



～自筆証書遺言書の保管制度～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



◆自筆証書遺言

自筆証書遺言は、遺言者自らが手書きで作る遺言書です。紙とペン、印鑑があれば特別な費用もかからず1人で作成できます。以前は全文の全て手書きが必要でしたが相続財産の目録については、パソコンで作成した目録や預金通帳のコピーなども認められることになりました。

◆自筆証書遺言書保管制度

自筆証書遺言書は、自宅で保管されることが多いため、偽造されたり、改ざんされたりする可能性があります。せっかく作成しても紛失したり、捨てられてしまったり、特定の相続人が遺言書をわざと隠したりする可能性もあります。このような自筆証書遺言の問題を解消するための制度が「自筆証書遺言書保管制度」です。この制度では、自筆証書遺言書と、その画像データを法務局（遺言書保管所）で保管してもらうことができます。

◆自筆証書遺言書保管制度のメリット

・紛失や盗難、偽造や改ざんを防げる

法務局（遺言書保管所）で、遺言書の原本と、その画像データが保管されるため、紛失や盗難のおそれはありません。また、遺言者の生存中は、本人以外が遺言書を閲覧できないため偽造や改ざんのおそれはありません。

・遺言書を画像データで閲覧できる

遺言書の原本を保存する際、スキャナーで読み込んだ画像データも一緒に保管されます。保管手続をした遺言書保管所以外でも、全国の遺言書保管所でモニターを使って閲覧ができます。

・検認手続が不要になる

これまでは、遺言者が亡くなった後、自筆証書遺言書を開封する際には、偽造や改ざんを防ぐため、家庭裁判所で検認を受ける必要がありました。この検認を受けなければ、不動産の名義変更や預貯金の払い戻しができません。自筆証書遺言書保管制度を利用すれば、検認が不要となり、相続人等が速やかに遺言書の内容を実行できます。

◆遺言書を保管する手続き

遺言書を遺言書保管所で保管するためには、遺言者本人が、住所地・本籍地・不動産所在地のいずれかの法務局（遺言書保管所）に出向いて、保管の申請手続をします。必要な書類に不足等がなければ原本と、その画像データが保管されます。保管後、遺言者の生前は、本人だけが遺言書を閲覧したり、住所などを変更したり、預けた遺言書を返してもらったりすることができます。

◆留意事項

遺言書保管所では、遺言書の全文、日付、氏名の自書、押印の有無などの様式を確認しますが、記載された内容が有効かどうかの確認はされませんので注意が必要です。遺言書の形式面での注意事項や記載例については、法務省ホームページなどを参考にすることができますが、遺言書保管所では、遺言書の内容や書き方についての質問や相談に応じてもらえません。遺言書の作成に関して不明な点がある場合は、専門家へ相談することをおすすめします。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp

Ranz News

2021年4月 No.81号



わたしたちグループは、心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し、「信頼」される企業、「安心」を与える企業を目指します。

Ranz Group

miniTech
west japan

CONQUEST

アイ

RANZ OFFICE SUPPORT

【関西版】賃貸仲介ランキング2021・トップ10

関西エリアの仲介件数TOP10

トップ10社中5社で件数が減少

『賃貸仲介件数ランキング地方版』では、『賃貸仲介件数ランキング2021』を全国8ブロックに分けて紹介する。第6回は関西エリア。件数を伸ばしたのは10社中3社。一方で、5社が件数を減らした。新たに登場したのは2社、前回からの順位変動があったのは5社だった。

3社が新たにトップ10入り

トップ3社は前回と同じ顔ぶれ。1位は2499件増で2万3523件のジェイ・エス・ピー(京都市)、2位は419件減で1万8706件の京都ライフ(同)、3位は3349件減で1万811件の宅都(大阪市)だった。4位には100件増で7300件のタカラレンタックスグループホールディングス(同)、5位には200件減で6800件の成都不動産(大阪府豊中市)がランクイン。2社とも前回から順位を一つ上げた。前回4位のシティネット(兵庫県神戸市)は、1441件減の6361件で6位。7位は4546件の賃貸住宅センター(和歌山市)、8位は3500件のウィルハウス(大阪府堺市)。前回7位のエム・ジェイホーム(滋賀県長浜市)は、200件減の3000件で9位となった。10位には190件増の2820件で、前はトップ10圏外だったルークスター(兵庫県明石市)がランクインした。(全国賃貸住宅新聞)

順位	前回順位	会社名	所在地	仲介件数	前回の仲介件数
1	1	ジェイ・エス・ピー	京都市	2万3523	2万1024
2	2	京都ライフ	京都市	1万8706	1万9125
3	3	宅都	大阪市	1万811	1万4160
4	5	タカラレンタックスグループホールディングス	大阪市	7300	7200
5	6	成都不動産	大阪府豊中市	6800	7000
6	4	シティネット	兵庫県神戸市	6361	7802
7	-	賃貸住宅センター	和歌山市	4546	-
8	-	ウィルハウス	大阪府堺市	3500	-
9	7	エム・ジェイホーム	滋賀県長浜市	3000	3200
10	圏外	ルークスター	兵庫県明石市	2820	2630

