

NEWS LETTER

2017 5月号

5月といえば、ゴールデンウィーク！

皆さまは、いかがお過ごしだったでしょうか？

すでに夏の気配すら感じられるこのごろ、体調を崩さぬようお気をつけ下さい。

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

● 違法な建物は登記ができるのか？

他人の土地に勝手に建てた建物や、農地に許可を取らずに建てた建物、道路や里道、河川敷きに建てた建物、建築確認済書を取っていない建物などの違法な建物について、登記ができるのでしょうか？

これは、建物の要件（定着性、構造的性、外気分断性、用途性など）を備えている場合、その所有者は、例え違法な建築物でも建物表題登記ができます。

建物の表題登記を申請する際、建物の所有者がその土地の利用権源を保持しているのか否かについて、不動産登記法上、審査することとはなっていません。そのため、法務局は、例え建物所有者が、その土地を利用する権源が無くても、表題登記を拒否できないのです。

また、法律上、農地に家等を建築する場合、転用許可をとる必要がありますが、建物表題登記の際に、転用許可の有無を審査することとはなっていません。そのため、例え、農地法上の許可が無い違法な建築でも、登記が可能です。

道路や里道、河川敷き等に違法に建築された建物について、土地の地番が付されていない土地でも、最も近傍の土地地番を（〇〇市△△町1番地先）の要領で記載することにより登記することができます。

つまり、他人の土地や公の土地に勝手に家を建てても、本来、建物を建ててはいけない農地に許可を取らずに家を建てても、登記は可能なのです。

それでは、建物自体に問題がある場合はどうでしょうか？

建物建築の際に必要な建築確認を行っていないような建物についても、建物の要件を満たしていれば登記は可能です。建物の表題登記には、所有権を証明する資料として、基本的には建築確認済書を添付しますが、必ずしも建築確認済書が必要というわけではありません（確認申請が不要な場所もあります）。

他の資料で、所有権を証明できれば、他の資料でも構いません。

建築確認済書以外の資料、例えば、市町村の調査済証明等を発行して貰い、所有権の証明資料とすることができます。

ただし、このような建物は、その建物の所有者自体が誰になるのか、資金の出所等を十分に調査することが必要です。



● 権利証(登記識別情報)を紛失した場合

不動産の決済には、売主様の権利証(登記識別情報)、印鑑証明書、実印、ご本人確認資料が必要です。

それでは、この権利証(登記識別情報)を紛失した場合、どういう手順で決済を進めることになるのでしょうか。

不動産登記を申請するに際し、登記義務者が登記識別情報(登記済証)を添付すべき場合にその添付ができない場合には、原則として事前通知(不登法23条1項)により、当該登記が登記義務者の真意に基づきなされたものであることの確認がされます。

しかし、当該申請が登記の申請の代理を業とできる資格者代理人によってなされる場合に、当該代理人が本人確認情報を作成し、登記官がその内容を相当と認める場合には、事前通知制度は省略できます(不登法23条4項1号)。

事前通知による場合は、登記が申請された後、法務局から売主に対し書面が送られ、その書面に売主が署名、実印を押印し、それを法務局に提出してはじめて登記がなされることとなります(期限内に申し出がなければ却下)ので、登記を前提にお金動く決済の場合は、事前通知制度によることはまずありません。一方、本人確認情報を提供して登記を申請した場合には、登記官がその内容を相当と認める場合には、すぐに登記がなされることとなりますので、上記のようなケースでは本人確認情報を提供して登記を申請することとなります。司法書士は、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認して本人確認情報を作成しますが、司法書士が申請人の氏名を知らず、または当該申請人と面識がないときは、当該申請人より本人確認資料の提示を受け
る必要があります。この提示を受けるべき書類については、不動産登記規則72条2項各号に限定的に列挙されており、実務上「1号書類」「2号書類」「3号書類」と呼ばれています。その内容は、次のとおりとなっています。

■ 1号書類(公的証明書且つ写真が貼付されたもの。1点以上の提示が必要。)

・運転免許証 ・個人番号カード ・旅券(パスポート) ・在留カード ・特別永住者証明書 ・運転経歴証明書

■ 2号書類(氏名、住所、生年月日の記載が必要。2点以上の提示が必要。)

・国民健康保険の被保険者証 ・健康保険の被保険者証 ・後期高齢者医療の被保険者証 ・介護保険の被保険者証 等

■ 3号書類(1号書類がなく、2号書類が1点しかない場合に提示を求める。)

・官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに準ずるものであって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもの。・印鑑証明書 ⇒ ×(認められない) ・住民票 ⇒ △(認められにくい)

● 信託と後見

不動産等を売却するには、前項でご説明した権利証や印鑑証明書等が必要ですが、その前提として、その売主様に不動産の売却を判断する能力があることが絶対の条件です。痴呆等により、判断能力を欠く場合は、当然ながら不動産の売却はできません。仮に、奥さんや子供さん全員が承諾していても、ご本人の財産を処分することはできないのです。

