

おきあい事務所通信

平成26年2月 第58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

不動産登記のはなし⑩の2

「被相続人の生まれてから亡くなるまでの戸籍」だけでは足りない場合

不動産の相続登記や金融機関で相続の手続きをするときは、相続関係を証するために、原則として、亡くなった人の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、というのが前回のお話でした。お子さんが何人いるかを証明するためです。

ところが、お子さんがいらっしゃらない方が亡くなった場合は、多くのケースでこれだけでは足りません。子がない場合、法定相続人は、配偶者と第2順位の直系尊属（両親、祖父母の順にさかのぼる）となりますが、ある程度の年齢で亡くなった人の場合、両親、そして祖父母もすでに他界されていらっしゃる人が多いかと思います。その場合は、法定相続人が配偶者と第3順位として兄弟姉妹となります。

兄弟姉妹が法定相続人の場合、相続関係を証するために「被相続人の生まれてから亡くなるまでの戸籍謄本すべて」プラス「被相続人の両親が生まれてから亡くなるまでの戸籍謄本」が必要です。

両親それぞれのお子さんは（両親共通ではなくても）みんな兄弟姉妹の関係となりますので、両親の戸籍を、それぞれの婚姻前にもさかのぼります。「両親の生まれてから亡くなるまでの戸籍謄本」で、自分たち以外に兄弟姉妹がないことを証明するわけです。両親の出身地が遠方であれば、郵送で取り寄せることになります。

また、平成22年までは除籍謄本の保存期間が80年だったので（現在は150年に改正されましたが）、役所において、すでに廃棄されていることもあります。例えば、今80歳で亡くなった人が、親御さんが30歳のときに生まれた子だとすると、単純に計算すると110年前の戸籍を取得する必要がありますが、家督相続の発生した時期にもよりますが、除籍になって80年経過したのが平成22年より前であれば、廃棄されていてもおかしくないわけです。不動産登記では、一応、15歳（生殖年齢の目安）ぐらいまでさかのぼればよしとする扱いですが、そこまでも取得できない場合は、相続人全員で「保存期間満了により廃棄済みの戸籍謄本が添付できませんが、相続人は私たちだけです」といった上申書を添付します。東京の下町エリアでは、震災や戦災で戸籍消失していることもあり、同じように上申書を添付して、相続登記を申請することがあります。

なお、金融機関ではそこまで言われませんが、不動産登記では、相続発生時に法定相続人それぞれが生存していたことを証明するため、法定相続人の現在戸籍（抄本でも可）も必要です。

具体的なケースでも、相続関係や戸籍について疑問がありましたら、お気軽にご相談ください。

定期借地権大解剖

第2回 一般定期借地権

一般定期借地権は、その名のとおり、定期借地権制度の一般的な形態として借地借家法22条に規定されています。存続期間は50年以上の期間を定めることとなり、(a)契約の更新がない、(b)建物の再築による存続期間の延長がない、(c)借地人は建物の買取請求をしない、の3つの特約を書面によって行うことができます。なお、これらの特約は書面で行えばよいことになっており、必ずしも公正証書である必要はありません。

存続期間として50年以上の期間としているのは、50年以上の期間について存続期間を定めていれば、更新しない特約を認めても、期間満了時点においては借地上の建物についても十分に「使い切って」、経済的な効用を全うしており、借地関係の安定を阻害することはないであろう、という考え方に基づいているものです。

存続期間が満了した際には、借地人は建物を収去し、更地としたうえで地主に返還することになります。ただし、地主と借地人両者が合意した上であれば、地主が建物を買取することはできます。存続期間中に建物が滅失した場合、借地人は建物を再築することはできませんが、存続期間の延長はなく、存続期間満了時には、借地人は建物を撤去して地主に土地を返還しなければなりません。

また、次回に解説いたします事業用定期借地権等が別にあります。一般定期借地権には用途に特段の制約はなく、住宅に限らず、店舗や事務所として使用する建物所有の目的でも利用できます。

標準的使用と最有効使用について改めて考える

不動産鑑定における使用方法の概念に「標準的使用」と「最有効使用」があります。標準的使用のほうは地域における概念で、「その地域における一般的な不動産の使用方法」となります。一方、最有効使用のほうは、個別の不動産についての概念で、「その不動産の最も効率的な使用方法」となります。

評価する不動産が属する「地域」の使用方法和、その不動産「そのもの」の使用方法ですので、標準的使用と最有効使用が異なることもあります。

先日、かつては小工場などが多くあった地域で、現在は住宅地化が進んでいるものの、今だ工場、作業所併用の住宅などが残っている地域の不動産を評価する機会があり、改めて、これらの概念について考えさせられました。

不動産は更地で、地域的には標準的使用は作業所住宅併用地となるのですが、これからの地域の推移を考えたうえで、その不動産の最有効使用については作業所併用でない一般の住宅地と判断しました。現在一般的なものは「作業所併用の住宅」でも、今後は住宅地化が進み、この不動産について考えますと、現時点では「専用住宅」地としての利用が最も効率的な利用である、と判断したからです。

この辺の判断は大変難しいのですが、やはり「この土地を最も活かせる使用方法は何か？」ということを常に的確に判断できるよう、地域や不動産を見る目を磨いていきたいと思えます。

○編集後記○

デパートの北海道物産展で、以前から気になっていた「三方六」というバームクーヘンを購入しました。食べてみたら、予想通り美味しかったです。そして…「食の大北海道展」「冬の北海道物産展」「大北海道展」と順にキャラバンしているようで、次のデパートでまた購入してしまうのです。