

NEWS LETTER

2019 6月号

6月といえば梅雨の時期ですが、昔は水無月という言い方をしていました。
雨がたくさん降る時季なのに”水の無い月”って、なぜ?と思われませんか。
この「水無月」の”無”は”の”にあたる連体助詞ですので、「水無月」は”水の月”ということになります。
田植えが済み、田に水を張る必要があることから”水の月”→「水無月」と呼ばれるようになったようです
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

● 抵当権、根抵当権について

不動産の登記事項証明書等を見ますと、抵当権、根抵当権という言葉が出てきます。今回は、抵当権、根抵当権について説明したいと思います。まず、抵当権とは住宅ローンなどでお金を借りたときに、家と土地をその借金の担保として確保しておくためのものです。わかりやすくいえば、住宅ローンの支払いができなくなったときは、その家と土地を金融機関が取り上げますよと契約できる権利のことです。（実際には、住宅は、取り上げられてしまうのではなく、競売にかけられます。）

抵当権設定の契約をするかしないかは、ローンを組もうとする人の自由です。そのため、そんな契約をしないほうがよいに決まっていますが、この契約をしないと、銀行はお金を貸してくれないことが殆どです。銀行は、借主が住宅ローンを払えなくなったとき、大損すると困りますので、この契約をします。金融機関と抵当権設定契約をすると、その旨を「登記」しなければなりません。抵当権の契約をただで登記をしていないと、金融機関がその住宅に抵当権を設定していることを第三者に対抗（主張）できず、競売にかけられても優先弁済を受けられないことになってしまうからです。そのため、実際に融資が行われるためには、抵当権設定「登記」が必須となります。

住宅ローンを組んだ人が返済をできなかった場合、お金を貸している側の金融機関（債権者）が「抵当権の実行」をします。これは、抵当権の設定された不動産を競売にかけ、競売で売れた住宅の代金から債権回収を行なうことを指します。

ところが、抵当権の実行がされても、売却額が借りている額に満たないケースも当然あります。そういった場合には、残った額が「担保のない債権」としてります。ローンを組む際に設定された抵当権そのものは、抵当権の実行により消滅します。

次に根抵当権ですが、根抵当権も抵当権の一種です。抵当権は、既に発生した特定の債権を担保するものですが、根抵当権は継続的な取引から生じる不特定多数の債権を一括して担保する抵当権です。従って普通抵当権のように、設定のときに特定の被担保債権が存在していることも要しませんし、被担保債権となっている個々の取引によって生じた債権が弁済されて消滅しても、根抵当権は消滅することなく、次々に発生する債権を担保するために存続します。

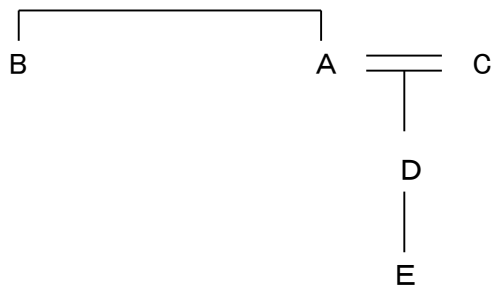
この根抵当権を設定するときは担保する債権の範囲を取引の種類などによって特定する必要があります。また、担保する債権の最高限度額（これを極度額といいます。）を予め決めておく必要があります。



●養子と代襲相続について

代襲相続とは、被相続人の相続開始時に、本来の相続人となるはずであった者が死亡等により相続資格を失っている場合に、その者の子が相続人となる制度です。ここで、養子の子が代襲相続できるか、という問題があります。

例 被相続人Aが先日亡くなりました。私(B)は、被相続人の唯一の弟です。Aには、妻Cがいました。また、実子がいなかったことから、10年前にCの姪であるDを養子にしました。しかし、CもDも3年前に事故で亡くなってしまいました。ただ、Dには息子であるEがいます。今回、誰がAの相続人となるのでしょうか。



Dは、被相続人Aの子にあたりますが、被相続人の子の代襲相続については、次のような規定があります。

民法 第八百八十七条 第2項 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第八百九十一条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。つまり、代襲者＝「被相続人の直系卑属」であることが必要となります。

