全国貸地貸家協会新聞

〒165-0027
発行 全国貸地貸家協会事務局
東京都中野区野方一－二九－一－一〇二
（株）耶馬台コーポレーション内
TEL 〇三（三三八八）七五一五
FAX 〇三（六八〇〇）五三九七

〈オンライン・インタビュー〉

月額4万円で全国住み放題

――空き家活用の新方式――

株式会社アドレス　代表取締役社長　佐別当　隆志

聞き手
協会専務理事・本紙編集長　宮地　忠継
西麻布リビング株式会社　代表取締役　井上　一之

空き家を活用すると決めた時に、オーナーが資金を出してその空き家を二段ベッドのある部屋（ドミトリー）と普通の居室にリフォームします。会員は二段ベッドの一つに使用権が与えられ、同時に予約制で各地の居室を利用できます。こういう拠点は、関東、関西、九州、北海道と日本中に展開されています。会費は毎月4万円です。うまく予約を活用すれば、日本中を動きながら活動ができます。二段ベッドの使用権がある所で住民票の登録もできます。

今月は新方式の空き家活用を展開している株式会社アドレスの佐別当隆志氏にお話を伺いました。尚、今回は、各人在宅のまま会合を行うインターネット活用のZoomでインタビューを試みました。

ADDress というサービス

宮地：では本日は、株式会社アドレスの佐別当社長にインタビューをさせていただきます。今回は当協会新聞としては初めてのテレワークでのインタビューとなります。私は全国貸地貸家協会新聞編集長の宮地です。あと一緒にインタビューさせていただくのは、西麻布リビングの井上さんです。よろしくお願いいします。

御社のやっておられる事業は、非常に画期的で興味深いものだと思うんですが、そもそもどういうことをおやりになっているのか、事業のストラクチャーの概要をご説明いただけますか。

佐別当：ADDress というサービスは、月額4万円で、全国で約65カ所の家の住み放題ができます。基本的にはオーナーさんから一軒家を借り上げて、それを会員さんに年間の賃貸借契約という形で月毎の会費を払っていただきまして、多拠点で暮らせるというサービスです。

ただ、そのハードとしての家を提供するだけではなくて、家具とか、家電とか、あと光熱費もインターネットの回線も、全部込みで利用できるという形になっておりまして、あとは地域に住んでる方々に、管理者として、家守（やもり）と呼んでいるんですけど、物件の管理をしていただいておりまして、その家守さんがいることによって、地域のイベントに参加したり、地域の方々が行く行事に行けたりと、その地域での体験が魅力の1つとなっております。

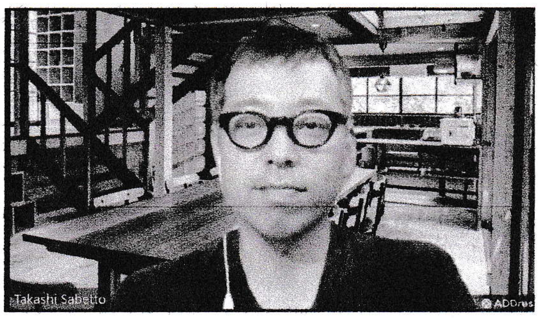
佐別当　隆志（さべっとう　たかし）氏 プロフィール

2001年　立命館大学国際関係学部 国際関係学科卒業。
2000年　株式会社ガイアックス入社　新規事業開発に携わる。
2013年　個人プロジェクトとして、家族とゲストのための一軒家「Miraie」の運営を開始。
2016年　一般社団法人シェアリングエコノミー協会を設立し、事務局長に就任。
2017年　株式会社 mazel 設立。代表取締役就任。内閣官房シェアリングエコノミー伝道師に任命。
2018年　株式会社アドレスを設立し、2019年4月、定額全国住み放題サービス「ADDress」を開始。
日本におけるシェアリングエコノミーの普及・推進と共助社会を実現するため、法規制の緩和、理解の促進に取り組み、幸福度が上がるようなサービスを伴う仕組みの実現を推進。

