

NEWS LETTER

2018 11月号

11月の第三木曜日は、ボジョレーヌーボーの解禁日だそうです。よく耳にするこのボジョレーヌーボー、フランス・ブルゴーニュ地方のボジョレー地区で造られる赤ワインだそうです。

通常のワインとは異なり、その年に収穫されたブドウをごく短期間で造る「新酒」にあたるワインで、フレッシュで軽快な口当たりとフルーティーな酸味が特徴のワインとのこと。楽しみにされている方も多い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

●遺産分割のいろいろ

「財産なんて無いから、相続なんて関係ない」とよく耳にしますが、相続時に手続を何もしないことはほぼありません。

相続とは、人の自然死や失踪宣告、遭難等を原因とする認定死亡等によって、その被相続人の権利義務を承継させることをいいます。相続が開始すると、死者の財産に属した一切の権利義務は、一身専属権を除いて、一定範囲の親族に承継されます。

相続される権利、義務

不動産、現金、預貯金、債権（貸金、売掛金）、株式、債務（借金、保証債務）、一般の賃貸借契約上の地位 など

相続されない権利、義務

身元保証債務（限度額や期間の定めのない包括的な保証債務）、無限定の継続的な保証債務

身分権（婚姻、離婚、認知など）

この遺産の承継において、相続人間でどのように承継させるかを協議することを遺産分割協議と言います。

遺産が預貯金、現金だけであれば、分割方法も決めやすいのかもしれませんが、不動産等の分割が難しい遺産がある場合は、その分割方法には注意が必要です。遺産分割には、大きく分けて次の3つがあります。

①現物分割・・・あるがままの姿で分割する。原則的な方法 ②換価分割・・・土地等を処分し、その代金を分割

③代償分割・・・土地等を相続した者が、他の相続人に代償金を支払う

この分割方法ですが、同じように分割するよう見えて、結果が大きく異なる場合があります。

例えば、母親が死亡し、相続人は同居していた長女Aと結婚して家を出た長男Bの二人、遺産は自宅不動産（時価評価額金5000万円）のみ、取得費を2000万円と想定します。不動産を売却して、金銭を折半する場合（換価分割）、A、Bはともに1500万円づつを取得します。しかし、Aは自宅の売却になり、居住用不動産の特別控除により譲渡所得税は発生しませんが、Bは譲渡所得税を支払う必要があります。一方、Aが単独で相続し、代償としてBに1500万円を支払うとする場合（代償分割）、Aには売却時に3000万円の譲渡益が発生しますが、居住用不動産の特別控除により譲渡所得税は発生しません、Bにも譲渡所得税の問題は発生しません。実質、不動産を売却して、折半するという同じような分け方ですが、協議の内容により、手元に残る金額に大きな差が出ます。相続財産の処分については、税理士さん等の税の専門家に事前に相談されますことをお勧めします。

● 所有権の更正

土地やマンションなどを購入する際の登記に関して、本来、夫婦共有とすべきところ、単独で登記したり、共有でも持分割合が適切でなかったりすることがあります。本来、不動産の名義は、実際に費用を負担した割合に応じて決めるべきなのですが、不動産会社などから適切なアドバイスがなかったために、共有名義とすべきところを単独で登記したり、適切でない持分で登記されてしまっている場合があります。

例えば、親子で費用を半分ずつ出しておきながら、名義は子供のみといった場合や、親子の共有でありながら、その支払額に相当するよりも多い持分割合で登記がされていると、贈与税の課税対象となる可能性があります。

また、持分割合を少なくしてしまうと、確定申告で住宅ローン控除を受ける際に、所得税額から控除できる金額が減ってしまうことがあります（控除を受けられるのは自己の持分が限度）。

このような場合に、所有権を単独から共有にしたり、共有から単独にしたり、共有持分の割合を更正するのが、所有権更正の登記です。

どんな場合でも所有権更正の登記が可能なのわけではありませんが、抵当権等の第三者が関係しなければ、登記手続きに関与するのは共有者のみで済む場合が多いです。

この所有権更正登記ができるには、所有権についての登記の一部が、**当初から**実体と食い違っていたことが必要です。

間違えて登記してしまったのを正しく直すので、登記の原因は「錯誤」となります。

たとえば、AB2人の共有名義で登記すべきところを、誤ってAの単独名義で登記してしまった場合。また、Aの単独名義で登記すべきところを、ABの共有名義にしてしまったような場合。ABの割合を3分の2、3分の1とすべきところ、2分の1にしてしまった場合等が典型的な例です。

所有権更正登記ができるのは、登記の一部が当初から実体と食い違っていた場合に限られます。さらには、更正登記の前後を通じて、形式的に登記の同一性が認められなければなりません。

上記の場合でいえば、「AB共有名義をAの単独名義に更正」、または「Aの単独名義をABの共有名義に更正」、「ABの割合のみ更正」のいずれの場合でも、同一人物であるAが登記名義人に含まれているので、所有権更正登記が認められるのです。

