

## ～～司法書士よもやま話～～

当事務所のHPの「検索ワード」を注視していると、疑問点を調べたいという意味合いでは、いくつか興味深い検索ワードが散見されます。大勢の方のためになるわけではないですが、今回は、検索ワードに若干の解説を加えてみますので、よもやま話として読み捨ててください。

### <検索ワード>

- ・委任状の日付を空白で要求されるのはなぜ？

⇒耳の痛いご指摘です。確かに、厳密には委任状に氏名を記載した日付が「委任日」です。

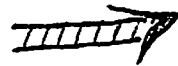
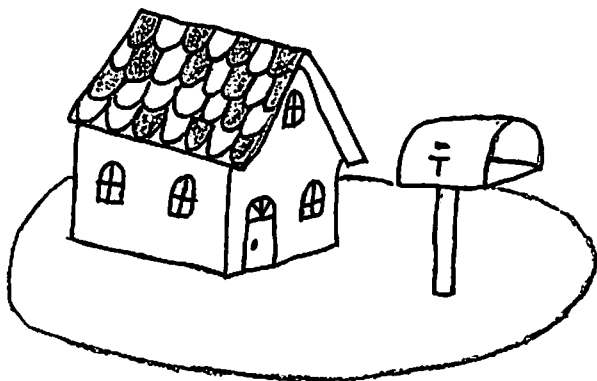
が、委任日から申請までの間に時間があく場合もあります。戸籍などの書類の取り寄せに時間がかかったり。提出する段階であまりに間隔が長いと、職務怠慢か？とも思われかねませんので、不明な場合はお尋ねください。

- ・所在と地番

⇒迷いますよね。私も最初迷いました・・・。不動産の所在場所を特定させる場合、土地ならば「所在・地番・地目・地積」と呼ばれるもので特定していきます。建物ならば「所在・家屋番号・種類・構造・床面積」です。

この情報（特に所在）は住所と異なる場合があります。つまり、登記上は、住所で不動産の特定するわけではないということです。

これらの情報は、不動産の登記事項証明書（いわゆる登記簿）を請求する場合に必要になりますし、遺言で不動産を相続させる場合にも住所ではなく、これらの情報で不動産の特定を行ないます。



登記簿	
所在	〇市古新田
地番	1900番地5
	⋮

住所

〇市公園町3番18号

住所と所在・地番は  
必ずしも一致しません！

・所在や地番の調べ方

⇒権利証があれば、権利証に記載があります。

管轄の法務局に電話で「この住所の土地と建物の所在、地番などを教えてくれ」と聞けば教えてくれます。ただし、複数の物件がある場合は注意してください。その場合は市役所から毎年くる固定資産税納税通知書にも記載されていますのでこちらを確認したほうが安全です。

・固定資産評価証明書

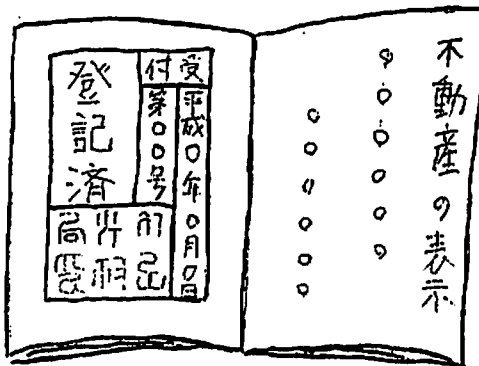
⇒特に所有権を移転する場合に使用しますが、登記申請をする際は、登録免許税という税金が発生します。この税金の計算に不動産の固定資産評価額を使用するということです。

※柏法務局の管轄（柏、我孫子市）なら、法務局に不動産の評価額を記載した一覧表ファイルがあるので、それで調査することも可能（誰でも閲覧可能）です。ただし、マンションの場合は、底地（敷地）が複数有る場合もあるので、評価証明書をお願いすることもあります。

※因みに他県では、評価証明書等を添付しなければ登記を受け付けてくれない場合もありますので、要注意！！

・権利証がない

⇒相続が原因での所有権移転登記には権利証が原則不要です。しかし、必要になるケースもあるので、相談されたほうがよいでしょう。



↑  
この判コが大事!!

～権利証の見方～

最後のページの「赤い印鑑」の  
年月日と第〇〇号で

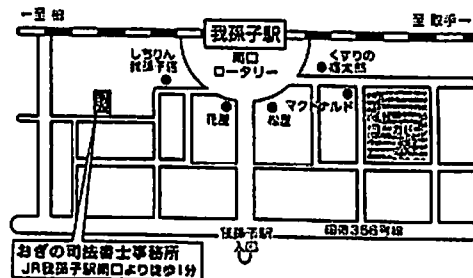
「どの不動産の権利証かを特定します。区画整理や分筆で、書かれてある所在・地番と登記簿上の所在・地番と異なる場合も有ります」

お問い合わせはお気軽にお電話ください。

不動産登記(相続、売買)、商業登記(設立、役員変更)  
おぎの司法書士事務所

司法書士 荻野 裕也

〒270-1151  
我孫子市本町1-2-10  
ハイシティ我孫子101  
TEL 04-7179-5340  
FAX 04-7179-5341



<http://www.ogino-shiho.com/>