

おきあい事務所通信

平成24年5月 第37号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

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3

不動産売買のとき司法書士は何をしているの？ <決済当日編のつづき>

不動産売買の決済の場において、登記に必要な書類をすべてお預かりし、司法書士が「代金決済してOKです」宣言をして、残代金の授受をしていただくところまで前号のお話でした。

実際の取引では、金融機関の人に伝票を渡してから、受付印の押された振込伝票が戻ってくるまで1時間ぐらいかかることが多いです。それから売主さん側で着金確認をする場合は、更に時間がかかります。その間、売主さん、買主さん、司法書士、仲介さん、同席されている場合は抹消金融機関の方も全員ずっと待ちます。売買代金の送金が完了しないうちに、所有権移転登記を申請されてしまっただけでは売主さんが困るからです。司法書士はお預かりした書類から目を離さず（一つでも足りないと登記できなくなってしまうので）、みなさんと一緒にひたすら待ちます。

この時間を利用して、「今は権利証じゃなくて登記識別情報という制度になりました」といった説明をさせていただいたりもします。

そして、売買代金の送金が終わり、「本日はおめでとうございました」とお開きになると、司法書士は登記申請に急ぎます。紙申請であれば法務局へ、オンライン申請であれば事務所へ、なるべく早く申請できる方法を選びたいものです。

というのも、電車遅延など不測の事態で当日申請ができなくなるのもコワイですし、当日の朝、閲覧しているとはいえ、数時間の間に差押えなどが入る可能性もないとは言えないからです。とりあえず申請が終わるまで、お昼ごはんを食べない司法書士は多いと思いますよ。

とはいえ、オンライン申請ができるようになり、特に遠方の法務局への申請はだいぶ楽になりました。

不動産の権利の登記（表題部ではなく、甲区乙区の登記）は、即日完了が建て前なので、登記申請をした受付日で登記記録に記載されますが、実際に登記が完了して、登記事項証明書が取得できるようになるまで、おおむね1週間ほどかかります。登記が完了すると、最新の登記事項証明書を取得し、申請どおりに登記されているか確認した上で、当事者のみなさんに書類をお返しします。もし、登記上の住所や氏名が間違っていると、更正登記が必要になりますので、この確認はすぐしておく必要があります。

書類のご返却ですが、当事務所では「生きている」権利証や登記識別情報は、配達証明付きの書留郵便でお送りしています。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第4回 取引事例比較法(その2)

前回みました通り、取引事例比較法では事例と比較することによって対象不動産の価格を求めますが、比較する際には、具体的作業として事情補正、時点修正、地域要因の比較、個別的要因の比較を行います。

事情補正とは、取引事例の売主が早急に現金化したかったために、通常よりも安い価格で取引した(つまり買ったたかれた)場合など、取引自体に、取引価格に影響を及ぼすような事情が存在する場合に、事情がなかった場合の通常価格水準に戻すために行う補正です。

時点修正は、取引事例の価格の「現在取引されていたとしたらいくらか」を求めることによって、対象不動産と時差なく比較できるように行う修正です。

地域要因とは、不動産がその地域に存在することによって、その価格形成に影響を与えている要因であり、当然ながら、対象不動産も事例不動産も地域要因の影響を受けて価格が決定されます。地域要因の比較を行うことによって、地域要因によって生じているそれぞれの不動産の価格水準の差を取り除き、同じ地域(地域要因による価格差のない)の不動産として比較ができるようにします。

個別的要因とは、不動産の形状や規模、道路付けなど、価格に影響を与える「その不動産固有の」要因であり、不動産それぞれに、1つ、あるいは複数の個別的要因があります。個別的要因の比較によって、対象不動産と事例不動産それぞれの個別的要因を適切に踏まえたうえでの価格比較ができるようにします。

事務所を移転いたしました！



5月1日に、下記住所に事務所を移転いたしました。引き続き、よろしくお願いいたします！！

新事務所 〒115-0045

東京都北区赤羽1丁目61番4-401号

TEL 03-6661-8346 FAX 03-6661-8347

(電話・FAX番号は変更ございません)

○編集後記○

上にもありますとおり、事務所を移転いたしました。旧事務所のネスト赤羽から歩いて1分程度のところで、ほんとによく見つかったな、というのが正直なところ。3月初旬から探し始め、最初のうちはどうなることかと思っておりましたが、落ち着くべき所に落ち着くことができました。今後も皆様のご期待にお応えできるよう業務に取り組んでまいりますので、よろしくお願いいたします。