株式会社アドレス
千代田区平川町2－5－3 Nagatacho GRID 2階
URL　http://address.love/

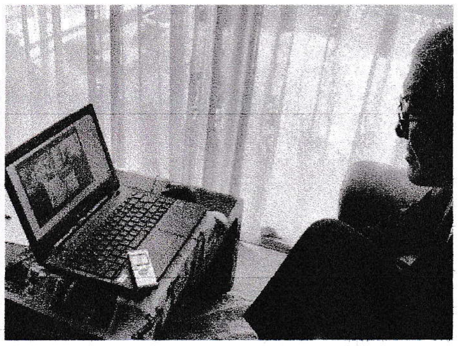
それをインターネットで簡単に予約できて、空いてる所を探せるような形になっていまして、そういった住まいのハードの部分とコミュニティー的な人の部分と、あとはインターネットのテクノロジーとを組み合わせたサービスとなっています。

いわゆる住むというだけではなくて、拠点コリビングサービスというふうにも言われているんですけど、いわゆるシェアハウスの住まいと、あとシェアオフィスの、最近テレワークとかリモートワークが広がってますけれども、仕事で利用する方もいますし、実際にその地域で暮らすといった方々もいらっしゃいます。なので、私どものサービスの特徴として、特に家守と呼んでいる物件を管理する方々が、地域のコミュニティーマネジャーの位置付けで、会員同士または地域の方々との交流を促してくれるということがあります。



佐別当氏

井上氏



民泊との違い

宮地：大変画期的な企画だと思うんですが、どういういきさつで、社長がこういうことをやろうと思い付かれたんですか。

佐別当：1つは、もともと4年ほど前にシェアリングエコノミー協会という業界団体を設立して、そこの事務局長をやってたんです。シェアリングエコノミー協会がまさに、Airbnbとかの民泊ですとか、あとUberみたいなライドシェアですとか、あとはクラウドソーシングとかクラウドファンディングとか、いろんなシェアサービスを日本に広げるような活動を業界団体でやってたんですが、その中で政府とか地方自治体とつながる仕事をする機会が増えてきて、日本の場合、地方で人口減少が進んでいますが、空き家を有効活用して、シェアサービスで地域の方に解決できないかという相談をたくさんいただいていたんです。

そのときに、私自身は東京に住んでますけれども、2拠点生活とか多拠点生活ということで、都心だけでなくて地方でも暮らしたいという思いを持っていたので、空き家を有効活用することによって、20代から40代ぐらいの、インターネット1つあればどこでも仕事できるという人たちが、それを活用した多拠点生活ができるんじゃないかと。

宮地：要するにパソコン1つあればどこでも仕事できる人たちに、いろいろな場所を提供したいと。

佐別当：そういうことです。

宮地：それで、民泊との対比がいろいろされると思うんですけども、民泊とはどのような違いがあるんでしょうか。

佐別当：事業モデルも違うと思うんですが、民泊の場合は個人が個人に貸し出すという、いわゆるC to Cといわれる形で、物件を提供する人と物件を使う人が個人間でマッチングをするようなサービスですが、当社の場合は、オーナーさんから物件を借り上げて、アドレスの会社が個人と契約をするという形で、会社と個人が契約するスタイルを取っています。例えば保険ですとか、家具とか家電とか、地域住民との対応などは、会社が責任を持ってサービス提供をしているので、その点、ビジネスの提供の仕方がまず大きく違います。

宮地：サブリース会社が真ん中に入ってますからね、ビジネスの提供の仕方が違うと。

佐別当：そうですね。もう1つは品質の担保というところが違うと思っています。民泊の場合は、例えば家主不在型のマンションとか、地域の方々との交流も全然ないような物件とか、物件のオーナーさんによって、サービスを提供している人によって、品質のばらつきがかなりあると思うんですけど、当社の場合は、家守さんみたいな形で管理者を設置したり、物件の家具とか家電なども、当社のスタッフが選びますから、品質を一定程度、高い状態で提供できます。もし、トラブルがあったとしても、会社がきちんと対応するということです。

宮地：家具とか家電も会社が選ぶし、家守さんもいるんで、実際の宿泊の提供する品質も高い状態にできるっていうことですね。

テナントは会員制のようですが、テナントの選別というのはどうでしょうか。

佐別当：当社の場合、年間で賃貸借契約を結んでいるということもあるんですが、入居審査で反社会的な人ではないというチェックをやっていたり、あとは本人確認書類と、クレジットの毎月の課金チェックとかもやっているので、限定された会員しか使えないということになります。

