

おきあい事務所通信

平成24年4月 第36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2

不動産売買のとき司法書士は何をしているの？ <決済当日編>

不動産売買では、買主さんと売主さんが手付金の授受を行い、正式な契約をした後、買主さんの融資が確定するのを待って、あらためて関係当事者が集まり、売買代金から手付金を引いた残額を支払うということがよくあります。この場合、売買契約の中に「不動産の所有権は、売買代金全額を支払ったときに移転する」という条項がありますので、所有権移転登記をするのも残代金を支払う日となります。

前回の「事前準備編」に続き、今回は売買代金の残金決済をする当日のお話です。

決済当日の朝、司法書士は、インターネットで登記情報を取得するなどして、最新の登記の状態を確認します。万が一、新しい担保が設定されていたり、差押登記が入っていたりすると、買主さんに完全な所有権を移転することができませんし、所有者が変わっていたら移転登記そのものができません。特に、税滞納による差押えは、売主さん自身も気付いていないことがあるので要注意です。

決済は、買主さんが融資を受ける金融機関に、当事者が集まります。

買主さんは代金を払ったのに所有権移転登記ができないと困りますし、売主さんはお金をもらっていないうちは登記ができてしまう書類を渡したくありません。融資する金融機関も担保設定を条件にローンを実行します。お金と登記、不動産決済はいわゆるタマゴが先かニワトリが先か状態ということで、司法書士の役割があります。

登記に必要な権利証もしくは登記識別情報があるか、印鑑証明書や住民票など必要な書類が揃っているか、確認します。当事者の方々に、対象物件、売買であること、買主さんの名義と持分、残代金が本日授受され、本日付で不動産の所有権が移転すること、それに伴い、登記申請を委任していただくことを確認します。実印として委任状に押印された印影が、印鑑証明書の印影と一致するか照合します。

運転免許証などで、当事者がそれぞれご本人かどうか確認させていただきます。もし契約の意思表示をしている人が偽者で、ご本人が知らないうちに契約をしていたら、当然その契約は無効ですから、本人確認も大事なのです。

そして「本日間違ひなく登記ができますので、融資を実行し、買主さんから売主さんに売買代金を払っていただいて大丈夫です！」と司法書士が高らかに(?)宣言し、買主さんの口座から売主さんの口座へ送金していただきます。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第3回 取引事例比較法(その1)

今回、価格を求める評価手法のうち、取引事例比較法を取り上げます。

不動産鑑定評価基準には、「多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である」とあり、この取引事例比較法によって求めた試算価格のことを比準価格といいます。

取引事例比較法は、対象不動産と類似の不動産が市場で「いくらで取引されているか」という視点から価格を求める手法であると考えるといいでしょう。「マーケット面からのアプローチ」といえます。

取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効です。

しかし、戸建住宅など土地建物が一体となった不動産については、それぞれの建物について「類似の不動産」とみなさないために、取引事例比較法はあまり行いません。マンションの1室のような場合は、同じマンションの別の1室が事例として出る場合なども考えられ、それらを類似不動産とみなして取引事例比較法を行います。

今回は、取引事例比較法で行う事情補正、時点修正、地域要因の比較、個別要因の比較について詳しくみてみることにしましょう。

「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

5月20日(日)に、財団法人ゆうちょ財団主催「FP継続セミナー」の講座を担当させていただくことになりました。

講座テーマは、「**不動産鑑定士が詳細説明！！不動産の評価とFP現場の実例**」です。

日時:2012(平成24)年5月20日(日) 13:30～16:30

場所:文京区民センター 3階会議室D

(文京区本郷4-15-14 東京メトロ後樂園駅徒歩6分、
都営地下鉄春日駅徒歩2分、JR水道橋駅徒歩10分)

単位:不動産(3単位)

受講料:4000円

本セミナーにおいては、不動産の評価はどのように行うのか、およびそのファイナンシャルプランニング業務への活用について、実務に即した具体例に基づき、わかりやすく解説いたします。

講座の詳しい内容及びお申し込みは、こちらからお願いいたします。

http://www.yu-cho-f.jp/seminar/fp_seminar.pdf

○編集後記○

ネスト赤羽の入居期間が、4月末で終了しますので、現在、移転先の事務所を探しています。賃料と広さがある程度比例するのは当然ですが、セキュリティ、郵便局への距離など、自分なりの希望条件で何を優先させるのか？不動産は同じものがないので比較検討が難しいですね。日頃、不動産に関するご相談をお受けすることも多い当事務所ですが、自分たちのことになるとなかなか決断(?)ができなかつたりします。