

満室レター

manshitsu letter

09
2021



満室デザイン
manshitsu design

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓 今年も厳しい残暑が続いております。コロナと猛暑で息苦しい日々が続きますが、暑さ寒さも彼岸まで、の言葉を信じて、残りの期間をどうにか乗り切っていきたいものです。幸いにも、これからの季節は夏の体力的ダメージを回復するにうってつけの「食」のシーズン。店頭に並ぶ「新米」「カツオ」「サンマ」の文字を想像するだけでも、ちよつと元気が出ますよね。くれぐれも食べ過ぎには気を付けつつ、しっかり体力を取り戻しましょう。



がれただけに油断は禁物です。コロナ対策で民間に流れた国のお金が、今後の経済にどう影響するかもまだまだ未知数。経営も健康も慢心せず、きちんとリスク対策を行なって参りましょう。

謹白

TOPICS

02

満室レター 発刊にあたって

この度、本書「満室レター」を発刊することとなりました。満室デザイン代表の徳永孝明と申します。私は、2012年より不動産賃貸業を始めました。時を同じくして、福岡市内の原状回復工事に就職し、その後、田川郡福智町にて独立、原状回復工事業を創業いたしました。そしてこの度、満室デザインとして直方市に拠点を移し、不動産管理業に従事する運びとなりました。

お届けし、オーナー様の賃貸経営の一助となればと考えた次第でございます。

満室デザインは、私ども夫婦でスタートしました。賃貸不動産経営管理士や相続支援コンサルタント、インテリアデザイナー、照明士、ホームステイジャー、DIYリフォームアドバイザーなどの資格とキャリアがございます。オーナー様に寄り添いながら、「満室経営」を目指し、尽力致す所存です。満室レター共々末長くご愛顧いただけると幸いです。よろしくお願いたします。

満室デザイン 代表 徳永孝明



新制度で「自作」も身近に。 3つの遺言の特徴と自筆証書遺言書保管制度

相続対策の基本とされるのが「遺言」です。特に、トラブルを起こしやすい「不動産」という財産を複数お持ちの皆さんにとって、遺言によって計画通りに相続対策を実施することは非常に重要です。

■自筆証書・公正証書遺言が人気

遺言には3つの種類があり、それぞれ作成方法やメリット等が異なります。多くの人に利用されているのは①自筆証書遺言と②公正証書遺言です。

① **自筆証書遺言**…全文を自分で作成する遺言です。本文・日付・氏名を自書し、押印することと完成します。2019年より財産目録のPC作成や登記書類・預貯金通帳等のコピー添付が認められ、作成のハードルが少し下がりました。

紙とペンと印鑑があればいつでも作成できる手軽さの反面、専門家のチェックがあるわけではないため「法的要件不備によって無効になる」というリスクが付きます。また、自筆証書遺言は他の誰かに遺言の存在を知らせにくい面があり、せっかく作成した遺言を紛失してしまうリスク、悪意ある者によって偽造・隠匿されてしまうリスクがあります。

② **公正証書遺言**…公証人に作成してもらい、かつ、原本を公証役場で保管してもらえる遺言です。

す。費用はかかりますが、そのぶん自筆証書遺言では叶わない「専門家チェック」「安全な保管」が叶います。ただ、証人の立会いが必要のため遺言内容を秘密にすることはできません。

③ **秘密証書遺言**…上記2つの中間のような遺言で、自作した遺言を公証役場に持ち込みます。本文ワープロ作成可能、遺言の内容を秘密にできるなど利点もありますが、法的不備のリスクが解消されないわりに費用もかかるなどデメリットも大きく、あまり利用されていません。

■新制度で自筆証書遺言が便利に

昨今はその安全性から公正証書遺言の利用が拡大していますが、自筆証書遺言についても2020年7月、法務省主導で新たに「自筆証書遺言書保管制度」が始まったことで利便性が高まりました。具体的には、制度利用によって次の点がカバーされます。

① **紛失・偽造・隠匿の回避**…国の保管制度を利用することで、自筆証書遺言の最大のリスクであった紛失や偽造を回避できます。

② **死亡時の通知**…「遺言の存在を誰にも気づかれない」というリスクを解消。万一の際には、設定した一名に、遺言書が保管所に保管されている旨が通知されます。

③ **家庭裁判所の検認不要**…検認とは、相続人に対して遺言の存在を明らかにし、また内容を明確にして偽造等を防止する手続き。家庭裁判所への検認の申し立てには、本人や相続人の戸籍謄本類の収集・提出など多くの手間がかかりますが、これが不要となります。

保管の手数料は遺言書1通につき3,900円。預けた後もいつでも閲覧でき、遺言の内容を変更したくなったらいつでも無料で保管を中止できます。自筆証書遺言の「手軽さ」というメリットをしっかりと活かした保管制度と言えるでしょう。

ただし、国が預かってくれるからといって、遺言の適法性が保証されるわけではない点には注意が必要です。内容に不安がある場合には、相続対策の専門家への相談、あるいは、公正証書遺言による遺言作成も検討しましょう。

