

エバーニュース

EVER NEWS

vol.20 平成27年11月15日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。



- [連載] 農地と法律について
- 無料相談会のご案内
- [連載] 抵当権と根抵当権ネ テイトウケンについて
- 料金のご案内／事務所のご案内



農地と法律について

今回は、農地の賃貸借、売買や相続に関する法律関係についてです。農地は国民のための限られた貴重な資源であることから、売買や賃貸借などの権利移転・転用（農地以外の土地への変更）について、農地法により制限されています。例えば賃貸借の場合にも、農業委員会の許可が必要です。許可のためには利用の効率性、常時従事すること、面積要件、周辺への影響などが考慮されます。賃貸借の契約内容を書面により明らかにする必要がありますが、登記がなくても土地の引渡のみで第三者に利用関係を主張ができ、解約についても制限されるなど借りる側には強い利用権といえます。

売買については、①農地として使用するために譲り受ける場合には、賃貸借の場合と同様に農業委員会の許可が必要であり、農業従事者としての適格性について審査を受けます。②農地以外の土地への転用の売買の場合には都道府県知事の許可（面積によっては農林水産大臣の許可）が必要で、農地以外の土地になることから許可条件は厳しくなります。農業振興地域はもちろん、市街化調整区域では転用の上での売買は難しいといえます（開発許可の場合は除きます）。不許可条件にあたらなくても、許可のためには転用後の住宅や事業の具体的な計画が必要で、その内容も許可審査の対象となります。

一方、農業委員会ないしは都道府県知事の許可が不要な権利移転もあります。例えば、農地の所有者であったAさんが亡くなった場合、相続人のBさんは農業従事の適格性がなくても農地を相続することができ、所有権移転登記ができます。離婚の財産分与も同様です。また、取得時効については、権利の移転による取得ではなく、許可は不要とされています（判例）。

最後に、農地の売買に際し、本登記ではなく所有権移転に関する仮登記が設定され、その後も仮登記のままになっていることがあります。農業委員会等への許可申請には当事者双方の協力が必要となる場合、一方が途中で翻意した場合などが考えられます。この仮登記を本登記にするための請求権には消滅時効（10年）があり、買主は土地の占有もしていないと移転登記を求めることはできなくなります。農地についてお悩みの方はご相談ください。

Information

無料相談会のご案内

平成27年11月16日(月)、11月24日(火)、12月3日(木) のいずれも
午後3時から午後6時の間に、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。
なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



事業者の方へ 抵当権と根抵当権について

事業者の方へ

ネットウケン

抵当権（根抵当権と区別するために普通抵当と呼びます）と根抵当権はどちらも不動産に設定・登記する担保権です。住宅を購入して設定される担保権はほとんどが普通抵当で、事業者が事業資金を金融機関から借り入れる際に設定されるのは根抵当権が多いのではないかと思います。違いを意識することはないかもしれませんが、その法的性質は大きく違います。抵当権は、ある特定の債権を担保するために設定されますが、根抵当権は、極度額という枠で、一定の期間及び特定の種類の債権を担保します。したがって、根抵当権は、設定期間内、定めた種類の範囲内であれば、被担保債権の変更は自由に行えます。事業では融資、返済など債務の設定・消滅が繰り返されることがありますが、その都度抵当権設定登記の設定・抹消を繰り返していたのでは登録免許税などの費用がかかります。そのため、費用節約の目的で根抵当権が利用されています。必ずしも金融機関の利用に限られるわけではありませんので、継続的な取引関係の債権担保など業者間での取引にも利用可能です。

根抵当権と普通抵当の違いは、①担保の範囲の違い、②被担保債権と担保権の結びつきの違いにあります。①については、普通抵当の場合、被担保債権元本と利息・損害金の最後の2年分がその担保の範囲となりますが、根抵当権の場合は極度額の範囲内に限定されます。そのため後順位担保権を設定する場合、先順位担保権を控除した担保余力の予測に違いが生じます。②については、普通抵当は被担保債権を抵当権から切り離して処分することはできませんが、根抵当権は、被担保債権の元本額「確定」前は債務の変更・譲渡は行えます。根抵当権は、普通抵当と違い、この「確定」の前後で性質に違いが生じます。「確定」とは担保される被担保債権の元本金額が決まることを言い、「確定」後の被担保債権元本額は増えずに、担保権の性質は普通抵当とほぼ同じになります。「確定」が生じるのは、定めた5年以内の確定期日の到来、根抵当権者又は債務者の相続開始、合併及び会社分割の際の確定請求、根抵当権設定者からの確定請求、破産・差押などの確定事由によってです。「確定」後、債務者から極度額の減額請求、極度額相当額を支払又は供託しての根抵当権消滅請求を行うことができます。普通抵当にも抵当権消滅請求の方法があります。担保権設定・確保の方法や、担保権の消滅を求める方法などについてはご相談ください。



料金のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分	3000円プラス消費税
1時間	5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円のみの場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）



●エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所（旧 菊地秀樹法律事務所）

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

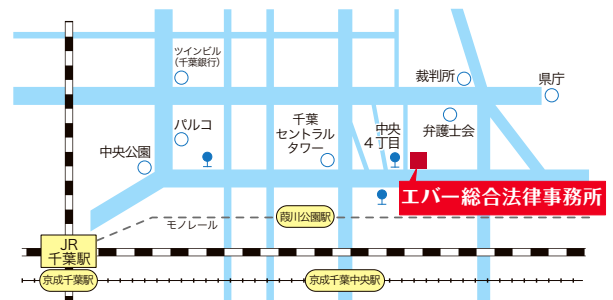
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅2番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。