

おきあい事務所通信

平成22年7月 第15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⑧

相続登記はお済みですか？手続きの流れを簡単に説明します。

1) 戸籍謄本の収集

被相続人(亡くなった方)の、生まれてから死亡するまでの戸籍謄本をすべて入手して、法定相続人を確認します。相続人の方に相続権があること、判明している相続人以外に相続人がいないことを証明する必要があります。(実は再婚だったことをご家族が知らなくて、会ったことのない兄や姉が登場してくることもないとは言えません。)ご結婚前の古い戸籍が遠方の役所にある場合など、郵送で取り寄せることとなりますが、ご依頼いただいて司法書士が集めることも可能です。

あわせて、相続人がご存命であることを証明するために、**相続人の戸籍も必要**になります。

2) 名寄帳・登記簿謄本・権利証などで物件の確認

なるべく登記漏れがないように、被相続人名義の物件を探します。固定資産税が非課税になっている私道(特にご近所で共有のもの)は、忘れないように気をつけましょう。

また、登記簿上の住所と被相続人の最後の住所のつながりを証明するために、**被相続人の住民票の除票や戸籍の附票も必要**です。

3) 固定資産税評価証明を取得して、登記費用の算出

相続登記の登録免許税は、固定資産税評価額の1000分の4です。

4) 遺産分割協議書の作成

法定相続人全員で、署名・実印で捺印をしていただき、**法定相続人全員の印鑑証明書**を添付していただきます。

5) 登記の委任状

物件を相続される相続人の方から、司法書士宛ての委任状をいただき、正確な住所氏名で登記するため、**住民票**をご用意いただきます。

以上の手続きを経て、法務局に相続登記を申請します。登記が完了したら、物件を相続された方に、登記識別情報をお渡しします。

不動産相続のアイデア

第7回 賃貸マンション建設のメカニズム

不動産に関する相続対策といえばやはり「賃貸マンションの建設」を思い浮かべる方が多いのではないのでしょうか？借入金を使ってマンションを建設することにより、不動産の相続税評価が下がり、納める相続税も少なくて済む・・・ということをご存じだとは思いますが、でも、どうして評価額は下がるのでしょうか？

賃貸マンションを建設することにより、土地は「貸家建付地」となり、更地のときよりも評価が減額されます。減額幅はそれぞれの土地、地域で異なる「借地権割合」、「借家権割合」によって異なりますが、だいたい2割弱ぐらい減額になるケースが多いようです。

一方、建物のほうは、評価のベースとなる固定資産税評価額が新築時でも建設費の60%程度。年数が経過し、建物が古くなると減額していきましますし、さらに「借家権割合」の減額もあります。

こういった相続税評価額の計算式によって、賃貸マンションはその投下資本よりも低い額で評価されることとなります。新築時でも、土地と建物合わせて投下資本の6～7割程度の評価になるケースが多いようです。

さて、冒頭では、賃貸マンション建設だけではなく「借入金を使って…」の文言が入っていました。「借入金を使うことによって、さらなる減額があるの？」次回は、この点について説明したいと思います。

時代とともに変わるマンション設備

最近の新聞記事に、マンションの駐輪場が大混雑している、というものがありました。最近の健康・エコブームで各マンションとも自転車の保有台数が増え、駐輪場が不足してきている、とのことでした。

また、駐輪場とは逆に、駐車場はあまっているようで、特に高価な機械式駐車場の設備を設置しているマンションなどは、そのメンテナンスコストに見合うだけの利用台数を確保できないのだとか。

自転車に関しては、2台、3台と所有している入居者も多く、駐輪場がいっぱいになると、置く場所がない自転車はエントランス付近、あるいは共用廊下などに溢れるようになり、マンション全体の美観を損ね、通行の妨げにもなってしまいます。

さらに、高価な自転車を保有しているような方の中には、自室内で保管する方もいらっしゃるようですが、マンションエントランスから各住戸玄関まで自転車を持ち運びますと、エレベーターや廊下の壁などにぶつかり傷をつける恐れもあります。

美観が損なわれ、建物の劣化が早まりますとマンション自体の資産価値の減少にもつながります。マンション選びの際には、こういった共用設備についても目を凝らしていきたいものです。

○編集後記○

先日、品川区の大井競馬場に行ってきました。ここの競馬場は3月～11月の間は「トゥインクルレース」といって、いわゆるナイトー競馬が開催されています。少し涼しかった夜に、夜風に吹かれながら飲むビール、片手にはもつ煮込み、実においしかったです！結果のほうは・・・聞かないでください・・・