



# テミス通信

第 17 号 / 2015年9月

発行元：佐井司法書士事務所

佐井司法書士事務所

〒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



銚流橋から見る大阪市役所

朝夕、涼しくなってきました。

皆さま、いかがお過ごしでしょうか。

私どもの業務は、お話を聞くということが大切です。できるだけ、時間をとって相談いただくことと、そのためのスペースを確保するようにしています。

この夏、色々と検討して、依頼者お一人おひとりの相談内容や登記などの業務を関連づけ、カルテにする仕組みを導入しました。法人においては、ファイル綴りがありますので、記録を見返すことができていましたが、個人については、新しい試みです。今後は、記憶に頼らずに、過去の経緯を踏まえた相談を行うことができるようになります。

日々の研鑽も忘れずに、ご期待に応えていきたいと思えます。

(佐井恵子)

## 親族後見人の方へ、アンケートご協力をお願い

「親族に自分の後見人になってもらいたい。」親族も、「自分がするしかない。」

誰も、そう思うのではないのでしょうか。

ところが、親族後見人となってみると、誰にも相談できず、迷うことだらけ。

大阪司法書士会家族法研究会成年後見班では、親族後見人の実態を知り、困りごとや悩みごとをお聞かせいただくアンケート調査を実施しています。

既に、多くの関係者の皆さまにご協力いただきました。その節は、ありがとうございました。

お知り合いに、親族後見人を経験した、今、就任中といった方がいらっしゃいましたら、

是非、お声かけいただけないでしょうか。よろしく願いいたします。

**テミス通信の「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。**

## 土地売買契約 ～公募取引と実測取引～

「お隣の土地を買うことになったので、この後、どうすれば良いですか。」

そんなご相談を受けることがあります。

契約書を作成する上での注意点、その中でも、土地の面積のお話です。

### 登記簿に記載されている土地の面積は、正しいとは限りません

ちょっと、驚かれるかもしれません。登記簿の土地面積の記録の元々は、地租徴収のための課税台帳であり、税務署が土地台帳事務を管轄していたところ、昭和25年に登記所に移管して、今の登記簿と土地台帳の一元化がなりました。課税台帳であったため、国民としては、できるだけ面積を実際より狭く申告したいということから、非常に多くの土地に、実測と登記簿の面積に相違が生じていたわけですね。平成17年までは、土地を分筆する際に、分筆で新しくできる土地については、正確な面積で登記しても、残地については、元々の面積から分筆した土地面積を減じた数で登記したため、正確な面積とは言えない状況にありました。

そんなことで、平成17年に不動産登記法が改正され、残地についても原則として求積した面積を登記するようになりましたが、それまでに分筆された土地については、登記簿の面積に不足する場合があります。

### 実測取引と公簿(登記簿)取引

実測取引には、測量、そしてその前提となる境界画定が必要です。当然、日数と費用が掛かります。早く取引したい、近隣との境界確定がスムーズに行くとは限らない、間に入ってくれる人がいないので、面倒な交渉をしたくないetc. と、なりがちです。

公簿取引であれば、後日、登記簿の面積が実測と違って、売買代金の増減を請求することはできません。

### 実測取引の場合の契約条項

実測取引とする場合には、単位あたりの売買代金を定めた上で、その土地の面積を乗ずる方法が一般的です。測量より前に、売買契約を締結するには、公簿面積に単価を乗じて算出した金額を売買金額とし、実測の上、公簿面積との差額を加除する旨の規定を置くといでしょう。

ちなみに、売買契約書に不動産の表示として「所在・地番・地目・地積」とありますが、そこでの地積は、あくまで不動産を特定するためのもののご理解下さい。面積が登記簿通りあることを保証するものではありません。

### 実測取引をするメリット

面積を確定するには、隣地との境界確定が必要です。境界の位置が、塀の中心にあるとか、外側にあるとか、売り主でこそ知っている情報もあるでしょう。

売り主側の責任で、境界の画定を済ませておくことが、売買代金への影響以上に重要なことです。買い主が、将来、売り主となった時、買い主が実測取引を求めてくることは十分に考えられます。面倒の先送りは得策ではありません。

