

## 所有不動産の住所変更登記について

不動産を所有している方から、「この度、住所を変更したのだが、所有不動産の登記簿の住所変更は急いでしなければならないのか、どのタイミングですると良いのか」という相談を受けることがあります。今回は、所有不動産の住所変更登記について解説します。

「住所変更登記をいつまでにしなければならない」という制限は不動産登記に関してはありません。しかし、後続する登記手続きのための前提として、住所変更手続きが要求されることになります。現在の新しい住所を登記申請人住所として記載して、後続の登記手続きを申請していくのですが、その際に登記簿上の「所有権登記名義人」として登記されている住所と申請人の現住所が一致しなければ後続の登記手続きが却下されてしまうので、住所変更登記を先に申請する必要があるのです。

実務上は、以下のいずれかのタイミングに合わせて住所変更登記を受任することが非常に多いです。

- ① 不動産を売買・贈与等で譲渡するとき
- ② 融資を受けて不動産を担保提供し「(根) 抵当権」を設定するとき
- ③ 住宅ローン等の融資金を完済後に不動産に設定されている「(根) 抵当権」を抹消するとき

特別に不利益がないのであれば、この①～③の3つのいずれかのタイミングを待って住所変更登記をすれば良いのではないかとと思われる。ただし、あまりにも長期間、住所変更登記をせずに放置していると、将来手続きが大変になり、費用と手間が余計にかかることがあります。

住所変更登記を申請するにあたり、公的書類によって登記簿上の住所から現在の新しい住所

への変遷(つながり)を証明する必要があります。「戸籍の附票」が最も変遷を証明しやすくなりやすいものではありませんが、公的書類の代表的なものである「住民票の除票(以前住民票があり、転出または死亡したという証明)」や「改正原戸籍(戸籍の様式が変わった場合等の古い戸籍)の附票」には保存期間があり、5年を経過すると取得できなくなってしまう。

住所の変遷を完全には証明できない場合には、添付できるだけの公的書類を添付したうえで、実印を押印して印鑑証明書を添付した「上申書」・「権利証の写し」・「納税通知書」・「不在住・不在籍証明書」等の書類を、法務局に確認のうえ添付して申請……と、登記手続きに相当の手間がかかってしまうのです。

何度か住所を変更している場合には、住所の変遷を将来証明できなくなる恐れが高いため、特に要注意です。

よって、住所を変更した際には、急ぐ必要はありませんが、5～10年以内くらいを目途に所有不動産の住所変更登記をしておいた方が無難といえるのではないのでしょうか。

不動産の住所変更登記については、行政区画変更や住居表示実施が絡んだ場合の論点もあり、専門的知識が必要になることもあります。少しでも疑問があるときは、是非、当方にご相談ください。

のショッピングモールである「ドバイ・モール」。モールの外広場には大きなプールのようなものがあり、まるで砂漠の中のオアシスです。夜は建物が緑・紫などにライトアップされていて非常に綺麗でした。また異国の世界で飲むお酒はいつも以上に美味しく感じ、つついアラビアンナイトの世界へ引き込まれてしまいました。

まだ行かれた事が無い方は、是非一度行ってみてはいかがでしょう？



## CONTENTS

- 01. イートイン／テイクアウトと軽減税率の適用関係
- 02. 2020年の行政手続き完全電子化について
- 03. 相続法の改正について(1)
- 04. 所有不動産の住所変更登記について
- 05. 丸の内だより

**NTS総合コンサルティンググループ**  
〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目3番2号 郵船ビル701  
電話 03(6212)2330 HP: <http://nts-cgr.jp/>

■ NTS総合税理士法人 ■ 監査法人 アイリス  
■ NTS総合弁護士法人 ■ NTS総合社会保険労務士法人  
■ NTS総合司法書士法人



NTS 総合コンサルティング  
グループ  
代表 吉井 清信

初夏の候、平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、「丸の内だより」にも記載しておりますが、今年2月末に中東のドバイへ出張に行つて参りました。ドバイはペルシャ湾に面した都市国家。元々漁業や真珠の輸出を産業の主とした漁村が、21世紀に急速に発展し、現在では中東の金融センター、世界有数の観光都市へと変貌を遂げています。

何しろ、驚嘆させられるのはそのスケールの大きさです。世界一の高層ビルであるブルジ

ュ・ハリファをはじめとする高層ビル群、人工衛星から見える唯一の人工島群であるパーム・アイランド、世界最高級の高層ホテルであるブルジュ・アル・アラブ。また交通インフラ面ではドバイ国際空港や高速道路(片側8車線)の広さなど、見るもの全て、感動する事ばかりでした。

