

本郷総合事務所通信

2013.4.1 第1号



本郷総合事務所

司法書士・行政書士 本郷 晃

土地家屋調査士 本郷 学

社会保険労務士 本郷 登代子

〒980 0801

仙台市青葉区木町通一丁目1番11 709号

朝日プラザ北一番丁7階(仙台法務局そば)

TEL 022 223 3645

FAX 022 223 1160

ホームページ <http://www.hongou-office.jp/>

メールアドレス tuusin@hongou-office.jp

このたび、事務所通信を創刊させていただくことになりました。今後、随時、発行する予定です。

お世話になった皆様に役立つ実務情報をお届けさせていただきます。

写真は、本郷司法書士が、今年1月、東日本大震災女川町総合相談会の相談当事者として訪れた、女川町の、2009年4月18日に女川湾を見下ろせる崎山公園で撮影した1枚です。今年も、桜は同じように咲くことでしょう。

業務から垣間見る人の姿

私達は、日常業務において、お客様のいろんな相談に対応させていただいております。その内容は、遺産分割、遺言、借金整理、過払い金請求、離婚協議書作成、株式会社設立登記など、多岐にわたります。

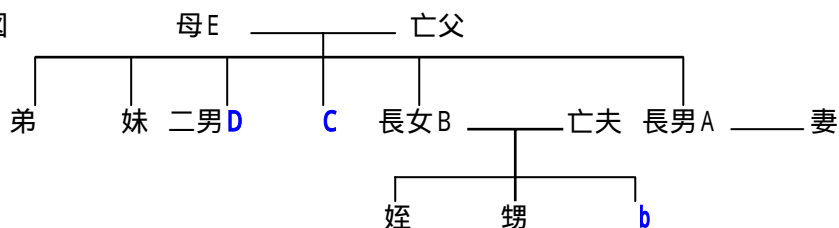
その中から、最近、受任した案件の一つを紹介いたします。

平成23年3月11日の東日本大震災は、私たちに、業務を通して、非日常的な事態があったことをみせつけます。

依頼客の70歳代後半の女性Cさんは、津波で甚大の被害を受けた市の出身で、津波で、市に住んでいた兄弟である長男A夫婦と姉妹である長女Bを亡くしました。

Cさんは6人兄弟姉妹の3番目です。18歳で東京へ出て30年近く、昼は新宿、大宮、横浜の喫茶店で、夜はキャバレーで働き、東京で3人の弟と妹を高校に行かせました。48歳で亡父の容態が悪化し、看護のため仙台に来ました。現在、震災で倒壊した居宅に代えて、仙台市内に建売住宅を購入し、70歳代前半の弟Dさんと同居しています。2人は婚姻歴はなく、子供がいません。(次頁へ続く)

相続関係説明図



平成23年5月に、8年間介護した母Eを亡くしました。震災後、ほどなくして、高齢者が亡くなることは、残念ながらよく知るところです。

〈報酬トラブル〉

Cさんは他の資格職者に、長男Aの預貯金2400万円の相続による名義変更の手続を依頼し終了しましたが、なんと300万円を報酬として請求された。それを支払わなければいけないのか、どうしたらよいのかと困惑した声で、私に相談してきました。Cさんによると、この資格職者への依頼に当たり、見積はもらえなかったといっています。Cさんがその資格職者に、私から意見を聞いたと告げたら、200万円に割り引いてくれたということでした。

〈相続トラブル〉

その後、Cさんは私に、母Eの預貯金の相続による名義変更と、長男Aが残した土地建物の登記名義変更を依頼しました。

私は、母Eの複数の預貯金の相続手続きと、長男A夫婦の不動産の相続登記とを進めました。長男A夫婦には、子供が無かったので、Aの兄弟姉妹(Cさんら)が相続する関係になります。姉妹の長女Bには、40代の子供3人がいたので、亡くなったBの代わりに3人の甥姪(bさんら)が相続する関係になります。

長男Aの不動産は、市にある先祖代々の田畑で、長男Aが亡父から承継したものです。その性質上二男Dさんが単独で承継するが習俗上妥当と思われました。

Cさんに高校へ行かせてもらった弟や妹は、Cさんに遺産を一任しました。しかし、関東に住む姪の一人bさんが相続権を主張したのです。そこで、二男Dさんがbさんに金銭を代償金として支払い、不動産は二男Dさんが単独で相続するという遺産分割を、何とか成立させました。昨年6月に相談を受け11月に終えさせることができました。

仕事を終えた日、わたしは、Cさんと、二男Dさんに、春になり暖かくなったら、公正証書遺言を書くように勧めました。

CさんDさんは、共に子供もいないので、遺言がないと、CさんDさん自身が亡くなればbさんも相続人となるので、Yさんは苦勞して貯めた財産を、また、Dさんが先祖から引き継いだ田畑を、姪bさんの関与を受けずに、遺すためです。

さらに、Cさんに、裁判所の監督を伴う任意後見契約制度¹*を説明し、利用を勧めました。判断力の弱ったCさんが今後、再び不利な契約を結ばないようにして、Cさんが苦勞して貯めた財産を守り、有意義に使えるようにするためです。

**本郷総合事務所
所長 本郷 晃**

.....
¹ * 任意後見契約制度

知的・精神的能力の低下した成年者が事実上の世話を要する場合、または契約を結ぶ必要がある場合に対応した裁判所の監督を伴う任意後見契約法上の制度です

建物の登記って？

質問：

Aさんは、おじいさんの代から続く古い建物を取り壊し、マイホームを建築することにしました。勿論、銀行からお金を借りての事です。さて、この場合登記が必要だということはわかりますが、建物の登記って具体的に何をすれば良いの？

