

NEWS LETTER

2017 8月号

8月といえば、夏の高校野球でしょうか。今年の長崎県の代表は、波佐見高校です。どこと対戦するのか今から楽しみです。さて、甲子園での長崎県代表の戦績ですが、春は平成19年の清峰高校の準優勝、平成21年の優勝がありますが、夏の甲子園は、ベスト4が最高で、一番最近では、平成19年の長崎日大高校のベスト4のようです。波佐見高校には、ベスト4を超える活躍を期待しております。

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

● 信託の基本①

最近、よく耳にする信託という制度、新しくできた制度ではありません。もともと、明治初期に制定された旧民法の時代からある制度です。どういう制度かと言いますと、ある方（委託者）が自分の財産を信頼できる受託者に帰属させ、受益者のためにその財産を管理処分させる制度です。その歴史は古く、中世ヨーロッパの十字軍であると言われていたようです。十字軍として遠征に出向く兵士を委託者、その兵士が最も信頼する友人を受託者、そして出征する兵士の家族を受益者として、兵士はその所有する財産の名義を友人に預け、その財産を友人の責任をもって適切に管理・運用してもらい、そこから発生する収益を兵士の家族に渡すことを約束して、兵士は安心して遠征に出向くことができた、というものです。

このように、高度の信頼関係によって成り立つ信託契約ですが、大正時代、悪徳業者により、信託という名目で一般市民から財産を集めてこれを横領・着服するといった犯罪が頻発したことで、規制がなされ、特別な許可を受けた信託会社以外には、信託の受託者となることを認めない方向で、信託法、信託業法が整備されたのです。

これにより、日本では、信託といえば信託会社が行う商事信託を指すものとして、一般の方にはなじみのない制度となっていました。その後、信託法が改正され、商事信託ではない、家族で行う信託（いわゆる民事信託や家族信託）の制度の活用が広がったのです。

ところで、日本において圧倒的に多いのは、委託者＝受益者となる自益信託です。

例えば、アパートを所有されているAさんがいらっしゃるとします。Aさんが元気なうちは、このアパートにかかる管理や処分は自己の判断で可能ですが、もし、認知症等により自己で判断できなくなった場合は、そのままではアパートを管理処分することができなくなります。

こうなると、後見人を選任し、後見人から手続きを進めるしかありませんが、認知症になる前にAさんが考えていたアパートの管理処分方法とは、違う結果になるかもしれません。

そこで、Aさんが元気なうちに、信頼できる息子（Bさん）を受託者として、アパートを信託し、管理処分の権限を与え、Aさん存命のうち、Aさんを収益を受け取る人（受益者）とする契約を結ぶような場合が自益信託です。このように、委託者＝受益者とすることで、贈与税や不動産取得税といった税金は課税されません。（続きは次回へ）



● 建物の登記能力

一般的に母屋と別棟となっている物置、便所、浴室、車庫等は主たる建物である母屋に付属する附属建物とされることが多いと思います。そして、これらの建物は、母屋と同一の敷地又は近接した敷地に建てられていて、構造的にも母屋と比較にならないほど小さく、母屋と別棟であっても母屋の居住の効用を助けるために存在するものであるから、母屋と一体となって利用され、取引されるのが通常です。したがって、この場合には、物置、便所、浴室、車庫等だけを独立の1個の建物とみなされることはありません。しかし、このことは、主たる建物としての母屋の存在を前提としていますので、母屋が存在せず、物置、便所、浴室、車庫等が、ぽつんと1棟、建っている場合は、この建物を主たる建物として登記することが可能な場合もあります。

例えば、母屋の附属建物として、3.3㎡の物置があり、この母屋を取壊し、物置だけが残ったとします。物置を主たる建物として表題部の変更登記を行うか、一旦、建物滅失登記を行うかは、残った建物の利用状況や所有者の意思によります。

物置が建物としては、物理的に残ったとしても、母屋が取壊されたことにより、物置としても利用せず、放置するような場合は、全体を滅失登記するべきでしょうし、物置単独で利用するような場合は、建物表題部変更登記により、附属建物である物置を主たる建物へ変更することも可能です。

このように建物が登記できるか、できないかという登記能力を備えているかの判断は、土地に対する「定着性」や外気分断性といった物理的な要件だけでなく、その用途性を考慮する必要があります。

登記できるか判断が難しいものとして、先例には、次のようなものがあります。

登記が認められないもの～

- ・ キャンピングハウス（定着性が不十分な場合）
- ・ 住宅展示場のモデルハウス
（展示目的が終われば取り壊すことが予定されているもの）
- ・ 工事現場に設置された作業員宿舎
- ・ ビニールハウス