測量した結果、面積が登記簿の地積より少なかったときには、地積更正の登記をすると、次年度より、固定資産税の負担が軽くなるでしょう。

### 測量費用の負担

測量費用は、売買契約に関する費用として民法558条は、売り主・買い主折半と定めています。もちろん、当事者の合意で別の負担方法を定める実例も多々見受けられます。

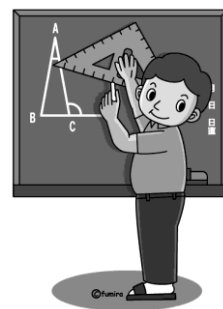
お知り合い同士の不動産取引に、公簿取引が多いように思います。公簿取引をしていながら、後日、測量した時に、面積が不足していると紛争になることのないように、売り主・買い主とも、理解・納得した上で、契約していただくよう務めています。

「紛争の予防」それが、私ども司法書士の役目だからです。

「公簿取引と実測取引」は、売買契約締結にあたっての注意すべき一例です。

いつでも、お気軽にご相談下さい。

(佐井恵子)



## 贈与と税②

相続税増税の影響から、贈与に注目が集まっています。  
今号は、「信託」という手法を使った、「贈与」のお話です。  
「信託」というと、難しい、聞き慣れないと思う方も多いかと思いますが、  
今、話題の「教育資金贈与信託」と同じ「信託」の話です。

### 信託を使った「贈与」にも色々

信託を使った贈与においても、「暦年贈与」や「その都度贈与」と同じことが出来ますが、以下に紹介する信託は、**使途や関係性を限定**することで、贈与税非課税となる信託で、そこにメリットがあります。

#### 1. 教育資金贈与信託

→30歳未満の子・孫である受益者(受贈者)の教育資金に充てるため、父母、祖父母等の委託者(贈与者)が金銭等を信託銀行等に拠出した場合、**受益者1人あたり1500万円まで贈与税は非課税**となります。50歳で終了し、残額があれば贈与税課税されます。

##### ひとこと解説

信託は、物やお金の所有者(委託者:ここでは父母、祖父母等)が、それを管理・処分する者(受託者:ここでは信託銀行)に所有権を預け、受託者が、管理・処分によって得た利益を、委託者との契約で定めた者(受益者:ここでは子や孫)に対して利益等を分配する、財産管理の仕組みです。

信託銀行からお金を受け取るというと、預金を引き出すこととの違いが分かりにくいですが、口座名義人の代理人としてではなく、受益者として、委託者の生死や健康状態の如何に関わらず、必要に応じて受け取ることができることに信託のメリットがあります。

#### 2. 結婚・子育て資金贈与信託

→平成31年3月31日までの間に、20歳以上50歳未満の受益者(受贈者)が、結婚・子育て資金に充てるため、その直系尊属が信託銀行等に信託した場合、**受益者1人あたり1000万円(結婚費用は300万円を限度)まで、贈与税は非課税**となります。途中、贈与者死亡の場合、その時点の残額につき、受贈者が贈与者から相続または遺贈により取得したものとみなし、贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算されます。但し、受贈者が相続人でない場合にも、残額に対応する相続税額については、相続税額の2割加算の対象とはなりません。

#### 3. 特定贈与信託

→親族その他篤志家も含めた委託者が、**受益者(特別障害者は評価額 6,000 万円まで、特別障害者以外の特定障害者は評価額 3,000 万円まで)**の生活の安定を図ることを目的として、信託会社等に信託した場合、贈与税は非課税。(詳しくは、テミス通信15号を参照下さい。)

信託は、受益者の死亡まで終了しません。

1. 2. と違い、信託財産はお金に限らず、不動産を信託することができることに、元本を目減りさせない大きなメリットがあります。

贈与税について、詳しくは税務署あるいは税理士等の専門家にご相談下さい。

(佐井恵子)



## 取締役会の導入について

【西天満産業株式会社 西社長さんと司法書士の対話より】

西社長: 株式会社に取締役会を置くことを考えているのですが、  
取締役会を置くことができる株式会社の条件とはどのようなものでしょうか。

司法書士: 取締役会を置くためには、取締役が最低 **3** 名以上必要であり、また監査役を最低 **1** 名以上設置しなければなりません。非公開会社では、監査役に変えて会計参与を置くことで代替が可能です。

