



PICK UP

上記、各遺言書の特徴を表に示しましたが、私がお勧めする遺言書は、公正証書遺言です。何故なら、遺言書で一番大事にしなければならないことは、

- ①遺言者の思いを実現してあげること。
- ②相続人の負担を極力少なくしてあげること。
- 赤字で示すように公正証書遺言では、無効になることがほぼありませんし、相続人に負担をかける検認手続きもありません。

「検認」とは、自筆証書遺言書である場合に必要な手続きで家庭裁判所に相続人全員がわかる戸籍謄本等を提出して検認の申し立てをします。家裁は、相続人全員に期日(通常1月後)を指定して来もらうように通知します。

期日に自筆証書遺言書を開封して検認の手続きが終了します。

最後に

下記の項目に該当する方は、遺言書を作成することをおすすめします。

是非、専門家にご相談してください。

△ここにチェック

- 私たち夫婦には、子供がない。
- 後継者である長男(二男)に会社を継いでほしい
- 財産を家族に上手に引き継ぎたい
- 子供がたくさんいるので揉めそうだ
- 前妻の子と後妻の子がいる
- 行方不明、遠隔地、見たことない相続人がいる

一般社団法人マンション管理相談センター
認定コンサルタント

司法書士 八巻 幸弘(やまき ゆきひろ)



屋号 ヤマキリーガルオフィス
<http://www.yi-office.com/>

ハッピーリタイヤメントアドバイザー
マンション住民を幸せにする男になる
司法書士・マンション管理士。
土地家屋調査士・社会保険労務士

PROFILE プロフィール

初対面から親しみやすく、行動力があり、実年齢より若く見える、清潔感のある専門家であると思っています。司法書士、土地家屋調査士としての知識と知恵。独立して13年。経験も豊富。分譲マンションの法務、財務、労務、保険、省エネ、電気の見直しのコンサルタントもできます。

お問い合わせ

TEL 0586-84-1633 9:00~20:00

〒491-0858
一宮市栄一丁目6番15号ニューコーポ谷川402号室

お問い合わせはこちらまで

マンション管理相談センター

0800-100-8388

受付時間 9:00~18:00(平日)

※電話で「しあわせデザイン通信を見た」とお伝えください



一般社団法人マンション管理相談センター

〒460-0007

名古屋市中区新栄2-16-25 ハイパービル2階

フリーコール:0800-100-8388 FAX:052-252-8185

携帯: 090-8866-4076 e-mail: m-info@mankan-sc.com

URL <http://www.mankan-sc.com/>

NEWS LETTER

マンション管理組合とお住まいの皆さまのための しあわせデザイン通信

発刊 一般社団法人マンション管理相談センター

VOL.1
創刊

分譲マンションにお住まいの方へのお得な情報レター創刊

私が、中部電力社内ベンチャー第1号として、消費者向け住宅コンサルティング事業を開始したのが平成12年。その後、全くの独立資本で会社を起ち上げ、マンション管理組合向けに「大規模修繕・管理適正化・省エネ」コンサルティングを開始してから、10年が経ちました。その間、東海三県を中心に、累計で1566戸、45のマンションを支援してきました。この成功ノウハウを広めるために、2年半前から、マンション管理コンサルタント養成塾を開始し、10名のコンサルタントが誕生(他に、4名が研修中)。そのメンバーの多彩なキャリアや、熱いハートを持つ優良な事業者のネットワークも加えて、管理組合とマンションに住む人から「そこまでやってくれるの?」と言われるくらい、幸せにできるチームを作つて参りました。このパワーを顧客先に届けるために、このたび、本誌を創刊致しました。是非、皆様のご愛読をお願い申し上げます。



