

今年もよろしくお祈りします

## おきあい事務所通信

平成24年1月 第33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](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 裁判関係のはなし④

前号は会社と取締役の利益相反取引についてでした。今回は親子間の話です。

**未成年の子と親権者の利益相反行為については、特別代理人の選任が必要です。**

①親権者とその子との利益が相反する行為、②親権者が数人の子に対して親権を行う場合で、その一人と他の子との利益が相反する行為、については、親権者は家庭裁判所に**特別代理人**の選任を請求しなければなりません。

例えば、①未成年の子とその父又は母が売買をする場合、です。本来、未成年の子の財産に関する法律行為は親権者が代理して行いますが、親が自分と自分で取引すると、自分の利益を優先して、子の利益が害されるかもしれないので、子の代理は特別代理人にしてもらいなさい、ということですね。

②の例は、未成年の兄弟同士で売買をする場合、です。両方の子を同じ親が代理すると、やっぱり自分と自分の取引になってしまいますので、一方の子のために特別代理人を選任してもらう必要があります。

未成年の子の不動産に、①親権者の債務や②他の未成年の子の債務のための抵当権を設定する場合も該当します。

#### 親権者の一方との利益相反

父と子が取引する場合、母が子を代理すればいいようにも思えますが、判例は「一方の親権者とのみ利益相反する場合は、特別代理人及び利益相反関係にない親権者が共同して代理すべきである」としています。

#### 遺産分割が利益相反に該当する場合

父親が亡くなって、その相続人が妻と子である場合、子が未成年であれば、遺産分割協議をするために、その子のための特別代理人が必要です。未成年の子が複数いれば、それぞれの子に別々に特別代理人を選任してもらいます。

特別代理人は子の利益を守ることが職務ですので、遺産分割の内容は子の法定相続分を確保する(遺産のうち法定相続分以上を取得する、法定相続分以上に相当する代償金をもらう)ものでなければなりません。

#### 特別代理人は家庭裁判所で選任されます。

特別代理人が必要な場合、家庭裁判所に選任申立てをします。申立書に「特別代理人候補者」を記載することができますが、その適格性は裁判所が判断します。

特別代理人(候補者)をお願いする人は身近な親族になりがちですが、申立てには、具体的な契約書案や遺産分割協議書案など法律行為の内容がわかるものを添付し、その行為についての特別代理人として選任審判がされますので、事実上、裁判所は「人」だけではなく「内容」で審判をしていると思われます。

# 鑑定評価書「用語解説」

## 最終回 第4の評価手法「開発法」

鑑定評価によって不動産の価格(鑑定評価額)を求める場合は、いくつかの評価手法を使い、それぞれの手法で試算価格を求めてから、それらの試算価格を調整して最終的な鑑定評価額を算定します。調整とは、いくつかの試算価格の平均ではなく、それぞれを勘案しながら不動産鑑定士が決定する、ということです。

さて、この試算価格を算出する評価手法ですが、通常は原価法、取引事例比較法、収益還元法の3種類を用いています。不動産鑑定評価基準にも、できるだけこの3つの手法を用いて鑑定評価を行うように記載されています。しかし、場合によっては、「第4の」評価手法を用いる場合があるのです。この第4の手法が「開発法」です。

開発法とは、規模が大きい更地の評価を行う際に、その土地を使って戸建分譲住宅団地や分譲マンションの開発を行うことを想定して収支計算を行い、土地の試算価格を求める方法です。

不動産鑑定評価基準には、「当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする(この手法を開発法という)・・・」と書かれています。

周辺と比べて規模が大きい土地の場合、開発業者やマンション業者が土地を購入することがほとんどです。開発法は、そのような大規模地において、できるだけそれら業者の価格決定の理論づけを鑑定評価においても生かし、価格の妥当性を確かなものにしていくための手法であるといえるでしょう。

### 元金均等返済の利用の検討

マイホームの建設、購入は、一般の方にとっては一生のうちの大きな買い物です。そのため、マイホーム購入の検討をきっかけとして、ファイナンシャルプランナーに資金計画及びその後のマネープランについて相談される方も多いようです。

住宅購入に当たっての資金計画相談で中心の話題となるのは、もちろん住宅ローンについてです。いくらぐらい借りられるのか(また、借りていいのか)、金利は変動金利がいいのか固定金利がいいのか、などが相談内容としては多いですが、相談の際に提案させていただくのは、元金均等返済の利用の検討です。

住宅ローンの返済においては、元金均等返済(毎月の元金返済が一定)よりも元利均等返済(毎月の元利合計の返済が一定)のほうが一般的で、同じ額だけ借入を行った場合、返済開始時点においては元金均等返済のほうが元利均等返済よりも2~3割程度返済額が大きくなります。

しかし、総返済額は元利均等よりも少ないですし、後になればなるほど返済負担は軽くなります。当初の返済負担率にも無理がなく、子供がまだ小さく教育費の負担も少ないなど返済初期に頑張れるようでしたら、元金均等返済を選択するのもひとつの方法です。その場合は金融機関さんへの相談・申込みの際に、「元金均等返済も検討したいのですが」と話してみましよう。

## ○編集後記○

皆さま、新しい年が明けました。昨年はいろいろなことがありました、いや、ありすぎたといった方がよろしいでしょうか。月並みですが、今年はいいい年にしていきたいと思っています。まあ、年越しとは言いましても、私のほうは慣れない仕事にてこずりつつ、バタバタとした年越しでしたが・・・今年も、よろしく願います。