



テミス通信

第 36 号 / 2018年11月

発行元：佐井司法書士法人

佐井司法書士法人

〒530-0047

大阪市北区西天満6丁目7番4号

大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755

FAX 06-6365-1109



コスモスクエアから見た大阪南港

車にドライブレコーダーがつけました。事故になったとき、自分に落ち度がないことを証明する、強力な味方になってくれると当初喜んでいたのですが、実際に運転していると、案外、自分の運転もヒヤリとすることがあります。レコーダーをリセットしたい気持ちになったりもしますが、それよりも、安全運転に努めようという気持ちがわいてきたこと、案外、自分の運転も注意しなければならないことを自覚したことが収穫でした。

やってみないと分からないこと、やってみて気がつくことって、ありますね。

今年最後のテミス通信をお届けします。

(佐井恵子)

お正月休みのお知らせ

少し早いですが、年末年始のお知らせです。

平成30年の業務は、12月28日（金）をもって終了いたします。

平成31年は、1月7日（月）より通常業務を開始いたします。

年内に完了させたい登記事件のご依頼は、12月20日頃までに、新年1月4日付けの登記申請をご希望の方は、対応いたしますので遠慮なくお申し付け下さい。

通信の「テミス」とは、剣と天秤を持つ正義の女神。佐井事務所のシンボルです。



相続法改正 夫婦間贈与と「持ち戻し免除」!?

2018年も残り僅か。この時期、不動産の贈与登記のお仕事をご依頼いただくことが多いですが、その中でも、婚姻期間が20年以上のご夫婦の間で、居住用不動産を贈与する「夫婦間贈与」は、1年間に110万円までの基礎控除に加えて、最高2000万円までの配偶者控除が受けられ節税効果が大きいいため、よく利用されています。

「夫婦間贈与」を行った夫婦の相続の場面は

この夫婦間贈与を受けた方は、遺産分割の場面では、「特別受益者」として扱われます。

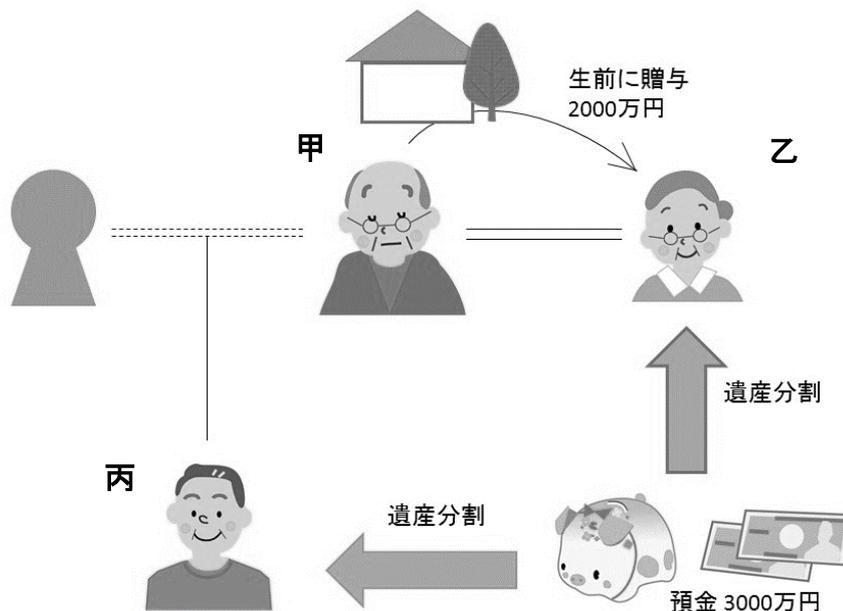
例えば、甲が妻である乙に居住用不動産（2000万円の価値とします。）を生前に贈与している場合に、甲が死亡した時の遺産は預貯金の3000万円とします。これを甲の先妻の子ども丙と遺産分割協議する場合、妻・乙への贈与は、遺産に加えて計算する（持ち戻し）のが現行法です。この、生前に贈与を受けた居住用不動産を特別受益といいます。

法定相続分に従った遺産分割協議をすると

$\{2000万円(居住用不動産) + 3000万円(他の遺産)\} \times 1/2 = 2500万円$ が、法定相続分に従った丙の相続分となり、特別受益者である乙は500万円を相続するのみとなります。

