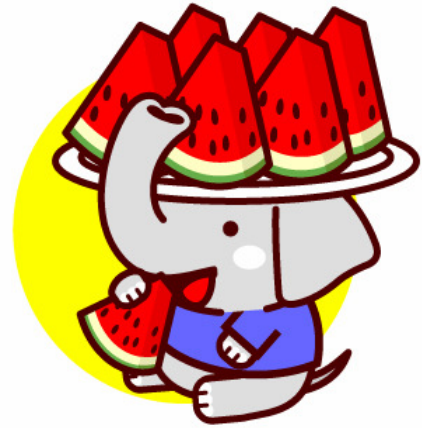


# 大口NEWS



こんにちわ。いよいよ夏本番ですね♪

しばらく大口NEWSのお届けが出来ずにおりましたが、暑さに負けず、今回はいつもよりパワーアップしてご案内したいと思っています。

大口NEWSでも何度も取り上げていますように、代表者大口は“信託はすばらしい制度だ”と信託にかけ情熱は半端ではありません。

ただ、ここ大阪においてはまだまだ信託というだけで二の足を踏んでしまわれる方も多く、なかなか浸透しないのが現実です。

きっと、「信託で何ができるのか?」「何がいいのか?」というのが皆様の一番知りたいことだと思います。

そこで、今回は信託の活用例を中心にご案内させていただきます。「こんな場合はどうかな?」と思われる際には、是非お問い合わせ下さい。

## 信託でこんなことができます！

たくさん共有者がいる物件を売りたいのですが・・・



先代から相続人みんなで相続を受けた物件を今回売ることにしました。

共有者がたくさんいるのですが、遠方に住んでいる者もあれば、入院中の者もあり、権利証書を紛失してしまっている者もいます。

この状況ではいい条件での買主さんが出てきても、本当に取引が出来か不安に思われるのではないかと心配です。

なにかいい方法はないでしょうか？



こんなときは、信託を利用することをお勧めします。

決済までにまだ時間があるうちに、信託のおける第三者（受託者）に皆さんの共有持分全てを信託で移転することでまとめ、受託者が本来の所有者に代わって、売買契約の締結等一切の取引を行います。そうすることで、買主さんとの取引もスムーズに行うことが可能になります。

権利証書を紛失してしまっている場合でも、事前通知制度を利用して登記を行うことができますので、全く問題ありません。

※事前通知制度とは？

不動産登記制度の改正により、登記識別情報・登記済証（権利証書等）が登記申請に添付できない場合、従来の保証書制度に代わり、事前通知制度が導入されました。登記識別情報・登記済証を添付しなくても登記申請時に本受付され、申請後法務局から郵便局を介して「本人限定受取郵便」により登記名義人へ申請意思確認の照会がされ、登記名義人がそれに対し間違いのないことを申し出ることによって、登記が確定する制度です。

## いい物件が手に入りそうなのですが、すぐにいい買い手がつきそうです！



買い取り、再販をかけたら、いい転売益のでそうな物件が出てきました。たたく売り状態の原因は、今の所有者の経営状態の悪化にありそうです。営業マンにあたらせたところ、すぐにいい条件での買い手（エンド）がつきそうです。それならめい一杯収益率をよくしたいなあ〜と、欲も出てきました（笑）。何かいい方法はないでしょうか？



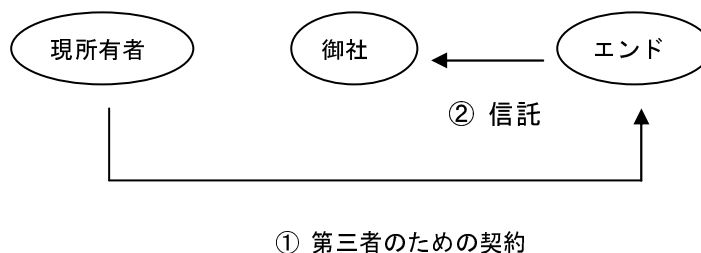
収益は後でついてくるものですから、皮算用は後回しにして・・・。

司法書士としては、取引の確実性・権利保全に万全の手立てを図ることを第一義と考えます。

今回のような事案の場合、大口NEWSではすでにご案内済みの【第三者のための契約方式（新中間省略登記方式）】を普通に使うだけでは、現所有者からの倒産隔離ができないという不安があります。

現所有者からは早く所有権を移動させたいけれど、自分が取得したのでは不動産取得税等の負担があり、収益率を悪化させてしまう・・・。

こんな場合お勧めするのは、【第三者のための契約&信託】という方法です！



まず御社が現所有者に売買代金を支払い、第三者のための契約により、現所有者からいきなりエンドへ所有権を移転します（①）。

この状態では御社の権利保全が全くありませんので、エンドとの決済が終るまでの間、信託で物件の所有権を御社がエンドから取得し（②）、エンドが保有する信託受益権には御社が質権を設定します。

