

おきあい事務所通信

平成24年3月 第35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⑮の1

不動産売買のとき司法書士は何をしてるの？ <事前準備編>

「今後、不動産の売買取引があるんでお願いします」とご連絡いただいたとき、まず最初に私がすることは、**登記費用のお見積り**です。ご依頼いただくに際し、報酬と登録免許税などの実費でいくらかかるかは大きな要素ですよね。また、住宅ローンがある場合、金融機関から諸費用の内訳とその根拠を求められますので、登記費用の見積書が必要となります。

見積りをするのに、最低限いただきたい情報は、売買契約書のコピー、固定資産税評価証明書(又は納税通知書)のコピー、住宅ローンの借入金額、自己居住かどうかです。また、併せて、借入金融機関の担当者、売主さんに担保抹消がある場合その金融機関の担当者、売主さんが決済当日来られるかどうかもお聞きます。

見積書と合わせて、売主さん買主さんそれぞれにご用意いただく書類のご案内をお送りします。

次に、住宅ローンの金融機関に連絡します。債権額、連帯債務者はいるか、抵当権は1本か、購入物件以外に増担保はないか、など**担保設定の内容の確認**です。事前に設定関係の書類を預りに行ったりもします。

売主さんが決済に来ない場合は、あらかじめ会いに伺います。共有物件であれば、**全員の本人確認と意思確認**が必要です。

売主さんの現住所が登記上の住所から変更や移転している場合、住所変更登記を売買の登記と同日にしますから、住所がつながる住民票や戸籍の附票があるかどうか、FAX をいただいて確認します。

権利証も、決済前に FAX をいただくと安心です。売主さんにご用意いただくものが当日ひとつでも足りないと、取引ができませんので、**事前確認できるものはなるべくしておきたい**のです。もし権利証を紛失されているようであれば、あらかじめ会いに行き、本人確認情報を作成します。

売主さん側の担保抹消がある場合は、抹消の金融機関に連絡し、繰上完済の申出がされているか、抹消書類が揃っていて当日受領できるか確認しておきます。

決済前日までに申請書・登記原因証明情報など書類作成します。ケースによっては、公図や古家の建物図面を取得することもあります。

仲介会社さんに電話して、決済の時間と場所の最終確認、これも忘れないようにしたいところです。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第2回 原価法

まずは、価格を求める評価手法のうち、原価法を取り上げます。

不動産鑑定評価基準には、「価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である」とあり、この原価法によって求めた試算価格のことを積算価格といいます。

この原価法、対象不動産を得るのに「いくらかかったか」という視点から価格を求める手法であると考えられるといでしょう。「コスト面からのアプローチ」といえます。

原価法は、対象不動産が建物及び建物及びその敷地である場合で、かつ、再調達原価の把握および減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができる場合は原価法を使うことができます。

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額で、建物であれば、「今同じものを建てたとするといくらかかるか？」と考えていいでしょう。土地であれば、「造成工事でいくらかかったか？」ということになるのでしょうか。

減価修正は、経年劣化などによって生じた現時点の対象不動産の減価分を、再調達原価から控除するものです。

注意点としては、既成市街地などの更地では、再調達原価(造成費)がすでに把握できなくなっているため、原価法は使えません。

「地価動向報告」から何を読み取るか

先日、国土交通省より昨年第4四半期の地価動向報告が発表されました。住宅地商業地併せて全150地区における地価動向は、上昇が16地区(前回11)、横ばいが70地区(前回61)、下落が64地区(前回78)となり、上昇または横ばいを示す地区が86と、全体の57%(前回48%)を占めるまでになりました。

このように書きますと、地価も下げ止まってきており、地価時価上昇に転じたりするのではないかと期待を抱かせたりもします。実際、調査概要、あるいは報道を見ましても、「地価が回復してきていますよ！」というニュアンスが強く打ち出されているように感じます。では、実際のところはどのようなのでしょうか？

個人的には、調査概要にも指摘されているのですが、再開発、あるいはマンション地域限定の「ピンポイントな」地価回復である、と考えています。例えば、東京都内で唯一上昇した豊洲地区を含む東京湾岸地区は、震災以降休止していたマンション販売が再開し、売れ行きもなかなか好調であることが伝えられています。

全体的な傾向としては、大都市圏においてジワリジワリと横ばいに近付いているがまだわずかに下落、というところなのでしょう。今後の地価動向は地域ごとの格差がより生じると考えられますので、その理解には、このような「ピンポイントでの変動要因」を把握していくことが一層大事になってきそうです。

○編集後記○

3月に入り、「春」という言葉を本来ならば意識するのですが、東京では最近も雪が積もったり、「ほんとにこのまま暖くなるのか？」と、半信半疑の部分もありますね。私たち夫婦は歩くのが趣味ですので、暖かい春の日差しの下で歩くことを楽しみにしています。でも、結局は、寒い冬でも歩いていたんですけどね(^^)