

おきあい事務所通信

平成21年6月 第2号

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 置鮎謙治

メールアドレス k-okiai@qa2.so-net.ne.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス kosawako@dj8.so-net.ne.jp

TEL03-6661-8346

不動産登記のはなし①

「相続があったんですが、不動産の名義変更、いつまでにすればいいですか？」

よく聞かれる質問です。

相続税の申告と違って、不動産の相続登記に、期限はありません。実際、戦前に亡くなったひいおじいちゃんの名義のままになっている、なんてケースも結構あります。

ただ、登記簿上の名義人が亡くなってから、だいぶ年月が経っている場合、手続きがちょっと面倒なこともあります。例えば…

①古い戸籍謄本、住民票が取得できない！

相続登記の必要書類として、亡くなった人が生まれてから死ぬまでの戸籍謄本、最後の住民票などを取得します。登記簿上の住所から引っ越ししていた場合、住所が繋がる住民票または戸籍の附票も必要です。

ところが、戸籍の保存期間は80年、住民票や戸籍の附票は5年なので、役所の保存期間満了によって廃棄され、戸籍謄本や住民票が取れないことがあるのです。

その場合も登記できないことはありませんが、亡くなった人の権利証を添付したり、不在住証明と不在籍証明を役所から発行してもらったり、相続人全員で上申書を作成したりと、書類が増えることになります。

②次の相続が発生！

相続人が複数いて、そのうちの一部又は全員が亡くなってしまっていると、相続人の相続人も含めて、全員で遺産分割協議をしなければいけません。

兄弟同士はつきあいもあったでしょうが、代替わりして疎遠になるというのはまああることです。そんな親戚と財産に関する話し合いをして、実印を押してもらおう…ちょっと面倒ですよ。連絡が取れない人がいたりすると、更に時間も手間もかかります。

というわけで、相続登記、〇か月以内に手続きしなければいけない、という義務はないので、慌てることはありませんが、落ち着いたら、手続きすることをお奨めしています。

鑑定評価虎の穴

第1回 角地

この「鑑定評価虎の穴」のコーナーでは、鑑定評価を行うにあたって、ちょっとしたことだけど、でもとても大事なポイントについてお話しさせていただきます。まず第1回目は、「角地」です。

皆さんは、「角地」と聞いて、何を連想するでしょうか？文字通り、交差点とかの「角に面する土地」のことをいうのですが、何となく、「他よりちょっといい」と思われた方も多いでしょう。

まさにその通りで、日当たり、風通しが良かったり、車の出し入れが便利だったり、角地だと住環境が良くなります（マンションの「角部屋」も同じです）。鑑定評価を行うにあたって、この快適性を反映させて、角地でない土地よりもだいたい3～5%程度、評価を高くします。

土地の価格指標について

年に数回、テレビなどで「この1年間で、土地の価格は3%上昇しました！」などと報道されますが、これらは、国や地方公共団体が行っている価格調査により求められた土地の価格指標をベースとしています。これらの価格指標は、大きく3つに分けられます。

①公示価格（基準価格）

公示価格は、国土交通省が、毎年1月時点の価格を調査し、3月に発表します。また、基準価格は、各都道府県が、毎年7月地点の価格を調査し、9月に発表します。いずれも土地取引の指標とするために行われています。

②相続税路線価

国税庁が、毎年1月時点の価格を調査し、その年の夏ごろに発表しています。相続税・贈与税算定のために求められている指標であり、①の公示（基準）価格のだいたい8割に決められています。

③固定資産税評価額

各市町村が、3年に1回、固定資産税・都市計画税などの算定のために調査している指標であり、①の公示（基準）価格のだいたい7割に決められています。

○編集後記○

私ども「おきあい事務所」を皆様により理解していただくために、先月より、当通信を発行しておりますが、紙面の関係上、情報はほんの少しずつになってしまいます。

ご覧になって、もし興味や疑問がありましたら、是非、お問い合わせください。より詳しく、直接お話しさせていただける機会をいただけると、幸いです。

今後ともどうぞよろしくお願いいたします。