



皆様の生活にも関わる、知っているときと役に立つ情報をお届けします

第5号 令和2年2月 発行



A COLUMN ～記事～

「税理士・行政書士になりました」～皆様のお役にたてますように

令和1年12月18日をもって税理士に登録しておりましたが、令和2年2月1日をもって行政書士にも登録することとなりました。今後、より一層仕事の幅が広がることとなります。

色々な方に、司法書士と行政書士の違いが分からないと言われることが多々あります。司法書士とは主として、法務局に提出する書類を作成する仕事であり、行政書士とは主として、官公庁に提出する書類を作成する仕事であります。司法書士も行政書士もこれらの業務は独占業務となっているため、司法書士でない者が司法書士の仕事をしたり、行政書士でない者が行政書士の仕事をすると罰則を科されることになりかねません。

とは言っても、一般の方からするとこのような違いはあまり関係ないのではないのでしょうか。一般の方が我々に求めるのは、少しでも安く、少しでも迅速に、自分が求める結果を産み出してもらうということだと思います。一つの事務所で様々な業務を行うことが出来れば、迅速に物事を行うことが出来ます。そのため、最近、一つの事務所の中に様々な士業の先生が在籍するということが多くなっているように思います。これも一つの差別化であり、お客様へのアピールポイントです。

私も様々な業務を行っていこうと思っております。それにより、今までよりも地域の皆様のお役に立つことが出来るのではないかと考えています。しかし、様々な業務を行うことが出来るからといって、司法書士の業務がおざなりになってしまえば元も子もないことになるので、もちろん司法書士業務は今まで通りこなしつつ、他の業務もこなせるようにしなければならぬと気を引き締めています。

今までもこれからも私の思いは、「少しでも地域の皆様のお役に立つ」ということです。今後もその気持ちを大事にし、仕事に邁進したいと思います。



EXPLANATION ～解説～

不動産を担保にお金を借りたい～ 抵当権設定登記

今までアパートに住んでいたけど家族も増えたから夢のマイホームを購入したい、家が古くなってきたから建て替えをしたい。こういうことを考えているけど一括で払うほどのお金がない。このような時、金融機関に融資の相談に行くのではないのでしょうか。そして、金融機関に融資をしてもらう際、不動産に抵当権を設定するということが多いと思います。

金融機関から融資を受ける場合、返済計画が決められ、その返済計画に基づいて完済するまで返済を続けることとなります。返済計画に基づいて完済できれば、それに越したことはありません。

しかし、様々な事情で、途中で返済出来なくなるということも想定されます。当初の予定通り返済できなくなったとしても、金融機関と話し合いをし、返済計画を変更することで完済するまで返済することが出来る方もいるかもしれませんが、どうしても返済できなくなった場合に備えて金融機関が設定する権利が抵当権と呼ばれるものです。

1. 抵当権設定登記とは？

抵当権とは、前述のように万が一返済が滞った場合に、金融機関などの貸し手が不動産を強制的に売却させ、その代金からお金を回収する権利の事です。「自宅を担保に取られた～」や「工場を担保に取られた～」というセリフをドラマや映画で聞いたことがある方もいらっしゃると思いますが、これは自宅や工場などの不動産に抵当権が設定されたということです。

では、抵当権の設定登記をすることはどういうことなのでしょうか。抵当権の設定登記をすることは、目に見えない抵当権という権利を外部に対して表示する登記をすることです。設定の登記を行うことで、不動産の登記簿謄本に抵当権の記載がされ、それによって第三者に対する対抗力を有することになります。第三者に対抗力を有することで、不動産を強制的に売却させた場合に、第三者よりも優先して返済を受けることができます(但し、税金の滞納分は先に持っていかれます)。

以上が抵当権の効力及び抵当権設定登記の効力です。抵当権を設定しても、設定の登記をしなければ、効力を第三者に対抗できないことになるため、文字通り「絵に描いた餅」となってしまいます。

2. 抵当権設定登記の手順・必要書類

抵当権を設定するためには、抵当権を設定する不動産の所有者と金融機関との金銭消費貸借契約などの契約が前提となります。金融機関が融資をする方は債務者と呼ばれます。一般的には、不動産の所有者と債務者は同一となるため、債務者との契約＝所有者との契約となりますが、所有者と債務者が異なる場合、債務者との契約以外に所有者との契約が必須となります。抵当権設定登記の必要書類は以下の通りです。

- ① 抵当権設定契約証書などの登記原因証明情報
- ② 金融機関及び不動産の所有者の委任状
- ③ 不動産の所有者の印鑑証明書(発行後3か月以内)

3. 抵当権設定登記の登録免許税

抵当権設定登記の登録免許税は基本的には以下の通りです。

抵当権設定額 × 1000分の4

但し、住宅用家屋証明書を取得した家屋の所有者が債務者となった場合は以下の金額となります。

抵当権設定額 × 1000分の1

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・税理士・行政書士久田事務所

司法書士・税理士・行政書士

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/>