

おきあい事務所通信

平成22年4月 第12号

<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⑦

住宅ローンを完済すると、金融機関から書類が送られてくるので、早目に抵当権抹消登記をしましょう。というのが前号のお話でしたが、借換えの場合は、手続きの流れが異なります。以下、返済中の住宅ローンの金融機関を「現借入先」、借換えのために新たにローンを組む金融機関を「借換先」としてお話します。

(1)住宅ローン借換えのときの登記

借換えのときの登記手続きのポイントは、**抵当権の抹消と設定を同日にしなければいけない！！**という点です。

現借入先は、ローンが完済されないと、抵当権抹消に応じられません。一方、借換先は、現借入先の抵当権が抹消された状態で、自分のところの抵当権が設定されることを条件に、融資をします。ある意味、ニワトリが先かタマゴが先か状態です。

そこで、借換えの場合、司法書士が、抹消登記に必要な書類を現借入先が用意してくれていることを確認した上で、借換先に「同日で抹消と設定ができますので、融資実行してください」と連絡して、実行した融資金を現借入先に送金してもらいます。そして、その日のうちに、司法書士が現借入先に抹消書類を受領に行き、法務局に抵当権抹消登記と設定登記を申請します。

(2)借換え手続きの流れ

借換えを考えている方は、まず、借換先にローンの申し込みをします。

審査に通り、融資が決定したら、次に、現借入先に繰上返済の手続きをします。その際、必ず「借換え」であることを伝えてください。金融機関によって、申出から完済日までに必要な日数が異なります。特に、旧住宅金融公庫のローンを完済する場合は、1～2週間前の申出が必要なことが多いようです。借換先・現借入先の双方で可能な日以降に、借換日を決めます。

借換日の数日前に、借入先の金融機関で金消契約と呼ばれる契約手続きを行います。抵当権設定には、権利証や登記識別情報も必要ですので、印鑑証明書等と併せて、持ってくるように指示されると思います。

借換日当日は、金融機関によっては、抹消書類の受領がご本人もしくは家族しかできないので、司法書士と一緒に現借入先に行ってください。委任状等で代理受領できる場合は、ご同行いただかなくて大丈夫です。

簡単に流れをご案内しましたが、借換えの際は、司法書士とも連絡を取り合いながら手続きを進めていただければと思います。

特集 平成22年地価公示

3月19日に国土交通省から平成22年の地価公示が発表されました。地価公示は、土地の取引に際しての指標となり、それによって適正な地価が形成されることを目的として、毎年1月1日時点の土地の価格を国土交通省が調査しています。今年の調査においては、全国 27,804 地点についての調査が行われました。

その概要を見てみますと、昨年1月1日から今年1月1日までの昨年1年間で、価格が上昇したのは継続調査地点 27,410 地点のうちわずか7地点、横ばい地点も 101 地点で、残りの 27,302 地点は下落していました。つまり、**全国ほぼすべての地点で下落が続いている**、ということです。年間平均下落率で見ましても、全国、三大都市圏、地方圏いずれにおいても、また、住宅地、商業地、全用途平均いずれにおいても、昨年1年間のほうが一昨年よりも下落率が大きくなっています(下図表参照)。

地価公示年 変動率期間		平成 21 年(前回) H20.1.1~H21.1.1	平成 22 年(今回) H21.1.1~H22.1.1
住宅地	全国	△3.2%	△4.2%
	三大都市圏	△3.5%	△4.5%
	地方圏	△2.8%	△3.8%
商業地	全国	△4.7%	△6.1%
	三大都市圏	△5.4%	△7.1%
	地方圏	△4.2%	△5.3%
全用途平均	全国	△3.5%	△4.6%
	三大都市圏	△3.8%	△5.0%
	地方圏	△3.2%	△4.2%

図表 対前年平均変動率 (国土交通省HPより)

特に下落が激しかったのは東京都心(港区、中央区、渋谷区)の商業地で、全国で下落率の大きかった10か所のうちの9か所を占めており、軒並み 25%前後の下落となっています。これらの地域は、数年前に大きく上昇した地域ですが、その反動とともに、オフィス需要低迷による空室率の上昇や、高級ブランドの日本離れに伴う商業収益性の低下が影響しているのではないかと考えられます。

しかし、7月時点の地価を調査している都道府県地価調査との共通調査地点でみても、半年ごとの変動率は、三大都市圏の住宅地、商業地いずれにおいても、一昨年後半をピークに下落率は縮小傾向です。今後の地価の方向性をみるにあたり、オフィス空室率などは注視していく必要があります。

○編集後記○

桜の季節ですね。飛鳥山や西が丘の住宅街、石神井川沿いと、北区には桜の名所がたくさんあります。ウォーキング好きの私たちは、あちこち行きたくなり、でもあっという間に散ってしまう…ので、この時期は大忙しです。自宅近くでは、JR板橋駅前と滝野川桜通りが、なかなか素敵なんですよ。

(「不動産相続のアイデア」は今回休載致しました。ご了承ください。)