このように、建物が登記できるかは、判断が分かれる場面が多いので、事前にご相談下さい。



● 遺言書の必要性

遺言書の話をする、「縁起でもない。うちの子供たちは仲がいいからもめることはない」、「生前に名義を代えておけば大丈夫」、「財産は無いから大丈夫」といったことをよく聞きます。

しかし、遺言書を書いておかなかったばかりに、後から大変な事態になったということは、身近によくあります。

それでは、なぜ、遺言は必要なのでしょう。まず、相続が発生した場合の手続をスムーズに進めることができる点にあります。遺言書がない場合、その方の財産は、法定相続人が共有する形となるため、それをどのように分けるかは、相続人全員で協議する必要があります。この協議は相続人全員による合意がないと効力を発生しないため、一人でも反対すると手続を進めることができなくなります。遺言書があれば、相続人が協議することなく、遺言書の内容のとおり名義変更等が可能です。子供さんがいない方は特に注意が必要です。子供さんがいない方で、ご両親等も亡くなっている場合は、相続人は、配偶者と兄弟姉妹になります。この兄弟姉妹と協議することは、残された方にとってかなり負担となります。残された方のためにも遺言を作成する必要性があります。

次に生前に財産を移しておけば大丈夫と思っていらっしゃる方へのお話ですが、財産を生前に無くしてしまう危険性も考えられます。シェイクスピアの「リア王」という悲劇をご存知の方も多いと思いますが、これは、生前、財産と権力の全てを娘二人に譲った国王が、財産、権力を失った途端、娘ふたりから冷遇され、城から追い出される話です。皆様のご家庭では、こういうことはないかと思いますが、やはり、全ての財産を生前に譲ってしまい、無一文になることは避けるべきです。そうであると、財産を亡くなるまで持ち続けることとなりますので、死後の財産の行方をはっきりしておいてあげる方が、相続人間の争いを少なくします。ここに遺言書の必要性があります。

また、遺言は法定相続に優る点もあります。もし、遺言書がなければ、遺産の帰属は、法律に定められた法定相続の割合になります。しかし、生前、面倒を看てくれた子どもに多く残したい等の思いがある場合、これを実現するためには、遺言書を作っておく必要があります。

遺留分の問題がありますが、例えば特定の相続人に多くの遺産を残す内容の遺言も当然に有効です。

まだまだ、遺言を作成される方は少ないですが、トラブル予防のためにもご検討下さい。



● ミニ情報

動産譲渡登記

動産とは、不動産以外の物です。例えば、商品である家電や家具、家畜等も動産になります。不動産を担保に融資を受けることは多いと思いますが、これは不動産を担保に入れた際の公示制度である不動産の登記制度がしっかりと機能しているからだと思います。

その一方で、動産は、世の中に無数に存在し、それが誰の物か、誰の担保に入っているのかといったことが分かりにくく、担保にとる場面は少ないと思います。

そのような中で、活用されているのが、動産譲渡登記制度です。

太陽光パネルに設置に関して、この太陽光設備一式を動産譲渡として、担保に入れるケースが多いと思いますが、これは別に太陽光設備だけに留まるものではありません。

例えば、牛や豚といった家畜や、倉庫に保管してある商品等を担保に設定することも可能です。ただし、この登記は、法人がする動産の譲渡に限定されているので、個人の方の動産に登記することはできませんので、注意が必要です。

家督相続による所有権の移転

何十年も前に亡くなった方の不動産を名義変更する場合、現在の民法ではなく、旧法で手続きを進める必要がある場合があります。昭和22年5月2日までに、名義人の方が亡くなっている場合、旧法が適用されます。その名義人の方が戸主の場合、家督相続により、新しく家督を継がれる方が全ての財産を承継します。ですから、家督相続が発生している場合は、現行とは違い遺産分割協議等は必要ありません。ただし、家督相続は、死亡だけではなく、隠居等によっても発生します。この場合、隠居後に取得した財産は、家督相続により名義を変更できませんので、遺産相続の手続きが必要になります。



● コラム?...

先月は、百名城スタンプの更新がなかったので、久しぶりに行ってきた佐世保のパールシーの写真を載せています。



娘を海きららに連れて行った際に、遊覧船にも乗ってきました。

天気はあまりよくありませんが、いい船旅でした！



8月です。

暑さはしばらく続きそうです...

がんばりましょう^^

● 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

