

おきあい事務所通信

平成24年11月 第43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⑩の1

たかが名変。されど名変。

「名変」というのは、「登記名義人表示変更」の略で、具体的には「所有権登記名義人住所変更」とか「所有権登記名義人氏名変更」などがあります。

登記上の住所や氏名から変更があった場合に、現在の住所や氏名に変更する登記です。つながりを証明する書類、住所だったら住民票などを添付して、簡単な申請書を書いて申請します。そんなに難しい手続きではありません。正直申し上げると、この登記だけをご依頼いただくと、司法書士としては申し訳ないくらいです。

この登記で、つながりを証明する書類は、とても重要です。登記名義人は実在の人物である必要がありますし、なりすましを防止するためにも、住所や氏名の不正な変更登記がされないよう、公的な証明書が求められます。

ところが、つながりを証明する書類がそろわないことがあります。住所変更が1回だけであれば、住民票に前住所が記載されていますが、住所変更の登記はその都度する義務もないですから、転勤の多い人など、登記したときの住所から何回も引越されていることも当然あり得ます。

住民票の保存期間は5年間です。転出してから5年以上経っていて、前の住所地での除住民票が取得できないと、それより前にさかのぼれません。

転々と住所移転している場合、住所の変遷が記載されている戸籍の附票が便利なのですが、こちらも保存期間は5年間です。原戸籍の附票や除籍になった戸籍の附票は、廃棄されていて取得できないことがあります。住所を移転するたびに、戸籍も転籍される方もいらっしゃるし、そうなると、登記上の住所から現在の住所までつながらないこともあるのです。

住民票も戸籍の附票も、役所によっては廃棄せず保管していて発行してくれることもあり、これはダメ元で交付申請してみないとわからない、というのもちょっと厄介だったりします。戸籍は80年→150年と保存期間が延長されましたので、住民票や附票ももっと長く保管してほしいものですね。

もし、どうしても「つながり」が証明できない場合（これを「沿革がつかない」と言ったりします）は、つけることができる書類は全部つけたうえで、「保存期間満了で、住所の沿革が証明できませんが、私は住所をこのように移転しましたので、変更登記してください」といった趣旨の上申書に実印で署名捺印して、印鑑証明書を添付して、登記名義人本人であることの参考として、権利証も添付して、登記申請を行ったりします。

（タイトルの本題は次号につづきます）

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第9回 賃料の評価を考えるにあたって

今回から、賃料の評価についてみていきましょう。賃料の評価手法には、大きく分けて2つあり、新規賃料を求める手法と、継続賃料を求める手法とに分かれます。いずれも文字どおりなのですが、新規賃料は新たに賃貸借を始める際の賃料であり、継続賃料は賃貸借を継続するにあたっての賃料、すなわち更新の際の賃料と考えるとよいでしょう。

新規賃料、継続賃料それぞれを求める1つ1つの手法についてはこれから順にみていきますが、その前に、賃料を求めるにあたっての一般的な留意点について確認しておくことにしましょう。

まず、賃料には2つの概念、すなわち実質賃料と支払賃料とがあります。支払賃料は一般的に使われているいわゆる「家賃」、「地代」であり、毎月支払っている賃料です。これに対して実質賃料は、不動産鑑定評価基準によりますと「賃料の種類の如何を問わず貸主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等(以下「必要諸経費等」という)から成り立つものである」とあります。つまり、保証金(敷金)の運用益や、権利金(礼金)の運用益および償却額を加えた「借主が実質的に支払っている負担額」、ということになります。鑑定評価においては、原則的に実質賃料を求めることとなります。

また、鑑定評価における賃料の算定の期間は、原則として、宅地並びに建物及びその敷地の賃料にあつては1か月、その他の土地にあつては1年となります。

老朽化マンションをどうするか？

建築後40年、50年と経過したマンションが増え、老朽化も進んできますと「今後建物をどうするか？」という問題が生じます。多くの方の権利が絡んでいる分、「こうしよう！」となかなか決められない状況に陥りがちです。

新たな建物に建て替える場合には区分所有法で区分所有者および議決権の各5分の4以上の同意が必要です。しかし、増床可能な土地を除いては建設費用抛出の問題などから同意を得るのは難しく、建て替えはなかなかスムーズには進んでいかない、というのが現状です。

では、区分所有者の中から「建物を解体して土地を売却、代金を区分所有者全員で分けてチャラにしよう！」という意見も出てきそうですが、これならできるのでしょうか？残念ながら、区分所有法には建物の「解体」についての規定はなく、民法の規定が適用されることにより、逆に区分所有者全員の同意が必要になります。

老朽化マンションのスラム化を防ぐためにも、何らかの手立てが必要になってきているのではないのでしょうか。ただし、東日本大震災で被災したマンションについては、手続きを急ぐ必要もあることから、全員の同意がなくとも建物解体、土地売却が可能となるような方向での法改正が検討されています。

○編集後記○

昼夜の寒暖の差が大きくなったためか、風邪気味の方も多いようですね。私も数日間そうでしたが、昼間は日も出ていて暖かくても、夜になるとすっかり気温が下がり、「う～、寒い～」ということになりがちです・・・ここはあえて無理をせず(?)、もう1枚羽織る勇気を持ちたいですね。みなさま、体調管理には十分ご留意を！