

## おきあい事務所通信

平成24年6月 第38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](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 前号のおまけのはなし

#### 不動産売買決済でのハプニング

勤務司法書士だった時期を含めると、かなりの数のお取引に立会いさせていただいてきました。ほとんどの決済がつつがなく行われるのですが、時にはハプニングも。

#### <売主さんの実印が違う！>

普段めったに使わないですから、ご自分の実印がどれだか失念されていることがあります。委任状に押ししていただく印鑑が実印でなかったら、登記は却下になってしまいますから、ご本人が「これが実印です」とおっしゃっても、印鑑証明書の印影と慎重に照合させていただきます。

#### <売主さんが権利証を忘れた！>

大事なものなので、忘れないように別の場所に置いておいて、当日、時間に遅れないように急いで出てきたら、肝心の権利証を持ってくるのを忘れてしまうことも。取りに戻っていただくことになるのが一般的ですが、往復していただく当日送金ができなくなるということで、私が一緒に売主さんのご自宅に行き、権利証を確認した上で、買主さんの待つ金融機関に電話をして、送金実行していただいたことがありました。

#### <買主さんの住所がまちがっている?!>

新住所の住民票をお持ちいただいたはずが、住所がまちがっていたケース。買主さんが地番を住所と勘違いされていたり、新築の戸建住宅で新しく決まった住居表示を知らなかったり。この場合は住所を訂正して、住民票を取り直してきてもらうこととなります。

#### <売買代金を小切手で？>

住宅ローンを使わず現金で購入される買主さんが、残代金を振出小切手でお持ちいただいたことがありました。ところがこれがダメなこともあります。売主さん側で担保の抹消がある場合や、受け取った売買代金で同日に購入をされる場合です。現金化できるのが翌々日では、その日返済資金や購入資金に使えません。買主さんとしてはちゃんと用意してきたのに・・・ということになってしまいます。

頻繁にあるわけでもないのですが、不動産取引の決済当日には思わぬことが発生することもありますね。電車遅延や道路渋滞で当事者の集合が遅れるということもあり得ます。何かあった場合に、多少遅れても大丈夫なように、場合によっては午後から仕切り直しができるように、決済は午前中に予定されることが多いのです。

# 特集 平成24年地価公示

例年よりも掲載させていただくのが遅くなってしまいましたが、今年も3月22日に国土交通省から平成24年の地価公示が発表されました。地価公示は、土地の取引に際しての指標となり、それによって適正な地価が形成されることを目的として、毎年1月1日時点の土地の価格を国土交通省が調査しています。今年度の調査においては、全国25,983地点についての調査が行われました。

その概要を見てみますと、昨年1月1日から今年1月1日までの昨年1年間の地価は、全国の全用途平均で2.6%下落し、全国的には下落傾向が続いているものの、一昨年1年間の下落率3.0%、その前の1年間の4.6%と比較すると下落率は縮小してきています。全国、三大都市圏、地方圏いずれにおいても、また、住宅地、商業地、全用途平均いずれにおいても同じ傾向ですが(下図表参照)、下げ止まりというにはまだ早いのかな、という印象です。

地価公示年 変動率期間		平成23年(前回) H22.1.1~H23.1.1	平成24年(今回) H23.1.1~H24.1.1
住宅地	全国	△2.7%	△2.3%
	三大都市圏	△1.8%	△1.3%
	地方圏	△3.6%	△3.3%
商業地	全国	△3.8%	△3.1%
	三大都市圏	△2.5%	△1.6%
	地方圏	△4.8%	△4.3%
全用途平均	全国	△3.0%	△2.6%
	三大都市圏	△2.0%	△1.4%
	地方圏	△3.9%	△3.6%

図表 対前年平均変動率 (国土交通省HPより)

住宅ローン減税、あるいは金融機関間での競争による住宅ローン金利の低位安定などが効いているのでしょうか、住宅地の下落率は昨年に引き続き商業地よりも小さくなっています。東京都心においては、昨年の震災により一時期停滞したマンション販売も、再開後は順調に推移しているとのことですので、このようなマンション立地が見込まれる地域においては、地価の回復傾向がより鮮明になってくるものと思われます。

一方、商業地においては、下落率は縮小してきてはいますが、オフィスの空室率拡大及び賃料の下落は続いており、商業地への需要がまだまだ弱い状況です。ただ、商業的繁華性が劣る幹線道路沿いなどではマンション用地として利用されるケースが増えてきており、マンション市況が商業地の価格に影響を与える地域もでてきています。

また、全体的な下落傾向の中でも地価の上昇地点は存在します。石巻市内の高台で前年比6割程度上昇した地点が出たことはニュースなどでも取り上げられましたが、他にも、スカイツリーが開業した東京都墨田区、韓流ブームに沸く東京都新宿区などにおいて地価が上昇しています。

## ○編集後記○

おかげさまで、事務所を移転して1カ月が経ちました。旧事務所より少し広くなった分、事務作業の効率が向上したような気がします。場所は同じ赤羽なので、行動範囲はほとんど変わっていませんが、ぼんやり歩いていると、うっかり旧事務所に向かっていることがあります。