ドミトリー

宮地：ドミトリーというのがあって、ドミトリーの中の2段ベッドの1つが常に使えるということですが、拠点にある個室の使用とどういう関係になってるのですか。

佐別当：契約は全国のADDressの家の個室に滞在するための共同賃貸借契約と、専用のドミトリーベッドの賃貸借契約をする形となっているんですが、ドミトリーは住民票登録もできて、郵便物も届くようになっていまして、こちらはいつでも使っていただけます。

そこは2つ理由がありまして、1つは若い人の場合ですと、今まで住んでいた賃貸住宅を解約して、このサービスだけで生活をするという方も最近は増えてきてます。アドレスホッパーって言われてるんですけれども、点々と移動をしながら生活をするという方もいらっしゃって、そういう方は住民票をどこに置くのかという問題ですとか、その方たちの荷物もありますから、いつでも帰れる場所が必要になってくると思い、住民票が置けて、簡単な荷物が置けて、個室の予約が取れないときでも安心して戻れる場所をつくろうというのがありましたね。

宮地：自宅を解約した人がいつでも戻れる場所をつくろうと。

佐別当：そうですね。もう1つは賃貸借契約ということで契約をしているんですが、本当に多拠点で生活をするっていう暮らし方が旅館業的な、いわゆる宿泊と移住・定住の間ぐらいのサービスになってくるので、いわゆる賃貸として、例えば国交省とかは、拠点、居住というふうに見てくれるんですけど、厚労省とか宿泊業を見てる方々からすると、それって点々と移動してるのなら宿泊業になるんじゃないかみたいな見方もあるので、弁護士と相談した上で、1人1カ所、本当に賃貸で1対1の関係で契約する場所はつくっておこうと、法律的な対策のためでもあったというところですね。

宮地：だいたい一般的に、不動産賃貸借契約というのは、場所が決まらなきゃ成立しませんからね。そういう意味ではドミトリーがあることによって、全員ちゃんとした賃貸借で、そこが定住場所になるっていうことですよね。

佐別当：そうです。

宮地：その2つの理由でおつくりになったと。あとのほうの理由も結構大きな理由なんでしょう。

佐別当：そうですね。実際上は、自宅を持っている方はドミトリーベッドはほとんど使ってない方が多いんですけれども、仕組み上、本当に居住の場所がないと、ということで。

宮地：自分でドミトリーの場所を選べるんでしょうが、とにかくドミトリーをどこか1カ所持てば、それでいいっていうことですよね。

佐別当：そうです。

アドレスで生活する

井上：アドレスホッパーといわれる方たちの割合はどれぐらいいらっしゃるんですか、会員の中で。

佐別当：数としては2～3割くらいかなと思います。

井上：宿泊施設と住居と分けるための法的な担保があるというのはわかったんですが、ちょっと私が思っていたのは、ベッドを確保するというときに、そこを定住にするというのは、その狭いベッドの場所で、自分の荷物を置くのはちょっと難しいのではないかと思うんですが。

現実的には、例えば賃貸を解約してホッパーになられた方というのは、仕組みからいうと連続では1週間しか、取りあえずはその1カ所の予約は取れないですよね。そのあと、空いていればそこにいられるけど、詰まっていればどこかほかのところに行くしかないと。だからすごく不確定な住み方だと思うんですが、そこら辺はいかがなんですか。

佐別当：まず自宅を解約して、アドレスのドミトリーベッドに移ってこられた方々というのは、やはり移動ばかりしてると交通費が高くなってしまうので、どちらかというと点々としているよりも、専用のドミトリーベッドで暮らす日のほうが多いんです。

彼らは荷物が非常に少なくて、本当にスーツケース1個で生活している方がほとんどでして、最近、インターネット上で、月300円とか500円とかで段ボール1つ、荷物を預かってくれるサービスなどもたくさんあるので、冬服とか使わ

ない靴とかスーツとかは、そういう外部のクラウドの倉庫を使って、普段、生活で必要なものしか置いていない人たちなので、本当にスーツケース１個分あれば全然、ドミトリーベッドで生活できてるんですね。最近ミニマリストとか、物を持たない若者たちって増えていると言われていますけど、そういう本当に究極のシンプルな生活をされているという形ですね。

