

NEWS LETTER

2017 3月号

日中はだいぶ春めいてきました。

3月といえば、卒業、卒園、引っ越しといった別れの季節ですが、春の到来に胸躍る季節でもあります。充実した日々を送りたいものです。

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

● 新・中間省略登記の続き

前回、新中間省略登記の「第三者のためにする契約」について、簡単にご説明しました。

A → B → C

売買契約Ⅰ

売買契約Ⅱ

この売買契約Ⅰ及びⅡに特約等を入れる必要がある旨、ご説明しましたが、今回はこの特約条項をご紹介します。

売買契約Ⅰの特約条項

- ①買主（B）は、本物件の所有権の移転先となる者（買主を含む）を指定するものとし、売主（A）は、本物件の所有権を買主の指定する者に対し買主の指定及び売買代金全額の支払を条件として直接移転することとする。
- ②売買代金全額を支払った後であっても、買主が買主自身を本物件の所有権の移転先に改めて書面をもって指定しない限り、買主に本物件の所有権は移転しないものとする。
- ③売主は、移転先に指定された者が売主に対する「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」の受領権限を買主に与える。
- ④買主以外の者に本物件の所有権を移転させるときは、売主は、買主がその者に対して負う所有権の移転債務を履行するためにその者に本物件の所有権を直接移転するものとする。

売買契約Ⅱの特約条項

- ①本物件の所有権は、買主（C）が売買代金の全額を支払い、売主（B）がこれを受領したときに、本物件の登記名義人から買主に直接移転する。
- ②本物件は、未だに登記名義人が所有しているので、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が売買代金全額を受領した時に、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者が、買主にその所有権を直接移転する方法で履行することとする。

このような内容の特約を入れることで、新中間省略登記が可能です。なお、本文中の（A）（B）（C）

は分かりやすく入れていきますので、契約書には、入れないで下さい。

事前にご確認の必要がございましたら、お気軽にお問合せ下さい。



pxta.jp - 4478026

● 住宅用家屋証明書

一定の住宅用家屋を取得等し、その方の居住の用に供した場合、その建物にかかる保存登記、移転登記、抵当権設定登記の登録免許税の税率に軽減措置を受けることができます。

通常、建物の保存登記の登録免許税（登記の際に法務局に提出する印紙額）は、建物の評価額に $\times 4 / 1000$ で算出します。

しかし、住宅用家屋証明書を添付できる場合は、通常の居宅の場合、 $\times 1.5 / 1000$ 、特定認定長期優良住宅の居宅の場合 $\times 1 / 1000$ で算出しますので、登録免許税が75%～62.5%安くなります。

所有権移転登記の場合、通常であれば $\times 20 / 1000$ で算出しますが、住宅用家屋証明書を添付できる場合は $\times 3 / 1000$ で計算しますので、登録免許税が85%も安くなります。

抵当権設定登記の場合、通常であれば 債権額の $\times 4 / 1000$ で算出しますが、住宅用家屋証明書を添付できる場合は $\times 1 / 1000$ で算出しますので、登録免許税が75%も安くなります。

住宅家屋証明書を添付できれば、登録免許税が減額になりますが、注意する点をいくつかご紹介します。

- ①建物が、「居宅」である必要があります。仮に「事務所兼居宅」や「店舗兼居宅」の場合は、居宅部分の床面積が90%を超えていなければなりません。「居宅・車庫」「居宅・物置」の場合は、全体として居宅として適用があります。
- ②必ずしも、住所をその建物に移転する必要はありませんが、住所を移転できない場合は、理由を説明する申立書が必要です。
- ③移転登記や保存登記の減税の場合、所得原因が、「売買」「競売」の必要があります。
- ④木造、軽量鉄骨造等は新築後20年以内、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等は新築後25年以内の建物について適用を受けることができますが、この期間過ぎた建物でも、**建築士等の耐震基準適合建物である旨の証明を添付すれば、住宅用家屋証明を受けることが可能です。**
- ⑤増築にかかる抵当権設定登記にも適用があります。
- ⑥住宅ローンの借換や、根抵当権設定には適用はありません。

新築後20年過ぎた建物でも、建築士の証明を添付できれば、減税が可能です。建築士の証明費用と比較して検討してはいかがでしょうか。



● 土地分筆、合筆後の建物の所在

一つの土地をいくつかの土地に区切る登記を分筆登記といいます。また、いくつかの土地を一つの土地にまとめる登記を合筆登記といいます。建物の敷地を分筆や合筆し、土地の地番が変わった場合、建物の所在は自動的に変わるのでしょうか？

