

個人の住宅関連

震災で自宅が流された時は？権利証が無くなったら？ 共有の所有者が行方不明になったら？

①建物の滅失登記

東日本大震災で建物が全壊、また津波で流されたりしたケースについて、法務省は、「滅失」の登記手続きを職権で進める方針を出しました。

この「建物の滅失登記」をしていないと、新たな建物を建てる際に登記ができないので、資金を借りる際に担保にできなくなる可能性があります。

不動産登記法では、建物が全焼・全壊した場合、所有者本人が1カ月以内に登記をすることとなっていますが、費用が数万円かかります。この費用負担をなくすことで、被災者を支援するのが目的です。

法務省は、各地の法務局が土地家屋調査士会に調査を委託し、職権で登記手続きをすることとしました。復興関連の補正予算案に委託調査費が盛り込まれる目途がつき次第実行される見通しです。

②住宅ローンについて

建物が消失した場合でも、住宅ローンは消滅せず借金として残ります。

ただし、被災された方について、住宅金融支援機構では被災の程度に応じて返済方法の変更が可能です。

返済方法変更の内容

1. 返済金の払込みの据置（被災の程度に応じて、1年～3年）
2. 据置期間中の金利の引下げ（被災の程度に応じて、0.5%～1.5%減）
3. 返済期間の延長（被災の程度に応じて、1年～3年）

※フラット35については、1、3のみが適用されます。

返済方法変更の対象になる方

次のいずれかに該当し、被災後の収入が機構で定める基準以下となる見込みの方

1. 商品、農作物その他の事業財産等又は勤務先が損害を受けたため、著しく収入が減少した方
2. 融資住宅が損害を受け、その復旧に相当の費用が必要な方
3. 債務者又は家族が死亡・負傷したため、著しく収入が減少した方

詳しくは、住宅金融支援機構及び受託金融機関にご相談ください。

住宅金融支援機構 http://www.jhf.go.jp/topics/ct_jhtp_000000.html

被災者向け案内 <http://www.jhf.go.jp/files/100120410.pdf>

②不動産権利証について

不動産の権利証が流されたという場合でも権利証の再発行はできません。

しかし権利証を誰かが拾っても、権利証だけで不動産の登記はできませんが、権利証が消失した旨を法務局に届けることによって、不正登記の予防につながります。

当然、権利証がなくても、不動産の所有権が無くなる訳ではなく、不動産を処分する時などには本人確認をすることで登記の手続きが可能となります。

法務省民事局の案内 http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00058.html

③不在者財産管理人について

通常、不動産の所有者が行方不明となった場合にその不動産の売却をすることはできません。

しかし「不在者財産管理人」という制度があり、家庭裁判所に申立てをすることにより、震災によって行方不明となった不在者本人・またその不在者の財産に利害関係を有する第三者の利益保護のため、財産管理人を選任して権限外行為の許可を得て不動産の売却などを行うことができます。

また、今回の震災のような自然災害などで、行方不明で一定期間が経ち、死亡が推定される場合には「認定死亡」という戸籍の制度があり、死亡が推定される旨の戸籍記載となった場合には相続手続きが可能となります。

ただし、これには数カ月の期間がかかるため、行方不明の方の財産管理をする必要がある場合には不在者財産管理人の制度を利用した方が良いかと思えます。

→詳しくはお近くの弁護士・司法書士へご相談下さい。

税理士檜山直樹事務所ホームページ

<http://www.narayama.com/>