



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13号 令和2年10月 発行



A COLUMN ~記事~

「遺言公正証書の作成」~

2ヶ月ほど前、お母様の相続対策を考えてほしいというご依頼があり、先月30日、遺言公正証書が作成され、無事に仕事が完了しました。今年の7月から自筆証書遺言の保管が法務局で行われるようになり、自筆証書遺言も使いやすいものになったと思いますが、今回は公正証書遺言を活用させて頂きました。

相談者様のお母様は施設におられ、現在、コロナのせいで外出は出来ないということで、公証人の先生に施設まで来て頂き、遺言公正証書を作成して頂きました。公証人の先生、本当にありがとうございました。活用される場面はあまり多くないと思います(私は初めて使いました)が、出張費と日当を支払えば、公証人の先生は出張してくれます。

原則、公正証書を作成してもらう場合は、当事者が公証役場(金沢だとエムザの裏)に赴き、そこで公証人の先生とのやり取りの上、作成してもらいます。しかし、公証役場まで行くことが出来ない方も当然いらっしゃいます。そのような方のために、上記のような出張制度があるわけです。

どのようなものにも原則と例外があります。もちろん、原則で全て片付いてしまえば、最も簡単でしょう。しかし、どうしてもその原則を行えない方もいらっしゃいます。そのようなときに、例外が認められなければ、その方は救済されないこととなります。それでは、不公平ですよ。

よく弱者救済という言葉を目にします。私は、この言葉はあまり好きではありませんし、過度の弱者救済は不要だと思います。しかし、優越的な地位と知識を乱用し、本来、救済されるべき人が救済されないという状況は絶対に作出してはいけません。

現在のようなコロナ禍で、他人の救済を考える余裕がないこともあります。しかし、このような時だからこそ、他人を思いやる気持ちを持ち、仕事を行いたいと強く思います。



EXPLANATION ~解説~

所有権登記名義人住所変更~すごく難しい登記

売買や贈与などの所有権移転登記をさせて頂く際、売主・贈与者の現在のご住所が登記簿上の住所と違うことがあります。そのようなときは、所有権移転登記の前に、所有者の住所変更登記をしなければ登記を受け付けてもらえません(申請しても取り下げ又は却下となります)。

引っ越しなどで住所が変わった時、住民票の変更だけでなく、登記簿上の住所も変えて頂けると有難いのですが、不動産登記は義務ではないため、わざわざ費用をかけてまで誰もそのようなことはしません(中にはして下さるとても有難い方もいるかもしれません)。

この住所変更登記、一見簡単に見えますが、登記の中でもすごく難しい登記とされています。今回は、この住所変更登記について解説をさせて頂きたいと思います。

## 1. 何故、住所変更登記が必要か？

売買や贈与などによる所有権移転登記を行う場合、不動産を担保にして金融機関から融資を受け抵当権を設定する場合、不動産の所有者の発行日から3ヶ月以内の印鑑証明書を添付する必要があります。この印鑑証明書に書かれている住所が登記簿上の住所と異なる場合、所有権移転登記や抵当権設定登記の前に住所変更登記をしなければ、法務局は所有者と申請人が同一人物であると判断できません。そのため、住所変更登記を先に申請しなければ、所有権移転登記などは受け付けてもらえません。

売買や贈与による所有権移転登記を行う場合には、事前に住所変更登記を行う必要がありますが、一方で相続による所有権移転登記を行う場合には、住所変更登記は必要ありません。

つまり、被相続人の方の最後の住所が登記簿上の住所と異なっても、住所変更登記を行うことなく、相続による所有権移転登記を行うことが出来るということになります。

但し、住所変更登記をしなくていいからといって、登記名義人と被相続人が同一人物であるという証明をしなくていいわけではなく、登記簿上の住所から最後の住所までのつながりがわかる住民票や戸籍の附票などの公的書類の提出を求められます。結局のところ、手間としてはあまり変わりません。

## 2. 住所変更登記の必要書類

住所変更登記の必要書類は、基本的に登記簿上の住所と現在の住所までのつながりが分かる住民票や戸籍の附票などです。

引っ越していない場合で、行政上の都合で町名や地番が変更となったときには、市区町村が発行する町名地番変更証明書というものを添付します。

なお、行政区画の変更(市制施行、合併など)の場合には、住所変更登記は不要です。

## 3. 住所変更登記の費用

住所変更登記の費用は以下の通りです。

- ①. 通常の住所変更の場合は、1不動産につき1000円(何度住所変更していても1不動産1000円)
- ②. 町名地番変更などの場合は、その証明書をつければ非課税

住所変更登記を専門家に依頼した場合は、上記の他に報酬が必要となります(当事務所では8000円～10000円)。

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/