

## NEWS LETTER

2016 11月号

不定期に発行しておりました事務所だよりを一新し、毎月、お世話になっております皆様方に情報発信を行ってまいります。

お仕事の合間にお目通し頂ければ幸いです。

掲載内容に関しましてご不明点等あれば、お気軽に当事務所までお問合せ下さい。

〒856-0828 長崎県大村市杭出津三丁目395番地7  
司法書士・土地家屋調査士・行政書士平野旅人総合事務所

代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール:nrn14982@nifty.com

# ● 建物の建築工事と登記のタイミング

住宅の建築の進捗状況と住宅ローンの融資実行のタイミングは、建築業者様や金融機関担当者様にとっては、非常に気を使うところだと思います。建物の完成から、融資実行までの登記の流れは、

建物完成 → ①建物の表題登記 → ②建物の保存登記や土地の住所変更登記 → ③担保設定登記 → 融資実行

となります。ここで、①の登記と②③の登記は連件（同日に）で提出することは出来ません。

①の登記が完了後に、②③の登記を提出することになります。

①の登記は、申請した後、早くても数日、法務局の現地調査等により遅くなると1～2週間かかることもあります。

このようなことから、建物完成から融資実行までの期間が短い場合、スケジュール管理が非常に難しくなります。

それでは、建物の工事はどの程度まで進めば、表題登記ができるのでしょうか？

法務局の正式な回答は、「登記することのできる建物は、必ずしも完成した状態にある建物であることを必要とせず床天井を具えていなくても、屋根及び周壁を有し土地に定着した1個の建造物であってその目的とする使用に適切な構成部分を具備すれば足りる。」としています。つまり、建造物はその目的とする用途に供し得る状態にまで工事が進み、社会通念上も完成した建物と準じて取引されるような段階に達していれば、登記ができるということになります。

しかし、この「社会通念」というのは、やっかいな概念です。一言で言えば、その建物の種類である「居宅」、「事務所」と言った用途によって、その建物ごとに判断されるのであって、絶対の線引きは無いということになります。

こう言ってしまいますと、では、どこまで工事が進めばいいのか？と思われるでしょう。

例としましては、**居宅であれば、居住するに必要な、トイレや台所といった設備が入った時点は一つの登記可能な目安となります。**店舗であれば、営業の用に供され得る段階か？といったところが目安となります。

建物の完成の段階はどちらかと言いますと微妙な判断となりますので、ご注意ください。



# ● ご高齢の方の財産管理と信託の活用

日本の平均寿命は2016年では83.7歳となっており、日本は世界一の長寿国です。また、核家族化により、高齢の夫婦世帯や独居高齢者世帯が増えており、このような世帯の財産管理が問題となっています。

このような高齢者の財産管理等の分野において、注目を集めていますのが、信託という制度です。

信託とは、分かりやすく言いますと「委託者が自己の財産を信頼しうる他人(受託者)に譲渡し、自己の指定した者(受益者)の利益のために管理または処分させること。」です。

これが、どのように役に立つのか、最近の当事務所での事例をもとにご説明いたします。

Aさんはお1人暮らしの高齢者で、近くに娘のBさんが居住しています。Aさんは、当面は自宅で生活したいと考えておりますが、1人で生活できなくなった場合には、老人ホーム等の施設に入りたいと考えています。そして、施設に入所する際には、自宅を売却し、その売却代金を施設での費用に当てたいと思っています。

ここで問題なのは、近い将来、施設に入る際に、Aさんの判断能力が保たれているか？ということです。

もし、Aさんが施設に入所しようとした際、判断能力が低下していれば、自宅を売却する際に成年後見等の手続を裁判所に申立てなければなりません。これは、非常に大変な手続ですし、数ヶ月の時間がかかります。

そこで、Aさんを委託者兼受益者、Bさんを受託者として、自宅及び売却後の代金を信託するという方法を取りました。これにより、Bさんは、自己の意思でAさんの自宅を売却することができ、その後、代金についてもAさんのために管理していくことができます。

不動産の登記簿には、信託を原因として、AからBへの所有権移転登記がなされますが、委託者と利益を受ける受益者が同一人物であるAであるため、贈与税や不動産取得税等の問題は発生しません。

高齢の方が所有するアパート等の資産につき、近い将来の売却等に備えて、信頼できる方へ信託して処分、管理をまかせるというケースも増えてくるかもしれません。



# ● 会社の登記に必要な書類が変わっています

会社の登記、きちんと行ってますか？

平成18年5月1日、会社法が施行され、会社に伴う法律が大きく変わりました。一番身近なところでは、株式会社において、役員の任期が取締役2年、監査役4年と定められていたものが、10年まで伸長することが可能となったことや有限会社が株式会社として存続することになったこと等でしょうか。

このような中で、散見されるのが、これまで2年に一回は必ず役員の変更(再任も含む)登記を行う必要があったものが、10年以内であれば、会社の自由に任期を決めることができるようになったことによる、登記の懈怠(忘れ)です。

2年に1回であれば、登記を行う年を覚えることもできるかもしれませんが、10年に1回のことを記憶に留めておくことは至難の業です。

最近の事例をお話させていただきます。平成17年に役員の再任(重任)登記を行った会社があり、その会社は平成18年の株主総会で、役員の任期を10年に伸長していました。本来であれば、平成17年から10年後の平成27年に役員変更登記を行う必要があるのですが、すっかり忘れていらしたようです。今年になって、会社の登記事項証明書を見た金融機関の担当者から指摘を受け、慌てて登記を行ったようです。

