山田機械工業	132.66億円	-1.4				
16	北海道いすゞ自動車	121.10億円	0.5				

特集 北海道何でもランキング&データ

北海道内JA販売支払高ランキング(2019年度)

順位	JA名称	事業エリア	販売支払高 (農産物・畜産物、単位:千円)
1	きたみらい	オホーツク	44,127,294
2	道東あさひ	根室	44,107,014
3	士幌町	十勝	41,620,416
4	十勝清水町	十勝	29,502,298
5	新はこだて	渡島・檜山	29,376,748
6	めむろ	十勝	25,398,118
7	帯広かわにし	十勝	24,528,691
8	しべちや	釧路	23,485,002
9	ふらの	上川	23,277,435
10	上士幌町	十勝	21,178,366
11	鹿追町	十勝	19,821,239
12	ようてい	後志	19,322,840
13	おとふけ	十勝	19,001,467
14	北びびき	上川	18,421,886
15	新得町	十勝	18,366,538
16	オホーツク網走	オホーツク	17,997,682
17	きたそらち	空知	17,864,835
18	中標津	根室	16,679,598
19	道央	石狩	16,443,502
20	中春別	根室	15,625,432

不動産の表示に関する登記について  
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業  
土地境界測量・土地分筆・更正・  
地目変更等・建物表題登記  
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等  
お気軽にご相談ください。〈相談無料〉



渡部尚博事務所

土地家屋調査士  
民間紛争解決手続代理関係業務  
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122  
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944  
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 カトウ

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯 080-8287-5539

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2  
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957  
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4