

おきあい事務所通信

平成26年6月 第62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

相続のはなし

相続人になる？ならない？ の②

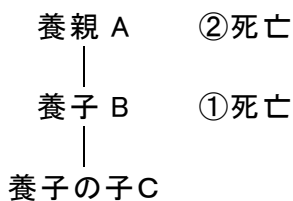
(1) 養子に出した子

普通養子縁組をして、よその人(親族のことも多いですが)の養子になった子は、実親が亡くなったとき、その相続人になります。

養親と養子は、まさに親子関係をつくるために養子縁組しますから、養子が養親の相続人になることはイメージしやすいと思います。一方、養子縁組すると、実親の戸籍から除籍となったり、養親の名字になったりしますが、実親との親子関係が切れるわけではないので、実親の相続において、相続人になります。

幼少時代になんらかの事情で養子となり、養親のもとでずっと育てていて、実親やその親族とはその後関わりがなかったご兄弟がいるケースでは、相続手続きで遺産分割協議をする(ハンコをもらう)人が増え(たよように感じ)て、戸惑われることがあります。

(2) 子が先に亡くなった場合の養子の子



実親子では、子が先に亡くなった場合、子の子(つまり被相続人の孫)は代襲相続人になりますが、上記の事例では注意が必要です。AとBの養子縁組の日より後にCが出生した場合、CはAの相続人になりますが、縁組日より先にCが出生していたのであれば、CはAの相続人になりません。

養親は養子縁組のときから養子との親族関係が生じますので、養親Aの養子Bの子として出生したCは、出生したときから養親Aと親族になります。逆に、養親と縁組前すでにいた養子の親族とは関係が生じません。民法887条は、被相続人の直系尊属でない者を代襲相続人から除いていますので、縁組前に出生していた場合、Cは代襲相続人とならないのです。

司法書士試験のために勉強していたころは「こんなの教室事例でしょ」と思っていたが、実務をするようになってから、縁組前の子だったため相続人になれなかったケースを2回見ている。養子Bに子が複数いて、縁組前の子と縁組後の子がいたりすると・・・関係者の心情は察するに余りあるものがありますね。

不動産の調査あれこれ

第1回 主に3つの場所で行う不動産調査

私たちが不動産の売買を行う場合、マイホームであれ、投資用不動産であれ、いずれにしても多くの方にとって不動産は大きな買い物となります。しかし、一方で、大きな買い物である割には、その不動産が「どんなものなのか」の情報は、売買の仲介を行う不動産業者などからしか伝わってきません。

例えば、現地を訪れることなく購入したら、購入後、未登記の老朽化した倉庫があることがわかり、取壊し費用が余計にかかってしまったりとか、あるいは建て替え前提で購入したところ、用途、あるいは容積の規制によって当初予定の建物の建築ができなかった、といったことも起こりえます。

購入後にそのような後悔をしないためにも、不動産の購入にあたっては、まずは自分自身で「その不動産がどんなものか」を確認しておきたいものです。そのためには、目的の不動産の物的な状況、あるいは権利関係の状況について調査しておく必要がある。しかし、いざ不動産を調査するといっても、どこで、何を調査すればいいのでしょうか？購入の決断を下すまでにはあまり時間がないケースもあり、調査自体もできれば短時間で済ませたいところです。

このシリーズでは、法令規制の調査と権利関係上の調査の内容について、主な調査場所である①調査目的の不動産の現地、②市区役所あるいは町村役場、そして③法務局（登記所）、のそれぞれの調査場所ごとに、次回から詳しくみていくことにしましょう。

少ない中からでも適切な賃貸事例選択を

賃料の調査で、対象不動産および賃貸事例の現地調査に行ってきました。

もちろん事例については、対象不動産と類似していることが大前提なのですが、一応、個人情報でもありますのでみつけられる事例の数は限られ、あらゆる点において類似した事例はなかなか見つかりません。

そうすると、重視するポイントを絞らざるを得ません。今回は、ファミリータイプ住戸の家賃調査ということもあり、床面積と駅距離の類似性を重視して事例の選択を行うこととしました。ワンルームタイプなどですとどうしても賃料単価は高くなりますので、対象不動産との比較においてはやはり賃料単価の水準が近いファミリータイプの事例が望ましいのです。

また、賃貸住戸において駅距離が重要なのは言うまでもありませんが、今回は残念ながら駅距離で類似した事例があまりなく、どのようにしてうまく比較するか、これから頭を悩まそうと思います。

その後、役所で対象不動産所在地の用途地域、道路の確認も行ってきましたが、最近はこの役所も、窓口に直接操作できる用途地域の確認用システムがあります。地図上で用途地域、容積率などの情報が一目でわかるようになり、便利になりました。わずかなお金を払うとプリントもできます。

まあ、便利さを実感するためにまずは使い方に慣れなくてはなりませんけど・・・

○編集後記○

先日、台北に旅行に行ってきました。小籠包やマンゴーかき氷といった定番ものも味わいましたが、特に印象に残ったのが「麵線」です。ガイドブックの説明ではあまり惹かれなかったのですが、インターネットの情報では人気の食べ物ということでチャレンジ(?)。説明できないおいしさで、翌朝もう一度食べに行っていました。