

※このメールは、全宅管理のメルマガ配信登録していただいた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・「平成 27 年度宅地建物取引業法の施行状況調査」結果 (国土交通省)
- ・「住んでみたい街アンケート」結果 (MAJOR 7)
- ・賃貸住宅仲介業務に一気に広がる気配の「IoT」
下見の予約や鍵の受け渡しの手間が不要となる

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理から資産管理へ、その具体策

- ・第 2 回「絶対に必要な遺言書作成の勧め」
株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

[3] 協会からのお知らせ

- ・「平成 28 年度会員研修会」開催中のご案内
- ・クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」のご案内について
- ・弁護士による電話法律相談の実施について (会員限定 無料)

☆*°　。° *☆*°　。° *☆*°　。° *☆*°　。° *☆*°　。° *☆*°　。° *☆*°　。° *☆*°　。° *☆*°　。°

[1] 業界動向・行政動向

○「平成 27 年度宅地建物取引業法の施行状況調査」結果 (国土交通省)

国土交通省が発表した「平成 27 年度宅地建物取引業法の施行状況調査」結果によると、28 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数は大臣免許が 2,359 業者、知事免許が 12 万 948 業者で、合計 12 万 3,307 業者となっている。

対前年度比で、大臣免許が3.9%増の88業者、知事免許が0.5%増の588業者。全体では0.6%増の676業者で、2年連続の増加。

監督処分等の実施状況では、27年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣または都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、免許取消処分が137件（前年度比4件、2.8%減）、業務停止処分が63件（11件、14.8%減）、指示処分が27件（7件、20.6%減）の合計227件（22件、8.8%減）となっている。

○「住んでみたい街アンケート」結果 (MAJOR 7)

新築マンションポータルサイト「MAJOR 7」（メジャーセブン）はこのほど、全国のマンション購入意向者約72万人を対象に実施した「住んでみたい街アンケート」結果を次の通り発表した。

首都圏の住んでみたい街トップは「恵比寿」で、2年連続の1位。2位「吉祥寺」、3位「自由が丘」、4位「目黒」、5位「二子玉川」、6位「中目黒」。

住んでみたい街の選択理由は、「恵比寿」「吉祥寺」「中目黒」は交通の便、施設の充実、「自由が丘」はおしゃれさ、洗練さ、「目黒」は利便性、高級感、「二子玉川」は施設の充実、街並みのきれいさなどが上位に挙がる。

一方、関西圏の住んでみたい街トップは「西宮北口」。2位「夙川」、3位「岡本」、4位「梅田」、5位「宝塚」、6位「芦屋川」。

住んでみたい街の選択理由は、「西宮北口」は利便性や商業施設の充実、「夙川」は閑静な街並み、高級感、「岡本」は閑静な街並み、おしゃれ、「梅田」は利便性、流行の先端、「宝塚」はおしゃれ、「芦屋川」は洗練さなどが上位に挙がる。

また、実際に住んでみて良かった街ランキングでは、首都圏は1位「吉祥寺」、2位「荻窪」、3位「目黒」「武蔵小杉」。関西圏では、1位「夙川」、2位「豊中」、3位「西宮北口」。

○賃貸住宅仲介業務に一気に広がる気配の「IoT」

下見の予約や鍵の受け渡しの手間が不要となる

賃貸住宅の「進化」とともに、建物のレベルアップは相当のもので、住み心地をはじめ防犯施設など、高付加価値性能に目を見張るものがある。同時に、技術革新が進み、かつて考えられなかったメカニックの実用化が進んでいるが、最近よくメディアに取り上げられるのが「IoT」。「Internet of Things」の略で、パソコンやスマホなどの情報機器だけではなく、あらゆるものがインターネットにつながる「モノのインターネット」を指す。

その IoT と賃貸住宅が急速に繋がる動きを見せている。IoT が使われているのがスマートロックや防犯カメラ。スマートロックとはスマホなどを使ってドアを開閉したり鍵を管理する機器やシステム、サービス。

防犯カメラはよく知られている通り、建物の出入り口やエレベーター乗り場、廊下部に設置されて犯罪の抑止に役立っている。こうした鍵のロックやカメラのチェックがインターネットを介して操作できるのが、IoT の特性。

