

## おきあい事務所通信

平成27年2月 第70号

<http://www.okiai.jp/>

### おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽  
1-6 1-4-401

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス [kenji@okiai.jp](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 商業登記のはなし⑦

役員の登記を申請するときの添付書面が変わります。

#### (1) 取締役、監査役等の就任の登記に「本人確認証明書」が必要に

株式会社の設立の登記や役員(取締役や監査役等)の就任の登記を申請するときには、「本人確認証明書」の添付が必要となります。本人確認証明書の例は、①住民票 ②戸籍の附票 ③住基カードや運転免許証のコピーです。③の場合、裏面もコピーし、本人が「原本と相違ない」と記載して、記名押印することになります。

これまで、代表取締役や取締役会を設置しない会社の取締役の就任の登記では、就任承諾書に個人の実印を押印して、印鑑証明書の添付が必要でした。今後はすべての役員さんについて、実在性や正確な住所氏名を確認する趣旨です。従来どおり印鑑証明書を添付する場合や、再任の場合は、さらに本人確認証明書を添付する必要はありません。

また、住所と氏名を確認しますので、就任承諾書(株主総会議事録を援用する場合は議事録)に、氏名だけでなく住所の記載も必須となります。

#### (2) 代表取締役等(印鑑提出者)の辞任の登記では、辞任届に実印を押印

代表取締役等(登記所に印鑑を提出した方)の辞任による変更登記の申請には、代表取締役等の個人の実印が押された辞任届とその印鑑証明書を添付するか、登記所届出印が押された辞任届を添付することが必要になります。

代表取締役の辞任の登記や、代表取締役である取締役が取締役を辞任することにより、代表取締役を資格喪失で退任する場合の登記が対象となります。

代表取締役が、本人の知らない間に勝手に辞任したことにされてしまうことを防ぐ趣旨です。

ただ、個人の実印で押印した辞任届+印鑑証明書だけでなく、会社の実印で押印した辞任届でも、登記は受理されてしまうので、会社の実印もきちんと代表取締役自身が管理することが(本来は)求められます。

この改正は、平成27年2月27日からです。添付書面が増えて面倒になるような感じもしますが、私も含めて司法書士の立場では、わりと歓迎されています。いわゆる平取締役や監査役となる人が本当に存在するのか?、代表取締役の交替の場面で、本当にその人は辞任したのか?会社乗っ取りではないのか?、をどこまで確認するかは、これまで、個々の司法書士の判断で書類や面談をお願いし、対応していました。

虚偽の登記を防ぐ改正で、司法書士としては、これまでより安心して受託できるようになります。

# 不動産の調査あれこれ

## 第9回 法務局での調査③ 地積測量図

地積測量図は、土地の地積(面積)を法的に確定した図面です。地積およびその求積方法のほか、該当地の地番および隣接地の地番などが記載されています。法務局に保存されており、誰でも閲覧および写しの交付を請求することができます。求められた地積は登記事項証明書の地積と一致しますが、残念ながら、どの土地にも存在する図面ではありません。

これは、地積測量図が分筆登記の申請やこれまで登記されていなかった土地の表示登記の申請、あるいはすでにある登記の地積変更、更正を申請する際に必要な添付書類という位置づけであるためなのです。そのため、これまで分筆されていないような土地に地積測量図はありませんし、また、合筆された土地についても存在しません。

さらに、分筆などの際の添付書類と規定される以前の分筆などについても地積測量図は提出されていません。各法務局によって多少の違いはありますが、概ね昭和40年以降の分筆などについては提出されているようです。

地積測量図には境界杭、境界鉄の位置なども記載されており、境界確定ができていることがわかります。実際の取引の際には、現地に行き行って杭などが実際にあるかどうか確認することが必要ですが、境界確定ができていないかどうかはその土地の取引額に大きく影響します。そのため、地積測量図がない土地については、取引の際に新たな測量・境界確定が必要になり、追加の費用が発生することもありえるのです。

### 地代滞納がある場合の借地権評価

賃貸している土地の上に建っている建物の場合、その借地権と建物を一体で評価することになります。いわゆる「借地権付建物」ですが、土地は賃借しているわけですから、地代を支払っているはずですが。

しかし、借地権者(建物所有者)が地代を支払っておらず、滞納しているケースもあつたりします。地代の額は、ひと月分ですと大した額にはならないかもしれませんが、これが1年、2年、さらには10年・・・と滞納が続いていたりしますと、相当な額になる場合もあります。

では、こういった地代の滞納がある場合、地代の滞納分は、評価額に影響するのか、これもなかなか悩ましい問題です。

この借地権付建物を第三者が購入しようとする場合、借地権の譲渡について地主の承諾が必要となりますが、滞納分の支払いがなければ承諾しない、ということになりますと、滞納分をどちらかが負担しなくては、借地権の譲渡もままならなくなります。

そうなりますと、滞納分をどちらが負担するかによっても購入価格は変わってきます。そのため、地代滞納がある場合は、地代の滞納額、譲渡承諾を行うにあたっての地主の姿勢(譲渡承諾額を含む)、滞納地代の負担先などを考慮しながら評価額を求めなければなりません。

これらは、借地権や取引それぞれにおいて千差万別ですので、評価に当たっては借地権や売買の状況を、当事者からのヒアリング等によりしっかりと把握する必要があります。

### ○編集後記○

自宅の賃貸マンションの契約が、また更新の時期を迎えました。2年契約で6回目の更新です。今回の更新では、エアコンの交換をしてもらいました。これまでに払った家賃を計算すると1900万円超・・・考えないことにしましょう。なお、どちらも不動産に関する仕事をしている、私達夫婦の自宅が賃貸なのには、あまり理由はありません。