井上：クレジットカードで４万円の会員費が引き落とされれば、あとは全部クレジットかプリペイドカードでやってしまえば、現金を持ち歩く必要もないですしね。

宮地：このアドレスさんのいわゆる多拠点の場合に、会員の交流も１つの目標とされていますよね。泊まっている人の交流とか、あるいはドミトリーを使ってる人も、ある程度のレベルが要求されると思うんですが、審査の場合に、例えばまず、それぞれ職業がないと駄目なんでしょうね。収入が低い人は審査でどうするんですか。

佐別当：１つの基準はクレジットカードがちゃんと使える状態かどうかというところで、支払いができないとか、カードを持っていないという人はもう入会できない、あるいは退会せざるを得ないです。仕事をされてなくても、結構、リッチな方もいらっしゃって、もうそれなりの貯金を持たれていて、１年間はADDressで仕事をせずに生活をしたい方とかもいらっしゃるんで、一概に無職だから駄目というわけではないです。

物件の条件

井上：基本的なことがまず分からないんですけど、今、拠点が６５カ所で、会員が数百人くらいということですが、ここの拠点を選ぶときの基準ですが、一応、空き家をベースに、あるいはゲストハウスとか未使用の部屋をベースに募集をされていると思うんですけれども、拠点をどういうふうに拡大されるのかというところと、会員を増やすとどうしてもドミトリーを、その人数分だけ確保しないといけないと思うんですが、そういった確保の仕方はどういうふうに考えられているんですか。

佐別当：全体的に共通して、物件の確保という意味だと、１つはやはり交通のアクセスは重要になってくるので、会員さんの約７割が首都圏在住と近郊の方で、車を持ってない方も多いですから、そういう方からすると公共交通機関でちゃんとたどり着けるアクセスの利便性というのが１つ、条件としてはあります。

もう１つは、物件の状態です。空き家だからといっても、ぼろぼろの状態で渡されてもどうしようもないので、状態のいい空き家か、状態が多少悪くてもリノベーションをきちんとしてもらった状態で貸してもらう、というところが２つ目のポイントですね。

ただ、エリアに関しては、それなりにやはり重点地域とそうでない地域というのがあるので、先ほどの関東の会員さんで言えば、国道１６号線の圏内のところは稼働率も非常に高くなっているので、そういう地域の物件は今、どんどん注力して増やそうとしています。

あと、関西も、今JR西日本と提携を準備しているので、JR西日本の沿線上、山陽新幹線沿線とか、関西から岡山とか広島とか、ああいったエリアも注力していまして、関西の会員を増やす、物件を増やすというところも今、力を入れています。

宮地：関東の１６号線以内と、関西を注力されているということですね。

佐別当：そうですね。あと最近はコロナの影響で、リモートワーク、テレワークがＯＫになった会社員の方の伸びが非常にいいので、東京からもうちょっと離れて、例えば長野とか山梨とか静岡辺りの別荘地ですとか、自然豊かで、東京にも２～３時間あれば戻れるというような所も非常に人気があるので、その辺りの地域もリモートワークをするのに適した場所という位置付けで、物件を集めているという状況です。

宮地：関西の人が、ベッドは関西に持つけれども、東京に行くときに使うとか、東京の人は関西行くときに使うとかもあるんですか。

佐別当：そうですね。インターネット上でコミュニティーサイトみたいな形でFacebookを活用した会員限定コミュニティーというのをつくっているので、オンライン上、インターネット上で交流をして実際に会う、みたいなケースも非常に多いです。場所を超えた交流、こういうインターネットのシステムを使ってみんなで飲み会をやったり、インターネット上でみんなでイベントや映画の上映会やったりとか、全国の会員さん同士がオンラインで交流してます。

リノベーション

宮地：リノベーションについてですが、例えば田舎だと水洗でないトイレなどもあるかと思うんですが、どのくらいのお金をかけてどの程度やるんですか。

佐別当：田舎のぼっとん便所とかはやはりしんどいというのがあるので、トイレは水洗に変えてもらっています。あとはやはり壁紙とか畳を貼り替

えるとか、見た目の状態がきれいでないと、衛生面の問題もありますし、簡単な改修ではあるんですけれども、数百万の前半から500万ぐらいの改修をして、きれいにしてもらうケースが多いですね。平均すると200万前後ですかね。

宮地：例えば、水洗便所つくるときは上水と下水の排水もきちんとやるとなると、なかなか大変なんじゃないですか。

佐別当：そこもやはり上水のところから始めちゃうと結構コストが掛かるので、便器を変えるだけ、みたいなものが多いです。あとたまに自治体が改修費の補助をしてくれる地域もあるので、そういうところは500万以上予算が出て、改修するところもあります。

