

おきあい事務所通信

平成21年11月 第7号

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9

ネスト赤羽209

不動産鑑定士 置鮎謙治

メールアドレス k-okiai@qa2.so-net.ne.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス kosawako@dj8.so-net.ne.jp

TEL03-6661-8346

不動産登記のはなし③ ～ 登記識別情報

従来の「権利証」はなくなり、登記識別情報になっています。

(1) 登記簿上の名義人であることの証

法律上の言葉で登記済証という書類、いわゆる権利証は、不動産を取得し、登記申請すると、法務局が登記済というハンコを押してくれたものでした。この権利証が手元にあることで、「自分は不動産を所有しているんだなあ」と安心できた人も多かったと思います。

売買などで所有権移転登記をするには、印鑑証明書と合わせて、権利証を添付する必要があり、これにより他人が勝手に登記してしまうことを防いでいました。「権利証を持っている」ことで、「登記上の名義人本人である」ことを証明する機能があったのです。

(2) 登記識別情報

平成17年の不動産登記法改正以降、各法務局で順次オンライン申請が始まり、これに伴い、登記識別情報が導入されました。

登記識別情報は、不動産の登記を申請して、あらたに登記名義人になるともらえる、12桁のアルファベットと数字の組み合わせの番号です。登記識別情報通知という書面に、12桁の番号が記載され、その上からシールが貼られます。一度はがすとくっつかない性質のシールで、他の人には見られないようにしてあります。

従来、権利証が必要だった場面、例えば売却するとか担保を設定するといった際には、この12桁の番号を提出することになります。つまり「12桁の番号を知っている」ことが、「登記上の名義人本人である」という証明になるのです。

ただ、真正な登記のためという役割は同じですが、登記識別情報は、紙の書類ではなく、番号という情報です。その管理には、権利証とは異なる注意点もありますので、この話は次号に続きます。

なお、管轄法務局でオンライン申請が始まるより前に、不動産を取得し登記した人は、お手元の権利証がそのまま有効です。今後、売却などする際は、権利証が必要になりますので、大事に保管しておいてください。

鑑定評価虎の穴

最終回 セットバック

「鑑定評価虎の穴」の最終回は、「セットバック」です。

接する道路の幅員が4m未満の場合、その土地上の建物を建て替える際には、道路中心線から原則両側2m後退した境界線までの土地については、道路敷きとして提供しなければなりません。

このような土地を評価する場合、相続税や贈与税額を算定する場合には、道路として提供する部分(セットバック部分)について70%の減価をして評価額を算出します。私有に供されている土地の評価が70%減価であり、それと同じ評価となっています。

しかし、通常の鑑定評価では、セットバック部分についてはゼロ評価です。本来は道路として使用されるべき部分であり、建ぺい率、容積率の算定対象からも外れ、また、建物を建て替える際には使用収益できなくなるため、価値を認めるべきではない、という考え方からです。

限定価格について

不動産の鑑定評価における価格の種類に「限定価格」があります。これは、一般の市場において誰にでも通用する価格である「正常価格」に対する価格概念であり、隣接地の売買によって不動産が併合される場合など、限定された当事者のみに成立する合理的な価格、とされています。具体的にはどうでしょうか？

例えば、旗竿地である土地Aと、そのAと前面道路との間にある土地Bがあるとします。旗竿地であるAは道路と2mしか接していませんが、AとBが1つの土地(A+B)となると、10m接するとします。また、Aの正常価格は旗竿地であるため㎡あたり6万円、Bの正常価格は㎡あたり10万円とします。

この場合、一般の人がBを買おうとすると、㎡あたり10万円で買おうとしますが、土地Aの所有者は、どうでしょうか？Bを買ってAとBが1つの土地になり、形が良くなることによって(A+B)全体が㎡あたり10万円の価値になるとすると、Aの部分の価値が上がるため(㎡あたり6万円→10万円)、土地Aの所有者は、Bを㎡あたり12万円で買って見合うかもしれません。

このように、土地Bの「㎡あたり12万円」という価格は、土地Aの所有者に限定されて合理的に成立する価格です。このように、ある人にしか当てはまらない価格を「限定価格」といい、「正常価格」と区別しています。

○編集後記○

本号まで6回にわたって、「鑑定評価虎の穴」と題して、鑑定評価を行う際にはどういった要因で土地の価値がどのくらい変わってくるものなのか、を紹介させていただきました。次号からは、また、不動産に関して、皆様にわかりやすくお伝えできるトピックを検討中ですので、乞うご期待ください。