

NEWS LETTER

2018 2月号

寒い日が続きますが、いかがお過ごしでしょうか。2月といえば、14日のバレンタインデー。女性も男性もなんとなく意識してしまいますよね。バレンタインデーはキリスト教の行事の1つです。実は日本のように、女性が男性にチョコレートやチョコのお菓子をプレゼントする国は少ないようです。例えばアメリカでは男性も女性も互いにプレゼントを送るそうで、むしろ男性の方がより多く女性に花やカードを送るそうです。

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

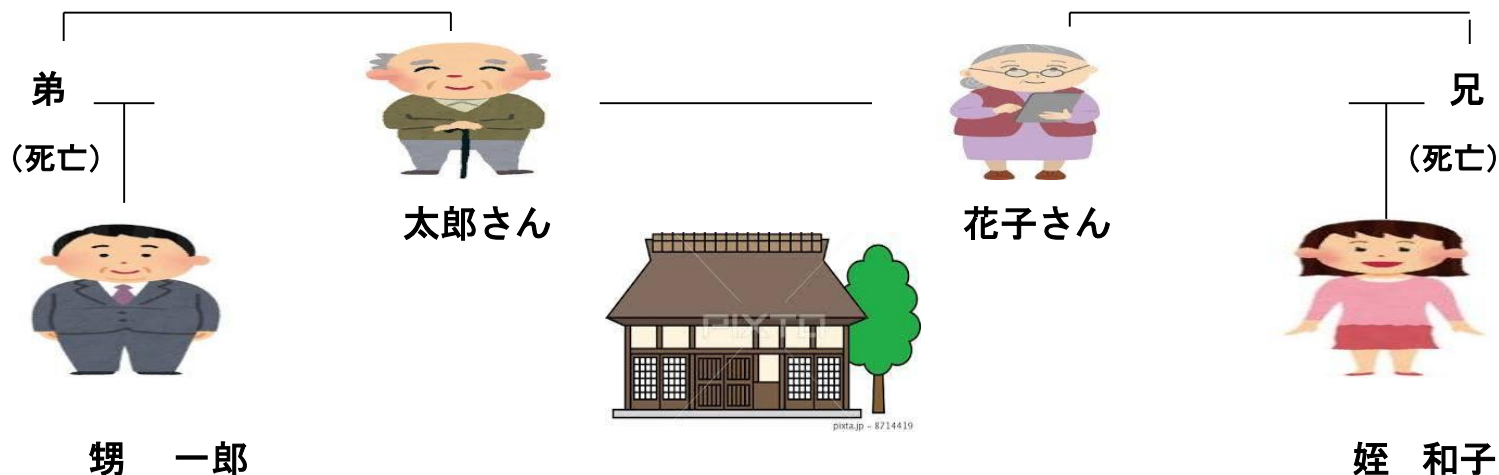
代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール:nrn14982@nifty.com

● 信託の基本⑥-1

今回は信託を活用した先祖代々の不動産の承継を紹介したいと思います。



太郎さんは長男として、先祖代々の家に住んでいますが、太郎さんと花子さん夫婦には子供がいません。太郎さんは、太郎さんが死亡した後も、妻花子さんには、このまま自宅で過ごして欲しいと思いますが、先祖代々の不動産は、太郎さんの家系である甥の一郎さんに承継してもらいたいと思っています。このようなケースを考えてみます。

