



平成29年11月10日  
Vol. 157

発行所 加来不動産株式会社  
 発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同  
 小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一  
 (〇九三)九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

### 遺言書をのこすタイミング

### いろいろな秋みつめました♪

「秋」と言えばさまざまなキーワードが浮かびますよね。「読書の秋」「スポーツの秋」「行楽の秋」「味覚の秋」。わたしは断然「味覚の秋」です♪この時期心待ちにしているのは新米です！アツアツの炊き立てのお米がやっぱりサイコーだと思います♪

### ■まず誤解していないかの確認

配偶者や子どもから「遺言書を書いてほしい」と言われると、どうしても後ろ向きなイメージをおおくいらっしやいます。それはおそらく、「もう死んでくれないよ」と言われた気になってしまいうからではないでしょうか。これは誤解です。



### Q、「親に遺言書を書いてもらうタイミングってあるのでしょうか？」

わたしは兄弟が三人いるのですが、父親が賃貸物件を二棟所有しています。父はその賃貸物件を長男であるわたしに相続してほしいと口頭では話しますが、きちんと書面にしたほうがトラブルになりにくいから、遺言書を書いてほしい、と伝えるのですが、残そうとしません。書いてもらうタイミングってあるのでしょうか。

### A. 遺言書について、まず、誤解がないように丁寧に説明してみたいかがでしょうか

また「遺書」と「遺言書」を混同している方も見受けられます。「遺書」とは、法律的な制約はうけず、亡くなることを前提に、家族や関係者に自分の想いを手紙にのこすことです。

一方で「遺言書」とは、民法という法律により、厳格に定められている法律文書のことです。

また、自分で築いてきた財産、あるいは引き継いできた大切な財産を、自分の意志で自由に家族やお世話になった人に配分できるもので、「争統」を「爽統(相統)」にできるものであり、自分の意志で法律を変えることができるものです(法定相続分を変えることができるという意味)。

### ■遺言書をのこすタイミング

まずは上記にあげたような誤解がないかを確認したうえで、遺言書を書くのこしてもらうとよいと思います。

またそのタイミングですが、先に申し上げますと、正解はありません。ありませんが、経験上で申し上げるとすれば

「賃貸物件などの追加融資を受けるとき」

「友人、知人、親族のかたの訃報を耳にしたとき」

「体調を崩したとき(本来は元気づなうちに残すことが大切です)」

「不動産の売却、あるいは購入したとき」

「相続人の結婚、出産、離婚などの環境変化があったとき」

「相続人のうち一人に多額の贈与などの金銭授受をするとき」など

### ■まとめ

まず大前提として、遺言書を書くことは後ろ向きなことではなく、前向きな行動であることをご家族で共通認識としてください。



### 突撃！となりの賃貸管理業務

今回は「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まるランク」についてです。

今年7月に、このコーナーで「入居者に支持される設備」と題して「宅配ボックス」の需要についてふれましたが、先ごろ業界紙「全国賃貸住宅新聞10月号(H29・10・16)」発行分で、全国約400社の不動産業者からのアンケートに基づき、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まるランク」が発表されました。

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」TOP10	
単身者向け	ファミリー向け
1位 インターネット無料	1位 インターネット無料
2位 エントランスのオートロック	2位 エントランスのオートロック
3位 <b>宅配ボックス</b>	3位 <b>追いだし機能</b>
4位 ホームセキュリティ	4位 <b>宅配ボックス</b>
5位 ウォークインクローゼット	5位 システムキッチン
6位 浴室換気乾燥機	6位 ホームセキュリティ
7位 TVモニター付きインターホン	7位 浴室換気乾燥機
8位 独立洗面化粧台	8位 ガレージ
9位 防犯カメラ	9位 ウォークインクローゼット
10位 システムキッチン	10位 エコキュート(電気)

### 宅配ボックス需要が圏外から急浮上

この不動産業者の目線(入居希望者と多く接する)でも、「宅配ボックス」の躍進が目立ちました。皆さんの周りの物件の設備はどうでしょうか?

