

提出日：西暦 2014年3月11日

社内研修報告書

弁護士法人 名古屋総合法律事務所
受講者：矢野 啓子

研修テーマ	法律事務所職員研修
主催者	愛知県弁護士会
受講場所	愛知弁護士会館5Fホール
受講期間	2014年3月11日 13:30～15:30
研修内容	不動産登記申請の基礎
研修の成果 及び感想	<p>司法書士 大原裕先生の講義。</p> <ul style="list-style-type: none">○不動産登記事項証明書の見方<ul style="list-style-type: none">◆簿冊方式の登記簿と連続していることの確認の仕方コンピュータ方式の登記記録上の記載と閉鎖登記簿上の表題部の原因及びその日付欄を照合する。◆優先順位の見方○登記原因証明情報について<ul style="list-style-type: none">◆登記の原因となった事実行為や法律行為の存在を証明するもの、登記義務者の署名と押印(認印でOK)、不動産の記載があることが必要。○登記済証・登記識別情報について<ul style="list-style-type: none">◆登記義務者の登記申請意思を確認するもの◆複数回にわたって同じ不動産上の所有権を持分移転の形で登記を受けた場合は、持分移転の登記を受けた際に交付された登記済証・登記識別情報全てが必要となる。○登記済証又は登記識別情報がない場合の措置<ul style="list-style-type: none">◆事前通知→登記官が登記義務者に本人限定受取郵便で事前通知をする。◆申請代理人である資格者代理人が作成する本人確認情報の書類の説明○裁判所の許可を受けた場合の売買について○相続登記について<ul style="list-style-type: none">◆相続財産の調査→課税明細書、名寄せで調査する。土地等評価証明書

に記載されない不動産が存在する場合がありますので注意(非課税となっている土地や分筆された土地の一部など)その場合は、被相続人の登記済証の調査又は不動産登記記録をみて分筆されていないかを確認する。

◆相続関係の調査→戸籍が滅失している場合は、「他に相続人がないことの証明書」に実印、印鑑証明書添付する。相続人が複数いて遠方の場合は、遺産分割協議書にこの文言を記載することが多い。

◆登記簿上の日相続人の住所氏名が死亡時の本籍氏名と異なる場合→戸籍による関連、申請人の上申書及び被相続人名義の所有権登記済証など同一性を確認出来る書面、相続人全員からの上申書

◆遺産分割協議書による場合→相続人が散在している場合は、相続人全員が遺産分割協議証明書に署名押印する場合もある。

◆行為無能力者、不在者がいる場合の手順

◆相続分譲渡による場合→相続人以外の者に対して行われたときは一度相続を原因として相続人全員の共有名義とし、相続分譲渡を理由にして相続人の1人からの持分移転登記をする。

◆相続放棄→相続放棄受理証明書(通知書ではない)添付、依頼者が勝手に「相続放棄」したと思いこんでいる場合もあるので注意すること。

◆公正証書遺言書による場合→直系尊属、兄弟姉妹が相続人となる場合は、先順位の相続人がいない場合に初めて相続人となるので、相続人となる資格がなければ「遺贈」となるので注意。(登録免許税が変わる)

○研修を終えて

実務の中で、特に相続登記、及び遺産分割協議書作成等に携わることが多いため、復習の意味も兼ねてとても有意義な研修でした。相続分譲渡による登記や、公正証書遺言で遺贈となる場合の登記等はまだ実務での経験がなかったため、これから対処する上で勉強になりました。他、資料が整理されているため、実務で使用できる様式も整っていました。今後にかかすことが多い研修であったと思います。

添付資料	レジュメ
受講者	矢野 啓子