

むずかしい相続税を簡単にわかってもらうための相続専門レポート

# 相伝 -souden



----- このレポートを読んでいただきたい方 -----

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 相続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方
- 相続を経験したことがない方

**2021.7.20 vol.103**

**1** 消費者契約法判決！あなたは事業者？？それとも消費者？？

**2** 遺言に書いても意味がないことがあるの？！

**3** 自筆証書遺言書は保管制度の利用がおすすめです！

◆ 「相続アドバイザーのつぶやき通心」

※このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家（税理士・公認会計士等）にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。

《発行》 相続手続きお悩み解決センター

税理士法人 上坂会計／株式会社 ライフデザイン研究所  
福井県福井市江守中 2 丁目 1312 番地

TEL : 0120-939-243 FAX : 0776-36-8245

URL : <http://souzoku.uesaka.ne.jp/> MAIL : [soden@uesaka.ne.jp](mailto:soden@uesaka.ne.jp)



# 消費者契約法判決！ あなたは事業者？？それとも消費者？？

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

消費者契約法とは、消費者が事業者と契約をするとき、両者の間には持っている情報の質・量や交渉力に格差があります。このような状況を踏まえて消費者の利益を守るため、平成 13 年 4 月 1 日に消費者契約法が施行されました。同法は、消費者契約について、不当な勧誘による契約の取消しと不当な契約条項の無効等を規定しています。

また、平成 18 年の法改正により消費者団体訴訟制度が導入され、平成 19 年 6 月より運用されており、平成 20 年の法改正では、消費者団体訴訟制度の対象が景品表示法と特定商取引法に、平成 25 年の法改正では、食品表示法に拡大されました。

さて、2014 年 4 月 24 日に、東京地裁は以下の判決を下します。

静岡市の公務員 A さん。

ファストフード店で「投資マンション・・・人気の高い吉祥寺にも近く・・・場所的に良い」と営業され、

1,830 万円、内頭金 100 万円で購入。すぐに 2 物件目 2,910 万円、頭金 200 万円。2 年後に 3 物件目 1,860 万円、頭金 190 万円。3 物件目は、信用の高い公務員でも、銀行が手を出さないのかノンバンク借入。

合計で、6,600 万円。ローン残高 5,670 万円。

大手不動産仲介業者が評価したら、合計で、3,200 万円から 3,600 万円。

適正市場価格だと説明を受けていないし、将来売却してもローン残債よりも低くなることは考えられず利益が出るとの説明を受けた。消費者契約法違反だから、1,000 万円を返せと訴えます。

皆さんは、この A さん、消費者契約法の対象になると思われませんか？？

答えは、消費者にはあたらないので、消費者契約法の対象にはならないと判決がでました。

その判決の内容は、

「不動産相場は当然に変動が予定され、将来売価を売手に予想させるなど不可能を強いるもの」

「購入時点での市場価格は売手側からすると仕入値にもかかわる情報であって、説明を強いることは売却収益の開示を迫るに等しく商慣習上およそ不合理な要求だ。購入者は、購入判断については十分に可能であり、必要ならば購入者自らが調査すべきものである」

というものでした。

B さんは、投資用のマンションを 3 物件も保有し、もう消費者の立場ではなく、事業者

だとみなされたということです。

しかし、こういう判決もあります。2012年3月27日の判決です。  
通常3,130万円、すぐに契約なら特別2,840万円にしておきますよ。月々の負担はわず  
かだし。」

ワンルームマンション投資にサラリーマンBさんは心が動きます。奥さんに黙ってロー  
ン契約（さらにもう1物件を購入）1か月後、奥さんにばれて、奥さんが調べたら、  
「2,840万円は高すぎ」「安いと思って買ったので、取り消したい」

このケース、Bさんは、消費者契約法の範囲に入るでしょうか？

答えは、このケースでは、契約が**取り消された**のです。つまり、**消費者契約法の範囲に  
入る**ということになりました。

判決は、

「客観的市場価値を提示していない。非現実的なシミュレーションを提示・・・月々の  
小遣いで賄えると誤信させた。」

ということで、取り消しが認められたのです。

通常、このような不利益事実は単なる「不告知」では取り消しできないのですが、「故  
意の不告知」と認定して、取り消したのです。

Aさん、Bさんの判決の違い、おわかりですか？

実は、私にはどうもわからないのです。要は、裁判官次第なのかな？と思いました。

どちらにしても、投資用の賃貸建物などに投資をしようと考えるときには、メーカーの  
話をしっかりと聞き、自分自身でも調べ、決定すること。

もし、現在、数棟以上の投資用の建物等所有しているならば、なおさら、そのことを徹  
底して行うようにしないと、「私は、消費者なので、消費者契約法で助けてください。」  
とは言えないということです。

