

トピックス

新不動産登記法の概略

何がどう変わったか？

●今回の不動産登記法改正の目的

平成16年6月に国会で成立した新不動産登記法は、105年ぶりの大改正となりました。今回の改正は、インターネットを経由して登記申請をする、いわゆるオンライン申請の導入を前提にして、見直しが行われた点が大きな特徴です。登記の正確性を確保しつつ、国民の負担の軽減・利便性の向上を図ることが改正の目的です。

政府の推進する「e-Japan戦略」のもと、ついに不動産登記の世界にもインターネットによる登記申請の時代が到来することになったのです。わざわざ「登記所」に行かなくても登記ができることとなります。



●新法の主な改正点

- ①書面申請に加えてオンライン申請を導入
- ②書面申請について、出頭主義を廃止
- ③登記済証に変わる本人確認手段として、「登記識別情報制度」を導入
- ④「保証書」の制度を廃止し、「事前通知制度」を強化するとともに、資格者代理人による「本人確認情報の提供制度」を導入。等

●「登記識別情報」とは

登記識別情報とは、登記の申請がされた場合に、当該登記により登記名義人となる申請人に、その登記に係る物件及び登記の内容とともに、登記所から通知される情報をいう。登記識別情報は、アラビア数字その他の符号の組合せからなる12桁の符号で、不動産及び登記名義人となった申請人ごとに定められる。

この登記識別情報は、本人確認手段の一つであり、登記名義人本人による申請であることを登記官が確認するためのものです。

●オンライン申請の導入について

新法の施行日は平成17年3月7日です。新法施行後の「オンライン申請」については、法務大臣の指定するオンライン申請が可能な登記所における登記申請手続きから順次実施することになる。(平成17年度中に約100庁が、順次指定される。)それまでの間は、書面申請のみが可能ということになり、登記完了時には、登記識別情報ではなく、従来どおり登記済証を交付することになる。

NITTO INFORMATION

VOL.14



真野マンション(外断熱) 日進市(平成17年2月竣工)

特集 平成17年公示地価発表

トピックス 新不動産登記法の概略



URL <http://www.nitto-kensetsu.co.jp> ISO9001:2000認証取得

「EV外断熱」に関する情報は、日東建設のホームページでご覧いただけます。
(URL <http://www.nitto-kensetsu.co.jp>)
またパンフレット及びビデオも用意しておりますので、気軽に営業担当者まで申し付け下さい。



伝統を軸に未来へ

株式会社 日東建設

TEL (052) 321-5501 (代表)

平成17年公示地価発表

～全国的に下落幅縮小・三大都市圏で上昇局面入りの傾向～

国土交通省は、2005年1月1日現在の公示地価を発表しました。全国の平均は、14年連続の下落でしたが、三大都市圏、地方圏ともに下落率は、住宅地で4.6%（前年5.7%）、商業地で5.6%（前年7.4%）と縮小しています。商業地は、東京都千代田区など都心五区が14年ぶりに上昇に転じたほか、名古屋で2けた台の上昇率を示す地点も現れ、三大都市圏では上昇局面が鮮明となってきました。

地方圏でも、住宅地で8年、商業地で7年ぶりに下落幅が縮小し、下げ止まりの兆しが出てきました。

三大都市圏の上昇については、①景気の回復を背景にした不動産取引の活発化②マンションの都心回帰やビルの需要の増加③不動産証券化市場の活性化等がプラスに作用していると、国土交通省は分析しています。



～東海地方の商業地は下落に歯止め・住宅地価の上昇は顕在化～

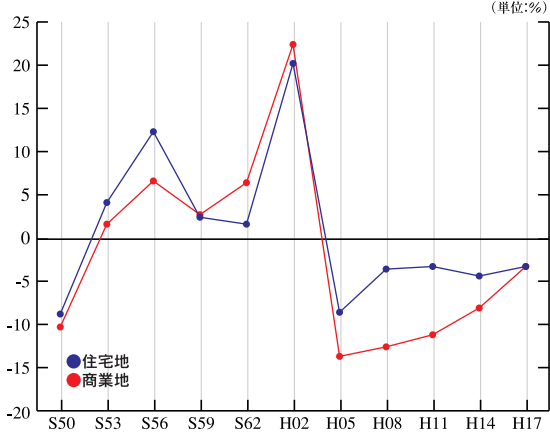
高層ビル需要の旺盛な名古屋駅周辺は、再開発ラッシュという状況であり、また、栄地区は、商業・娯楽施設の立地が活発です。両地区の「競争」が投資を刺激し合う形となり、全国の上昇率10位のうち、トップの14.8%となった中村区名駅四丁目の第三堀内ビルをはじめとして、8地点を占めることになったといえます。

