

おきあい事務所通信

平成23年3月 第23号

<http://www.okiai.jp/>

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 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⑨ 商業登記のはなし②

登記事項証明書(登記簿謄本)がより取得しやすくなります。

かつて、登記簿謄本は管轄の法務局に行って交付申請する必要がありましたが、コンピューター化により交換サービスが行われるようになり、物件の地番や家屋番号が特定できれば、最寄りの法務局で遠方の物件の登記事項証明書も取得できるようになりました。

住居表示はわかるけど地番が不明な場合も、最近は、法務局に電話で問い合わせると、ブルーマップを見てほしいの地番を教えてください。

①4月1日から登記事項証明書の手数料が値下げされます。

不動産登記及び商業法人登記の登記事項証明書(登記簿謄抄本)の手数料が、現行の1通1,000円(10枚を超える場合5枚ごとに200円加算)から、1通700円(50枚を超える場合50枚ごとに100円加算)に改定されます。これは、法務局に行ったり郵送したりして、印紙を貼って書面で交付請求したときの金額です。

インターネットを使ってオンライン請求すると、現行の1通700円から570円(郵送受領)もしくは550円(窓口受領)となります。

②オンライン申請に「かんたん証明請求」ができました。

先月、登記関係のオンライン申請システムが新しくなり、専用ソフトをダウンロードしなくても、登記事項証明書や公図をインターネットで交付申請することができる「かんたん証明請求」が始まりました。

「登記・供託オンライン申請システム」というサイトで、ID、パスワード、メールアドレスなど申請者情報を最初に登録し、「かんたん証明請求」にログインして、送付請求書に入力・送信するというものです。

物件検索をしたとき1度保存してから物件情報を読み込む、など若干わかりづらい点もありますが、すぐに慣れると思います。手数料はペイジーで、ネットバンキングやATMから支払います。

登記事項証明書を取得することが多い方は、使ってみてはいかがでしょうか。

③インターネット登記情報サービスも値下げに。

公的な証明にはならないけれど、手軽に現在の登記の状態を確認できるインターネット登記情報サービスも、4月1日以降、全部事項が現行の457円から397円に改定になるそうです。

借地・借家「ここが知りたい」

第7回 借家権の譲渡と評価

前回は、借地権の売却とその評価について考えましたが、今回は「建物」のほうである借家権についてです。

定期借家ではない普通借家契約の場合、借地借家法で手厚く保護されておりますので、契約期間が満了しても、更新を継続することにより借り続けることができます。この「借り続けることができる権利」が借家権にあたります。

しかし、借家権があるからといって、借地権のように一般的に売買されているかというと、そうではありません。繁華街の飲食店など、高額な権利金を支払っている場合などは譲渡される場合もあります。しかし、通常は自発的な理由で建物を退去しても借家権の譲渡は認められませんし、また、借地のように、家主が承諾しないときの裁判所の許可を求める制度もありません。

借家権の評価についても、取引慣行があり、譲渡可能な場合と、一般的な取引慣行がない場合に分けられます。取引慣行がある場合は、周りで取引がなされていますので、これまでの事例を基に評価されます。ただし、それらの事例の価格には、従来の店舗ののれん代なども入っていますので、事例の価格がそのまますぐに借家権の価格になるわけではありません。

取引慣行がない場合は、家主側の事情で借家人に退去を迫る場合のいわゆる「立退料」が借家権の価格となります。地域ごとに、「立退料はこれくらい」という相場が形成されていきますので、それを基に借家権の評価がなされることとなります。

「FP継続セミナー」の講師をいたします

4月16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、「**不動産鑑定士が解説する不動産の評価方法**」です。

日 時:2011(平成23)年4月16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:4,000円

不動産の評価、およびそのファイナンシャルプランニングへの活用について、実務に即した具体例に基づき、わかりやすく解説いたします。皆様のお越しを、お待ちしております。

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

○編集後記○

先日、エアロビクスのイベントに参加してきました。スポーツクラブなどでは、最近ヨガなどに押されぎみのエアロビクスですが、そのイベントは300名近くの参加があり、「まだまだ捨てたものではないな!」とちょっとほっとした1日でした。ちなみに私たち夫婦は、体がかたいのでヨガには積極的になれません・・・