

おきあい事務所通信

平成26年9月 第65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⑱の1

自分で登記はできますか？ … 抹消登記編

「司法書士さんにこんなことを聞くのは失礼かもしれませんが」と切り出されるご質問、(えっ?なに?なんか難しいこと聞かれるの?!)心中穏やかではありません。

「登記って自分でもできますか?」わりとよく聞かれますが、

(うーん。なんと答えたらよいかしらん)心中悩ましいところです。

(ぶっちゃけ言ってしまうと、質問者さんの事務能力次第なんだけど。書類記入したり、コピーとったり、苦手な人もいるしなー)本音はちょっとこんな感じ

ご自分で登記する=司法書士にご依頼いただかない、ということなので、これ書くと、お仕事減ってしまうかも、ですが、住宅ローンを完済したときの**抵当権抹消登記**、特に急ぐ事情がなく、「平日に法務局に行ける人」であれば、ご自分でもできると思います。

あらかじめ、インターネットで「**抵当権抹消**」「**登記申請書**」と検索して、申請書を作成しておくといいますが、法務局の相談窓口でも申請書のひな型はもらえます。ひな型をプリントアウトできるパソコンを置いている法務局もあります。

持っていくものは、金融機関から送られてきた書類一式と認印、自分宛ての返信用封筒(簡易書留やレターパックプラス)。原本を還付してもらいたい書類は、コピーもつけて「この写しは原本と相違ない。名前◎」と記載しますが、法務局にはコインコピー機がないので、「解除証書」と「代表者事項証明書」「履歴事項証明書」はコピーを取って行きましょう。「登記識別情報通知」がある場合、こちらはコピーのみ提出すれば大丈夫です。

最近取得した登記事項証明書があれば、それも持参しましょう。申請書の「不動産の表示」は、所在、地番、地目、地積、家屋番号、種類、構造、床面積を表題部のとおりに記入します。なければ、法務局で取得すればOK。

申請書、解除証書のコピー、代表者事項証明書のコピー、金融機関(や保証会社)の委任状原本(受任者欄に自分の住所氏名を記入しておく)をひとまとめにしてホッチキス留め、還付してもらう原本書類(登記済印のある設定契約書があればそれも)ひとまとめにしてホッチキス留め、返信用封筒をつけて、窓口に出す!となりますが、補正に呼ばれてまた行くことを避けるためには、相談窓口で見てもらった方がいいでしょう。

「昔に比べると格段に親切になった」と評判の相談窓口ですが、混んでいたり、自分の前の人が必要を得ない相談者さんだったり、と待たされることも多いです。ほとんどの法務局では、正午から午後1時、相談は昼休みとなりますので、それご注意ください。

ここまで読んでいただいて「面倒くさそう」と思った方は、ご依頼お待ちしております!

不動産の調査あれこれ

第4回 市役所などでの調査③ 埋蔵文化財の状況

建築される建物規模に制限が加わるというわけではありませんが、建物建築のスケジュールに大きな影響を与えるのが埋蔵文化財の状況です。

周知の埋蔵文化財包蔵地とは、文化財保護法に規定された埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地のことをいい、石器や土器などが出土した土地や、貝塚、寺院、生産遺跡、古墳などの遺跡が土中に埋もれている土地であって、そのことが地域において認識されている土地のことです。

土木工事等の目的で発掘しようとする者は、発掘に着手する日の60日前までに文化庁長官に届け出をしなければなりませんし、また、届出をした発掘に対して、埋蔵文化財の保護上、特に必要があるときは、文化庁長官は発掘前に、記録作成の発掘調査など必要な事項を指示することができます。

このように、対象土地が周知の埋蔵文化財包蔵地である場合、建物建築などで土地を発掘する際には届け出が必要ですし、場合によっては発掘調査が必要となります。そうなりますと、場合によっては建築工事のスケジュールが大幅に遅れることも考えられ、不動産の価格にも大きく影響しますので、対象土地の状況について、事前に必ず確認しておく必要があります。

周知の埋蔵文化財包蔵地の確認は、主に教育委員会の文化財担当部署において確認します。対象不動産の所在地を担当者に伝えると、周知の埋蔵文化財包蔵地か否かを教えてくれます。

空き家問題に対応した「空き家ビジネス」

ここに来て、マスコミ等でも急速に空き家問題への注目が集まってきているようです。

これまでもお伝えしてきましたように、政府においては中古住宅の流通促進・活用によって空き家の減少を図っていく政策が検討されていますが、各自治体においても空き家問題への対処が本格化してきています。条例等を整備し、倒壊の危険性がある空き家に対しては所有者に解体することを促し、買主が応じない場合は強制的に解体、費用を買主に請求する、自治体も出てきているようです。

一方では、空き家問題に対応した空き家ビジネスも出てきています。先日、ニュース番組において、月1回、定期的に空き家を見回って状況を確認する所有者向けの管理サービスが紹介されており、料金は月1万円でした。手間を考えますと、「かなり安いな」と思ったのですが、これで採算が取れる、というわけではなく、ここから不動産仲介などにつなげていこう、ということのようです。

そのニュース番組があった翌日のことですが、うちの事務所にも、不動産業者からこの空き家管理サービスのダイレクトメールが入っていました。月1回、内見有（将来的な活用を検討する所有者向け）で1万円、外見のみ（将来的な解体を検討する所有者向け）で5千円、ということでした。

こういったサービス、今後扱う業者も増え、さらには他の空き家サービスも出てくるのでしょうか？空き家問題の解決に貢献するサービスの登場を期待しつつ、問題そのものの動向とともに注目していきたいと思います。

○編集後記○

うちの夫婦は粉物好きです。先日も丸の内にあるお好み焼き屋へ。お好み焼き2枚プラス焼うどんというオーダーだったのですが、「そんなに食べられます？」と店員さんがやたらと確認してきます。「焼うどんって、そんなに量が多いのか？」と心配していましたら、間違ってさらに焼そばがオーダーに入っていたようです。さすがにそんなには・・・