宮地：私どもは貸地貸家協会で、大家の協会なんですが、今200万から500万ぐらいとおっしゃいましたが、マスターリースの家賃との関係ですが、だいたいどれぐらいの物件で幾らぐらい家賃をお払いになるんですか。

佐別当：だいたい平均すると、家賃5万から10万ぐらいが多いので、一軒家の場合4LDK以上、4部屋は欲しいというのがあるんですけど、家賃としては10万を超えないぐらいであれば比較的、契約はスムーズにできます。

宮地：10万円以内の家賃を払って、マスターリース契約をすると。空き家のオーナーにしてみれば、放っておいたら1銭も入らないわけですからね。ただし、そのときに200万から500万ぐらいのリフォーム代は掛かりますよ、ということですね。

佐別当：そうですね。ただ、空き家の中でもきれいに管理されてるオーナーさんもいらっしゃるので、その場合は改修ゼロで、ちょっと物を整理するぐらいで足りるケースもあります。

宮地：ネットで見ると、300件ぐらい申し込みあって、でも実際契約は65件ということですが、御社が選別してるわけですね。

佐別当：そうですね。申し込みの中でも、アクセスが悪かったり、物件の状態が悪いものが多いんですよね。アクセスも良くて、物件の状態がいいものがたくさん来ていれば、もっと契約件数が増えるんですけれども、私どもの発信力もまだまだ弱いと思ってます。

宮地：2段ベッドは大家さんがお金出すんでしょうが、買って来て置けばいいんですか。

佐別当：家具とか家電とか、改修に関してもインテリアコーディネーターとか、一級建築士が、スタッフでいるので、費用はもちろん出していただくんですけど、その助言だったり仕入れ先はこちらで紹介してます。

宮地：原則、必ず2段ベッドを1部屋か2部屋付けるわけですね。

佐別当：そうですね。4LDKあれば2部屋は2段ベッドの部屋で2部屋は個室という。

家守を探す

井上：先ほどの家賃ですが、やっぱり10万ぐらいというと、1物件に対して会員の数が10人未満に設定して、数と会員を増やされているのかなっていう気がするんですよね。そうしないとたぶん、個別ベッドのベッド数と会員の数がアンバランスになってしまうのではないかということと、なかなか予約が取れないところは取れないというふうになってしまうので、そこを緩和しながら家賃を設定されてるんだろうなと思って見てたんですが、確かに10万ぐらいであればおそらくく回るんでしょうね。

やっぱりアドレスさん自身が経営的に回っていかないと、次の施策が出ないと思うので、それはやっぱり大家さんにとっても空き家が10万で、今まで固定資産税を払うだけだったのが、家賃が入ってくるっていうだけでも良くて、更にそこの地域に住む人ができるというのはいいことだと思うんですよね。

そこでちょっと教えていただきたいのは、さっきの家守の話ですが、家守になる人をどういうふうにそこで見つけられるのかということと、家守さんの位置付けについてちょっとお聞きしたいなと。

佐別当：家守さんに関しては大きく3パターンぐらいのやり方で探しているんですけど、1つは物件を持たれているオーナーさんが家守さんを紹介してくれると。物件を選ぶ基準として、家守が見つかるかどうかというところが一つのポイントになります。オーナーさんに応募していただく際に、家守を紹介できるかどうかというチェックポイントというのをまず用意しています。それで家守いますよ、紹介できますよというのがあれば、それもまた契約に結び付きやすいというので、オーナーさんからの紹介で1つですね。

もう1つは私どもの、やはり空き家対策を含めて、地方自治体との連携が非常に増えているので、家守さんに関しても、最近は全国で地域おこし協力隊の方が増えているんですけれども、まちづくりとか地域おこしをされている担当の方が家守をやってくださったりとか、NPOの方がやってくださったりというケースが多いので、そうい

う自治体からの家守の紹介というのもマッチングはしやすいです。

もう1つはオーナーさん募集と同じような形で家守さん募集というのをやってます。その地域で楽しめる場所を教えたり、ガイド的な役割が多いので、家守さん自身も楽しんでやっていただけるということもありますね。