西社長: 取締役会を設置するメリットとしては何が考えられるでしょうか。

司法書士: 取締役会を設置することで、株主総会を開催することなく、取締役会で迅速に会社経営に関する具体的な意思表示が可能となり、対外的な信用を高めることにもなります。そして、将来において公開会社に移行する場合や監査役会設置会社に移行する場合に、取締役会を設置していればスムーズな移行が可能となります。

西社長: では、逆に取締役会を設置するデメリットとしては何が考えられるでしょうか。

司法書士: 取締役会を設置するには、役員が最低 **4** 名(取締役 **3** 名、監査役または会計参与 **1** 名)必要となるため、導入に人材の確保が必要な点や、そのための役員報酬の支給が必要となる点が挙げられます。また、株主の立場からすると、取締役会を設置することで、株主総会の権限が制限され会社の経営に対し意見を述べる機会が減少します。つまり、会社経営における業務執行の意思決定は具体的に取締役会で行われることとなります。

西社長: その他に、株主総会の開催手続きに関してのデメリットは？

司法書士: 取締役会を設置すると、株主総会の招集通知を原則書面で行う必要があるため、口頭で招集が可能な取締役会非設置会社に比べ、株主総会開催の準備手続きが大変になります。また、取締役会設置会社では定時株主総会を招集するにあたり、計算書類や監査報告書を添付することが求められて  
しまいます。



### まとめ

取締役会設置会社では取締役会で経営の意思決定が可能のため、株主の数が多き会社の場合等には会社運営の機動性に富みますが、招集手続き等のいろいろな手続きが煩雑になります。それに比べ、取締役会非設置会社の場合は、株主総会の決議事項だけで株式会社の組織・運営・管理・その他株式会社に関する一切の事項を決定することになるため、手続きが簡素化されているとも言えます。

100%出資者にとっては取締役会も株主総会も一緒なので、わざわざ費用と手間のかかる取締役会は不要と思われるかもしれませんが、すでに株式が分散している会社や、将来相続等で分散が予想される会社では、株主総会の開催の際には全ての株主の意思が重要となるため、それを踏まえ、経営の意思決定が取締役会で可能である取締役会設置会社のほうが将来の会社経営に有効とも言えます。株式会社の機関設計変更の際には十分な注意をして検討しましょう。

(山添健志)



## 佐井事務所 スタッフ紹介

テーマ「子どもの頃の夢」



佐井 恵子  
司法書士  
ピアノの先生



山添 健志  
司法書士  
船の船長



中村 佐和子  
事務局  
看護婦



門垣 佳代子  
事務局  
声優



佐井 陽子  
事務局  
仕立て屋

## インターンシップ 岡崎弓華さん体験記

この夏2週間、インターンシップの大阪市立大学法学部3回生 岡崎弓華さんを迎え入れました。

「インターンシップで佐井司法書士事務所にお世話になっている岡崎です。

インターンシップに参加するまでは、司法書士の仕事がドラマや小説の題材とされているのを目にするのもあまりなく、ただ黙々と書類に向かって作業をしているという印象を抱いていました。ですが、実際にお仕事を拝見してみると、クライアントの方と会ってお話する時間がとても多いことに驚きました。

司法書士の仕事は登記などを通してトラブルが起こるのを未然に防ぐ仕事なのだという言葉聞いて、今まで書類を相手にする地味な仕事というイメージを持っていたことが恥ずかしくなりました。ドラマや小説になることが少ないのは、司法書士の先生や事務局の皆さんがトラブルが起こるのを未然に防ぎ、クライアントの方々や関係した人々の笑顔を守っているからなんですね。こうした司法書士のお仕事を知ることができ、このインターンシップに参加して本当によかったと思います。

佐井司法書士事務所の皆さんの、クライアントの方お一人お一人に真摯に向き合う姿勢はとても格好良く、私もそのように自分の仕事に誇りを持ってひたむきに取り組む社会人になりたいと強く思いました。こんな右も左もわからない学生を受け入れ、丁寧に教えて下さった事務所の皆さんには感謝が尽きません。皆様のご厚意に感謝し、残りの実習を一層実りあるものにできるよう励んでいこうと思います。」

