



拝啓

初霜の候、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23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。向寒のみぎり、お風邪にはくれぐれも気をつけて、どうかご自愛ください。

敬具

～今回のテーマ「登記原因証明情報ってなんですか？」～

皆様は、「登記原因証明情報」という言葉をご存じでしょうか？ 不動産を売却された事のある方などは、「登記原因証明情報」と書かれた用紙に署名捺印をされたことがあるかと思います。

「登記原因証明情報」とは、不動産登記申請をする際に、その登記申請をする原因となった法律行為を証明するために提出しなければならない書類のことです。一部の例外を除きますが、必ず不動産登記申請の際には添付しなければなりません。

例えば、抵当権設定の登記申請であれば「抵当権設定契約証書」、抵当権抹消の登記申請であれば「抵当権解除証書」などを指します。また、売買や贈与による所有権移転登記申請であれば「売買契約書」「贈与契約書」でも良いですし、我々司法書士がよく作成する「登記原因証明情報」という表題のついた所有権移転の内容が記載された用紙を使うこともあります。

いずれの書類を使うにせよ、「登記原因証明情報」となる書類には、登記申請によって不利益を受ける方が署名捺印する必要があります。売買による所有権移転登記であれば、売主が署名捺印することになり、ローン返済後の抵当権抹消登記であれば金融機関の署名捺印が必要です。

実は、この制度は平成18年の不動産登記法の改正で新たに創設されたもので、寺西が司法書士になったばかりの頃は、まだ所有権移転登記の申請書さえ提出すれば登記は受理されておりました。しかしいざこの制度が始まってみると、当時は何の証拠書類も無く委任状に実印押せば登記申請が出来てしまったので、今となっては怖いなと思います。

ちなみに、平成18年から始まった制度のため、平成18年以前に住宅ローン等を返済したけれど抵当権抹消登記申請をしていない場合、完済ときに金融機関から委任状のみしか発行されていない場合があります。この場合、登記原因証明情報のみを新たに発行してもらわなければならないことがありますので、「完済した際に書類はもらったけれど、抵当権抹消登記申請をしていない」という方がいらっしゃいましたら、まずはご相談下さい。

(寺西 広)

Xmas の思い出

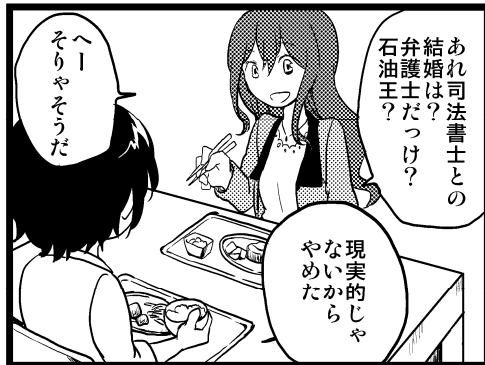
気がつけば今年も残りわずかですね。クリスマスが近づいてきました。クリスマスといえばプレゼントですが、幼稚園くらいの頃、枕元に当時好きだった戦隊モノのおもちゃが置いてあって、とてもうれしかったのを覚えています。

小学校3、4年生くらいからは、我が家ではプレゼントが「お金」だったので、クリスマスといえば「お小遣いをもらえる日」という印象が強いです。なんだか味気ない感じがしますが、毎年すごく楽しみではありました。今でも、12月中旬頃から年末にかけては、楽しい気分になります。

また、クリスマス話題になると、いつまでサンタクロースを信じていたか？という話になりますが、私の場合、正確には覚えていないのですが小学1、2年生の頃には、既にサンタクロースがいないことを知ってしまっていたように思います。将来、私に子供ができれば、せめて中学生になるくらいまでは「サンタクロースはいる！」と信じさせてあげたいと思いますので、その時はいろいろと戦略を練ろうと思います。毎年12月にサンタに変身されるお客様は、ぜひ方法をご教示下さい。

(村中 修二)





<印鑑証明書と住民票の期限>

登記のお手続きの際に、法務局に提出する書類として印鑑証明書や住民票が必要なケースが多くございますが、その場合、よくお客様からご質問を受けるのが「印鑑証明書や住民票の期限はありますか?」です。

住民票においては、現住所が記載されているものであれば、期限はありませんので使用できます。

印鑑証明書ですが、こちらについては発行後三ヶ月以内とされている場合がほとんどです。三ヶ月以内とは、例えば平成25年11月1日発行のものであれば平成26年2月1日までに法務局に申請すれば期限内となり、平成26年2月2日の申請の場合には期限切れということになります。

ただし、印鑑証明書の発行後三ヶ月以内という決まりには例外があります。その代表的なものが相続登記です。

通常、相続登記をする場合、相続人からの遺産分割協議書に相続人全員の印鑑証明書を添付するのですが、この際の印鑑証明書には期限の定めがありません。

これは、遺産分割協議書を作成して相続人全員から印鑑証明書の提出を受けたとしても、すぐに相続登記の申請手続きをするとは限らないからです。あくまで登記をするかどうかは任意となります。

そもそも遺産分割協議書に実印で押印し印鑑証明書を提出した時点で、遺産分割協議に合意していることは明らかなので、時間が経ったからといってその合意が無効になるものではないということです。

したがって、何年も前に遺産分割協議が成立し、遺産分割協議書を作成して、相続人全員が印鑑証明書を準備していた場合には、後になって相続登記を申請する場合でも、当時の遺産分割協議書と当時取得した古い印鑑証明書により手続きをすることが可能です。

しかし、これはあくまで遺産分割協議書を作成する際に印鑑証明書を提出していた場合です。遺産分割協議書を作成する際に、たまたま持っていた古い印鑑証明書を提出される場合には、登録されている実印や住所が、遺産分割協議書を作成した時点のものとは異なる事がありますので、使用する際には注意が必要です。

印鑑証明書は、早く取得しすぎてもいけません、ギリギリに取得するのも何かあった際に対応ができません。少しだけゆとりを持って取得されると良いでしょう。

(矢野 絢美)

不動産の名義変更はお早目に!

あっという間に11月になってしまいました。固定資産税は、1月1日の時点での登記簿上の所有者に請求が来ます。よって、不動産を売買や贈与した場合、名義変更の登記を年内に申請しなければ、来年度の固定資産税が前の所有者に請求されてしまいます。

また、贈与税の確定申告期間ですが、「1月1日～12月31日」までになされた贈与は、翌年3月15日までの申告となっております。

今年、売買または贈与で不動産と取得されてまだ登記していないお客様は、年内に登記申請される事をお勧めします。(寺西 広)

編集後記

事務所通信も第23号。いつもお読みいただきまして有難うございます。当事務所は北大の近くにあり、窓から見事な紅葉を少しだけですが見ることができます。皆様もぜひ一度散策されてはいかがでしょうか。これから寒さが増して参りますので、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

FAX011-700-2152

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