一方、付加価値税(消費税)以外一切税金は掛からず、ドバイ人には出産一人あたり1,000万円程度が支給され、大卒初任給は50万円(月額)程度という話にも、やはり日本とは別世界の国だと認識させられました。

会計・税務 NTS総合税理士法人

## イートイン／テイクアウトと軽減税率の適用関係

コンビニエンスストアやスーパーマーケット等には、店舗で飲食できるイスやテーブルが置かれた“イートイン(食事の提供)”のコーナーが設けられていることがあります。イートインと“テイクアウト(飲食料品の譲渡)”のいずれも行っている店舗の場合、2019年10月からは飲食料品を提供する際に「食事の提供＝標準税率(10%)」または「飲食料品の譲渡＝軽減税率(8%)」のいずれを適用するのかの判断が必要となります。

### 1 店舗にイスやテーブル等はあるか

適用税率を判断するにはまず、**その店舗にイスやテーブル等があるか否か**の確認をします。イスやテーブル等がなければ、その店舗で行われる飲食料品の提供は「飲食料品の譲渡」として軽減税率が適用されます。

### 2 そのイスやテーブル等で飲食はできるのか

店舗にイスやテーブル等がある場合には、**そこで飲食ができるか否か**の判定をすることになります。『飲食はご遠慮ください』のようにイスやテーブル等での

飲食禁止の旨が明示され、実際に飲食の実態がない場合は、食事の提供に用いられる飲食設備はないこととなります。この場合、その店舗で行われる飲食料品の提供は、「飲食料品の譲渡」として軽減税率が適用されることとなります。

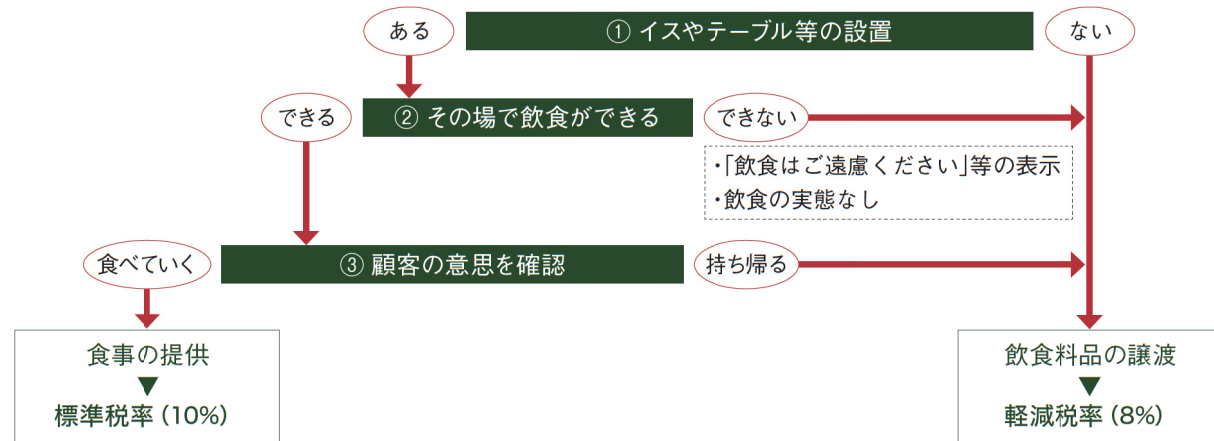
### 3 提供の際に顧客に意思確認

店舗で飲食できるイスやテーブル等があるケース、つまり「イートインコーナーがある」場合は、**飲食料品の提供の際に顧客への意思確認が必要**です。顧客が店舗で飲食する場合は「食事の提供」として標準税率が

適用される一方、持ち帰る場合には「飲食料品の譲渡」として軽減税率が適用されます。  
意思確認の方法としては、必ずしも毎回店員が顧客に口頭で確かめる必要はありません。例えば、持ち帰りが

多いスーパーマーケットの場合は、『休憩スペースで飲食する場合にはお申し出ください』といった提示をしておくなど、営業実態に応じた意思確認で差し支えありません（軽減税率Q & A個別事例編問46、47等）。

#### コンビニエンスストアやスーパーマーケットで飲食料品の提供を行う際の適用税率の判定



## 労 務

NTS 総合社会保険労務士法人

# 2020年の 行政手続き完全電子化について

2020年に向けて急激に行政の電子化が進み始めています。なぜ、このような動きが出てきたのでしょうか。それは深刻な労働力人口不足を背景に、官民双方の事務負担を減らして生産性を高める狙いがあるためです。

