



拝啓

陽春の候、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。

事務所通信も第16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。季節の変わり目ですので、どうかご自愛ください。

敬具

～今回のテーマ「家を新築した時は、どんな手続きをするの？」～

雪溶けも始まり、春の訪れを感じられるようになりました。居宅の新築が始まるシーズンとなりますね。「消費税が上がる前にマイホームを！」とお考えの方もいらっしゃるのではないのでしょうか。そこで今回は「建物を新築する際にはどんな手続きが行われるのか？」をご紹介しますと思います。

実は、建物が新築された場合、「表示登記」と「保存登記」の2種類の登記をすることになります。これは居宅だけではなく、共同住宅などの他の建物でも同じです。

「表示登記」とは、建物の現状を登記記録に記載する登記の事です。「登記」なので司法書士が登記申請をすると思われている方が多いのですが、実は土地家屋調査士の方が行います。

土地家屋調査士さんは、建物がほぼ完成した段階で現地へ赴き、建物の写真を撮り、床面積の測量をし、図面を描いて表示登記の申請をします。申請後は法務局の登記官が現地調査へ行き、問題がなければ登記完了となります。

「保存登記」は、表題登記とは別で、こちらは我々司法書士が登記申請します。「表題登記」が完了して登記簿が作成された後、他人に対して建物の所有権が自分にあることを主張、かつ証明できるように所有権保存登記申請をします。この登記をすることによって建物の登記簿謄本には「所有者〇〇〇〇」と記載されることになります。

もし新築建物を担保にして融資を受ける場合、工事が遅れて建物が完成しなければ表示登記は申請できないため「未登記」の建物となり、融資を受ける事ができないため引渡し日時を変更しなければなりません。加えて未登記の状態では、誰が所有者なのか登記簿上で公示できず、第三者に対して自己の所有権を主張するが難しくなります。

相続などの際に、昔の古い建物でまれに「未登記」のものが発見されることがありますが、未登記ですと住宅ローンを組むために金融機関で抵当権設定登記をすることもできませんし、名義変更もできませんので、建物を新築された時には必ず表示登記と、所有権保存登記申請をしておきましょう。

当事務所では、提携している土地家屋調査士事務所がありますので、建物を新築された際は「表示登記」「保存登記」一括でご相談いただく事が可能です。

ちなみに、昔の未登記の古い建物でも、表示登記と所有権保存登記を今からすることができます。そのような建物が発見された場合には、お早めにご相談下さい。(寺西 広)

子供の頃の夢

子供の頃は、小学4年生から野球少年団に入っていたこともあり、野球選手になりたいと思っておりました。当時イチロー選手が大活躍していたので憧れました。一応試合には出られていましたが、お世辞にも上手とは言えませんでした。

中学校に入学する頃になると現実が見えてきて、野球選手になりたいとは考えていませんでした。しかし三年生のとき、それまでの顧問の先生が転勤になって、野球のことが全く分からない先生が新しく顧問になったのですが、部員と顧問の先生と一緒に考えながら活動しているような一体感があって、野球を続けていた中で一番楽しかったです。

高校でも野球部に入部しましたが、練習後の素振り500回により両手の皮がほぼすべて剥けてしまい、嫌になって退部してしまいました。今となっては途中で投げ出したことを後悔したりもします。これからは、何事も投げ出さずに最後までやり遂げたいと思います。



(村中 修二)



<仮登記ってなに?>

皆様は謄本を見ているときに、「仮登記」という登記が入っているのを見たことがありますでしょうか。仮登記がはいっている物件はそれほど多くはないのですが、決してレアケースというわけでもありません。

中古住宅あるいは土地を購入しようとする際に、仮登記のされた物件に出合う可能性も十分にございますので、今回は仮登記とはどのようなものなのかを簡単にご紹介致します。

まず、仮登記は大きく分けると「1号仮登記」と「2号仮登記」の2種類があります。

「1号」仮登記とは、当事者間ではすでに権利の変動があったにも関わらず、登記識別情報（権利証）を紛失したり滅失したりして提出不能の場合、仕方なく仮に入れておく登記のことです。つまりは、ただの書類不備の際に申請しておく登記です。

次に、「2号」仮登記とは、1号仮登記とは異なり当事者間における権利の変動がまだ生じていない場合です。

例えば、売買の予約をしている場合、住宅ローン等の返済が滞ったときに所有権を移転させるという条件付の契約が成立した場合等に主に用いられます。つまり権利自体はまだ発生していない段階で一応予約をしておくための登記です。

では、どうやって見分ければいいのでしょうか？登記簿謄本には「1号」「2号」とは記載されないため、仮登記の名称で見分けることになります。

「所有権移転仮登記」、「抵当権設定仮登記」等となっていれば「1号」仮登記です。また「所有権移転請求権仮登記」、「条件付抵当権設定仮登記」等のように“請求権”や“条件付”等の文言が入っている場合には2号仮登記と判断することが可能です。

最後に、仮登記について皆様にぜひ覚えておいて頂きたいことは「仮登記を本登記に直すと、仮登記をしたときの順位が優先される」という事です。よって、たとえ仮登記の後に転々と第三者に移転されているような物件があっても、その仮登記を本登記に直すことにより、仮登記以降の登記は、その本登記とは競合しないということで、登記官に職権で抹消されてしまうのです。

不動産を購入する際には要注意です。皆様どうかお気をつけ下さい。

(矢野 絢美)

司法書士の懲戒制度

司法書士達が恐れているものの一つに「懲戒制度」があります。単なる注意のような「戒告」から、「業務停止」のような重いものまであります。処分される基準は明確ではありませんが、苦情の有無に関わらず、会則や法令違反の事実が確認できた場合に対象となるようです。

近年は懲戒事例が増えており、その内容は「飲酒運転」の様な業務に関係ないものから「事件放置」や「横領」など業務に関連するものなど様々です。当事務所もそのような事が無いよう日々自戒し、業務に励みたいと思います。

(寺西 広)

編集後記

事務所通信も第16号。いつもお読みいただきまして有難うございます。やっと春らしくなってきましたね。就職や異動などで新しい環境になった方も多いのではないのでしょうか。季節の変わり目でもありますので皆様どうぞご自愛ください。

【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

FAX 011-700-2152

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