今月のTopics

- ◆【関西版】賃貸仲介ランキング2021・トップ10
- ◆自筆証書遺言書の保管制度
- ◆コロナ禍で変化した賃貸業界の現状とは



【2021年】コロナ禍で変化した賃貸業界の現状とは？

2020年3月頃から流行した新型コロナウイルス。その影響は、賃貸業界にも及んでいます。入居希望者が望む設備の変化やコロナ禍によるオンラインを活用した新たな賃貸仲介の手法など賃貸業界でもさまざまな変化が起きました。今回は、そんなコロナ禍での賃貸業界の変化についてお伝えいたします。

1. コロナ禍で変化した賃貸業 | 2020年人気設備ランキング

コロナ禍に突入した2020年、人気設備ランキングに若干の変動がありました。「単身者物件」におけるこの設備がなければ決まらないランキングで前年より上がったものがあります。

ガスコンロ(二口、三口コンロ)・浴室乾燥機・システムキッチン・防犯カメラ

ガスコンロは、前回11位から9位にランクアップしております。おうち時間が増えたことにより、自宅で料理をする機会が増え、コンロが二口、三口と多い方が良いと思っている方が増加しランクアップした可能性が考えられます。「ファミリー向け物件」におけるこの設備がなければ決まらないランキングでは、以下の設備がランクアップしました。

備え付け照明・宅配ボックス・浴室換気乾燥機・ウォークインクローゼット

ファミリー層は、必須の設備に加え、あると嬉しい設備がプラスワンポイントあることで、入居を最終的に決める可能性がありそうです。

【この設備がなければ決まらないランキング】

単身者向け物件			ファミリー向け物件		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	室内洗濯機置き場	1	→	室内洗濯機置き場
2	→	TVモニター付きインターフォン	2	→	独立洗面台
3	→	インターネット無料	3	→	追い炊き機能
4	→	独立洗面台	4	→	TVモニター付きインターフォン
5	→	洗浄機能付き便座	5	→	洗浄機能付き便座
6	→	エントランスのオートロック	6	→	インターネット無料
7	→	備え付け照明	7	→	システムキッチン
8	→	宅配ボックス	8	→	ガスコンロ(二口・三口)
9	↑(前11)	ガスコンロ(二口・三口)	9	→	エントランスのオートロック
10	↑(前16)	浴室換気乾燥機	10	↑(前11)	備え付け照明

2. コロナ禍で変化した賃貸業界 | テレワークによるインターネット無料物件の需要と供給の増加

コロナ禍で必須となったインターネット環境

新型コロナウイルス感染拡大前から空室対策の一つであったインターネット無料物件。2021年1月の調査では、4物件に1物件はインターネット無料物件となっています。新型コロナウイルス感染拡大防止対策による企業のテレワーク導入や大学生のオンライン授業化など自宅にインターネットをつなぐことが必要不可欠となりました。これにより、インターネット無料を必須項目で探す入居希望者が増えていることが考えられます。

インターネットの回線速度も今後求められるか

インターネット無料物件が4物件に1物件のということで当たり前になってきましたが、今後はある程度の回線速度も求められる可能性があります。テレワークやオンライン授業は、Zoom等のビデオ通話使用して行うことが多いので、ある程度の回線速度がなければ快適に仕事や授業を受けることが難しくなります。今後は、お部屋探しの際に、どの程度の回線スピードであるか問い合わせが来る可能性も出てくるでしょう。回線速度を考慮した物件探しが主流になるかもしれません。



3. コロナ禍で変化した賃貸業 | 賃貸仲介のオンラインを活用した手法とは？

IT重説

コロナ感染対策に伴い、ビデオ通話による重要事項説明、「IT重説」を導入する企業も増えております。IT重説は、2017年10月1日から運用を開始していますが、コロナ禍によって採用する不動産会社が増えてきました。コロナ対策の一つとして、IT重説は重要な役割を担ってくると思うので、物件管理を任せる際、IT重説実施可能としている不動産会社かどうか確認する必要もありそうです。

オンライン内見

最近広告などで、「オンライン内見可能」と謳う不動産会社も増えてきております。特に、HP等でオンライン内見▶電子申込▶IT重説という流れで実施している不動産会社が多くなっています。VRによるバーチャル



内見を導入することで、現地内見をする手間がなくなったり、現地内見が必要な人でもある程度数を絞って内見することが可能になるので、新型コロナウイルスの感染リスクを下げることができます。実際にお店や物件に行かなくてもオンライン内見や重要事項説明、契約ができれば、入居希望者にとっては嬉しいでしょう。オンラインでの対応ができれば安心安全な状態でお部屋の引き渡しまで可能に

4. コロナ禍による柔軟な対応ができるかが賃貸経営成功の秘訣

コロナによる影響によって、行動の制限や三密の回避など、もう少し続くことが予想されます。この際に、不動産会社も賃貸オーナー様も柔軟な対応ができるかどうかで、今後の賃貸経営が変わってくるかと思えます。実際に、オンライン化に取り組んだ不動産会社が2020年も仲介件数を維持または増加している傾向も見られています。不動産会社及び賃貸オーナー様がコミュニケーションをとって最善の賃貸経営ができれば、今後も安定的な収益の確保や満室経営が実現できるかと思えます。これからもコロナ禍をどのようにして新しいことに取り組むかを考えることが賃貸経営を成功させる秘訣になるでしょう。