

不動産オーナーのための法律知識

～賃貸借契約から相続法まで～



**MASS
PARTNERS**

LAW FIRM

MASSパートナーズ法律事務所
弁護士 清水 修

第1部 賃貸借契約

不動産賃貸に関する法律知識はどの程度必要か？

① 自力運営型

- 不動産は完全自己管理
- 確定申告も自己申告
- 弁護士にはトラブル時にスポットで依頼するのみ
→十分な法律知識を身に付けておく必要性

② ハイブリッド型

- 不動産管理は外注
- 確定申告も外注
- 弁護士には契約時とトラブル発生時のみ依頼
→相応の法律知識を身に付けておく必要性

③ 完全外注型

- 不動産管理会社、税理士
- 弁護士
→一応の法律知識を身に付けておく必要性
- その他(仲介会社、コンサル、司法書士、建築会社等)

知っておく必要のある法律の分野は？

民法
(相続を含む)

借地借家法

建物の区分所有等に関する法律

消費者契約法

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

その他(個人情報保護法、宅建業法、建築基準法、消防法、廃棄物処理法、騒音防止条例、保険法、税法、登記法、農地法等々)

賃貸借契約の重要知識—契約書—

賃貸住宅標準契約書

特約における留意事項～賃貸人に有利な特約

- ・通常損耗や経年変化の修繕にかかる費用を賃借人に負担させる特約
- ・賃貸借契約を更新する際の更新料についての特約
- ・賃貸人が負担する不動産の修繕義務を回避する特約
- ・造作買取請求権を排除する特約
- ・有益費償還請求権を排除する特約
- ・賃料を増額できる場合についての特約 等

賃貸借契約の重要知識—修繕—

修繕義務の範囲

原則：賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

例外：① 賃借人の責めに帰すべき事由による場合
② 特約により「軽微な修繕」を除外した場合

軽微な修繕の取り決め

畳表の取替え・裏返し、ヒューズの取替え、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、電球・蛍光灯の取替え、給水栓(パッキン)の取替え、排水栓(パッキン)の取替え等

賃貸借契約の重要知識—解除①—

賃料の滞納(本来的債務の不履行)

信頼関係破壊理論: 賃貸借契約において、契約違反があっても、それが当事者間の信頼関係を破壊する程度に至らない限り、契約解除は許されないとする判例法理

用法順守義務違反(付随義務違反)

賃借人の用法遵守義務違反が、当事者間の信頼関係を破壊する程度に至ったと認められること

- ・違反行為の内容・態様(無断転貸、用途違反、騒音等)
- ・違反の継続性・反復性
- ・是正の可能性
- ・貸主への損害の程度
- ・契約経過・関係 等を総合考慮して決せられる。

賃貸借契約の重要知識—解除②—

用法順守義務違反(付随義務違反)

- ・使用目的と異なる利用
- ・許可なき増改築等
- ・ペット禁止規定違反
- ・迷惑行為(騒音・振動・悪臭等)
- ・その他ルール違反・マナー違反(石油ストーブ使用禁止、喫煙禁止、ごみ出しのルールの徹底等)

賃貸借契約の重要知識—賃料増減額請求—

賃料増減各請求権の発生要件

- ① 土地もしくは建物に対する租税その他の負担の増減
 - ② 土地もしくは建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動
 - ③ 近傍同種の建物賃料と比較して、賃料が不相当となったとき
- ※ 当事者間の個人的な事情の変化であっても、当事者が当初の賃料額決定の際にこれを考慮し、賃料額決定の重要な要素となったものであれば、これを含むものと解するのが相当(最判平成5.11.26)

賃貸借契約の重要知識—明渡しと立退料—

明渡し請求を根拠付ける正当事由の考慮要素

当事者双方の土地使用の必要性

従前の経過

利用状況

財産上の給付

賃貸借契約の重要知識—原状回復義務—

賃借人が原状回復義務を負わない場合

- ・賃借人の責任によらない損傷
- ・通常損耗による損傷（借主の通常の使用により生ずるキズ・汚損等）
- ・経年劣化による損傷（年数の経過や自然現象により品質・性能が劣化、低下するもの）

