

NEWS LETTER

2017 6月号

6月といえば梅雨の時期です。

今年もまた梅雨入りが気になる頃となりました。

梅雨晴れの青空を期待しつつ、皆様のご健康をお祈りいたします。

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

● 法定相続情報証明制度について

先月5月29日から法務局にて、**法定相続情報証明制度**の運用が開始されました。

相続の手続においては、その亡くなった方の不動産や預貯金の名義を変更するために、相続関係を証明するための書類として、被相続人の出生からお亡くなりになるまでの除籍、原戸籍等や相続人の戸籍抄本等が必要になります。

この戸籍等を役所や銀行の窓口ごとに提出する必要があるのですが、チェックする担当者も大変ですし、使い回しのため、コピーを行うことも非常に手間がかかり、負担となっております。

そこで、この相続手続の負担を軽減するための制度として、上記の被相続人の除籍、原戸籍、相続人の戸籍等及び相続関係の一覧表を法務局に提出することで、法務局が認証した法定相続人の一覧表の写しを交付するという法定相続情報証明制度が始まりました。

これにより、各種相続に伴う名義変更の際し、この法務局の認証付きの法定相続情報一覧図を提出すれば、除籍、原戸籍、戸籍等を添付する必要がなくなります。

この認証付き法定相続情報証明一覧図の写しの交付を受けられるのは、被相続人の相続人（当該相続人の地位を相続により承継した者を含む）です。

また、申出の代理人となることができるのは、法定代理人のほか、①民法上の親族、②資格者代理人（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士、行政書士）となります。

申出をすることができる登記所は、①被相続人の本籍地、②被相続人の最後の住所地、③申出人の住所地、④被相続人名義の不動産の所在地です。

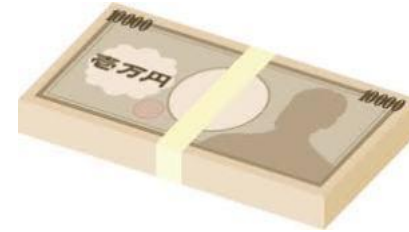
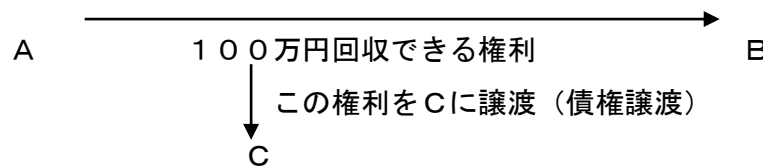
なお、この制度は、被相続人の財産の中に、不動産がない場合も利用することができますし、郵送での申出も可能です。また、法務局に対する費用は無料ですし、相続手続に必要な範囲で、複数通数発行が可能です。

ただし、あくまで法定相続人を証明する書類ですので、特定の相続人に承継させるための相続放棄や遺産分割協議の書類は別途必要になりますし、被相続人が日本国籍を有しないなど、戸籍謄本等を添付できない場合は、利用することができません。

相続手続の負担を軽減するための制度です。詳しくは、司法書士等にご相談下さい。

● 債権の譲渡

例えばAがBに100万円を貸している場合、AはBに対し100万円の返金を請求することができます。この請求する権利を債権といいます。この債権（100万円の返金を請求できる権利）は、他人に譲渡することができます。これを債権譲渡といいます。この債権譲渡には、債務者（本件であればB）の承諾は不要です。ただし、Bにおいて、債権者が変わることを望まない場合は、AとBにおいて、債権譲渡を禁止する特約を結ぶことができます。



Aがこの債権をCに譲渡した場合、CはBに対し、100万円を支払うように請求する権利を得ますが、そのままではBに支払いを請求できません。なぜなら、債権が譲渡されたことを知らない債務者Bは、この100万円を誰に払っていいのかわからないからです。そこで、CがBに請求するために、次のいずれかの要件を満たす必要があります。

- ①譲渡人（A）から債務者（B）に対する通知
- ②債務者（B）からの承諾（承諾は、譲渡人（A）・譲受人（C）どちらに対するものでもよい。）

このどちらかの要件（Bへの対抗要件）を満たすことで、CはBに請求ができるようになります。

次に、債務者Bへ請求する要件（対抗要件）は説明しましたが、この債権譲渡を債務者（B）以外の第三者へ主張する要件（対抗要件）をご説明します。要件は次のとおりとなります。

- ①確定日付のある証書による譲渡人（A）の債務者（B）に対する通知
- ②確定日付のある証書による債務者（B）の承諾

つまり、確定日付のある証書（配達証明付き内容証明郵便等）にて、元の債権者から債務者へ債権譲渡通知を送るか、公証役場にて確定日付を付与した承諾書等を作成しておくことで、債務者、第三者双方への対抗要件を具備できます。

また、債権の二重譲渡が発生した場合、確定日付のある債権譲渡通知や承諾の日付の先後で優先する者を決めますので、債権譲渡契約後は速やかに通知や承諾をもらうことが重要です。

