

相続をスマートかつ円満に 「遺言書」のススメ



サスペンスドラマでおなじみの『遺言書』。法律用語としては「いごんしょ」と読みます。よく耳にはする割に、実際の作り方など知らないことだらけ。今回はそんな『遺言書』についてのお話です。

【遺言の必要性】

遺言というと、沢山の資産をお持ちの方に関係するのはもちろんですが、たいした資産はないと思っている方にも、思わぬ紛争を避けるために有効な手段です。遺言は自らの思いを残されたご家族などに伝える最後の機会にもなりますので、財産の多寡にかかわらず積極的に活用すべきです。

遺言書が特に効果を発揮するケース

- ・家庭環境が複雑
- ・家族や親族間が疎遠、または少々不仲
- ・本来相続人ではない方(内縁の妻など)に財産を残したい
- ・法定相続分と異なる割合で相続させたい
- ・特定の財産の相続人を特定したい
(物件Aは長男、Bは次男、Cは長女…など)

【遺言書の種類】

遺言書と一口に言っても、主に「自筆証書遺言」「公正証書遺言」「秘密証書遺言」の3つに分かれます。

自筆証書遺言

その名のとおり、日付、名前、文書の全てを本人自らが手書きして印鑑を押した、私たちがイメージしがちな遺言書のことです。「自筆」が要件ですのでワープロ打ちでは無効です。

- メリット
 - ・費用がかからず、手軽に書ける
- デメリット
 - ・書き方を誤って法律上の要件を満たせず、無効となる恐れがある
 - ・紛失や改ざん、隠匿、破棄される可能性がある
 - ・遺言者の死後、家庭裁判所での検認手続が必要

公正証書遺言

公証人の面前で、証人2名の立会いのもと遺言の内容を口授し、それに基づいて公証人が遺言者の真意を文章にまとめ、公正証書として作成するものです。

- メリット
 - ・公証人が作成するため、形式違反等で無効になることがない
 - ・検認手続が不要なので、早期に遺言書の内容の実現が可能
 - ・原本が公証役場に保管されているので、紛失・偽造の恐れを回避できる
- デメリット
 - ・費用がかかる
(例:1億円ずつ2人が相続する遺言書で86,000円)
 - ・証人2名が必要
(遺言する人の身内は不可、なお公証役場で有料手配も可能)

秘密証書遺言

遺言内容を記載した書面(自筆でも代筆でもワープロ打ちでも構いません)に署名押印(名前だけは自筆)をした上で、これを封じて、遺言書に押印した印章と同じ印章で封印。それを公証人と証人2人の前に封書を提出し、証人とともに署名押印し作成するものです。

- メリット
 - ・どのような方法で作成してもよい
 - ・遺言の存在を明らかにしつつ、遺言内容を秘密にできる
 - ・改ざんの恐れが低い
- デメリット
 - ・費用がかかる(内容にかかわらず11,000円の定額、公正証書遺言より割安)
 - ・公証人が内容を確認できないので、内容に法律的な不備があると無効
 - ・遺言者の死後、家庭裁判所での検認手続が必要

遺言書を作成する際の注意事項

- 遺留分に注意

兄弟姉妹以外の相続人には、遺留分という最低限相続できる権利が認められています。

これを侵害する内容の遺言は、後のトラブルとなる可能性があります。遺留分の割合は、直系尊属(父母・祖父母)のみが相続人の場合は法定相続分の1/3、それ以外は1/2です。
- 書き直したいときは同じ種類で

公正証書遺言があっても、日付の新しい自筆証書遺言が出てきた場合、公正証書遺言は無効となります。形式上どちらも問題なければ、その優劣は日付だけで判断されるのです。混乱を避けるために、書き直しが必要な場合はできる限り同じ種類で作成しましょう。

SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

August 8
2017

「相続」で「争族」にならないために… ありがちトラブル事例に学ぶ 相続対策

付加価値いろいろ 夏の必需品 「網戸」で空室対策

相続をスマートかつ円満に 「遺言書」のススメ



有限会社さくらハウジング

「相続」で「争族」にならないために… ありがちトラブル事例に学ぶ 相続対策

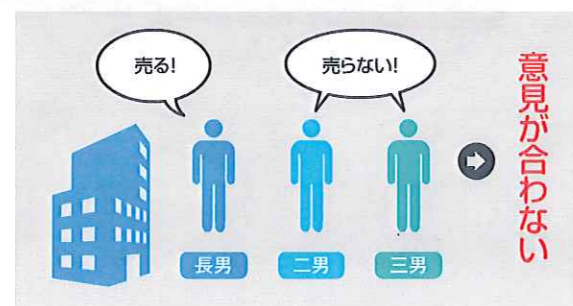
遺された家族が相続財産をめぐる争ってしまうことを揶揄した「争族」という言葉。「うちは家族仲が良いから大丈夫だよ」と思っている、実はもっとも争族の引き金になりやすいといわれるのが不動産の相続です。そこで不動産相続の基本を押さえるために、3つのありがちトラブル事例を勉強しましょう。



CASE1 平等に分けたつもりが大混乱 共有名義不動産は要注意

賃貸経営者であるAさんが亡くなり、3人の息子が相続することになりました。財産のほとんどは、ひとつの収益不動産が占めていたため、3人等持ち分の共有名義として相続。

しかし2年後、長男の経営していた会社が倒産。多額の借金を背負った長男は、収益不動産を売却したいと弟たちに持ちかけました。ところが、弟たちは売却に反対。ならばと長男は共有持ち分の買い取りを打診しましたが、弟たちは「お金がない」と拒絶。兄弟はこれを機に断絶状態に…。



