

おきあい事務所通信

平成24年9月 第41号

<http://www.okiai.jp/>

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

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

裁判関係のはなし⑤の3

ある日の相談会のつづきのつづき

相談者Aさん(以下「A」)

「貸したお金を返してくれない友人Bに、強制執行するにしても、裁判は時間がかかりますよね。今なら勤務先もわかりますし、銀行口座にお金があるかもしれない。でも裁判をしているうちに、状況が変わって回収できなくなってしまうませんか？」

司法書士(以下「司」)

「お金を請求できる権利があって、債務者の財産がわかっているけど、裁判をしているうちに時間が経って、財産がなくなってしまう可能性がある場合、債務者の財産を仮に差し押さえる、仮差押えという手続きがあります」

A「そんなことできるんですか？」

司「要件があります。まず、被保全権利つまりお金を請求できる権利があることを裁判官に認めてもらう必要があります。証明ではなくてもう少し軽い疎明でよいとされていますが、借用証と印鑑証明書など書証を提示します。」

A「他にも要件がありますか？」

司「保全の必要性についても疎明しなければいけません。今すぐ、仮に差し押さえておかないと債務者の財産がなくなってしまう、隠されてしまう、といったことです」

A「仮差押えするのに費用がどのくらいかかりますか？」

司「申立ての手数料は1件2,000円ですが、仮差押命令の発令の前に担保金を供託することが必要になります。相手の言い分を聞かないで、財産を押さえてしまいますので、もし違法不当な仮差押えで損害が出たときのための担保です。金額は、被保全権利の疎明の程度などから損害が発生する可能性を考慮し、事案ごとに裁判官が決めて告知します。」

A「仮に差押える対象は、なんでもいいんですか？」

司「預金や給与などの債権の場合、もし違法不当な差押えだと影響が大きいので、裁判官も発令に慎重になります。債権を仮に差押えようとすると、差押え可能な不動産がないこと、自宅や事業所を所有していたとしてもすでに不動産価格以上の担保が設定されていることの疎明を求められます。不動産の方が認められやすいのですが、仮差押えの登記をしてもらうために債権額の0.4%の登録免許税も必要になります。」

A「実際に仮差押えするのは、いろいろ条件があるんですね」

司「逆に条件がそろっていれば、そもそも緊急性があって認められる手続きなので、裁判所の対応は早いです。東京地裁では申立日に債権者の面接をしますし、担保金の供託書と予納郵券を提出すると、その翌日には仮差押命令が発令されます」

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第7回 開発法

今回、価格を求める評価手法のうち、開発法を取り上げます。

開発法は、不動産の価格を求める際には原則として必ず適用しなければならない原価法、取引事例比較法、収益還元法の三手法と違い、「必ず適用しなければならない」手法ではありません。

不動産鑑定評価基準には、更地の鑑定評価において、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、

- (1) 一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格
 - (2) 分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格
- の2つの価格を比較考量して価格を決定するものとされており、この(1)および(2)の手法が開発法とされています。

つまり、広大な更地に分譲マンションを建設、あるいは更地を細分化して分譲戸建住宅を建設し、販売した場合に、建設費、販売価格などを考慮してペイする土地の購入価格、ということになるでしょうか。

いずれの場合も、想定する建物については、法令上適合する建物でなければならないことは言うまでもありません。

注意したい相続税の2割加算

相続対策として、相続税の支払い回数を1回分少なくするために、被相続人から子を飛ばしていきなり孫に財産を相続させる場合もありますが、特定の法定相続人以外の者が財産の相続・遺贈を受けた場合には、特定の法定相続人の場合よりも相続税を多く支払います。

いわゆる「相続税の2割加算」と呼ばれる制度で、被相続人の配偶者、父母、子供以外の方が相続や遺贈によって財産を取得した場合、相続税額が20%加算されるのです。しかし、被相続人の孫が財産を取得する場合は、ちょっと気をつけなくてはなりません。

なぜかと言いますと、孫の場合は常に「20%加算される」というわけではないのです。被相続人の子供(孫から見ますと親)が被相続人よりも先に死亡している場合は、孫に相続税の2割加算は適用されません。この場合は代襲相続となりますので、子供と同じ扱いになる、ということのようです。

しかし、子供が被相続人より先に死亡していない場合で、孫が被相続人の養子になっている場合は、孫に相続税の2割加算が適用されます。

孫が財産を相続する際に、どの場合に2割加算が適用され、どの場合に適用されないのか、遺産分割の際にはよく留意しておく必要があります。

○編集後記○

お盆のころから始めた環八通りの散歩も残り1回。これが終わってしまいますと、「環一(内堀通り)」から環八すべてを踏破してしまい、「もう歩くところがない！」とちょっとさみしい気持ちに…もちろんそんなことはないのですが、「街歩き」からだんだんと「ハイキング」に移行しつつある気もしています…