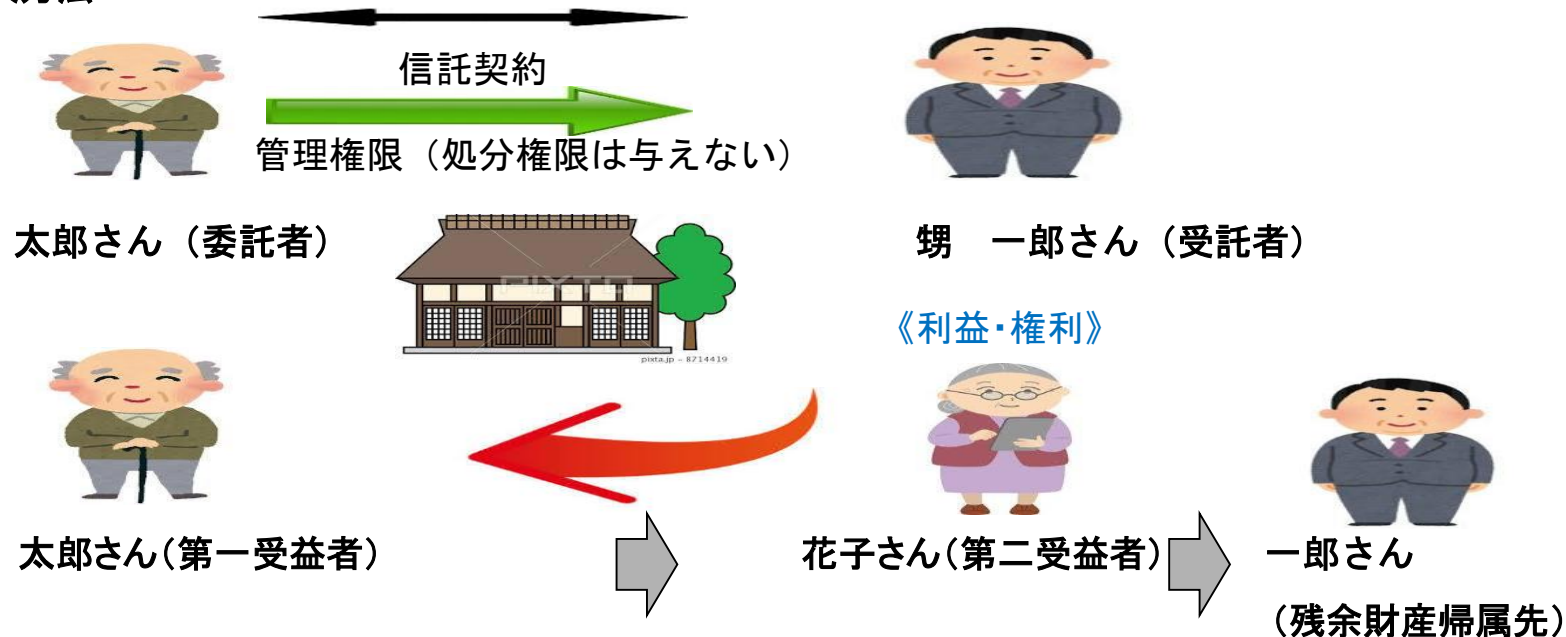
太郎さんが遺言書で花子さんに財産を残すと、その不動産は太郎さんの死亡後、花子さんに承継されます。花子さんに承継された不動産は、花子さんの死亡後は、花子さんの家系である姪和子さんに承継されます。

つまり、花子さんにそのまま遺産を残すと、その遺産は花子さんの家系に承継されていきます。それでは、太郎さんの家系に承継させる方法はあるのでしょうか？太郎さんが遺言書を作成する際、花子さんにも「遺産を一郎に遺贈する」旨の遺言書を作成してもらうことです。

しかし、遺言書はいつでも作りなおすことが可能ですので完全とはいえません。他の方法として、不動産を生前に甥に贈与したり、太郎さんが甥に遺産を承継させる遺言を作ることも可能ですが、甥一郎が、花子の生前に不動産を処分することも可能となってしまいます。

● 信託の基本⑥-2

解決方法



太郎さんは、甥一郎さんと、太郎さん所有の先祖代々の自宅、土地を信託財産とする信託契約を締結します。その内容は、委託者兼当初の受益者を太郎さん、受託者を甥一郎さんとする自益信託とし、太郎さんが死亡した時点でも信託を終了させず、二次受益者を妻の花子さんとします。また、信託目的を、受益者の生活・介護・療養等のための使用、若しくは必要な資金の給付及び資産の適正な管理・有効活用並びに円滑な承継等とし、受託者に処分権限を与えないことにします。こうすることで、先祖代々の家、土地を少なくとも、花子が死亡するまでは、甥が勝手に売却しないようにすることができます。太郎さん死亡後は、花子さんが自宅に住み続けますが、花子さんの死亡により、信託契約が終了するようにし、その残余財産の帰属先を甥とします。これにより、先祖代々の家、土地は、妻側の家系に承継されることなく、太郎の家系に承継させていくことが可能です。

● 時効取得

時効取得とは、他人の所有物等を一定期間占有することによって、自分の物とすることです。民法第162条に規定されています。

取得の意思を持って、公然と争いなく占有し続ければ、他人の物と知っていた場合は20年で、知らなかった場合には10年で自分の所有となります。具体的な要件は次のとおりです。