第2部 相続

なぜ、相続で揉めるのか。

1. 相続は資産を巡る「争いの火種」であるという側面
2. 相続人側の経済的な事情
3. 相続人の期待したものと相続の結果に対するギャップ(不意打ち)
4. 相続人間の人間関係・・・兄弟は他人の始まり
5. 相続人の個人的な感情
6. 相続財産の特徴
7. 相続人間の不公平感
8. 情報の格差
9. 内縁の配偶者の存在
10. 予期せぬ相続人の存在



親族が争続で揉めないためにすべきこと

- ① 遺言書の作成
- ② 遺言書の内容に係争の火種を作らないこと
- ③ 親族とのコミュニケーション
- ④ 専門家への相談

遺産分割の基本

遺産分割の基本的ステップ

1. 相続人の確定
2. 相続財産の範囲の確定
3. 相続財産の評価
4. 特別受益
5. 寄与分
6. 具体的相続分の確定
7. 遺産分割方法の確定

遺産分割の基本

1. 相続人の確定

- ・被相続人の出生から死亡までの全ての戸籍謄本が必要
 - ・相続人全員の戸籍謄本も必要
- 上記情報をもとに相続関係図を作成する。

遺産分割の基本

2. 遺産の範囲の確定

- 所有していた資産及び負債のリスト化
- 不動産は、登記簿謄本や名寄帳、固定資産税の明細書などで確認
- 預金通帳の履歴から資産がわかる他、その他資産負債も明らかになる

遺産分割の基本

3. 特別受益の有無

特別受益とは、特定の相続人が遺贈や生前贈与により被相続人から受けた特別の利益のことである。

例えば、生前、被相続人の息子が事業を始めるための事業資金として1000万円の贈与を受けている場合等である。

特別受益者は、民法903条1項で「共同相続人」とされているため、相続人の配偶者、子、孫に対する贈与は原則として特別受益にあたらぬ(千葉家一宮支審平3.7.31家月44.4.47)。

遺産分割の基本

4. 寄与分の算定①

寄与分とは、共同相続人中に、

- ①被相続人の事業に関する労務の提供または財産上の給付
- ②被相続人の療養看護
- ③その他の方法により被相続人の財産の維持または増加について特別の寄与

をした者があるときは、その寄与分を相続に反映させる制度。

具体的には、遺産総額から寄与分を控除したものを相続財産として、これに法定相続分で各人に分割した後で、寄与者に対して、控除した寄与分を加算させて最終的な相続分を定めることとなる。

遺産分割の基本

4. 寄与分の算定②

- ・子から被相続人たる親に対する療養看護は、直系血族間の扶養義務があることから、単に親の療養看護をしていたというだけでは特別の寄与とは認められず、それに加えて何らかの事情が必要となる。例えば、本来ならば被相続人の費用で看護人を雇わなければならなかったはずのところ、相続人の看護のおかげでその費用の支出を免れたという事情が必要
 - ・単に親の世話をしていたというだけでは特別の寄与とはいえない
- ex)被相続人に居住する家屋・宅地以外には資産も収入もなく、それらを売却すれば扶養を受けなくて済むが、相続人の一人から生活費をもらっていたために売却をせず資産が維持された場合に寄与分が認められた

遺産分割の基本

5. 相続財産の評価

(1) 不動産の評価

- ・土地の評価
- ・建物の評価

(2) 動産の評価(美術品の鑑定)

(3) 非上場株式の評価

- ・配当還元方式
- ・簿価純資産方式
- ・収益還元法

遺産分割の基本

6. 遺産分割方法の確定

- ・相続税の支払いが生じる場合、手出しになると困るという理由から実家の土地の他に預貯金が欲しいというケースが多い
- ・預貯金は相続のそうした問題に対応できる柔軟性ある資産であるため、分割の際には調整弁として用いられることが多い
- ・売却方法も管理方法もわからないような僻地の土地は相続したがない人もいて、これを押し付けることが無用な紛争を招くことがある
- ・公平性を担保するため、法定相続分にしたがって、共有持分を取得させた後で、売却を進めて、売れたことで得られた収益を法定相続分にしたがって分割することも可能