共有不動産は、相続後の意思決定が難しい

相続は平等に、という思いから選択されがちなのが、共有不動産の共有です。一見平和な解決策に感じますが、共有

不動産は全員の承諾がなければ売却も取り壊しも大規模修繕もできないため、後になってから共有者間でトラブルになりがちです。

しかも、共有した権利は順次相続されていくため、場合によっては不動産の共有者が長男の妻や子、次男と三男の配偶者・子・孫など、合わせて十数人に膨れ上がってしまうことも。こうなるとは共有者全員の承諾など取れません。

こうしたデメリットを鑑みて、不動産の共有は避けたほうが無難です。事前にAさんと息子たちで遺産分割の方法を話し合い、遺言で相続人を指定するなど、不動産が共有されない選択をするべきでした。

CASE2 土地を相続しても現金がなくて 「相続税が払えない」

Bさんは、息子と娘が相続時に争わないよう遺言を用意していました。息子には先祖代々の不動産、地方に嫁いだ娘には現金と金融資産、同じ規模で平等に相続させる内容です。

しかし、いざとなると、息子は「こんな多額の相続税、払えない！」結局、相続税を払うために代々の土地を売り払うことになり、家に愛着のあった妹とも険悪な状態に…。



遺言は納税対策まで考えておく

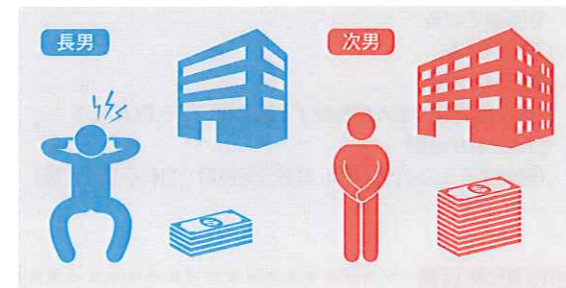
不動産を相続するにあたっては、税金を払うために多額の現金も必要になります。不動産に価値があるほど、納税のための現金の用意に奔走することになるのです。

先祖代々の土地を任せつつも、相続税捻出のために売り払われては元も子もありません。仮に相続後に売却するにしても、納税期限の10ヶ月間で取引を完了するのは至難の業。相続前に不動産の一部を納税用に売却して現金化したり、現金を生命保険で用意したり、信託銀行等に借入れを打診したりといった「納税対策」が、不動産の相続には不可欠です。

CASE3 平等に分割したつもりでも、 大きな差が発生

Cさんは2棟ある収益物件のうち、評価額1億円の物件を長男に、7千万円の物件を次男に、それぞれ現金と合わせて同額になるように調整して相続。しかしその後、長男と次男の関係は相続した収益物件が原因で悪化。

「弟は儲かる物件をもらったが、俺のは下手すりゃ赤字だ!」



評価額だけでなく収益性も考慮した分割を

収益不動産の価値は、路線価方式や倍率方式で算出された評価額とイコールではありません。評価額の高い手残り0円のマンションより、年間200万円のキャッシュフローを生む木造アパートのほうが投資物件として優秀と見ることもできます。

複数の収益物件をお持ちの場合、トータルの収支がプラスでも、中には稼げない「負債」が混じっていることがあります。相続を迎える前に、個々の物件の収支についても確認しておきましょう。「負債」を見つけた場合は、売却して納税原資に回すのも手。評価額だけで判断せず、運営コストや利回りなども考慮したうえで相続計画を立てましょう。

まずは相続について家族で話し合って意向の確認を

以上3つのトラブル事例をご紹介しましたが、すべてに共通する「教訓」は、まず相続について家族ときちんと話し合うこと。遺言書を作るとしても、誰が何を相続すれば不満がないか、きちんと確かめておくことです。

円満な相続を迎える秘訣は、最初に全員が納得する分割方法を決め、それから納税対策、節税対策の順に進めること。相続対策と聞くと節税ばかりに気をとられがちですが、まずは家族が集まりやすいこの時期に話し合う場を設けて、本来の目的である「誰に、何を、どう遺すか」をじっくりと考えてみましょう。



ワンポイントコラム
one point column

付加価値 いろいろ 夏の必需品「網戸」で空室対策

本格的な夏の到来。エアコンの使用頻度も上がりますが、同じくらい重要なのが網戸の存在です。網戸の目的は、主に風を通しながら虫の侵入を防ぐことですが、最近は様々な付加価値を持つ商品が登場しています。

視線が気になるお部屋に、外から見にくい網戸

1階のお部屋が決まりにくい原因のひとつは、外からの視線が気になること。そこでオススメなのが「白い網戸」です。

従来の網の色が黒い網戸だと、部屋の中から景色が楽しめる一方で、外からも部屋が丸見えになってしまいます。逆に、網の色が白に近いと、外から中が見えにくくなります。白い網が太陽光を乱反射するため、内側が見えにくくなるのです。

最近はステンレス加工の特殊な網を使った「外が見やすく、外から見られにくい網戸」が登場。内側が黒色で、外側が銀色の網戸なのです。

ペット可物件なら必須アイテム! 引っ掻きに強い網戸

犬や猫を飼っていれば、網戸を破られたことが一度はあるのではないのでしょうか。特に猫は網戸に張り付いて

引っ掻き、小さい穴を見つけてどんどん広げてしまうため、諦めてボロボロのままのお宅もよく見かけます。

犬や猫の引っ掻きに強いポリエステル製・ステンレス製の網戸であれば被害をだいぶ軽減できます。網戸を破けば入居者負担で修理となる分、ペット好きに好印象でしょう。



他にも、グラスファイバー製で熱に強いもの、ナノ粒子技術でほこりや汚れが付きにくいもの、花粉の侵入を防ぐものなど、たくさんの付加価値付き網戸が登場しています。一歩進んだ網戸による空室対策、試してみてください。