

## NEWS LETTER

2017 11月号

11月17日は、「将棋の日」だそうです。江戸時代、将軍の御前で(将軍の前で)、年に1度行われていた対局を「御城将棋」といい、これが旧暦の11月17日に行われていたのが由来として、将棋連盟は新暦(現在のカレンダー)の11月17日を「将棋の日」としたそうです。藤井聡太四段の活躍などで、注目を集める将棋ですが、殆どの方が、一度は楽しんだことがあるのではないのでしょうか。

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④

今回は、空家となる自宅を確実に売却したい場合の事例をご紹介します。

太郎さん（80歳）は、一人娘の花子さんと離れて一人で暮らしていましたが、だんだんと火の始末や食生活の管理等、独居生活に不安が生じてきました。そこで、先日、太郎さんは老人ホームに入所し、自宅は空家になりました。

空家になった自宅には、花子さんも住まないで、花子さんは、太郎の施設利用料を確保するために売却したいと考えています。しかしながら、すぐに売却するには、太郎さんの心情や家財の整理等の問題から難しく、売却までに数年はかかると思われます。太郎さんは、物忘れがひどくなっており、数年後に売却をするに際し、判断能力が低下し、売却に支障が出ることを危惧しています。という事例です。

このような高齢者名義の空家に関する問題は増えてくるとは思われますが、家族信託は、有効な解決方法となり得ます。

太郎さんは、娘 花子さんとの間で、委託者兼受益者を太郎、受託者を花子として、自宅不動産を信託財産とする信託契約を締結します。これにより、花子さんは、父の判断能力の低下を気にすることなく、自己の判断で自宅を売却することができます。

自宅を売却後は、信託契約を終了させるか、金銭を信託財産として、そのまま継続させるか、二つのパターンが考えられます。本事例であれば、花子は一人娘ですので、自宅売却後に終了させてもよいと思いますし、老後の不測の事態に対応できるように花子が自宅売却後の金銭を管理していくように、信託契約を継続させてもよいと思います。

また、仮に不動産売却前に、太郎さんが亡くなった場合でも、あらかじめ信託契約において定めることで、受託者である「花子」名義のまま売却することも可能です。



# ● 仮登記と農地法の許可

農地を購入する場合、農地として利用する場合は農地法第3条の許可、宅地等へ転用して利用する場合は農地法第5条の許可が必要です。

この許可申請は、毎月決められた日までに（大村市は毎月14日）、農業委員会に提出しなければなりません、この許可を取得する前に、代金が動く場合は、所有権移転の仮登記を行うことがあります。

仮登記とは、本登記をなすべき実質的又は形式的要件が具備しない場合に、後日なされる本登記の順位を確保しておくためになされる予備的な登記です。

仮登記には、大きく分けて、1号仮登記と2号仮登記に分類できます。1号仮登記は、実質的な権利変動があるが、権利証が添付できない等の形式的な条件不備の場合です。

2号仮登記は、更に二つに分けることができ、将来権利変動を生じさせる請求権が発生した場合（売買予約等）の請求権保全の仮登記と登記すべき権利変動が停止条件又は解除条件等の場合の条件付権利の仮登記です。

さて、農地法の許可を条件として、農地を売買した場合、条件付所有権移転仮登記を行うことができます。

この条件は、「農地法第3条の許可」や「農地法第5条の許可」等となるのですが、例えば、当初は、農地のまま利用しようと思いき、農地法第3条の許可を条件とする所有権移転仮登記を行っている場合に、予定がかわり、自宅を建築するために宅地への転用を伴う農地法第5条の許可をとった場合、仮登記の原因の更正等が必要なのでしょうか。

この場合、仮登記の条件を更正することなく、農地法第5条の許可で本登記が可能です。

農地法第3条、第5条の許可は、いずれも公益上の要請に基づく農地の所有権移転の制限であって、同一の趣旨に基づくもので、3条でも5条でも所有権移転の効力が生じることにはかわりはないので、3条であろうと5条であろうと、仮登記の本登記は可能なのです。

当然に、逆の場合、農地法第5条の許可を条件とする仮登記の本登記に際し、農地法第3条の許可を添付する場合でも本登記は可能です。



# ● 住宅用家屋証明書の取得

居住用の住宅用家屋を新築、購入した場合の所有権保存や所有権移転、抵当権設定登記にかかる登録免許税は、住宅用家屋証明書を添付することで、安くなります。新築の場合は、ほぼ、証明を取得して登記を行うのですが、よく誤解されているケースが、中古建物の売買の場合です。

中古建物の購入にあたって、住宅用家屋証明書を取得できる条件は、①自己の居住の用に供する建物であること、②建物の床面積が50㎡以上であること、③取得日以前20年以内に建築された家屋であること(ただし、家屋の構造が、石造、煉瓦造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の場合は、25年以内)です。