一般社団法人マンション管理相談センター 代表理事 馬渕裕嘉志

管理組合向けセミナー開催報告

分譲マンション管理組合の理事長、
役員または住民の方へ
1日で学べる!!管理組合向け
マンション大規模修繕・管理改善セミナー



受講者アンケート



各会場はほぼ満席で、講座後のアンケートでは5段階評価の「とても参考になった」が64%、「参考になった」は33%との評価を頂きました。
*「普通」「あまり参考にならなかった」「参考にならなかった」と答えた方は、いずれも0%でした。

名古屋(2会場)・岐阜・大府の4会場で開催!大変好評をいただき、各会場ともほぼ満席となりました。

講座の感想

- 住民のみなさんにも聞いてほしいお話を、良いお話をだったので他の専門家のお話を聞きたいと思いました。改めて経営感覚が必要だと思いました。
- 生の事例で理解しやすかったです。
- 大規模修繕の概略や業者の選び方、陥りやすいポイント等、よく理解することが出来ました。

個別相談では下記相談がありました *一部抜粋

- マンション建築会社・販売会社のグループ会社に管理委託しており、管理会社に丸投げなので親会社が有利になつてないか心配です、工事見積もり等についても相談したい。
- 大規模修繕の内容、時期、コストを適切に診断してほしい、将来の修繕積立金のUPを避けたいのですが、どうしたらいいですか。
- 住民にもっと管理に関心を持ってもらいたい。
- 組合のスムーズな運営と役員の輪番制の課題について。

ピックアップ
マンション管理の知恵袋
「低金利時代の家計改善の特効薬」
相続人同士で揉めないための
住宅ローンの借り換え
遺言書の活用

お得な情報レター創刊

開催報告

管理組合向けセミナー

PICK UP

マンション管理組合の知恵袋



国交省が注意喚起!

「大規模修繕工事の不適切な設計コンサルタント」

年1月、国土交通省が、大規模修繕工事において、「組合に不利益をもたらす設計コンサルタントに注意すべし」との文書を発信しましたが、皆さんはご存知でしょうか?そこには、次のように書かれています。「一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している」国交省が正式な文書を出すほど、多くの実例があるのでしょうか。実は、2/4号の週刊ダイヤモンドでも、「知られざる大規模修繕の闇」と題した特集が組まれており、そのリード文は、「マンションの大規模修繕は、業者間で談合が横行し、裏でリベートが飛び交う不透明な世界。独占禁止法でもカバーしきれない実態について、国土交通省も調査を開始した」そして、本文の始まりは、「マンション住民が大規模修繕のために積み立ててきた大事なお金が、とんでもない使い方をされている。社会問題化して、公平に工事が発注されるようにすべきですよ…あるマンション改修業者の幹部は静かに、そして怒りを込めて告発する」この記事は、工事業者間の談合の話ではありません。管理会社や設計事務所が談合を主導し、その結果、数百万円から数千

低金利時代の家計改善の特効薬 住宅ローンの借り換え

年から始まったマイナス金利政策などの影響で、住宅ローンの金利は過去最低水準で推移しています。それに合わせ、ファイナンシャルプランナーである筆者のもとには、住宅ローンの見直しや借換えの相談も増えています。住宅ローンは、一度借りたらあとは言われた通り返せばよいというものではありません。家族の成長や家計の状況、景気や金利動向に合わせて定期的に見直すことで、より家計の改善を図ることができるからです。

特に、昨今の低金利を活かした住宅ローンの借換えは、一度見直せば、「節約」「我慢」というストレス無しに家計を改善できる、低金利時代の特効薬とも言えます。実際に筆者の相談事例では、借換えメリットとして返済額が600万円以上抑えられたケースもあります。

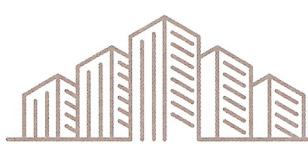
では、どういう人が借換えメリットができるのでしょうか?一般的には残高1,000万円以上、残期間10年以上、金利差1.0%以上などと言われています。もう少し簡単な目安としては、借り入れ時期が3年以上前であれば、借換えの諸費用を差し引いてもメリットが出る可能性があります。無論、上記の条件に該当したからといって、現在の借り入れ状況によってはメリットが出ない場合もありますし、逆に条件から外れていてもメリットが出るケースもあります。借換えだけでなく見直しも含めて判断する必要があります。住宅ローンの借換が気になる方は、一度ファイナンシャルプランナーにご相談ください。

