

# まるさん通信

Vol. **03**  
2023.02

気軽に相談できる不動産屋「丸三」が、  
不動産にまつわる情報をお届けします



## CONTENTS

01.Column 不動産を知ろう  
思いを遺す、  
大切な手続きをお手伝い

02.丸三TALK  
HONOVO中希望ヶ丘  
お客様インタビュー

03.丸三からのお便り~3通目~  
from 不動産賃貸業務 横山 徹

04.大切な資産について考えよう!  
『争族』対策って一体なに?

- 最新物件情報「APILAニツ橋」
- 丸三NEWS

# 不動産を知ろう

不動産にまつわるアレコレを詳しくご紹介、ご説明していきます。

## 思いを遺す、 大切な手続きをお手伝いします。

皆様、いつも大変お世話になっております。おかげさまで、この「まるさん通信」も第三回となりました。今回は「遺言」をテーマにご案内いたします。

一般的に相続が発生すると被相続人(亡くなった方)の財産は、相続人(配偶者、子供等)に、法律が定めた割合で配分されることとなります。これを「法定相続」と呼びますが、今回紹介する「遺言」は、ご自身の所有する財産(預金、有価証券、不動産等)を自分の遺志に基づいて特定の人間に相続させることができます。例えば、「自宅は配偶者」、「現金は子供達に均等に分ける」など、法定相続の原則に縛られず、自由にご本人の遺志を叶えられるのです。

遺言がないと法定相続の原則に従い、不動産をはじめとする全ての財産を相続人全員で共有することになります。土地や家など均等に分割することが難しい財産を複数人で共有することは、様々な問題が発生しやすく、家族がバラバラになってしまうなど、最悪のケースになることもございます。しかし遺言があることで、相続を円満に完了させられることもあります。遺言作成は自らの死と向き合うという大変なことです。遺していき家族のためにも、元気なうちに作成することが大切だと思います。

遺言作成は、まず自身の資産を洗い出し、誰に何を相続させるか考えることから始まります。そして相続税がかかる場合には、税金として支払う現金があるかなどの検討も必要です。また、相続人が複数いる場合に、特定の一人にすべての財産を相続させるのであれば、他の相続人に対しての「遺留分※」の考慮が必要になります。

※遺留分については中面でご説明しています。

遺言にはいくつかの種類がありますが、丸三で関わることが多いのは①自筆遺言②公正証書遺言です。①自筆遺言は、体裁や日付・捺印の有無等、様々な要件を満たしていないと遺言書として認められません。法的な手続



代表取締役 和田 崇 Takashi Wada

【出身】横浜市旭区

【保有資格】宅地建物取引士、  
公認不動産コンサルティングマスター、  
相続対策専門士、賃貸不動産経営管理士

きを進める際に無効となる場合があるので、作成には注意が必要です。②公正証書遺言は、公証役場で手続きを行います。公証役場に遺言が保管されることや、執行人・証人をつけることで遺言書の存在を誰かに認知しておいてもらえるのが大きなメリットです。①自筆遺言の場合、大事な遺言が自宅を片付けた際に処分されてしまう…。ということもあるかもしれません。

丸三が携わることが多い公正証書遺言は、執行人(1名)、証人(2名)を付けることが必要です。どなたにお願いするか、遺言者にとっては大切な選択になります。事前に打ち合わせした遺言書を公証人が読み上げ、署名捺印をします。これで公正証書遺言の完成となります。

最後になりますが、遺言には「付言(ふげん)」を付けることができます。あくまでも遺言者の任意ですが、遺言者が自由に書き綴る

ことのできる最後の手紙のようなものです。相続人への感謝の気持ちや、なぜこの遺言を作成したのか、相続人たちに自分がなくなった後の人生をどのように歩んでほしいかなど、大切な思いを遺すことができます。実際、私が証人として立会うなかで、この付言には遺言者の本当の思いが詰まっていて、熱い気持ちに感動することが何度もありました。遺言作成をお考えの方には、「付言」をつけることをおすすめしたいと思います。(公正証書遺言では1ページごとに費用が追加となります。あまり長い文章ですと費用がかかりますのでご注意ください。)

「遺言」は難しそうに感じるかもしれませんが、ご自身の人生を顧みる機会として、また資産を託す方々への思いをつなぐ方法の一つとしてとても大切なものです。これを機会に、遺言作成をご検討ください。丸三でもご相談を承ります。



# 丸三の分譲住宅「HONOVO 中希望ヶ丘」での暮らし



**和田:**ご相談をいただいた時は、お二人の地元である三ツ境が希望ヶ丘周辺の土地が見つからないとお困りでしたよね。

**ご主人:**はい。家の購入を諦めて、広い賃貸に引っ越して様子をみようかと考え始めていました。

**奥さま:**駅との距離などのバランスを考えると、納得できる土地が見つかりませんでした。

**ご主人:**ずっと注文住宅で考えていましたが、丸三さんに建売で良い物件があると聞いたので、気になって伺いました。HONOVO中希

望ヶ丘は自分たちが欲しかったものがほとんど詰まっていた、びっくりしましたね。それまで1年半ほど家を検討していたので、自分たちが採り入れたいことが整理できていたのですが、これまで見てきた建売住宅の中でも、使っている素材や設備が素晴らしいのがすぐに分かりました。

