

謹賀新年

おきあい事務所通信

平成27年1月 第69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⑨の5

自分で登記はできますか？ … 売買取引編

売買を原因とする所有権移転登記。これも、不動産登記申請そのものは、申請書と添付書類を法務局へ提出する、という作業です。しかし、これはやはり、司法書士に依頼されることをおすすめします。身内同士ならともかく、通常は、立会決済が必要になるからです。

立会決済

売買契約時には手付金のみを支払い、残りの売買代金は、残金決済の日を決めて、売主さんと買主さんがあらためて一同に会して、授受を行う、というのが不動産の一般的な取引方法です。契約書にも、「所有権は売買代金全額を支払ったときに移転する」「売買代金の受領と引き換えに、売主は買主に対し所有権移転登記手続きをする」といった文言が入っています。

買主さんとしては、お金(しかも大きな額)を支払ったのに、不動産の所有権が取得できない、より正確に言うと、所有権移転登記が得られず第三者に対抗できない、というのは困りますし、売主さんとしても、所有権移転登記をしてあげたのに、売買代金がもらえない、というのは困ります。どちらが先か？ニワトリと卵状態です。このため、司法書士が決済の場に立ち会います。、所有権移転登記に必要な書類をすべて預かり、「登記できますので、残代金の決済をしいですよ」と言うと、買主さんは安心して、売買代金の残り全額を支払うことができるのです。

買主さんが自分で登記するリスク…あくまでも可能性ですが

金融機関からの借入れがなく、現金で購入するケースでは、ご自分で登記して、登記費用を抑えたいという買主さんも、ごくたまにいらっしゃいます。それでも登録免許税はかかりますから、司法書士報酬分を節約したいということですね。

そんな買主さんの取引に、売主さん側の抹消登記だけ受託して、同席したことがあります。買主さんをご自分で調べていらして、必要な書類を売主さんから徴求していましたが、権利証を預かるときに表紙だけ見て、登記済印の受付番号も確認していなかったですし、捺印書類と印鑑証明書の印影の照合していなかったですし、当日の登記記録の閲覧もしていっていませんでした。このときの売主さんは普通にいい人でしたから、ちゃんと売却物件の権利証を渡して、実印で押印して、特に差押えもされていなかったもので、無事に移転登記もできました。しかし、どれかひとつでも問題があったら、お金を払ったのに登記ができないという事態が起こる「可能性」があります。

なにかが足りなかったとき、売主さんと連絡がつくとは限りませんし、いまさら協力してもらえないかもわかりません。そのようなリスクも考慮いただいたうえで、司法書士報酬を節約して、ご自分で登記するのかどうか、ご検討いただけたらと思います。

不動産の調査あれこれ

第8回 法務局での調査② 14条地図・公図

前回お伝えした登記事項証明書は、主に土地・建物の権利に関する事項について調査するために取得しましたが、法務局においては、権利に関する事項だけではなく、対象不動産の現地、あるいは市役所などで調査します物的事項についても調査することができます。そのために取得するのが14条地図やその代わりとなる公図、あるいは地積測量図、建物図面などの図面です。

それらの図面のうち、1筆の土地それぞれの位置関係を把握するための図面として、14条地図および公図があります。

14条地図は、登記された土地を特定するために、不動産登記法第14条において登記所(法務局)に備え付けるように規定されている地図のことです。土地の形状、道路、隣地との位置関係を正確に表しており、土地の形状などを正確に知ることができます。しかし、現状では日本国内すべての地域で14条地図が整備されているわけではありません。そこで、14条地図の代わりをなすのが公図です。

公図は、明治時代初めの地租改正の作業の際に作成された図面がもとになっているといわれており、やはり土地の位置関係や形状を表しています。しかし、14条地図ほど正確ではなく、現地と符合しない場合も数多く存在します。それでも、土地の位置関係や形状について、概略を把握するには有用ですので、14条地図の場合と同様、確認はしておくほうがよいでしょう。

借地権の「もっとも重要な」出口戦略

借地上に自宅を所有して住んでいたけれども、マンションを購入して転居することにした。借地権はどうしたらよいだろうか――

こういったケースの場合、まずは借地権の第三者や地主への譲渡が検討されることとなります。もちろん、第三者への譲渡においては地主の承諾が必要ですし、地主への譲渡承諾料の支払も生じます。また、いわゆる買取業者に譲渡する場合は、買い叩かれるケースも多いようです。

しかし、必要なくなった借地権の出口戦略としては、ほかにも完全所有権での第三者への売買や、等価交換などの方法もあります。

完全所有権での第三者への売買の場合は、借地人、地主双方が土地の権利を手放したいときに有効な手段であり、借地人が借地権を、地主が底地を手放すことによって、土地を完全所有権にして第三者に売却する方法です。また、等価交換は、対象の土地を分割し、借地権者と地主がそれぞれ完全所有権の土地を取得する方法です。

第三者への売買、等価交換いずれのケースにおきましても、借地人と地主の間で分割割合などを決めておく必要があります。そして、借地権の譲渡、完全所有権での第三者への売買、等価交換いずれの場合もそうなのですが、通常の更新契約の場合も含めて、借地人と地主双方の間で円滑な意思疎通ができていせん、行き違いが生じて実行が困難になる可能性も生じてきます。

接する機会は少ないかもしれませんが、借地人さんは、常日頃からなるべく地主さんとのコミュニケーションをとっておくことが望ましいでしょう。できることなら年に1回程度でもいいですので、ご挨拶に伺われてみてはいかがでしょうか。

○編集後記○

あけましておめでとうございます。皆様はどのように新年を迎えられたでしょうか？私たちは、特に変わったこともなく、いつもと同様の新年を迎えました。でも、この「いつもどおり」に過ごせることが、本当に幸せなのだろうな、と感じています。今年も「いつもどおり」に業務に取り組んでまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします！