

# かわらばん

～お役立ち情報～

司法書士法人 寺澤事務所

No.3

## 根抵当権の譲渡について

友人 司法書士 B 経営者 Aさん

そーかいな!  
それやつたら、登録免許税安くできる  
かもしれんで!

うん、去年済して、それからは取引  
してないねん。その時はまた融資受ける  
かもと思ってたけど、結局それつきりで。  
そう言えばまだD銀行の根抵当権外し  
てもらつてないわ。

うーん、それは難しいなあ…。  
そう言えば、今はもうD銀行とは取引  
してないんやつたつけ?

おー、新しい銀行からの融資かあ、極  
度額1億でなかなかのもんやな。  
登録免許税は…、40万か。

うちの会社、今度、C銀行から融資受  
けるから、自社ビルと土地に極度額1億  
円の根抵当権つけることになつてん。  
また登記の手続きお願いするわ。

### 【根抵当権の設定と登録免許税】

新たに根抵当権を設定する場合、登記の登録免許税及び司法書士費用は、原則、債務者側が負担します。そして、登録免許税は極度額（不動産により担保される限度となる金額の枠）の0・4%となります（本事例の場合40万円）。

**【根抵当権の譲渡】**  
取引が終了し既存の根抵当権を利用することができなくなつた場合、根抵当権の設定契約を解除するなどして、その根抵当権の登記を抹消するのが一般的です。

しかし、本事例のように、既存の根抵当権の登記（根抵当権者 D銀行）を抹消していない間に新規の取引銀行（C銀行）から融資を受ける場合、C銀行がその根抵当権を譲り受けることによりC銀行が根抵当権を利用する（C銀行へ根抵当権を移転させる）ことができます。

ただし、譲渡人と譲受人との根抵当権の譲渡契約により譲受人へ根抵当権を移転させることができるのは、元本確定前の根抵当権の場合に限りますので、注意が必要です。根抵当権の譲渡による移転登記の登録免許税は極度額の0・2%ですので、新たに根抵当権を設定する場合に比べて登録免許税を2分の1に抑えることができます（本事例の場合20万円）。

根抵当権の譲渡には、

- ①譲渡人と譲受人との根抵当権の譲渡契約
- ②それに対する不動産所有者の承諾

本事例においては、まずAさんはC銀行及びD銀行の同意を取り付ける必要があり、そのうえでC銀行とD銀行との間で根抵当権の譲渡契約を締結することになります

ご相談は当事務所まで

不動産登記

名義書換(相続・離婚による財産分与・贈与など)  
担保抹消・新築増築・建物区分・代物弁済予約

商業登記

会社設立・NPO法人設立・役員変更・定款変更  
本店移転・増資・減資・合併・分割・解散・事業承継

遺言

成年後見

債務整理  
裁判手続

債権譲渡登記  
動産譲渡登記

供託

大阪駅・梅田駅すぐ  
北新地駅・東梅田駅

どうぞお気軽に、ご相談くださいませ。

司法書士法人 寺澤事務所

代表司法書士／土地家屋調査士 寺澤 実



大阪市北区梅田1丁目1番3-1 200号

☎ 06-6344-5381

大阪駅前第3ビル12階14号

## ～あなたの会社の“株主名簿”は整備されていますか？～

親族経営による会社の多い日本の中小企業においては、株主名簿が適正に整備されていない株式会社が少なくありません。しかし、現在の株主を把握・管理するため、株式会社は会社法で定められた事項を記載した株主名簿を整備しなければならず、株主名簿の整備不良に対しては会社法第976条7項により過料の制裁があります。

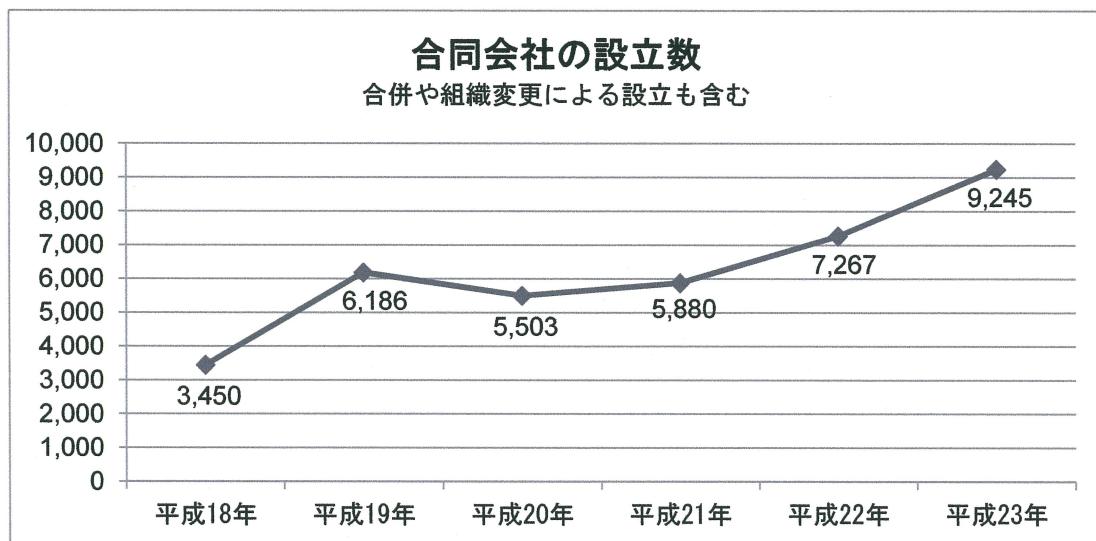
### 【株主名簿の記載事項】

1. 株主の氏名（法人の場合は名称）及び住所
2. 株主が有する株式の数（種類株式を発行しているときはその記載も）
3. 株主が株式を取得した日
4. 株券を発行しているときは株券番号
5. 株式に質権を設定した場合は、質権者の氏名（法人の場合は名称）及び住所
6. 株式に質権を設定した場合は、質権の目的である株式
7. 株式が信託財産に属する場合はその旨の表示

## 『今、合同会社に注目！』

現在の会社法で設立できる会社には、株式会社・合同会社（LCC）・合名会社・合資会社の4種類があります。

株式会社より柔軟に組織運営が可能な合同会社（LCC）の設立が、前年比約3割のペースで増加を続けています。



### 【合同会社の主な特徴】

- ・株式会社より設立費用を安く抑えることができる（公証人による定款認証が不要など）。
- ・株式会社と比較すると、定款で定めることのできる内容の自由度が大きい。
- ・合同会社の出資者である「社員」は、株式会社の株主同様、出資した額の限度でしか責任を負わない（有限責任）。
- ・合同会社の役員である「社員」には任期がない。
- ・出資比率に比例しない利益配当が可能。
- ・株式会社と異なり決算公告の義務がない。