

謹賀新年

おきあい事務所通信

平成22年1月 第9号

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9
ネスト赤羽209

不動産鑑定士 置鮎謙治

メールアドレス k-okiai@qa2.so-net.ne.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス kosawako@dj8.so-net.ne.jp

TEL03-6661-8346

不動産登記のはなし④ ～ 本人確認

(1) 制度としての「本人確認」

従来の「権利証」や、現在の「登記識別情報」は、登記名義人本人であることを証明するものとして、登記申請の際、必要となります。

暗証番号である登記識別情報は、他人に見られてしまうリスクもあるので、最初から発行してもらわないことや、あとから番号を失効させることが可能です。でも、権利証と同じで、再発行はされません。

では、有効な登記識別情報がなかったり、わからなくなってしまった場合、あるいは権利証を紛失した場合、どうやって登記をするのでしょうか？そんなケースでの方法のひとつとして、資格者代理人による「本人確認情報」があります。これは、司法書士などの資格者が、「面談をして、登記名義人本人であることを確認しました」という書面を作成し、登記申請に添付するものです。運転免許証やパスポートの他、例えば、固定資産税の納付書や購入時の売買契約書など、物件との関連がわかる書類も見せていただき、そのような確認方法も、書面に記載します。

(2) 権利をまもるための「本人確認」

もちろん、権利証や登記識別情報通知を持っている方でも、司法書士は、免許証等を見せていただき、生年月日や住所を即答できるかお尋ねします。疑われているようで失礼だな、と感じる方もいらっしゃるかもしれません。

世の中には、権利証や印鑑証明書を偽造する悪い人もいます。売却や贈与をしたいので、移転登記してほしいと言う人が、もし、本当の所有者ではなかったら？知らないうちに、自分の不動産の名義が変わってしまうかもしれません。

ご本人以外の方が勝手に不動産を処分してしまうことがないように、ご本人かどうか、本当に売却や贈与をしたいと思っていられるのか、慎重に確認させていただきたいのです。

「あなたの権利をまもるために、あなたを確認させてください。」

そんな気持ちをご理解いただき、本人確認にご協力いただければと思います。

不動産相続のアイデア

第2回 「共有」の怖さ(その2)

前回、不動産の相続の際に、複数相続人による「共有」のままになりがちである、というお話をしましたが、「共有」のままですと、どのようなことが起こるのでしょうか？

「うちの兄弟は仲がいいから、兄弟間で共有にしているけど、争いなんてないよ」とおっしゃる方もいるかもしれませんが、それぞれの兄弟がなくなった場合、権利はそれぞれの相続人に引き継がれます。それぞれの相続人が何人もいますと、共有者はどんどん増えます。世代交代ごとにこれが繰り返されますと、共有者間の関係はどんどん薄くなり、やがて、共有者同士「顔も見ただことがない」関係となり、お互いが好き勝手なことを要求するようになってしまうのです。

こうなってしまうと、どうにも動かしようがなくなってしまいます。共有不動産は、共有者全員の同意によって初めて、売却、あるいは建て替えが可能となりますが、共有者間の関係が薄いと、同意をするにも時間・コストがかかります。また、共有者は連帯して固定資産税等の公租公課の納付義務を負っていますので、誰が公租公課を納付するか、という問題も生じます。

「相続人間の関係を壊したくないし、問題は先送りしたい・・・」共有を選択したい気持ちは、よくわかります。しかし、子供たちがより苦しむことを避けるためには、ご自身の世代ではっきりとさせておくことが、望ましいのではないのでしょうか？

拡大する住宅資金の贈与非課税化

先日、政府税制調査会が2010年度税制改正に向けた最終案をまとめ、住宅を購入するために、親や祖父母などからもらったお金にかかる贈与税の特例の非課税枠を10年中は1500万円、11年中は1000万円に引き上げる方針を打ち出しました。住宅資金の贈与税の非課税枠は、09年度の税制改正において、今年及び来年について500万円が認められましたが、10年度の改正では額を大きくし、期間も延長しようというものです。

この背景には、依然として続く住宅の買い控えがあります。住宅着工戸数は年率70万戸前後で推移しており、耐震偽装事件後の制度変更による市場の混乱が発生した2007年と同水準まで落ち込んでいます。消費への波及効果が大きい住宅購入の促進により、景気の下支えが期待されているようです。

今年以降に住宅の購入を検討されている場合は、改正案をしっかりと頭に入れて資金計画を検討したいところですが、雇用や賃金の低迷が言われている世の中、景気回復にどこまで効果を発揮するのでしょうか？

○編集後記○

皆さま、新年明けましておめでとうございます。今年も、私ども夫婦は、新年明けすぐに近所の神社に行き、初詣を済ませてきました。寒い中、神社でふるまってもらった甘酒を飲むと、新しい年の始まりを実感します。「おきあい事務所通信」も、より一層の内容充実を目指しますので、今年もよろしくお願いたします！