

NEWS LETTER

2017 1月号

新年明けましておめでとうございます。今年もどうぞよろしく申し上げます。

今年は酉年、「とり」から「取り込む」の意味に転じて、運氣もお客様も取り込めるということで、商売繁盛の年でもあるそうです。皆様にとりまして、本年がよい年になりますよう、ご祈念致します。

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

● 建物の床面積の算出

建物を新築した際、建築確認上の建物の床面積と登記上の床面積が相違することがたまにあります。これは、登記上の建物の床面積の算出方法と建築確認申請における算出方法が異なるためです。

登記上の建物床面積の算定は、基本的には、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てることとなります。

このルールを元に、実際の取扱は次のとおりとなっております。

- 木造の場合～柱の中心線をもって床面積を算出する。
- 石造、れんが造、コンクリート造等の場合～壁の中心線をもって算出する。
- 鉄骨造等の場合～●柱の外側が被覆されている場合は、柱の外側を結ぶ線をもって算出する。
 - 柱の両側が被覆されている場合は、柱の中心線をもって算出する。
 - 柱の外側に壁がある場合は、壁の中心線をもって算出する。
- 鉄筋コンクリート造（鉄骨コンクリート造及びコンクリートブロック造を含む）の場合～
 - 壁構造の場合は、壁（又はサッシ）の中心線をもって算出する。
 - 壁がない場合は、柱の中心線をもって算出する。
 - 壁構造の場合で、各階の壁の厚さが異なるときは、各階ごとに壁の中心線をもって算出する。

このようなルール以外に、留意すべき事項として、下記のような床面積に参入しない部分があります。

- ①天井の高さが1.5メートル未満の地階、屋階（特殊階）は床面積に参入しない。ただし、一室の一部分（または一室の面積の半分以上）が1.5メートルを超える場合は、一室全体を床面積に参入します。
- ②出窓は、その高さが1.5メートル以上あるもので、その下部が床面積と同一の高さにあるものは床面積に参入します。
- ③吹き抜け部分、ひさしの部分で周壁の設けられていない下屋部分は、床面積に参入しない。

この他に細かいルールがあります。登記上の床面積と確認済証の床面積とが相違していても間違いではありませんのでご注意ください。



● 実家の空き家対策

実家が空き家になるには、色々な要因が考えられます。所有者である居住者の死亡や所有者である居住者の認知症等による老人ホーム等への入所、その他、買い手がつかなかったり、売りにくくなったりと様々です。

この中でも、問題となるのは、①所有者の死亡と②所有者の認知症です。

①所有者が死亡され、実家が空家になった場合、選択肢として売却が考えられます。

売却するためには、まず、名義を相続人に変更する必要がありますが、ここで、所有者の方が遺言書を残しておかなければ、売却までに相続人全員の印鑑が必要となります。

遺言書により、実家を承継される方を指定してあれば、他の相続人の方の印鑑は不要です。

もし、実家等の相続について、相続人間でトラブルが予見できる場合は、**遺言書を作成しておいた方がよい**と思います。

次に②の所有者の方が認知症になった場合を考えます。この場合、もし実家を売却しようにも、そのままでは売却することはできません。事前に何も措置を講じていない場合は、裁判所に成年後見人の選任を申立、その成年後見人から売却する必要があります。しかし、この手続は、期間や労力がかり簡単ではありません。

それでは、どういう方法が考えられるのでしょうか。**お元気なうちに信託契約を締結することをお勧め**します。信託契約により、実家の管理、処分権限を信頼ある方に移転しておくことで、もし、将来、認知症になられたとしても、その管理処分を託された方のご判断で、売却が可能となります。

また、その実家から得られる権利の帰属先を、元の所有者の方にしておけば、贈与税の心配もありません。

このように、将来発生するリスクに対して事前にできる有効的な対策としましては、遺言書の作成と信託契約の締結が考えられます。遺言書を作成する方は、最近、少しずつ増えてきている気がしますが、信託契約は、まだまだ、認知されていないようです。詳しくは、ご相談下さい、



● 相続された普通預金債権等

遺言書を作成していない状態で相続が発生しますと、不動産であれば、遺産分割協議を行い、特定の方の名義に変更する、または、法定の相続割合にそって、共有名義とすることが考えられます。

不動産を共有にすると、その後、売却等の処分を行う際に、共有者全員の印鑑が必要になり、処分が円滑にいかないケースも予想されます。そのため、不動産はできれば単独で相続したいものです。

