



あいわ通信

あいわ総合司法書士事務所

～事務所からのお知らせや知って得する法律情報をお届けします～

ごあいさつ

こんにちは、司法書士の椎名尚文です。今月もあいわ通信をお届けいたします。

弊事務所では、小さな事件でもお客様の立場に立って、事件解決に向けて誠実に対応しております。もし、お悩みごとなどございましたら、お気軽に弊事務所までご相談ください。今後とも、よろしくお願いいたします。



相続登記の登録免許税の特例措置

あいわ通信1月号では、2024年（令和6年）4月1日に相続を原因とする所有権移転登記いわゆる相続登記が義務化されることをご紹介させていただきました。

相続登記の義務化は、施行以前に相続の開始があった場合についても適用されます（遡及適用）。そして、「正当な理由」がないのに登記申請義務に違反した場合には、10万円以下の過料の適用対象となるなど厳しいものとなっています。

一方、相続登記は厳格化されるだけでなく、現在、相続登記の登録免許税には特例措置が設けられており、一定の場合には、登録免許税が免税される措置をとっております。相続登記の未了物件がある方は、これを機会に相続登記をご検討してみてくださいはいかがでしょうか。



令和4年度の税制改正により、以下の1及び2の登録免許税の免税措置について、その適用期限が令和7年3月31日まで3年延長されました。

また、以下の2の登録免許税の免税措置について、その適用対象となる土地の区域の要件が廃止されるとともに、その適用対象となる土地の評価額の上限が100万円（改正前：10万円）に引き上げられました。

【1. 相続により土地を取得した個人が登記を受ける前に死亡した場合の登録免許税の免税措置】

相続により土地の所有権を取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合には、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さないこととされています。

【2. 少額の土地を相続により取得した場合の登録免許税の免税措置】

土地について所有権の保存登記又は相続による所有権の移転登記を受ける場合において、不動産の価額が100万円以下であるときは、登録免許税を課さないこととされています。

登録免許税の免税措置の適用を受けるためには、登記申請書に特例措置を受ける旨とその根拠となる法令を記載する必要があります。

相続登記をせずに放置をしていると、将来相続関係が複雑になることもあり、相続手続で揉めてしまうこともあります。また、不動産を売却する場合には必ず先に相続登記をする必要があるため、すぐに不動産を売却できず、売却するタイミングを逃してしまうことも考えられます。

相続登記の義務化をきっかけに、相続登記未了の物件をお持ちの方は、相続手続を考えてみてはいかがでしょうか。



債務整理の手続 ～個人再生について～

こんにちは、司法書士の高井和馬です。

当事務所では、コロナ禍の影響もあり、債務整理のご相談を受けることが増えております。そこで、あいわ通信3月号からは借金問題を解決するための債務整理の手続についてご案内させていただきます。

借金問題を解決する手段としては、任意整理、個人再生、自己破産の3つの手続があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。当事務所では、お客様の生活状況に応じて、これら3つの手続を使い分けて、借金問題を解決しています。今回は、3つの手続の中の「個人再生」についてご説明いたします。

個人再生は、裁判所を通じて債務を減額してもらう手続です。

具体的には、対象となる負債の総額が500万円以下の場合、最大100万円まで債務を減額してもらうことができ、そのうえで、減額後の債務を原則3年間の分割で支払っていく手続です。その結果、上記の場合は、毎月の返済の予算を約3万円まで抑えることができます。

そして、個人再生の大きな特徴として、住宅を手放さずに債務整理の手続きを進めることができます。

本来は、「債権者平等の原則」により、住宅ローンも他の債権者と同列に、整理の対象にしなければなりません。しかし、そうすると、住宅ローンの返済が滞るため、担保に取られている自宅を金融機関に処分されてしまいます。

しかし、個人再生は住宅ローンを手続から除外できるので、住宅ローンだけは約束どおり支払いを継続し（＝自宅を処分されることなく）、他の債務だけを減額できます。

そのため、住宅ローンの返済に窮し、他社からも借入をしているうちに債務総額が多額になってしまった方などは、特に利用する価値のある手続となっております。

個人再生は、自己破産のようにすべての債務が免除されるわけではありませんが、任意整理と比べれば、原則として債務が5分の1まで減額することができ、大幅に債務を減らすことができます。

裁判所に提出した再生計画が認可されて、分割の支払いが終了すれば、すべての債務がなくなります。返済期間については、原則3年となりますが、特別な事情がある場合には、5年までの長期分割の支払いが認められます。

個人再生のメリットは、自己破産と違い、住宅を手放すことなく債務整理の手続きができることです。

また、借金の原因がすべてギャンブルであるなど、破産を申し立てても免責不許可となるおそれが高い場合は、民事再生法には免責不許可事由として、ギャンブル（浪費）は定められていないため、個人再生を検討することになります。

相談者が生命保険外交員や警備員などの職にある場合は、破産すると職業の欠格事由に該当してしまうため、個人再生により債務を圧縮し、経済的な立ち直りを図っていくことになります。その他、個人再生の場合は、生命保険や学資保険を解約することなく残しておくこともでき、一定の場合には自動車を手放す必要もありません。

当事務所では、これまで多くの方の借金問題を解決した実績があり、多数の個人再生案件に関与した経験があります。借金のことでも悩んでいる方、個人再生を相談したいと考えている方は、遠慮なく当事務所にご相談ください。自宅を処分せずに自己破産をしない方法をご提案いたします。


あいわ総合司法書士事務所



〒001-0032

札幌市北区北32条西4丁目1番7号コウメイビル2階

TEL : 011-738-1101 Fax : 011-738-1107

URL : <http://www.aiwas.jp/>

e-mail : info@aiwas.jp