痴呆等で判断能力を欠く状況の方の不動産を売買するためには、成年後見制度による後見人を選任し、後見人から売却するか、判断能力が低下する前に、任意後見契約を結び、任意後見人から売却をするか、事前に信託契約を結び、その不動産の管理処分する権限を受託者に移転させ、信託契約の受託者から売却するしかありません。

任意後見、信託とも、ご本人が痴呆等の状況になる前に、契約をしておく必要がありますが、「いざとなったら、成年後見制度を利用するので、事前に準備はしておく必要はない」とお考えの方もいらっしゃると思います。

そこで、成年後見、任意後見、信託の比較をしていきたいと思います。

まず、大きな違いは、管理する財産を積極的に運用できるかどうか、合理的な理由のない換価処分ができるかどうかです。成年後見、任意後見は管理する財産を積極的に運用することはできませんし、金銭的に困っていないのに不動産を売却したりといった換価処分ができにくいのです。一方、**信託の場合、受託者の責任と判断において、受益者のために信託目的の範囲内で自由な処分、運用が可能です。**

次にそれぞれの業務の監督ですが、成年後見人は家庭裁判所の監督を受けますし、必要があれば後見監督人が選任されます。任意後見人も任意後見監督人、家庭裁判所の監督を受けます。信託では、契約上、任意に設定することになります。

また、それぞれの報酬ですが、成年後見人は家庭裁判所に申立を行うことにより、報酬がもらえます。任意後見人、信託の場合、報酬は契約時に自由に定めることができます。

それぞれの選任ですが、成年後見人は、誰が選任されるかは、裁判所の判断ですので、候補者が選任されるとは限りません。任意後見人、信託は、ご本人がお願いしたい人と契約が可能です。どの方法を取るべきか、よく検討の必要がございます。



pixta.jp - 25637481

● ミニ情報

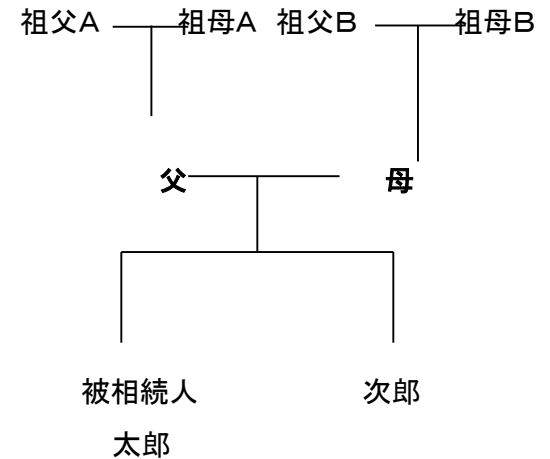
相続放棄と尊属

例えば、太郎が死亡した場合、太郎に妻、子供がいなければ、尊属である父、母が相続人になります。それでは、父、母が相続放棄をした場合、どうなるでしょうか？

この場合、さらに尊属である祖父A、祖母A、祖父B、祖母Bの4人が相続人になります。
第二順位の相続人である尊属が相続放棄をした場合、さらに上の尊属にさかのぼることになります。

第二順位の相続人が全員、相続放棄をするか、死亡していない限りは、第三順位の相続人である兄弟姉妹(右図では、次郎)には相続権は移りません。

多い事例ではありませんが、相続人が若くして死亡した場合に発生することがあります。



株式会社と合同会社の違い

会社の設立を検討される場合、株式会社か合同会社を検討されることが多いと思います。

大きな違いの一つは、社会的な認知度の差があると思います。株式会社と違って、合同会社はまだ認知度が低いのが現状です。その一方で、株式会社は役員の任期がありますが、合同会社の役員には任期がありませんので、定期的に登記を行う必要がありません。

また、株式会社は法律上、決算公告が必要ですが、合同会社は不要です。

設立の費用は、株式会社では、定款の印紙代4万円(電子定款の場合不要)、定款認証費用約5万円、設立登記費用15万円がかかります。合同会社では、定款の印紙代4万円(電子定款の場合不要)、設立登記費用6万円がかかります。合同会社の方がお安く設立できます。



● コラム?...

私の趣味は、お城や神社仏閣を見て回ることです。



城郭が残っている訳ではありませんが、
散歩するには、よい感じです。

100名城スタンプを集めるために、あちこち、足をのぼしておりますが、
先日は、原城に行ってきました。 原城は100名城ではありません。
幼少の頃に行ったきりでしたが、大村からはかなり遠いことにびっくりです！



連休も終わりました。仕事モードで頑張ります
お問合せは、いつでもお気軽にお電話下さい^^



● 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