遺産分割の基本

7. 小括

以上検討してきたことからわかるように、相続に関する紛争解決は、相続人間で紛争が発生する火種を有しており、遺言がないまま、相続が発生すると、弁護士に相談しなければならなくなり、場合によっては5年以上争い続けることもある。

また、弁護士費用も相応に発生してしまうことになる。こうした経済的負担や紛争の負担を回避するためには、事前にしっかりと遺言を作成しておくことが重要である。また、家族間の人間関係を悪化させないためにも、遺言の作成は重要である。

しかしながら、遺言は、自分の死と向き合う作業になるため、通常あまり作成に気乗りがしないものである。

そこで、以下では、自筆証書遺言の簡単な作成方法について、記載する。

明日にでもできる！自筆証書遺言作成！

自筆証書遺言作成の心構え

- ・「1通もないのと1通あるのとでは天と地の差がある！」ということを知覚
- ・認知症はいつなるか自分では予測できない！
- ・とにかく1通作る！
- ・後で書き直せる！
- ・色々身構えない。良いものを作ろうと思うと時間がかかる。
とにかく1通作る！
- ・シンプルでよい！
- ・できる限り揉めない内容にする

明日にでもできる！自筆証書遺言作成！

自筆証書遺言作成上の留意点

- ・エンディングノートは法律上無効であるので、自筆証書遺言を作る
- ・自筆証書遺言の作成上のルールを守る
- ・財産が多く、それを複数の人に配分しようとする場合、財産目録だけは税理士や弁護士に作ってもらうと便利(後述)
- ・遺留分を侵害しないようにする

明日にでもできる！自筆証書遺言作成！

自筆証書遺言作成後の留意点

- ・1度作った自筆証書遺言の内容がそれで問題ないと思ったら、公正証書遺言を作成するか、法務局に自筆証書遺言を預かってもらう。
- ・公正証書遺言は、公証役場で遺言書を作成するものであり、遺言書の有効性について、公証人が確認をした上で作成されるものであるため、有効性が高いと言われている。他方で、作成には手間がかかる。
- ・自筆証書遺言書保管制度は、法務局が遺言書を預かり、死亡後に遺言者が指定した者に遺言書を保管していることを通知してくれる制度である。遺言書を自宅保管している場合、誰にも見つけられないこともあり、その他盗難、紛失、相続人による破棄のおそれがあるが、この制度を活用すれば、そうした事態を防ぐことができる。

明日にでもできる！自筆証書遺言作成！

自筆証書作成上のルール

- (1) 「遺言者が、その全文、日付及び氏名を自書し、これに印を押さなければならない」(民法968条1項) → 全て、自書するというのが原則。
- (2) 例外：財産目録をパソコンで作成する場合(民法968条2項。平成31年改正)
 - ・自筆証書遺言の本文に「相続財産の全部又は一部の目録」(財産目録)を添付するときは、パソコン入力した財産目録に署名・押印をすればよい。

具体的には、「自書によらない財産目録を添付する場合には、その毎葉(自書によらない記載がその両面にある場合にあつては、その両面)に署名押印をしなければならない。」こととなる<参考資料>。
- (3) 訂正の仕方(民法968条3項)<参考資料>
 - ・訂正の仕方は複雑であるため、新たに書き直した方がよい。

明日にでもできる！自筆証書遺言作成！

自筆証書作成上のルール＜参考資料＞

・出来上がった自筆証書遺言は、まずは封筒に入れる。

この場合、封筒に

①自筆証書遺言であること

②自分の氏名

③封印の日時

を書いた上で、封をした部分に押印をする。その上で、「私の死後に家庭裁判所の検認を経て開封すること」という趣旨の記載することが多い。ただし、これは特段法律に定められたものではないため、封をしていなくても遺言としては有効である。