宮地：家守さんは、担当の拠点には毎日行かないといけないんですか。

佐別当：いや、利用する方も、毎日入れ替わり、立ち替わりというわけではないので、週に何回か、それもそんな長時間かかるわけではないので、それほど大きい負担にはなってないと思います。ただ家守だけで生活をしようとするのは無理な話なので、本当にボランティアのプラスアルファ、自分が動いた分ぐらい小遣いが入ってくる、ぐらいの感覚でやっている方が多いですね。

個室の予約

宮地：家を利用する人の方ですが、人気のあるところには予約が殺到するでしょうし、あまり人気のないところは空いたりとか、そのコントロールはなかなか難しいんじゃないですか。例えば、倉敷なんて、東京の人は皆行きたいじゃないですか。そういう所はどのぐらい前に申し込むと入れるんですか。

佐別当：3カ月前から予約ができるようになっていますが、2カ月以上前ならだいたいの部屋は空いている状況です。今週、来週申し込もうとしても、人気の物件は難しいケースもあるんですけど、1カ月前くらいでも、だいたいは予約できると思います。

宮地：直前でも、空いていれば予約できるわけですね。

佐別当：そうです。空いていれば前日まで予約はできるので、逆にいうと人気の拠点は、今週、来週はいっぱいだな、みたいな形で埋まっても、人気でない拠点は空いているので、予約できなかった方が、空いているところに予約するということで人が流れていくというのもあります。

宮地：65拠点で、人気のところと、あまり人が来ないという差は結構あるんでしょうね。

佐別当：差はもちろんあります。ただ、だいたい1カ月に平均して何人ぐらいの方が個室を利用するのかというデータを取っているので、その会員数の増加に合わせて、足りなくなりそうな部屋数というのは、新しく物件を追加をしているので、全然予約が取れない、みたいな状況にはならないですね。

先ほどの16号線の圏内に関しては、稼働率が非常に高い傾向にあるので、そういうところは物件の数をどんどん増やしていますし、逆に地方の稼働率が低いところに関しては、1軒あればまだまだ空いているという状態でも、そこの予約がだいたい埋まってくるような状況になってくれば、もう1物件その地域にもつくる、というような増やし方をしています。

宮地：16号線圏内というのはだいたい関東の人が来るんですか。

佐別当：7割はやはり関東に住まれている方で、だいたい移動時間1～2時間ぐらいで移動できるところを気軽に利用しているっていう方が一番多いですね。

宮地：関西の方はどうですか。

佐別当：関西の方は、それこそ倉敷とか、関西から行きやすい物件のほうをよく利用されていて、たまに東京のほうに来るという形ですね。

宮地：関東の人は、自分の家は持っていて、そういうところに住んでみたいということで個室の方を使うということですか。

佐別当：はい。それは、いろんな地域で暮らしたいという若者たちですね。

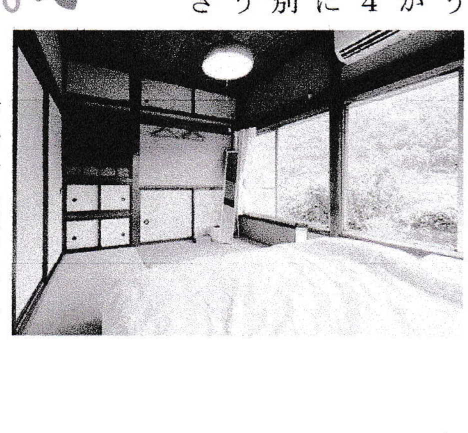
宮地：関東に家があるけれども、あまり遠くない所で、気分転換に1週間ぐらい部屋をちょっと使ってみたいと。

佐別当：そうです、大半はそういう方ですね。倉敷にわざわざ行く人のほうが少ないですね。やはり交通費が掛かっちゃいますから。

月の3分の1、7日から10日ぐらいはアドレスの個室を使って、3分の2ぐらいは都内の自宅を使っているっていう方がほとんどです。7割～8割くらいですね。

セカンドハウスとか別荘暮らしされている方もいらっしゃると思うんですけど、年齢がより若くなって、4万円ぐらいで気軽にいろいろな地域に別荘感覚で使うというような感じで利用されてますね。

（次号に続く）



〈アドレスHPより〉

相続法改正と不動産　その3

――遺言――

全国貸地貸家協会専務理事・本紙編集長　宮地忠継

　皆さんこんにちは。相続法改正と不動産の第3回目です。今回は遺言というものを考えていきましょう。「遺言」という事は相続において決定的に重要なことで、相続法のほとんどの条文は実は遺言との関係で書かれています。色々検討する前に、まずはシチュエーションを設定しましょう。

