

この度、3月11日に発生した東日本大震災より被災された方々に、お見舞いを申し上げるとともに、皆様の安全と被災地の一日も早い復興を心より祈念いたします。

弊社といたしましても、微力ではありますが、関係各位と連携を取りながら、復興支援に取り組んでまいります。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2011年10月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP



不動産の権利を調査する上で重要な指針となるのが登記簿謄本。 その内容から様々な権利関係を知ることができます。

不動産の調査で忘れてならないのが、権利の調査です。ある不動産が誰のものか、そしてその不動産にはどのような権利が関係しているのかを調べる必要があります。これらの権利関係は、不動産登記簿謄本(Ⅱ登記事項証明書)を調べます。しかし、登記してある権利と登記していない権利があり、登記できない権利もあります。賃借権などは、登記がなくても対抗力が認められます。実態をしっかりと把握する必要があります。また、登記簿に記載されて確認できるようになるまでに少々時間がかかります。その間に権利の変動がないかも確認する必要があります。さらに注意したいのは、登記には公信力がありません。よって、登記の記載内容が真実の権利関係と異なる場合もあり、そういった場合は権利を確認したり、取得したりすることができません。

今回は、登記でみる権利の調査を中心に話をしていきます。はじめに登記がある権利関係は、土地、建物の登記簿と権利書等によつて調べます。

登記簿とはその土地、建物の管轄する登記所で登記事項証明書を交付または閲覧することを確認できます。土地についてはその位置関

係を調査するため、公図(土地の筆界や建物の位置を確定するための地図)もチェックする必要があります。また、建物については、付属建物をチェックします。権利書は登記申請をしたときに、登記原因証書として売り主が所有していますので、登記簿と併せてチェックします。また、登記していない権利もあります。例えば、土地では土地区画整理事業の保留地などは登記されていないケースがあります。建物では対象の場所に建設してあるが、登記をしていないケース、またその反対にそこに存在しない建物の登記が残っているケースがあるので注意します。

登記簿は始めに表題部があり、土地建物の所在、地番、地目、面積、建物の場合は家屋番号が記載されます。次に権利部(甲区、乙区)として、順位番号、登記の目的、受付年月日及び受付番号、原因、権利者その他の事項の欄からなります。そのうち甲区に記載される登記は所有権の移り変わりについて記載されます。所有権に関することなので、所有権移転登記、買戻特約の登記、差押登記、仮差押登記、仮処分登記などがあります。この甲区は所有権に影響を与える登記となりますので、真の所有者は誰か、影響を与える権利とは何

かなどを注意深くチェックする必要があります。この甲区は始めに所有権保存をするときに作られます。表題登記がされ不動産について、その所有者は誰であるかを登記します。これを登記簿上は甲区という欄に記載し、所有権保存登記といえます。その所有権が何らかの原因で移転したことを示すのが、所有権移転登記です。最後の所有権移転登記欄の名義人が登記上の所有者ということになります。また、所有権の持ち方は、一人で持つ単有と二人以上で持つ共有とがあります。このように所有者が複数いる場合、登記簿では所有者ではなく、共有者と記載されます。その割合は持分といい、権利者その他の事項の欄に「持分3分の1」のように記載されます。原因の欄では、それぞれの不動産をどのような原因で所有したかで、売買、相続、贈与等と所有権に関することが記載されます。

次に、所有権以外に関するものを記載する乙区ですが、ここには抵当権や根抵当権、先取特権、質権などの担保物権と、他人の不動産を利用する権利である、地上権、賃借権、地役権、永小作権、採掘権などがあります。この不動産を利用する権利のうち、地上権、

永小作権、地役権、は物権なので用益物件といい、採石権、賃借権は債権なので、用益権といえます。上記に記した担保物権と用益物権の登記は乙区に記載されます。ここで気をつけなくてはならないのは、担保物権の登記は、金銭債務と関係し、お金を返してしまえば消すことができます。しかし、用益物件の登記は金銭の弁済等とは関係なく簡単には消すことができません。また、賃借権においては登記することは可能ですが、ほとんどの場合登記されません。賃借権の登記がなくても、借地については、借地人の所有する建物の登記があれば、また、借家については、引き渡しがあれば対抗できるのです。

これまで、権利関係を簡潔に説明してきましたが、真の不動産所有者は誰なのか、所有権以外の権利はなにか付着しているのか、阻害要因となる権利はないか等を、登記簿と実態、関係者の話をよく聞いて調査を進める必要があります。複雑な権利関係が存在する場合は、所有者やそれらを相続した人もその内容を理解していない場合もあります。そういった場合は専門家に相談し明確にしておくことが必要となります。

