

NEWS LETTER

2020 5月号

新型コロナウイルスによる緊急事態宣言が延長されましたが、特定警戒都道府県以外では、新しい生活様式による社会経済活動の維持が打ち出されました。

ウイルスによって日々の生活様式が一変するということに困惑しております。

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

● 自筆証書遺言の保管制度

遺言には、自筆証書遺言、公正証書遺言及び秘密証書遺言の3つの方式があります。

このうち、公正証書遺言については、遺言書の原本は公証役場で保管され、正本及び謄本を遺言者又は遺言者から委任された人が保管します。自筆証書遺言及び秘密証書遺言については、現行法上は、遺言書の原本を遺言者又は遺言者から委任された人が保管します。しかし、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」（遺言書保管法）という新しい法律が成立し、2020年7月10日からは、自筆証書遺言は法務局で保管してもらうこともできるようになります。

まもなくこの制度が始まりますので、少しこの保管制度をご説明します。まず。この制度を利用される方は、自筆証書遺言を作成する必要があります。作成の方法は、目録等につき手書きしなくてもよくなったこと以外は、これまでと変わりませんので、法律に則して作成して下さい。次に保管の申請をする法務局（遺言書保管所）を決める必要があります。①遺言者の住所地、②遺言者の本籍地、③遺言者が所有する不動産の所在地 のいずれかを管轄する遺言書保管所となります。

次に申請書を用意し、所定の事項を記載して申請します。提出書類は、申請書、遺言書、本籍記載の住民票等、本人確認書類、手数料（1通につき3,900円）となります。手続き終了後、遺言書保管所から保管証が発行されますので、保管します。

この預けた遺言書は、閲覧の請求をして、内容を確認することもできますし、撤回して返してもらうことも可能です。また、氏名、住所等に変更が生じた場合は、変更の届出を行う必要があります。死亡している特定の者について、自己（請求者）が相続人、受遺者（遺言によって遺産をもらい受ける人）等となっている遺言書（関係遺言書）が遺言書保管所に保管されているかどうかを証明した書面（遺言書保管事実証明書）の交付を請求することができます。遺言者の相続人、受遺者等は、遺言者の死亡後、遺言書の画像情報等を用いた証明書（遺言書情報証明書）の交付請求及び遺言書原本の閲覧請求をすることができます。遺言書保管官は、遺言書情報証明書を交付し又は相続人等に遺言書の閲覧をさせたときは、速やかに、当該遺言書を保管している旨を遺言者の相続人、受遺者及び遺言執行者に通知します。



●登記に必要な書類①

コロナウイルスにより経済が悪化している中、色んな手続きをお金をかけずに自分で行いたい、という方も増えてくると思います。私たちが行う登記や裁判、その他の行政手続等、基本的に自分で出来ない手続きはありません。全て、自分の手続きは、弁護士や司法書士、税理士といった専門職に頼まなくても、自分で行えます。

但し、その手続きには法律的な知識が要求されますので、知識を勉強したり、分からないことを聞きに行ったりする時間がない方にはお勧めできませんし、法律的な知識を欠いていたため、自分の思った結果にならなかった、という恐れもありますので、注意が必要です。今回、そのような恐れがない、あまり難しくない登記手続きにつき、必要な書類等をご説明します。

まず、抵当権の抹消登記です。住宅ローンの完済等により、ご自宅に設定されている抵当権を抹消する必要があります。司法書士の報酬は物件数等により若干の増減はありますが、1万円程度です。しかし、この1万円を節約したい方もいらっしゃると思います。抵当権抹消登記は、まず申請書を作成する必要があります。申請書の書き方は、法務省のホームページに詳しく記載されていますので、参照しながら作成して下さい。パソコンで作らなくても手書きでも結構です。この申請書に記載する物件の表示は、正確に記載する必要がありますので、事前に登記事項証明書を法務局で取得し、その内容のとおり記載して下さい。

申請書には、印鑑を押印し、登録免許税という税金を収入印紙で納めます。金額は、不動産の数×1000円です。

この申請書には、添付書類が必要です。まず、抵当権設定時の登記済証若しくは登記識別情報です。この書類は、金融機関の方から弁済時に返却を受けるものです。登記済証は、抵当権設定契約書等に法務局の印鑑が押してあるもので、そのまま法務局に提出して下さい。登記識別情報の場合は、シールを剥いだものをコピーして封筒に入れて提出して下さい。次に抹消原因を証明する書類です。これも金融機関から受け取ったものです。通常、弁済証書や解除証書をいった名称で金融機関の押印があります。これをコピーして、原本に相違ない旨を記載して、原本と一緒に法務局に提出します。最後に金融機関の委任状です。このように申請書、収入印紙、登記済証（登記識別情報）、原因証明情報、委任状が抵当権抹消手続きに必要です。



● ミニ情報

登記に必要な書類②

次に建物滅失登記についてです。建物を解体したら1カ月以内に建物滅失登記を行わなければならないと不動産登記法に定められています。建物滅失登記には申請義務が課せられており、怠った場合には10万円以下の過料に処される可能性があるため注意が必要です。ただ、私は実際に過料に処せられたという方には、お会いしたことはありません。この建物滅失登記を土地家屋調査士に依頼すると3～4万円程度かかります。この費用を抑えるため、ご自分で申請するという方もいらっしゃると思います。

まず申請書を作成します。申請書の作成方法は、法務省のホームページに詳しく載っていますので、そちらを参考にしてください。次に解体業者さんから解体の証明書を発行して頂きます。この証明書には、業者さんの実印を押印して頂きます。そして、個人の業者さんなら個人の印鑑証明書、法人の場合は法人の印鑑証明書を添付してもらいますが、法人の場合は、申請書に法人番号を記載することで、添付を省略できます。申請はこれだけなので簡単なのですが、一般の方が申請する場合は注意が必要です。一般の方の提出の場合は、現地を法務局が調査に行きますので、完了までに時間がかかると思われれます。



登記に必要な書類③

会社や法人の役員の方の住所変更があれば、変更登記が必要な場合があります。この役員の住所変更登記は、忘れがちです。しかし、この役員変更登記も変更してから2週間以内に登記をしないと過料に処せられる可能性があります。上記の建物滅失登記とは違い、こちらの登記に関しては、3、4か月登記が遅れると実際に過料になる可能性が高く、遅れた年月が長いほど金額は高額になります。

この登記も司法書士に依頼しますと、1万円弱の費用が発生します。ご自分で登記をするには、まず申請書を作成します。申請書は、やはり法務省のホームページを参考にしてください。この申請書には、添付書類は不要です。登録免許税という税金を印紙で納めます。資本金が1億円以下であれば1万円です。ただし、この登記は、県内では長崎法務局しか取り扱っていませんので注意が必要です。

● コラム?・・・

5月のゴールデンウィークは自宅で過ごしました。

家で最近ハマっているのが、ディスカバリーチャンネルです。

ディスカバリーチャンネルは、「怪物魚を追い!」、「ファスト&ラウド」といった面白い番組が多いのですが、最近ではMan vs. Food | 大食いファイト という番組が面白いです。

ちょっと太めのアダムが、大食いに挑戦するのですが、「俺は、底なしの胃袋を満たしたいだけ」と豪語して食べ始め、必ず、失敗します(笑)。興味のある方は ディスカバリー デブ活 で検索すると出てきますので、検索してみてください!

コロナウイルスによる景気の後退が深刻化しそうです

不安な日々が続きますね……

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
- 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