全て自署した遺言書のサンプル

文書名

遺言書

- 1 私は、私の所有する別紙目録第1記載の不動産を、長男甲野一郎（昭和〇年〇月〇日生）に相続させる。
- 2 私は、私の所有する別紙目録第2記載の預貯金を、次男甲野次郎（昭和〇年〇月〇日生）に相続させる。
- 3 私は、上記1及び2の財産以外の預貯金、有価証券その他一切の財産を、妻甲野花子（昭和〇年〇月〇日生）に相続させる。
- 4 私は、この遺言の遺言執行者として、次の者を指定する。
住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇
職 業 弁護士
氏 名 丙山 太郎
生年月日 昭和〇年〇月〇日

平成31年2月1日

日付

住所

住所 東京都千代田区霞が関1丁目1番1号

氏名

甲野太郎

印

押印

昭和〇年〇月〇日生

生年月日

「私は、【対象物】を、【続柄】【氏名】【生年月日】に相続させる。」と記載する。

- ・法定相続人に対して相続させるときは、「相続させる」と記載する。
- ・法定相続人以外の者に対して、取得させようとするときは、「遺贈する」と記載する。

残りは、全てというときは、特定のものを特定の人に相続させる旨の記載をして最後に「その他一切の財産」を記載する。

遺言の内容に従ってその執行を行う遺言執行者を選任しておくスムーズ。規定がない場合は、裁判所で遺言執行者を選任しなければならない、時間がかかってしまうこともある。

その他遺言書の条項のサンプル

第〇条 私は、私所有の現金・下記預貯金並びにその他一切の金融資産を、遺言執行者において換価のうえ、その換価金から私の一切の債務を弁済し、かつ、遺言の執行に要する費用を控除した残金を次の者に、次の割合で相続させる。

- ① 長男A(昭和〇年〇月〇日)に3分の2
- ② 次男B(昭和〇年〇月〇日)に3分の1

記

赤色銀行 大井支店
普通預金 口座番号△△△△

青色銀行 大井町支店
普通預金 口座番号△△△△

赤白信用金庫 城南支店
当座預金 口座番号△△△△

ゆうちょ銀行
①通常貯金 記号・番号:△△-△△
②定額貯金 記号・番号:△△-△△

・死亡時に預金残高がいくらだかわからないことから、割合で記載することが多い。

・金融資産は流動性があるため、負債をすぐに返すための原資になることから、債務を弁済して分配すると記載することが多い。同様に遺言の執行に要する費用もここに含ませることが多い。

