

## おきあい事務所通信

平成26年10月 第66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

## 不動産登記のはなし⑱の2

### 自分で登記はできますか？ … 抹消登記の例外編

住宅ローンを完済したときの抵当権抹消登記、特に急ぐ事情がなく、「平日に法務局に行ける人」であれば、ご自分でもできると思います、というのが、前号のお話でした。

急ぐ必要がある最たるもの、売却する物件で、買主さんから受け取る売買代金でローンを完済する場合は、同日に抹消登記をしなければいけない（それが保証されないと買主さんは代金を払わない）ので、司法書士に依頼してくださいね。

売却に伴う抹消登記以外でも、ご自分で簡単にできますよーと言い切れないケースがあります。

担保権者（金融機関や保証会社）が吸収合併され、消滅していた場合です。例えば、第一勧業信用開発（株）、住銀保証（株）、荒川信用金庫、小岩信用金庫などが該当します。

消滅した会社は、会社も代表者も存在しないので、登記申請手続きができません。そこで、抹消登記申請の前（同時でも可）に、合併による**抵当権移転登記**をして、消滅会社の権利義務を承継した存続会社の名義にする必要があります。

合併による抵当権移転登記は、登録免許税が債権額（登記上の債権額）の0.1%かかります。3000万円の住宅ローンであれば3万円、5億円の賃貸住宅融資だと50万円です。この登録免許税はもちろん金融機関が負担しますが、「ひとまず立替えて、あとから請求してね」という金融機関がほとんどです。先払いをお願いしても、司法書士でないと応じてくれないと思います。司法書士であれば報酬もいただけますが、お客様が自分でやっても報酬はありません（業務ではないから、ですかね？）。

そもそも、合併による移転登記は、確実に登記されるよう、「司法書士に依頼してください」としている金融機関も多いです。そうなると、移転登記だけということはほとんどなく、抹消登記もあわせてご依頼いただいております。

なお、抵当権者が吸収合併により消滅した日より前に、登記原因（弁済や解除）が生じていた場合は、抵当権の移転登記をする必要はなく、存続会社が登記義務も承継したということで、そのまま存続会社から申請ができます。ただ、完済から年月が経過していて、抹消登記をしていなかったケースでは、金融機関にあらためてお願いする書類もありますので、やはり司法書士に依頼していただいた方がスムーズかと思います。

ちなみに、存続会社であれば、合併のとき、あるいはその前後で商号や本店所在地が変わっていても、変更証明書をつけて、そのまま抹消登記をすることができます。

# 不動産の調査あれこれ

## 第5回 市役所などでの調査④ 土壌汚染の状況

土壌汚染の状況についても、土地の価格に影響を与えるために確認を怠れません。土壌汚染がある土地の場合、汚染物質が人体に影響を与えるといった健康面での影響はもちろんのこと、土壌汚染対策法の要措置区域に指定されますと、汚染の除去等が必要となったり、土地の形質変更が原則禁止となったりするなど、建物建築に時間・費用の両面から大きな経済的影響を受けることとなります。

また、仮に汚染物質が除去されたとしても、「かつて土壌汚染があった」という心理的影響（スティグマ）は残り、価格への影響も引き続き残ることとなります。かつて工場があった土地など、対象となる土地は限られますが、汚染があった場合は大きな影響がありますので、慎重に調査を行いたいところです。

土壌汚染についての役所での調査は、土壌汚染対策法の要措置区域や形質変更時要届出区域に指定されているかどうかの確認となります。要措置区域とは、土壌汚染状況調査の結果、土壌の汚染状態が指定基準に適合しない土地について指定される区域です。汚染の除去等の措置が必要な区域で、原則として土地の形質変更が禁止されます。また、形質変更時要届出区域とは、やはり土壌の汚染状態が指定基準に適合しない土地について指定される区域ですが、汚染の除去等の措置は不要で、土地の形質変更時に都道府県知事へ計画の届出が必要な区域です。

これら要措置区域、形質変更時要届出区域の確認は、環境担当部署において行います。

### 基準地価の発表

都道府県地価調査の結果（基準地価）が発表されました。

全国平均（全用途）は前年比1.2%の下落、三大都市圏（同）は同0.8%の上昇で、全国的な下落率の縮小、大都市における地価上昇が続いている結果となりました。半年前の地価公示の結果と、大きな傾向としては同じとみてよいでしょう。

一方、地方圏では全調査地点の8割にあたる約1万2千地点で下落となっており、大都市圏と地方圏の地価格差は拡大が続いています。東京都内は全用途平均で1.8%の上昇。前回は0.5%の上昇でしたから、上昇幅も拡大しています。

しかし、今回の基準地価の発表を受けまして、消費税増税の影響などにより、大都市圏の地価の上昇ペースは和らいでいる、といった報道もなされています。

今回の基準地価では、東京圏の変動率は、1年前と比較して住宅地平均が0.6%の上昇、商業地平均が1.9%の上昇でした。一方、半年前の地価公示では、やはり東京圏の変動率が、1年前と比較して住宅地平均が0.7%の上昇、商業地平均が1.7%の上昇でした。

住宅地においては、今回の基準地価のほうが年間上昇率は小さくなっており、この結果だけ見ますと、大都市圏において地価の上昇ペースが和らいでいる地域がある、ということも言えるかもしれません。個人的には、住宅地のほうは上昇ペースがやや和らぎ、商業地は旺盛な投資需要などにより上昇ペースは鈍っていない、という印象です。

もちろん住宅地においても、東京湾岸地域のように上昇ペースが鈍らない地域もあり、地域によって地価変動の状況は異なりますので、注意が必要です。

### ○編集後記○

この夏、夫が約5キロ痩せました。5月の人間ドッグの結果から、いよいよ必要に迫られて、でした。実践したことは主に2点。「風呂上がりのおやつはガリガリ君にする」「ラーメンは大盛りにするだけで、ライスはつけない」です。ガリガリ君効果は偉大で、妻も約1キロ痩せましたが、こちらはすでに底を打って、折り返しています。