

おきあい事務所通信

平成23年7月 第27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⑪

遺言のすすめ（その3）

引き続き、遺言書を作成しておいた方がよい例です。

③相続人がいない人

以前に比べて、実は増えているのではないかと感じるのが、法定相続人がいらっしゃらない方です。独身で、お子さんがいなくて、両親も亡くなっていて、兄弟も甥姪もいない場合など、相続人がまったくいないケースというのは実際あります。

その場合、利害関係人の申立てにより、相続財産管理人が選任され、被相続人の債権債務の清算を行い、また「相続権を主張する人はいませんか？」という公告を行います。それでも相続人が現れないときは、特別縁故者（被相続人と生計を同じくしていた、療養看護に努めたなど関係の深い人）から財産分与の申立てができますが、分与するかどうか、いくら分与するかは家庭裁判所の審判なので、必ずもらえるとは限りませんし、一般的には遺産の一部しか分与されないようです。

そして、最終的に残った被相続人の財産は国庫に帰属します。つまり国のものになります。

もちろん、相続人はいないけど、自分が死んだら国の財産になって、みんなの役にたてるなと納得できている方は構わないのですが、「国のものになるんだったら、あの人にあげたい」と思う人がいるのなら、遺言書を作成しておきましょう。そうしないとあげたい人に確実に財産を取得してもらうことができません。

そして、誰に遺産をあげるか？ですが、そもそも相続人がいない人であれば、遺留分を気にする必要もありませんから、お世話になった人など自分があげたい人に遺贈すればよいですし、趣旨に賛同できる活動をしている団体に遺言で寄付するのもいいかもしれません。

ただし、これは私の個人的な見解ですが、「老後の面倒をみるし、お葬式や埋葬をしてあげるから、私に遺贈してね」と言ってくる人や団体は、ちょっとあやしい気がします。ご自身の方から「あなたに遺贈するから面倒みてね」とお願いするのはいいと思います。気持ちが変わったら（あんまり面倒みてくれないから、やっぱりこの人にあげるのはやめようと思ったら）、遺言書は何度でも作成し直すことができますから。

おまけで。残余財産の帰属先はあくまでも国なので、住み慣れた地域の自治体に寄付したい場合も、遺言書を作っておく必要があります。

鑑定評価書「用語解説」

第1回 「最有効使用」の考え方

今回から、「鑑定評価書『用語解説』」と題し、鑑定評価書の中で用いられる専門的な用語にスポットを当て、それらの用語がどのような意味を持ち、その用語から評価書をどのように読み解いていけばいいのかについて解説していきたいと思います。第1回の今回は「最有効使用」についてみてみましょう。

不動産鑑定を行う際のいわばバイブルである「不動産鑑定評価基準」には、「不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下『最有効使用』という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。」とあります。

私なりに噛み砕いて解釈しますと、不動産鑑定評価によって価格を求める際には、その不動産を最も効率的に使用した場合の使用方法を前提に価格を求めよ、といったところでしょうか。

例えば、整然とした戸建住宅地の中に、すでに閉店したパチンコ屋の古びた店舗があったとします。周辺は落ち着いた感じの住宅地で、その場所でパチンコ店が営業を続けても多くの来客は見込めず、建物を取り壊して戸建住宅地として売り出した方が高く売れるとします。このような前提で、そのパチンコ店の建物と土地を合わせて評価する場合、現在の建物（パチンコ店舗）を取り壊すことが最有効使用ということになり、建物価格はゼロとし、更地価格から建物取り壊し費用を引いた価格が鑑定評価額となります（このような場合を「取り壊し最有効」と呼んだりもします）。

団信を含めて死亡保障を考える

マイホームを購入し、住宅ローンを契約する際に加入するのが団信（団体信用生命保険）です。団信は、ローン返済中に債務者に万が一のことが起こった場合、保険会社がローンを保険金で完済してくれるのです。団信の特約料はローン金利に上乗せされることが多く、加入することによって金利は0.2～0.3%程度上昇します。

民間の住宅ローンのほとんどでは団信への加入がローン契約の条件となっておりますので、団信への加入が強制されますが、一部民間ローンやフラット35においては強制ではありません。ですので、一般の死亡保険でローン完済する、といったことももちろん可能です。

また、逆に団信に加入した場合は、それまでに加入していた死亡保険との兼ね合いも考える必要があります。忘れてはならないのは、保険はあくまで万が一の時のためのもの。保険金が多ければ多いに越したことはないのですが、万が一のために今の保険料を払う必要があるのか、よく考えたいところです。

マイホーム購入の際には、団信加入と併せて、それまで加入していた死亡保険等についてもぜひ考えてあげてください。

○編集後記○

先日、ちょっと前に話題となった赤坂のアメリカンなレストランに行ってきました。オープンしてだいぶたっており、しかも土曜の夜だったのに、ちょっと待ちました。見た目そんな印象を受けない男性たちが、とても楽しそうにはしゃいでいて・・・改めてすごい店だ！と、再来店を誓ったのでした。あ、料理も我々夫婦好みのアメリカンでした。