相続法改正後の相続では

2019年7月12日までに施行予定の改正相続法では、婚姻期間が20年以上の夫婦への一方の贈与で、居住用不動産の場合、被相続人の「持ち戻しは免除する＝遺産に加えないで計算する」という意思表示があったものと推定されることになります。



従って、

遺産3000万円 $\times 1/2 =$ 丙、乙とも1500万円

が、法定相続分に従った相続分となり、配偶者に手厚い結果となります。

なお、事例は贈与税の配偶者控除を意識して、居住用不動産を2000万円の価値としましたが、持ち戻し免除の制度には、2000万円の上限規定はありません。

夫婦間贈与をする贈与者の意思としては、贈与した居住用不動産を配偶者に確保しておき、それ以外の遺産を相続人の間で分けてほしいというものが大方ではないかと思われます。そういう意味では原則として持ち戻しは免除するという意思表示を推定する規定は、実情にそった、配偶者に手厚い規定になったと考えられます。

協道にそれですが、「特別受益」は、居住用不動産の夫婦間贈与に限りません。子どもへのマイホーム購入資金の援助や子どもの事業資金の支援など、相続人の「婚姻若しくは養子縁組のため若しくは生計の資本」となるような贈与は特別受益に該当します。ところが、これらの贈与については、夫婦間贈与と違って推定規定はありませんので、持ち戻し免除をしようと思われる場合には、書面で残しておくことをお勧めします。相続開始前何年間の贈与に限るという期間の制限もありませんので、贈与から相続までの期間が何十年離れていても例外とはなりません。ご注意ください。（佐井恵子）



積水ハウスの地面師事件を考える

先日、不動産取引において、積水ハウスを騙して63億円を詐取したとした地面師グループが逮捕されました。あまりの詐欺グループ関係者の多さに驚いたものです。

内容としては、積水ハウスが売買代金を支払った後に、印鑑証明書が偽造であるとして法務局において登記申請が却下され、売主がニセ者であることがわかり、詐欺が発覚したというものでした。地面師については、テミス通信第26号にも記事を掲載しておりますのでご覧ください。

なぜ売買代金を支払ったのか ～アナログな不動産取引～

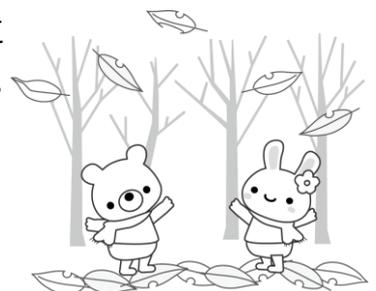
不動産の取引システムをご存じない方からすると、『なんで、積水ハウスは登記が終わる前に大金を支払ったのか?』という疑問がわくと思います。登記が終わるまで支払を待てれば、詐欺に気づけたはずと思うのは当然の疑問です。

不動産取引は、約定の代金支払日に売主、買主が銀行の応接間等に会して、司法書士が立ち会いのうえ、代金を支払うことが通常です。代金支払いの前提として、司法書士が売主と買主の本人確認、意思確認を行い、権利書、印鑑証明書などの登記に必要な書類に不備がないことを確認してOKサインを出します。

その後、速やかに司法書士は法務局に登記申請をします。法務局は不備がなければ登記を完了させますが、不備があると登記を完了させません。法務局も調査に時間を要しますので、完了まで1週間程度を要することが一般的です。

売主と買主の利害調整役が司法書士

買主は、登記が完了するまでは、お金を払いたくはありません。不備があった場合に登記ができないことになり、お金を払ったのに所有権の登記ができないこともあるからです。



売主は、お金をもらえるまでは、実印をつきたくありませんし、権利書を渡したくありません。買主名義への登記が完了したのに、お金を払ってもらえないと困るからです。

両者の言い分、非常にわかるのです。そこで、登記のプロである司法書士が不動産取引の現場で本人確認をし、書類が全て揃っている（これで登記ができる）と宣言することにより、利害関係人にこれを信頼していただきお金を支払ってもらいます。このような形で司法書士が間に入ることで利害を調整しているわけです。もちろん、売主や買主が譲歩できるなら、いかようにも取引手法はあります。