**奥さま:**自宅に帰ってからもパンフレットを何度も見て、「ここしかないね」って二人で大興奮でした。

**和田:**気に入っていただけで良かったです。HONOVO中希望ヶ丘は9棟それぞれにコンセプトを設けていましたが、その点はいかがでしたか。

**奥さま:**インテリアが全部違っていたのが面白くて、パンフレットで

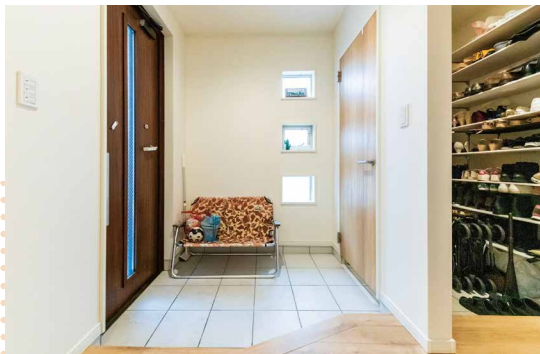
間取りを見るのもワクワクしました。全棟が出来上がるのが楽しみでしたね。

**ご主人:**プランもいろんなタイプが見られて良かったです。僕はアウトドアが趣味なのもあり、開放的な空間に憧れていたの吹き抜けがポイントのこの家が気に入りました。あとは、玄関土間収納がとにかく便利です。車に直接キャンプグッズを運び込めるので本当に助かっています。

**奥さま:**私も、コンセプトに合わせたインテリアが素敵で一目で気に入りました。憧れていたカフェのような雰囲気、内装に合う家具付きだったのも嬉しかったですね。自分たちで統一性のある家具を

## 丸三 From HONOVO NAKAKIBOUGAOKA TALK

丸三の思いを込めてつくる分譲地  
「HONOVO(ホノボ)」シリーズで暮らす  
ご家族にお話をうかがいました。



揃えるのは時間も予算もかかってしまうので。

**和田:**プロのインテリアコーディネーターに内装を全て任せて、選んでいただいたんです。そのまま使っていただいているようで嬉しいです。

**ご主人:**引き渡しの時には、平石さん(建物施工会社の現場監督)に丁寧に説明していただきました。

**奥さま:**こだわりを詰め込んでくれたことが伝わって、平石さんの愛を感じました!

**ご主人:**僕はDIYをするので、その相談にもっていただいたんです。吹き抜けに木のルーバーを自分で造って設置しているのですが、実は入居当時に平石さんがいろ

いろアドバイスしてくれたんです。梁の位置とかビスを打つ場所などを親身になって説明してくれて、助かりました。

**和田:**自分らしく手を加えながら、暮らしやすく整えていらっしゃるんですね。

**ご主人:**詳しい友人たちに手伝ってもらいながら、楽しんでいます。

**和田:**実際に暮らしてみても感想をお聞かせください。

**ご主人:**窓が大きいのと吹き抜けのおかげで、とにかく明るいのが気に入っています。家中どこに居ても明るいんです。

**奥さま:**2階の天井にも窓があるので、そこからも光が届きます。朝起きた時に「電気を消し忘れてたか

な」と思うくらいです。

**ご主人:**不満は本当になくて、しいていうならコンセントの位置くらいでしょうか。注文住宅ではないので、これは仕方ないんですが。

**奥さま:**あと、リビングに隣接している洗面とバスルームの位置がすごく快適です。住む前はどうか不安でしたが、リビングのエアコンのおかげで冬は暖かく、夏は涼しくて。自分では考えつかない間取りだったと思います。

**和田:**HONOVOシリーズは設計士がこだわって間取りを考えてくれているので、そう言っただけで嬉しいです。窓が多いのも私たちのこだわりなんです。

**ご主人:**私道に面しているのもい

いですよね。車が通り抜けできないので住民以外がほとんど入ってきません。子どもを遊ばせやすく、防犯面でも安心です。

**奥さま:**クリスマスなんかはリースやイルミネーションなどを飾る方が多いので、街並みがとても綺麗なんですよ。

**和田:**住民の皆様もこの街での暮らしを楽しんでいただけているようです。本日はお話しいただき、ありがとうございました。

### 次回予告

HONOVO中希望ヶ丘  
プロジェクトチームに  
お話をうかがいます。

# 丸三からの 3 通目 お便り

丸三のスタッフが、それぞれの得意な分野の情報をお届けしていきます。  
今回は不動産賃貸業務を担当している横山からのお便りです。



不動産賃貸業務 横山 徹

こんにちは。丸三の横山徹(よこやまとおる)と申します。寒い日が続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。丸三の近くには保育施設があり、毎朝子どもたちが保育士さんと一緒に、楽しそうにお散歩している姿を見かけます。一日頑張ろう、と元気をもらっています。