預金口座は、銀行名・支店名・普通/当座等の種別・口座番号の情報を記載する。
ゆうちょ銀行の場合記号や番号で特定できる。

その他遺言書の条項のサンプル

第1条 私は、別紙目録1記載の土地建物は、長男A(昭和○年○月○日)に、相続させる。

第2条 私は、別紙目録2土地及び同目録●記載の絵画を次男B(昭和○年○月○日)に、相続させる。

第3条 私は、上記資産を除くその他一切の金融資産は、次男Bの遺留分額に満つるまで配分し、残部はすべて長男Aに相続させる。

第4条 長男Aまたは次男Bが私より以前に死亡した場合には、それぞれに相続させるとした財産を、その子供に相続させる。

第5条 私は、〇〇家の祖先の祭祀を主催する者を長男Aと定める。

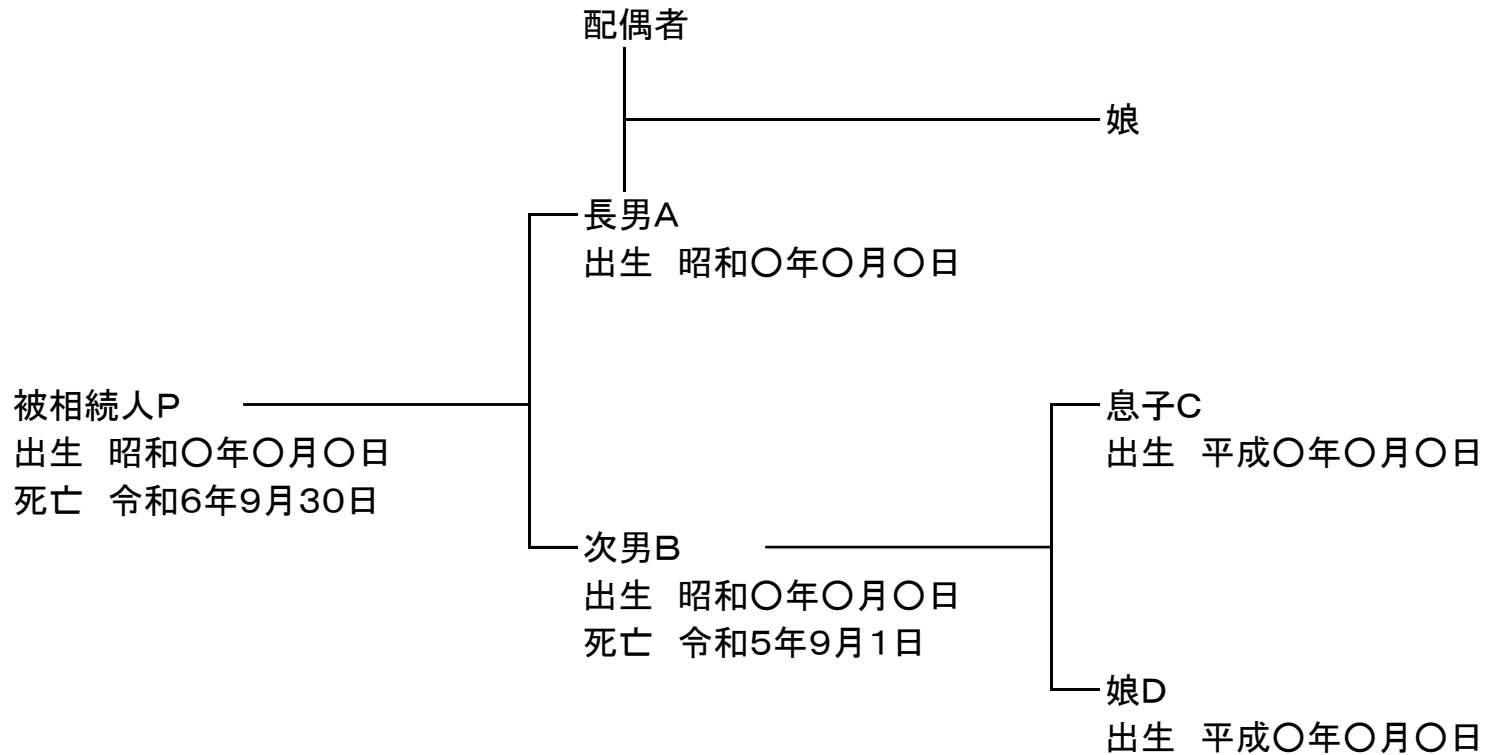
2 〇〇家の系譜、祭具及び墓の所有権並びに墓地の使用権は、長男Aが取得する。

長男Aにしか相続させるつもりがなかったとしても、遺留分は守られることから、長男Aにすべてを相続させる旨の遺言はNG。その場合には、次男Bには、遺留分の限度で相続させるという趣旨を表すために、このように記載する。

予備的遺言と言われるもの。仮に、自分よりも相続させようとしている者が先立つ可能性がある場合には記載が必須。他方で、交通事故等何があるかわからないので、規定しておいた方がよい。

祭祀主催者及び祭祀承継者を指定する場合の例

<参考> 相続関係図



<参考>財産目録のサンプル(法務省HP参照)

2 別紙目録(署名部分以外は自書でなくてもよいものとする。)

