

## NEWS LETTER

2016 12月号

早いもので、年の瀬となりました。皆さま、いかがお過ごしでしょうか。  
今年も大変お世話になりました。来年もよろしく願いいたします。  
よいお年をお迎え下さい。

掲載内容に関しましてご不明点等あれば、お気軽に当事務所までお問合せ下さい。

〒856-0828 長崎県大村市杭出津三丁目395番地7  
司法書士・土地家屋調査士・行政書士平野旅人総合事務所

代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール:nrn14982@nifty.com

# ● 建物の表題登記に必要な書類

建物を新築したり、増築した際に行う登記を建物表題登記（変更登記）と言います。マイホームを新築された場合や後から物置を建てた場合、増築した場合等に行う登記です。

この登記を行う場合に必要な書類は、その名義人となる方の所有権を証明する資料（所有権証明情報）が必要になります。

この所有権証明情報ですが、主に次の書類①～⑥を2種類以上添付することになります。

- ①確認済証、検査済証、工事届
- ②工事証明書（建築業者様の証明書、印鑑証明書付き）
- ③市町村の証明書
- ④固定資産税の納付証明（過去3年度分）
- ⑤土地の所有者の証明書（印鑑証明書付き）
- ⑥所有権を証明できる方2名以上の証明書（印鑑証明書付き）

**新築建物の場合、通常①確認済証、②工事証明書を添付して、建物の表題登記を行います。**過去に建築した建物で、確認済証が紛失し、工事業者様の証明も取れない場合、大村市であれば③市町村の証明がとれますので、③と⑥所有権を証明できる方2名以上の証明書を添付することが多いです。この所有権を証明できる方2名以上の証明書は、身内の方の証明でも構いません。

また、建物を共有名義で登記を行う場合、別途、共有であることやその割合を証明する書類が必要です。

例えば、確認済証では、夫の単独名義になっていたものを、夫婦共有とする場合等は、**夫婦共有の名義にする旨の証明書（承諾書 印鑑証明書付き）**を別途添付する必要があります。

この所有権証明情報の考え方は、新築でも古い未登記建物でも増築でも同じですが、建売の住宅の場合は、

②工事証明書に加えてその建物を譲渡した証明書（印鑑証明書付き）が必要です。また、業者様が自己で建築し、建売で売却する場合は、②工事証明は、下請けの業者様や工事を担当された方から発行していただく必要がありますので、注意が必要です。



# ● 相続の手続と不動産の名義変更

相続が発生すると、その方の財産を承継する手続を行う必要があります。不動産をお持ちの方が亡くなった場合、不動産の名義を変更する登記を行います。この不動産の名義変更登記は義務ではありませんので、必ず行わないといけないものではなく、放置しても罰則はありません。しかしながら、不動産の名義を変更しないで放置したために、いざ、名義変更を行おうとしても、簡単にはできない状況に陥っているということが散見されます。亡くなった方の不動産を承継させるには、遺言書がない場合、相続人全員で法定相続する場合以外は、だれが相続するかを協議する必要があります。

それでは、相続人は誰になるのでしょうか？**配偶者（夫、妻）は常に相続人になります。**第一順位の相続人は子です。亡くなった方に奥様と子供さんがいれば、奥様と子供さんが相続人となります。それでは、亡くなった方に子供さんがいない場合はどうなるのでしょうか。第二順位の相続人は、直系尊属（亡くなった方の実父母、養父母、父母が亡くなっていれば祖父母）です。子供さんがいない方の場合、奥さんと亡くなった方の父母が相続人となります。第三順位の相続人は、兄弟姉妹となります。亡くなった方に子供さんも両親、祖父母もいらっしゃらない場合、奥さんと兄弟姉妹が相続人となります。

この相続人間の協議が成立すると、不動産の名義を変更する手続を行うこととなりますが、名義変更の登記には、次の書類が必要になります。

- ①被相続人（亡くなった方）の出生（12, 13歳頃からでも可）からお亡くなりになるまでの原、除籍謄本を全て
- ②相続人の戸籍抄本
- ③不動産の名義を取得する方の住所を証明する書類（住民票等）
- ④被相続人の住所を証明する書類（登記記録上の住所から最後の住所までの変遷が分かる戸籍の原附票等）
- ⑤遺産分割協議書（印鑑証明書付き）

この書類は基本的な書類になりますので、相続放棄を行った方がいたり、二次相続が発生したりしている場合は、異なってきますのでご注意ください。



# ● 抵当権の抹消登記

住宅ローンなど金融機関からご融資を受ける際には、不動産に抵当権設定等の担保設定を行うことが多いと思います。

これは、もし支払が滞った場合、抵当権を設定した不動産につき、担保権を実行し、競売等の手続を経て、優先的に弁済を受けることができるためです。さて、この金融機関への支払が終わった場合、どういう手続が必要でしょうか。

この場合、抵当権の抹消登記を行う必要があります。住宅ローン等を完済した場合、金融機関によっては、抵当権を抹消するための書類をお客様にお渡しするだけで、登記まで確認しないところもあります。

**住宅ローン等が終わり、金融機関から書類が送られてきた場合は、そのまま放置しないで中身をきちんと確認する必要があります。**

この金融機関から送られてきた抵当権抹消関係の書類を紛失されたりしますと、後日、登記しようにも再度発行する必要があったり、その後の名義人の方の状況の変化により、簡単に抵当権抹消登記ができない場合があります。