ここで、よくある誤解の一つ目です。住所を新居に移転しないと住宅用家屋証明書を取得できないのか？答えは、Noです。

住所を新居に移転しなくても、住宅用家屋証明を取得することは可能です。ただ、登記の際に新居に移転できない理由(仕事、学校等)、移転させる予定日を申立書などで補足する必要があります。

次に二つ目の誤解です。新築から20年(一部の構造であれば25年)を超過していれば、住宅用家屋証明書を取得できない？

答えは、Noです。耐震基準適合証明書を添付すれば、新築後20年(一部の構造であれば25年)を超過していても、住宅用家屋証明書は取得できます。耐震基準適合証明書は建築士さん等で作成していただけますので、ぜひ、仲介業者様や売主の不動産業者様は、お客様のためにも取得頂ければと思います。耐震基準適合証明書を取得すれば、登記費用だけでなく、多くの税務上のメリットがあります。

登記に関しましては、例えば、評価額500万円の築21年の中古住宅を購入し、1000万円の住宅ローンを設定するとします。登記にかかる登録免許税は、住宅用家屋証明を添付しない場合、所有権移転(建物のみ)に $500万円 \times 20 / 1000 = 10万円$ 、住宅ローン設定登記に $1000万円 \times 4 / 1000 = 4万円$ の合計14万円の税金がかかります。一方で、住宅用家屋証明書を添付すれば、所有権移転(建物のみ)に $500万円 \times 3 / 1000 = 1万5,000円$ 、住宅ローン設定登記に $1000万円 \times 1 / 1000 = 1万円$ の合計2万5,000円ですみます。

このように住宅用家屋証明書の有り無しで10万円以上の差が出ます。建築士さんから証明を頂く費用を考えても、耐震基準適合証明書を取得頂いた方がメリットが多いので、不動産業者様は、評価額の高い中古建物の売買におきましては、耐震基準適合証明書の取得を検討頂きますようお願いいたします。

## ● ミニ情報

### 抵当権の抹消登記

住宅ローン等により、不動産に抵当権等の担保権が設定されている場合、完済等により抵当権抹消登記を行う必要があります。

抵当権抹消登記を申請するには、不動産の所有者と抵当権を設定している金融機関等の両者から申請しなければなりません。登記の際、不動産の所有者の住所やお名前に変更があれば、事前に名義変更登記を行い、登記上の住所、氏名を現在の住所、氏名に変更しておく必要があります。また、所有権登記名義人がすでに亡くなっている場合は、相続登記を行い、現在の所有者に変更しておく必要があります。抵当権を抹消するだけの登記なのですが、変更が生じていれば、変更内容を事前に登記しておく必要があるのです。

### 合同会社について

新規に会社を設立される場合、株式会社か合同会社を選択される方が多いと思います。

社会的な認知度を考えると、株式会社を選ばれる方が未だ多いと思います。

しかし、合同会社も認知度以外においては、デメリットは殆どありませんし、多くのメリットもあります。まず第一に設立費用が安いこと。実費は、登録免許税の6万円だけです。株式会社の実費（登録免許税15万円、定款認証費用約5万円、定款印紙4万円）（電子定款除く）と比較すると、かなり安くなります。次に迅速に設立できること。定款認証が不要ですので、迅速に設立できます。

三つ目が維持費が安いこと。設立後は、変更がなければ、定期的な登記が必要ありません。

最後に自由な機関設計や運営ができること。会社の内容につき、かなり自由に定めることができるため、出資金額に関係なく、平等な発言権を持たせたり等が可能です。

会社設立の際には、選択肢の一つとしてご検討してもよいと思います。



pixta.jp - 25177954

# ● コラム?...

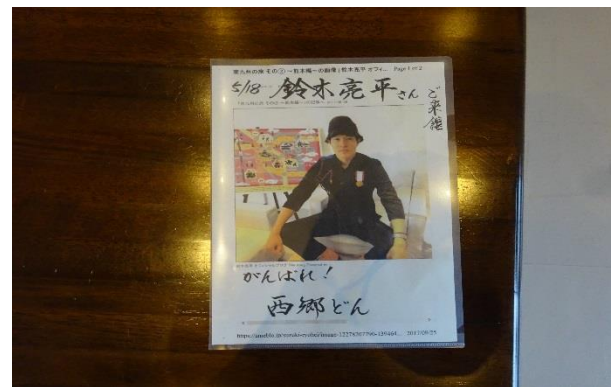
2018年大河ドラマは「西郷(せご)どん」だそうです。



先日、西郷隆盛が戦った西南戦争の激戦地「田原坂」記念館に行ってきました。

「雨は降る降る 人馬はぬれる 越すに越されぬ田原坂・・・」  
という田原坂の激戦を歌った歌がありますが、私が行った日も雨の日でした。

大河ドラマの西郷隆盛役は鈴木亮平さんだそうです。



今年も残り2カ月！

張り切って行きたいと思います^^

⇒ <http://www.hirano-office.biz/>

# ● 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