安易に投資用マンションなどに手をださないように！！





## 2 遺言に書いても意味がないことがあるの？！

Writer 相続アドバイザー／宅地建物取引士 宮司 幸仁

### ◇ 事例

相続無料相談のお客様から、こんなご相談がありました。

「母が先月亡くなりました。母の相続人は、私と兄と妹の3人です。

母は遺言を遺しており、

『長男に不動産を相続させる。次男と妹に預金の1/2ずつをそれぞれ相続させる。』

と記してあるのですが、長男は2年前に既に亡くなっています。また遺言を執行する遺言執行者として長男を指定してあり、こういった場合、どうすれば良いのでしょうか？」

遺言は、相続人に自分の想いを遺す最後のお手紙であり、相続対策としても有効なものとなります。遺言は、意思能力のある元気なうちに作成しておくので、亡くなるまでの期間が長ければ長いほど、遺言作成時と遺言執行時とは状況が変わる可能性があります。

例えば、遺言の中には有価証券の相続が記してあるのに、相続日前（亡くなる前）に有価証券は既に売却されているとか、ご相談にあるように、推定相続人である子が遺言者よりも先に亡くなっている等です。

このケースの場合、遺言で記してある長男が既に他界しているため、法定相続人は長男の法定相続人が加わりますが、長男の法定相続人はこの遺言に記していないので、改めて遺産分割協議書を作成する必要があります。

そうすると財産内容によっては相続争いになるリスクもあり、相続手続きを円滑に進めることが困難になる可能性が出てきます。

そういったことを防ぐためには、定期的に財産内容をチェックし、遺言書の書き直しをするのが良いですが、年々変動する状況に応じて遺言を書き直すのは難しい部分もあります。そこで、あらかじめ遺言作成時に「**予備的遺言**」を作成しておくという方法があります。

### ◇ 予備的遺言とは

予備的遺言とは、遺言作成後の不足の事態に備えて次善の方法を書いておくものです。例えば長男が先に亡くなるケースを考えて

「**長男が遺言者より先に死亡又は同時に死亡した場合は、次男に不動産を相続させる**」という文言を記しておきます。

また、今回の事例では長男が遺言執行者になっているので、遺言執行者を複数指定しておくか、

「**遺言執行者として指定した長男が遺言者よりも先に死亡又は同時に死亡した場合は、次男を遺言執行者として指定する**」

という文言を記しておきます。

そうすれば、事例のように長男が先に亡くなっても、遺言通り次男が遺言執行者になり、不動産を相続することができます。

遺言に書いてある財産が相続日前に既に売却され、残っていない場合は、遺言の撤回があったとみなされ相続することができません。例えば、遺言には有価証券が記してあるが、相続日前に既に売却されていたということになれば、有価証券の相続は撤回されたものと法律上みなされるのです。

#### ◇遺言の必要性

遺言は、核家族化、生涯未婚、離婚歴がある、再婚している、家族とはしばらく連絡をとっていない等、家族の希薄化が進む現代の中で、その価値が年々高まっています。自筆証書遺言、公正証書遺言、エンディングノート等、自分の意志の遺し方は様々ありますので、まずは、私たちのような専門家にご相談して頂き、自分の意志を遺すということを検討して頂きたいと思います。



## 3 自筆証書遺言書は保管制度の利用がおすすめです！

Writer 相続診断士 石田 典子

2020年7月10日より、「自筆証書遺言書保管制度」というものが開始されています。この制度は、遺言者本人が自書により作成した遺言書を、法務局（遺言書保管所）に保管してもらええる制度です。

制度開始前は、自書した遺言書を自分で保管しておかなければならなかったため、せっかく遺言書を遺しても相続人に発見してもらえなかったり、紛失したり、改ざんされるおそれがありました。また、相続発生後は、家庭裁判所にて検認を受ける必要がありました。そんなデメリットを、この保管制度を利用することで解消できます。

#### <保管手続き>

手続きとしては、自書にて書いた遺言書の原本と、法務局に提出するための保管申請書、添付書類として本籍の記載のある住民票の写し（3ヶ月以内のもの）、本人確認書類（顔写真つきのもの）、手数料3,900円（印紙代）を準備し、事前予約をした日時に法務局へ行って申請手続きを行います。

申請当日は、申請書等を提出してから受理され、保管証が発行されるまでに何時間もかかる場合もあるようですので、時間に余裕のある日にご予約いただくことをおすすめします。

また、遺言書の様式は、一般的な正しい遺言書の書き方としての注意点の他に、必要な余白の指定やページ数の記載など、この制度を利用するにあたり気を付けるべき点もありますので、遺言書を書く前に把握しておかれるといいです。

#### <保管後>

保管手続きが終わると、遺言書の原本は法務局に提出してしまいますので、手元には受け取った保管証しか残りません。遺言者が生存中に預けた遺言書の内容を見たいときは、閲覧の請求をすることで遺言者本人のみが見ることができます。（相続人等が閲覧できるのは、遺言者が亡くなっている場合のみ）

