

おきあい事務所通信

平成27年8月 第76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

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②の続き

物件の移転漏れに注意！

相続登記においても、物件の移転漏れには注意が必要です。

物件の所有者さんが亡くなった場合、ご自分では把握されていたのかもしれませんが、相続人さんたちは、不動産の概要がわからないこともままあります。「自宅がある」「賃貸マンションを持っている」ことは知っていても、具体的な地番や土地が何筆に分かれているかは、ご存知ないことも多いでしょう。

その際、まず手がかりとされるのは、固定資産税の課税明細書です。都内であれば、毎年6月初旬に都税事務所から、納税通知書と一緒に郵送されます。納税義務者ごとに送付されますので、単独所有のものと共有のものは別々の封書となっています。所在や土地の地番、建物の家屋番号が記載されていますので、登記における物件を特定するのに、とても役立ちます。

ただし、お手元の固定資産税課税明細書では判明しない物件もあります。

たとえば、**公衆用道路として非課税になっている私道の共有持分**。周囲の戸建住宅のみなさんの共有になっている場合や、マンションの区分所有者で共有している場合があります。

マンションの**集会室や管理人室**は、規約共用部分となっている場合と、区分所有者が持分で共有している場合があります。後者の場合は、その持分がそれぞれの名義で登記されていますので、名義を変えるには移転登記が必要となります。

ケースは多くないのですが、地域住民に開放されている**提供公園**を区分所有者で共有しているマンションもありました。これも固定資産税は非課税となっていたりします。

敷地権化していない古い分譲マンションで、区分建物を所有するための土地に対する権利(土地利用権)が所有権の場合は、敷地全体を持分で共有している物件が多いとは思いますが、しかし、隣接する複数の土地所有者が、共同で共同住宅を建築し、区分所有しているような、いわゆる共同建築方式の物件では、土地は分有(敷地となっている土地を個別に所有)していることもあります。

また、区分建物の土地利用権が賃借権の場合、賃借権の登記はしていないこともありますし、土地に**賃借権**の登記がしてあって、区分建物の各所有者の名義と持分が賃借権者として登記されていることもあります。相続登記では、賃借権者〇〇持分全部移転登記をすることになります。

物件を売却しようとして、相続登記の移転漏れに気づくと、他の相続人からあらためて遺産分割協議書に印鑑をもらわないといけなくなり、これが厄介です。遺産分割をするにあたっては、納税通知書だけではなく、権利証や名寄帳などいろいろ確認し、相続財産に含まれる不動産を特定しておくことも必要ですね。

不動産の調査あれこれ

第13回 周辺環境および近隣状況の調査(その1)

今回、次回の2回にわたって、周辺環境と近隣状況の調査についてお伝えしていきます。まず周辺環境の調査についてですが、ここでいう周辺環境は、対象不動産に対して危険な影響や望ましくない影響を与える施設の有無や自然災害時における影響の度合いなどです。

まずは、危険な影響や望ましくない影響を与える「施設」についてですが、こういった施設のことを嫌悪施設といいます。対象不動産が住宅地、あるいは商業地など市街地にある場合は、近くにこういった嫌悪施設があることは、取引の際に特に問題となるのです。

代表的な嫌悪施設としては、墓地や火葬場、清掃工場、污水处理場などがあります。これらの施設には、異臭や騒音など、直接的に悪影響を及ぼす施設だけではなく、心理的な不安、あるいは嫌悪感(いわゆる「スティグマ」)を与える施設も含まれることとなります。また、嫌悪施設とは言いにくいのですが、工場や交通量の多い道路なども悪臭や煤煙、排気ガス、騒音、振動などの悪影響を及ぼすので注意を要します。

次に、自然災害時における影響の度合いについてですが、不動産調査において特に気をつけたい自然災害には、地震、津波、洪水、土砂崩れなどがあります。地震については、対象不動産だけではない周辺の地盤など、津波については対象不動産の海岸線からの距離、海拔および周辺の高台、高層の建物などの存在を確認しておきたいところです。(つづく)

売却価格と購入価格の差は？

住み替えでマイホームを売却する際、一般的には、売却価格と購入時の価格の関係はどんなものなのだろう？と気になりますよね。アットホームの調査が、この疑問に答えています。

5年以内に首都圏(1都3県)の自宅を「売却した人」と、中古住宅を「購入した人」を対象に、売却・購入時における“売り手”と“買い手”の気持ちに関する調査を行っているのですが、ここでは売却者の方に対する調査を紹介させていただきます。

自宅の購入時と売却時の価格は、購入時の価格が平均3,459万円であるのに対し、売却価格平均2,536万円となり、購入価格と売却価格の差は923万円となりました。また、居住した年数は平均で13年とのことでした。

さらに、今回の売却にあたり、売りに出してから売れるまでの期間は平均8ヶ月で、住宅種別に見ると、マンションが6ヶ月、一戸建てが11ヶ月でした。マンションよりも一戸建ての方が5ヶ月ほど長くかかっていることがわかります。

ちなみに、自宅の売却価格は、当初の予定よりも安くなった人の割合は54.2%で、売却価格に満足している人の割合は37.6%となっています。別の質問で、「市場動向をチェックし、売るタイミングを研究した」と答えた売却者の方の中では、58.5%と6割近くの方が売却価格に満足しており、事前にある程度研究してから臨んだ人は満足度が高い、という結果となっています。

やはり、事前に市場動向をチェックし、タイミングを研究するのは大切ですね。もちろん、必ずしもうまくいくとは限りませんが…

○編集後記○

暑い！！！！ですね。我々夫婦は、汗をすごくかくので、首タオルが欠かせません。今治のタオル屋さんに通販で注文して、手ぬぐいタオルを20枚購入しました。事務所に洗濯機も買いました。外出から戻るたびに着替えて、洗濯しています。2~3枚洗って、1枚着て帰るので、事務所にシャツが増えていっています。