

## Press Release

報道関係者各位

2016年4月6日

株式会社トータルエージェント

### かわさき FM「不動産・相続お悩み相談室」放送 2 周年記念 特別番組に、参議院議員・三原じゅん子氏が登場！

～ 専門家をネットワーク化した東急線沿線の不動産・相続相談窓口 ～

株式会社トータルエージェント（本社：神奈川県川崎市宮前区、代表取締役社長：高木優一）は、相続に特化した不動産の総合相談窓口「不動産・相続お悩み相談室」を展開し、専門家をゲストに迎えたラジオ番組や、WEB サイトでの相談事例の紹介、都内及び神奈川県下での相談会を開催しています。

この度、当社が提供するラジオ番組「不動産・相続お悩み相談室（かわさき FM 79.1MHz 毎月第1・2木曜日、第3・4金曜日 15:20～16:00 かわさき DOWNSTREAM 内放送）」が、2016年4月に放送開始2周年を迎えます。これを記念し、来る2016年4月22日（金）に特別番組としてゲストに参議院議員の三原じゅん子氏（自由民主党神奈川県参議院選挙区第四支部長）を迎え、三原氏が注力している取り組みである子育て支援を中心にお話を伺う予定です。

#### ● “相続” に特化した不動産関連の総合相談窓口「不動産・相続お悩み相談室」

「不動産・相続お悩み相談室」は、不動産専門家である株式会社トータルエージェント代表の高木優一と弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、行政書士、ファイナンシャルプランナー、宅建主任者など土業の専門家の皆さんが、それぞれの分野のネットワークを駆使して、相続にまつわるあらゆる事案の相談をうけ、助言をし、解決へと導く総合相談窓口です。代表の高木は、これまでのべ1000件を超える事案を解決した実績を持ちます。



#### 株式会社トータルエージェント

#### 代表取締役 高木優一（たかぎゆういち）45歳

愛知県出身。名古屋・大須にある曹洞宗「天寧寺」の住職の家系に生まれる。大学卒業後、営業職で自分の力を試そうと不動産仲介会社に入社。32歳の時にインターネット専門の不動産仲介会社「株式会社トータルエージェント」を設立し独立。

不動産売買の仕事を通じて、不動産に関する誰にも言えない悩みを抱えたさまざまな人たちに出会い、適切な助言や相談先がないために、家族がバラバラになってしまうような事案をいくつも目の当たりに。自身の不動産の知見と土業の専門家との人脈を、不動産のトラブルで悩む人のために活かすべく、2005年より相続に特化した不動産コンサルティング業を開始。現在に至る。

#### ●相続、家族・親族間のトラブルは他人事ではない！ 「自分ごと」として考えていただくために

2014年4月から、かわさき FM でスタートした「ラジオ版・不動産・相続お悩み相談室」は、リスナーから寄せられた相続トラブルに関する相談や社会的に話題となっている事案をテーマに取り上げる番組です。リスナーが少しでも「自分や自分の家族・親族のことだったら」と関心を寄せられるよう、土業の専門家をゲストに迎えてわかりやすく解説。ケーススタディとして助言、解決の提案をしています。

過去の放送は、[こちらからご覧いただけます](http://www.fudosan-consulting.jp/radio)：<http://www.fudosan-consulting.jp/radio>

これまで、ホームページ内でご紹介したご相談と専門家による回答の一部をご紹介します。

### <事例1> 亡くなった夫に、前妻との間の子どもがいた！

Q. 私の夫は昨年亡くなり、自宅とわずかばかりの預貯金が残りました。いざ自宅を売ろうとしたところ夫に前妻との間の子どもがいたことが判明しました。夫がバツイチなのは知っていましたが、子どもがいたことは聞かされていませんでした。当然どこに住んでいるのかもわからず、連絡のとりようもありません。自宅を売却したいのですがどうしたらよいのでしょうか。

A. 不動産を売却する際には、登記名義を移しますので、戸籍をたどって相続関係を確認します。その際に、ご存知なかった親族関係が判明することがあります。驚かれたと思いますが、順を追って手続きをしていけば、いずれご自宅の売却も可能です。



回答: 弁護士 本間正俊氏

亡くなったご主人の法定相続人は、奥様とお子さん達です。今回判明した前妻さんのとの間の子どもも、ご主人にとっては子ですから、息子さんと並んで相続人となります。法定相続分は、奥様が2分の1、前妻の子さんと息子さんはそれぞれ4分の1ずつとなります。ご自宅の名義はご主人のままでも、権利関係としては、現在この法定相続分の割合でお三方の共有となっています。このまま売却するには、お三方の署名捺印が必要です。売却時の手間を省くためには、法定相続人全員の間で遺産分割協議を行って財産の帰属を決める必要があります。