　斎藤一郎氏は80歳で大企業のサラリーマンを勤め上げ今は悠々自適です。豊島区の目白3丁目に自宅があります。これは彼は戦前から東京の人間であった父親から譲り受けたもので、JR目白駅の前の、三井住友銀行の少し後ろの方にあります。駅まで2、3分、100坪の土地は、中産階級にとっては大した財産と言えるでしょう。彼には長男の治夫、長女の澄子がいました。奥さんはもう亡くなっています。治夫と澄子は仲の良い兄妹で、それぞれが結婚するまではこの目白の家に住んでいました。斎藤一郎氏が40歳を過ぎてから結婚したので、治夫はまだ37歳、澄子は30歳です。

　斎藤一郎氏は足腰は元気なのですが、やはり人間80の大台を超えると変化が出てくるものか、最近認知症の傾向が出てきて、ここのところそれがひどくなってきました。治夫はしょっちゅう目白の家に行っているのですが、最近の様子を見ていて、これは介護施設に入れるしかないと判断し、澄子に話し、澄子も了承しました。調布市の施設に入れましたが、3年ほどして一郎氏は亡くなってしまいました。治夫と澄子は相続の手続きをしなければなりません。遺産は目白の家と銀行預金1000万円でした。澄子は相続の事は治夫に任せるつもりでしたが、目白の家は路線価から言っても2億円ぐらい、実際の市場価格はもっと上のものです。治夫がどんな提案をしてくるかと楽しみにしていました。

　治夫から連絡がありました。「話をしたいから、目白の駅に来てくれないか。」駅前の喫茶店で治夫は待っていました。「どんな話？」と澄子が話しかけた時に、治夫はポケットから大切そうな封筒を出しその中から紙を取り出しました。「これが出てきたんだ」。それを見て、澄子は「あ！」と声をあげました。『遺言状　私は豊島区目白3丁目の自宅を斎藤治夫に相続させる。三井住友銀行の預金を井上澄子に相続させる。平成27年4月1日　　豊島区目白3丁目〇〇　斎藤一郎　印』字は明らかに、やや角ばった父親のものでした。「目白の家を整理していたら出てきたんだよ」と治夫はやや申し訳ないように言いました。「5年前のまだ意識もしっかりしている時書いたみたいだね」。

　聞いていて、最初は澄子は父親がしたことに対して驚きと怒りで一杯でした。しかしだんだん落ち着いて考えると、澄子は最近治夫が何度か調布の介護施設に行っているのを思い出しました。その場ではもうそれ以上言えませんでした。自分でも思いがけず、治夫が下書きを持って行って、もう物が分からなくなっている父親に書かせたのではあるまいかと思いました。

　シチュエーションはここまでです。これを見て、皆さんはどう思われますか。そうです。この挿話の中に遺言の問題点が深く詰まっています。澄子が遺言書に疑問を持っても、その疑惑は澄子が証明しなければなりません。うまくできるでしょうか。5年前の医師の診断書では、疑惑は証明できないでしょう。そして、本人にはもう聞きようが無いんです。

　自筆証書遺言というのはこういう側面を持ったものです。また、きちんと正当に作ったものの場合でも、その遺言は何度でも書き直しができます。後から出てきたものが優先されます。これは日本だけではありません。アガサ・クリスティの探偵ものなどを見ていても、英国でも金持ちの夫人が、夫の不倫の証拠を見つけると、その場で机の中から遺言書を出して、破り捨て、新しいものに書き換えます。何千万、何億、時には何十億もの財産が、一瞬でその貰い手が変わっていく。更に遺言にはまた別な角度の重要な面があります。それは、いくら書いても発見されなければ終わりだという事です。意図的に発見されないことも出てくるでしょう。これは公正証書遺言でも同じです。

