

おきあい事務所通信

平成21年12月 第8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④ ～ 登記識別情報

従来の「権利証」はなくなり、登記識別情報になりました、という話のつづきです。

(1) 登記識別「情報」

現在、不動産の登記を申請するともらえる、12桁のアルファベットと数字の組み合わせの番号、それが登記識別情報です。不動産を売却するとか、担保を設定するとか、自分にとって不利な登記をする際、登記名義人本人が申請していることを証明するため、その番号を提示する必要があります。

登記識別情報が、紙の権利証と異なる点は、番号という「情報」であることです。権利証の原本が手元にあると、とりあえず安心という感覚がありましたが、登記識別情報通知という書面が手元に残っていても、番号を他人に知られてしまうと、従来の権利証を盗まれたのと同じリスクが生じるのです。

(2) どうやって管理するか…？

法務局で発行される登記識別情報通知という書面ですが、12桁の番号の上に、一度はがすとくっつかない性質のシールが貼られています。

私がお客様にこの書面をお渡しする際は、「必要が生じるまでは、シールをはがさないことをお勧めしています」とお話ししています。シールがはがれていなければ、自分も番号を知らないけど、他人にも見られていない状態、と言えるからです。

実際、売買取引の場面では、売主さんに、従来の権利証のように、登記識別情報通知という書面の原本を持ってきていただいています。シールは貼ったままになっていることがほとんどですので、他の司法書士さんも同じように説明しているんだろうと思います。

従来の権利証が「持っている」ことで証明していたのに対し、新しい登記識別情報は、番号を「知っている」ことで本人であることを証明する、と前号に書きましたが、現実には、物件ごとに異なる12桁の英数番号を、自分で覚えているのは大変です。また、登記識別情報通知という書面を「持っている」ことが、売主さん本人である信用を高める側面も否めません。

そこで、現状では、書面の原本を、従来の権利証のように、でも他人に見られないように保管していただくのがよいのかな、という感じなのです。

不動産相続のアイデア

第1回 「共有」の怖さ(その1)

今回から、「不動産相続のアイデア」と題し、不動産を相続される際の留意点や、知っておきたいポイントなどを解説していきたいと思います。第1回目の今回は、「共有」について考えてみましょう。共有とは、1つの財産を複数人の共同で所有することです。

例えば、被相続人(例えば父親)の財産を複数の相続人(兄弟姉妹)で相続する場合、預金などの金融資産などですと、現金化も容易ですので、比較的簡単に分割することができます。しかし、土地などの不動産ですと、こうはいきません。売却して現金化すれば、もちろん分割できますが、その場合でも不動産業者への手続きなど手間がかかりますし、不動産のまま、特定の相続人に相続させますと、他の相続人との間で不公平感が生じてしまいます。

そのため、不動産を相続する場合には、どうしても「共有」という安易な方向へと向かってしまいます。共有であれば、売却して現金化する手間はかかりませんし、また、土地や建物のままで、それぞれの相続人が持ち分に応じて所有している状態となるため、相続人間での不公平感も生じません。

しかし、安易な「共有」の選択が、その後の更なる困難を生んでしまうのです。その困難とは？次号でお話いたします。

リバースモーゲージの行方

先日、あるセミナーで話をする機会があり、持家を持っていると、老後に、それを担保に生活費の借入ができる「リバースモーゲージ」という制度が使える、という話をしようと思っていました。

しかし、よくよく調べてみますと、リバースモーゲージの制度を採用している金融機関や自治体は思いのほか少なく、人前で声高に「こんな制度が使えますよ！」と言える状況ではありませんでした。制度が始まって、かれこれ30年近くにはなるのですが、いまひとつ広まっていけないのです。

これは、金融機関の側からみると、①返済が債務者死亡後なので、返済時期が不確定である、②将来の不動産価格が予想困難で、担保価値が変動するリスクが大きい、といった要因があるようにいわれています。しかし、もうひとつ、借りる人の側に「やっぱり不動産は子供たちに残したい」という意識が強く残っていることも要因ではないでしょうか？

意識の変化も含め、今後のリバースモーゲージに注目です。

○編集後記○

私の実家は、埼玉県川口市にあります。自宅と事務所のある北区とは、荒川をはさんで隣町です。しかし、ふと気がつくと、「あれ最後に帰ったのいつだったっけ？」状態。近いからいつでも行けると思っていると、意外と行かないもんですね。

逆に、夫の実家は福岡と遠いのですが、年2回は必ず帰省しています。毎年、8月とお正月と時期を決めていて、飛行機も予約するので、忘れる(?)ことはありません。