したがって、Aへの所有権移転登記をするべきところ、誤ってBの名義にしてしまったときには所有権更正登記をすることはできません。この場合には、Aへの所有権移転登記を抹消した上で、あらためてBに対する所有権移転登記をすることになります。

● 建物の増築登記

建物を増築した時の登記は、前回ご説明した建物表題登記ではなく、建物表題変更登記を申請することになります。

また、その建物の所有者には、建物を新築した時と同じように、建物の増築工事が完了してから1ヶ月以内に、建物表題変更登記を申請する義務があります。

「確認申請がいらぬ僅かな面積の増築は登記は必要か？」とよく質問を受けますが、少しの増築でも登記をしないといけません。

実際は、増築等に際し、登記をしていない方も多いたとは思いますが、登記をしていなくても課税はなされると思われま

す。市町村の課税担当者は、毎年地域を見回っていますので、増築していることを、発見される可能性が高いからです。

また、増築した時の登記には、もともとある建物の広さや、規模を大きくした場合だけでなく、附属的な建物を、新たに建てた場合も含まれます。ただ、新しく附属的な建物を建てれば、それは建物の増築ではなくて、新築になるから、建物表題登記を申請すべきでは？と思うかもしれませんが、たしかに、もともとあった母屋(居宅)の隣に、利用目的が同じ居宅の建物を新たに建築した場合には、母屋と、新築した建物は、主従の関係がありませんので、新築した建物については、建物表題登記を申請することになります。

しかし、自家用の車庫や、物置、倉庫などを新しく建築した場合には、もともとあった母屋(居宅)に対して、附属的な役割を果たす建物となります。

つまり、もともとある母屋(居宅)は、主な建物の役割を果たし、自家用の車庫や、物置、倉庫などは、その主たる建物の効用を助けるための附属的な役割を果たしていることになります。

このような附属的な役割の建物を建築した場合には、母屋とは別に登記の台帳に記録するのではなく、もともとある母屋(居宅)の建物の登記の台帳に加えるために、建物表題変更登記を申請することになります。もともと母屋の登記がなされ、その母屋に抵当権が設定されている場合に、新築車庫を建築し、母屋の附属建物として登記がなされると、その抵当権の効力は、附属建物の車庫にも及ぶことになります。

附属建物は、民法87条1項の従物概念に該当し、主たる建物の従物となるので、主たる建物に抵当権登記があれば、抵当権の効力は附属建物におよぶからです。



pixta.jp - 11243435

● ミニ情報

定款認証制度の改正について

会社や法人を設立する際、公証人により定款認証を受けなければなりません。
本年11月30日より、この定款認証の方法が変わります。

株式会社、一般社団法人、一般財団法人の定款認証において、法人設立時の実質的支配者となるべき者について、その氏名、住居、生年月日等と、その人が暴力団員等に該当するか否かを公証人に申告しなければなりません。

また、実質的支配者となるべき者が暴力団員等に該当し、又は該当するおそれがあると認められた場合には、申告内容等に関し公証人に必要な説明をしなくてはなりません。具体的には、実質的支配者となるべき者がどなたになるかを調査の上、その方から申告書を提出していただくことになります。

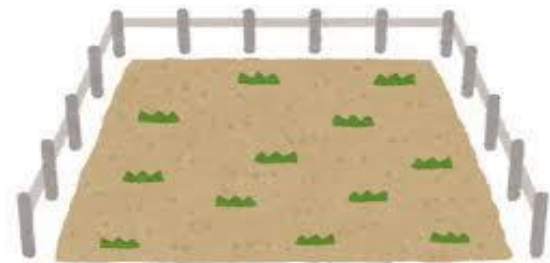
農地法転用について

農地を他の用途で使用するためには、農地転用の手続きが必要です。市街化区域内の農地を転用する場合は届出、それ以外の農地は許可が必要です。大村市は、市街化区域、調整区域といった線引きがないため、農地転用にはすべて許可を取る必要があります。

農地転用許可には、4条と5条と二つの許可があります。所有者自ら農地を農地以外のものにする場合は4条許可、所有者以外が農地を農地以外のものにする場合は5条許可が必要になります

例えば、農地を購入して、家を建てる場合などは5条の許可となります。

また、大村市の場合、1000㎡以上の土地を開発する場合には、開発協議という手続きが必要ですので、農地の場合、農地転用許可申請と同時に開発協議の申請も行う必要があります。



● コラム?...

先日は、ドライブで大分県玖珠郡玖珠町をふらっと回っていましたところ、趣のある神社を見つけましたので立ち寄ってみました。

桜ヶ岡瀧神社という神社でした。

お祭りの前日のようで、関係者の方が神輿の準備をされておられました。

お賽銭を入れて御参りをしますと、関係者の方が、「せっかく来てくれたんだから」と言って、神輿を間近で見せて下さいました。

立派な神輿でした。いいものを見せて頂きました^^



今年も残り2カ月を切りました。

早いですね。

お忙しいとは思いますが、体調管理にはお気をつけ下さい。

ご不明な点は、お気軽にお尋ね下さい。



● 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:0957-46-6134

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