私の主な担当は賃貸関連です。お客様のお部屋探しをお手伝いすることが主な業務ですが、ご入居以降の設備に関するお問い合わせや、生活

のご相談事承ることもあります。お電話だけでなく実際にお部屋へ伺って直接お話を聞くこともしばしばで、お客様にとって身近な存在でいられることが「街の不動産屋」である丸三ならではの強みだと思います。

住居用や事業用の賃貸を巡る状況は変化の一途を辿っており、従来の「お客様の募集」や「賃貸契約の締結」に留まらず、家賃の集金や契約の更新、入居者様からの苦情受け付け、修理の手配など、よりトータルな対応力が求められるようになり、毎日が勉強です。法制度もまだ確立途上のため、常に新しい情報を収集してオーナー様・借主様へ正しいご案内を差し上げられるよう努めています。

賃貸物件のオーナー様からは、築年数が経過するにつれ設備が老朽化し、維持管理に費用がかかるとお悩みのお声をいただくことがあります。水廻りなどトラブルが生じやすい

箇所は、借主様が入居する前に対処して効率化を図ったり、ご予算の範囲内で効果的なリフォームを行い、お部屋の付加価値向上を目指すなど、様々なご提案をすることができます。もし気になることなどありましたら、お気軽にお声をかけていただければと思います。

丸三は先代の社長が会社を興して50年、駐車場や賃貸アパートのオーナー様からは「祖父の代からお付き合いをさせてもらっています」と伺うこともあり、地域の皆様に育てていただきながら現在に至るのだから、と身の引き締まる思いがします。不動産という皆様のかげがえのない財産をお預りする責任ある立場として、オーナー様とお客様を安心と信頼で結ぶ架け橋になることができれば、これに勝る喜びはありません。



## 大切な資産について考えよう！

丸三に多く寄せられるご相談をQ&A形式でご紹介いたします。

### 相続のための『争族』対策とは？

#### Q1. 「争族」対策って何？

**A1.** 残された相続人の方々が、遺産を巡って争わないようにするための対策です。相続が発生したら、残された相続人は、遺産となる財産を分けるために、遺産分割協議をしなければなりません。相続人の間で揉めてしまうと、解決まで10年以上かかるケースもあります。

#### Q2. 「争族」対策はどうすればいいの？

**A2.** 元気なうちに遺言を作成しておくことが大切です。遺言があれば、遺産分割協議を経ることなく、遺言のとおり遺産が分けられるので、争いをなくす効果があります。もし、誰かひとりに相続させたいのであれば、遺留分の検討も必要となります。

#### Q3. 「遺留分」って何？

**A3.** 民法で保障されている一定割合の相続分のことです。兄弟姉妹以外の相続人は、遺言により遺留分よりも少ない相続分しか与えられなかったとしても、遺留分侵害額請求をし、遺留分に満つるまで財産上の保障を求めることができます。

相続に関して、トラブルが生じて初めて専門家に相談される方もたくさんいらっしゃいます。時間が残されていない中、遺言を作成する本人の意思が確認できないと、お手伝いをしたくても非常に難しいのです。「相続対策」をする際は、ぜひ元気なうちに、相続法に精通した弁護士や司法書士、税理士に相談されることをお勧めします。



## 最新物件情報



# APILA ニツ橋

(全4棟)

2023年5月入居開始!

三ツ境駅から徒歩9分。  
4家族限定の賃貸住宅。

現地見学・  
入居者募集中  
詳しくはお問い合わせ  
ください。

全棟 3SLDK

延床面積 / 86.13㎡ (約26.0坪)  
1階面積 / 44.72㎡  
2階面積 / 41.41㎡

賃料: 148,000円~158,000円 ※管理費なし



1号棟 [HEART]



2号棟 [WELL]



3号棟 [LUCK]



4号棟 [FORTUNE]

敷金2ヶ月

礼金1ヶ月

駅徒歩9分

新築貸家

駐車2台

3SLDK

宅配BOX

エアコン1台

ポスト

3口コンロ

浴室乾燥機

トイレ洗浄便座

TVモニター付インターホン

■取引態様: 媒介 ■手数料: 賃料1.1ヶ月分(税込)

丸三では賃貸物件の建築・賃貸経営サポートも行っています。  
土地の有効活用について、お気軽にご相談ください。



## LINE公式アカウント 始めました

お気軽にお友達追加してください。



## 丸三NEWS



最新物件情報でご紹介した4棟が建つ「APILA(アピラ)ニツ橋」は、丸三のスタッフ全員で内装デザインを担当した思い出のある物件です。APILA(アピラ)はフィンランド語で「クローバー」という意味。4つの葉が幸せをもたらすように、4つの賃貸一戸建住宅が、それぞれの家で暮らすご家族に新しい幸せを運んでくれることを願っています。実は、各棟にクローバーがもつ「愛・健康・幸運・富」の名前もついているんです。クローバーをモチーフにしたロゴが目目をひく現地看板やチラシもご用意しています。お近くにお越しの際は、ぜひご覧ください!



お問い合わせはこちら

TEL: 045-363-0003

FAX: 045-391-0303

ホームページも  
ご覧ください



クチコミ投稿に  
ご協力ください

