

フリージア

Freesia

秋号

2017 VOL.85

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- セミナー開催報告 ……2～5
- 納涼会開催報告 ……6
- 相続手続き Q&A …… 7
- 不動産学のススメ 相続① …… 8～11
- 新組合員ご紹介 …… 11
- オーナー様へ、おすすめ設備のご案内 ……12～13
- 〈随筆〉台風とスニーカーと現地調査 ……14～15
- 「組合員募集」のご案内 ……16

ニュース

第16回 理事長杯ゴルフコンペ 開催
11月29日(水)【横浜カントリークラブ(予定)、表彰式:米宗】
セミナー開催 11月18日(土)16:00～18:00(受付15:30～)
【ヨコハマジャスト1号館 会議室 2号室】

平成 29 年 7 月 1 日横浜新都市ビル 9 階（横浜そごう）にて、山家一洋税理士による家族信託のセミナーを開催しました。今回は家族信託のポイントを確認します。

A 信託のしくみと種類

「信託」とは、一般的には「信託して第三者に託すこと」を意味しますが、法律的には財産管理手法の 1 つとして、資産保有者（委託者）が“遺言”又は“契約”によって、信託できる相手（受託者）に対して資産（不動産・預貯金・有価証券等）を移転し、一定の目的（信託目的）に従って、特定の人（受益者）のためにその資産（信託財産）を管理・処分する法律関係をいいます。

信託財産を管理する「受託者」は、非営利（無報酬）であれば信託業法の適用を受けませんので、個人でも法人でも誰でもなることができます（但し、未成年者、成年被後見人及び被保佐人は受託者になることはできません）。

<柔軟性と多様性>

信託を設定するにあたり、遺言又は契約書の中で、どの資産を、どのような方法で、誰の何のために、いつまで行うか等をきちんと決める必要があります。

そして財産を託された受託者は、その目的・管理方法等に従って、受益者のために財産を管理・運用・処分することになりますが、その目的・管理方法は、あくまで委託者のニーズに即した自由な意思に基づきますので、「代理（委任）契約」や制約の多い「成年後見制度」などの財産管理手段にはない「柔軟性」と「多様性」があると言えます。

<信託の権利転換機能>

資産承継を目的とする個人信託（家族信託）においては、信託の持つ機能のうち最も重要な機能は、「権利転換機能」と言うことができます。

信託の設定により、委託者の財産は受託者が管理・保有することになりますが、その一方で、受益者は信託財産から給付を受ける権利（＝受益権＝元本受益権＋収益受益権）を取得します。

つまり、受益者の権利は、固有財産の絶対的“所有権”ではなく、“受益権”へと転換されることになります。これが、「権利転換機能」と呼ばれるものです。

信託のこの機能こそが、民法上で無効とされた“後継ぎ遺贈”を可能し、様々なニーズに柔軟に対応できる仕組みを構築可能としたのです。

例えば、本来、所有者 A がその遺産を固有の所有権として相続人 B に相続させると、B は受け取った遺産を、以後は自分の固有の財産として自由に処分することができます（言い換えると、B が承継した財産を誰に相続させるかは、B の意思でしか実現できません）。

しかし、信託を利用することで、B は、固有の所有権ではなく“信託受益権”という権利を相続することになりますので、B が亡くなった後に誰に相続されるかは、A が自由に決めることができるのです。

<信託を設定する方法（信託行為）>

前述のとおり、信託の仕組みを利用するには、遺言又は契約書の中で信託の内容を決めなければなりません。この内容を決める法律行為を「信託行為」といいます。

「信託行為」には、次の 3 つの方法があります。

- ① 遺言による信託（信託法 3 条 2 項）※ 1
- ② 委託者と受託者の間で交わす信託契約による信託（信託法 3 条 1 項）
- ③ 自己信託（信託法 3 条 3 項）※ 2

※ 1 これを通常、法律用語で「遺言信託」と言いますが、世間一般的には、信託銀行等が取り扱う「遺言書作成指導サービス＋遺言書保管サービス＋遺言執行サービス」を総称したサービス商品名として「遺言信託」という言葉が使われているので大変紛らわしいです。

※ 2 委託者自身が受託者となり、自己の財産権を他人（受益者）のために管理・処分・給付等を自ら



セミナー風景

すべき意思表示（宣言）を一定の手続き（公正証書等）により行う信託。「信託宣言」ともいいます。

B 信託活用のメリット

1. 高齢者の柔軟な資産運用・節税対策

成年後見制度を利用すると、相続税対策や積極的な資産運用（例：生前贈与、不動産の買い換えや収益不動産（アパート・マンション等）の建設、株式・投資信託・外国為替等ハイリスク・ハイリターンの金融商品の購入、生命保険契約の締結等）はできなくなります。

それが、成年後見制度の一つの限界と言えます。そこで、元気なうちから資産の運用・処分方針等を決定した上で、信託契約において信頼できる親族等を受託者として資産を預けることで、これらを実現することができます。

これは、信託が持つ「意思凍結機能」を活用したものです。

「意思凍結機能」は、信託を一旦設定すれば、その後委託者（＝資産の所有者）の意思能力・判断能力の喪失等の事情が生じて、信託設定時の委託者の意思を維持・尊重し、信託の目的に従って受託者が引き続き信託財産の管理・処分をすることができるという機能です。

