

司法書士

## 早川のコラム

### 相続した不動産に昔の担保が付いている

親から相続した不動産に、明治や大正に設定された担保(抵当権)が残っている場合があります。内容を見てみると『債権額20円』と記載されたり…つまり、ご先祖様がその当時、20円を借りた時に不動産を担保に入れ、設定された抵当権という事になります。時代を感じますね。この債権、完済しているのが通常ですし、完済していないかったとしても時効で無くなっていると考えられ、登記手続きを忘れていただけなのだろうと推測されます。

しかし、一度設定された抵当権は、『抵当権抹消登記』という手続きをしなければ消えません。この手続は、普通であれば1日か2日で登記申請出来てしまう簡単な手続きですが、所有者様と抵当権者が2人で登記申請しなければいけませんので、昔の抵当権ですと抵当権者の相続人を探し出して登記申請をする必要があり、これが物凄く大変な場合があります。

未来の相続人のためにも、今のうちにできる事をやっておきましょう。



**エビコラ** OPENハウスドゥ！南区道徳店

ファミリアの広報担当をしている  
エビのコラム。

はじめまして。【ハウスドゥ！南区道徳店】の店長の田中です。弊社はファミリアグループのファミリアホームサービス株式会社が運営する名古屋市南区専門の不動産会社です。ハウスドゥ！は現在愛知県下で46店舗ある最大の不動産売買フランチャイズとなっており、まだまだ店舗数も増えています。

私共の特徴としては、**地域密着で名古屋市南区の不動産情報を100%ご紹介できることを目標としている**ところです。**100%ご紹介できることを目標としている**ところです。**100%ご紹介できることを目標としている**ところです。

情報がすべて手に入るということです。

一人でも多くのお客様により正確なり分かりやすい情報を提供することで私共の営業スタンスです。

南区で不動産をお探しの際は、是非ご来店ください。

店員の田中です

TEL お気軽にお電話ください！  
0120-802-034

ハウスドゥ南区道徳店 検索

## ファミリアグループ

社内の様子はfacebookでのぞき見。

ファミリア名古屋 facebook

検索

### 司法書士法人ファミリア

丸の内事務所

〒460-003  
名古屋市中区錦  
一丁目3番18号  
エターナル北山ビル7F

TEL.0120-138-793  
FAX.052-228-7531

最寄り駅

丸の内駅(6番出口) 桜通線・鶴舞線 徒歩3分  
伏見駅(10番出口) 東山線・鶴舞線 徒歩5分

ファミリア 登記 検索



### ファミリア 司法書士法人 土地家屋調査士法人 行政書士法人

不動産登記や債務整理、相続手続き業務など各種法的手続きの代行サービスをワンストップで行っています。  
丸の内事務所 名古屋市中区錦一丁目18号 エターナル北山ビル7F  
tel.052-753-7533 fax.052-228-7531 》丸の内駅6番出口3分

名駅事務所 名古屋市中村区名駅四丁目6番2号 第三堀内ビル9F  
tel.052-533-2807 fax.052-533-2803 》名古屋駅ユニモール5番出口すぐ

### ファミリアライフサポート株式会社

住宅ローンのアドバイスからコンサルティング、フラット35のご提案、また各種保険の取扱い窓口としてお客様に最適なプランをご提案しています。

SBIモーゲージ 名古屋市天白区平針四丁目205番地 サンメゾン平針1F  
tel.052-838-8585 fax.052-838-8504 》鶴舞線 平針駅5分

SBIモーテージ 名古屋市北区大曾根四丁目17番23号 イトーヨーハイム大曾根マンション2F  
tel.052-910-1722 fax.052-910-1722 》大曾根駅北口6分

地盤ネット 名古屋市中区錦一丁目18号 エターナル北山ビル7F  
tel.052-265-6107 fax.052-265-6851 》丸の内駅6番出口3分

### ファミリアホームサービス株式会社

一戸建て、マンション、事務所や店舗など、住居や土地の売買に関する仲介業を行っています。  
ハウスドゥ！ 津島店  
tel.0567-22-2015 fax.0567-22-1800 》津島市役所すぐそば

