

## NEWS LETTER

2018 10月号

旧暦10月は、日本中から神様が出雲の国(島根県)に集まり、縁結び・収穫・神酒づくりについて相談する月といわれます。そのため、出雲の国以外では、神様が不在となることから、「神無月」と読んでいました。逆に神様が集結する出雲の国では、10月のことを「神在月(かみありづき)」と呼ぶのだそうです。

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

# ● 登記記録の住所と現在の住所

不動産の所有権を移転する場合、不動産の所有権登記名義人の住所と印鑑証明書の住所を合わせる必要があります。この住所変更登記を忘れると、その後に申請する所有権移転登記を取下げないといけなくなりますので注意が必要です。

それでは、登記記録の住所の記載と変更登記について、いくつか事例を紹介いたします。

## 事例1 行政区画の変更による町名は変更されたが、地番は変更されていない。

登記記録 A市B町1番地 → A市C町1番地（平成20年4月1日町名変更）

このように、地番の変更を伴わない町名の変更については、所有権登記名義人の表示は、その変更登記をしなくても当然に登記記録上変更されているものとみなされます。したがって、このような場合、住所変更登記を行わずに、次の所有権移転登記を行うことができます。

## 事例2 行政区画の変更に伴い、町名と地番が変更された。

登記記録 A市B町1番地 → A市C町2番地（平成20年4月1日町名地番変更）

このような場合は、住所変更登記を行う必要があります。ただし、登記にかかる登録免許税は、登録免許税法5条5号により非課税です。

## 事例3 住居表示が実施された。

登記記録 A市B町1番地 → A市B二丁目3番4号（平成21年4月1日住居表示実施）

大村市は、住居表示を実施されていませんが、長崎市、諫早市等の一部では、住居表示が実施され、土地の所在と住所の標記が異なります。このような場合は、住所変更登記を行う必要があります。ただし、登記にかかる登録免許税は、登録免許税法5条4号により非課税です。

## 事例4 住所の地番が修正された

登記記録 A市B町1番地 → A市B町1番地1（平成21年4月1日修正）

このような場合も、住所の変更登記を行う必要があります。

## 事例5 市に申し出た住所の記載が誤っていた

登記記録 A市B町1番地 → A市B町2番地（申出により地番修正）

このような場合は、錯誤を原因として住所の更正登記をおこないます。

引っ越してはいないものの、住所の地番が印鑑証明書の住所と相違している場合は、住所の変更、更正登記が必要になります。

# ● 離婚について

日本では離婚率が約30パーセントという統計があります。最近では熟年離婚も増えているようです。

離婚には大きく分けて、協議離婚と家庭裁判所が関与するものと二つの方法があります。協議離婚は、相手さえ納得してくれれば合意で離婚する手続きですから、離婚の原因は特に問われません。しかし、相手が離婚に応じてくれない場合に、どうしても離婚したいときは、離婚原因が必要になります。これは次のとおり法律で決まっています。

## ①不貞行為があったとき

不貞行為とは、簡単に言うと相手の浮気です。浮気が原因で夫婦関係が壊れてしまった場合は、離婚が認められるケースが多く、慰謝料もある程度、認められるようです。また、妻や夫がいることを知っていながら、その相手とつきあった浮気相手は、慰謝料請求を受けることもあります。

## ②婚姻を継続しがたい重大な事由

具体的なことは法律には何も書いてありませんが、離婚が認められる多くのケースはこの「婚姻を継続しがたい重大な事由」がある場合です。具体的には次のような場合があります。

- 相手の性格等 ……突然の豹変、子育てをせず自分だけが大事、共同生活への意識が薄い  
性格の不一致、暴言、やつ当たり、嫉妬、妄想
- 姑との折り合いが悪い
- 借金が発覚
- セックスレス
- 相手が蒸発してしまった