地面師の目の付け所

上記のとおり、不動産取引の現場にいる司法書士や取引関係者を欺けば、代金支払いの GOサインを出してもらえるわけで、地面師はここに目を付けます。なりすましの二セ売主はお金をもらったなら、早々に逃げればいいので、後で法務局に登記が却下されても音信不通で終わりです。

近年の精巧な書類偽造に対しては、じっくり時間をかけて見なければ、見抜くことが難しいことが多く、取引の現場でそれを判断して見抜くことはかなり神経と直感を要します。

対策としては、書類の偽造よりも二セ売主である可能性がないかに細心の注意をはらって、徹底して本人であることの確認をすることに尽きると言えるでしょう。

事故を防ぐためにはどうすれば良いか

○事前に一度は売主の家に行く

・・・登記簿には売主の住所が記載されています。その住所にはホンモノの売主が住んでいる可能性が高いですから、成りすますのは難しいものです。家では会えないと言われたならば、事情を聞いてみるのもいいでしょう。今回の事故は、この確認を怠った点が指摘されています。

○登記完了後に代金を支払う

・・・これが可能ならば、買主にとっては大きくリスクは減るでしょう。問題は、これが可能なシステムをいかに構築するかという点です。

日本においても、アメリカで運用されている、「エスクロー制度」を利用しようとの動きもあります。

「エスクロー制度」とは中立な第三者が間に入り、決済のタイミングで買主からお金を預かり、登記完了後に売主に支払うという、一時的に売買代金を保管してくれる制度です。もちろん、登記が完了しない事態が起こった場合には、買主にお金が返還されるので、買主は安心して取引に臨めるというものです。

今回の事件は、犯人が逮捕され安堵すると同時に、今後の司法書士としての執務姿勢についても考えさせられる事件でした。

司法書士は国民の権利を守る責務がありますので、今後同じような事件が起きないようにはどうしたら良いかを、現行の取引システムありきではなく、あらゆる観点から検討対応していかなければならない時代になっているのでしょう。

(山添健志)



不動産登記・戸籍セミナー ご報告

山添が講師を担当して、10月4日に「よくわかる！不動産登記の基礎知識 登記簿の見方講座」、11月13日に「誰でもわかる！戸籍の見方・読み方講座」を開催致しました。両方のセミナーともご参加いただきました方からは、『不動産登記セミナー同様戸籍セミナーもとても分かりやすく勉強になりました！』とのお声をいただきました。今日は、山添がセミナーを行うにあたりいつも心懸けていることをお話します。

【できるだけ分かりやすく】

- ・自分が何も知識がなく試験勉強をしていた時の感覚（初心）を忘れずに、当時を思い出しながら、どうすれば分かりやすく伝えられるかを常に意識してレジュメや資料を作成しています。

【ざっくばらんに】

- ・もともと法律用語は難解なので、堅苦しくしては難しくなるとの思いから、なるべく少人数で、質問があれば何でもその場で言って下さいという雰囲気でお話をしています。

【実例を紹介】

- ・架空の話や紹介しても面白くないので、有名な事件など、なるべく実例を挙げて少しでも参加者の皆さんに身近に感じて興味をもってもらえるように心懸けています。



また、新しい内容のセミナーも含め、どんどん開催してまいりますので、是非ご期待いただき、お気軽にご参加ください。 (山添健志)

スタッフ紹介・拡大版 ～クリスマスソングといえば～

御堂筋のイルミネーションも始まり、いよいよクリスマスが近づいてきました！

「白い恋人達」 桑田佳祐

私の、クリスマスとの距離感が現れてしまいましたが、定番から少し離れてみました(笑)

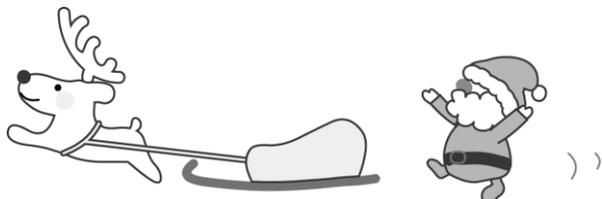
「聖なる鐘の音が響く頃に 最果ての街並みを夢に見る 天使が空から降りてきて

春が来る前に微笑みをくれた Woo・・・」

(司法書士 佐井恵子)

「Jingle Bell Rock」 ボビー・ヘルムズ

子供の頃に映画ホームアローンの劇中に流れているのを聴いて以来、大好きなクリスマスソングです。とても楽しい雰囲気の曲なので、つい口ずさんでしまいます♪多くのアーティストがカバーしていますが、オリジナルが一番オススメです！ (事務局 中村佐和子)



