

おきあい事務所通信

平成22年3月 第11号

ホームページを開設しました！

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

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 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⑥

抵当権の抹消手続きは、お早めに。

(1)住宅ローンを完済すると、

金融機関から、抵当権抹消登記に必要な書類が一式送られてきます。通常、金融機関は、必要書類を送ってくるだけですので、その書類を持っていても、登記上の抵当権は消えません。もちろん、ローンを完済していれば、競売されたりする心配はありませんが、物件を売却するときや、あらたな担保設定をする際に支障がでます。抵当権の登記を抹消するには、ご自分で手続きをするか、司法書士に依頼することになります。

(2)金融機関から送られてくるものは、

抵当権設定契約書(朱色の登記済の印があるもの)、解除証書、委任状、代表者事項証明書といった書類です。金融機関や保証会社に、合併や商号変更・本店変更がある場合は、履歴事項証明書という書類も入っています。近年、設定した抵当権であれば、登記識別情報通知も必要です。

抵当権抹消登記を司法書士にご依頼いただく場合は、送られてきた書類全部をお持ちいただいています。

(3)有効期限のある書類があります。

これらの書類のうち、代表者事項証明書(履歴事項証明書や現在事項証明書のこともあります)は、3カ月以内に発行されたものでなければいけません。

抹消登記を申請する日が、期限より後になってしまう場合は、代表者事項証明書を差し替えてもらう必要が生じます。また、代表者が交代している場合は、委任状や解除証書も差し替えてもらうことになります。

(4)登記権利者は、物件の所有者です。

抹消登記は、抵当権者と物件所有者の共同申請です。司法書士にご依頼いただく場合は、所有者の方からも委任状をいただきます。

所有者の氏名や住所に変更がある場合は、変更登記もします。

もし、所有者が亡くなっている場合は、相続登記をしてから(もしくは同時に)、抹消登記を申請する必要があります。

不動産相続のアイデア

第4回 小規模宅地の減額特例

小規模宅地の減額特例とは、相続財産のうちに、被相続人または被相続人と同一生計の親族の事業用または居住用になっていた宅地等で、建物等の敷地となっているものについて、一定の面積までの土地についての評価額を減額できる制度です(下図表参照)。

図表にあるとおり、減額となる対象面積や減額割合は異なります。対象となりそうな土地がいくつかある場合は、どの土地を優先的に減額させるかによって減額額が大きく異なってきますので、慎重な判断が必要となります。

	申告期限までの 事業・居住継続の有無	限度面積	減額割合
事業用	継続	400 m ²	80%
	非継続	200 m ²	50%
貸付用	継続	200 m ²	80%
	非継続	200 m ²	50%
居住用	継続	240 m ²	80%
	非継続	200 m ²	50%

図表 小規模宅地の減額特例の限度面積及び減額割合

また、平成22年度の税制改正においては、事業または居住を継続しない宅地等(図のグレーの部分)については、適用対象から除外する見直しが行われました。相続人が居住・事業を継続していないような場合は、減額特例が適用できなくなります。

マンション広告を読むポイント

新築マンション選びの際に、多くの皆さんが参考にするのが新聞などに入っている折り込み広告です。そこに描かれている快適そうな室内に眺めのいい夜景、思わず「ここに住んだら、素敵な生活が送れるだろうな」と思ってしまいます。

しかし、気になる「マンションの人気」なども、広告から読み取ることができます。「第〇期販売」などと書かれているものは、マンション全体を何回かに分けて販売しているもので、「物件概要」の販売戸数と総戸数を比較するとわかります。さらに広告の中に「先着順」とあれば、それほど人気はないとみていいでしょう。併せて、建物竣工についても確認してください。広告が出ているのはこれから竣工するものばかりかと思いがちですが、よくみると竣工から2年程度たっているマンションもあり、「人気がないのだな」と考えられます。

あまり目立たないように書かれている「物件概要」ですが、マンション広告をみる際には、まず目を通すようにしましょう。

○編集後記○

冒頭にも紹介させていただきましたが、私ども「おきあい事務所」のホームページを開いたしました(これに伴い、メールアドレスも変更していますが、従来のアドレスもお使いになれます)。私どもの事務所の概要から業務内容、さらにはこの「おきあい事務所通信」のバックナンバーもご覧いただけます。ぜひ一度、私どものサイトをお訪ねください！(<http://www.okiai.jp/>)