知識の泉

今号のテーマ

“都道府県地価調査(基準地価)”



国土交通省が2011年の基準地価を発表しました。今回は東日本大震災の影響を織り込んだ初の調査となりました。以下、概要を記します。国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

平成23年都道府県地価調査の概要

- ※都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が毎年7月1日における調査地点の正常価格を調査・公表するもの。
- ※今回の調査地点数は、22,460地点(宅地:21,888地点、林地:572地点)である。
- ※都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国状況をとりまとめた公表している。
- ※国土交通省(土地鑑定委員会)が実施する地価公示(毎年1月1日時点の調査)と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にある。

平成22年7月以降の一年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加した。地価公示との共通地点で半年毎の地価を見ると、東日本大震災のあった平成23年1~6月は、全国で下落率がやや拡大した。東京圏及び名古屋圏は下落率が拡大し、大阪圏は縮小した。

【住宅地】

- ※東日本大震災以前の住宅地の地価動向は、低金利や住宅ローン減税等の施策等により住宅需要が堅調で、下落率の縮小傾向を示す地域が多かった。
- ※震災後、東京圏は弱い動きを見せており、名古屋圏もやや弱い動きとなっている。一方、大阪圏では、住環境が良好で交通利便性の高い住宅地において需要が底堅く、下落率が縮小した。
- ※地方圏では、人口減少等の構造的な要因により全体としては下落が継続している。

【商業地】

- ※オフィス系の商業地は、空室率の高止まり・賃料下落等により下落を示し、店舗系の商業地は、震災後の売上げ減少等もあって下落を示した。
- ※東京都心部では、オフィスの賃料調整(値下げ)が進んだこともあって、コスト削減目的の事務所再編のための移転や災害時の対応性の高いビルへの移転等の動きにより空室率が改善したエリアが見られ、これらエリアにおいては下落率が縮小した。また、大阪圏、名古屋圏等において、利便性が高く高度利用が可能な商業地でマンション用地を取得する動きが見られた。
- ※地方圏では、人口減少等に伴う需要減、中

心市街地の衰退等により全体としては下落が継続しているが、九州新幹線の全線開業等の効果が見られる地域において地価上昇の動きが現れた。

【東日本大震災の被災地】

- ※岩手県、宮城県及び福島県においては、86地点(全国の調査地点数の0.4%)で調査を休止した。
- ※岩手県、宮城県及び福島県では全体的に地価が下落した。福島県では住宅地、商業地とも下落率がやや拡大している。

■ここがポイント地価公示■

- ※土地にはいろいろな特性があります。土地は他の財産と異なる特性(土地はその場所から動かない、一つ一つの形が違う、面積が異なる、利用法がさまざま)があります。
- ※土地取引にはそれぞれの事情があります。たとえば営業上の必要からどうしても角地がほしい、数少ないマンション用地をどうしても買いたい、あるいは、借金返済のためどうしても早く売りたいといった、それぞれの特殊な事情があることが土地の取引には多いのです。
- ☆土地の特性や取引する人のそれぞれの事情から、実際の取引では公示価格より高い場合も低い場合もあります。

国土交通省

コラム

先取特権

法律で定められた特殊な債権について、債務者の財産または特定の動産・不動産から優先的に弁済を受けることのできる権利をいいます。この権利は、担保物権として強い保護を受けます。

例えば、雇人の最後の6ヵ月分の給料は、雇主の総財産に対して、不動産の賃貸借関係から生じた賃借人の債務は、賃借地、建物の動産、土地の果実に対して、請負人等がした不動産工事の費用や不動産売買の対価およびその利息は、その不動産に対して、それぞれ優先弁済の権利があるとされています。ただし、他の先取特権との競合関係の際の順位が法律で定められているので、注意が必要となります。

お勧めの一冊

住まいの解剖図鑑

著者:増田 奏
出版社:エクスナレッジ 1,890円(税込み)

心地よい住宅を設計する仕組みを、人間の行動を科学し、空間を創造してゆくところから考えています。CHAP1. 気持ちよさにはワケがある。住宅の設計は、お弁当づくりに似ているという切り口で驚かされます。CHAP2. 箱のかたちにはイミがある。屋根や軒はレインコートや帽子にたとえられます。CHAP3. 人にも寸法にも癖がある。動線計画にはサルやクモの自然界にそのヒントを見いだします。この本には専門的な用語や難しい計算は一切ありません。イラストを駆使して専門家でもそうでない人にも解りやすく直感的に読み進んでいただけます。また、参考の書として本棚に備えておきたい本でもあります。これから建物を建てる人、設計や建築に携わる人、不動産に関わる人のみならず、普通の読みのもとも膝を打つ一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>