これにより、成年後見制度の利用では実現できなかった相続税対策・資産承継対策が、ご本人の亡くなるギリギリまで講じることができるようになります。

2. 資産承継・事業承継問題への対応

通常の遺言であれば、自己の資産を誰に相続させるかという一世代（1回限りの財産の移転）までしか資産の承継先を指定できません。

したがって、それを引き継いだ者が更にその先どのように資産を承継させるか（どのような遺言を書くか）を拘束することができません。

しかし、信託の仕組みを導入することで、民法の法定相続の概念にとらわれない柔軟な承継先の指定が何段階（何世代）にもわたって可能になります。つまり、2次相続発生以降の代々にわたる承継の順序を指定して、資産承継（経営権承継）の道筋をご自分の意思で作りに上げることができます。

3. 不動産の共有化（共同相続化）対策

一つの不動産が遺産の大半を占めるような相続のケースでは、当該不動産を共同相続人の一人が引き継ぎ、他の相続人は代償財産として預貯金を相続す

るような遺産分配が難しい場合があります。

しかし、将来において不動産を共同相続してしまうことは大きなリスクを伴います。

つまり、共有不動産は、共有者全員が同意・協力しないと換価処分等ができませんので、共有者間で確執があると、不動産の有効活用ができなくなる可能性があります。

そこで、不動産を所有権として共同相続するのではなく、当該不動産を信託財産とする信託を設定し、受益権を共有化します。すると、共有者としての権利・財産価値は維持しつつ、管理処分権限を受託者に集約させることで、不動産の“塩漬け”を防ぐことができるようになります。

4. 委任（財産管理）契約と後見制度と遺言の機能の良いとこ取り

下記の4つ機能をすべて一つの「信託契約」で実現することが可能になります。

- ㊦元気なうちから本人に代わり財産を管理・処分する権限を与える<委任契約の代用>
- ㊧本人の判断能力低下後における財産を管理・処分する権限を与える<成年後見制度の代用>
- ㊨本人の死亡による資産の承継先を自由に指定できる<遺言の代用>
- ㊩通常の遺言では無効とされていた2次相続以降の財産の承継先の指定ができる<後継ぎ遺贈の実現>

5. 遺産受取方法の多様化

通常の遺産相続の場合、原則として一括で遺産を受け取ることになります。

この場合に、浪費家の子や未成年者の子が一度に高額な遺産を受け取るとすぐに浪費してしまうリスクがあると心配される親御さんがいるのも事実です。

このようなケースの対応策として、信託の仕組みを利用することで、遺産の中から毎月の生活費として“定額給付”にすることや子が成人した時にまとまった給付をするような“始期付給付”など柔軟かつ多様な受取方法の指定が可能となります。

6. 相続発生時でもスムーズな財産管理

通常、相続の発生により、遺言執行者が遺言に基づく執行業務を行うまで遺産が凍結されることになります（例えば、預貯金は、解約・払戻手続きが完了するまで日数がかかります）。

しかし、信託を設定している場合、委託者（受益者）の死亡により信託が終了しない仕組みに設計しておけば、相続発生後も受託者がこれまで通りの財産管理を継続できるというメリットがあります。

つまり、相続発生から遺言執行が完了するまでの資産凍結の期間を排除することができます。

7. 財産隔離機能を利用したリスクヘッジ

信託財産は、委託者固有の財産とは隔離されますので、詐害行為にならない範囲においては、委託者の債権者からの差押えを回避したり、自己破産・民事再生等による清算対象の財産から除外ことが可能になります（もちろん、受託者の固有の財産とも隔離され管理することになります）。

8. 親族後見への監督機能

被後見人を受益者にし、毎月一定額を生活費として親族後見人に給付することで、親族後見人の不透明な財産管理・財産消費を防ぐことが可能になります。

最近多発している親族後見人による本人資産の浪費・横領事件を防止する一つの手立てとなり得ます。

C 家族信託を確実かつ効果的に実行するための7ヶ条

家族信託は、所有者（委託者）の“想い”を実現し、長期にわたり多額の財産を管理・承継していく仕組みですので、後々の親族間の紛争や確執を起ささないような工夫、“想い”きちんと実現できるような工夫が必要です。

下記にそのためのポイントをあげたいと思います。

(1) 家族・親族が納得のできる仕組み作り

家族や親族、特に推定相続人の全員にとって、納得のいく信託スキームが理想といえます。

推定相続人全員の利害と委託者の“想い”は、必ずしも同じ方向を向いているとは限りませんので、良かれと思って設定した信託契約（または遺言による信託）が、結局遺産争いを誘発することになっては、本末転倒になりかねません。

遺言書の中で信託を設定することもできますので、家族に内緒で信託を設定することも可能ですが、受益者の相続発生時には、遺留分の問題も出てきますので、遺留分の確保も考慮に入れた信託設計にしたいものです。

可能であれば、家族とも話し合いの上、皆が納得した仕組みを構築するのが理想的です。

(2) チェック機能（監督機能）を持たせる

家族信託の場合、大切な財産を託す（預ける）

相手（＝受託者）は、家族等の一般個人（素人）ですから、受託者固有の財産との分別管理がずさんだったり、魔が差して資産を勝手に消費・横領したり、リスクの高い投機的商品に多額を投入するという可能性はゼロではありません。

受託者が暴走しないように、あるいは受託者が判断を迷った時にサポートできるように、受託者の業務が他人の目に触れるような仕組みを作れると安心です。

例えば、受託者を一人ではなく複数受託者にすることで、受託者同士が相談し合い、時には相互にチェックし合い、また時には共同で財産の管理・処分を行うように制度設計できます（受託者が多いと反対に財産管理が紛糾しかねないので、通常は二人程度が良いでしょう）。

