

おきあい事務所通信

平成27年3月 第71号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

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②

相続登記における戸籍謄本の原本還付

不動産登記を申請する際、原本還付できる添付書面(例えば住民票や評価証明書)を原本還付してほしいときは、その書面のコピーに「この写しは原本と相違ない」と記載し、記名押印して申請書に添付します。原本も申請書と一緒に提出しますが、登記が完了すると原本は返してもらうことができます。

相続登記では、相続関係を証する戸籍謄本が添付書面となります。被相続人(亡くなった人)の出生から死亡までの戸籍謄本、子がなく両親や祖父母も亡くなっていて、兄弟姉妹が相続人となる場合には両親の出生までさかのぼった戸籍謄本、相続人となるはずの兄弟姉妹で亡くなっている人がいる場合はその人の死亡までの戸籍謄本、そして、法定相続人となる人たちの現在戸籍謄本(もしくは抄本)です。

相続登記に添付する戸籍謄本は通数も多く、また、戦前の除籍謄本や原戸籍謄本は、戸主とその一族、兄弟や子の妻、孫も記載されていますので、1通に載っている人が多く、枚数も多くなっています。そこで、相続関係を証する戸籍謄本については、「相続関係図」を添付する場合には、コピーを添付しなくても、原本還付してもらうことができることになっています。戸籍で証明すべきことを、1枚の図にまとめたものが相続関係図ということになります。

壮大な相続関係図

お子さんがいる場合の相続では、両親とその子どもたちだけ記載すればよいのですが、兄弟姉妹や甥姪が相続人となるケースや、登記名義人の方が亡くなったあと、その相続人のうち、亡くなっている方がいるケース(数時相続)では、相続関係図が大作となります。

例えば、80歳代の方が被相続人でお子さんがいらっしゃらない場合、さすがにご両親は亡くなっていますので、兄弟姉妹が相続人となりますが、この時代の方は兄弟姉妹が多く、でも亡くなっている方もいて、そのお子さん(被相続人から見ると甥姪)が代襲相続人となり、法定相続人が10人を超えることも少なくありません。

さらに養子縁組があったり、半兄弟さんもいるケースがあったり、わたくし、最近、相続関係図と格闘しております。A4サイズでは当然おさまらず、なんとかA3で1枚に印刷しようとページレイアウトをいじりまくりです。なぜか、仕事というのは同じような件が続くのです。

相続関係図を作るより、戸籍謄本をコピーした方が早いのでは、と思うこともありますが、そういった案件はもちろん戸籍も大量で、かつ、登場人物が多く、相続関係をわかりやすくするためにも、やはり、相続関係図が必要なのです。

不動産の調査あれこれ

第10回 法務局での調査④ 建物図面

建物図面は、建物または区分建物の位置や形状を示す図面です。建物を新築したり増築したりした場合には、その登記申請を行うに際して必ず添付しなければならず、通常は各階の形状や床面積を示す図面である各階平面図とセットで作成されます。地積測量図と同様法務局に保存されており、誰でも閲覧および写しの交付を請求することができます。

各階平面図において求められた床面積はやはり登記事項証明書の床面積と一致します。ちなみに、戸建住宅など一棟の建物の場合は壁芯面積（壁の厚みの中心線に囲まれた面積）が採用され、マンションなど区分所有建物の場合は内法面積（壁に囲まれた内側の面積）が採用されます。通常、内法面積は、壁芯面積よりも5～7%程度小さくなります。

建物図面は建物の登記内容を反映しているため、現地調査の際など、現況と登記内容の一致・不一致を確認するのに有用であり、未登記建物の発見につながるケースもあります。増築などにより現況と登記内容の不一致があった場合には変更登記の申請をすべきであり、未登記建物があった場合には、当該未登記建物の表題登記の申請をすべきです。

また、建物図面は、当該建物敷地の形状および周辺土地との位置関係もある程度把握できることから、公図が土地の現況と一致していない場合、あるいは土地の一部を借地している場合などには、土地の現況を把握するうえでも参考となります。

地域にそれぞれの「価格相場」

最近、私の自宅周辺で、ちょっとした「建売住宅建設ラッシュ」が起っています（といいますが、せいぜい2件くらいなのですが）。

そのうちの一つは、既に敷地前に売り出し広告が出ており、土地建物込みで、4,800万円程度で売りに出されていました。かつて売りに出されていました新築戸建もそうでしたが、大体私の自宅周辺では4,000万円台後半での販売がなされています。

一方、先日調査を行った都内城南地区の住宅地。「高級」とまではいきませんが、交通の便が若干悪いものの、都内でも好まれる住宅地で、戸建住宅用地が土地だけで5,000万円弱で取引されていました。建物込みで6,7千万円、といったところでしょうか。

このように、それぞれの地域において、「戸建住宅なら土地建物込みでこのくらい」という取引相場があります。そして、地縁的選好性（これまで縁があった場所の近くに住みたい、という傾向）に影響されるものの、購入予算に応じて住む地域も大体決まってくる傾向があります。

私の自宅近くで1億円の豪邸を売りに出しても、なかなか売れない、ということなのです。もちろん、どの場所に、いくらで住宅を買って住んでもよいのですが、住換え時の売却を想定しますと、地域の相場にあってない土地建物は売りづらくなる可能性があります。

戸建住宅購入の際には、地域の土地建物合わせての価格相場も把握したうえで検討したいところです。

○編集後記○

実家のある福岡へ帰省し、その足で門司港に行ってきました。レトロ地区で有名な門司港ですが、我々の興味はどうしても違うところに。「関門（人道）トンネル」、歩いてきました。上陸した対岸の下関も、セットで是非行っていただきたいところです。あ、もちろん門司港名物の焼カレーも、忘れずに食べてきましたよ！