

BLUE SKY

司法書士法人わかば法務事務所 | 八戸オフィス | 青森オフィス

民法が120年ぶり 抜本改正！

120年ぶりの抜本改正と言われている民法改正法案が、本年5月衆参議院を通過し、6月2日に公布されました。施行日は「公布の日から起算して3年以内の政令で定める日」とされており、契約ルールや保証制度など、融資実務としても大きく変更を余儀なくされることになります。次号以降のニュースレターでは、今後民法改正についてもポイント解説していきます。是非お読みください。

セミナー講師承ります

セミナー講師をご依頼いただいております。少人数のゼミ形式から大人数のスクール形式まで幅広く対応いたしますので、お気軽にご相談ください。

<セミナー対応メニュー>

①家族信託 ②会社法 ③相続・遺言 ④成年後見 ⑤ABL（動産・債権譲渡登記） ⑥民法改正など、受講の対象に応じたセミナーを開催します。セミナー講師の料金は八戸オフィス・司法書士久保までお問い合わせ下さい。



法定相続情報証明制度 がスタートしました

◎制度発足の背景

大切な人を失われた悲しみから心の傷も癒えないまま、相続に関して相続人が行わなければならない手続は多岐にわたります。役所等への各種届出はもちろん、不動産の相続登記、預貯金や株式の名義変更、生命保険金の請求や相続税の申告などその内容は複雑で様々です。これら死後の手続に疲弊し、不動産の相続登記手続は後回しにされがちなのが現状です。

実際に所有者の死後、何年も経過してから相続登記のご依頼にいらっしゃる相続人の方々も少なくありません。近年では相続登記が未了のまま放置されている不動産が増加しており、登記されている不動産の登記名義人がどこの誰かが分からない「所有者不明土地問題」や、管理されず建物が朽ち果てもそのまま放置されている「空き家問題」の一因となっています。また、それらの問題は東日本大震災後の復興事業においても土地の買収が進まず復興工事が進行しないなどの2次的問題も発生しました。そこで、法務省は「未来につながる

役員の住所変更登記 お忘れではありませんか

株式会社であれば代表取締役、有限会社であれば、取締役の住所が登記されています。住所変更をした場合には、住所を移転した日から2週間以内に変更登記をしなければなりません。この変更登記をしていなければ過料が課されます。相場としては**1年遅れるごとに2万円程度が裁判所から過料として支払いを命じられる**と言われています。この過料は代表者個人に言い渡され、会社の経費にはなりません。住所変更した際にはお早めに変更登記をご依頼下さい。

「争族」にならないよう に遺言書を残しませんか

亡くなられた方の財産を相続人で分ける場合には相続人全員で協議(遺産分割協議)をしなければなりません。相続人全員が合意してはじめて遺産分割協議が成立します。一人でも協議に反対した場合には、相続手続がストップしてしまいます。残された家族が自らの相続で争って欲しくない、残された妻の生活を安定させたいなど、遺言書を作成する理由は様々です。相続人の一人が認知症、行方不明である、前妻の子どもがいる、夫婦間に子どもがいない、不動産しか財産がない、相続人以外の人に財産を譲りたいなど、遺言を残しておいた方が良いケースがあります。相続に不安な面があれば、わかば法務事務所へご相談下さい。

相続相談

相続登記」と題し、早期の相続登記推進を訴えています。その一環として「**法定相続情報証明制度**」が新設されました。この制度が始まることで、私たちにとってどんなメリットがあるのでしょうか。

◎今まで

各種機関での相続手続において、最も重要で必要とされる書類は戸籍(除籍)謄本です。被相続人が亡くなった事実と相続人の確定のために、ケースによっては何十通もの戸籍(除籍)謄本が必要となります。相続人はその分厚い戸籍の束を各機関ごとに提出する必要があるため、複数の銀行口座の解約手続や、不動産の名義変更手続などを同時に進めようとした場合、同じ戸籍を何通も取得しなければならませんでした。また、一つ一つ手続を行っていく場合でも、各機関から戸籍を返却されるまで相当の時間がかかり、相続手続が滞ることがありました。一方で相続手続を受ける金融機関等にとっても、各窓口ごとに審査をするため、分厚い戸籍の束を一つ一つ読み解く作業をしなければならず、大きな負担となっていたのです。

