

謹賀新年

おきあい事務所通信

平成26年1月 第57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

### 相続関係を証する「被相続人の生まれてから亡くなるまでの戸籍」

法定相続分で、もしくは遺産分割協議書を添付して特定の相続人に、相続登記をするときは、相続関係を証するために、原則として、被相続人さんが生まれてから亡くなるまでの戸籍謄本すべてが必要となります。「相続人は妻と子供2人です」とおっしゃっていただいても、誰が相続人で、お子さんが本当に2人だけなのか？を法務局に証明しないとイケないからです。前婚の子や認知した子がいることもあり得ますので、生まれてから亡くなるまでの戸籍をすべて取得することで、そこに登場してくるお子さん以外に（とりあえず）戸籍上の子はいない、ということになります。

この「相続関係を証するのに必要な戸籍謄本」が全部で何通になるかは、人によって異なりますので、取ってみたいとわかりません。「死亡」により「除籍」の記載がある最新のもの、コンピュータ化前の縦書きの（平成）改製原戸籍謄本、ご結婚前のもの、と順に遡っていきます。戦前の大家族タイプの（昭和）改製原戸籍謄本も要るケースもありますし、戸主の家督相続や転籍（本籍地を変えること）があると、その除籍謄本も必要です。離婚している場合には、親の戸籍に戻っているケースと自分で新しい戸籍をつくっているケースがあります。分籍と言って、ご自分だけ親の戸籍から出て、ひとり戸籍をつくっていることもあつたりします。

戸籍謄本の交付申請は「本籍地と筆頭者」で特定しますので、前後の戸籍の「本籍〇〇筆頭者△△」を戸籍謄本の記載から探します。そして、取得したあと、それぞれの戸籍がつながっているか、入籍日や除籍日で確認します。

最後の本籍地の役所で、「相続手続きに使うので、出生までさかのぼってください」と言えば、その自治体で取得できるものは全部出してくれることが多いようです。しかし、例えば婚姻前の戸籍など、本籍地が他の自治体の戸籍謄本は、そちらの役所に交付申請しなければ取得できません。これが遠方だったりすると、手数料分の小為替と、本人確認書類（免許証など）の写しと、関係を証明する戸籍謄本の写しを添付して、郵送で取り寄せることとなります。除籍・原戸籍謄本の手数料は1通750円ですが、そこで取れるものが何通かわからないことも多いので、多目に入れておくと2度手間を避けられるでしょう。

今回はお子さんがいらっしゃる方の相続、相続人が配偶者さんとお子さんのケースを想定して書いています。お子さんがいない場合は、必要な戸籍がもっと増えますよ。

# 定期借地権大解剖

## 第1回 宅地供給の拡大を目指して創設された定期借地権

今回から、新シリーズ「定期借地権大解剖」が始まります。今後注目があつまるであろう定期借地権の制度につきまして、その概要をみていくこととしましょう。

従来の借地権(普通借地権)においては、借地人の権利が広く認められていました。そのため、地主の立場からみますと、地代は一般的に低く抑えられ、また、契約の更新拒絶が認められることは難しく、一度土地を貸してしまうと半永久的に自分でその土地を使うことはできない、という状況に陥っていました。このような状況下、進んで所有地を賃貸に出そうとする地主は少なく、その分、特に都市部において宅地の供給が制約されることとなっていたのです。

そこで、都市部における宅地の供給を増加させる、という観点から、借地権の存続期間の満了後は必ず土地を返還してもらえるような借地権をつくらうということになり、平成3年に借地借家法が改正され(施行は平成4年)、定期借地権の制度が整備されることとなりました。

定期借地権には①一般定期借地権、②事業用定期借地権等、③建物譲渡特約付借地権があり、普通借地権と異なり、法定更新制度の適用がなく、一定期間が満了した後は賃貸借関係が終了して地主に土地が戻ってくる借地権です。上記①～③それぞれにおいて、存続期間や利用目的、あるいは契約方式が異なります。

それでは次号以降では、①～③それぞれについて詳しくみていくこととしましょう。

### 「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

2月15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、「**マイホーム取得相談における的確なアドバイスのために**」です。

日時:2014(平成26)年2月15日(土) 13:30~16:30

場所:文京シビックセンター 4階会議室B

(文京区春日1-16-21 東京メトロ後樂園駅徒歩3分、  
都営地下鉄春日駅地下連絡通路すぐ)

単位:不動産(3単位)

受講料:4000円

住宅取得をめぐる環境は、今後大きく変化していくことが予想されます。

本セミナーにおいては、マイホーム取得に関する相談事例を交えながら、的確なアドバイスを行うためにぜひとも「知っておきたい点」やアドバイス上の「注意点・留意点」をわかりやす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](http://www.yu-cho-f.jp/seminar/fp_seminar.html)

### ○編集後記○

皆さま、あけましておめでとうございます。いつもと同じ落ち着いた中で新年を迎えることができました。昨年は、自分の中では仕事上で大きな飛躍を感じることができました。今年は、昨年以上に皆様のお役にたてるよう、日々の業務に取り組んでいく所存です。今年もよろしく願いいたします！