

おきあい事務所通信

平成23年8月 第28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⑫

遺言のすすめ（その4）

前号まで3回にわたり、遺言書を作成してほしい例をご紹介しましたが、書いているうちに、「やっぱり誰でも遺言を遺した方がいいのかも」という気がしてきました。ご本人の希望が伝わると、ご家族も気持ち良く、自分宛てに遺してくれた財産をもらうことができると思うのです。

法定相続人の中に会ったことない人や疎遠な人がいると、遺産分割協議をするのが大変なのはもちろんですが、日頃仲の良い兄弟姉妹同士でも、財産に関する話し合いをするというのは、それなりに気を遣う状況です。

実際、「何年も相続手続きをせず、亡くなった親の財産がそのままになっているが、他の兄弟にどう話を切り出せばよいのか？」という相談を受けることがあります。「欲張りに思われそうで、自分から財産分けの話を出すのは気が引ける」という人もいらっしゃいました。「うちは仲が良いから大丈夫」というご家庭でも、心やさしいお子さんたち故にお互いに遠慮して、そんな状況になることがあるようです。

遺産の中に、特に不動産があると、相続人全員に完全に公平に分けるのは難しいでしょう。そんなときも、ご本人の希望だと文句は言いにくいですし、分割の仕方を指定した理由（例えば「自宅を相続させる子に墓守もさせる」）も書いておくと、納得してもらえるかもしれません。

特に不動産がある場合については、遺言書の書き方にも注意が必要です。相続人に取得させる場合は、必ず「〇〇に相続させる」と書いてください。「遺贈する」と書いてしまうと、相続登記の際、他の法定相続人の協力が必要になり、もらった人単独で登記ができません。

誰にどの不動産を相続させるかも、登記記録どおりの所在・地番・地目・地積・家屋番号・種類・構造・床面積で特定していただきたいです。住所と地番は異なることも多いのでご注意ください。

法的により安全で死後の手続きも楽なのは、みなさんご存知のとおり、公正証書遺言ですが、自筆証書遺言には費用がかからず、書き直ししやすいというメリットがあります。遺産の内容が変動していくこともありますので、毎年お正月や誕生日などに、無事に1年を過ごせたことに感謝しつつ、自筆証書遺言を書き直すというのも素敵ですよ。

鑑定評価書「用語解説」

第2回 「近隣地域」と「同一需給圏」

今回は、「地域」に関する用語について採り上げてみましょう。不動産は、どういう場所にあるかによって、その価値は変わってきます。鑑定評価を行うにあたっては、評価を行う不動産がどのような「地域」にあるかを分析し、その地域にあることによって不動産の価格がどのような影響を受けるのかを解き明かしていく必要があります。

そのような不動産の存する地域について分析することを「地域分析」といいますが、地域分析を行う場合に基本となる地域が「近隣地域」で、対象不動産が存する地域のことです。「不動産鑑定評価基準」には、「ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものである」とあり、住宅なら住宅、工場なら工場と、その不動産の用途と同じ用途の不動産がまとまっている地域になります。

しかし、近隣地域を分析するには、他の地域、特に用途等で似ている地域と比較することが必要で、この「似ている他の地域」のことを「類似地域」といいます。ただ、いくら類似しているとはいっても、あまりに離れた地域では比較が難しくなってしまいます。

そこで出てくる概念が「同一需給圏」です。不動産鑑定評価基準には、「一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域」とあり、評価する不動産と代替可能な不動産のある範囲、という理解でいいでしょう。近隣地域も、この同一需給圏内にある類似地域と比較を行って、地域分析を進めることになります。

「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

9月17日(土)に、財団法人ゆうちょ財団主催「FP継続教育セミナー」の講座を担当させていただくことになりました。

講座テーマは、「**不動産鑑定士が教える不動産の相続『解説と演習』**」です。

日 時:2011(平成23)年9月17日(土) 10:00~13:00

場 所:文京シビックセンター 4階会議室B

(文京区春日1-16-21 東京メトロ後樂園駅徒歩3分、
都営地下鉄春日駅地下連絡通路すぐ)

単 位:不動産(3単位)

受講料:4,000円

不動産の相続のポイント、および評価額や相続税額の計算方法について、実務に即した具体例に基づき、わかりやすく解説いたします。皆様のお越しを、お待ちしております。

講座の詳しい内容及びお申し込みは、こちらからお願いいたします。

http://www.yu-cho-f.jp/lecture/fp_seminar.html

○編集後記○

2年前初めて成年後見人に就任させていただいた件のご本人さんが、今年4月に亡くなりました。背が高く、スマートな女性で、財産管理のお手伝いをしていると、真面目な性格が垣間見えました。担当ケアマネさんやヘルパーさんたちが頼もしい方々で、最後の入院をするまで、ご本人の希望どおり在宅で過ごしていただくことができました。