

おきあい事務所通信

平成23年5月 第25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

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

不動産登記のはなし⑨

遺言のすすめ（その1）

最近、相続登記を承った件で、「遺言書があってよかった」というケース、逆に、「遺言書を残しておいてくれればよかったのに」というケースがありました。遺言書をおすすめする例をご紹介します。

①子供がいないご夫婦

配偶者は常に相続人となりますが、亡くなった人（被相続人）に子供がいない場合、被相続人の直系尊属、つまり両親、祖父母の順で相続人となります。そして、両親・祖父母も亡くなっている場合、被相続人の兄弟が、兄弟のうち亡くなっている人がいればその子である甥姪が相続人となります。

つまり、子供がいないご夫婦でどちらか片方が亡くなると、残された配偶者は、義理の両親もしくは兄弟と遺産分割協議をしなければなりません。兄弟や甥姪が登場してくる場合、人数も多いケースが見受けられます。日頃、おつきあいのない方もいたりします。財産のことで話し合いをする、というのはそれだけでかなりの心労を伴いますし、分割協議書にハンコを押してもらうためには、現金をお支払いする必要もできます。

特に、主な財産が自宅不動産である場合、代償として支払う現金が用意できないと、売却せざるを得なくなってしまいます。2人で築いた自宅を手放すことになるなんて、あまりにも寂しいですね。

兄弟や甥姪が相続人の場合、遺留分もありませんので、残された配偶者の生活を守るために、是非、遺言書をお互いに作成しましょう。

もちろん、遺言書は公正証書で作成した方がよりベターです。

ただ、公正証書遺言は費用もかかりますし、戸籍謄本など書類を用意したり、公证人さんと打合せしたりと準備も必要です。

縁起でもないと思われそうですが、人間いつ何が自分の身に起こるかわかりません。お子さんのいないご夫婦は、できれば、今すぐ、とりあえず相手のために、自筆証書遺言を作成しておいてはいかがでしょうか？

全文自筆で、「私が死んだら、私の全財産を妻〇〇に相続させます。遺言執行者は妻〇〇とします。日付、氏名」をペンで書き、捺印をして、封筒に入れ、封印をします。万が一のとき見つからないと困りますので、恥ずかしいかもしれませんが、相手に渡しておくとういことだと思いますよ。

借地・借家「ここが知りたい」

第8回 地上権と賃借権

一言で借地権といいましても、実は2種類あります。

借地借家法では、借地権について「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」と定義されています。つまり、建物を建設するために土地を借りる場合、「地上権」を設定するケースと、「賃借権」を設定するケースがある、ということです。それぞれのケースで、どのような点が違うのでしょうか？

地上権は、物を直接支配し、処分することができる「物権」であるのに対し、土地の賃借権は、契約に従って地主に対して土地の使用を要求できる権利です。これからもわかるとおり、地上権のほうがより「強い」権利であり、地上権の設定登記を行っていれば地主が変わっても関係ありませんし、また、地上権の譲渡も自由です。

これに対して、土地の賃借権は地主と借地人との人間関係であり、地主に無断で譲渡したり、転売したりすることはできず、本来的には地主が変わるごとに契約を結び直すべきものです。ただし、実際の取扱いは裁判所の許可を得れば譲渡が可能となるなど、賃借権の物権化が進んでいます。

それでも、土地の賃借権の場合の借地権の譲渡に際しては、地主に譲渡承諾料を支払うことが慣例となっており、裁判所の許可を得た場合でもほぼ同額を支払います。この承諾料は一般的に借地権価格の10%程度です。地上権の場合は、その譲渡は自由に行うことができます。他にも、地上権には担保設定ができ、担保力の面でも土地賃借権に優っています。

投資物件購入後のローン返済が苦しくなったら

低金利下、不動産投資をやってみよう、という個人の方も増えてきています。その場合、もちろんある程度の自己資金は必要になりますが、多くの方はローンを組んでの購入になろうかと思えます。

通常は返済額に比べて家賃収入が多く、満室に近い収入が入ってくれば楽に返済できます。しかし、時間がたつにつれて、最初のころは多くなかった修繕などの経費も徐々にかかるようになってきます。その上さらに空室が発生してくるようになると・・・収支の逆転は、ちょっとしたことがきっかけでやってきます。

蓄えも尽きて返済が苦しくなってきた場合・・・基本的な対処法は住宅ローンの場合と同じです。可能であれば返済期間の延長や借り換えを行って毎回の返済額を落とすようにします。あるいは、その時点でローン残額よりも高く売れそうであれば、売却による完済も検討します。

ただし、いずれも早い時期に対処しないと、状況は悪くなるばかりです。最終的には競売、あるいは任意売却を行い、さらに分割弁済が続く、といった状況になってしまいます。返済が困難になってきた場合は、まずは金融機関へ早めに相談されることをお勧めします。

○編集後記○

今年もゴールデンウィークの季節がやってきましたが、まだまだ震災後ということもあり、旅行者数は例年と比べますと大幅減のようですね。それでも、繁華街や歓楽街など、近場のレジャースポットはだいぶ客足が戻ってきている、とも。少しずつでも、しかし着実に、経済を元気にしていきたいですね！