



拝啓

春寒の候 皆様におかれましては、益々ご健勝のほどお喜び申し上げます。
いつも当事務所を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27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。
暦の上で春とは言え、まだ寒い日々が続きます。どうぞご自愛ください

敬具

～今回のテーマ「買戻し特約ってなんですか？」～

不動産の登記簿謄本で、まれに所有権の欄に「買戻し特約」というものが付いている事があります。買戻し特約とは、売買契約と同時にする特約の事で、あらかじめ定められた買戻し期間内であれば、買戻し代金と契約費用を支払う事によって不動産を買い戻す事ができるというものです。買戻し期間は最長10年まで定めることができ、買戻しが行われると一度は買主に移転した所有権を、売主に戻す事ができます。

この買戻し特約の登記は、宅地造成事業で公社等が、土地を譲り受けた人に「居宅を建てる」「土地を転売しない」等の条件を守ってもらうため行われる事があります。万が一、土地の譲受人が約束を守らなかった場合、一定期間内であれば公社等は土地を買い戻す事ができるのです。

その他、借金の担保のために不動産を譲渡し、借金が返済されたら買戻す「不動産担保」を目的として利用されることもあります。メリットは、借金が返済されない場合に容易に不動産を取得でき、返済されれば所有権を取り戻す事ができるという点なのですが、デメリットとして、所有権移転に関する税金が高額な点、登記される買戻し代金金額は法律で「売買代金及び契約費用」と定められているので、金利や損害金を登記事項として記載する事ができないという点です。

この買戻し特約の登記は、買戻し期限が切れるとその効力を失います。しかし、効力を失っていても銀行からこの土地を担保として融資を受ける際に、抹消を求められることがあります。

抹消登記を申請するには、抵当権等のその他の抹消登記と同じで、買戻し特約を登記した時の「登記済証」「放棄証書等」「委任状」などの書類を添付した上で、法務局に登記申請書を提出する必要があります。

買戻し権利のある側が公団や公共団体の場合は、期間が満了していれば抹消手続きに協力してくれます。ただし、登記申請については各団体により取扱いが違います。登記申請を行ってくれる所もあれば、書類だけ発行して「登記申請はお客様の方で」という所もあります。また、書類発行手数料や印紙代が必要な所もあり、まずはどのような取扱いになっているか、各団体へ問い合わせが必要です。

また、買戻し権利のある側が個人の場合、任意に抹消手続きに応じてくれない場合もあります。その場合は訴訟で判決を取ってから抹消登記の手続きをする事になります。

この様手間も時間が掛かりますので、お持ちの土地に昔の買戻し特約等が付いたままになっている場合は、他の登記が控えていなかったとしても事前に抹消しておくことをお勧めしています。手続きについてご不明な点がございましたら、いつでもご相談下さい。(寺西 広)

卒業式の思い出

はやいもので、今年もすでに三月になってしまいました。三月といえば卒業式の季節ですね。テレビを見ていても、「どこそこの学校で卒業式が行われました！」というようなニュースをたびたび目にします。

私の卒業式の思い出といえば、高校の卒業式が印象に残っています。普段は常にふざけているような友人がわんわん泣いていて驚いたり、私自身も晴れ晴れとした気持ちがある反面、小学校や中学校のとき以上にそれぞれの進路がバラバラなせいか、小学校や中学校の卒業式よりも寂しい気持ちになったりするように思います。

その後に進学した大学の卒業式は、司法書士の資格を取るための学校で勉強中だった事もあるが出席しなかったのですが、今になって思えば卒業式は人生で数回しかないのだから出ておけばよかったなど、この文章を書きながらちょっと後悔しています。(村中 修二)





研修生受け入れのお知らせ

そろそろ卒業や入学等で新しい生活の始まるシーズンとなりました。例年、寺西広司法書士事務所では、この時期に司法書士合格者の実務研修受け入れをしております。現在当事務所にいる村中も、かつては当事務所の研修生でした。

今年も4月より研修生を1名受け入る予定です。決済時など、当事務所の司法書士に同行して皆様の所へお伺いする事もあるかと思っておりますので、その際には何卒ご理解のほど宜しくお願い申し上げます。期間は約1か月となっております。(寺西 広)

編集後記

皆様、いつも事務所通信をお読みいただき有難うございます。事務所通信も第27号となりました。ようやく陽射しが暖くなり春の訪れを感じられるようになりましたが、その分足元が悪くなり、歩きにくくて困りますね。皆様もどうぞお気をつけ下さい。

【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://office-teranishi.jp>

<4月から変わる事、変わらない事>

早いもので、今年も新年度がやってきます。新年度となる4月から変更される点、変わらない点について、今回はご連絡させていただこうと思います。

① 登録免許税の税率

新年度となる4月から変更になる税率はありません。

② 固定資産税の評価額

所有権移転の際の登録免許税を算出する基準となるのがこの不動産の固定資産税評価額です。こちらは原則として3年間は評価額を据え置き、3年ごとに評価額を見直すという制度がとられております。

平成26年度は原則的に評価額に変更はないとされておりますが(平成27年度には見直される予定)、地価の下落が認められる地域の場合、一部変更される事がございます。

そのため、3月中に所有権移転登記の費用についてお見積りをお出ししたお客様で、4月以降に登記申請をお考えの場合は、登記費用が若干変更となる可能性がございますのでご注意ください。

また、4月以降にお見積りを出させていただく際、お客様の手元にある評価額のわかる資料が、平成25年度のものであった場合、新年度の評価額をお調べ致しますので、お見積りに若干お時間をいただく事がございます。お早目にお申し付け下さい。

③ 新築建物課税標準価格認定基準

新築建物の保存登記の際に登録免許税を算出する基準となりますが、新年度も変更はございません。

④ その他

皆様もご存じのとおり、4月からは消費税が5%から8%に引き上げられます。それにとまなましまして、当事務所の報酬にかかる消費税についても4月1日より5%から8%に変更となりますのでご了承願います。

相続登記、抵当権抹消、債務整理など、「急ぎではないからいつかやろう」と保留になっているお手続きがある場合は、お早目にご依頼いただければと思います。

(矢野 絢美)