

## おきあい事務所通信

平成27年7月 第75号

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

## おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽  
1-61-4-401

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

#### 物件の移転漏れに注意！ ～最近のご相談から～

70代のAさん。昭和50年代に購入した自宅は、お子さんたちが独立して夫婦2人になり、戸建てを管理していくのも大変になってきました。そこで、土地建物を売却して、マンションに移住しようか、と検討を始めました。急いではないけれど、いくらぐらいで売れるものかしら？と不動産仲介会社に査定をお願いしたところ、思ってもいなかったことを指摘されたのです。「私道について、権利がありません」と。

公道から自宅までは私道を通行するのですが、その私道は細かく分筆され、道路としてその私道に接するお宅の所有者が、別々に所有しています。私道全体を持分で所有するタイプではなく、自分の宅地に接する部分を所有するタイプでもなく、私道のうちの一部のどこかを所有するタイプでした。

Aさんは、前所有者のBさんから自宅を購入し、自宅の土地はもちろん自分の名義になっています。不動産屋さんが調べてわかったのは、私道のうちの1筆、と言ってもAさんの土地と直接接していない離れた位置の土地が、Bさん名義のままとなっていることでした。そして、Bさん名義の私道の土地を移転登記したい、というのがAさんの相談です。

Bさんがご存命で、移転登記が漏れていたとして協力してもらえるなら、AさんとBさんで登記申請します。Bさんがもし亡くなっても、Bさんの相続人さん「全員」が協力してくれたら同じです。Bさんの住所や連絡先がわからないと、それを調べることから始めることとなります。住民票の保存期間は5年間なので、昭和50年代に売却して、そこから引っ越してしまった人の住所は追えない可能性が高いです。ひょっとして本籍地がそこだったら、戸籍の附票から探せるかもしれません。

もし、BさんもしくはBさんの相続人さんが協力してくれなかったり、住所がわからず連絡が取れなかったら、所有権移転登記請求訴訟を起こすこととなります。でも、そもそも移転請求権はあるの？と考えると簡単ではありません。当時の売買契約書は見つからないそうで、私道が売買の対象になっていたかを直接立証できません。周辺状況や、Bさんが宅地と私道を同時に買っていたことを考えると、それはセットだ！宅地を使用するために私道も当然売買の対象になっていたのだ！と主張する必要があります。時効取得でいけるか？も検討の余地はありますが、私道の存在を知らなかったAさんに「所有の意思」があったと言えるかは、これまた微妙です。

Aさんが10年以上前に自宅を建替えたときは、特に問題はありませんでした。私道は位置指定道路に指定されていて建築基準法の道路となり、建物を建築する際、自宅の土地は、ちゃんと接道している敷地となります。でも、売却するときは、私道に権利がないと購入する人が（特に都市銀行はローンが付きにくいので）懸念して、価格も下がると言われています。

一筋縄でいかないかわかったAさん、ひとまずBさんを探し出せるかやってみて、それから考えるとのことでした。

# 不動産の調査あれこれ

## 第12回 建物の現況調査

不動産の現地を確認する際には、土地だけではなく建物も確認しておく必要があります。建物の所在、規模、用途、種類、構造についても目視可能な範囲で、登記事項証明書との一致・不一致を確認しましょう。

この場合、特に注意したいのは登記されていない未登記建物の存在です。対象土地上の建物すべての登記事項証明書を取得したにもかかわらず、現地に存在する建物に該当する証明書がない場合は、未登記建物の可能性が高いでしょう。未登記建物がある場合、可能であれば固定資産課税台帳の内容を確認しておきましょう。固定資産課税台帳には、登記建物だけではなく、未登記建物が記載されている場合があります。

実際に取得するのは固定資産課税台帳の内容が記載されている「名寄帳」、「固定資産課税台帳登録事項証明書」などとなりますが、これらの書類の交付は、建物の所有者、あるいは賃借人などに限られますので、所有者、賃借人などの代理で取得する場合は、委任状が必要となります。

建物の物的な状態についても確認しましょう。物的な確認に際しては、可能な限り建物内部の調査を行います。建物を自宅として使用する場合もちろんですが、賃貸に出す場合は、建物内部の状況が賃貸収益に大きく影響します。

老朽化が進み、修繕が必要な箇所が多い建物であれば、購入後に多額の修繕費用がかかることも想定されるますので、賃貸経営における収支状況も念頭に置きながら、目視による調査をしっかりと行っておきましょう。

### 積算価格と収益価格の上下関係は？

日々、賃貸マンション(土地+建物)などの価格評価をさせていただいておりますが、市街地の土地建物の評価は、通常、積算価格と収益価格を求め、2つの価格を調整のうえ、最終の評価額を決定します。

この2価格の上下関係なのですが、賃貸マンションの場合、東京都区部においては収益価格が積算価格を上回る場合がほとんどです。一方で、周辺の他県ですと、大都市部においても積算価格が上回る場合が多いようです。

これはずばり、収益価格を求める際に用いる利回り(還元利回り、利子率)の違いが大きく影響しています。参考にさせていただく利回りのアンケート調査などでは、東京都区部と他県大都市部では0.5~1.0%の違いがあります。それだけ、東京都区部の物件の賃料の上昇期待、あるいは入居の安定性が評価されている、ということになります。

では、利回りの違いは、収益価格にどの程度の影響を及ぼすのでしょうか？ 価格算出方法が比較的シンプルな直接還元法で単純化して考えてみますと、年間純収益が1,000万円の場合、還元利回り5%ですと収益価格は2億円です。そして、還元利回りが6%となりますと、収益価格は1.67億円となります。利回りが1%違ってきますと、価格は1割以上違ってくるのです。

賃貸マンションなど収益物件の場合は、収益性がより重視されますので、積算価格よりも収益価格をより重視しながら、最終的な評価額を決めることとなります。逆に、マイホームなどの場合は、積算価格を重視することとなります。

### ○編集後記○

仕事の関係で、横浜の関内に行く機会が増えています。午前中に行って昼前に終わり、というパターン。時間的にもばっちりですので、今後はネットなどで調べてランチのお店を開拓していくことにしました。早速、第1回目はラーメン屋に行ってきたのですが、今後は他ジャンルにも幅を広げていきたいと思っています。今から楽しみです！