## ③悪意で遺棄されたとき

出て行ったまま帰ってこないとか、家計の費用を全く入れないなどの場合です。

## ④生死が3年以上明らかでないとき

生死が3年以上明らかでないときも独立した離婚原因となります。

## ⑤強度の精神病で回復の見込みがないとき

非常に気の毒なケースですが、このような場合も離婚原因となります。

離婚の9割以上は協議離婚ですが、家庭裁判所の審判や裁判の場合は以上の離婚原因が必要です。



# ● 建物の表題登記

住宅の建築の際、登記された建物に対し、抵当権等を設定する等、金融機関の融資が関係することが多いと思います。

金融機関や施工業者の設定したスケジュール上、決められた日に抵当権設定登記を出さなければならない場合、登記のスケジュールには注意が必要です。

抵当権設定登記を行うには、その前提として保存登記が必要です。ただし、保存登記と抵当権設定登記は、同時に申請できるため、そこは問題ありません。問題があるのは、保存登記と表題登記との関係です。保存登記を申請するためには、表題登記が終わっている必要があります。表題登記と保存登記は同時には申請できません。これは、表題登記の申請には、法務局の調査が入る場合があり、調査が入れば、登記の完了が遅くなるからです。

それでは、表題登記はいつ申請できるのでしょうか？これは、建物の完成状況によります。建物と認定できるためには、建物の用途を満たす必要があります。居宅であれば、居宅として使用できる状態まで工事を進める必要があります。ですから、屋根と周壁により外気を分断性しうる状況になっても、人が住める状況でなければ、登記を行うことはできません。

それでは具体的に建物の工程において、どこまで進めば登記は可能なのでしょうか？建物の工程はおおまか次のようになります。

- ①基礎工事 ②木工事 ③屋根工事 ④外装工事(外壁、サッシ、ガラス) ⑤内部壁面工事 ⑥内装工事(床、天井、階段、タイル)
- ⑦給排水工事、電気工事 ⑧衛生機器の据付 ⑨内部クロス貼り、ペンキ仕上げ ⑩建具、畳 ⑪建物の美装 ⑫建物の工事完了

登記上、建物の完成として、登記が可能な工程は、⑧、⑨程度、工事が進んでいる必要があります。

よく、融資を早く受けたい業者様や早く実行したい金融機関の方に、表題登記を急かされることがありますが、この登記ができるかの基準はある程度、法務局から周知されているため、工事が進まない限りは登記はできません。

また、表題登記を申請しても、法務局の繁忙期には、登記の完了まで早くとも数日を要するため、注意が必要です。



## ● ミニ情報

### 自己破産について

破産というのは、資産と負債を清算する手続きです。自己破産とは、破産を自ら進んで申立てることです。破産した場合、持っている資産は、一定の範囲のものを除いて、お金の換えられ、債権者に公平に配られてしまいます。

破産自体は、清算するだけの手続ですので、借金がチャラになる訳ではありません。

借金がチャラになるためには、免責を得る必要があります。免責とは、破産した人が人生を立て直せるように破産しても残った債務について支払う責任を免除する制度です。ですから、自己破産する人は、この免責を求めて破産を申し立てる訳です。

よく、「どれぐらい借金があったら自己破産できますか？」といった質問を受けますが、借金がそれほど多くなくても、資産がなく、収入がぎりぎりでも借金の返済ができなければ自己破産が認められると思われま

す。ただし、破産申立をしても必ず免責される訳ではありません。借入の原因がほとんどギャンブルや浪費といった不許可事由である場合、免責されないこともあります。

### 債権譲渡登記について

法人が事業用資金を借り入れる場合には、万が一返済不能となったときの担保として、所有不動産に(根)抵当権を設定する取引慣行が一般的です。しかし、担保価値のある不動産を所有していない法人については、この方法で資金需要を満たすことができず、事業拡大のための投資ができないことが懸念されます。そこで、取引先への売掛金債権などを、

不動産以外の財産を担保する借入として、債権譲渡登記を用いる方法があります。この債権譲渡登記ファイルに記録することにより、当該債権の債務者以外の第三者について、民法第467条の規定による確定日付のある証書による通知があったものとみなされ、第三者対抗要件が具備されます。



# ● コラム?...

先日は、仕事の途中、百名城の一つ岡崎城へ行くことが  
できました。徳川家康公の生誕地の岡崎、公園内を歩いている  
不思議な碑が！なぜかアラモの碑！

子供の頃に見た、アラモの戦いを描いた映画「アラモ」を思い出しました。  
ジョン・ウェイン演じるデビー・クロケットやジムボウイ、格好良かった！



本10月号で、ニュースレター発行2年です。  
ネタに困ることが多くなりましたが、頑張ります。  
ご不明な点は、お気軽にお尋ね下さい。



# ● 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:0957-46-6134

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

