

## NEWS LETTER

2019 5月号

令和第一号のニュースレターです。この令和の由来は万葉集「梅花の歌」  
だそうです。その作者は、大伴旅人(おおとも の たびと)。

私の名前の由来は……？

いよいよ5月1日から、新しい元号がスタートします。

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

# ●代償分割について

相続が発生するとその亡くなった方(被相続人)が所有していた財産をどのように承継させるか相続人間で話し合いを行います。

この話し合いを遺産分割協議といいます。遺産分割の方法は大きく分けて3つの方法があります。

一つは、現物分割といい、遺産を現物のままの状態として、取得者を決める方法です。

二つ目は遺産を売却して、売却代金を分割する換価分割。

そして、三つ目が代償分割です。代償分割は、共同相続人のうちの一部の者が遺産の現物を取得し、その者が他の相続人に対し、代償金を支払う遺産分割を言います。

この代償分割を利用する際に注意する点は、遺産分割協議書に代償金の支払いを行うという内容を必ず記載するということです。

もし記載がなければ、通常の贈与とみなされてしまい贈与税が課税されてしまうおそれがあるため注意しましょう。

この遺産分割協議書とは、遺産相続の話し合いがまとまったら作成する資料です。遺産相続に関して、相続人全員が合意したという客観的な記録を残すことで、相続後のトラブルを防止する効果があります。また、相続税の申告書に遺産分割協議書を添付する必要があるため、必ず作成しましょう。

この代償分割に対する代償は通常では現金が多いです。

しかし、相続人同士で合意がなされていれば土地や権利などを代償金として扱うことができます。この際も現金支払いに代えて土地や権利などを取り扱ったという内容を、遺産分割協議書に必ず記載することが必要です。もし記載がなければ、譲渡所得税が課せられてしまう可能性があるため、注意が必要です。

それでは、この代償として不動産を他の相続人に与える場合の登記原因は、どのように記載するのでしょうか。これは、「遺産分割による贈与」との記載が登記事項証明書になされます。相続に伴う登記原因の一つですが、登記申請の際の登録免許税としては、評価額×20/1000の税率となるため、贈与等の登記原因と同じ税率となります。



# ●公証役場について

公証役場は、法務省の管轄する役所です。公証役場は全都道府県にありますが、人口の多い地域に多く設置されています。

公証役場には、公証人が配置されます。公証人は、国の公務である公証事務を担う公務員です。しかも、公証人が担う公証事務は、国民の権利義務に関係し、私的紛争の予防の実現を目指すものであり、公証人が作成する文書には、強制執行が可能である公正証書も含まれます。そのため、公証人は、単に高度な法的知識と豊富な法律実務経験を有していることが必要であるばかりでなく、公務員として、党派性がなく、中立・公正でなければなりません。この点で、一方当事者からの依頼を受けて、依頼者の代理人等として依頼者の公正な利益のために活動する弁護士や司法書士等とは、根本的に異なっています。

この公証人が行う法的サービスを公証事務といい、大きく分けると、「公正証書の作成」「認証の付与」「確定日付の付与」の3種類となります。

公正証書は、公証人がその権限において作成する公文書のことです。公正な第三者である公証人が、その権限に基づいて作成した文書ですから、当事者の意思に基づいて作成されたものであるという強い推定が働き、これを争う相手方の方でそれが虚偽であるとの反証をしない限りこの推定は破れません。さらに、金銭債務についての公正証書は、債務者が直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載されている場合は、執行力(債務不履行の場合、裁判所に訴えることなく直ちに強制執行をすることができる効力)を有します。この執行力を有する公正証書を特に執行証書といいます。また、法律で公正証書等の作成が求められている法律行為があり、事業用定期借地権設定契約、任意後見契約は、公正証書で作成しなければ効力が生じません。

次に認証の付与ですが、「認証」は、私署証書(作成者の署名又は記名押印のある私文書)について、文書が作成名義人の意思に基づいて作成されたことを公証人が証明するものです。株式会社を設立する際の「定款」については、公証人の認証が法定要件になっています。

また外国において行使する文書には、公証人の認証を要するのが通常です。「確定日付の付与」は、私署証書(作成者の署名又は記名押印のある私文書)に公証人が確定日付印を押捺して、その日にその文書が存在したことを証明するものです。