また、「信託監督人」を置くという選択肢もあります。信託監督人は、成年後見制度でいうところの「後見監督人」的立場として、受益者のために受託者が信託目的に沿って適正に財産管理を行っているかを監督する機能を果たします。

それ以外にも、ここでは触れませんが、「同意権者」や「指図権者」「信託事務代行者」「受益者代理人」を置くことで、受託者が単独で信託事務を遂行できないように制度設計することも可能です。

(3) 受託者の仕事ぶりを見極める

信頼できる相手だからこそ、受託者として自分の財産を“信じて託す”訳ですが、受託者としての働きぶりを見極めることができればより安心です。

つまり、遺言の中で信託を設定すべき特別な事情があれば別ですが、「遺言」より先に「信託契約」により今から信託を発動させ、生前の財産管理を受託者に任せる方が、委託者としてはその働きぶりを見届けることができるという効果があります。

なお、そもそも受託者となるべき適任者がいなければ、親族で法人組織を立ち上げて受託者の受け皿を作ることや我々法律専門職や不動産管理会社等の関与を考えることも必要になります。

(4) 予備的に“次の受託者”を決めておく

受託者が法人であれば別ですが、親族個人が受託者となる場合は、受託者の死亡や病気等による信託事務の遂行不能となる事態を予め想定しておくことも大切です。

信託法には、現在の受託者が死亡等した場合において、信託行為（信託契約書や遺言書）の中に新受託者に関する定めがないときや信託行為に定めた新受託者が受託者となることを引受けなかつ

たときなどには、受益者は新たな受託者を選任することができることになっています。

しかし、受益者が高齢者や障がい者である場合もありますから、そう簡単に次の受託者の手配ができるとも限りません。万が一に備えて予め次の受託者（第二次受託者・第三次受託者）を定めておくことはお勧めです。

(5) 成年後見制度との併用も視野に入れる

受益者の地位・年齢等にもよりますが、一般的に高齢の配偶者や障がいのある子を受託者として設定する家族信託は多いです。

この場合、成年後見制度に代えて家族信託という仕組みの中で財産を管理していくことは可能ですが、受託者に身上監護権はありませんので、もし受益者が入院・転院することになったり、施設入所することになった場合には、受託者は費用の支払いはできても法的な権限を持って入院契約や入所契約を結べる訳ではありません。

その場合には、やはり身上監護の権限のある成年後見人を選任する必要が出てくるかもしれません。信託の受託者と成年後見人との間で利害が大きく相反するような状況に無ければ、受託者が成年後見人を兼ねることもできなくはありませんので、信託契約だけでなく可能であれば任意後見契約を交わすことも含めて検討することも大切でしょう。

また、信託に対応できていない金融機関が多いのが現状です。委託者が元気なうちに受託者名義の信託専用口座に移動することも可能です。

(6) 仕組みを複雑にしすぎない

長期にわたる財産管理の仕組みですから、将来における様々な不測の事態（受益者や受託者の死亡や受益者の離婚・出産・養子縁組等）を想定しておくこともあります。

現在の家族関係に基づいて、受益者が亡くなった場合に、その受益権を次の受益者に移動させる「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」の設定も可能です。

ただし、あまりに色々な場合分けを考えすぎると、信託の設計自体が複雑になりすぎて、委託者も受託者もよく分からなくなってしまうことがあります。現時点ですべてが万全・完璧の信託を構築するというのは、非常に困難かもしれませんし、せっかくの信託も受益者家族の事情の変化等で、結局見直さなければならないこともよくあります。

後々、信託契約の変更や遺言書の書換えで家族信託の内容を変更することは可能ですので、もし予期せぬ親族関係の変化が起これば、その都度見直すつ

もりで、なるべくシンプルな仕組みを考えましょう。

(7) 定期的な見直し（メンテナンス）

上記（6）のとおり、信託の設計は極力シンプルにした上で、定期的に信託内容を見直すように心がけることの方が大切ですので、定期・不定期に法律専門家にみてもらうような体制作りが理想です。

D 税務上の取り扱いについて

(1) 信託設定時

- 「委託者＝受益者」の場合、課税なし
- 「委託者≠受益者」の場合、贈与税の課税
- 不動産の所有権移転登記には、登録免許税・不動産取得税は課税なし
- 不動産の信託登記(第三者への対抗のための表示)には、登録免許税4/1000、不動産取得税なし

(2) 信託設定中

- 賃貸物件であれば、受益者が不動産所得の申告を行う。ただし、信託物件がマイナスの場合、通常保有物件からの不動産所得との通算はできず、翌年への損失の繰越も不可。
- 受益者に相続が発生した場合の、不動産を信託における信託受益権の評価については、利用状況に応じて小規模宅地の評価減の適用可。

(3) 信託終了時

- 信託契約・遺言による信託終了時の帰属に基づいて処理します。
- 「受益者＝残余財産帰属権利者」の場合、課税なし
- 「受益者≠残余財産帰属権利者」の場合、贈与税・相続税の課税
- 不動産の所有権移転登記には、登録免許税2/100、不動産取得税4/100
(ただし、委託者が継続して受益者だった場合には、不動産取得税はなし)
- 不動産の信託抹消登記には、登録免許税1000円、不動産取得税なし

(資料：個人信託・家族信託研究所 HP より再構成)