◎これから

前述のとおりこれまでは被相続人の出生から死亡までの戸籍(除籍)謄本を集め、各機関の窓口ごとに提出する必要がありましたが、制度の導入により相続人は法務局に戸籍関係の書類一式と相続関係を一覧にした図(法定相続情報一覧図)を提出すれば、登記官がその一覧図に認証文を付した書面を交付してもらうことができるようになりました。これは、「**〇〇の相続に関して相続権を有するものは、この書類に記載されたもの以外に存在しない**」旨を証明する公的な書面となるもので、以後、不動産の名義変更、預貯金の払戻し手続、株式や車の名義変更などの各種相続手続に関して、分厚い戸籍をいちいち提出しなくても、**法定相続情報のみを提出すれば良い**ことになりました。

◎メリット

法定相続情報証明制度のメリットは次の4点です。

- ①法務局に支払う手数料は無料です。
- ②不動産がない場合でも利用することができます。(相続財産が銀行預金のみでも利用可)
- ③相続手続に必要な範囲で複数発行してもらうことが可能です。例えば、不動産登記と3つの金融機関で相続手続を行うときは4通発行してもらえます。
- ④法務局の保管期間中(**5年間**)は、再交付をしてもらうこともできます。

◎ご利用のご相談はわかば法務事務所へ

法定相続情報証明制度の運用によって、従来に比べて相続手続は円滑になることが予想されます。しかし、制度を利用する前提として戸籍の収集作業、相続人確定のための戸籍の読解が不可欠です。生前の本籍が県外に転々と移っていると、戸籍の収集だけでも大変な労力となりますし、亡くなった方に子供がおらず、兄弟姉妹に相続権がある場合ですと相続人の確定作業に困難を極める場合もあります。司法書士は、相続人に代わり①相続登記に必要な戸籍謄本等の資料の収集、②相続登記や金融機関等での相続手続、③遺産分割協議書等の各種相続書類の作成をいたします。相続手続については当事務所へお気軽にご相談ください。（八戸オフィス／司法書士 宮野藍）

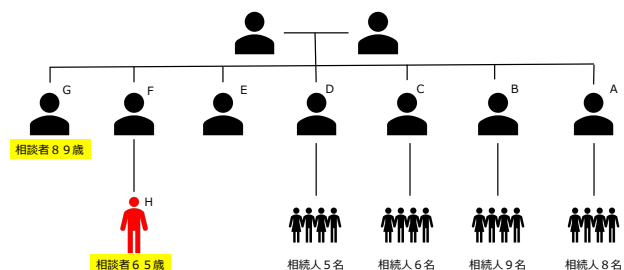
共有地解消の方法 ～共有物分割請求事件～

◎相談事例

自宅の土地（200坪）に小さい3坪弱の土地がありました。以前は墓地があったそうです。登記簿上は6人（ABCDEG）の共有となっています。相談者Hの父Fは7人兄弟でしたが、一番早く亡くなったこともあり、父F以外の兄弟が6分の1ずつ相続登記しました。自宅の敷地内に名義人の異なる小さい土地があることは資産価値を下げかねません。これまで何度もその兄弟にその土地を譲って欲しいと

話していましたが、応じて貰えなかったとのことです。しかも現時点で6名のうち4名が亡くなっており、このまま放置していれば次の世代に迷惑がかかると考え、GとHが相談にきました。Gは何とかHの単有名義にしたいと考えていました。

当事者関係図



◎当初の方針と転換

相談者に対しては時効取得による解決を提案しましたが、訴訟提起はしたくない、きちんとお願いして持分を譲り受けてほしいという希望があり、贈与によりもらい受けることで進めました。Gからは快く持分をもらい受け、亡くなったCDの家族からも了解を得て、相続登記を経て贈与を受けました。しかし、亡くなったその他のAB家族とEは贈与をすることに納得しませんでした。結果として、Hの持分は2分の1となり、持分を取得したことでその土地を使用する権限を得たことにはなりましたが、抜本的な解決にはなりませんでした。このまま任意の交渉を続けていても解決の光は見えてこないことから「共有物分割請求訴訟」を提案しました。