解答：

建物を新築したら、最後の手続きに不動産登記があります。Aさんの場合は、古い建物を取り壊しているのです、最初に「建物滅失登記」を行い、取り壊した建物の登記簿を閉鎖することが必要です。

次に「建物表題登記」を行います。法務局には、土地・建物、それぞれの登記簿がありますが、新しく新築した建物には、当然、登記簿は存在しないため、法務局に新たに登記簿を開設するための登記を行うわけです。例えば、金融機関から融資を受けようとしても、登記簿が存在しないわけですから、抵当権等も設定できず融資は受けられないという事になりかねません。

建物の登記簿が開設されると、初めて所有権保存登記が行えます。以前は権利証を作る登記と言われていましたが、現在は権利証から登記識別情報に変更されています。でも、所有権を表す登記になんら変わりはありません。そして、最終目的である金融機関から融資を受けるための抵当権(根抵当権)設定登記を行います。

このように、Aさんの場合、建物登記は4件の登記が必要になります。そして、前半の建物滅失登記、建物表題登記は「土地家屋調査士」が、後半の所有権保存登記、抵当権(根抵当権)設定登記は「司法書士」が申請することになります。建物を新築した場合、土地家屋調査士と司法書士とが、それぞれ分担して登記手続きを行う訳です。当事務所は、土地家屋調査士と司法書士が常駐しており、両方の業務をスムーズにできることによって、建物登記をワンストップサービスで提供することができますので、期間の面でも、費用の面でも、お客様にご満足頂けると考えています。

土地家屋調査士 本郷 学

就業規則とは？

常時 10 人以上の従業員を使用する使用者は、労働基準法の規定により、就業規則を作成し、所轄の労働基準監督署長に届け出なければなりません。就業規則を変更する場合も同様です。

常時 10 人以上とは、企業単位でなく、事業場単位でとらえます。例えば、1 企業で、2 以上の営業所、店舗等を有している場合、企業全体の従業員の数を合計するのではなく、それぞれの営業所、店舗等を1つの事業場とみます。

もちろん常時 10 人以上でなくても、就業規則を作成し、届け出ることができます。

就業規則の作成は、使用者と従業員双方が守るべきルールを明確にし、トラブルのない、安心して働ける明るい職場づくりの第一歩です。

ただし、作成するにあたっては、労働基準法で一定の規定が定められているので、注意が必要です。

社会保険労務士 本郷 登代子

登記情報開示制度

各地で花の便りが聞かれる頃となりました。皆様お元気でお過ごしでしょうか。本郷事務所補助者の平井陽市と申します。今回は「登記事項証明書」(登記簿謄本)について書いてみたいと思います。

私が、生まれてはじめて、法務局で登記簿謄本をとったのは10数年年以上前にさかのぼります。本郷事務所働きはじめて、生まれてはじめて登記簿謄本を取得する機会を得ました。その当事、登記簿謄本は1通800円でした。800円の登記印紙を貼って登記簿謄本を請求したのを憶えています。すでに一部の法務局はコンピューター化されており「登記簿」ではなく、名称が「登記事項証明書」になっていた記憶があります。その後、1通1000円になりましたが(高い)、今年3月末までは1通700円、現在「登記事項証明書」は1通600円ととれます。仙台北法務局から、というより、どこの法務局からでも、日本全国の「登記事項証明書」が取得できるようになりました。便利になったものです。昔は数日かけて、郵送でとったものですが、所在地番がわかっていることが前提ですが、どこの法務局でも、北は北海道、南は沖縄まで、「登記事項証明書」がとれるのです。仙台北法務局は当事務所から歩いて数分の距離にありますので、「楽だ～」と思っていたら、ここ数年の目覚ましいインターネットの普及で、なんと自宅からでも「登記事項証明書」がとれるようになっているではありませんか。正直びっくりです！

近年当事務所では、登記事項証明書をインターネットで取得しております。法務局で取得するより1通480円(郵便で受取の場合500円)と120円も安いからです。ただ、法務省からソフトをダウンロードしたり、パソコンをいろいろ設定したりしなければなりません。正直ひじょうに面倒です。

そこでお話したいのは、ソフトをダウンロードして、パソコンをいろいろ設定しないと駄目という方法でなく、インターネットができる環境が最低条件ですが、インターネットバンキングでお金を支払うなどして、登記事項証明書を郵送で取得できる方法があります。「登記ねっと」の「かんたん証明請求」という方法です。インターネット検索で「登記ねっと」と検索すると、上位にでてくるはずですが、そこをクリックすると、いくつかの項目とともに「かんたん証明請求」の項目がでてきます。法務局にわざわざ出向きたくない人、費用を安くしたい人は、ためしてみるのも一考です。ちなみに、「証明書」にはならないのですが「登記事項」の内容を見る、確認するだけでしたら「民事法務協会」が運営している「登記情報提供サービス」をお勧めします。こちら、インターネット検索で「登記情報提供サービス」と検索すると、上位にでてくるはずですが、この「登記情報提供サービス」のよい点は1通337円で「登記事項証明書」の内容を確認できることと、支払いがクレジットカードでおこなえる点です。

両サービスとも、毎年改善されて、少しずつではありますが、使いやすくなっておりますので、試してみたいか
がでしょうか。

補助者 平井 陽市

別紙を**平成25年4月の仙台市政だより**に載せていただきました。ご覧になっていただければ幸いです。