納涼会開催報告



待ち焦がれた梅雨明け宣言から10日後の7月29日(土)、福利厚生事業の一環で行う納涼会を今年も水上楼阁屋形船「すずよし」で貸切り開催しました。

間近にランドマークタワーや帆船日本丸を見渡し、雨に濡れた街路樹の木々にネオンが灯りはじめの頃、屋形船が桜木町の弁天橋栈橋を静かに離れ、間もなく宴は渡邊理事長の挨拶と足立常務理

事の乾杯の発声で賑やかに開会されました。港内の波は多少高いようでしたが、みなとみらい地区を出、明かりに包まれた赤レンガ倉庫群や山下公園、ベイブリッジを間近に見、遠くに鶴見・川崎の臨海工業地帯の照明群を眺めつつ、横浜港周遊のクルージングを楽しみました。



挨拶する渡邊理事長



乾杯発声する足立常務

軽妙に司会進行を務めてくださった伊東理事の元、美味しい料理と冷たい飲み物にカラオケ付きの2時間は瞬く間に過ぎ、弁天橋栈橋が近づいて楽しかった宴もお開き、三々五々解散となりました。翌日に横浜市長選挙を控え都合のつかない関係者もおられました。組合員とそのご家族、ご後援者、提携業者様を含め約30名の方々にご参加をいただき和気あいあい、大いに親睦を深め合うことが出来たことでしょう。



カラオケを楽しむ参加者の皆さま



司会進行の伊東理事



楽しい時間を全員で過ごしました！



相続手続き Q&A



顧問税理士
山家一洋

大震災を乗り越えて相続手続き

平成 22 年 10 月、60 代の女性、K さんが相続手続き支援センターに来られました。

夫が亡くなり、土地の名義変更を進めていくと、土地の名義が夫の父の父（曾祖父）で昭和 38 年の相続がまだ終えていないことが分かり、大変困っておられました。家を新築するためには、どうしても土地の名義を自分の名義にしたいとのことで、手続きを進めることになりました。

まず、相続人を確定するために、被相続人の戸籍謄本等を取り寄せて住所も併せて追っていきました。他の相続人の方には不安感を取り去る目的で、あんしんの全国ネットワーク・相続手続き支援センターで手続きをしていることをお知らせして進めました。



平成 23 年 3 月 11 日、K さんと電話中に震度 7 の大揺れがあり、悲鳴と共に電話が切れてしまいました。東日本大震災の発生の瞬間でした。その地震の被災で病院に 3 ヶ月間くらい頭を負傷して入院していた K さんとは、連絡が全く取れませんでした。K さんが退院後、手続きを再開し相続人に連絡をとり、遺産分割協議を進めていきました。まだ会ったことのない相続人に印鑑証明書の取り寄せをお願いして、罵声を浴びせられたことも多々あったとのことでした。

相続人の中には、外国人と結婚している方や行方不明の方もおられました。27 人の相続人が確定したのは、平成 25 年になってからでした。最後に同意を得た相続人の男性は、会ってから転居して行方知れずとなり、再度探して同意を得るまでに、更に 1 年くらいかかりました。平成 26 年 9 月に全員の署名印を頂き、10 月に相続登記を終え、権利証を取得しました。

口では言い表せない今までの苦労ですが、「本当にあきらめないで良かった。相続手続き支援センターの皆様の励ましがあったからこそ、終わることができました」と感謝の言葉を頂き、双方共に苦労を称えあいました。一人で悩まないで、相談できる場所があることを沢山の方に知って欲しいと、感謝の言葉も頂きました。

（全国の相続手続き支援センター相談事例集Ⅷより）

地元横浜のスキップパーキング

Enjoy Life Skip
SKI P

コインパーキングのことなら
なんでもおまかせください!

駐車場用地募集中! 045-478-2610



クラブ
花水木

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-16-10
京浜建物第3ビル B1F
TEL 045-475-8713



不動産学のススメ 相続（その1）

不動産鑑定士・行政書士

え そう こう いち
江 蔵 耕 一

著者プロフィール

S22.2.6 鹿児島生まれ
S44.3 中央大学法学部卒業
S44.4 神奈川県庁勤務
S53.3 不動産鑑定士開業
現在に至る

1. はじめに

今回から相続についてです。これまで「フリージア」でも顧問弁護士大星賞先生の「相続セミナー」、顧問弁護士竹川忠芳先生の「相続法改正の問題点について」、顧問税理士山家一洋先生の「相続手続きQ&A」で解説されていますが、改正法の成立が延期になるようですので現行の相続制度や相続不動産の鑑定評価についてお話しします。これまでの復習という観点からも体系的に説明していきます。

ては、昭和22年以前の登記について注意が必要です。昭和22年以前は家督相続という戸主単独相続ですので戸主が誰であったが重要になり、昭和22年以前に祖父が死亡していれば原則として長子で戸主である父が相続していますので問題はありませんが、そうでなければ昭和22年以後は共同相続という形になりますので、祖父の兄弟や父の兄弟などの戸籍の調査が必要になります（後記戸籍調査参照）。



2. 相続財産

(1) 不動産

相続財産で一番多いのは高額財産の不動産であり、遺産分割でトラブルになることが一番多いです。横浜簡易裁判所の調停事件でも不動産の相続をめぐるもめごとが持ち込まれるケースが多く、その中には借地権付建物、マンションの区分所有権やビル1棟まるごとなど多彩な不動産が対象になります。

