

## おきあい事務所通信

平成27年5月 第73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](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 不動産登記のはなし②

登記識別情報通知の様式がシール方式から折り込み方式へ変わります。

不動産の登記を申請して、登記名義人になると(所有者とか抵当権者として登記されると)法務局からもらえる12桁の番号(アルファベットと数字の組み合わせ)が登記識別情報です。従来の登記済証(いわゆる権利証)の制度に代わり、平成17年から順次導入されました。登記の申請をする際に、その番号を知っていて提示できることで、登記名義人さん本人による登記申請であることを確認する、例えば売買による所有権移転登記であれば、登記記録上の所有者本人が売主さんとして、登記手続きに関わっていることを証明し、成りすましを防ぐための制度、と言えます。

12桁の番号は、登記識別情報通知という書類に記載され、一度はがすとくっつかない性質のシールが貼られた状態で発行されます。番号を他人に知られてしまうと、昔の権利証を盗まれるのと同じリスクが生じるので、「必要が生じるまで、つまり、売却とか担保設定とか、なにか登記を申請するまでは、シールを剥がさないことをお奨めしています。シールが剥がれていなければ、自分も見えていないけれど、他人にも見られていない状態と言えるからです」とお客様にこの書類をお渡しするとき、説明して参りました。

そして、途中からその説明のあとに、「とはいえ、この番号はしばらく使わないと思いますので、何年も経ったあと、このシールがちゃんと剥がれるのかどうか、わからないですけどね。はははー」とオチのようで、もしものときの言い訳のようなことを付け加えるようになっていました。

実は実は、登記識別情報通知のあのシール、剥がれないことがあるのです。しかも頻繁に。何年も経ってなくて、つい先日登記して発行されたばかりのものであっても、3通に1通ぐらいはスルッとむけず、6通に1通ぐらいは12桁のうちのいくつかの番号が読み取れないような形でシールの紙が残ってしまい、無理に剥がそうとすると、台紙ごとやぶけて、永遠に番号がわからなくなりそうになる、という、司法書士にとっては恐ろしい事態が起きていました。

用紙デザインが改善されると多少よくなったのですが、「ハンカチをあて布にしてアイロンで温めるとはがれやすくなる」という冗談のような情報が、法務省から司法書士会に通知されたりしておりました。いやいや決済の場にアイロン持ち込むわけにもいかないでしょ?と突っ込みつつ、実際にシールを剥がすときは、緊張の連続です。四隅の1か所から慎重に、剥がれにくいときは無理せず、別の隅から慎重に、司法書士それぞれがシールと対峙して参りました。

という些細なようで大問題な事情がありまして、**登記識別情報通知の様式がこのたびシール方式から折り込み方式へ変わります**、という話題だったのですが、紙面が終わってしまったので、次号に続きます。

## 特集 平成27年地価公示

3月18日に国土交通省から平成27年の地価公示が発表されました。地価公示は、土地の取引に際しての指標となり、それによって適正な地価が形成されることを目的として、毎年1月1日時点の土地の価格を国土交通省が調査しています。今年の調査においては、昨年と同様、全国 23,380 地点についての調査が行われました。しかし、そのうち東京電力福島第1原発事故に伴う避難指示区域内の17地点については調査を休止しています。

その概要を見てみますと、住宅地の全国平均が前年比0.4%の下落となったのに対し、商業地においては0.0%と横ばいとなり、7年ぶりにマイナス圏を脱することとなりました。もちろん、住宅地においても下落幅は縮小しており、全国レベルで見ても地価が回復傾向であることは確かです。

図表を見ますと、それぞれの圏域ごとに、地価の動きが異なっていることがわかります。はっきりとしているのは、大都市圏と地方圏の地価の異なる動きでしょう。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇が続いているのに対し、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率は縮小していますが、下落そのものは続いています。

| 地価公示年<br>変動率期間 |       | 平成26年(前回)<br>H25.1.1~H26.1.1 | 平成27年(今回)<br>H26.1.1~H27.1.1 |
|----------------|-------|------------------------------|------------------------------|
| 住宅地            | 全国    | △0.6%                        | △0.4%                        |
|                | 三大都市圏 | 0.5%                         | 0.4%                         |
|                | 地方圏   | △1.5%                        | △1.1%                        |
| 商業地            | 全国    | △0.5%                        | 0.0%                         |
|                | 三大都市圏 | 1.6%                         | 1.8%                         |
|                | 地方圏   | △2.1%                        | △1.4%                        |
| 全用途平均          | 全国    | △0.6%                        | △0.3%                        |
|                | 三大都市圏 | 0.7%                         | 0.7%                         |
|                | 地方圏   | △1.7%                        | △1.2%                        |

図表 対前年平均変動率（国土交通省HPより）

「平成27年地価公示結果の概要」において、住宅地については、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等により、地価の回復がもたらされた、と分析されています。

一方、商業地については、低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調の継続、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きなどが地価回復の要因とみなされています。また、主要都市の中心部などでは、オフィスについて空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られることなどから、投資用不動産等への需要の増加が指摘されています。

### ○編集後記○

10年ぶりに海外某所へ行こうと、旅行代理店でツアーのパフレットを見たところ、同じホテル、同じ部屋のタイプ、同じ期間ではなんと！前回と比べて代金が10万円くらい高くなっていました！まあ、これだけ円が安くなっていますので、しょうがないのですが・・・というわけで、残念ながら、この企画は来年以降に持ち越しとなりそうです。