● 債権譲渡と担保権移転

債権を譲渡した場合、その債権は移転しますが、抵当権付債権譲渡の場合は、どうなるでしょうか？**抵当権の被担保債権が譲渡によって、移転したときは、抵当権の随伴性により原則として、抵当権も移転します。** 抵当権の一部が譲渡された場合、抵当権もその一部が移転し、各債権者が債権額の割合による持分によって抵当権を準共有することになります。債権譲渡の第三者への対抗要件は、前頁でご説明しましたが、確定日付のある証書による債務者への通知又は債務者の承諾ですが、抵当権の移転は登記をもって対抗要件となります。

それでは、債権譲渡を行ったが、確定日付のある証書による債務者への通知又は債務者の承諾を行わず、抵当権移転の登記のみを行った場合は、どうなるでしょうか？この場合、第三者へ債権譲渡を主張できず、抵当権も取得できません。ですから、まずは債権譲渡の対抗要件を備えることが大切です。

次に**元本確定前の根抵当権**の被担保債権について、債権譲渡がなされた場合は、どうなるでしょうか？根抵当権は、一定の範囲の不特定の被担保債権を、極度額の限度において担保するものです。ですから、根抵当権の被担保債権が譲渡されても、それに伴い根抵当権が移転することはありません。この場合は、●根抵当権の譲渡契約(一部譲渡契約)を結び、根抵当権の移転(一部移転)を行う必要があります。 また、それにあわせて移転した後の根抵当権の被担保債権を変更する手続も必要です。もし、根抵当権を移転させない場合は、●譲渡された債権を被担保債権とする抵当権や譲渡された債権を含む一定の範囲を被担保債権とする根抵当権設定契約を結び、新規に担保設定を行う必要があります。 また、抵当権移転では、担保設定者の承諾は不要ですが、根抵当権移転には設定者(不動産所有者)の印鑑証明書付きの承諾書が必要です。 この移転登記に必要な書類は、抵当権であれば、①債権譲渡契約証書 等の原因証明情報、②抵当権設定時の権利証、③司法書士への委任状です。登記には債権譲渡の通知書類は不要ですし、抵当権者の承諾書も不要です。

次に**根抵当権の移転登記に必要な書類は、①根抵当権譲渡契約書 等の原因証明情報、②根抵当権設定時の権利証、③担保設定者の印鑑証明書付き承諾書、④司法書士への委任状**です。また、根抵当権の被担保債権を変更する登記も必要です。

費用については、それぞれ、抵当権であれば債権額、根抵当権であれば、極度額に1000分の2を乗じた登録免許税がかかります。

例えば、1000万円の抵当権を移転する場合は、登録免許税が2万円になります。その他、司法書士への報酬が2万円程度かかりますが、新規に抵当権を設定する場合、登録免許税の税率は1000分の4ですので、新規に設定するよりは、お安くなります。

● ミニ情報

居宅、車庫、物置として利用されて建物の種類

1棟の居宅の一部を車庫や物置として利用している場合の建物の種類は、どうしたらよいでしょうか？

建物の種類は、建物の主たる用途による種別であって、建物を特定するための要素の一つとして、登記事項となっています。建物の主たる用途が二つ以上の場合には、その種類を併記して表示することとされています。よって、「居宅・車庫」、「居宅・物置」等と表示することもできますが、車庫の部分が自家用車を格納する小規模のものであったり、物置も居住者の便のために設けられているにすぎない小規模のものである場合は、主たる用途は専ら居住用の建物であると認識するのが通常であるので、所有者の意思に反しない限り、この建物は、単に「居宅」と表示するのが通常です。

逆に、住宅に、個人タクシーの営業車を格納するための車庫が設けられていたり、1階部分全部が倉庫で、2階を居宅として利用する建物であれば、その規模の割合、利用価値、用途の異種性等を勘案して、「居宅・車庫」、「居宅・倉庫」と表示することが良い場合もあります。

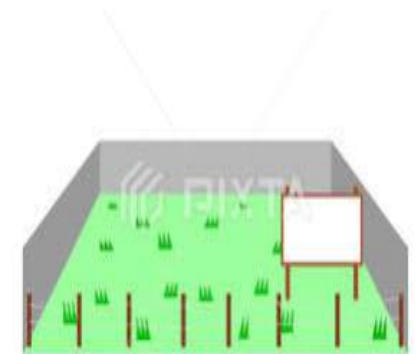


pixta.jp - 21638641

共有不動産の持分放棄

共有不動産について、共有者のうちの一人又は数人が、その共有持分を放棄した時は、その持分は、他の共有者にその持分の割合に応じて帰属します。

例えば、7分の4 A、7分の2 B、7分の1 Cという共有状態の不動産があるとして、Aがその持分を放棄すると、Bへ21分の8、Cへ21分の4 の割合で帰属し、結果、3分の2 B、3分の1 Cという共有状態となります。もし、この不動産が畑や田といった農地でも、この持分放棄による持分移転には、農地法の許可が不要です。よって、農地の権利関係を整理したい時などに利用できます。



pixta.jp - 19911338

● コラム?...

ゴールデンウィークは、岡山、愛媛方面に行ってきました。



岡山も愛媛も100名城の登録が多く、全ては回れませんでした、かなり、スタンプの数を増やすことができました。この2枚の写真、それぞれ 何城か分かる方がいらっしやれば、かなりの城好きです^^ 答えは、下段です。



6月に入りました！
もう、今年も半年が過ぎたかと思うと、驚きです！

左...備中松山城 右...今治城 です！

● 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
- ⑮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

