

おきあい事務所通信

平成26年11月 第67号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-40 1

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⑬の3

自分で登記はできますか？ … 住所変更登記編

司法書士に依頼しなくても登記はできるのか？というテーマのつづきです。

<甲区> 所有者の住所

不動産を取得し、登記したときの住所から変更があった場合に、所有者の住所を変更する登記は、ご自分でもわりと簡単にできると思います。申請書のひな型は、インターネットで検索すると出てきますし、法務局でももらえます。

添付書面として、登記上の住所から現住所までつながる住民票または戸籍の附票をつける必要があります。登録免許税は、住所変更だけで、住所更正や氏名変更がなければ、不動産1個につき1,000円です。

ところで、引越しをしたからと言って、必ずしもすぐに住所変更登記をする義務はありません。というのもあって、司法書士にご依頼いただかなくても、お時間あるときに、ご自分で申請されてもいいのかな、と思います。ただし、売却や担保設定、担保抹消などの登記を申請する際には、登記上の住所氏名と一致しないと、所有者とみなされませんので、そのような必要が生じたときには、変更登記をする必要が出てきます。

単身赴任での転勤が多く、住所を転々としている人は、引越しのたびに変更登記をしていると、その都度、登録免許税がかかってしまいます。必要が生じたときにまとめて変更登記を申請すればいいのですが、住所移転が市区町村をまたいで、複数回ある人は、登記上の住所から現住所までの沿革を証明するものが取れなくなる可能性があります。住民票や戸籍の附票は、保存期間が除かれてから5年なので、廃棄されていて発行されないことがあるのです。住所変更登記はまとめてするとしても、引越しのたびに住民票を保存しておいていただくといいかと思います。また、戸籍の本籍地を移転する「転籍」をしなければ、戸籍の附票で住所がつながることが多いです。

<乙区> 担保権の債務者の住所

抵当権など担保権の債務者の住所について、住所移転による変更登記をするには、不動産の所有者と担保権者(金融機関や保証会社)の共同申請となります。金融機関はこの登記をお客さんが本人申請することを嫌がりますので、事実上、司法書士に依頼することが強制されていると言えるでしょう。司法書士である私でさえ、自分の住宅ローンについて、本人申請でするのはダメと、某青い銀行に言われたことがあります。委任状を改ざんして、別の登記をしてしまうことを恐れているのでしょうか？

債務者の住所変更登記をしていなくても、万が一、返済が滞ったときは、住所のつながりをつける書類を添付して、競売の申立てもできます。ローンを借りている人の住所が変わるたびに、この登記を必ずしもするかどうかは、各金融機関によって対応が異なるようです。

不動産の調査あれこれ

第6回 市役所などでの調査⑤ 上下水道 & 建物の状況

上下水道については、都市部など設置が明らかな場合は必ずしも調査を行う必要はありませんが、郊外部および農村部においては、調査対象の土地付近に水道管、下水道管が埋設されているかどうか確認しておく必要があります。水道管については、埋設状況の確認により、対象土地まで新たに水道を引き込む際の工事内容、工事費用について検討を始めることができますし、また、下水道管については、下水道管が通っていない地域における浄化槽の設置の要否などについて確認することができます。

水道管、下水道管の埋設状況の調査については、水道局などの水道担当部署、下水道担当部署において確認します。各市町村とも、水道、下水道の埋設状況を記した地図・図面がありますので、それらを閲覧することによって確認します。

建築されている建物については、概要を把握する書類として建築計画概要書があります。これは、建築確認申請を行う際に提出される書類であり、建築計画の概略が書かれています。建築主や設計者の氏名のほか、住所、敷地面積、床面積、構造、高さ、階数などの建築物の概要や、案内図、配置図が記されています。

また、建築計画概要書には建築確認を受けた日付も記載されていますが、現在の耐震基準(新耐震)は1981(昭和56)年6月1日以降に建築確認を受けた建物に対して適用されていますので、建築確認を受けた日付をチェックすることによって、新耐震が適用された建物かどうかを確認できます。

建築計画概要書は、建築担当部署において閲覧することができます。

「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

12月7日(日)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、「**不動産調査のポイント ～法令規制・権利関係、そして現場～**」です。

日時:2014(平成26)年12月7日(日) 13:30~16:30

場所:ちよだプラットフォーム・スクエア

(千代田区神田錦町 3-21 JR山手線・中央線神田駅徒歩12分
東京メトロ東西線竹橋駅徒歩2分
千代田線、半蔵門線、丸ノ内線大手町駅徒歩8分)

単位:不動産(3単位)

受講料:4000円

不動産の購入にあたっては、まずは自分自身で「その不動産がどのようなものなのか」を調査し、確認しておく必要があります。

本講座では、「不動産」購入の際には必ず確認しておきたい、不動産の物的事項(所在や範囲など)、権利の態様に関する事項の調査方法などについて、わかりやすく解説していきます。

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○

すっかり涼しく、いや、寒く(?)になりました。ついこの間まで「暑い、暑い」と言っていたような気がするのですが、気のせいでしょうか?そしてわが家でも、新しい毛布の購入など、寒さ対策に本腰が入ってきました。それでも、風呂上がりなどは「暑い、暑い」となりますので、リビングではまだ扇風機も活躍しています・・・