



拝啓

師走の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。いつも格別なお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

事務所通信も本年最後となりました。お仕事の合間に御一読頂ければ幸いです。一年がたつのは、ほんとうにあつという間ですね。どうぞおすこやかに新年をお迎えになれますよう、お祈り申し上げます。

敬具

～今回のテーマ「年内にやりましょう！」～

いつも大変お世話になっております。今年も残すところあとわずかとなりました。そこで今回は、「年内に登記をした方が良い」手続きについてお話をさせていただきます。

① <売買による不動産の名義変更>

年内に不動産を売ったり買ったりした場合は、なるべく年内に所有権移転登記をしましょう。なぜなら、固定資産税の納税義務者は、条文で「1月1日現在に登記名義人となっている者」と規定されているので、年内に不動産を購入したものの登記申請だけを年明けにした場合、翌年度の固定資産税の納付義務は売主のままとなり、翌年の固定資産税の請求が「売主」の方に届いてしまうからです。

売主にとっては、昨年売ったはずの不動産の固定資産税の請求書が来るのですから堪りません。このようなトラブルを避けるためにも、年内に購入された不動産の登記申請は年内にやってしまう事をおすすめ致します。

② <贈与による不動産の名義変更>

「不動産を贈与したい」とお考えの場合、登記申請を「年内」と「年明け」に分けることによって、贈与税を安くできる場合があります。

贈与税には年間110万円の基礎控除があります。よって、まず年内に半分贈与して年間110万円までの基礎控除を使い、年明けに残りを贈与することで新たに翌年度分の110万円の基礎控除をもう一回使うことが可能です。

上記のように2年に渡って贈与をすることで、合計220万円の基礎控除を受けられることになりますので、贈与をお考えの場合は年内と年明けにまたがって登記する事をお勧め致します。

(寺西 広)

私が司法書士になるまで

私は、司法書士試験を5回受験して、ようやく去年受かる事が出来ました。勉強を始めた当初はすぐに合格するつもりだったのですが、試験は思っていたより厳しいもので、大学卒業後は就職もせずアルバイトをしながら受験勉強をしていました。

司法書士試験は7月の第一日曜日に行われます。毎年5月から試験が終わるまでアルバイトを休んで勉強をするというのが恒例となっていたのですが、正直、もっと要領よくやれば、5回も受けなくて済んだのではないかと思います。しかし今考えてみると、要領の良い悪いというよりも、初めの三回はどこか甘く考えていたのだと思います。最後の二回は、心を入れ替え必死に勉強しました。

しかし去年合格したからこそ当事務所で働く事ができ、今後皆様にお会いすることができる機会を得る事が出来るのだと思います。そう考えると時間を無駄に過ごしているように思えた5年の受験勉強も無駄ではなかったのでしょうか。

ちなみに、その間両親は就職しろとは一言も言いませんでした。何も言わずに好きにさせてくれる両親に感謝しつつも、それが逆にプレッシャーでもありました。両親の作戦でしょうか。これから親孝行をしていきたいと思えます。

(村中 修二)



司法書士☆四コマ劇場



<原野商法を御存じですか？>

原野商法と言う言葉をお聞きになった事がありますか？あってもないリゾート計画や、高速道路が通る予定地などと架空の話を持ち掛け、北海道の山奥の原野や山林、農地などを高額で売りつけた、3、40年前に流行した悪徳商法です。当時は首都圏の千人以上から50億円以上を稼いでいた業者もいたようで、当事務所でも相続などのご相談の際に「自宅以外にも安い土地があるのですが」と原野商法で取得された土地が出てくる事がよくあります。

原野商法で売りつけられた土地が農地の場合、所有権を移転するために都道府県知事または農業委員会の許可を受けなければならないのですが、原則として農業従事者でなければ許可はおりません。しかし許可を受けていなくても仮登記ならば申請することができるので、当時は所有権移転請求権仮登記が申請されているケースが多かったようです。

この場合買主は売主に対して、都道府県知事または農業委員会への許可申請に協力する請求権を持つことになります。しかしこの許可申請請求権は10年で時効により消滅するため、売主側から仮登記を抹消することができ、抹消された場合残念ながら買主はお金だけ取られた事になります。

騙されて土地を購入したのですから、売買契約そのものを「詐欺」を理由に取消すことや、錯誤による無効を主張することが解決策として考えられますが、いずれもその証明が難しい上に、詐欺による売買契約の取消しは契約をしたときから20年で行使できなくなりますので、後々騙されたと思っても時既に遅し...と言うケースがほとんどです。しかもそもそも相手の業者の行方が分からないといった場合もあるため大変難しい問題です。

原野商法によって売りつけられた土地は、ほとんどが塩漬け状態で「土地の墓場」となっていますが、極稀に運良く本当にリゾート開発の対象地となったり、のちに道路が通って本当に価値が出て、その土地を相続した親族間で争いになる事もあるようで、それはそれで悩ましい問題のようです。

原野商法は、1980年代後半以降に警察当局が摘発を強化したこともあって沈静化していったのですが、最近では、原野商法で買ってしまった土地を転売もできずに困っている人や、その土地を相続で取得した人を狙い「外国人に需要がある」などと言って、あたかも高く売却できるかのように話を持ちかけて測量費や広告費、管理費等をだまし取られるという2次被害も問題になっています。もしお持ちの方がいらっしゃいましたら、2次被害にはどうぞお気をつけ下さい。

(村中 修二)

法務局の年末年始の営業について

早いもので今年も残すところあと1ヶ月となりました。いよいよ年末年始という事で、法務局の年末年始の営業日をお知らせ致します。

今年の法務局の最終営業日は**12月28日(金)**、年明けは**1月4日(金)**となります。よって、年内に申請する場合は12月28日(金)の17時15分までの提出となります。

さて、皆様はどんな年末年始をお過ごしになる予定でしょうか。残念ながら私は自宅で寝正月の予定ですが、皆様はどうぞ楽しい年末年始をお過ごし下さいね。
(矢野 絢美)

編集後記

今年1年事務所通信をお読みいただき誠に有難うございました。当事務所の年内の営業は12月28日まで、年明けは1月4日からの営業となっております。明るく年も変わらぬご指導ご鞭撻のほど、スタッフ一同心よりお願い申し上げます。皆様どうぞ良いお年をお迎え下さい。

【お問い合わせ】

札幌市北区北9条西4丁目7番地4エムビル10階

寺西広司法書士事務所内、事務所通信発行係

電話011-700-2151

HP <http://office-teranishi.jp>