◎共有物分割請求訴訟とは

共有物分割請求権とは、例えば不動産を3名が各持分3分の1の共有名義で所有している場合、共有名義を解消し、その不動産を3分割してそれぞれ単有名義とすることを他の共有者に対して請求する権利であり、他の共有者と協議が整わない場合には、裁判所に訴訟を提起することができるものです。原則は、共有物を現物分割するのですが、物件が小さいなど現物分割すると経済的価値がなくなってしまうなどの合理的理由があれば、残りの共有者には代償金を支払うことを条件に、特定の者にその共有物を単独所有させて共有関係を解消させる方法（**全面的価格賠償**）が認められます。今回も共有地が3坪弱であり、相続関係を調べたところ、被告が18名となることから、その土地を19分割することは現実的ではないため、全面的価格賠償の方式による共有物分割請求が認められるだろうと判断しました。相談者も提案に賛同して頂き、訴訟提起となりました。

◎訴訟の流れ

今回の裁判で注意すべき点は、①証拠作り、②適正な価格の算出、③被告の所在、④裁判の進め方、⑤代償金の支払い方法、⑥登記手続の方法でした。

①証拠作り

その土地は相談者が庭の一部として使っており、一見公図をみても場所がどこかわかりませんでした。そこで相談者がどのようにその土地を使用しているかを立証するために、土地家屋調査士にその場所を特定することができる図面を作成してもらいました。

②適正な価格の算出

全面的価格賠償による共有物分割請求を認めてもらうためには適正な価格を立証する必要があります。当初は固定資産税評価額で訴状を組み立てましたが、不動産鑑定士の意見書を提出するよう裁判官から指示がありました。懇意にしている弁護士の紹介を受けて不動産鑑定士から作成してもらいました。

③被告の所在

裁判は相手方に訴状が到達しないと始まりません。そこで、訴訟を提起する場合には事前に被告の住所などを調査します。今回18名の被告のうち1名の住所が職権削除されていました。被告が行方不明である場合には、**公示送達**という手続きを使い、裁判を進めて行きます。ただ、そのためには所在調査をしなければなりません。最後の住所が盛岡市のマンションでしたから、実際そのマンションへ所在調査に行きました。その部屋は留守でしたが、両隣の方にお話を聞き、被告は住んでいないことが分かりました。

④裁判の進め方

突然裁判所から訴状が郵送されてくると驚かれる方が多いため、今回は訴状提出の前に今回の裁判提起に至った経緯や裁判の流れを説明する文書を作成し被告全員に送りました。

第1回口頭弁論期日には1名の被告が出頭し、固定資産税評価額ではなく、適正な価格を提示して欲しいと主張されました。前述したとおり、裁判官の指示もあり、不動



産鑑定士の意見書を作成してもらい提出しました。この価格で被告も納得し、結審となりました。

⑤代償金の支払い方法

判決確定後、被告の方々に対して、振込先口座をお知らせして頂くようお手紙を出しました。行方不明の被告については、法務局にその金額を供託し支払に代えました。以前は供託はOCR用紙に打ち込みをして書面によって申請をしていましたが、今はオンラインにより申請をすることができ、管轄は盛岡地方法務局でしたが、出頭せずスムーズに納付することができました。

⑥登記手続の方法

この判決は、代償金を支払うことと引換に不動産の名義を移すという内容になっており、いわゆる「引換給付判決」というものです。代償金を支払った証拠を添付して、裁判所に判決に執行文を付与してもらいました。執行文を付与してもらうと、原告一人で登記手続をすることができますので、亡くなられた方の名義は相続登記を代位登記により相続人の代わりに行った上で、判決による登記により無事に被告全員の持分を原告1名にまとめることができ、3坪弱の土地は晴れて原告の単有名義となりました。これで敷地全部が原告所有の土地となり次世代へ問題を引き継ぐことがなくなりました。

