

平成28年7月17日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- 遺言 その2
自筆での遺言の書き方について
- 事業用不動産賃貸借について

■ 無料相談会のご案内

- 料金のご案内 / 事務所のご案内



vol.28

遺言 その2

自筆での遺言の書き方について

自分の死後のことを託すには遺言書を記載する方法があります。遺言については通常公正証書遺言をお勧めすることが多いのですが（ホームページバックナンバー VOL2「遺言について」参照）、今回は自分で書く自筆証書遺言について例をあげて説明します。

自筆で書く場合の条件として①すべてご自分で書くこと、②作成年月日を入れること、③遺言者が署名押印すること、が必要です。法改正も検討されていますが現段階では代筆やワープロは不可です。書く道具や用紙については限定はありませんが消えにくいものを選んでください。印鑑は実印である必要はなく認め印や三文判でも構いません。不動産については、後の登記手續を考えると登記事項証明書を法務局から取得し、例のようになるべく正確に書いてください。書き損じた場合又は追加する場合の訂正方法は厳格に決められているので注意してください。例のように訂正箇所を指示し、これに変更した旨を記載してその部分に署名し、変更の場所に印を押すことが必要です（変更場所に重なるように押した方がよいでしょう）。そのほかにも言い遺したいことを自由に盛り込んで構いません。また、全部相続人にあげたい場合には「全てを相続させる」又は誰かにあげたい場合は「全てを遺贈する」という包括遺贈という方法もあります。記載内容についてお悩みの方はご相談ください。

遺言書 3行目5字削除6字加入

遺言者A川B夫は、次のとおり遺言する。 A川B夫

1 私の所有する以下の不動産を、~~妻A川C子~~に相続させる。
次男A川E太

土地	所在	千葉市中央区	○番○号
地番		○○番○○	
地目		宅地	
地積		○○○.○○平方メートル	
建物	所在	千葉市中央区	○番○号
家屋番号		○○番地○○	
種類		居宅	
構造		軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
床面積	1階	○○.○○	
	2階	○○.○○	

2 以下の預金は、長男A川D郎に相続させる。

○○銀行△△支店 普通口座番号 1234567

私は、本書面の全文を書き、日付及び氏名を自署し、捺印した。

平成28年 月 日

○○市○○区 番地

遺言者 A川B夫 印

無料相談会のご案内

平成28年7月20日(水)、7月26日(火)、8月3日(水)のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

事業用不動産賃貸借について

事業用に土地建物の賃貸をお考えの方、賃借をお考えの方がいらっしゃると思います。例えば駐車場のような、建物を建てない土地の賃貸の場合には借地借家法の適用はなく、民法の適用を受け、契約があればその定めが優先します。一方、テナント用建物を所有する目的での土地の賃貸借や、建物の賃貸借については借地借家法の適用を受けます。この法律は賃借人の保護の要請が強いため、契約で定めても契約の一部が無効となることがあります。

事業用の土地賃貸借の場合、期間を限定した賃貸借を締結する方法があります（事業用定期借地契約）。これには以下の2種類がありますが、公正証書で契約することが必要です。

- ①専ら事業の用に供する建物（居住用は除きます）の所有を目的とし、存続期間を30年以上50年未満と設定する場合は、契約で、契約の更新及び建物の建設による存続期間の延長はないこと、並びに終了時の建物の買取請求をしないことを定めることができます。
- ②専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし（①と同じです）、存続期間を10年以上30年未満と設定する場合は、法律で、更新がなく、建物再築による存続期間の延長はなく、建物の買取請求や建物の再築の許可は排除されています。

これらの契約は、契約期間終了後、契約の延長を行いますと新たな借地権を設定したものとされ、期間を限定する効果は失われますのでご注意ください。

建物の賃貸借については、事業用の特別の賃借形態があるわけではなく、一般の借家契約と同様の法的規制を受けますが、建物の定期賃貸借契約も締結できます。この場合、更新しないと定めることができますが、公正証書等の書面（公正証書に限られません）によって行うことと、あらかじめ契約の更新がなく期間満了によって終了することを記載した書面を交付して説明することが必要です（怠った場合には更新がないとする部分は無効になります）。

新たに事業用店舗を建てる場合に、賃借人が建設協力金や保証金（敷金）等を差し入れて、賃貸人がそれらの資金を利用して建物を建築し賃貸することがあります。賃貸人にとって建設資金の軽減化・減価償却等節税効果のメリットがあります。賃借人にとっては希望する仕様の建物利用が賃借で可能になり、保証金は戻りますので実質的な負担の軽減が図れます。通常借入金も利用しますので、賃貸人からみれば期間満了時の借入金等の残存、保証金等の終了時の返還債務の問題を念頭におく必要があります。賃借人としては、賃貸期間中の賃料の変更がないことが原則であるので事業計画予測を厳密に立てておく必要があるといえます。



料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

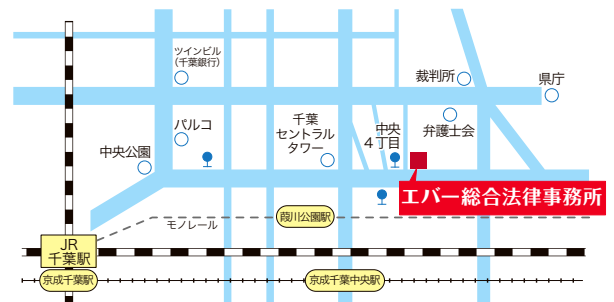
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。