

おきあい事務所通信

平成24年2月 第34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⑭

今月は「相続登記はお済みですか月間」です。放置されている相続登記がないかご確認ください。

「登記名義が先々代のままです」「相続人の中に行方不明者がいて遺産分割協議ができません」など相続・遺言のご相談はお近くの司法書士へ！

と、日本司法書士会連合会が呼び掛けています。毎年2月を「相続登記はお済みですか月間」と定め、今年のポスターには「大切な人の想い、大切に受け継いでください」とあります。

各司法書士会で相談会なども企画されていますが、あなたのお近くの司法書士は当事務所です！・・・なんて言いきってしまうと恥ずかしいのですが、お気軽にご相談ください。

不動産の相続登記を長年放置していると、相続人に次の相続が発生して、遺産分割協議書にハンコをもらう人の数が増えていきます。

実際にあった例で、亡父名義の土地を相続登記するのに、姉の旦那さんの再婚相手とそのお子さんにご協力をお願いしたことがありました。父死亡→長女死亡→長女の夫が再婚し子が誕生→長女の夫(だった人)死亡 だったからです。

幸い、快く分割協議書に捺印いただき、印鑑証明書も頂戴できたとのことで、無事に相続登記ができましたが、再婚相手の方も突然「亡くなった夫の前妻の弟」さんから連絡が来て、さぞかし戸惑われたことでしょう。

行方不明の相続人がいて、遺産分割協議ができず、相続登記をしていないというケースもあるかと思えます。そんな場合は、家庭裁判所で「不在者の財産管理人」を選任してもらい、行方不明の相続人の代わりに分割協議に参加してもらいます。

不在者の法定相続分を確保する分割内容とすることが原則で、裁判所の許可も必要です。財産管理人さんは不在者が戻ってくるまで、不在者が取得した財産を預っておくこととなりますが、不在者が戻ってくる可能性が低く、法定相続分に対応する価額が少額の場合は、不在者が戻ってきたら代償金を支払う(帰来時弁済型)という分割協議内容とすることもあるようです。

不動産が亡くなった方の名義のままでは売却できませんし、建物を建て替える際も担保設定ができず、住宅ローンを借りることができません。売却や建て替えの予定がある方は、早目に相続登記されるといいかもしれませんね。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第1回 評価手法はいくつある？

今回から、不動産の価格、賃料を求める際の考え方についてみていきましょう。

先月号の「鑑定評価書『用語解説』」の中で、鑑定評価額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する、と説明しました。

このシリーズでは、鑑定評価額の土台となる試算価格を求める方法である「評価手法」にスポットを当て、不動産の価格や賃料はどのような考え方や手順で求めているのか、を理解していきたいと思います。

まず今回は、シリーズの全体像を把握する意味で、「主な評価手法にはどういったものがあるのか？」について改めて整理しておきましょう。鑑定評価においては、価格を求める場合と賃料を求める場合がありますので、価格（試算価格）と賃料（試算賃料）それぞれを求める評価手法があります。

価格を求める評価手法は、前月にも取り上げた原価法、取引事例比較法、収益還元法、そして開発法などです。また、賃料を求める評価手法はさらに新規賃料を求める手法と継続賃料を求める手法に分けられ、新規賃料を求める手法は積算法、賃貸事例比較法、収益分析法など、継続賃料を求める手法は差額配分法、利回り法、スライド法などがあります。

それでは次回より、それぞれの手法についてより詳しくみていくこととしましょう。

「親の財産管理を考えるセミナー」を行います

3月10日(土)に、昨年10月以来2度目となるおきあい事務所の自主セミナーを開催することにいたしました。

講座テーマは、「**子供も一緒に考える親の財産管理**」です。

日 時：2012(平成24)年3月10日(土) 14:00～17:15

場 所：ネスト赤羽 2階会議室

(北区赤羽1-59-9 JR京浜東北線・埼京線赤羽駅徒歩約7分、
東京メトロ南北線・埼玉高速鉄道赤羽岩淵駅徒歩約3分)

受講料：3000円

親御さんがご自身の財産を管理していくにあたって、できれば子供の立場でも知っておきたいポイントについて、様々な角度からみていきます。また、特別セミナーとして、「司法書士が話す、いざという時のために知っておきたい『成年後見制度』について」も実施する予定です。皆様のお越しを、お待ちしております。

講座の詳しい内容及びお申し込みは、こちらからお願いいたします。

<http://www.okiai.jp>

○編集後記○

寒い日が続いています。だからこそ、春が来るのがとても楽しみです。枝だけの桜の木の下を歩きながら、ここがピンクの花びらでいっぱいになった時を想像するとワクワクしてきます。とはいえ、やっぱり寒いのは事実で、毎日布団から出るのがつらいです。インフルエンザも流行っているようです。皆さま、お大事になさってください。