住宅ローンアドバイザー、二級ファイナンシャル・プランニング技能士
(一般社団法人マンション管理相談センター理事) 草野 芳史



お問い合わせ

(株)住宅相談センター 草野 芳史
<http://jutaku-sc.com/>
〒450-6321
名古屋市中村区名駅1-1-1
JPタワー名古屋21階
TEL 052-380-6763
□ 0120-756-365(なごむ365日)
携帯 090-2261-7761



PICK UP

相続人同士で揉めないための 遺言書の活用



1. 遺産分割事件の現状

日本における遺産分割事件(調停、審判:裁判所「司法統計」)の事件数は、1994年では、986件であったが、2014年では、1万5261件と20年間で1.5倍と年々増加しております。これは、揉めるくらい亡くなられた方の遺産が増えてきたからでしょうか?実はそうでもないです。遺産分割事件を遺産の金額で分けてみると1000万円以下で30%、5000万円以下で80%を占めており、決して相続財産の金額の大小とは関係なく事件が発生しているようです。裁判所のデータで遺産分割事件が増加している事実がわかると、裁判所以外の遺産分割トラブルは、相当数発生しているであろうことが読み取れます。

2. 何故、遺産分割時に揉め事が多くなったのでしょうか?

まずは

- ①民法等の法律の改正により、家督相続から均等相続になったこと。
 - ②大家族から核家族化が進んだこと。
 - ③相続人が民法その他の法律制度が容易に検索でき、相続人の権利意識が高まったこと。
 - ④個人主義の浸透。などがあります。
- また、遺産相続の物件にもあります。相続財産の種類を確認しますと自宅の土地、建物、自宅以外の田などの換金することが困難な財産のみが遺産であることが多いのも要因です。

遺言書の種類とメリット・デメリット

	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	自分自身で作成	公証役場で公証人に遺言の内容を口授し作成
メリット	①誰にも知られず作成 ②書き換えが容易 ③費用がかからない	①家裁の検認手続き不要 ②無効になることほぼ無し
デメリット	①要件が厳格で不備があると無効になる ②家裁の検認手続き必要 ③偽造、変造されやすい	①費用がかかる ②証人2人必要



3. 遺産分割協議が長期化することによる影響

遺産分割協議が進まないと次のような影響がでます。

- ①不動産などの相続財産の売却ができない。
- ②新たに貸したいと思ってもできない。
- ③相続開始から10ヶ月までに遺産分割協議が成立しないと、税務上の特例(小規模宅地等の特例、配偶者の税額軽減特例)等の適用が受けられなくなる可能性がある。

4. 相続対策として遺言書は有効

まずは、遺言書に基づいて諒々と相続手続きを進めることができます。遺言書でできる主なものは、

- ①法定相続と異なる相続分の指定ができます。例えば相続人が妻と夫の兄弟姉妹(子供無し)の場合、「妻に全財産を相続させる。」という内容の遺言書を作成すれば妻だけに相続させることができます。また、兄弟姉妹には、遺留分がないため、後で遺留分を請求されることもなく確実に遺言者の思いを実現することができます。

また、

- ②遺言者の同居の長男に自宅を相続させたい時も、その旨を遺言書に記載しておけば長男(特定の相続人)に特定財産を相続させることも可能になります。

さらに、

- ③遺言者が会社を経営している場合で長男が後継者として遺言者を支えている場合は、その会社の株式を長男に相続させる旨の遺言を作成すれば、事業承継もスムーズに行うことができ、会社も安定します。

ただ、遺言書の種類で主なものは、自筆証書遺言、公正証書遺言があります。それぞれのメリット、デメリットを次に説明します。