

おきあい事務所通信

平成24年12月 第44号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-40 1

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⑩の2

たかが名変。されど名変。

「名変」というのは、「登記名義人表示変更」の略で、登記上の住所や氏名などから変更がある場合にする変更の登記で、つながる証明書があれば、そんなに難しくない手続きです。というのが前号のお話でした。

そもそも、なぜ名変が必要かという点、同一人物かどうかは、まず住所と氏名で特定され、どちらか一方でも異なると、登記手続きでは別人と考えるからです。

例えば、売買で移転登記をする場合、売主さんの住所（移転登記に添付した印鑑証明書の住所）が登記上の住所と違っている場合、「住所が違うから別人だ。所有者本人が手続きしてないから、この移転登記は却下！」となります。同姓同名の人が、本人になりすまして、勝手に不動産を売却したりしないためには、大事な取扱いです。

ですから、引越しをするたびに住所変更登記をする必要はありませんが、売却するときや、所有不動産に担保設定をするときなど、何か登記手続きをする際は、その前提として、現在の住所氏名に変更登記をする必要があります。絶対に！しないといけません。なにせ、住所と氏名の両方が一致していないと、登記申請が却下になってしまいます！これは司法書士にとって、何よりも恐ろしいことです。

登記は受付順に処理されるので、あとから追加で変更登記を申請してもダメです。住所や氏名の変更を見落として、登記申請した場合、実際には却下ではなく、取下げをしたうえで（取下げしないとどっちみち却下ですから）、あらためて申請し直します。

必要な名変を失念して申請し、そのことに気付く、もしくは登記所から指摘されたのが申請日の翌日以降だった場合、受付日も変わってしまいます。金融機関からは、資金実行日に必ず抵当権設定登記をするよう指示されることがほとんどですから、もしそんなミスをしてしまうと、始末書を書いた上で、出入り禁止になってしまうこともあるそうです（伝聞ですが・・・）。

さらに怖いのは、売買の前提の名変を落としてしまい、売主さんから変更登記の依頼を受ける必要があるのに、売主さんと連絡が取れなくなってしまうことです。そこまできなくても、すぐにつながる証明書が集まらないうちに、数日経ってしまったら、その間に別の登記が入ってしまう可能性もないとは言えません。

というわけで、「名変」というのは簡単なようで、司法書士にとってはとてもコワイ登記です。「たかが名変。されど名変。」というのは、我が業界では有名な言葉であり、私もこの名言を日々の実務で実感しております。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第10回 積算法

今回は、新規賃料を求める手法である積算法についてみていくこととします。新規賃料を求める手法には、主に積算法、賃貸事例比較法、収益分析法の3つの手法があります。

このうち積算法は、不動産鑑定評価基準によりますと、「対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法であり、対象不動産の基礎価格、期待利回り及び必要諸経費等の把握を的確に行い得る場合に有効である」とされています。

つまり、不動産の所有者が「何%の利回りを期待しているか」という考え方に基づいて賃料を求めてやり方で、元本である不動産の価格(基礎価格)に期待利回りを乗じ、それに回収すべき必要諸経費を加えることによって賃料を求めるのです。

以上の求め方で適切に賃料を求めるためには、当然、「基礎価格、期待利回り、必要諸経費が正確に求められる」ことが前提となることは言うまでもありません。ですから、積算法により賃料を求めるにはまずはこの3つを正確に求めることが必要となるわけです。

もちろん基礎価格は「不動産の価格」ですから、結局、賃料を求めるにはまずは価格を求めことになってしまうわけです。この基礎価格を求める際には、原価法および取引事例法を使って求め、収益還元法は使いません。なぜかといいますと、収益還元法で価格を求めるには、その不動産の賃料が必要ですからね・・・

「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

来年1月19日(土)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:2013(平成25)年1月19日(土) 13:30～16:30

場所:アカデミー茗谷(予定)

(文京区春日2-9-5 (茗谷中学校併設)

東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩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_seminar24.pdf

○編集後記○

エアロビクスを始めて7年ぐらいいになりますが、なかなか上達しません。ある程度までは「慣れる」ことで、どんどんできることが増えた気がするのですが、その「ある程度」より先は、柔軟性とか体幹の強さとかも必要みたいで、限界を感じています。それを限界と思わず、足りないところを意識してトレーニングするべきなのかもしれませんが。