

## おきあい事務所通信

平成22年8月 第16号

<http://www.okiai.jp/>

### おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9  
ネスト赤羽209

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス [kenji@okiai.jp](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 裁判関係のはなし②

長い間連絡が取れず、行方のわからない人がいる場合、家族の方々は「今日こそ、元気にひょっこり帰ってきてほしい」と思っていることでしょう。しかし、その人名義の資産が処分できないなど、不都合なことも出てきます。

#### <失踪宣告>

不在者(従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者)につき、その生死が7年間明らかでないとき(普通失踪)、家庭裁判所は、**申立てにより**、失踪宣告をすることができます(事故災害の場合は、1年で申立て可能です(危難失踪))。

**失踪宣告とは、生死不明の者に対して、法律上死亡したものとみなす効果を生じさせる制度です。**

不在者に該当するかどうか、ですが、電話が繋がらないという程度ではダメかと思われます。住民票や戸籍の附票をたどり、判明する住所地の現地へ行って、手掛かりを探してみても、それでも所在が判明しないようなケースなら、該当すると思われます。

申立先 不在者の従来の住所地の家庭裁判所

申立人 利害関係人(不在者の配偶者、法定相続人など失踪宣告を求めるについて法律上の利害関係を有する者)

申立費用 収入印紙 800円 連絡用切手 約1,200円(管轄裁判所による)  
官報公告料 4,179円

#### 手続きの流れ

<おおよそ1年ぐらいかかります>

家庭裁判所へ申立て

家庭裁判所の調査 … 関係者の審尋 追加資料の提出

公示催告(6ヶ月以上の期間)

… 失踪に関する届出の催告 裁判所に掲示・官報に公告

失踪宣告の審判・公告

審判書送達の日から2週間以内に不服申立てなければ確定

失踪届(審判書と確定証明書を添付)を市役所へ提出

審判確定から10日以内

→戸籍に失踪宣告と記載され、相続開始

また、とりあえず行方不明の人の財産を管理する人が必要な場合(例 遺産分割協議)、**不在者の財産管理人選任**という手続きもあります。これも家庭裁判所への申立てになりますので、司法書士は書類作成でお手伝いすることができます。

# 不動産相続のアイデア

## 最終回 賃貸マンション建設のメカニズム(その2)

前回、賃貸マンションを建設することにより、不動産の相続税評価が下がり、納める相続税も少なく済むメカニズムを解説しましたが、この場合に、「借入金」を使う必要があるのかどうかについて、みてみましょう。

例えば、自用地評価額1億円の土地に建設費2億円の賃貸マンションを建設するとして、借地権割合が70%、借家権割合が30%、新築時の建物固定資産税評価額が建設費の60%であると仮定します。

この場合、土地の評価額(貸家建付地評価額)は、

$$\begin{aligned} & \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}) \\ & = 1\text{億円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) = 7,900\text{万円} \end{aligned}$$

となり、また、建物の評価(貸家評価額)は、

$$\begin{aligned} & \text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合}) \\ & = 2\text{億円} \times 0.6 \times (1 - 0.3) = 8,400\text{万円} \end{aligned}$$

となりますので、建築前に土地1億円、現金2億円の計3億円だった評価額が、建築後は土地7,900万円、建物8,400万円の計1億6,300万円となり、なんと約46%もの評価減となります。

ただし、この場合の建物建設費2億円は、借入金で調達しても、自己資金で調達しても、効果は変わりません。多くの方は借入により調達されると思われそうですが、自己資金をお持ちの方が無理に借入をして調達される必要はありません。

### マイホームを災害から守る

マイホームを購入したら、大きな買い物ですので、できるだけ災害などからも守りたいもの。地震保険などもありますが、住まいのリスク対策として真っ先に検討されるのは火災保険です。

住まいの火災保険の対象は、「建物」と、その中に置いてある「家財」に分けられますが、火災保険の引受対象は原則的に建物は1棟ごと、家財はそれらが収容されている建物1棟ごとになります。つまり、1棟の建物一部のみや、1棟の建物に収容されている家財の一部のみを引き受け対象として火災保険を付けることは原則としてできない、ということなのです。

しかし、建物に火災保険を付けて家財には付けなかったり、逆に、建物に火災保険を付けずに家財にのみ付けたりすることはできます。

なお、火災保険は、対象となる建物の利用状況(住居のみとしての利用か、(一部でも)店舗として利用されているか)によって保険種類が分かれてきます。

また、補償範囲(土砂崩れ、浸水も対象になるか否か、など)は保険の種類によって違っており、補償範囲の広いものが望ましいのはもちろんですが、当然、保険料は割高になります。

### ○編集後記○

例年より少し早い時期でしたが、福岡に帰省してきました。家族そろって、お好焼き屋さんへ行き、両親にもんじゃ焼きを初体験してもらいました。「こんな食べ物なのかあ?」という感じで、若干腑に落ちなさそうでしたが、みんなで一つの料理をつつく感じ、鍋にも通じるものがある、楽しいですね。