- ①所有の意思をもって占有すること ⇒ 自主占有すること
- ②平穏・公然と占有すること ⇒ 強暴・秘匿による占有では時効取得することはできません。
- ③他人の物を占有すること ⇒ ただし、判例では自己物についても取得時効の成立を肯定しています。
- ④占有の始め善意かつ無過失なら10年間占有を継続すること、占有の始め悪意又は有過失なら20年間占有を継続すること
- ⑤時効を援用すること ⇒ 「時効が完成したので、自分が所有者です！」ということを主張する必要があります。

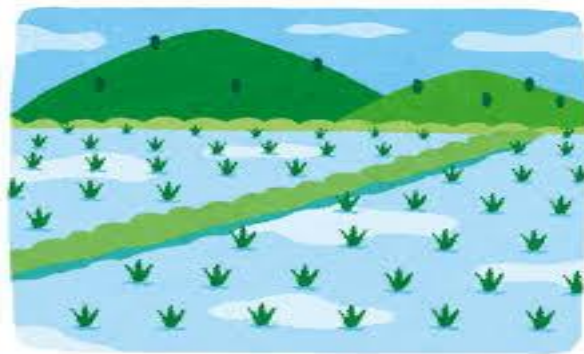
取得時効が完成すると、占有者は占有開始の時にさかのぼって、所有者であったことになります。

つまり、平成10年1月1日から土地の占有を開始し、平成30年1月1日に取得時効が完成したとしますと、平成10年1月1日に、その土地の所有権を取得したことになるのです。

なお、不動産を時効取得した場合、自動的に名義が変わるわけではありませんので、登記を行う必要があります。

登記を行うには、通常の売買や贈与と同じように、登記名義人の権利証や印鑑証明書が必要になります。ですから、いくら時効取得が完成しても、その土地の名義人の協力が得られなければ、不動産の名義を変えることはできません。協力が得られない場合は、訴訟等の法的手続きを行い、判決等を得る必要があります。

また、この時効取得の場合は、畑や田といった農地の名義変更でも農地法の許可は不要です。



● ミニ情報

不動産の評価額の調査が出来なくなりました！

長崎地方法務局管内の法務局では、不動産登記申請に利用することに限り、司法書士の請求により、不動産の評価額を読み合わせにより確認する取扱となっていました。この取扱が本年1月31日をもって終了しました。

これにより、従前は、不動産所有者から不動産の評価証明を頂かなくても、不動産登記に必要な評価額を司法書士が確認し、登記申請を行うことが可能でしたが、本年2月以降は、不動産の所有権移転登記等に際し、必ず、評価額が分かる資料をご準備頂く必要があります。

ただし、評価額がない物件につきましては、司法書士より法務局へ不動産の単価を照会することになります。

以上のように取扱が変更されますので、ご不明な点は、お気軽に問合せ下さい。



pixta.jp - 25127955

改装工事と滅失登記

建物の改装工事の過程において、主である柱などは残すが、壁を取り払って、新しく部屋を増築等をする場合においては、建物としての要件を一時的に失います。このような場合は滅失登記をすべきでしょうか？

これは、建物の主たる柱が残存し、それを活かして増改築するときは滅失登記をすべきではありません。

特に地域的に法律や条例の制約を受けていて、一旦取り壊すと新築ができない場合では、大規模な増改築をすることがとても重要であって滅失登記を行うと大変なことになります。

逆に既登記建物の所有者と異なる人が建築主となって工事をする場合には、柱や土台を流用する場合も、取壊解体した廃材、古材を利用したことを明らかにするために、滅失登記を早く済ませておくことが重要です。



● コラム?・・・

先日、東京に出張でしたので、百名城の一つ、江戸城に行って来ました。江戸城ってどこ?と思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、皇居です。何度か行ったことはあったのですが、百名城スタンプを貰うために行ったのは初めてです。

敷地が広すぎて、スタンプを置いてある場所が分からずうろうろしたのですが、なんとか押すことができました。ひょっとしたら、関東初スタンプかもしれません。

近くには、靖国神社もあったので、御参りしてきました。



今月は、相続や家族信託といったテーマでセミナー講師を依頼されることが多いです。

少しづつでも、うまく喋れるようになればよいのですが……



● 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

