

今年もよろしくお祈りします

おきあい事務所通信

平成25年1月 第45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のおまけ

前号では、住所や氏名の変更を見落とすと、所有権移転登記や抵当権設定登記を取下げることになるので、司法書士にとっては怖いというお話をしました。所有権移転登記や抵当権設定登記は、登記名義人である所有者さんの印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）を添付し、法務局が現在の住所や氏名を確認できるので、住所や氏名の変更登記を飛ばしてしまうと、登記名義人と申請者が別人扱いになってしまうからです。

変な言い方をしますと、印鑑証明書を添付するので、住所や氏名が変わっていることが必然的に法務局にバレてしまうという面もあります。ということは？

実は、司法書士がもっと怖いのは、印鑑証明書をつけなくてよい登記かもしれません。例えば、ローンを完済して抵当権抹消登記を依頼いただくとしたら。

本当は登記上の住所から引越しているのに、そのままと司法書士が思い込んで、旧住所で書類を作ってしまう申請すると登記はできてしまいます。法務局に提出する書類上は、祖語がないからです。

それから、しばらくして・・・そのお客さんが今度は売却するため、住所変更登記をする時、住所移転日の記載から、抵当権抹消登記したときは、もう住所が変わっていたことが判明します。登記の世界では「住所がちがうと別人扱い」ですから、抵当権抹消登記は誰が申請したの？別人が申請した登記は無効だよ、ということになり、司法書士は、本人確認をしていなかったという理由で懲戒処分を受けるかもしれません。

「住所は変わっていませんか？」とお聞きするのは、そういう可能性も考えているので、（住所変更もお願いすると費用が高くなるだろうから、そのままってことにしちゃえ）とか決して思わないでください。お願いします。お願いします。

ちなみに私は、委任状の住所氏名欄は印字せず、自筆いただくようお願いしています。

住所や氏名が違っているだけでこの扱いですから、登記名義人が亡くなっている場合には、売却や担保設定はもちろん、抵当権抹消登記であっても、まず相続登記をしてからでないと申請できません。

金融機関の資格証明書が3か月で期限切れになってしまうので、例えば団信で完済したケースなどは、相続登記前でも申請できた方がいいのではと思うことはありますね。別人がなりすますのはもちろんダメですが、抹消登記に関しては、〇〇相続人△△といった立場で申請することも構わないような気がするのですが、登記実務では現状、認められていませんので、前提として、相続登記をする必要があります。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第10回 積算法

今回は、新規賃料を求める手法のうち、賃貸事例比較法についてみていくこととしましょう。

不動産鑑定評価基準によりますと、賃貸事例比較法は「まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法であり、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の賃貸借等が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等が行われている場合に有効である」とされています。

つまり、近隣で行われた新規の賃貸借取引の事例を参考に賃料を求めるやり方で、その事例の賃料から、事例と対象不動産を比較しながら相違点等を反映させて、対象不動産の賃料を求めます。

賃貸事例比較法を使って賃料を求めるにあたっての留意点として、まずは賃貸事例の選び方があります。地域や用途について類似性が必要なのは取引事例比較法の時と同様なのですが、賃貸事例比較法の場合はさらに、賃貸借契約の内容についても類似性がある事例を選択する必要があります。

また、事例の比較のやり方については取引事例比較法と同様ですが、賃貸事例独特の比較ポイントとして、建物格差比較などがあり、建物格差比較においては建物の構造（鉄筋コンクリート造か、木造か）などを比較します。

意外と簡単ではない距離の測り方

鑑定評価など、不動産の価格を評価する際には、その不動産の利便性を判定する意味で、駅やバス停など主要交通施設までの距離を調査します。それでは、「赤羽駅までの道路距離は440m」という場合、駅のどの場所までの距離で測っているのでしょうか？

一概には言えないのですが、地上にある駅は駅の改札口まで、また、地下鉄などの駅は、評価対象地から最も近い地下への入口までで計測するケースが多いようです。

もちろん、「駅までの距離は〇〇を基準に測らなければならない」といった定めはありませんので、どの鑑定評価書もそうなっているとは限りませんし、私も、東京駅などの大きなターミナル駅の場合には、地上でも最も近い入口までで計測することもあります。

また、JRの駅もあれば、私鉄の駅もあり、さらに地下鉄の駅もあり、しかもそれぞれがビヨーに離れたりしていた場合は、どこを基準に？？？となってしまいます。私の場合は、最も利用者が多そうな路線の入口を基準に計測していますが、例えば銀座線の浅草駅とつくばエクスプレスの浅草駅などは、もはや別の駅として扱ったほうがよさそうですね。

○編集後記○

皆さま、新しい年が明けました。と、昨年と同じ書き出しで書かせていただきましたが、今年は、初仕事のバタバタ感もなく、昨年よりも「ほんの少し」落ち着いて新年を迎えられている気がします。そのように落ち着いた中で、今年目標や計画を、お正月中にじっくりと考えることができました。今年もよろしく願いいたします。