物 件 等 目 録	
第1	不動産
1	土地
所 在	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目
地 番	〇番〇
地 積	〇〇平方メートル
2	建物
所 在	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇
家屋番号	〇番〇
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 〇〇平方メートル 2階 〇〇平方メートル
3	区分所有権
1	棟の建物の表示
所 在	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇
建物の名称	〇〇マンション
専有部分の建物の表示	
家屋 番号	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番の〇〇
建物の番号	〇〇
床 面 積	〇階部分 〇〇平方メートル
敷地権の目的たる土地の表示	
土地の符号	1
所在及び地番	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇
地 目	宅地
地 積	〇〇平方メートル
敷地権の表示	
土地の符号	1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	〇〇〇〇〇分の〇〇〇
第2	預貯金
1	〇〇銀行〇〇支店 普通預金
口座番号	〇〇〇
2	通常貯金
記 号	〇〇〇
番 号	〇〇〇

1/2 甲 野 太 郎 (印)

複数枚にまたがる場合は頁数を書き、各頁に署名・押印

自署とする

押印

<参考>通帳や登記簿謄本を利用した財産目録の作成方法

別紙二 **別紙の番号を振る**

普通預金通帳 ○銀行
○支店

お名前
法務五郎様

店番 ○○ 口座番号 ○○○

※ 通帳のコピー

法務五郎

自署とする **押印**

複数枚にまたがる場合は頁数を書き、各頁に署名・押印

1/2

- ・金融機関名
- ・支店名
- ・普通／当座等の種別
- ・口座番号
- ・名義人

が分かる頁の写し

別紙三 **別紙の番号を振る**

様式例・1

表題部 (土地の表示)	課税 [有/无]	不動産番号 00000000000000
地積番号 [有/无]	境界特定 [有/无]	
所在 特別区南都町一丁目		[宗地]
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地積 300.00 ㎡
源泉及びその付付 (登記の日付) 平成20年10月14日		
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
権利番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
権利番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	定期借上げ	平成20年11月12日 第807号	定期 平成20年11月14日金融機関貸付目録 設定 貸付額 金4,000万円 利率 年2.60% (年3.65日割計算) 償還金 年1.4・5% (年3.65日割計算) 借付主 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 貸付相手 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南都銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 当部4番2340号

共同担保目録			
記号及び番号 当部2340号	課税 平成20年11月12日		
番号	担保の目的である権利の課税	順位番号	手 順
1	特別区南都町一丁目1001番の建物		(宗地)
2	特別区南都町一丁目1001番の建物		(宗地)

法務五郎

自署とする **押印**

複数枚にまたがる場合は頁数を書き、各頁に署名・押印

1/2

34

<参考> 遺言書の訂正方法 - 複雑なので書き直しを推奨します

※ 下記遺言書等は、法務省のHPに掲載されております。

<p>参考資料</p> <p style="text-align: center;">遺言書</p> <p>一 長女花子に、別紙一の不動産及び別紙二の預金を相続させる。</p> <p>二 長男一郎に、別紙三の不動産を相続させる。</p> <p>三 東京和男に、別紙四の不動産を相続する。 <small>(株式印)</small></p> <p style="text-align: center;">平成三十一年二月一日</p> <p style="text-align: center;">法 務 五 郎 (印)</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;">上記三中、二字削除二字追加 法 務 五 郎</div> <p style="text-align: center;">(注)「行書体」で記載している部分は自書。</p>	<p>別紙一</p> <p style="text-align: center;">目 録</p> <p>一 所 在 東京都千代田区霞が関一丁目 地 番 ○番○号 地 目 宅地 地 積 ○平方メートル</p> <p style="text-align: center;">霞が関 (印)</p> <p>二 所 在 東京都千代田区九段南一丁目○番○号 家屋番号 ○番○ 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺2階建て 床 面 積 1階 ○平方メートル 2階 ○平方メートル</p> <p style="text-align: center;">法 務 五 郎 (印)</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;">上記二中、三字削除三字追加 法 務 五 郎</div>
---	--

訂正箇所へ押印

・訂正箇所の指示等
・署名

<参考> 遺言書の封印方法

裏面

開封を禁ずる
この遺言書を、遺言者の死後遅滞なくこのまま家庭裁判所に提出して検認を受けること。
家庭裁判所以外で開封すると過料に処せられるので注意すること。

令和〇年〇月〇日
遺言者 清水太郎

表面

遺言書在中