

不動産・相続サポート通信

不動産・相続の問題解決で、クリアなセカンドライフを！

11月号
Vol. 8

誰にでも関係のある「**相続**」について、考えていきましょう！

⑧遺言書の種類と作成しておきたい人

遺言書を残し、自分の意思で誰に何を相続させるか指定することで遺族の混乱を防ぎ、相続争いを回避できます。遺言書には3つの形式があり、それぞれメリット・デメリットがあります。

【遺言書の種類】

自筆証書遺言			
証人	不要	作成法	被相続人本人が本文、日付を自書および署名(本人が自筆で氏名を手書き)し、押印する
<メリット>	●自分1人で手軽に作成できる ●費用がかからない		
<デメリット>	●紛失や改ざん、隠匿の不安が残る ●要件不備で無効となる恐れがある ●死亡後、発見されないこともある ●裁判所の検認が必要		
公正証書遺言			
証人	2人以上	作成法	公証役場等で公証人が遺言書の口述を筆記する
<メリット>	●原本が公証役場で保管されるので、紛失や改ざんや隠匿の不安がない		
<デメリット>	●証人に内容を知られる ●手間と費用(書かれた相続人・受遺者の人数や目的とされる財産の価額により異なる)がかかる		
秘密証書遺言			
証人	2人以上	作成法	作成した遺言書を封筒に入れて封印し、公証人と証人の前で提出する *自筆でなくてもOK(ただし、署名押印は必要)
<メリット>	●公証人や証人も中身を見ないので、亡くなるまで内容を秘密にできる		
<デメリット>	●手続きが煩雑なうえ、紛失や隠匿の不安が残り、あまり利用されていない ●要件不備で無効となる恐れがある ●裁判所の検認が必要		

*改正民法(相続法)において自筆証書遺言の方式(作成ルール)が緩和されました。遺言書自体は手書きで作成しなければなりませんが、添付する財産目録についてはパソコン等で作成、あるいは銀行の通帳のコピーや不動産の登記事項証明書等を目録として添付しなくても良いことになりました。また、法務局で自筆証書遺言書を保管してもらえる制度が創設されました。

遺言書をぜひ作成しておきたい人

- ・子供がおらず配偶者だけに財産を渡したい
- ・財産の大半が不動産である
- ・子の妻など相続権のない人に財産を残したい
- ・相続人同士が不仲



*次回は・・・
◎相続税ってどのくらいかかるの?をお伝えします。

こんなにある土地活用術！ アパート建築以外の土地の有効活用

土地活用とは、利用していない土地や、利用頻度の低い土地を有効活用することを行います。安定した収入を得られる・節税になるなどのメリットがあります。

土地活用というとアパート建築が一番に思い浮かぶかもしれませんが、それ以外にも以下のような種類があります。

1. 建物を建てて貸す土地活用方法
2. 共同分譲での土地活用方法
3. 駐車場や資材置き場として土地のまま貸す土地活用方法
4. 定期借地として土地のまま貸す土地活用方法
5. 等価交換での土地活用方法
6. 売却する土地活用方法
7. 病院やクリニックなどの医療系施設としての土地活用方法
8. ロードサイド店舗やコンビニなどの商業施設としての土地活用方法
9. 土地信託

1. 建物を建てて貸す土地活用方法

土地活用として一番多く利用されている方法です。アパートやマンションのような賃貸住宅の場合、安定した収入が確保でき、相続税・固定資産税の節税対策になるというメリットがあります。しかし、競合が多いため、立地条件や間取り、築年数などの条件によっては、収益が低くなるリスクがあります。

2. 共同分譲での土地活用方法

土地の売却を宅建業者などと共同して行う方法です。この場合、土地は宅地分譲という方法により売却されます。企業の豊富な情報力で開発し、土地を売却できることです。また、環境の良い街づくりをするにより社会貢献ができます。ただ宅地化するにあたって、高額な費用立て替えが必要になる場合もあります。



3. 駐車場や資材置き場として土地のまま貸す土地活用方法

少ない投資で気軽にできる活用方法です。相続が発生したときにも分割がしやすいというメリットがあります。しかし固定資産税や所得税の優遇処置がなく、相続対策にはなりません。駐車場の場合立地条件を考えなければなりません。例えば、月極駐車場であれば駐車場のない職場の近くや、自宅で2台目、3台目の駐車場としての活用が考えられます。



* N04 以降の活用方法は今後の通信で紹介してまいります。

不動産・相続の問題解決で、クリアなセカンドライフを！

不動産・相続 サポート

百万石建設株式会社 建築事業部
〒028-3615
岩手県紫波郡矢巾町南矢幅 6-606

(一社)不動産終活支援機構岩手 会員
(一社)岩手県宅地建物取引業協会 会員
宅地建物取引業 岩手県知事(1)2709 号

お気軽にお電話ください。
TEL.019-697-1500

不動産・相続
サポート
ホームページ



メール
登録



ライン
登録