《編集 加来》

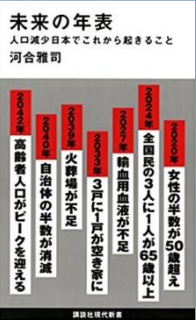
《資産管理部 西村》



柴田の

## 先月のグッときた本の紹介

### 『未来の年表』



著者：河合雅司  
出版：講談社

日本において、今後起きるとされることが年表形式に解説されている本書。

私が興味深く感じたことは、人口減少と水道事業の関係についてです。要約すると、日本の水道管は敷設後50年を超えようとしており、維持・更新コストが非常に大きい。しかし人口が減ることによって利用者が減っている。しかも節水型家電の普及もあり、このままでは水道事業の収入は確実に減っていく。値上げは必須。その前に公費でやりくりしようとしても人口減により税収増加も見込めず、、、という悪循環に陥るようです。

本書でもコンパクトシティ政策の意図を感じることができました。逆に言えば、こんな状況が予測されるのなら、コンパクトシティ止む無しという風に、私自身改めて感じることができました。

## ひとこと不動産業界

“住宅性能調査の結果は貸貸も説明義務”

2018年4月の改正宅建業法は、売買仲介だけではなく、賃貸仲介時にも住宅性能調査（インスペクション）の有無や調査概要を書類に記入し、説明しなければなりません。まだ“住宅性能調査（インスペクション）”という言葉自体、家主さまに浸透していませんが、これから頻りにでてくることになると思います。

## ウチ。こんなことやってます

加来不動産では、約一ヶ月かけて、事務所の改装をしてみました。

今回改装するにあたり、「今まで以上に、お客さまに気持ちよく居てもらいたい、来店していただきたい」「リラクゼーションとして、ゆっくりお話しして頂ける空間作り」をコンセプトに行ってみました。改装期間中は、皆さまにもご不便をお掛けすることもございましたが、無事に改装オープンとなりました♪



お客さまから、「とても明るくなり良い雰囲気ですね。」「おいしいコーヒー飲めるの?」とうれしいお言葉をかけていただいています。

お客さまにとって、居心地のよい会社、安心してご相談していただけるよう、おもてなしの心をスタッフ一人一人が持ち続けていきたいと思っています。「どんな風にならなかな?」と気になる方、お気軽に足を運んでください。スタッフ一同心よりお待ちしております。

副委員長 加来ゆかり

## 井料隆彦の感動体験

今年の十月で、わたしたち夫婦は結婚して九十四年となりました。毎年、結婚記念日にはできるだけ夫婦で食事に出かけることにしています。

ここ最近では、わたしたちが大好きな焼き鳥屋や焼き肉屋などでお酒を飲んだり、リーズナブルで美味しいものをいただいたりしていたのですが、今年は少し趣向を変えて「いつもは行かないお店」に行ってみようかな、と思い立ちました。

そうは言っても、どんな店がいいのかそもそもわかりません。こうなったらまわりの人たちの力を借りよう!という事で、同僚の今井さんに相談してみました。

うれしいことに、親身になって相談に乗ってくれ、一軒の鉄板焼き屋さんを紹介してくれました。

どんな雰囲気のお店だろう、ビックリするほど高かったらどうしよう! (笑) などといういろいろと思いを巡らせながらワクワクとその日をまわっていました。記念日の食事の日、妻にはどんな店に行くのかはまったく伝えていなかったので、妻もその晩の食事をとても楽しみにしているようでした。

暗くなり、とうとう食事の時間です。お店に入ってみると、とても素敵な雰囲気のお店です。おかけられた店長さんの笑顔もとてもすばらしくて、それだけで「このお店で良かったな!」と思えました。



一本のシャランパンが出てきました。今井さんのご主人から私たちが夫婦へのプレゼントでした。本当に嬉しくて、ふたりでニコニコと笑いながら美味しいシャランパンをいただきました! その後にいただいた野菜も魚も肉もとても美味しくて、わたしたちは最後まで笑顔で食事を楽しむことができました。



今年の記念日の食事がいつも以上に楽しかったのは、まわりの人たちの温かい気持ちを受け取ることができたからだと思います。

わたしたち夫婦も、まわりの人たちにこんな気持ちを与えられるような人になっていきたいと改めて思いました。

《井料 隆彦》