



拝啓

早春の候、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15号となりました。お仕事の合間に御一読いただければ幸いです。不順な天候がつづいておりますゆえ、どうぞくれぐれもご自愛ください。

敬具

～今回のテーマ「抵当権の抹消登記は必要？」～

土地や建物といった不動産を購入される際、銀行や信用金庫などの金融機関から融資を受けることが多いかと思えます。この場合、購入される不動産に抵当権を設定し、それが登記されることがほとんどです。これと同様に、金融機関からの借入金債務を完済した場合も、自動的に抵当権の抹消登記がされるわけではないので、抵当権の抹消登記を申請しなければなりません。

しかし実体上は債務が完済されているので、抵当権の登記が登記簿に残っていたとしても、その抵当権に効力はなく、不動産の所有者は抵当権が消滅していることを誰に対しても主張することができます。したがって、実はそのまま放っておいても何の問題もありません。

では、どんな時に抵当権が抹消されていない事が問題になるのでしょうか？それは、その不動産を売却したり、その不動産を担保に新規融資を受ける場合です。

いくら抵当権が消滅しているとしても、その登記が残っていると、債務が消滅しているかどうかは登記簿からだけでは判断できません。よってその不動産を購入したい人や、新たに融資をしようとする金融機関等は「抵当権が残っている」としか判断できず、購入や融資を躊躇してしまうのです。

じゃあ売却や新規融資の予定が全くないのであれば、抵当権の登記を抹消しないでそのまま放置しても問題ないのでしょうか？いいえ、実は後々になってから不都合が生じる事があります。

将来、不動産の所有者の方に相続が発生し、その相続人の方が不動産を売却しようとするケースや、ずっと後になって不動産を処分する際、完済したときに金融機関等の抵当権者から交付された抵当権抹消登記の必用書類を紛失していたり、当初融資を受けた金融機関が他の金融機関に合併されていたり破綻していたりと、追加で他の書類が必要になってしまうと言う事があるのです。

債務は完済しているので、書類の再交付を拒否されるような事はないのですが、合併した先の金融機関との交渉が必要になったり、書類の取り寄せなどで手続きに時間を要したり、書類発行手数料が別途必要になったりと、余計な手間と時間とお金がかかる事があります。

このように、抵当権の登記を放置した場合の煩わしさを考えると、債務を完済したらすぐに抵当権の抹消登記をすることをおすすめします。長年がんばって債務を返済した記念に、抵当権がちゃんと抹消された登記簿謄本を眺めてみるのもいいかもしれませんね。

(村中 修二)

子供の頃の夢

実は、私が中学生時代にひそかに抱いていた夢がありました。それは「ピアニストになりたい！」です。そんな私を後押ししてくれたのが母。幼稚園から近所のピアノの先生に習っていたのですが、その頃から母のすすめで本格的にピアニストの先生に教わることになりました。

しかしそこでは当時中学生の私よりも、小学生2年生くらいの生徒の方が難しい曲を弾いており、しかも明らかに私よりも上手……。

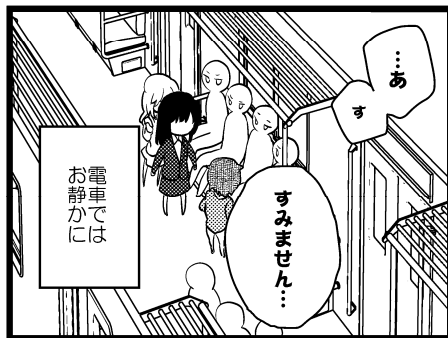
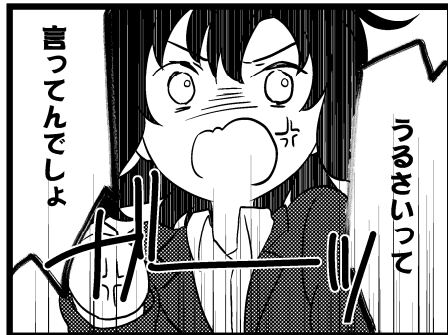
それでもしぶとく何年か習い続けたのですが、必死に頑張ってもどんどん私を追い越す年下勢。そして私は気がついてしまいました。「うん、向いてない！」

こうして私の夢は破れてしまったのでした。けれども今では私の大事な趣味になりました。今でもたまに弾いて楽しんでいます。

(矢野 絢美)



司法書士☆四コマ劇場



< 3月から変わります。 >

平成18年から開始された「インターネット登記申請」、当時は登録免許税が減税されると言う事で、鳴り物入りで始まったのですが、その減税措置が3月末でなくなります。

インターネット申請の発案当初は「インターネットでクリックただけで簡単に登記申請ができる！」との触れ込みだったのですが、不動産登記や会社登記は、国民の財産や権利を守る大切なもの。

結局、登記申請はインターネットでできるけど、印鑑証明などの重要な添付書類は法務局に提出する必要があったり、虚偽の登記申請を防ぐため、書類の補正に厳しい制限があったりと、そう簡単にクリックただけで申請できるようなシステムには結局なりません。

しかも、繁忙期などにシステムダウンして申請できなくなってしまふ事態が起ったり、一部の金融機関からは、司法書士達に対して「当方から依頼する登記申請にはインターネット登記申請を利用しないで欲しい」と要請される事態にもなりました。

結果、これまでどおりの書面での登記申請の方が安全で簡単で確実と言う事で、あまり普及していないのが現状です。

政府もせっかくお金を掛けて導入したシステムを普及しなければならぬと考えて、当初からインターネット申請を利用した所有権移転登記や抵当権設定登記、会社設立登記については、登録免許税を一割（現在は最高3,000円）減税することにしていたのです。

近年インターネット登記申請が普及したとの判断で、平成25年3月末日をもって、まさかの減税廃止となります。

もともと、減税を受けられる以外に「遠方の法務局への登記申請が行かなくても可能」と言う事くらいしかメリットがないので、当事務所でもしばらくの間インターネット登記申請は減少の方向で考えております。

もし同じ考えの事務所が増えて全体のインターネット登記申請数が大幅に減少すれば、インターネット登記申請の減税が再び復活するかもしれませんね。

(寺西 広)

札幌司法書士会のイベント

先々月、司法書士会のイベントで「千歳の自衛隊基地に政府専用機を見に行こうツアー」というのに参加してきました。TV等で首相が乗っているあの飛行機です。自衛隊の方から様々な説明を聞き、専用機の中も見せていただき、大変良い経験になりました。

札幌の司法書士達は、ライバルでありながら仲が良く、度々このように様々なイベントが開かれて、親交を深めています。

これが普通だと思っておりましたが、他の士業界から見ると珍しいのだそうです。

(寺西 広)

編集後記

事務所通信も第15号。いつもお読みいただきまして有難うございます。今年はいびつくりするような大雪でしたが、3月に入ってからは、陽が出るとポカポカと暖かく感じるようになりました。雪解けが進むと足元も悪くなってきますので皆様もどうぞお気を付け下さい。

【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://office-teranishi.jp>