エンドとの最終決済の段階で、質権を解除すると同時に信託も解除し、エンドへ完全な所有権を移転することになります。

もしエンドとの契約が解除になった場合でも、信託受益権を御社が取得する等々の措置により、御社がとりっぱぐれる心配はありません。

この方法を利用すれば、御社には信託登記の登録免許税はかかります（但し、実物不動産の移転登記の免許税よりは税率は低いですが、不動産取得税はかかりません。

どうでしょう？いい皮算用ができそうですか？（笑）

## 遠方の賃貸物件



親父が残した遠方の賃貸物件があります。そろそろ大掛かりな手入れもしないといけないのですが、私自身高齢になり、よくわからないし、なかなか手付かずです。変なりフォーム業者にだまされたくもないですし……。将来は売却しようと思っているのですが、なにかいい方法はないでしょうか。



こんなときこそ、信託を利用することをお勧めします。  
不動産の名義自体は受託者に移転されているため、判断能力の低下した高齢者を軽率な処分による損害、悪徳業者からの搾取等からガードできます。  
物件の管理は受託者や受託者から委託を受ける専門家に任せれば安心ですし、万が一、受託者や管理請負会社が倒産してしまっても信託財産は隔離されているので、倒産の影響は受けません。

## 一塊の土地の買収をし、分譲事業をしたいと思っているのですが……



地権者が複数存在する区画を買収し、分譲事業をしようと思っています。地権者とは個別に話を纏めていく予定にしていますが、他の地権者との話し合いをしている間に、話がついていた地権者が条件変更を求めてきたりして、一向に前に進みません。なにかいい方法はないでしょうか？



信託を利用して、事業集約を図られることをお勧めします。  
話がついた地権者ごとに順次信託していくことで、第三者の介入を遮ることができますし、全ての権利関係の集約が取れるまで一旦固まったものを覆されることなく確実に整理していくことが可能になります。また早期に全体を一体化することで、分譲事業収支のアップも図ることが可能になります。

## 古くなったアパートを建替えようとして近所さん方と話しができています。



築30年のアパートの一室を持っています。  
随分老朽化したので、建替えが必要では？と、近所さん方と話し合いを始めています。区分所有者には建築や法律に長けた人もいないので、手探りの状態です。何かいい方法はないでしょうか？



共同住宅の建替えには、等価交換方式やマンション建替え円滑化法方式等々、色々な手法があります。  
戸数が多く、一定の敷地を有する場合は、デベロッパー等とタイアップして事業化する方がリスクの減少が図れいいとは思いますが、それほど大掛かりでない場合は信託を利用するのも一考だと思います。信頼のおける第三者（受託者）に信託で物件を移転し、受託者は委託者兼受益者（区分所有者）の指図で建替え事業を推進します。所有権を一本化することでスピーディーな対応が可能になりますし、専門家に委託することで区分所有者の不安も解消できます。

## お金を貸すことになったのですが・・・



景気がまだまだ悪いですね・・・。ある人からどうしても頼まれ、仕方なくお金を貸すことになりました。絶対損だけはしたくないと思っています。幸い借主には担保に取れる不動産はあるらしいのです。なにかいい方法はないでしょうか？



一般的には、不動産を貸金の担保に取る場合は抵当権等を設定する方法が採られますよね。但し、これだけでは完全な保全とは言えません。

いっそのこと、信託で担保不動産の所有権を取得してしまうことをお勧めします。貸主は所有権の名義人としての立場で、対象不動産の保存並びに借主の義務が履行されているかの管理を行います。貸主の権利は、借主が保有する信託受益権に質権を設定することで保全します。所有権を取ってしまうわけですから、勝手に転売されてしまう危険もありませんし、借主に債務不履行が生じた場合は、質権の実行で担保物件の完全な所有権を取得することも可能です。

## 後継者がいないのです・・・



工場を経営しています。今年で、65歳なので、そろそろ会社の将来のことも考えないといけないのですが、息子は会社員だし、会社後継者としては従業員にも適切な人がなくて、M&Aといってもなかなか難しいですね。できれば、将来、息子が継いでくれるとうれしいです。なにかいい方法はないでしょうか？



**「事業信託」**といって企業の事業部門をまるごと（利益も負債も）信託の対象とすることができます。

例えば、第三者に一定期間、会社の事業部門を信託し、受益権は社長自身がお持ち、相続によって息子様が受益権を取得することができます。

そして、息子様がそれなりに社会経験をつまれて、経営したいと申し出られた場合には、ご自身で経営できるということができます。

中継ぎ的に信託を利用し、事業を継続することができるのです。

つまり、時間稼ぎができるのです。

事業信託については、いずれ詳しくご案内したいと思います。

信託は本当に汎用性の高い優れたものです☆ 色々な事案での照会をお待ちしております。  
信託セミナーも数回開催し、大変好評を頂戴しています。どこでも出向きます！ご依頼下さい。

**<本内容についての詳細は、弊所までお問い合わせ下さい>**

### 大口司法書士事務所

〒541-0046 大阪市中央区平野町二丁目6番11号

TEL: 06-6222-6565 FAX: 06-6231-3844 E-mail: ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp

ホームページ: <http://www.ookuchi-step21.jp>

(大口NEWSのバックナンバーも掲載しています)



大口には珍しく夏のかかりに体調を崩し、まだまだいつもの調子に戻っていません。大口の元気の源は“ちょっとひねりの必要な仕事を大口流でさばききった時の快感？！”だと職員は思っています（内緒）

皆様是非面白いお仕事をお持ちください。今後ともよろしく願っています。

(作成者：梅田・木下)