

おきあい事務所通信

平成23年6月 第26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⑩

遺言のすすめ（その2）

遺言書を作成しておいた方がよい例のつづきです。

②今の家庭以外にもお子さんがいる人

再婚された方で、前の配偶者との間にもお子さんがいる場合や、婚姻外のお子さんがいる場合も、遺言書を残してあげてほしいケースです。

前婚で生まれた子であっても、非嫡出子であっても、亡くなった人の子であれば、みんな法定相続人になります。遺言書がない場合、法定相続分の割合で権利と義務が承継され、具体的な遺産の分け方については、分割協議が必要です。亡くなった人の預貯金を引き出すには、法定相続人全員の署名・捺印を求める金融機関がほとんどですから、全員の合意が得られるまで、事実上、預貯金は凍結されたままとなります。

今の家庭のご家族とそれ以外のお子さんとは、おつきあいがいいケースが多いでしょう。財産について話し合いをするというのは、それだけで気が重い状況です。

そんな苦労を軽減するためにも、遺言で、遺産分割の仕方を具体的に指定しておいてほしいと思います。

そもそも、他のお子さんの存在を知らせていない場合もあります。相続手続きのために戸籍をさかのぼって、初めて判明する場合です。まさか自分たち以外にも相続人がいるとは普通思いませんので、ただでさえ大切な人が亡くなってつらい時に、ショックを受けてしまうこともあります。

「他にも子がいる」とは、なんとなく言えず、そのうち今さら言えず、という状況の人は、せめて遺言書にそのことを書いていただければと思います。結果的にあとから知ることになっても、伝えようとしたという気持ちも大事ですよ。

そして、「他のお子さん」とはご自身も疎遠になっているかもしれません。それでも、その子にも必ず財産を遺してあげてください。子であれば遺留分がありますから、それに配慮することも重要です。また、お子さんの側では、親は自分を捨てて新しい家庭に行ってしまったと感じていることもあり得ます。遺言書にはっきりと「子〇〇に、△△を相続させる」と書くことで、自分のことをちゃんと忘れないでいて、財産も遺してくれたと感じることができるかもしれません。

借地・借家「ここが知りたい」

最終回 借地上に建て替えか？新たな土地か？

最近では、土地を借りて一戸建てのマイホームを新築する、といったケースはあまり多くはありませんが、かつては、借地上に一戸建て住宅を建築することは一般的に行われていました。

現在でも、土地は借地で、その上に建てられたマイホームにお住まいの方もいらっしゃいますが、それらの建物の多くは建築後40年、50年と経過しており、老朽化がかなり進んでいる建物も珍しくありません。それらの中には当然、建て替えが検討されている建物もあるでしょう。

また、その場合のもう一つの選択肢として、別の場所にマイホームを新築して住み替える方法もあります。その場合は、はじめに説明しましたとおり、新たに土地を借りるのではなく、購入することになるでしょう。その場合、費用の面からみた建て替えと別の場所での新築の選択は、どのような点に注意して決めるといいのでしょうか？

現在の借地上での建て替えの場合は、まず今後も地代がかかり続けます。また、建物を建て替えるとなると、賃貸借の場合は増改築承諾料や条件変更承諾料（建物の構造が変わる場合など）がかかり、契約更新の際には更新料を支払わなければならない場合もありますので、これらの費用に留意します。

これに対して、新たな場所に移る場合は、もちろん土地の購入費用が発生しますが、現在の借地の借地権を売却すれば売却収入も見込めますので、それも考慮に入れて建て替えの場合と比較検討されるとよいでしょう。

震災後の地価の変動は？

5月27日に、四半期に一度の「地価LOOKレポート」が発表されました。4月1日時点の地価動向が報告されましたが、今回は震災の影響もあり、地価の上昇地点は前回の16地点から2地点と大幅に減少し、逆に、下落地点は前回の77地点から98地点と増加しました。

当然、大きな災害でしたので、経済活動の停滞が不動産取引にも影響したことは否めません。直接的に震災の被害がそれほど大きくなかった地域でも、人の動き、あるいはモノの動きの低迷を通じて、不動産への影響は生じています。

それとは別に、地域的な影響も生じています。今回の調査では、前回上昇していた港区芝浦や江東区豊洲など、いわゆる「都心近接の湾岸マンション地域」の住宅地地価が低迷しました。このあたりは、津波の被害が甚大だった震災による住宅購入予定者の意識変化を反映しているのでしょう。

現状では、経済活動停滞により生じた全国的な動きと、震災によるマインドの変化により生じた地域的な動きが混在している状況です。時間が経過し、経済活動、不動産取引が正常化してくれば、より地域的な動きがはっきりしてくると考えられ、注視したいところです。

○編集後記○

週に1～2回ジムに行き、筋トレとエアロビクスを楽しんでいる我々夫婦ですが、最近また体重が増えてしまいました。どうやら、間違っているのはトレーニング方法ではなく、食べる量のようなのです。若いころと同じ勢いで食べてはいけないんですね。健康のためにもダイエットしなければ！と決意した2人です。