



拝啓

残夏の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。いつも格別なお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

事務所通信も今回で8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。残暑厳しきおり、皆様方のご無事息災を心よりお祈りいたします。

敬具

～今回のテーマ「任意売却」～

司法書士は多くの決済に立会いますが、まれに任意売却の時があります。任意売却とは住宅ローンなどが支払えなくなった方の不動産を売買する事を言います。どのような流れなのか、そして注意点は何かを今回は簡単にご説明したいと思います。

任意売却の場合、なるべく安い値段で債権者が売却に同意してくれるよう、不動産仲介業者さんや弁護士が、抵当権をつけている金融機関と交渉します。安い事も、普通の売買と代わらない事もあり、必ずしもお得とは言えないのですが、本当に「安い！」と思うような価格で取引されることも多数あります。

そして、抵当権の抹消手続きの準備に入るわけですが、まず、任意売却の手続きを進めるには早め早めの準備が必要です。なぜなら売主さんは本意ながら売却するため手続きにあまり協力的ではないから、そしてまた、抵当権を抹消してもらう金融機関によって申込期日が決まっていたり、本人以外の手続きの申し込みを受け付けない所もあるため、早めの対応が安心だからです。

売主さんは決済当日欠席する事が多く、いらしても書類や印鑑を持ってこなかったり、無断欠席する事があるため、当事務所では事前に売主さんにお会いして本人確認を行い、委任状や必要書類を預かる事が殆どです。このような場合も早めに連絡をいただければ売主さんの都合もあるため安全です。

当日は金融機関、個人債権者、税金債権をもつ役所、税務署等の債権者の方々が債権回収のために一同に会して決済を行います。ほぼ全額の弁済を受けられるのは、一番に抵当権をつけている金融機関と、法律で強力に守られている税務署等ですが、それ以外の方々は、ハンコ代と呼ばれるいくばくかのお金を回収しにいらっしやいます。売買代金はその場で債権者の方々に分配されて終了となります。

上記のように手続きは通常の売買より若干大変ですが、安く物件を購入できるかもしれないという点において売主さんには非常にメリットがあります。任意売却の案件は早め早めの準備が安心です。当事務所でも売主様との連絡を密にとり、早めに対応をさせていただいております。安心しておまかせ下さい。

(寺西 広)

ニュージーランドの思い出

私は小学3年生の時、1年間だけ家族でニュージーランドに住んでいた事があります。クライストチャーチ近郊の、のんびりとした羊や牛がたくさんいる町でした。

現地の小学校に通っていましたが、おやつを持っていける事が嬉しかったのを覚えています。また、ペットショーという行事があり、全員が自分の家の自慢のペットを持ち寄り、町の方がたくさん見に来てくれました。犬猫の他にも様々な動物がいたのですが、羊を連れてくる子が多くて驚きました。私にはペットがいませんでしたので、お友達のポニーを借りて参加しました。

また、ミルクマンというミルクを配達してくれる方がいて、週に何度か箱の中にお金を入れておくと牛乳を置いて行ってくれました。配達は夜でしたので、暗闇の中懐中電灯を照らしながら、家から少し離れた場所まで牛乳を取りに行くのが楽しかったです。

休日には、お隣のご夫婦が時々ピクニックに連れて行ってくれました。バスケットにパンやハム、フルーツ、お菓子をたくさん詰め、遠出をしてみんなでお喋りをしたり、ゲームをしたりしました。

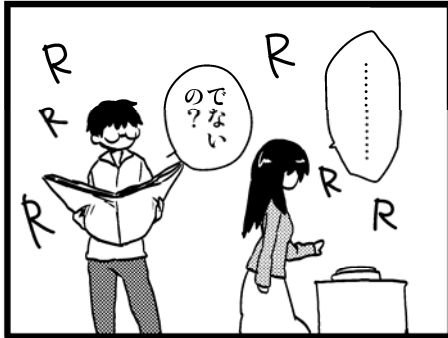
ニュージーランドは自然も美しく、人々もとてもおおらかで明るく生活していました。

今は忙しい毎日ですが、私も日々の生活の中で楽しみを見つけられたらいいなと思っています。

(荒木 和恵)



司法書士☆四コマ劇場



<不動産って土地と建物だけ?>

皆様は不動産と聞くと何を想像するでしょうか。私は、土地や建物がまず頭に浮かびます。恐らく、私と同じように土地や建物を想像する方が多いのではないのでしょうか。

では、船舶はどうでしょう？船は動産であると考えている方も多いかと思えます。もちろん、個人が所有しているような小さな船等は一般的には動産です。

しかし、日本船舶で総トン数が20トン以上（フェリーのような大きな船等）の船舶は土地や建物と同じように登記をすることによって、「この船は私のものだ！」と第三者に対抗することが出来るようになるのです。そして、この登記を『船舶登記』と呼びます。ちなみに船舶登記を申請する先は、土地や建物と同じく法務局です。原則として、当該船舶の船籍港の所在地を管轄する法務局に申請することとなります。

では「船舶登記とは一体どのような登記をするのだろうか？」と考える方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

例えば新しく船を造ったのであれば、所有権保存の登記、船を売却したり贈与する場合には所有権移転の登記、融資を受けるために船舶を担保にに入れる場合には抵当権設定の登記と、土地や建物と同じような登記を行います。

もちろん登記完了後には登記済証（権利証）を発行することも可能です。

なお、現在は登記済証ではなく、登記識別情報というものが主流となっておりますが、残念ながら船舶登記については、いまだコンピュータ化・オンライン化が進んでおらず、登記識別情報は発行されません。その代わりに、昔の権利証のように紙の登記済証が発行されることとなります。

このように、不動産といっても土地と建物だけではなく、船舶も土地や建物と同じように重要な財産の一つです。

今回は、私達司法書士の仕事として代表的な不動産登記の中でも、皆様あまり耳にする機会が多くないであろう『船舶登記』についてご紹介させて頂きました。

もしいつか、船舶を所有するような好機に恵まれることがありましたらぜひ当事務所まで御相談下さいね！

(矢野 絢美)

祝！140周年

ご存知の方は非常に少ないとは思いますが、8月3日は司法書士の日でした。

そして今年、なんと司法書士の制度が誕生してから140周年だそうです。

140年前と言えば、1870年頃になります。その頃は幕府が倒れ、明治政府が発足した頃です。そんな頃から司法書士は、制度として存在していたのですね。

(寺西 広)

司法書士

140周年記念マーク →



編集後記

事務所通信も第8号。いつもお読みいただきまして有難うございます。夏休み、そしてお盆休みの時期です。当事務所はお盆も営業しております。交代でお休みをいただきますが、必ず誰かおりますのでどうぞお気軽にご連絡下さい。

【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://office-teranishi.jp>