

おきあい事務所通信

平成25年6月 第50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⑥

遺言書の検認手続き

遺言書(公正証書遺言以外)を預かって保管している人や発見した相続人は、その遺言者が亡くなったことを知ったあと、遅滞なく家庭裁判所に「検認」を請求しなければいけません。また、封印のある遺言書は、家庭裁判所で相続人の立会いの上、開封しなければならないことになっています。もし、手元に亡くなった人の遺言書がある場合、家庭裁判所以外の場所で封印を開けてはいけないこと、たとえ封印がされていない遺言書であっても、検認の手続きをしなければいけないことに注意が必要です。

検認の申立ては、遺言者の最後の住所地の家庭裁判所に対して行います。主な必要書類は、申立書、相続人の住所氏名等を一覧表にした相続人目録、遺言者の相続関係を証する戸籍謄本一式、遺言書が開封されている場合その写しです。申立費用として収入印紙800円分、連絡用の郵便切手を数百円分(相続人の人数により変動)がかかります。

検認期日は、申立ててから1か月ぐらい先の日付が指定されます。封印されている遺言書であれば、それまで開封することができず、どんなことが書いてあるのか、関係者みなさん、ヤキモキされることでしょう。また、開封されていても、検認前に遺言内容を執行してはいけない(法律上は違反すると過料あり)ことになっています。例えば、不動産を特定の相続人に相続させる旨の遺言書があっても、検認済みでなければ相続登記はできません。遺言書がある場合は、早く申立てましょう。

検認とは、相続人に対し、遺言の存在を知らせるとともに、検認の日現在における遺言書の内容を明確にして、遺言書の偽造・変造を防止するための手続きです。法定相続人全員に、検認期日(裁判所で遺言書を開封する日時)の通知が来ますが、相続人が検認手続きに立ち会うことは義務ではありませんので、参加できる人(したい人)だけ出廷すれば構いません。

検認が終わると、遺言書の原本に、検認済証明を合綴してもらいます。検認した遺言書はこの状態でした、という証明です。遺言書の写しも裁判所で保管されますので、これ以降に改ざんされたりすると証拠になります。ただし、あくまでも遺言書の現状を確認する手続きであって、遺言の有効無効を判断するものではありません。

公正証書遺言との違いにおいて、自筆証書遺言のデメリットとして、この検認手続きが必要なことが挙げられます。検認の制度、手続きの概要も知っていた上で、遺言の種類を選択いただければと思います。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第15回 スライド法

今回は、継続賃料を求める手法のうち、スライド法についてみていくこととしましょう。

不動産鑑定評価基準(以下、「基準」)によりますと、スライド法は「現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である」とされています。

つまり、計算式で表しますと、

スライド法による試算賃料＝純賃料×変動率＋必要諸経費等
ということになるわけです。

また、基準では、「現行賃料を定めた時点における実際実質賃料又は実際支払賃料に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができるものとする」ともされており、適切な変動率がわかるのであれば、経費控除後の純賃料からでなく、経費控除前の「総賃料」から求めても、いいことになっています。

さて、お分かりのとおり、スライド法を適用するにあたってポイントとなるのは適切な変動率が求められるかどうかです。基準には、変動率について、「現行賃料を定めた時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数等を総合的に勘案して求めるものとする」とあり、地価、物価、所得などの各種指数を使って変動率を求めることになっていますが、賃料変動の実態に合わせた変動率を求めることは、容易ではないのが実情です。

「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

7月20日(土)に、財団法人ゆうちょ財団主催「FP継続セミナー」の講座を担当させていただくことになりました。

講座テーマは、「**不動産鑑定士が教える 不動産評価手法と相続**」です。

日時:2013(平成25)年7月20日(土) 10:00～13:00

場所:代々木区民会館

(渋谷区代々木3-51-8

JR・都営大江戸線代々木駅より徒歩7分、

小田急線南新宿駅より徒歩5分)

単位:不動産(3単位)

受講料:4000円

本セミナーにおいては、相続時に必要な不動産の2つの評価方法である相続税評価額と市場価格について、数値例を用いながらその算出過程を解説し、併せて、不動産の相続対策についても分かり易く解説していきます。

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.yu-cho-f.jp/seminar/fp_seminar.html

○編集後記○

事務所での昼食は、炊飯器でごはんを炊いて、備蓄してある缶詰、サンマの蒲焼缶や、サバの水煮缶やを食べることもありますが(野菜ジュースでビタミンも補充)、今、気になっているのが「いなばのタイカレー」缶です。安くて、おいしくて、ごはんがすすむという評判なので、品薄らしいですが、ゲットして試してみたいです。