不動産には土地及び建物のほか、借地権、農地、山林、構築物等で不動産に付加し一体となったものも含まれます。

注意すべきなのは借地権で、親子間や親会社と子会社の間で高い地代（土地価格の6%以上が目安）を払っている場合は相続税法上の借地権は認められません。この地代のことを「相当地代」と言います。

また、不動産などの登記が必要なものについ

(2) 不動産に準じるもの

- ①自動車抵当法や航空機低当法に基づく抵当権の設定のある自動車や航空機が該当します。
- ②船舶低当法、建設機械低当法及び農業動産信用法等による船舶、機械等の動産が該当します。

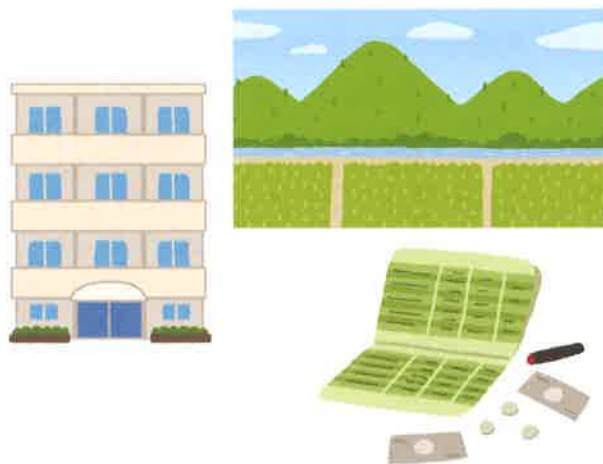
(3) 借地権及び借家権

契約の名義人である借地人や借家人が死亡した時、その家族はそれぞれの名義人の借地権及び借家権を相続しますから出て行く必要はありません。

名義書換料も払う必要はありません。なぜなら、名義人の地位の承継は相続人と一体だからです。もちろん、相続人が被相続人と同居してなくても同様です。内縁の妻の場合も可能かどうか借地と借家に分けてみます(図表-1)参照。

(図表-1) 内縁の妻の場合

| | |
|--------|--|
| 借地の場合 | 相続権はないが二通りの方法がある。生前に建物の名義を内縁の妻の名義(登記が必要)にしておく(借地上の建物の名義人は借地権を主張できます。)遺言で内縁の妻に建物を贈与することにしておく(但し、遺留分を侵害しないようにすることが必要です。) |
| 地主との関係 | 内縁の妻は相続人ではありませんから名義の書き換えは地主の承諾が必要です。場合によっては名義書換料を地主に払う必要があります。又、相続人が第三者に相続財産を譲渡する場合は譲渡承諾料が必要になる場合があります。 |
| 借家の場合 | 内縁の妻が居住権を主張できるのは居住用の家屋のみですので注意が必要です。他の相続人が立ち退きを要求してきた場合は内縁の妻やその子は他の相続人よりも強く保護する必要があり、追い出しは権利濫用となり認められません。 |



(4) その他の権利

被相続人が持っていた種々の権利として次のようなものがあります(図表-2)参照。

下記の財産のうち500万円に法定相続人の数に乗じた金額を超える生命保険金、死亡退職金、被相続人が掛け金を支払っていた定期金などは、みなし相続財産と呼ばれます。

(図表-2) 種々の権利

| 名称 | 内容 | 必要書類名 |
|--------------|--|-------------------------------|
| 特許権 | 特許権以外に実用新案権、意匠権、商標権 | 移転登録申請書、戸籍謄本、除籍謄本 |
| 電話加入権 | 電話加入承継申込みが必要 | 電話加入承継申込書、戸籍謄本、除籍謄本 |
| 自動車 | 陸運局移転登録申請 | 移転登録申請書、車検証、自賠責保険証等 |
| 預金・貯金 | 銀行や郵便局で名義変更 | 依頼書、通帳、印鑑証明書、戸籍謄本、除籍謄本 |
| 各種債権 | 貸金債権、売掛金債権等 | 貸金契約書の訂正、債務確認書、残高の確認 |
| 損害賠償請求権 | 訴訟受継の申立て | 戸籍謄本、訴訟受継申立て書 |
| 生命保険金 | 保険会社に保険金を請求 | 保険証、請求書、死亡診断書、印鑑証明書、戸籍謄本、除籍謄本 |
| 退職金・年金 | 会社や共済組合等に連絡 | 戸籍謄本、除籍謄本 |
| 書画、骨董、宝石、刀剣類 | 刀剣類が出てきたら警察へ | 許可証等 |
| 株式 | 上場株式は市場での価格であるが、気配相場のある株式は上場株式に準じる。取引相場のない株式には別の計算方法がある。 | 株券等 |
| 公社債 | 国、地方公共団体等が発行 | 債権証券等 |
| ゴルフ会員権 | 取引相場があるものとないものがあるので注意すること | ゴルフ会員証等 |

(5) 相続税のかからない財産

図表を見てください（図表－3 参照）

（図表－3）相続税のかからない財産

| 区分 | 具体例 |
|------------------------|--|
| 宗教に関するもの | 墓地、仏壇、祭具一式等 |
| 公益事業に関するもの | 宗教、慈善等の公益を目的とする事業を行う者がその目的に確実に使うことがはっきりとしているもの |
| 生命保険金等で一定額 | 500万円に法定相続人の数を乗じた金額以下の金額 |
| 国、地方公共団体関係等に寄付したもの | 申告期限までに寄付したものに限り |
| 心身障害者扶養共済制度に基づく給付金の受給権 | |