「クリスマス・イブ」 山下達郎

懐かしのCM特集番組で、この曲を背景に牧瀬里穂さんが恋人を改札前で待つJR東海のCMを見て、この曲と牧瀬里穂さんのファンになりました。当時13歳の中学生でした。

(司法書士 山添健志)

「December」 アース・ウィンド・アンド・ファイアー
名曲「セプテンバー」が9月なのに12月、というのは有名ですが、the 21st night of Septemberを、the 25th night of Decemberにしたバージョンがあるのはご存じですか？ (事務局 佐井陽子)

「恋人たちのクリスマス(All I Want for Christmas Is You)」 マライア・キャリー

初めて買った洋楽のCDアルバムに収録されていました。なんて歌が上手くて可愛い人だろうと感心したのを覚えています。(当時は今よりスリムでほんとに可愛い女の子でした(笑))

(事務局 後藤葵)

セミナーのご案内

平成31年1月23日(水)に、『誰でもわかる！戸籍の見方・読み方講座』を開催します！
戸籍や相続の知識がない方でも「戸籍なんて簡単！」とっていただける内容となっております。
もしも、興味をお持ちいただけましたら、お気軽にご参加ください。ご連絡お待ちしております^^
セミナー終了後は所長 佐井も合流し、参加者の皆様と懇親会(費用3000円予定)を予定しておりますので、こちらも是非お願いします！
(山添健志)

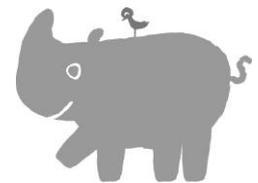
開催日 1月23日(水) 18時30分~20時30分
資料代 1,000円(顧問先様 無料)
持ち物 筆記用具



社会貢献活動として、古切手やペットボトルのキャップを収集しています。
沢山の古切手・キャップをお持ち下さいました。お名前をご紹介します。
木ノ宮圭造法律事務所様、七転八起 岸本正明様、
株式会社エム・アンド・ティシステムエンジニアリング 松本典子様
事務所ビル管理会社の太平ビルサービス様。
ありがとうございました！ 確かにお預かりしました！

テミス通信 最後までご覧いただき、ありがとうございます。

- ・10月、11月は、席の温まる間もない日々を過ごしました。この日までに是非とも！という仕事がいくつも重なり、関係各所に無理をお願いして、何とかやり遂げることができました。感謝しかありません。
- ・司法書士会の研究機関、「家族法研究会」に所属しています。来年2月に、改正相続法の「遺留分」について研究発表する予定です。その準備に、法務省法制審議会の議事録を最初から読み込んでいくのですが、最終の第26回会議で大どんでん返し！ 一体その間に何があったのか、深読みしたくなるほどの変わりようでした。計算式の複雑さに何度寝落ちをしたことか。こんなことなら、後ろから読んだ方が良かったかしら等とぼやいてみたりしています。中小企業の事業承継がやりやすくなる、インパクトのある改正になっています。
- ・図書館の図書カードを紛失して長かったのですが、再申請をしました。ネットで本の予約ができたり、予約していた本が届いたというメールが受け取れたり。随分と、進歩していますね。あとは、これを読みたいという旬な気持ちがある内に、目当ての本が借りられれば更に嬉しいのですが、こればかりは順番を待つしかないのでしょうか。
- ・最後までおつきあいいただき、お礼申し上げます。少し早いですが、今年一年ありがとうございました。平成最後のお正月を、お健やかに迎え下さい。(佐井恵子)



※佐井事務所のご依頼者、名刺交換させていただいた方、様々な機会にご縁をいただいた方にお届けさせていただいています。
ご希望されない方や、宛先違いなど、ご迷惑をおかけしました方には、大変お手数ながらご連絡をいただけると幸いです。

佐井司法書士法人 〒530-0047 大阪市北区西天満6丁目7番4号 大阪弁護士ビル903号
TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109 メール keiko@sai-shihou.jp
ホームページ <https://www.sai-shihou.jp>
ブログ <http://ameblo.jp/sai-shihou/> マイベストプロ大阪 <http://mbp-osaka.com/sai-shihou/>