なお、法定相続人の中に相続放棄をした人がいればその人は相続人ではなくなりますので、残った相続人の中で遺産分割協議を行います。

いずれの場合も、まずは相続人に連絡をとる必要がありますが、その際戸籍が役に立ちます。親族関係を証明する戸籍には附票があり、そこに住民票上の住所地が記載されています。ですので、戸籍から現住所を追うことで連絡をとることが可能です。弁護士は依頼を受けた事件を処理するのに必要な範囲で、職務上請求によって戸籍や住民票をとることができます。

ご相談の事案の場合、まずは戸籍を追って前妻のお子さんの住所地を調べ、相続放棄の意思があるかを確認し交渉します。相続放棄は3ヶ月の期間制限がありますが、ご主人が亡くなった事を知らなければ時間は進みませんので、まだ相続放棄が可能です。相続放棄に同意してくれれば、息子さんと2人でご自宅を売却可能です。

相続放棄をしってくれなかった場合、遺産分割協議を行って分け方を相談することになりますが、こうしたケースでは金銭で解決する事になりそうです。

返答をくれない場合は、家庭裁判所に遺産分割調停を申し立てることになります。住民票上の住所地におらず、結局行方がわからない場合は、裁判所の手続で不在者財産管理人を選任してもらい、通常弁護士が就任しますので、その弁護士との間で調停等を行うことになります。生死が不明といった事情がある場合には、失踪宣告の制度を利用することもできるかもしれません。

### <事例2> 子供に余計な手間をかけさせたくないの、遺言書をつくりたい

Q. 私は2つの土地を借りてその上に家を所有しています。それぞれの家は私の名義ですが、住んでいるのは長男、二男、それぞれの家族です。

子供に余計な手間をかけさせたくないの、遺言書をつくりたいと思っておりますが、子供達に相談したら、長男と二男で借地について意見が割れているようです。1人は土地（底地）を借り続ければよい、もう一方は底地を買ってほしい。どうすれば仲良く相続を迎えられるのでしょうか？



回答: 菱田司法書士事務所  
司法書士 菱田陽介氏

A.遺言書は遺言をする方の最終意思ですので、遺言書を作る方がご自身の財産をどうしたいのか？ がもっとも重要です。また、遺言書の内容を事前に相続人になる方に相談するのもおすすめできません。そうすると、子供同士での遺言書争奪戦が始まってしまうおそれがあります。

財産は力ですから、力を持っている方が自分の財産の行く末をしっかり仕切ることにより相続に関する紛争も抑えられると感じます。これは遺言書の大きな効果です。

借地のままでいいという主張は、恐らく遺産としては現金や預貯金などの流動資産が好ましいとお考えなのでしょう。一方、土地をあくまでも所有したいという主張は、土地にこだわりがあるか、土地を利用したいお考えがあるのかもしれませんがね。ただ、地主さんが土地を売ってくれるかどうかによりますので、土地を取得できるかは確かではありません。一般的には不動産は分割しづらく、預貯金や株式に比べて流動性も下がるので不動産よりも預貯金などを多く遺す方が、紛争リスクは下がります。お金があれば自分で不動産も購入できますね。

すでに相続人となる者同士で意見が割れているなら、あなたの財産をしっかり開示してみんなが納得する案を考えていくしかありません。ただ、お子様の奥様等、血縁や権利関係の無い方々の参加は認めないでください。当事者が多ければ意見は揃いにくくなりますし、必ず感情の衝突が起きます。お元気な時にしっかりお話し合いをしてください。

### 【会社概要】

社 名： 株式会社トータルエージェント  
 代 表： 代表取締役 高木優一  
 本社所在地： 神奈川県川崎市宮前区野川 1085 グリーンフィールド石川 1 階  
 U R L： 株式会社トータルエージェント <http://www.totalagent.jp/>  
 事業内容： 不動産コンサルティング（売買・仲介） 免許番号 神奈川県知事（2）第 27213 号  
 専門家一覧： 弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、行政書士、ファイナンシャルプランナー、宅建主任者 など

▲「不動産・相続お悩み相談室」では政財界の枠組みを超えたゲストにお招きしたスペシャル対談のコーナーや都内や神奈川県内各所で、専門家による「不動産・相続のお悩み」無料相談会を実施しています。  
 URL <http://www.fudosan-consulting.jp/>

本件に関するお問い合わせ先	
株式会社トータルエージェント 担当：代表取締役 高木優一 電話：044-982-0228 携帯：090-2741-5403 E-mail：takagi@totalagent.jp	株式会社トータルエージェント PR 事務局 担当：岩田千秋 電話：03-5411-0066 携帯：090-3529-0593 E-mail：pr@real-ize.com