◎古い登記の抹消などの相談はわかば法務事務所へ

昔墓地であったところや井戸であったところなど、狭小地で共有地という土地が結構あります。いざその土地を利活用しようとした際にこのような共有地が現れて融資などが通らないといったケースがあります。共有地に限らず、大正時代に登記された抵当権や賃借権、買戻特約など、抹消し忘れた古い登記が残っているケースが散見されます。抹消するにしても半年から1年の月日が必要になります。気付いた時点で次世代のために何らかの対処が必要となります。古い登記の抹消のことならわかば法務事務所へご相談下さい！（八戸オフィス／司法書士 久保隆明）

社長、御社の株主管理は出来ていますか？

平成28年10月1日以降の株式会社の登記の申請に当たっては、添付書面として「**株主リスト**」を提出することになりました。「株主リスト」には①株主の氏名又は名称、②住所、③株式数、④議決権数を記載する必要があります。

中小企業における株主を巡る潜在的リスクとして上げられる事柄に次の2つがあります。

一つ目は**名義株問題**です。「**他人名義を借用して株式の引受け及びその払込みがなされた株式のことで、結果として、真実の所有者と名義上の所有者が異なる株式のこと**」です。平成2年の商法改正までは会社設立にあたり7名以上の発起人が必要とされていたことが原因の一つです。また相続税対策として株式を分散したり、従業員の勤労意欲を高めるため



に少数株式を持たせたりしたことも原因にあります。2つ目は**行方不明株主問題**です。文字通り「**株主と連絡をとることができなくなっている状態**」です。

これらの問題に平時から対処しておかなければ、事業承継やM&A等の組織再編の際に円滑に進行しないことや同族会社の判定に影響を及ぼすことで課税リスクが高まること、相続の際、名義借人の相続財産の把握が困難になることなど、様々なリスクが生じます。これらの事象がある会社は**経営リスク**として認識し、なるべく早く行方不明株主の存在を解消するべきです。

当事務所では、少数株式の整理などに関するご相談も受け付けております。是非ご相談下さい。（青森オフィス／司法書士 葛西 祥子）

今秋、わかば法務事務所は移転予定です！

平成21年9月1日から現在の場所において営業しておりましたが、お客様のプライバシーの確保や利便性を考え、事務所を新築する運びとなりました。場所は南部会館裏、内丸地区です。現在の事務所からは歩いて3分ほどの場所です。駐車スペースも6台確保できる予定です。スムーズに行けば今秋に移転する予定です。より選ばれる事務所を目指し、スタッフ一同精進して参ります。これまで以上のご愛顧をよろしくお願い申し上げます。



編集後記

前回のニュースレター発行から1年以上が経過してしまいました。その間、約8,000名の司法書士で構成する（公社）成年後見センター・リーガルサポートの常任理事となり月3～4回ほど東京出張をする立場となり、また、昨年からはデーリー東北新聞社で月1回の執筆を担当している「知見創見」もあり、ニュースレターの作成に力を注ぐことができませんでした（反省…）。一方で昨年からは新たな司法書士を迎え、そして今秋には新しい事務所に移転する予定であり、新しいわかば法務事務所としてこれまで以上に皆様の良き相談相手として邁進していくためにはこのニュースレターは大事なツールです。また「不」定期的に発行しようと思いつき、それを形にした今回のニュースレターです。次号も近いうちに発行しますのでお待ち下さい…（八戸オフィス／司法書士 久保隆明）

BLUE SKYは司法書士法人わかば法務事務所のニュースレターです

八戸オフィス
〒031-0031 八戸市大字番町23
電話 0178-45-1655

八戸商工会議所様 ● 青森銀行様 八戸グランドホテル様 ●
カネイリ様 ● 八戸オフィス
さくら野百貨店様 ● ダイワロイネット様 ●

司法書士 久保 隆明
司法書士 宮野 藍

青森オフィス
〒030-0862 青森市古川一丁目17-9
電話 017-752-0860

●中三様 新町通り さくら野百貨店様 ●
青森オフィス ● 夜店通り ● 青森県庁
●青森銀行様 ●みちのく銀行様

司法書士 葛西 祥子

司法書士 3名
スタッフ 6名

→不動産登記担当：3名
商業登記担当：1名
裁判事務担当：1名
総務経理担当：1名

あなたに合った
等身大のアドバイス