不動産を単独で相続するために、預貯金等で調整することがよく行なわれていますが、これまで、「普通預金等については、相続と同時に、当然に相続分に応じて分割される」という裁判所の判断がありました。

これは、どういうことかと言うと、亡くなった方の普通預金等については、遺産分割の対象ではなく、相続人は自分の相続分の払戻しを他の相続人の同意等なくても請求できるというものです。

実際のところ、銀行は、相続人全員の印鑑がないと、払い戻しには応じていませんが、訴訟を提起すれば、払戻しには応じざるを得ない状況でした。しかし、このような取扱いは、預貯金のもつ相続人間の調整機能等を考慮しておらず、実務的にも問題が多かったようです。

こうした事情からか、昨年、平成28年12月19日、最高裁判所大法廷にて、「共同相続された普通預金債権、通常貯金債権及び定期貯金債権は、いずれも、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となるものと解するのが相当である。」とする判断がなされ、これまでの判例が変更されました。

実務的には、普通預金債権も含んだ内容にて、遺産分割協議を行っていましたが、裁判所の判断もそれを認めたこととなります。

次に債務の話をしてしたいと思います。相続財産の中に債務(借金)がある場合は、遺産分割協議で、特定の相続人だけが、それを引き継ぐような合意が債権者に有効でしょうか？答えはNoです。相続人の中で、そういう協議を行っても債権者に対しては、それを主張できず、**相続人全員が債務を負担することとなります。**ですから、遺産分割協議の中で、1人が、プラスの財産も借金も承継する旨の合意が成立しても、借金は、全員(プラスの財産を承継しない方も)が支払う義務があります。注意が必要です。



● ミニ情報

古い担保権(休眠担保)の抹消

不動産の登記事項証明書を見ていると、たまに明治や大正、昭和初期の日付で設定された抵当権等の担保権がついていることがあります。このような担保権は、ほぼ実行され競売等の恐れがないにも関わらず、金融機関から融資を受け、担保権設定するに際し、第一順位の担保権を設定したい金融機関に対しては障害となる場合があります。

それでは、このような、抵当権者が存在するのにかさえ判然としない抵当権を抹消する方法は、どのような方法があるのでしょうか。

一番、利用されているのは、不動産登記法70条3項の規定によって、抹消する方法です。これは、①登記義務者(抵当権者)が行方不明であること、②被担保債権の弁済期から20年を経過していること、③申請書に、②の期間経過後に債権、利息および債務の不履行によって生じた損害の全額を供託したことを証する情報を添付すること、により抹消する方法です。

これにより、抵当権者の印鑑等は不要となり、その不動産の所有者だけで担保抹消が可能となります。しかし、いくつか注意する点があります。抵当権者の相続人が判明している場合は、上記①に該当しません。被担保債権が、お金ではなく、米等の現物の場合は、利用できません。また、比較的新しく、被担保債権の額が大きい場合は、供託する金額も大きくなるため、訴訟等の手続の方が安価な場合もあります。

離婚に伴う不動産の名義変更

私の事務所にも、時々離婚の相談にこられます。離婚は、夫婦が納得して離婚届を提出すれば、それで成立しますが、夫婦共有の不動産をお持ちの場合は、注意が必要です。離婚に伴い、夫婦共有の自宅を、家に住み続ける妻が取得するという夫婦間の合意が出来たとします。この場合、不動産の名義を「財産分与」を原因として妻に変更することが可能です。しかし、住宅ローンが残っていると、夫と妻が連帯債務者となっている場合がほとんどだと思います。夫は、不動産の所有権を妻に渡す代わりに、債務者からも外して欲しいと考えます。しかし、債務者を妻1人にするためには、金融機関の協力が必要になります。

つまり、金融機関が承諾をしない限りは、不動産の所有権を妻に渡しても、債務の支払義務は残ることになります。



● コラム?...

日本の100名城の本をご存知ですか？日本各地のお城100箇所の説明と、訪問した際にスタンプを押すことができる本です。

100箇所全部を回ると、認定か何かもらえるようです。



私も西日本を中心に30くらいは回っているのですが、まだまだ道半ばといったところ
です。

先日、小倉城に行く機会があり、いざ、スタンプを貰おうとしたところ、……

何と、こんな立派なお城なのに、100名城には、入っていないことが判明しました。

100名城、制覇は、まだまだ先のようです。

司法書士、土地家屋調査士を開業し、昨年で10年が経過しました。

今年は11年目、何か、新しいことに挑戦したいと思いつつも、
つつい、忙しさを理由に時間だけが過ぎてしまいます。

皆さまは、いかがですか？



● 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