# ●債権譲渡登記

債権譲渡登記制度は、法人がする金銭債権の譲渡等について、簡易に債務者以外の第三者に対する対抗要件を備えるための制度です。金銭債権の譲渡等をしたことを第三者に対抗するためには、原則として確定日付ある証書によって債務者に対する通知を行うか、債務者の承諾を得なければなりません。法人が金銭債権を譲渡等した場合に限っては、債権譲渡登記所に登記をすることにより、第三者にその旨を対抗することができるものとするものです。

債権者が債務者に対する債権を担保するため、債務者(または担保提供者)が保有する債権を債権者に譲渡し、債務者が債務を弁済しているときは債務者による回収を認める一方で、債務者が債務を弁済しなかったときに、債権者は譲渡された債権を自ら回収して弁済を受ける仕組みを債権譲渡担保といいます。債権譲渡担保は、通常債権者と債務者(または担保提供者)間の契約で成立し、既に発生している特定の債権のほか、債務者等が現在保有し、または将来保有することのある不特定多数の債権(集合債権)を担保とすることができます。

債権譲渡登記の申請は、譲渡人と譲受人が共同して行います。また、申請は、東京法務局(債権譲渡登記所は中野出張所と同一の建物内)で受け付けられ、直接または郵送により申請することができます。登記が完了すると、譲渡人ごとに構成された債権譲渡登記ファイルに登記内容が記録されます。また、譲渡人の本店所在地を管轄する登記所に債権譲渡登記事項概要ファイルに債権譲渡登記をした旨などが記録されます。債権譲渡登記は、不動産登記と違い登記識別情報(権利証)が発行されません。

そこで、登記の内容を示す証明書が重要となります。

この債権譲渡登記に関する証明書には、次のようなものがあります。

①登記事項概要証明書……何人でも、債権譲渡登記所(東京法務局)に対して請求することができます。

その記載内容は請求日の前日までに譲渡人の債権譲渡登記ファイルに記録された登記事項のうち、譲渡人の商号・本店、譲受人の商号・本店(氏名・住所)、登記原因とその日付、存続期間、登記年月日・時刻などを知ることができます。

②登記事項証明書……交付請求権者は、譲渡人・譲受人のほか利害関係人に限られています。

その内容は譲渡された個々の債権に関する登記事項の全部が記載されます。

③概要記録事項証明書……何人でも、最寄りの登記所に対して請求することができます。



## ● ミニ情報

### 住宅用家屋証明

不動産登記には、登録免許税という税金が発生します。この登録免許税、ご自分の自宅を登記する場合は、減税する方法があります。それは、住宅用家屋証明書を取得する方法です。

この住宅用家屋証明書取得には、条件があります。まず、①建物の種類が「住宅」であること（住宅・店舗等の併用建物でも取得できる場合がありますが、住宅部分の面積が90%を超える必要があります）次に、②築年数20年以内であること（但し、耐震証明書や、付保険証明書により20年を超える建物でも取得できる場合があります）（鉄骨造・鉄筋コンクリート造の場合は、築年数25年以内）、③建物の登記上の面積が、50m<sup>2</sup>以上、④自分の住宅として使用すること

この証明書を取得することで、登記費用に大きな差が出ますので、ご自宅取得の際は、証明書取得をご検討下さい。



### 令和にともなう法務省関連の事務

法務省において、次の通達がなされております（「改元に伴う登記事務等の取扱いについて（通達）」（平成31年4月1日付け法務省民総第281号法務省民事局長通達）。

1 令和に伴って取り扱う各種事務において用いる元号は、「令和」を用いる。

なお、電子情報処理組織による記録上、「令和1年」とする場合を除き、初年は、「令和元年」とする。

2 確定日付、登記事項証明書及び印鑑証明書等の認証日付又は証明日付の記載についても前項と同様とする。

ただし、確定日付印章、複合認証機の変更や新たな印版の準備が未了等のため、政令施行の日から新元号を用いることが事務処理上困難であるときは、その変更等が行われるまでの間は、便宜、平成の元号を用いて差し支えない。



## ● コラム?...

先日、ふらっと唐津へドライブに行ってきました。

この唐津城、残念ながら100名城には、入っていないのですが、海に浮かぶような景観はなかなかのものだと思います。

近くには、宝くじが当たると噂の宝当神社がある島への定期便が出ています。一度、行ってみたいところです。



新元号スタートです。

どうぞ、よろしくお願いします。

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

