

## おきあい事務所通信

平成25年7月 第51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](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

## 不動産登記のはなし⑩

### 金融機関の合併

先月、みずほ銀行のATMに並んでいた私は、掲示されていたお知らせを見て、さらに2回読み直しました。「みずほの合併、存続するのはコーポレートなの!？」

例えば、抵当権の抹消登記をする際に、抵当権者の登記上の表記が現在の金融機関名と異なっていたら、司法書士はやや注意を要します。

商号変更により名前が変わっているだけであれば、そのまま抹消登記をすることが可能ですが、変更のつながりを証明する書類(履歴事項証明書など)が必要です。

単なる商号変更ではなく、複数の金融機関が合併していた場合には、そのまま抹消できるケースとできないケースがあります。登記上の金融機関が、別の金融機関と合併したけれど、存続会社だったのであれば、やはりそのまま抹消することができます。

ところが、登記上の金融機関が吸収された消滅会社だった場合、合併を原因として抵当権移転登記をしなければならず、そのまま抹消登記のみを申請しても却下となります。

さて、冒頭のお話ですが、みずほ銀行とみずほコーポレート銀行の合併は、みずほ銀行が消滅会社、コーポレート銀行が存続会社だそうです。

みずほ銀行を抵当権者として設定されている抵当権を抹消する場合は、前提として、「原因:平成25年7月1日合併 抵当権者:みずほ銀行」とする移転登記が必要になります。そう「みずほ銀行」です。

これが司法書士にとっては、かなり注意を要する罠となります。存続会社であるみずほコーポレート銀行は、合併と同日に商号変更をして「みずほ銀行」という名前になりました。同じに見える「抵当権者みずほ銀行」の抵当権ですが、その設定登記の日付が平成25年7月1日以降であれば、そのまま抹消することができるのに対し、平成25年6月30日以前であれば、移転登記をしないと抹消ができません。実際には同時に連件申請します。これを飛ばしてしまうと、却下ですから、もし売買がらみの抹消だったりすると…想像するのも恐ろしいことです。ひえー。

同じような例としては、平成15年3月17日に三井住友銀行がわかしお銀行に吸収合併されたケースがあります。司法書士としては、今後「三井住友銀行」に加えて「みずほ銀行」の抹消も気をつけなければなりませんね。

個人の方の住宅ローンは、銀行本体ではなく、保証会社が抵当権の設定を受けていることが多いですし、仮に移転登記が必要なケースでも、銀行側の合併ですから、その登記費用は銀行が負担することになりますので、お客様には影響はありません。

# 鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

## 最終回 賃貸事例比較法(継続賃料)とまとめ

いよいよこのシリーズも最終回を迎えました。今回は、継続賃料を求める手法のうち、賃貸事例比較法についてみていき、あと、このシリーズをとおしてのまとめを行っていくこととしましょう。

賃貸事例比較法については、新規賃料を求める手法にもありましたが、継続賃料を求める際の手法でもあります。手法の詳細につきましては、新規賃料の場合と同じでするので省略します。賃貸借契約の内容についてできるだけ類似性がある事例を選択する必要がありますが、賃貸借契約においてはそれぞれの契約の個別性が強く、類似性のある事例を選択することが困難なケースが多いと言わざるを得ません。

以上、1年以上にわたって、鑑定評価の際に用いる評価手法についてみてきましたが、いかがでしたでしょうか？価格を求める場合、また、賃料を求める場合いずれもそうなのですが、実際の鑑定評価額を求める際には、これらの手法を併用し、それぞれの手法で求めた額(試算価格・試算賃料)を調整(比較)しながら鑑定評価額を決定します。これまで各手法を見てきたとおり、どの手法についても一長一短がありますので、複数の手法を用いることによって、鑑定評価額の信頼性をより高めていくことができるわけです。

今後、不動産鑑定評価書や査定書などをご覧になる機会がございましたら、ぜひ、このシリーズで採り上げた各手法の解説を参考にして、鑑定評価額の求め方について理解を深めてくだされば、と思います。そして、不動産の評価について、より親しみを感じていただけると嬉しいです。

### 「時価評価」と「相続税評価」

相続時の不動産評価においては、いわゆる時価と相続税評価の両方が関わってくることとなります。

相続人間で遺産分割を行う場合は、一般的に取引されうる価格である時価ベースで分割することとなるでしょうし、また、相続税の支払いに際しては相続税評価額ベースとして税額を算出することになります。ちなみに、鑑定評価において求める額も、一般的に取引されうる価格である「時価」ということになります。

ただし、遺産分割に際して注意しておきたいのは、この時価と相続税評価の間で「ズレ」が生じる場合があることです。例えば、被相続人には相続財産は不動産しかなく、子供3人でその不動産を時価額で均等に分けたとします。

しかし、小規模宅地の特例や貸家建付地の評価などで、納める相続税額は必ずしも均等にはなりません。そのため、兄弟間で均等に財産を分けたと思っていたのに、支払う相続税額に差が生じ、結果、最終的に手元に残った額に差が生じた、ということになってしまいます。

不動産の遺産分割を行う際には、分割対象の不動産価値について、時価と相続税評価の両方の価額をしっかりと把握し、このようなことが生じることも想定したうえで分割案を考える必要があります。

### ○編集後記○

これまでは妻が野菜ジュース、私がトマトジュースをよく飲んでいました。何となく「野菜の味がして、ジュースとしてはちょっと飲みづらそう」というイメージでした。ところが、最近の野菜ジュースは果物ブレンドで飲みやすく、味としてはほとんど「リンゴジュース」でした・・・今ではすっかり、野菜ジュースをぐくぐくと、妻以上に飲んでいきます。