中部国際空港および愛知万博といったプロジェクトやそれに伴う社会基盤の整備、さらに、トヨタ自動車を中心とした企業活動の活性化が、「トヨタ効果」として波及し、名古屋市や西三河地区の住宅地価の上昇が38地点にも及んでいます。

■東海地方の主な再開発・土地活用例

| | |
|----------|-----------------------------|
| 名古屋駅前再開発 | ミッドランドスクエア（'07年3月オープン） |
| | 名古屋ルーセントタワー（'07年3月オープン） |
| | 三井ビル南・東館再開発（'08年2月オープン） |
| 栄地区 | ラシック（'05年3月オープン） |
| | サンシャイン栄（'05年3月オープン） |
| 岐阜駅前 | 岐阜シティ・タワー43（'07年8月オープン） |
| 安城・刈谷地区 | トヨタグループ企業 従業員住宅地 |
| 亀山市 | シャープ亀山工場（液晶工場拡張）（'06年10月稼働） |

■公示価格年度別変動率（名古屋圏）



公示地価とは

地価公示法に基づき、国土交通省が毎年発表している1月1日時点の全国の地価。1平方メートルあたりの価格を同省の土地鑑定委員会が鑑定する。都道府県が7月1日時点で公表する基準地価と並び、土地取引や固定資産税、公共用地取得などの価格決定の目安となる。

- 土地の評価は「一物四価」と言われ、用途（使用目的）によって各種の法律に基づく評価の基準が存在します。実際の取引価格は「実勢価格」といわれ、最近では名古屋中心部において公示価格の2～3倍以上の売買事例も出てきています。

■土地の評価額

| 価格（評価）の種類 | 所管 | 根拠法 | 基準日 | 公表月 | 用途及び関連 | 水準 |
|-----------|------|---------|------|------|----------------------------|-----|
| ◆公示地価 | 国土省 | 地価公示法 | 1月1日 | 2～4月 | 公共事業の買取価格・路線価格の参考（都市計画区域内） | 100 |
| ◆基準地価 | 都道府県 | 国土利用計画法 | 7月1日 | 9月 | 公共事業の買取価格（都市計画区域外） | 100 |
| ◆路線価 | 国税庁 | 相続税法 | 1月1日 | 8月 | 相続税・贈与税・地価税の評価額 | 80 |
| ◆固定資産税評価額 | 市町村 | 地方税法 | 1月1日 | 3月 | 固定資産税・登録免許税・不動産取得税の評価額 | 70 |

不動産証券化ファンド

●証券化商品の特徵

■少額で間接的な不動産投資

| 従来の不動産投資 | 証券化商品の登場 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ◎多額の資金必要 ◎資料回収や空室などのリスク直接受ける→リスクが高い | <ul style="list-style-type: none"> ◎少額で投資が可能→リスクを分散 ◎投資物件の選定及びテナントやビルの管理をプロに委託できる |

■実物の不動産と比べて、換金性・流動性が高い

実物の不動産を所有していると、売りたい時に売れないリスクを伴います。しかし、証券化することで売買が容易になり、換金性・流動性が高くなります。

●不動産投資信託（REIT）とは

■不動産投資信託は投資家から集めた資金をオフィスビルなどの不動産で運用し、賃貸収益や売却益などを配当金として投資家に分配するものです。株式投信や公社債投信の運用対象が不動産になったものです。米国では1960年に誕生し、Real Estate Investment Trust、略してREIT（リート）と呼ばれます。日本でもこれにならって「日本版REIT」や、「J-REIT」、また単なる「REIT」と呼称されています。

■上場しているREITが大型物件を対象としているのに対し、中小規模の物件を証券化するSPC（特定目的会社）という形態もあります。ファンド運用会社が私募債や*ノンリコースローンを元手にSPCを組成し不動産運用益を投資家に分配するものです。

*ノンリコースローンとは、当該不動産のみを担保に融資し、将来担保不足で回収不足があっても債権者の他の資産からの回収は求められないローンです。