

## NEWS LETTER

2021 1月号

明けましておめでとうございます。今年もよろしく申し上げます。  
昨年はコロナ一色の年となりましたが、今年に入っても未だ収束が見通せない状況です。  
引続き新しい生活様式の実践や感染防止対策の徹底を行って行きたいと思えます。

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](mailto:nrn14982@nifty.com)

# ●建物の登記上の床面積

建物を新築した際、建築確認上の建物の床面積と登記上の床面積が相違することがたまにあります。これは、登記上の建物の床面積の算出方法と建築確認申請における算出方法が異なるためです。

登記上の建物床面積の算定は、基本的には、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てることとなります。

このルールを元に、実際の取扱は次のとおりとなっております。

- 木造の場合～柱の中心線をもって床面積を算出する。
- 石造、れんが造、コンクリート造等の場合～壁の中心線をもって算出する。
- 鉄骨造等の場合～●柱の外側が被覆されている場合は、柱の外側を結ぶ線をもって算出する。
  - 柱の両側が被覆されている場合は、柱の中心線をもって算出する。
  - 柱の外側に壁がある場合は、壁の中心線をもって算出する。
- 鉄筋コンクリート造（鉄骨コンクリート造及びコンクリートブロック造を含む）の場合～
  - 壁構造の場合は、壁（又はサッシ）の中心線をもって算出する。
  - 壁がない場合は、柱の中心線をもって算出する。
  - 壁構造の場合で、各階の壁の厚さが異なるときは、各階ごとに壁の中心線をもって算出する。

このようなルール以外に、留意すべき事項として、下記のような床面積に参入しない部分があります。

- ①天井の高さが1.5メートル未満の地階、屋階（特殊階）は床面積に参入しない。ただし、一室の一部（おおむね一室の面積の半分以上）が1.5メートルを超える場合は、一室全体を床面積に参入します。
- ②出窓は、その高さが1.5メートル以上あるもので、その下部が床面積と同一の高さにあるものは床面積に参入します。
- ③吹き抜け部分、ひさしの部分で周壁の設けられていない下屋部分は、床面積に参入しない。

この他に細かいルールがあります。登記上の床面積と確認済証の床面積とが相違していても間違いではありませんのでご注意ください。



## ●相続人不存在②

中間省略登記とは、例えば「不動産がA→B→Cと順次売買された場合に、登記をA→Cに移転することで、登記にかかる費用負担を削減する方法です。この方法は、2005年の不動産登記法改正以前は使用されていたらしいですが、現在、この方法は使えません。不動産登記法の改正によって、登記原因証明情報の提出が必要になり、実体に合致しない登記（実体は、A→B→Cなのに、A→Cへと登記すること）は申請できないためです。そこで、不動産流通のコスト削減等の必要性から考えられたのが、「新・中間省略登記」です。ただ、新・中間省略登記と言っても、実体上、中間者を省略している訳ではなく、以前の中間省略登記とは、全く別物と理解して下さい。

さて、新・中間省略登記には、「第三者のためにする契約」の場合と「地位譲渡」の場合がありますが、ここでは第三者のためにする契約を利用する場合を簡単にご説明します。

A → B → C  
売買契約Ⅰ      売買契約Ⅱ

Aが所有する不動産をBへ売却する契約を締結する際に、売買契約Ⅰに次の内容を特約等に入れる必要があります。

- ①第三者のためにする契約～Bが指定する第三者（C）が、直接Aから所有権を取得する
- ②所有権留保～A B間の決済が先行してなされた場合でも、Bが所有権の移転先を指定するまで、所有権はAに留保される
- ③受益の意思表示の受領委託～所有権の移転先に指定されたCが、所有権を受ける意思表示をBに対して行えるようにする
- ④買主の移転債務の履行引受け～BがCに対して負う所有権移転義務を、AがBに代わって履行することを引き受ける

BとCの売買契約Ⅱには、次の内容を特約等に入れる必要があります。

- B→Cの売買契約（他人物売買）に基づき、BがCに対して負う所有権移転義務を、AがBに代わって履行すること（第三者の弁済、民法474条）をCが承認する。

このように売買契約Ⅰ及びⅡにそれぞれ、特約条項を入れることで、BからAへの代金支払、CからBへの代金支払の後、所有権がAからCへ直接移転するよう出来るのです。過去の中間省略登記では、所有権はA→B→Cと移転しましたが、新・中間省略登記は、所有権はA→Cと移転しており、中間者Bを省略している訳ではありません。

この方法により、実体上、A→Cへの所有権の移転を、登記上も反映させることができるのです。宅地造成等、不動産取引の多くの場面で活用が可能ですが、きちんとした契約書等を準備する必要がありますので、ご不明な点は、お問合せ下さい。



# ● ミニ情報

## 法務局による自筆証書遺言の保管制度

法務局が自筆証書遺言(自分で書いた遺言書)を保管する制度が、昨年7月10日から始まっております。この制度は自筆証書遺言を法務局で保管してもらうものですが、作成する遺言書自体も通常の自筆証書遺言と違い、様式の指定があります。(詳しくは、法務省のホームページご参照)

- 1 用紙は、文字が明瞭に判読できる日本産業規格A列四番の紙とする。
- 2 縦置き又は横置きかを問わず、縦書き又は横書きかを問わない。
- 3 各ページにページ番号を記載すること。
- 4 片面のみに記載すること。
- 5 数枚にわたるときであっても、とじ合わせないこと。

この様式に従わなくても自筆証書遺言の効力に問題はありませんが、法務局での保管ができないことになります。

## 会社の役員変更

株式会社の取締役や代表取締役、監査役といった役員には任期があります。

現在は、最長で10年まで伸長できる会社もあります。

この役員の登記は、任期満了後も同じ人が役職に留まる場合でも、登記を行う必要があります。

会社の登記事項に変更が生じた場合、2週間以内に変更登記を申請しなければならないと定められています(会社法第915条1項)。よって、株主総会で選任後、2週間以内に登記を行わなければなりません。

これを懈怠すると、過料に科せられる恐れがあります。具体的に、どの程度、オーバーすれば過料になるかは不明ですが、数ヶ月経過すると危ないと思います。また、役員に変更なくても、役員の住所や氏名が変わった場合も登記が必要ですので、注意して下さい。

預けて安心!  
自筆証書遺言書保管制度

全国の法務局で  
ご利用いただけます。  
※詳細は法務省ホームページへ

遺言書の保管の申請には  
手数料3,900円が  
かかります。

令和2年  
7月10日(金)  
開始

あなたの  
大切な遺言書を  
守ります

○手続には予約が必要です

法務局手続案内予約サービス専用ページ  
<https://www.legal-sh.moj.go.jp/houru/home-t/>  
※予約は令和2年7月10日(予定)から可能です。

法務省民事局 (詳しくは法務省ホームページへ)  
[http://www.moj.go.jp/keizai/keizai\\_0001.html](http://www.moj.go.jp/keizai/keizai_0001.html)



## ● コラム?・・・

先月、所属しております大村ライオンズクラブの事業で、郡岳登山道の環境整備事業を実施してきました。約20人のメンバーで郡岳に入り、橋を1カ所、道標6カ所を設置してきました。皆さん、相当お疲れでしたが、なんとか無事に終わることが出来ました！



新しい年が始まりました！

コロナも収束し、いい年になることを祈念いたします！

# ● 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: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