とくに、賃貸住宅の契約に必須の「下見・内覧」には、IoT の活用が期待されており、本格的な実用化に向けた開発が急速に進んでいる。下見の予約や鍵の受け渡しの手間が不要となるだけに、あと 1~2 年もすれば賃貸仲介のスタイルが相当変わると見られる。

☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理から資産管理へ、その具体策

○第2回 「絶対に必要な遺言書作成の勧め」

株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

相続対策は 3 つあり、
1 に分割対策、
2 に納税対策、
3 に節税対策です。

この順番が大切で、節税ありきで相続対策を考えると失敗します。

1 の分割対策で最も大切な事は遺言書の作成です。ですから、相続対策で最も重要な事は遺言の作成といってもよいでしょう。

教科書的には遺言書の方式は

- ①自筆証書遺言
- ②公正証書遺言

③秘密証書遺言

の3つあると習いますが、資産家の方が実務で使うのは99%?の公正証書遺言です。

①の自筆証書遺言は作成の形式に間違いがあると無効になるうえ、厳重に保管して発見されないおそれがあり、家庭裁判所の「検認」が必要など使い勝手が悪いので実用的ではありません。

②の公正証書遺言は最寄りの公証役場においてメモで要望を伝え公証人に作成および保管してもらうもので「検認」は不要です。

③の秘密証書遺言は遺言書を封筒に入れ、封印したものを公証人と証人二人が署名・押印する方式のもので、記載ミスがあると無効になる可能性があり、これも使い勝手がよくありません。

遺言できる事項は何も遺産分割方法の指定だけではありません。民法に厳格に規定されており、身分関係の認知や後見人等の指定、財産関係の遺贈や寄付行為、相続関係の相続人の排除、相続分の指定、5年以内の遺産分割の禁止、相続人担保責任の指定、遺留分減殺方法の指定、遺言執行者の指定ができます。

その中でも遺言執行者の指定は必須事項です。主に財産の名義変更の手続きを行いますが、最も信頼のおける身内の方を指定されるとよいでしょう。もちろん、相続人でも構いません。どうしてもいない場合は信頼できる税理士や司法書士やコンサルタントにするとよいでしょう。

遺言は法的な事項のみを書くのでは片手落ちです。遺言書自体には何を書いても構いません。「付言」という形で被相続人の思いを記載しておいてください。具体的にはこのような遺産分割にした理由や相続後の相続人への希望事項です。

例えば「事業の承継を長男の太郎にするので、太郎に財産のほとんどを相続しました。太郎の嫁は私を熱心に介護してくれ感謝しています。兄弟3人は今後とも仲良くしてもらいたい。」等です。

付言があることによって、遺留分減殺請求を排除する心理的効果が生まれ、紛争を予防することができます。

以上は一般論で、これからが本論です。

遺言書の作成前にはすべきことがたくさんあります。

まず、財産目録を作成します。

次にその評価をします。

評価は相続税評価額と時価の二つです。

さらに、残す資産、保有を諦め相続税の支払いに充てる資産、活用する資産に色分けします。

そのうえで、各相続人毎に遺産分割する財産を決定していきます。

その際に、各人がそれぞれ現金で納税できるような資産内容にしてあげる必要があります。もちろん、土地等を売却して現金化しても構いません。

なお、分けにくい資産や分けたら価値が下がる資産は共有にせざるを得ませんが、原則共有財産にすることは避けてください。将来の資産管理や処分で問題になる事が多いからです。

共有にしてもよい資産は、配偶者とその子供など将来配偶者の相続により子供の単独名義になる前提のものに限ります。

また、自社株は支配権の問題を考慮し、将来の後継者に100%持分を持たせるのが理想です。不可能である場合にも最低でも51%以上にしてあげてください。

共有を避ける方法として、代償金を相続人Aから相続人Bへ支払う方法もあります。代償金としておけば、将来、そのお金が贈与と見なされる心配がなくなります。(相続税は連帯納付義務がありますが、各人の財産から相続税を収める必要があります。もし他の相続人が代わりに払ったなら贈与税の対象になります。)