登記は2週間以内に行わないといけません。1年の懈怠だと、過料といいまして反則金が科せられる可能性が非常に高いです。

この会社法は改正を繰り返しており、それに伴い、登記規則等も改正されています。

役員変更登記に関しては、取締役、監査役、執行役の就任(重任は除く)につき、申請書に印鑑証明書を添付する場合を除き、「本人確認証明書」を添付しなければならなくなりました。「本人確認証明書」とは、免許証等の写しに本人が原本と相違ない旨を記載し、署名押印したものや住民票等がこれに当たります。

また、就任承諾書には、住所の記載が必要になり、議事録の記載を援用する際は、議事録に住所を記載する必要があります。

さらに、平成28年10月からは、株主総会議事録を添付する際には、株主リストを添付しなければなりません。

株主リストとは、議決権数上位10名の株主又は議決権割合が2/3に達するまでの株主を記載したものです。

会社の登記はついつい忘れがちですが、ご注意下さい。



## ● ミニ情報

### 登録免許税について

登記の依頼を頂いたお客様に請求書をご提示するのですが、そこで合計金額だけを見て、「司法書士さんは儲かるんだ」と勘違いされている方も多と思います。それは、大きな誤解です^^

登記の費用は、司法書士の報酬部分と登録免許税等の実費部分に分かれています。この登録免許税は、登記の申請の際に、法務局に支払う税金で、司法書士が預かった金額から印紙等で支払います。

登録免許税は、所有権移転、抵当権設定といった登記の目的、原因ごとにその算出方法が異なります。

例えば、土地の売買による登録免許税は、現時点では、土地の評価額に15/1000を乗じた金額です。1000万円の土地を売買より所有権移転登記する場合、15万円の登録免許税がかかります。これが土地の贈与になると20/1000を乗じることになります。

また、建物の場合は、通常20/10000を乗じますが、住宅用家屋証明書を添付できる場合は、3/1000となります。

担保権の設定の場合は、通常、債権額に4/1000を乗じますが、これにも減額できる場合があります。

司法書士の請求金額の大部分は、この登録免許税が占めております……

### 筆界未定について

土地を購入する際に、不動産屋さんが仲介に入らない場合は、注意が必要です。土地には、色んな問題を抱えたものも多数存在します。

その一つが、筆界未定地です。これは登記事項証明書を取ると、上部に「筆界未定地」と記載され、図面をとっても、その土地の範囲が区画されていません。

筆界未定地となった原因の一つは、国土調査等の際に、境界の位置が定まらなかったことが多いと思いますが、後日、筆界を確定しようにも、非常な時間、労力等を要します。このような土地は、そのままでは流通性が薄いため、購入は控えた方がよいと思われれます。



## ● コラム?...

みなさんは、クレイジージャーニーというテレビ番組をご存知ですか？

TBS系列で深夜に放送されており、世界を巡るクレイジーな旅人をスタジオに招いて、体験を語って貰ったり、同行ロケの様子をMCの



ダウンタウン松本さん、バナナマン設楽さん、小池栄子さんとトークする番組です。

その番組の中で、危険地帯ジャーナリストとして活躍されておられる丸山ゴンザレスさんと先日、一緒に食事をする機会がありました^^

坊主頭が二人いますが、ゴンザレスさんは左から二番目です。

ゴンザレスさんは、非常に人当たりのいい、丁寧な方で、面白い話を色々して頂きました。また、お会いしたいです！

**最近**、農地転用許可がおろるのが早くないですか？

これまで、翌月の末頃におろしていた許可が、翌月の半ばにはおろるようになっていました。

農地の転用許可には、4, 5年ほど前、本当にひどい目にあいましたが、最近はあまり理不尽なことがないように思います。

いい傾向が続きますように！



# ● 事務所紹介

## 事務所の概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

〔平野旅人総合事務所〕

(司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、海事代理士)

住所:長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL:0957-46-6133 FAX:3957-46-6134

フリーダイヤル:0120-786-712 メール:nrn14982@nifty.com

## 主な取扱業務

- ①不動産の売買による所有権移転登記
- ②不動産への住宅ローン等の担保権設定登記
- ③不動産の贈与、その他の原因による所有権移転登記
- ④住宅ローン完済による担保権抹消登記
- ⑤建物新築時の建物表題登記
- ⑥建物の増築、物置等の建築による建物表題変更登記
- ⑦建物の取壊しによる建物滅失登記
- ⑧地目の変更、合筆登記
- ⑧不動産売買契約書、賃貸借契約書等の各種契約書作成
- ⑩農地法の許可申請(農地以外への転用申請に必要な設計図面作成は含みません)
- ⑪太陽光発電設備設置等に伴う動産譲渡登記、債権譲渡登記
- ⑫相続手続に必要な戸籍等の収集、遺産分割協議書等の作成
- ⑬相続による不動産の名義変更、預貯金等の名義変更
- ⑭遺言書の作成サポート
- ⑮相続放棄手続に必要な書類作成、書類取得
- ⑮会社、法人の設立、役員変更、本店移転、増資等による変更
- ⑰離婚調停、訴状等の裁判所関係書類作成、簡易裁判所における訴訟代理
- ⑱成年後見、任意後見等の書類作成、後見人等への就任