　また更に遺言には別な面があります。つまり、いくら亡くなる人が遺言を書いていても、相続になっ

て、相続人及び受遺者の全員が賛成すれば、その遺言を無視することができるのです（民法９０７条）。普通は沢山貰う人が賛成しないでしょうが、協議の場でその人が別なメリットを貰ったり、考え方が変わった時には十分にありうる話です。そういう意味で、遺言あるいは遺言書というのは大変な世界です。インターネットの法律相談のサイトを見ていると、遺言書を隠したり、後から出てきたり、そして何よりも特定の人が被相続人健在の時に、どういう手を使ってその人に自分にとって有利な遺言書を書かせるか、そういうケースで満ち満ちています。もとより遺言は法律の建前の上では護られています。民法８９１条「次に掲げる者は相続人となることができない。第５号：相続に関する被相続人の遺言書を偽造し、変造し、破棄し、または隠匿した者」しかし、これを誰が告発するのですか。

　こういう激しい世界を見ている時に、ここに一陣のさわやかな風が吹きます。こういう遺言の問題点を大いに解決する手法があるのです。もうお気づきになっていることと思います。そうです。民事信託を使うのです。民事信託は委託者と受託者の間の契約ですから、そう簡単には変えられません。不動産等の財産を受託者に渡すわけです。そして利益を貰う権利、つまり受益権を自分で持っていれば、死んだときそれを指定した相続分に従って分配できます。隠されたり、誤魔化されたり、また騙されたりすることはありません。財産の現物を受け取ったり、また現金にしたいときには、信託を終了し、指定された帰属権利者がそれを受け取れます。まさに相続の問題点を解決するために生まれてきたような制度です。

　そしてもう一点重要なことは、遺言の場合は第１回でも書いたように、不動産の場合、登記が遅れると第三者に勝てない場合が出てきます。しかしながら民事信託では、通常の場合には不動産の登記をすることで信託が成立しますから、第三者どうのという問題は起きません。

　そういう訳で民事信託の方がいいのですが、残念ながらまだ普及が遅れています。それだけではなく、自筆証書遺言でもまだ普及が広まっていないのです。そこで、少しでも現状を改善するために今回相続法の改正が行われました。民法９６８条です。遺言書を作るとき、本体とは別に財産目録を添付するときには、それはパソコンで作ってもよいというものです。これはこれで少しの前進なんですが、さらに別な面からの改善がありました。

　先に書いた遺言の問題点を多少は解決する手法として、ここに遺言執行者の制度があります。そこそこの財産が移転する遺言の場合、それを当事者たる相続人達だけに任せていると、利害が対立し実行が手につかないことが起こりえます。そこで前から遺言執行者という制度があります。これは遺言書を作る人が遺言書の中で指名してもよいし、後から家庭裁判所に申請しても選んでもらえます。通常は親族の誰か、または弁護士がなります。

　ある意味でこれは民事信託とも似ていて、民事信託の受託者が遺言の遺言執行者に当たるでしょう。しかし民事信託の場合は目的とする財産の所有権が完全に受託者に移るのですが、遺言執行者の場合は相続人の代理になるだけです。

　遺言執行者の仕事が分かりやすくなる時は、遺贈の場合です。遺贈というのは被相続人の意思で、相続財産の特定のものを誰かにあげるという事なのですが、これは貰えない普通の相続人達にとっては面白くない話です。相続が起きた時に、その全体の共同所有になった財産の中から遺贈を実行することになります。従来はこれは相続人全員の共同の仕事とされていました。今般の相続法改正によって、遺言執行者がある場合はこの遺贈の履行という仕事は遺言執行者だけができる仕事となりました。具体的には、不動産の場合には不動産の登記を移すという事です（民法１０１２条第２項）。

　そういう意味では、遺言をする人は、遺言書の中で特定の財産を誰か特別な人に贈りたい場合は、必ず遺言執行者を指定した方がいいだろうという事になります。これ以外に更に遺言執行者の権限が明確になりました。民法１０１３条：「第１項　遺言執行者がある場合には、相続人は、相続財産の処分その他遺言の執行を妨げるべき行為をすることができない。第２項　前項の規定に違反してした行為は、無効とする。ただし、善意の第三者に対抗することはできない。」相続人たちにとっては、遺言執行者が選定されている事はある意味で目障りなことです。自分たちの好きなようにできないからです。しかし、ここのところが改正で明確になりました。

　遺言に関してもう一つ改正点があります。自筆証書遺言の場合ですが遺言書保管制度ができました。遺言者は自分で遺言書を法務局の中にある遺言書保管所に預けることができます。相続後相続人は、もし預けたことを知っていればそれを見ることができます。この場合、従来は必要であった家庭裁判所の検認はいりません。