遺言書を作るタイミングは、相続対策として活用する財産の活用が終わってからです。相続させる財産を確定させてから作成します。もちろん、しばらくして相続財産に変化がおきますが、遺言書は何度書き換えて構わないのです。

日付が新しいものが有効となるだけのことです。

ここで、気づかれた方もいらっしゃると思いますが、遺言書の作成と遺産分割協議書の作成手順は全く同じということです。生前に非相続人が作成するものが遺言書、相続後に相続人が話し合って決める書類が遺産分割協議書ということです。

遺言書があったとしても、遺言執行者の承諾を得て、相続人らが話し合い遺産分割協議書を作成し、遺産分割協議書で相続しても構いません。むしろ、その方が各相続人にとって幸せな相続となるでしょう。遺言書があっても、相続時には財産内容も変わっていることでしょうし、そもそも被相続人が細かい納税や節税の事まで考えて作っている事は少ないからです。

遺言書には被相続人の思いが繁栄されているでしょうから、相続人らはそれを尊重して遺産分割協議書を作成するはずです。

結論ですが、遺言書は万が一まとまらなかつたら遺言書で相続するというような、保険として活用するのが望ましいでしょう。

どんな遺言書でも無いよりはましです。自筆証書で形式が間違っていたとしても、被相続人の遺志は相続人がくみ取ってくれるでしょう。

できれば財産目録を作成し、上記のように分析してから作成するのが理想ですが、ラフなものでもよいので、必ず作っておくということが大切です。

☆°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。

[3] 協会からのお知らせ

○「平成28年度会員研修会」開催中のご案内（会員限定 参加費：無料）

本会では毎年、会員限定の研修会を企画・運営しています。
毎年多くの会員様にご参加を頂きご好評を頂いておりますが、昨年に引き続き今年度は10月11日、埼玉・滋賀を皮切りに全国47都道府県にて開催しておりますのでご案内いたします。

メインテーマには昨今社会問題となっている「賃貸管理業と相続について～相続と民事信託の基礎知識～」や「家賃滞納問題への対応」を取り上げます。

昨今賃貸不動産管理に係る相続問題が全国的に増加しており、トラブル防止の観点から民事信託の活用が注目されています。研修会では相続に係る基礎的な解説とともに、昨今話題に上ることの多い民事信託について解説を行います。

さらに、会員の皆様が管理業務を行う上で日常的におこり得る家賃滞納問題への対応について本会の顧問弁護士よりあらためて解説いたします。

いずれも賃貸不動産管理業務の実務に即した内容となっておりますので、会員の皆様におかれましては、奮ってご参加いただきますようよろしくお願い申し上げます。

添付ファイルにて研修会に関する詳細をまとめた『開催通知』と会場一覧を記載した『参加申込用紙』をお送りいたしますので、ご確認のうえお申込みくださいますようお願い申し上げます

※各会場とも座席数には限りがございますので、お早めにお申込み下さい！！

なお、10月27日（木）福岡会場、11/1（火）新潟会場につきましては、多数のお申し込みをいただき定員に達しましたので、受付を締め切りとさせていただきました。

※このメールは、会員研修会にすでにお申し込みをいただいている方にもご案内させていただいております。

○クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」のご案内について

すでにご案内のとおりクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」につきましては6月1日よりシステムの申込受付を開始させていただいておりますが、各会員様からシステムの内容について問合せを多くいただいております。

これらに対応すべく、システムに係る紹介動画や操作マニュアル等の資料をホームページにて掲載しておりますので御案内申し上げます。

また、システムに係る各種マニュアル等資料につきましては、下記の全宅管理専用ページにございますので、あわせてご参照ください。

会員の皆様におかれましては、システム導入についてご検討のほど宜しくお願い致します。

（全宅管理業務支援システムホームページ <http://www.chinkan.jp/lp/05/> ）

○弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌日）13時～16時開催。1回の相談につき15分程度

直近の日程をご案内いたします。

【10月】 24日（月）、31日（月）

【11月】 7日（月）、14日（月）、21日（月）、28日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約下さい。

なお、今までに寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめています。是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

（http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct）

* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....*

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では行政・業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を多く掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会HP上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認下さい！

会報誌バックナンバー掲載

（<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>）

* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....*