

## NEWS LETTER

2017 9月号

9月といえば、秋分の日。暑い日が続きますが、だんだんと過ごしやすくなってきました。秋分の日、昼と夜の長さが同じになり、太陽が真東から昇って真西に沈みます。仏教の世界では、西方浄土、極楽は西にあるとされていて、真西に太陽が沈む秋分の日、仏様にお祈りをする日にあたるそうです。

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

## ● 信託の基本②



(前回からの続き)

アパート等の資産を所有する父（委託者）が、息子を受託者として、アパート等を信託財産とする信託契約を締結し、管理処分の権限を与え、父、存命のうち、アパートからの収益を受け取る人（受益者）を自己（父）とする内容にします。

**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ず、もし、将来的に 父 が弱って、判断能力が低下した場合でも、受託者である息子が、自己の判断で、アパート等を売却することも可能となります。

また、信託契約の終了事由を、委託者の死亡にしておき、残余財産の帰属先を 息子にしておくことで、信託財産であるアパート等の承継先を、息子と決めておくことも可能です。

これにより、信託契約に遺言書の代替機能をもたせることもできます。

もし、父 が信託契約を行わず、また、遺言書等も作成しなかった場合、父の判断能力の低下により、アパート等の売却を行う際、成年後見人の選任を裁判所に申立てなければならず、父 が死亡後は、アパートの承継につき、相続人全員での遺産分割協議が必要になります。信託契約だけで、全ての事象に対応できる訳ではありませんが、非常に幅広いニーズに対応が可能です。

## ● 差押や仮差押のついた物件

不動産を購入しようとする際に、国や県、市等の差押が入った物件を目にすることもあると思います。

これは、国税や地方税等を滞納した場合に、徴収職員が国税徴収法等に基づいて差押登記を行ったものです。

この滞納処分による差押は、徴収職員が滞納者に対して「差押書」を送達して行い、差押の登記をすることになっています。

差押後は、滞納者は当該不動産を処分することは禁止されますが、この禁止は相対的であり、当事者間では売買等も有効ですので、差押登記がついたまま、所有権移転登記を行うことも可能です。しかし、滞納が解消されなければ、差押の後、公売、配当手続に進みますので、新所有者は、所有権を失うことになります。

この差押登記を抹消するには、どうすればよいでしょうか。簡単に言えば、国税等の滞納が解消される必要があります。滞納国税等の一部を納付して、差押の解除を求める場合は、差押の財産の価格が、差押国税等の額と比較して著しく超過する場合、解除も可能です。この滞納処分による差押登記の抹消登記は、徴収職員が抹消登記を行うこととなります。

次に裁判所による「強制競売開始決定」や「競売開始決定」による差押登記がなされた場合ですが、この場合は、裁判所の強制執行手続が始まったことを意味します。「強制競売開始決定」は、強制競売といわれるもので、まず債権者が判決等の債務名義を取得し、その債務名義に基づき裁判所に申立てるものです。一方の「競売開始決定」は、不動産競売と言われるもので、抵当権等の担保権を有するものが、その被担保債権を回収するために、裁判所に申立てるものです。両手続とも、このままでは、競売となり、買受人が決まれば、その買受人が所有権を取得することになります。仮に、この差押がついたまま、所有権移転登記を行っても、競売の買受人には対抗できませんので、所有権を失うこととなります。この差押を消すためには、債権者と折衝して、裁判所への申立を取り下げてもらう必要があります。また、この取下げは、買受の申出があるまで可能です。買受の申出がなされた後、代金納入までの間に取下げる場合は、最高買受申出人及び次順位買受申出人の同意を得る必要があります。代金納入後は、取下げの予知はありません。

最後に仮差押ですが、これは、債権者が不動産所有者に対し、金銭債権を有しており、かつ、その債権の保全を図るため必要がある場合、裁判所へ仮差押命令の申立を行うことで、登記がなされます。この登記を抹消するには、債権者が取下げるか、債務者が、仮差押解放金を供託するか、保全異議の申立や保全命令取消しの申立を裁判所に行う必要があります。

# ● 外国人の不動産売買

不動産の売買を行う場合、登記を行い、名義を変更する必要があります。所有権移転登記には、通常、買主であれば、住民票、売主であれば、登記識別情報(権利証)と印鑑証明書が必要です。それでは、当事者が外国人の場合はどういう書類を準備するのでしょうか。