名古屋市南区豊田四丁目5番21号  
tel.052-613-7555 fax.052-613-7545 》アピタ名古屋南店すぐそば

## ファミリア通信

2015.3  
-2015.5

vol.15

法律に関する話や専門家による暮らしに役立つ情報、ファミリアのイベント情報など、ファミリアグループのスタッフが時に真面目に、時に楽しく発信していきます。

お知らせ 名古屋市南区「ハウスドゥ！南区道徳店」オープンしました！  
低迷している住宅需要を掘り起こすため、正方形が動き出しました。ポイントを2つご紹介！



- 遺言を残す意味とは
- 土地家屋調査士って一体何者？
- 住宅の取得・エコリフォームをお考えの方へ
- 相続した不動産に昔の担保が付いている

### 遺言を残す意味とは。。。



生命保険＝残された家族への金銭的な不安をなくすため  
遺言書＝残された家族が遺産を争う不安をなくすため



遺言。みなさん、一度は聞いたことがある言葉だと思います。しかし、実際に遺言を書いたという人を知り合いでご存知でしょうか？あまり、いませんよね？

私は、遺言を書くというのは、生命保険に入る事とともに似ているように思えます。みなさんも生命保険に入る前は、何回もやらなきゃと思いながらも、時間はあつという間に過ぎていった経験をしたと思います。生命保険は、何かがあった時に残った家族への金銭的な不安をなくすため。では、遺言は…。何かがあった時に残った家族が遺産を争う不安をなくすため。

どちらも残った家族のためにする手続きなのです。

「まだ若いから大丈夫」「ウチには争う程の財産は無い」そんな事をおっしゃっている方々でも、生命保険にはきっと入っていらっしゃると思います。遺産を争う理由は、金額の過多ではないのです。残された遺産が、生前住んでいた一戸建ての土地建物と預貯金のみでも、相続人間で争いがあり、なかなかまとまらないケースはいくらでもあります。

そう、60歳を過ぎた自分の父親の一戸建ての名義を心配している、まだ働き盛りのそこのご主人！奥様のため。小さい子供たちのため。はたまたそれに続く将来の孫たちのために、一筆書いておく事が、残された家族を守る大きな手立てになるのです。

ぜひ、一度重い腰を上げて頂き、一本ご連絡をください。

この人に聞きました。

司法書士  
安室 正広  
司法書士法人ファミリア





## 土地家屋調査士って一体何者?



専門家に  
聞きました

登記簿の表題部を変えることができる  
唯一の国家資格者です

表題部 (土地の表示)	調査 (金・石)	不動産番号 000000000000
地図番号 (金・石)	境界特定 (金・石)	
所在 特別区南都町一丁目		(金・石)
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地積 m <sup>2</sup> 300:00 不詳
原因及びその日付 (登記の日付) (平成20年10月14日)		
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野 太郎		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
権利番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利
1 所有権登記	平成20年10月15日	所有者	新規登記

登記簿って? 登記所に保管されています  
公簿(公示するための帳簿)のことです  
登記簿は法務省またはインターネットで  
入手することができます

土地の売買や分筆登記などをすると  
きに土地家屋調査士に依頼をしますが  
そもそも彼等は何ができるのか?  
不動産の登記簿には大きく別けて  
『表題部』と『権利部』があります。

このなかの『表題部』を変更できる  
のが土地家屋調査士なのです。

土地の表題部とは、登記簿の上の欄  
にあり、所在、地番、地目、地積などが  
あります。売買をする際、地積は正し

いのか?などの事項を確認するために土地家屋調査士が測量をします。

不動産に関する法律は複雑で分かりにくいことばかりです。専門的な知識がない人に、大切な不動産を扱わせる訳にはいきません。そこで、国が専門家と認めた人にのみ、所有者の依頼を受けて登記簿の表題部を変更できる権限を土地家屋調査士に与えました。

複雑な物事あなたに変わって判断する。それが土地家屋調査士なのです。わからないことがありましたらファミリアに気軽にご相談ください!

