



皆様の生活にも関わる、知っているときっと役に立つ情報をお届けします

第1号 令和元年10月 発行



A COLUMN ～記事～

「地元愛強し」～ 石川県で働ける喜び

今月、野々市市扇が丘(金沢との境)で開業させて頂きました。

先月の30日まで愛知県岡崎市にある司法書士事務所で司法書士として仕事をしていました。

元々私は、生まれてから30年以上、地元石川県を離れたことはありませんでした。そんな私が、平成28年の9月に一大決心をし、縁も所縁もない愛知県岡崎市で仕事をする事としました。その理由は一つ『独立開業支援』という事務所を探していたところ、一番最初に目についたからです。三年間その事務所の実務経験を積み、「さ～、独立をしよう」と思いましたが、地元に戻るかこのまま愛知にいて迷いました。

現実的な話をする、愛知県の方が仕事が多いのは間違いないでしょう。そんなことを思うと、愛知で開業をした方がいいのではないかと悩みました。

それでもやはり、地元に対する想いが強く、今回、地元石川県で開業をする運びとなりました。

石川の外に出て、たくさん気付いた石川の良さ。ずっと住んでいるとついつい忘れがちですが、石川県には全国に誇れるものがたくさんあります。素晴らしい石川県で、素晴らしい地元の皆様と共に歩んでいきたいと思っておりますので、皆様どうぞよろしくお願い致します。(ちなみに、下記イラストは、私が好きな石川の名所・名物です。兼六園以外食べ物ですが…)



EXPLANATION ～解説～

そもそも登記って何？ ～ 登記をしないとどうなるの？

不動産登記は、売買・贈与・相続などで不動産の名義人が変わったときに行うものだというのは皆様ご存知だと思います。では、不動産の名義人が変更したにもかかわらず、登記をしなかった場合はどうなるのでしょうか。

司法書士が業として行う登記は、実は**義務ではありません**。つまり、登記をしなくても罰則などはないということになります。

『義務じゃないなら、わざわざお金をかけて登記なんかしなくてもいいじゃん！』という声も聞こえてきそうですが、登記には大きな効力があります。それが**公示力**といわれる力です。

公示力と言われても、ピンとくる方は少ないでしょうが、登記にこの効力があるおかげで、**登記をすれば、その不動産が自分のもの**ということ**を第三者に主張できます**。逆に言うと、登記をしなければ、自分のものを自分のものだと主張できないのです。これでは、いつ不動産の名義が奪われるか分かりません。そのようなことにならないためにも、多少のお金はかかりますが、きちんと登記をすることをお勧めします。

裏面では、最も代表的な登記である所有権移転登記について解説を致します。

1. 所有権移転登記の必要書類

売買や贈与により土地や建物を取得した場合に、所有権移転登記が必要となります。必要書類は以下の通りです。

〈必要書類〉

(売主)(贈与者)

①. ご自身がその土地・建物を取得した際の権利証(登記済証又は登記識別情報)

②. 印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

③. 実印

④. 免許証等のご本人様確認書類(司法書士に登記を頼む場合)

(買主)(受贈者)

①. 住民票

②. 印鑑

③. 免許証等のご本人様確認書類(司法書士に登記を頼む場合)

その他、必要な登記の内容に応じて、必要書類が増えることがあります。

2. 所有権移転登記の登録免許税

(売買)

土地:固定資産評価額×1000分の15

建物:固定資産評価額×1000分の20(一定の要件を満たす建物は1000分の3(1000分の1))

(贈与)

土地・建物:固定資産評価額×1000分の20

(相続)

土地・建物:固定資産評価額×1000分の4

3. 売買で建物の登録免許税が安くなるための一定の要件とは？

住宅用家屋証明書という書類を市役所で取得した場合に建物の登録免許税は安くなります。

この書類を市役所が発行するための要件は様々ありますが、最も大きな要件としては、建物が建築されてから20年以内(鉄骨造・鉄筋コンクリート造の場合は25年以内)に移転登記を受けるということです。

司法書士が登記をさせて頂く場合、この住宅用家屋証明書も司法書士がお取りさせて頂き、登記に使用することとなります。住宅用家屋証明書を司法書士が取る場合も、お客様に書いて頂く書類は、通常はございません。

今回は、ざっくりと説明をさせて頂きましたが、来月号でもう少し詳しく住宅用家屋証明書を解説いたします。

ご不明な点がございましたら当事務所へお問い合わせください。

司法書士久田事務所

司法書士久田事務所
〒921-8812
野々市市扇が丘9番20号
扇が丘ビル106
TEL : (076) 227-8019
FAX : (076) 227-8061



〈業務内容〉

不動産登記	成年後見
相続手続	裁判書類作成
遺言作成	破産
商業登記	債務整理
定款認証	

当事務所では、随時「登記・相続・債務整理の無料相談」を実施しています
当事務所への質問・業務依頼・相談予約は電話又はメールでお願いします

☑ info@hisada-office.jp

http://www.hisada-office.jp/