まず、外国人の住民票については、「中長期在留者」や「特別永住者」など、日本に在留できる一定の資格を有する外国人であれば、日本人と同様、住民票を取得できます。しかし、日本に在留できる一定の資格のない外国人や海外に居住する外国人については、その国の官公署で発行する住所を証する書面を入手してもらい対応します。しかし、その場合の問題点として、それが本当に住所を証明するものであるかの判断や翻訳を必要とすることなどを考えると、かなりの時間と手間がかかります。

そこで登記先例では、その国の公証人の認証のある住所に関する宣誓供述書であれば、所有権移転の際の住所証明書の代替になり得るとされていますので、あらかじめ依頼者から本国の住所を聞いておき、これを宣誓供述書の形式にして、それにその国の所属公証人の認証を得て、住所を証する書面とすることができます。また、その宣誓供述書は在日の当該大使館で認証された宣誓供述書でも住所を証する書面とすることができますので、あらかじめ当該大使館に問い合わせ、その発行の可否を確認しておくといでしょう。

次に印鑑証明書ですが、在日の外国人であれば、日本人と同様、印鑑証明書を取得することができます。しかし、海外に居住している日本人の場合や、海外に居住する外国人の場合には、そのほとんどが印鑑登録をしていないと思います。

そこで、日本人の場合にはその現地の海外にある日本の大使館(または領事館)でサイン証明書を取得します。登記委任状と一緒にサイン証明書を合綴し、認証文を付与してもらいます。

外国人の場合には、その外国人が来日していれば、当該外国在日大使館でサイン証明書を発行してくれるところが多いので、それで替えることができます。しかし、そのサイン証明書と司法書士に依頼する登記委任状に署名するサインとの同一性の識別の観点から、事前に司法書士に登記委任状を作成してもらい、それを当該外国人売主に交付し、その外国人売主がこれに当該国の在日大使館において認証を受けることにより、それぞれ印鑑証明書の代替とすることができます。



## ● ミニ情報

### 債権譲渡登記

債権とは、例えば、貸金を返還請求できる権利や売った商品の代金を請求できる権利といったものです。法人が有する債権は、譲渡に伴い登記を行うことができます。

例えば、ある法人が有する継続的に発生する売掛金債権につき、その債権を譲渡担保として、融資を受ける際に、それを登記により公示することが可能です。

通常の債権譲渡には、債務者や第三者へ対抗するために、確定日付通知、確定日付承諾が必要ですが、この債権譲渡登記を行っていれば、登記したことの登記事項証明書を交付することで債務者へ対抗することができますし、第三者へは登記により対抗要件となります。

A社は売掛金の債権者B社に融資を行い、売掛金を譲渡担保して債権譲渡登記を行ったとします。債権譲渡を受けたA社は売掛金の債権者B社が、返済を怠った場合、売掛金の債務者へ直接、売掛金をB社ではなくA社に支払うよう請求することができるのです。



### 附属建物新築登記と新築による表題登記

既存の建物の登記がある場合、新たな建物を、既存の建物の附属として追加することができます。

この場合、登記手続きとしては、附属建物新築による表題変更登記のみになります。既存の建物に抵当権が設定されている場合、当然に抵当権が設定された登記簿にそのまま、附属建物を書き込まれますので、附属建物にも抵当権の効果が及びます。

一方、新たな建物を、別個の建物として登記する場合は、建物の表題登記、建物の保存登記、そして、新しい建物への抵当権の追加設定登記を行う必要があります。

登記経済的には、附属として登記した方が、安くなると考えられますが、その新しい建物が、附属としての要件を満たしているのか、また、既存の建物と、将来的に同時に処分されていくものなのか、等の検討が必要になります。



pixta.jp - 7011761

## ● コラム?...

先月は、百名城スタンプの更新のため、福岡県の大野城に行ってきました。山の中にあり、それらしいものは全く残っていません。



なんでも、飛鳥時代に大和朝廷によって築城された、最古の山城だそうです。「白村江の戦い」で唐・新羅の連合軍に大敗を喫した倭国が大宰府防衛を目的として築いた城であると考えられているそうです。



9月に入りました。

早いもので、今年も残り3分の1となりました。

やり残しが内容に計画立ててで行きたいものです！

# ● 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
- ⑯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