もし、預けた遺言書を撤回したい（返してほしい）ときは、撤回書等を提出すれば返還されます。また、保管申請時以降に氏名や住所等に変更が生じたときは、変更の届出をする必要があります。

#### <相続発生後>

遺言者の相続が発生した後は、相続人等が法務局にて「遺言書保管事実証明書」の交付請求を行うことで、遺言書が保管されているかどうかを確認することができます。

保管されている事実が確認でき、その内容を見るためには、別途、「遺言書情報証明書」の交付請求が必要です。これにより、遺言者が預けた遺言書が証明書として発行され、登記や各種相続手続きに使用することができます。

（これらの証明書の交付請求ができるのは、相続人、受遺者等、遺言執行者等、左記の親権者や成年後見人等の法定代理人に限られます）

この遺言書保管制度の利用状況としては、制度開始の2020年7月から2021年5月までに累計19,443件の申請が出ており、月に2,000件前後の申請があるようです。（法務省HPより）

年間約100万人、月約8万人ほどが死亡とすると、その内約2.5%の人が利用していると考えられます。また、保管されていた遺言書の遺言書情報証明書の交付請求があった件数は累計253件。制度開始から1年もたたないうちに、保管制度を利用された遺言者の1.3%の人が亡くなり、その相続人等が交付された証明書を手続きに利用しています。自宅には亡くなった家族の遺言書がないと思っても、公証役場や法務局に保管されている可能性もありますので、相続手続きに入る前に確認してみるといいですね。

近年は、ご相談いただくお悩みを解決するために、遺言をおすすめするケースも増えてきているように感じます。確実な方法としては公正証書遺言がおすすめですが、費用負担や内容によっては、自筆証書遺言書を希望される方もいます。

ご自身だけで遺言書を書くとなると、書き方が正しいのか？内容としてこれでいいのか？手続きがよくわからないという不安もあると思いますので、私どものような専門家にご相談いただければ、お客様の思いをお聴きし、遺言の内容や書き方のご相談、保管手続きのサポートなど、一緒にその思いをカタチにするお手伝いをさせていただきます。

# \* 相続アドバイザーのつばやき通心 \*

(ここでは上坂会計グループ・相続手続きお悩み解決センターの近況等をご紹介します。)



## TOPGUN AWARD 2020

6月に行われたビジネスキャンプにて、昨年2020年度に好成績だった人や特にがんばっていたと認められた人を表彰する、TOPGUN AWARD2020の表彰式がありました。

最優秀賞、優秀賞、成長賞、BEST MICHII賞、レビュー賞という毎年決まった賞のほか、新たな業務にチャレンジしてくれた人への「果敢にチャレンジしたで賞」や、挨拶や社内への声掛けなどいつも気持ちよい対応で皆を元気にしてくれた人への「周りを元気にしてくれるで賞」、任された仕事への積極性や自主性のある仕事ぶりから「頼りになるで賞」など、リーダーたちからの推薦により選ばれた約半数のドリーマー（社員）が受賞しました。

受賞者は当日のサプライズ発表ですが、ちょっとドキドキワクワクする瞬間かもしれません。どの賞の受賞者も納得のメンバーですが、代表の上坂はいつも「本当は全員を表彰したい！」と皆のがんばりを称え感謝を伝えてくれます。その言葉のとおり、1人1人が自分ができることに精一杯取り組み、全員で協力しながら日々所懸命にお客様のお役に立つべく精進しております。

実は今回の最優秀賞と優秀賞には、相続アドバイザーのメンバーが2人選ばれています！相続業務以外にも含め総合的に認められたことではありますが、日頃からご相談いただく多くのお客様から本当にたくさんのお話を学ばせていただき、さまざまな経験と知識を得ることができているおかげさまで、この受賞にも繋がっていると思います。これからも、上坂会計グループ全員でお客様に寄り添い少しでもお役に立てるよう努力してまいります。



お客様の要望にお応えするために、  
私達、上坂会計グループは、  
総合事務所を目指しています。

弁護士の有資格者、相続関連提携先を募集しています。

お問い合わせは、相続手続きお悩み解決センターまで



0 1 2 0 - 9 3 9 - 2 4 3



私ども上坂会計グループは創業 1970 年  
顧問先数 500 社を超える会計事務所を母体  
にしたコンサルティング会社です。

税理士法人 上坂会計／株式会社 上坂経営センター／株式会社 ライフデザイン研究所  
株式会社 ビジネス・アイ／社会保険労務士法人 上坂&パートナーズ  
UESAKA ASIA ADVANCEMENT MANEGEMENT AGENCY Co.,Ltd. (カンボジア)