これは、自動的に**は変わりません**。「**建物所在地番の変更登記**」を行う**必要があります**。

例えば、大村市〇〇町3番の土地上に建物があるとします。この場合の建物は、所在 大村市〇〇町3番地、家屋番号3番 という標記になります。この土地を3つに分筆し、3番1、3番2、3番3の土地になったとします。建物は、3番1の土地に存在しているとしても、自動的に、建物の所在や家屋番号は変わりません。この場合、建物の所在を 大村市〇〇町3番地1 家屋番号3番1 に変更する登記を別途申請しなければ、そのままの標記となります。

合筆の場合も同様です。例えば、大村市△△町1番1の土地に 所在 大村市△△町1番地1 家屋番号1番1の建物が存在し、大村市△△町1番2の土地に 所在 大村市△△町1番地2 家屋番号1番2の建物が存在しているとします。この大村市△△町1番1の土地と1番2の土地の土地を合筆しますと、若い地番である、大村市△△町1番1の土地になります。もともと家屋番号1番1の建物は、そのままよいのですが、家屋番号1番2の建物については、建物の所在を 大村市△△町1番地1 家屋番号1番1の2 に変更する登記を別途申請しなければなりません。

しかしながら、分筆、合筆登記の際に、建物の所在地番変更登記まで行うことは、あまりないように思います。費用の問題やその必要性があまり感じられないからだと思います。

この建物の所在地番変更の登記は、この分筆や合筆登記以外にも、二つの土地にまたがって建築されていた建物の一部を取り壊して、敷地が一つの土地になった場合や隣接敷地に建設した附属建物の登記を行った場合等に発生します。

このような建物の所在地番変更登記を行っていないと、あとあとその家屋番号が使えない等の不都合が生じることがありますので、注意が必要です。



● ミニ情報

相続放棄

相続人は、相続開始を知った時から3ヶ月以内に家庭裁判所に相続放棄の申述をしないと、被相続人の遺産を承継することになります。遺産は、不動産や預貯金等のプラス財産だけではありません。借金等のマイナス財産も遺産となります。

そこで、プラスの財産が殆ど無く、マイナス財産があることが分かっている場合、相続放棄を行うかの検討が必要です。

相続放棄を行う場合は、相続開始を知った時から3ヶ月以内に、相続開始地の家庭裁判所に相続放棄申述書を提出しなければなりません。この3ヶ月のカウントを開始する日付ですが、法律上、「死亡したときから」ではなく、「**自己のために相続の開始があったことを知った時**」からとなっています。つまり、被相続人が亡くなったことを知らずに、死亡から3ヶ月が経過しても、カウントはしません。

その一方で、財産等があるとは知らず、相続放棄の必要はないと思って放置していたところ、相続開始を知った時から3ヶ月経過後、借金があることが判明した場合はどうでしょうか。この場合、『**相続財産が全くないと信じ、かつそのように信じたことに相当な理由があるときなどは、相続財産の全部又は一部の存在を認識したときから3か月以内に申述すれば、相続放棄の申述が受理される**』という裁判例があります。

3ヶ月過ぎても相続放棄できる可能性がありますので、その際は、弁護士、司法書士に相談してください。

会社の設立

現在、新しく設立することが可能な会社形態は、株式会社、合同会社、合資会社、合名会社の4種類です。有限会社は、法律の改正等により株式会社の一種とされ、新規に設立することはできません。合資会社、合名会社を新規に設立される方は、殆どいらっしやらないと思いますので、株式会社か合同会社を検討することになると思います。

株式会社と合同会社の一番大きな違いは、やはりそのネームバリューの差ではないでしょうか。合同会社の方がまだまだ多いのが現状です。しかし、合同会社は、設立が簡易ですし、費用も安くて済みます。また、非常に自由度の高い組織にすることも可能です。将来的に合同会社から株式会社へ組織変更することも可能ですので、最初は合同会社から始めるという選択肢もあるのではないのでしょうか



● コラム?...

先日、下関まで所要で行ってきました。



下関には、古い町並みが残る長府城下町があることを知りました。
長府毛利邸や功山寺仏殿等の見所のある施設が沢山ありました。
しかし、一番驚いたのは、どの民家も豪邸ばかりなところ。
昔の殿様の家がずらりと並んでいる感じです^^



最近、相続や終活についてのセミナー依頼が増えてきましたので、
思い切ってプロジェクターとスクリーンを購入しました。
これで、いつでも自前でセミナーが出来る装備が整いました！



● 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