## 1 想定される業務変化

行政手続きの電子化に対して、現在企業が行うべき業務の流れは明らかにされていません。しかし、安全面などの要件を満たした政府認定のクラウドサービスを利用して、人事・給与情報などのデータをクラウド上にアップロードすることが想定されています。その後、行政側がそのクラウド上のデータにアクセスして、手続きを進める形になるということです。

具体的には、企業は従業員本人の同意の下、クラウドサービスを利用することで、従業員の名前・現住所等、本人確認を即座に行います。総務担当者は入社手続きと同時にe-Gov（イーガブ／総務省行政管理局が運営する総合的な行政情報ポータルサイト）で資格取得の手続きを行います。結婚等で氏名が変わった従業員はクラウドサービスから氏名変更届を提出します。クラウドサービス内で既にマイナンバーと社会保険の紐づけが完了しているので、自動的に健康保険証が変更され会社に届くのです。

## 2 想定される影響

では、政府が行政手続きのクラウド化に踏み切ること、企業にとってはどのような影響があるのでしょうか。一つは、**社内のペーパーレス化**が進むようになります。行政手続きがクラウド化することにより、企業内の紙や書類を廃止することが定着されると考えられます。人事・給与関係で廃止される可能性が高いのは、**給与・賞与明細と源泉徴収票**です。源泉徴収票の税務署への提出がクラウド化され、紙で提出されなくなることから、社内で配布する給与関連帳票も同時にペーパーレス化されることが考えられます。

また、基幹システムのクラウド化が一層進むことで、それぞれのシステム同士が連携し、**自動化・効率化**します。これによって、行政の側も企業の側も、生産性を飛躍的に高められる可能性があります。



NTS 総合弁護士法人

# 相続法の改正について（1）

2019年7月1日より改正相続法が施行されました。今回の改正は、民法改正の及ぼす社会的影響や、従来はなかった配偶者保護の観点からの、大幅な改正となっています。

## 1 法定利率の変更

### ① 配偶者短期居住権・配偶者居住権の新設

従来の相続法は、配偶者が相続開始時に被相続人の建物に居住していた場合、原則として被相続人との間で使用貸借契約が成立していたと推認されましたが、第三者に居住建物が贈与されてしまった等の場合、使用貸借が推認されず、配偶者の居住権は保護されませんでした。

今回の改正では、配偶者が被相続人の建物に居住していた場合、被相続人の意思にかかわらず、遺産分割が終了するまでの間（または最低6ヵ月間）は配偶者の居住が保護されるようになりました（配偶者短期居住権）。また、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を対象に、終身又は一定期間、配偶者が建物を使用する権利が新設されました（配偶者居住権）。

### ② 配偶者による預貯金の相続

従来、被相続人所有の建物を相続した場合、預貯金を相続することができず、「住む場所はあるが生活費が不足してしまう」というケースがありました。今回の改正では、建物を「配偶者居住権」と「負担付所有権」に分割して評価し、配偶者は配偶者居住権を、他の相続人が負担付所有権をそれぞれ相続することで、配偶者が配偶者居住権に加えて、預貯金も相続できるようになりました。

これにより、配偶者は住む場所と生活費のいずれも確保できるようになりました。

## 2 契約責任説に従った担保責任の整理

### ① 配偶者への贈与の計算方法の見直し

現行の制度では、夫婦間で贈与等を行った場合、原

則として「遺産の先渡しを受けたもの」として取り扱われるため、配偶者が最終的に取得する財産額は、贈与等がなかった場合と同じ結果になり、被相続人が贈与等を行った趣旨が遺産分割に反映されませんでした。

今回の改正で、婚姻期間が20年以上である配偶者の一方が他方に対してその居住の用に供する建物またはその敷地（居住用不動産）を遺贈・贈与した場合、原則として、計算上、遺産の先渡し（特別受益）を受けたものとして取り扱わなくてもよいとされることとなりました（持戻し免除の意思表示推定規定）。

これにより、配偶者はより多くの相続財産を取得することができるようになり、贈与等の趣旨に沿った遺産の分割が可能となりました。

### ② 遺産分割前の払戻し制度

これまで、遺産分割が終了するまでの間、相続人単独では預貯金の払戻しはできないとされ、葬儀費用の支払いや相続債務の弁済等の資金需要がある場合でも、遺産分割が終了するまでの間、被相続人の預金の払戻しができませんでした。

この度の改正で、遺産分割前の払戻し制度が新設され、預貯金債権の一定割合は、家庭裁判所の判断を経なくても金融機関において支払いを受けられるようになり、さらに、預貯金債権に限り、家庭裁判所の仮分割の仮処分の要件が緩和されました。

これらの改正により、遺産分割の公平性を図りつつ、相続人の資金需要に対応できるようになりました。

その他の改正点については、次号に譲りたいと思います。