この人に聞きました。

土地家屋調査士  
武田 隆作  
土地家屋調査士法人ファミリア



司法書士による  
**なんでも** ゆっくり、じっくり、しっかり  
完全予約制  
**無料相談会**  
開催します!



亡き親の土地を  
兄弟で分けたい。  
給料が減って、  
住宅ローンを  
払っていくのが苦しい。

<ご予約ダイヤル> いさんはーなーさん  
0120-138-793

<事前予約制>  
相談時間 9:00~18:00  
相談枠が限られていますので、ご予約はお早めに。まずはお電話で簡単な聞き取りをさせていただきます。お気軽にお問い合わせください。

誰も使っていない土地や家。  
処分したいと思っているけど  
面倒で放置したままです。

不動産を相続したはいいけど、何の活用もせずに税金だけ無駄に払い続けているかもしれません?  
まずは、不動産がいくらで売れるか査定することから始めてみましょう。

亡くなった父名義の不動産。  
名義変更をしないといけないの?  
不動産を売ったり貸したりする場合、あるいは建て替えのために不動産を担保に銀行からお金を借りる場合、必ず名義変更が必要になります。これをせざつ放つておくと、世代交代するごとに相続人の数が3倍4倍に増え、遺産分割の話し合いがまたがります。今かかる手間と少しのお金を使い将來膨大な手間と費用がかかるので、名義変更は速やかにしておきましょう。



## 住宅の取得・エコリフォームをお考えの方へ



専門家に  
聞きました

①住宅ローン金利の引き下げ

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の住宅ローン「フラット35」を利用し、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得する場合に、融資金利を一定期間(当初5年または10年)引き下げる制度(「フラット35S」)がありますが、その金利引き下げ幅がこれまでの「0.3%」から2月9日以降は「0.6%」に拡大されます。

②省エネ住宅の新築やエコリフォームに対する支援等の実施が決まりました

①住宅ローン金利の引き下げ

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の住宅ローン「フラット35」を利用して、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得する場合に、融資金利を一定期間(当初5年または10年)引き下げる制度(「フラット35S」)がありますが、その金利引き下げ幅がこれまでの「0.3%」から2月9日以降は「0.6%」に拡大されます。

「フラット35」の金利はこのところ過去最低を更新し続けており、この2月の金利(融資比率9割以下、返済期間21年以上の場合)は1.37%となりました。「フラット35S」なら、当初金利が0.77%という超低金利で借りられることになります。

返済期間が20年以下の場合、この2月の金利(融資比率9割以下の場合)は1.10%であり、「フラット35S」なら当初金利が0.50%と民間ローンの変動金利をも下回る金利になります。

②省エネ住宅に関するポイント制度の再開

一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する「省エネ住宅に関するポイント制度」の実施が決まりました。以前も同様の制度がありましたがあくまで2年ぶりの復活となります。

省エネ住宅の新築で得られるポイントは1戸当たり一律30万ポイント(1ポイントは1円相当)です。エコリフォームは工事内容に応じてポイントが加算され、1戸当たり30万ポイントが上限となります。

エコリフォームと併せて耐震改修した場合はポイントが別途計算され、この場合は1戸当たりの上限が45万ポイントとなります。

ポイントは省エネ・環境配慮商品のほか、全国型の商品券やプリペイドカード、地域商品券などに交換でき、追加工事への即時交換などにも充当できる予定です。

会場  
司法書士法人ファミリア<sup>丸の内事務所</sup>  
地下鉄 丸の内駅・伏見駅すぐ  
名古屋市中区錦一丁目3番18号  
エターナル北山ビル7F

3月	3 火	4 水	5 木
4月	8 水	9 木	10 金
5月	11 月	12 火	13 水

①は「来年1月29日の申込みまで」、②は「本年11月30日の申請分まで」の期限が設けられていますが、それぞれ予算の執行状況に応じて前倒しで終了する場合があります。

制度を利用する場合は、早めに検討されることをお勧めします。

この人に聞きました。  
2級ファイナンシャル  
プランニング技能士  
樋 陽一郎  
ファミリアライフサポート株式会社