3. 相続人の確定

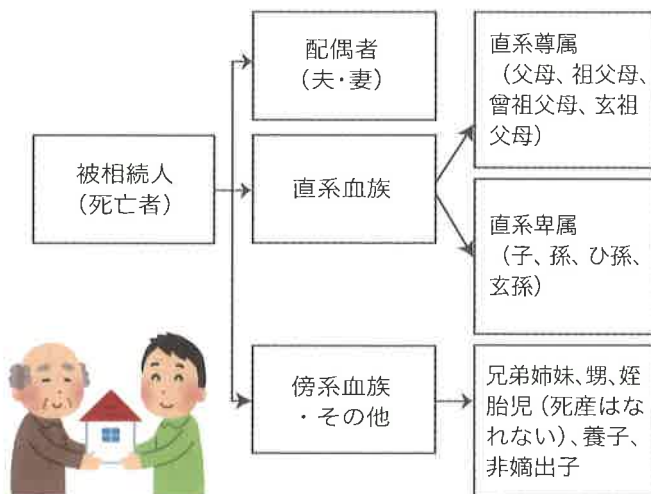
(1) 遺言がある場合とない場合

遺言がある場合で遺言が適法になされ、無効でなければ遺言のとおり相続人が確定しますが、遺言がない場合は一般的には「推定相続人」となります。したがって、相続人の確定手続きが多いのは後者の場合になります。

(2) 推定相続人とは？

民法は血族と配偶者を相続人としました。これらの中から相続人が推定されますが、優先権が一番が配偶者と直系血族、二番は配偶者と父母、第三順位は父母と兄弟姉妹になります（図表－4）参照。また、養子等も相続人になれます。特別養子は実親の相続人にはなれません。

（図表－4）推定相続人の範囲



顧問弁護士竹川忠芳先生による「フリージア」の「相続法改正の問題点について」によれば次の点が改正案の対象になっています。

① 配偶者の居住権の確保について

配偶者の短期と長期の居住権があり、短期と長期の分かれ目は半年か遺産分割協議終了時まで等になります。

② 配偶者の相続分の見直し

現行の2分の1しか配偶者がもらえないのはおかしいではないかという議論です。

③ 自筆遺言証書について

自筆ではなくパソコンでも良いという議論です。但し、遺言書の別紙に財産目録として添付する場合、別紙に自署、押印が必要になります。

④ 預貯金の分割について

最高裁が先取りする形で、従来預貯金は遺産分割の対象にはなりませんでした。2016年暮れの判決で預貯金も遺産分割の対象になりました。

⑤ 遺留分について

遺留分減殺請求権を行使しますと不動産は共有になってしまいますので、これを避けるためにお金で解決しましょうという考え方ですが、例えば事業承継で長男だけに会社の全株式を相続させたい場合、遺留分に相当する株式代金を長男以外の相続人に支払って解決しようとする議論です。

⑥ 相続人以外の方が貢献した場合の救済方法

長男の嫁が舅の面倒を見た場合は遺言書でない限り長男の嫁に相続権はありません。これはおかしいということで長男の嫁にも相続権を与えようという議論です。介護した第三者も含むかどうか議論となっています。

4. 戸籍の調査

相続人を確定させるためには戸籍の調査がかかせません。

(1) 戸籍の歴史

戸籍がつくられたのは比較的近年であり、明治5年の壬申戸籍が最初で明治19年に「出生死

去寄留等届方」という名称により現在の届出方式が確立されました。その後明治31年に民法が施行されると「家」を国家社会の構成単位として「家族制度」が生まれたのです。戸主の交代をもって戸籍を編纂しなおし、現在の居住とは関係なく親族関係の変動を示す記録簿として今日に至っていますが、戦後昭和23年に家制度は廃止され、夫婦とその家族を持って戸籍編成という方式（夫婦同一戸籍の原則といいます）に改められました（戸籍法6条）。

戸籍に似たものとして住民基本台帳法がありますが、これは国民の現住所の把握が目的で住民票の根拠法律であり、大正3年の「寄留法」から発展してきたもので、戸籍法から分離独立した制度になっています。なお、外国人については「外国人登録法」があり戸籍簿や住民票の代わりになっています。

(2) 本籍地とはなにか？

戸籍で一番重要な働きをしているのが本籍ですが、戸籍は日本人であることの証明になり、かつ、親族関係を公に証明する制度であり、本籍は戸籍を特定する重要な働きをしますから、本籍がわからないと戸籍は取れません。一般的には結婚や出生により戸籍が新しく編製されたり、記載されたりしますが、本籍は観念的なものとされ、今では単に戸籍の所在場所を示すものにすぎません。大事なのは本籍のある市町村で戸籍が作られ、そこに保管されているということです。また、日本国内で

あればどこでも本籍地を自由に定めることができます。したがって、本籍欄には本籍地と戸籍筆頭者の名前が記載されますが、本籍地は人の戸籍上の所在場所であり、新しく戸籍をつくるには必ず本籍地を定め、本籍地の市町村長が戸籍を編製し、保管します。戸籍筆頭者は婚姻の場合は夫婦どちらかで協議して筆頭者を決め、離婚して新しく戸籍を作る場合は戸籍を作る本人が筆頭者になります。

