

寺西広司法書士事務所通信

NO. 4

2012. 3

電話 011-700-2151



拝啓

軽暖の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます
この事務所通信も4号目となりました。お仕事の合間に御一読いただければ幸いです。
まだまだ寒さが残っております。お風邪など引きませんようお気をつけください。

敬具

～今回のテーマ「4月1日から値上げされます！」～
(土地取引の登録免許税とオンライン申請)

① 「土地の売買」による所有権移転登記の税率が変更されます。

本来、「売買」を登記原因とする土地の所有権移転登記に係る登録免許税の税率は、原則として1000分の20です。

しかしながら、土地取引の活性化等を目的とした租税特別措置法第72条によって、平成24年3月31日までは税率が1000分の13とされていました。

それが平成24年4月1日からは、税率1000分の15に値上げになってしまうのです。この様子ですと、税率が本来の1000分の20に戻るのも時間の問題かも知れませんね。

もし土地の購入等をご検討されている方がいらっしゃいましたら、平成24年3月31日までに登記することをお勧めします。

② オンラインによる登記申請の軽減措置が減額されています。

現在、オンラインによって登記申請を行う場合、「現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための所得税法等の一部を改正する法律」により、「所有権移転」「設定」「会社設立」に限り、平成25年3月31日まで登録免許税の軽減措置が受けられるようになっており、平成24年3月31日までは、登録免許税の額に100分の10を乗じた金額(ただし、その額が4,000円を越える場合には、4,000円が限度。)が軽減されることになっています。

しかしこの軽減措置も平成24年4月1日からその上限が3,000円に変更されます。

オンラインによる登記申請の一番のメリットといえば、やはりこの減税の制度なのですが、毎年上限が減額されていくため、いずれはこの減税そのものがなくなることが予想されます。

そうするとオンラインで登記申請をするメリットがあまりなくなってしまうかもしれませんね。

(司法書士 矢野 絢美)



新人荒木和恵の「司法書士の研修を終えて」

司法書士の資格を取得すると、新人研修、配属研修、特別研修等の研修を受けることになります。配属研修は、先輩司法書士の事務所に40～60日ほど行って、実務を体験させていただく研修です。

特別研修は、簡易裁判所での代理権を取るための研修で、訴状などの作成の練習や、模擬裁判などを通して実際の裁判の流れを体験します。この代理権を取ると後見業務や債務整理などの業務も行うことができますようになります。

私は1月の末から特別研修を受け、ちょうど研修を終えたところです。

研修は課題などもあり大変でしたが、とても勉強になりました。代理権を取得することで、登記だけではなく、裁判業務に携わることができるようになって仕事の幅は広がりますが、同時に責任の重みも感じております。

今回研修を一緒に受けた方たちは、北海道で約30名。皆さんとても意欲的で、その姿にとっても刺激を受けました。6月には代理権を取得するための試験もあるので、それに向けて頑張りたいと思います。

(荒木 和恵)

司法書士☆四コマ劇場



<新中間省略登記>

「中間省略登記」という言葉を耳にされた方も多いかと思いますが、「中間省略登記」とは、A→B→Cへと所有権が移転した場合に、中間のBを経由することなく、AからCに直接移転登記を行うことを言います。

その結果、中間者Bへの移転登記に伴って発生するはずの登録免許税等を節約することができます。

法務省は、原則この中間省略登記を「認めない」との立場をとっておりますが、実務界からの強い要請により、合法的に中間省略登記と同様の効果をもたらす手法として認められているのが、表題にある「新中間省略登記」です。

「新中間省略登記」では、これまでの売買契約書に特約を追加することで、AからCへの直接所有権移転を可能にします。

いくつかの方法がありますが、今回は特約を追加することで通常の売買契約を「第三者のためにする契約」に変更する方法をご紹介します。

まず、AからBへ物件を移転する場合の売買契約書には以下の条項を特約として追加します。

「特約」

本件物件の所有権は、買主が所有権の移転先となる者を指名するまで売主に留保される。

本件物件の所有権は、買主がその移転先を指名及び売買代金全額の支払いを条件として、売主から直接被指名者に移転する。

本件物件の所有権は、上記条件成就までは売主に留保される。

次に、BからCへ物件を移転する場合の売買契約書には以下の条項を追加します。

「特約」

本件物件の引渡については、売主は、現所有者から買主に対し直接所有権を移転させることにより、その義務を履行する。

本件物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領し、かつ売主が平成〇〇年〇〇月〇〇日付売買契約に基づき本件物件の現所有者に対して所有権移転を受ける旨の意思表示をした時に、現所有者から買主に移転する。

(所有権移転を受ける旨の意思表示をBが代理して受ける方法もあります)

上記で例にあげているケースは「新中間省略登記」でも良くあるケースです。当事務所では、新中間省略登記について対応しておりますので、どうぞお気軽にお問い合わせ下さい。

お知らせ

定款の電子認証制度により会社設立登記の費用が安くなったため、お客様より会社設立登記について多数のお問い合わせをいただいております。

それにとまなましまして、会社設立専用のHP「札幌・会社設立相談室」を作成致しました。会社設立をお考えの方はぜひご覧ください。

「札幌・会社設立相談室」

URL <http://www15.ocn.ne.jp/~rolly/>

編集後記

事務所通信も第4号となりました。

3月に入り寒さもだいぶ緩んで参りましたが、インフルエンザはまだ流行しているようですね。皆様どうかお気をつけ下さい。

【お問い合わせ】

札幌市北区北9条西4丁目7番地4

エルムビル10階

寺西広司法書士事務所内、事務所通信発行係

電話011-700-2151

FAX011-700-2152

HP <http://www.office-teranishi.jp>