今回の事例では、DはAの養子であり、「被相続人の子」にあたります。そして、Dは被相続人Aよりも先に亡くなっていますので、「相続の開始以前に死亡」という要件も満たされます。しかし、上記の規定からわかるとおり、民法では、「被相続人の子」の子にあたる者が「被相続人の直系卑属でない者」の場合には、代襲相続が発生しないと規定されています。したがって、Eが被相続人Aの直系卑属であるかどうか、Eが代襲相続人となり得るかどうかのポイントとなります。この養子の子が養親の直系卑属となるには、養子縁組後に生まれた子である必要があります。EがA・D間の養子縁組後に生まれた場合は、Aの相続人はEとなります。もし、A・D間の養子縁組以前にEが生まれていたのであれば、Dを被代襲者とする代襲相続は発生せず、被相続人Aの相続財産は全てAの兄弟であるBが取得することになります。

●任意後見制度について

任意後見制度は、まだしっかりと自分で判断ができるうちに、自分の判断能力が衰えてきた時に備えて、あらかじめ支援者(任意後見人)を誰にするか、将来の財産管理や身の回りのことについてその人に何を支援してもらうか、自分で決めておくことができる仕組みです。

今は大丈夫だけれども、老化や認知症、脳梗塞といった病気、突発的な事故で脳に損傷を受けてしまったり…判断能力が十分に発揮できなくなってしまうことは誰にでもありうることです。

「任意後見制度」は、そのような場合に備えて、「誰に」「どんなことを頼むか」「自分で決めておく」ことで、将来にわたって自分の希望する暮らし方を実現させる方法のひとつです。

では、誰を任意後見人に選ぶことができるでしょうか？基本的には、誰を選ぶことも可能です。たとえば、自分の子どもや孫はもちろん、交流のある甥姪や親しくして信用のおける友人等。ただし、誰を任意後見人に選ぶかは、非常に重要なことです。十分に検討して、この人なら任せても安心と思える人に支援をお願いしましょう。

任意後見制度を利用するには、まず、任意後見人になって頂く人と、公証人役場で公正証書を作成する必要があります。

その後、本人に認知症の症状等がみられるなど、本人の判断能力が低下したら、任意後見契約を開始します。

任意後見監督人の選任を申し立てを、本人の住所地の家庭裁判所に行います。

申立てができるのは、本人、配偶者、四親等内の親族、任意後見受任者です。

原則として、本人以外が申立てを行う場合には、本人の同意が必要です。

申立の流れは次のとおりです。

- ①任意後見監督人の選任を家庭裁判所に申し立てる
- ②任意後見監督人が選任される
- ③任意後見契約の効力が発生。任意後見監督人による監督のもと、

任意後見人による支援が開始される

この任意後見制度は、裁判所が後見人を選ぶ法定後見とは違い、本人の希望する人を後見人に指定できるメリットがあります。



● ミニ情報

土地の登記簿の地積と現地測量から求積した面積が異なる理由

土地の面積は、登記事項証明書に地積として記載されていますが、この面積と実際に現地を測量して求積した面積が異なることがあります、それは、なぜでしょうか？

これは登記簿の地積を算出する際の現地の測量の精度や地積の端数切捨処理等によるものです。国土調査法に基づく地積調査においては、一筆地測量及び地積測量の誤差の限度は、土地の利用度と測量経済を考慮して、甲1、甲2、甲3、乙1、乙2、乙3の6段階に精度区分が定められています。これを受けて表示に関する登記においては、地図を作成するための一筆地測量及び地積測定における誤差の限度を、おおむね、①市街地域及びその周辺については、甲2まで、②村落、農耕地域及びその周辺については、乙1まで、③山林、原野地域及びその周辺を乙3までとしています。

遺言と違う遺産分割協議

財産を相続人の一人に相続させる遺言は、相続が始まると、その財産を直ちに指定された相続人の所有とする効力を持ちます。しかし、遺言者が生前に前提としていた事情が変わり、遺言の内容をそのまま実現すると、実情に合わなくなることがあります。

このような場合、相続人全員が合意すれば、遺言と異なる分割方法をとることができます。遺言によって財産を相続した相続人、遺贈を受けた相続人は、遺言によって得た利益を放棄することができます。放棄すると、その財産は相続開始のときにさかのぼって、相続人の共有状態に戻ります。そこで、全員の合意によりあらためて分割協議ができることとなります。ただし、遺贈を受けた者が相続人に該当しない他人の場合は、その人が遺贈の放棄をしない限り、遺贈財産を分割協議の対象とすることはできません。



● コラム?...

先日は、マイナーな城跡をめぐるため、佐賀県小城市へ行ってみました。

ここには、千葉城跡という史跡がありました。

築城年代は定かではありませんが、南北朝時代頃に千葉氏によって築かれたと云われているそうです。



今年も半年が過ぎようとしています。
早いですね.....がんばります！

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