例えば、完済後に、名義人の方が死亡した場合は、その相続人から申請する必要がありますので、戸籍等の相続を証する書面を添付しなければなりません。ただし、抵当権抹消登記は、保存行為に当たりますので、相続人の1人から申請することが出来ます。

それでは、完済する前に、名義人の方が亡くなった場合は、どうでしょうか？

この場合は、先に不動産の名義を相続人の名義に変更した後でないと、抵当権抹消登記はできません。

次に、不動産の名義が共有で、そのうちの1人が死亡した後、抵当権を完済した場合はどうでしょうか？

この場合は、亡くなった共有者の相続登記を行うことなく、存命している共有者の一人から、抵当権抹消登記が可能です。

これも、抵当権抹消が保存行為であるからです。

また、抵当権抹消登記を行わずに放置することで、金融機関の発行する書類の代表者が変更している場合があります。

登記の委任は、委任した後、その代表者が変更しても代理権は消滅しません。代表者が変わっても、古い書類によって抵当権抹消登記は可能ですが、司法書士に依頼する場合は、その当時に委任を受けている訳ではないので、再度、委任状を発行する必要がありますので注意が必要です。



## ● ミニ情報

### 土地の所有者等による建物滅失登記

建物を取壊した場合、不動産登記法の規定により、その建物の所有者は、取壊しの日から1ヶ月以内に滅失登記を行わなければならない、登記をしない場合、10万円以下の過料に処せられます。しかし、実際には、現実に存在しない建物の登記記録が残っていることは散見されます。例えば、空き地を買って、家を建て登記を行おうとしたところ、登記上、その土地に建物が残っている場合や土地を他人に貸し、その土地に家が建っていたが、その家の取壊し後も登記記録だけが残っている場合です。

このような場合、建物の名義人と連絡がとれ、その方が建物滅失登記手続きを行ってくればよいのですが、連絡先が分からない場合や連絡がついても登記をしてくれない場合は、困りものです。

それでは、こういう場合は、どうすればよいのでしょうか？土地所有者等の利害関係人は建物滅失登記はできませんが、法務局に対し、法務局の職権で建物滅失登記を行うように申出を行うことができます。

申出を受けた法務局は、自己で調査を行った後、職権にて滅失登記を行います。ただし、法務局の現地調査等がありますので、通常の登記よりも期間が長くなると思われます。

### 会社の登記と過料について

株式会社(特例有限会社を除く)の役員変更は必ず、どの会社でも最低10年に1回は行う必要があります。また、その間に役員の住所が変わったり、死亡したりしますと、登記手続きをしなければなりません。登記は変更が生じてから2週間以内に行わなければならない、それを過ぎると、100万円以下の過料が科せられる恐れがあります。実際、どの程度過ぎれば過料が科されるかの基準は明らかではありませんが、裁判所で判断がなされ、その会社の代表者個人に裁判所から書類が送られてきます。感覚としましては、半年過ぎると、そろそろ危ないような気がします。忘れがちな会社の登記ですが、注意が必要です。



## ● コラム?・・・

先日、北九州に行ってきました。夜、門司港を歩いていると、港に電飾で彩られた怪しげな船がありました。

よく見ると、あのお笑い芸人ロバートの秋山さんのお父さんが経営するレストランでした。



なにやら楽しそうなお店のようでしたが、すでに満腹であったため、その日、素通りし、翌日に行くことにしました。

翌朝、残念ながらまだ閉まってました……

当然ですよ。

今回は、ぜひ、お父さんにお会いしたいと思います^^

**最近**、会社関係の登記が多いです。

会社関係の登記は、当事務所では月平均3, 4件といったところですが、

先月から今月にかけて、その2, 3倍の勢いです。

ありがたいご依頼ですが、会社の登記はおおむね単価が安い傾向にあります。

残念！



# ● 事務所紹介

## 事務所の概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

〔平野旅人総合事務所〕

(司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、海事代理士)

住所:長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL:0957-46-6133 FAX:3957-46-6134

フリーダイヤル:0120-786-712 メール:nrn14982@nifty.com

## 主な取扱業務

- ①不動産の売買による所有権移転登記
- ②不動産への住宅ローン等の担保権設定登記
- ③不動産の贈与、その他の原因による所有権移転登記
- ④住宅ローン完済による担保権抹消登記
- ⑤建物新築時の建物表題登記
- ⑥建物の増築、物置等の建築による建物表題変更登記
- ⑦建物の取壊しによる建物滅失登記
- ⑧地目の変更、合筆登記
- ⑧不動産売買契約書、賃貸借契約書等の各種契約書作成
- ⑩農地法の許可申請(農地以外への転用申請に必要な設計図面作成は含みません)
- ⑪太陽光発電設備設置等に伴う動産譲渡登記、債権譲渡登記
- ⑫相続手続に必要な戸籍等の収集、遺産分割協議書等の作成
- ⑬相続による不動産の名義変更、預貯金等の名義変更
- ⑭遺言書の作成サポート
- ⑮相続放棄手続に必要な書類作成、書類取得
- ⑯会社、法人の設立、役員変更、本店移転、増資等による変更
- ⑰離婚調停、訴状等の裁判所関係書類作成、簡易裁判所における訴訟代理
- ⑱成年後見、任意後見等の書類作成、後見人等への就任