(3) 戸籍の中身—記載事項—

電子化された戸籍は次のとおりです(図表-5) 参照。

(図表-5) 電子化された戸籍

| | |
|--------------|---|
| 本籍氏名 | 〇〇市〇〇町〇〇番地 鈴木太郎 |
| 戸籍事項 戸籍改製 | (改製日) (改製事由) |
| 戸籍に記載されている者 | (名) 太郎 (生年月日) (父) 鈴木次郎 (母) 鈴木花子 (続柄) 長男 |
| 身分事項 出生 | (出生日) (出生地) 〇〇県〇〇市 (届出日) (届出人) 鈴木次郎 |

5. おわりに

今回は引き続き戸籍についてです。戸籍は個人情報の中でも最も重要なものであり、相続においても重要な働きをし、相続登記にあたっては必須アイテムのひとつです。

＊
新会員を
紹介します
＊

矢川弘文 さん

よろしく
お願いします。

初めまして。矢川弘文と申します。
横浜市旭区で、細々とですが住宅設備工事の会社を営んでおります。

この度、組合員の宇都 信さんから、色々な方々と交流も持て、ゴルフも色々なコースでプレイができて楽しいとお誘いいただき、参加させて頂く事を決意致しました。ゴルフは10年ほどやっておりますが中々上達しません。やればやるほどゴルフの難しさを実感していますが、ゴルフが大好きです。これから諸先輩方と一緒にプレイ出来る事を楽しみにしております。人前で話をしたりするのが苦手ですが、笑顔だけは絶やさないように心がけております。右も左も分からずご迷惑をお掛けすることがあるかもしれませんが、ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。



太陽光発電「見える」管理システム



後付可能

色と形ですぐ分かる
リアルタイム発電表示

※航空写真



発電所を護ります！

- | | |
|--|--|
| <p>①ソーラーパネルの状況確認 配線異常・配線ロスが分かる ストリング毎のデータを積算し表示。 パワコンまでの配線異常も確認できます。</p> | <p>②パワコンのIN/OUTの状況確認 独自設計 パワコンのIN/OUT情報も確認でき 異常データ・詳細データを取得。</p> |
| <p>③パルス・日射・温度の確認 オンデマンド 日射量や温度等、ご希望とするデータ を取得し管理可能。※要確認</p> | <p>④エラー通知とビッグデータ 発電量低下を食い止める エラー発生時は即時通知。 ビッグデータから出力不良を検知・提案</p> |

お問合せご用命は・・・

YS YSエネルギー株式会社
電話：090-8308-3755

お得な火災保険の
プランもあります

オーナー様キャンペーンのご案内

より豊かな湯回りを
より安全に創造・提供致します

ご購入またはご契約いただいたお客様に、エコで高性能・多機能な商品を特別価格でご用意しております。この機会に是非ご活用ください。

スムーズでスマートなキッチン「レシピア」



Before

狭くて料理がしづらかったキッチンが・・・

間口W 2720mm × 奥行D 985mm

レシピアプラス ステップ対面プラン
メーカー小売価格 (キッチン部)
2,113,992 円～(税込/工事費別)

業界初! 『ほったらかし調理』実現! ビルトインオープンで初めて『かき混ぜ』ができるんです!

オムレツ SWING OVEN



焼き物、煮物、炒め物、計 56 メニュー対応『かき混ぜ』ができる“オートクック機能”、人気の“ペーカリー機能”も搭載

メーカー小売価格
307,800 円～
(税込/工事費別)

●キャビネット早わざポケット●

キャビネットを少し開くだけで良く使う調理用具の出し入れ出来るので、無駄な動きを省きスムーズに調理できます。

NEW

「ユパティオ」



Before

狭くてくつろげなかった浴槽が・・・

Yupatio
Yupatio
HIROY

広く明るく
なうで、毎日
銭湯気分!



アートウォールプラス 登場

5000万円を超える
画像・イラストから
おふろの壁を
自由に選べる!

メーカー小売価格(税込/工事費別)
105,840 円～
※アートウォールプラスはオプション部材のため、システムバス本体等は含まれておりません。

システムバス ユパティオ
全面アートウォール:富士山景
メーカー小売価格(税込/工事費別)
0.75坪サイズ: 849,960 円～
1坪サイズ: 914,760 円～
1.25坪サイズ: 1,158,840 円～



標準搭載
泡盛目點洗浄機能
おそうじ浴槽

高効率ガスふろ給湯器

環境・家計にやさしい
エコな給湯器

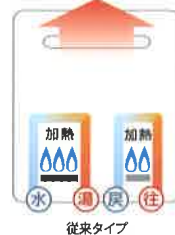
NEW



●エコジョーズの特長●

排気:約200℃

排気:約50℃まで下がります
(排熱の有効利用)



熱効率

給湯95%、ふろ92%
ダブルでエコ!

使い方は今まで通り
ガス代もCO2も
約15%も削減!

これまで捨てていた排熱を使ってお湯をつくります。ガスのエネルギーのほとんどをお湯に変える高い技術です。

GT-C246SAWX BL
メーカー小売価格 368,280 円～(税込/工事費別)

お手入れ簡単。シンプルで快適空間「キューボ」



Before

ごちゃごちゃと片付かなかった洗面所が...

●キュービックカウンター●



収納スペース
が増えて
片付けラク!!

