

おきあい事務所通信

平成26年12月 第68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⑬の4

自分で登記はできますか？ … 相続登記編

「相続による名義変更をしたいのですが・・・」地元の無料相談会で聞かれることが多いテーマです。ずばり「司法書士さんに依頼しなくても自分でできますか？」と聞いてくださる方もいますが、ご自分でやるつもりで手続きをお聞きにいらしたのか、司法書士に依頼するつもりで、その手続きの流れをご説明すればいいのか、その真意(?)がわからない場合もあります。無料相談会では、受任誘導は控えるようにしていますので、ご自分でなさる場合も想定した説明をしたうえで、司法書士にご依頼いただくと、この作業は司法書士ができますよーといったお話になります。

相続、それは戸籍との闘い

相続登記に必要な書類はいくつかありますが、まずは法定相続人を確定させる戸籍謄本です。被相続人の生まれてから亡くなるまでの戸籍、相続人の現在戸籍、兄弟が相続人のケースではご両親の生まれてから亡くなるまでの戸籍も必要になります。直近の戸籍からさかのぼって集めていき、遠方に本籍地があると郵送で取り寄せることになります。全部で何通になるかは集めてみないとわからず、かなり面倒な作業です。

逆に、金融機関で手続きのために、相続関係を証する戸籍謄本を、ご自分でひとそろい入手されているのであれば、相続登記は半分できたも同然。あとは、インターネットでひな型を検索して、「遺産分割協議書」と「登記申請書」を作成し、相続人全員の印鑑証明書、不動産を取得する人の住民票、物件の評価証明、被相続人の住民票除票又は戸籍の附票を添付して申請です。コピーも添付すれば、添付書類の原本は返してもらえます。戸籍はコピーではなく、相続関係図を作成して添付することでも、原本還付が可能です。

役所の保存期間が経過していて、古い戸籍や附票、住民票が取得できないことがあります。その場合は、相続人全員で「戸籍の一部が取得できないけど、他に相続人はいません」とか「最後の住所および登記上の住所との沿革を証する住民票、戸籍附票が取得できないけど、登記名義人は被相続人です」といった上申書を作成します。上申書ではなく、遺産分割協議書にその旨を記載しておくこともあります。

司法書士にご依頼いただくと

戸籍謄本一式やそれ以外の添付書類を取得したり、遺産分割協議書を作成したり、法務局に申請して、登記識別情報を受領したり、ということを代行できます。お客様にさせていただくのは、印鑑証明書のご用意と作成書類へのご署名、ご捺印です。

当事務所の相続登記の報酬はパック料金なので、まとめておまかせいただくことが多いです。お願いした作業、手続きによって費用が決まる報酬体系の司法書士さんの事務所では、ご自分でできることはやっていただくと、その分費用が抑えられます。

不動産の調査あれこれ

第7回 法務局での調査① 登記事項証明書

登記事項証明書は、1筆の土地ごと、あるいは1棟の建物ごと(区分所有建物の場合は専有部分ごと)に、所有権など登記された権利関係が記載された書類であり、「表題部」、「権利部」に分かれ、さらに権利部は「甲区」と「乙区」に分かれています。

表題部には、土地や建物の所在や面積など、不動産の状況が示されており、表題部を見れば、どのような不動産なのかある程度はわかるようになっています。表題部で確認しておきたいポイントとしては、土地については「所在」、「地番」、「地目」、「地積」など、建物については「所在」、「家屋番号」、「種類」、「構造」、「床面積」、「新築年月日」、「付属建物の表示」などです。

甲区には、不動産の所有権に関する事項が記載されており、登記事項証明書の中で一番大切な部分であるといえます。甲区においては、まずは「誰に所有権があるのか」をしっかりと把握しましょう。また、名義人が実際にその不動産の所有者なのか、共有者がいるのか、などについてもしっかりと確認しておきましょう。

乙区には、所有権以外の権利に関する事項が記載されています。所有権以外の権利には、抵当権や根抵当権などの「担保権」や、地上権や賃借権などの「用益権」などがあります。抵当権などが登記されている場合は、不動産が「担保」となっているわけですが、債務は完済されているにもかかわらず、担保権の登記だけが残っている場合などもあります。担保権の有無も価格に大きな影響を及ぼしますので、慎重な確認が必要となります。

ヘルスケアリートは広まるか？

先日、ヘルスケアリートについてのセミナーに参加してきました。

ヘルスケアリートとは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者施設や病院などを投資対象とするREITで、11月に、大和証券グループ本社傘下の「日本ヘルスケア投資法人」が、東京証券取引所のREIT市場に初めて上場されました。他にも、新生銀行のグループや、三井住友銀行などのグループが上場に向けて準備を進めているようです。

超高齢化社会の到来を踏まえ、高齢者向け施設の積極的な供給を促進するためにも、その資金供給を担うヘルスケアリートへの期待は大きく、国土交通省もガイドラインを定め、市場の整備を後押ししています。高齢者向け施設がまだまだ少ない現状を考えると、ヘルスケアリートの市場規模は十分な拡大余地があるといえるでしょう。

講師の方によりますと、ヘルスケアリートを運用遺産(有料老人ホーム等)の面から見た場合、それぞれの資産の賃借人が施設運営者1社である点、家賃が長期一定である点など、運用資産のタイプとしては商業施設や物流施設に近い、とのことでした。ただし、収益源である家賃が長期一定であることから、どちらかというとデフレ期向けの商品である、ともおっしゃっていました。その点で、今後本格的なインフレが到来した場合にどうなるのかな、というのは気になります。

いずれにしても、まだまだ始まったばかりのヘルスケアリート。しばらくはその推移に注目し、見守っていきたいと思います。

○編集後記○

最近、はまっている危険な食べ物があります。山中食品の「雷鳥」というお菓子です。見た目はひねりあげですが、不思議なおいしさの、魅惑のパウダーがまぶしてあって、食べ始めると止まらなくなります。パッケージに「ソフトなガーリック味」と書いてあるのですが、全然ソフトじゃない！食べた翌日、自分がにんにくになった気分になれます。