(岡崎弓華)

## ご近所探訪 ～大江ビルディング編～



今回は、佐井事務所から徒歩5分の大江ビルディングをご紹介します。この界隈ではランドマーク的な存在です。1921年に建てられたテナントビルで、内装は昔のまま、タイル貼りの正面玄関や木製の郵便受けがおしゃれです。裁判所に近く、法律事務所が多く入居していますが、最近ではデザイン事務所やギャラリー、アクセサリーショップ、地下には昔ながらのサインポールのある理髪店も入っています。地上5階建てのビルで、そこまで見上げたこともなかったのですが、倉方俊輔と柴崎友香著『大阪建築みる・あるく・かたる』によれば鬼瓦まで積んでいるそうです。知らなかった！！大正モダンの懐の深さに脱帽です。

写真のとおり、無数の電線に絡め取られている姿がユーモラスです。正面下部左右の、石造りなのに丸みを帯びた三本ずつの柱が、動物の前足に見えるのはライオン橋の想起でしょうか。破風のギザギザも歯に見えてきます。現在も使用されているオフィスビルですが、内部に入ることもできます。(佐井陽子)

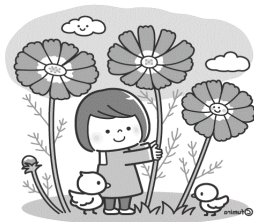
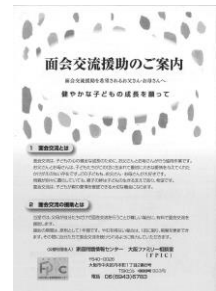


9月4日(金)、公益社団法人家庭問題情報センター(Family Problems Information Center : FPIC)の「任意後見契約と実務」の研修講師を務めました。会場より具体的な質問を沢山いただき、関心の高さ、その熱気を実感しました。開始前、未成年者後見人制度において、家庭裁判所の果たしてきた権利擁護の役割を聞き、親族後見人と裁判所との関係を考える上で、新たな視点を得ることができたのが、収穫でした。

FPICの主要な業務は、「面会交流援助」即ち、離婚後又は別居中に子どもを養育・監護していない方の親が子どもと面会等を行うことを援助することです。実際に、面会時に使用する部屋の見学や、援助の種類などの説明をいただきました。面会交流を重ねる毎に、子ども達に確実に良い変化が現れてくるのが、この仕事のやり甲斐ですというお話が、胸に響きました。

連絡先など、詳しくは、お問い合わせ下さい。

(佐井恵子)

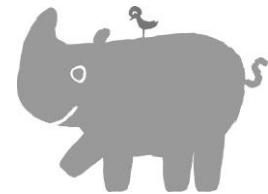


テミス通信第16号で社会貢献活動として、古切手やペットボトルのキャップを収集していることをお伝えしたところ、沢山の古切手・キャップをお持ち下さいました。お名前をご紹介します。Beyond 社会保険労務士事務所 香山晃子様、木ノ宮圭造法律事務所様 米山敬子様、北谷昇子様、その他匿名希望様。ありがとうございました！ 事務所一同、大喜びです。

### 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。

- ・前号に引き続き、台風第17号及び第18号による大雨で、甚大な被害が発生しました。皆さまにおかれましては、被害はありませんでしたでしょうか。お見舞い申し上げます。
- ・安保法制が成立しました。「こんなに簡単に立憲主義を壊し、時の政権にフリーハンドを与える法律はない、危うい。」そんな思いから、8月30日、司法書士9条の会の一員として、大阪市北区扇町公園のデモに参加しました。
- ・岡崎さんのインターンシップにご協力いただいた皆さま、ありがとうございました。お陰様で、無事終了することができました。優秀であることはもちろん、真摯に学ぶ姿勢や発する疑問や質問に、刺激されることの多い14日間でした。
- ・シルバーウィークは、仕事もしましたが、ミュージカル ラ・マンチャの男、甲子園 阪神・ヤクルト戦、宝塚歌劇ガイズ&ドールズと、満喫しました。阪神間に住む喜びと言いましょうか、近場をうろうろと言いましょうか(笑)

(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。

佐井司法書士事務所 〒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 <http://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/>