つぎ目がなくお手入れラクラクのキュービックカウンター、水がたまらない壁出し水栓で、水栓まわりを清潔に保ちます。

Cubo | キューボ |

キューボ
メーカー小売価格 189,000 円～(税込/工事費別)

掲載の商品は一例です。ご希望の機種でお見積いたします。お気軽にご相談ください。

■お問い合わせ・ご用命は



株式会社リフレッシュ

<http://www.kk-refresh.co.jp/>

サポートセンター
フリーダイヤル

0120-548-026

台風とスニーカーと現地調査



えぞうこういち
江蔵耕一

台風は毎年やってくる。昨今は異常気象で台風の進路もいつものコースとは限らなくなった。例年だと北緯 15 度から 20 度付近で西から東に大きく転向し日本の南の海上を通過し、直接日本に来ることはあまりない。しかし日本を直撃する場合もある。台風は被害も多く発生するが私自身も電車通勤がままならず、バス通勤の羽目となり、勤務どころではなくなる。「泣く子と地頭には勝てぬ」というが毎年のごとくは言え、「台風と地頭」には誰もが勝てないのである。



台風は米国では女性名がつけられていたが、男女平等に反するというので 1979 年からは交互につけられるようになった。グアム島にある米軍の台風警報センター(JTWC)では 92 個の男女の名前が用意され、順番に使用されているという。日本では 1947 年から 1952 年まで女性名が使用され、「ジェーン台風」「ルース台風」「キティー台風」などが有名である。

現在は台風第何号と番号制だが気象庁では台風の正式な呼び方は決まっています、「平成何年台風第何号」と言うのだそうだ。



台風も大きく分けると風台風と雨台風に分けられる。日本は雨台風が多いがそれは 6 月の梅雨前線や 9 月の秋雨前線を台風が刺激し、台風からの暖かい空気が前線の活動を活発にして、集中豪雨が起きる。総雨量が一時間に 100 ミリを超える雨もいまではめずらしくない。その結果がけ崩れ、土砂災害が起きる。

暖かく湿った空気は台風の東側で吹いている南よりの風に乗ってやってくるが、紀伊半島や九州、四国などの南東側に傾斜している斜面の山にぶつくと空気を斜面によって上昇させ積乱雲が発達し、大雨を降らせる。

雨台風の条件は総降水量 200 トン以上を言うのであるがこの量はほぼ関東地方や近畿地方全域に一年間に降らせる雨量と同じだという。

昭和の 3 大台風は「室戸台風 (昭和 9 年)」「枕崎台風 (昭和 21 年)」「伊勢湾台風 (昭和 34 年)」と言わ

れるがいずれも死者、行方不明者が 3 千人以上である。特に木造家屋の多かった小学校では多くの小さな命が奪われたのである。だから、その後校舎は鉄筋コンクリートの校舎に建て替えられたのである。

よくテレビの天気図を見ると、高気圧と低気圧の様子が書かれているが、高気圧のところでは低気圧に向かって空気が流れているから下降気流が発生し、そこに雲があっても下降気流により、雲が消え晴天になるのだという。反対に低気圧のところでは周囲から空気が集まり上昇気流になり、雲ができるので雨になる。そして、低気圧は温帯低気圧と熱帯低気圧 (台風の卵である) があるが、前者は前線をともなっている。

前線は天気図の三角のフリルと半円のフリルがくっついた線状で表現され、温暖前線と寒冷前線がある。これを台風が刺激するのである。すると豪雨になる。

台風には前線がなく、日本に近づくにつれ高緯度になると、高緯度の寒気の影響を受け温帯低気圧に変身する。台風は低気圧同様周辺より気圧が低いが発達させるのは熱帯の海の豊富な水蒸気であり、上昇気流が大きな積乱雲を発生させ「アイ・ウォール (目の壁雲)」となる。

そして、台風の中心部は周辺より気温が高い「ウォーム・コア (暖気核)」ができ、積乱雲の作用も加わり、中心気圧が下がると中心に向かって吹き込む風が強くなり、台風が生まれる。気圧が低いほど台風の威力は強くなる。



思えば日本人の気質にも台風は大きな影響を与え続けている。「台風が来るのは仕方がない」というのはあきらめや諦観となり、自然崇拜につながる。

ふるさとの志布志市も「台風銀座」の一角を占め、台風の日本列島最初の上陸地点になることが多い。昭和 30 年頃、同じ大隅半島の鹿屋市で風速 60 メートルを超える猛烈な台風に出会ったことがある。大木があちこちで倒れ、道路が麻痺し、川が氾濫し、死者も多く出た。だから、風速 30 メートルぐらいの風では地元ではそんなに驚かない。



シャンデルチャペル
Chandelle Chapel



ウブドバリ
Ubud BALI



ニューヨーク エスカリエ
NEW YORK Escalier



パリス ラフィネ
PARIS Raffine

お問い合わせはお気軽に
045-475-5670



新感覚ウェディングステージ
アルカンシエル横浜 リュクスマリアージュ

ブライダル
フェア
開催中!

Arc en Ciel luxe

www.arcancel-g.jp/yokohama/

交通アクセス/JR新横浜駅北口より徒歩約5分・市営地下鉄新横浜駅7番出口より徒歩約2分 〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜3-18-8 緑グリーンサービス伊東

当会のホームページを
どうぞご覧ください!

e-ooya



<http://www.e-ooya.com/>



組合員拡大キャンペーン継続実施中!!!

詳細はHPをご覧ください、もしくは組合事務局までご連絡ください。



神奈川県不動産
賃貸業協同組合

〒222-0033 横浜市港北区新横浜 2-14-6 パークシティ新横浜 1F
 TEL 045-985-1039 FAX 045-983-5617
 E-mail info@e-ooya.com URL <http://www.e-ooya.com>