



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：不動産登記（対抗力・公信力・順位）

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

いよいよ夏本番です。気象庁は、南米ペルー沖で海面水温が下がり、日本列島に夏の高温など異常気象をもたらすとされる「ラニーニャ現象」が遅くとも5月から発生したとみられる、との監視速報を発表しました。これらの異常な気象は心配ですが、やはり夏は夏らしくあってほしいものです。7月1日は海開き、7月16日は海の日です、この季節、なぜか海に行きたくなりますね。「島々や千々に砕きて夏の海」芭蕉、造化の神が大地を割り刻んで散らしたかのように、大小無数の島々が紺碧に輝く夏の海に浮かび、島々には岸打つ波が白く砕け散っている。奥の細道の途中、松島を訪れた時に詠んだ歌です。



■ 不動産登記（対抗力・公信力・順位）

明治 32 年に制定されて以来の大改正となった不動産登記法が平成 17 年 3 月 7 日に施行された。昭和 63 年には登記事務のコンピュータ化が取り入れられ、従来の紙登記簿の閉鎖、登記簿謄本、登記簿抄本は登記事項証明書に、閲覧は登記事項要約書に変わった。平成 14 年にはオンライン申請における出頭主義の廃止等が導入され、今回、登記済証の取り扱いを含む本人確認手段を見直し、登記の真実性・正確性の確保という観点から登記原因証明情報の提供を必須化することになった。また、条文の現代用語化、登記事務のコンピュータ化への対応も要することから、不動産登記法の全面改正がなされた。現在、多くの登記所がオンライン指定庁になったが、実務では、いまだ書面による申請方法が一般となっている。さて、不動産登記とはいったいどんな事を示しているのか？ また、その効力はどのようになっているのか？ を考えることにする。

民法 86 条の規定によると、不動産とは、土地と、その定着物と定義されている。定着物とは特定の土地に定着しているのが常態であるもの

を指し、建物、門扉、垣根、庭石などがこれに当たる。そして、不動産登記制度とは、不動産に関する権利の発生、変動、消滅を不動産登記簿に記載し、当事者以外には把握しがたい不動産に関する法律関係を、利害関係を有する人に公開することにより取引の安全をはかり、権利を有するものの保護をはかる制度である。

民法 177 条では、「不動産に関する物件の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」とされ、不動産の権利関係について正確な登記をなすことを求めている。では、この規定にある不動産の得喪及び変更、登記をしなければ第三者に対抗できない、とはどんな意味を持つのであろうか。例えば、A が A 所有の土地を、B と C に二重に売買契約してしまった場合、その土地を取得しうるのはどちらかという問題が生ずる（下図）。B、C 共に A と売買契約を結んだわけであるから自分のものになると主張する。このような場合に売買契約をしたからといって所有権がそこに

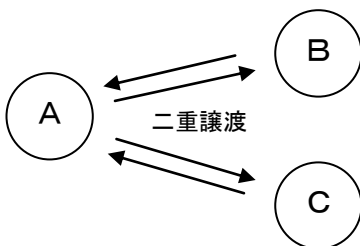
存在する訳ではない。所有権を主張するためには登記をしなければ、B、C 共に自己の所有権を主張することはできないのである。また、「対抗することができない」とは、第三者に対して物件の変動を主張し得ないということであって、権利の変動の効果が生じないということではない。当事者間では登記がなされていなくともその効果を主張することができる。なんだかややこしい話であるが、登記は有効に成立した物件の変動の効果を主張するものであり、売買契約が無効であったり、登記が実態のないものであったりする場合、いかに登記がなされていても、その効果を第三者に主張することはできない。このような効果を登記の第三者対抗力といい、登記の中心的な効力となる。登記に記載されている事項を信じてもそれが絶対的に信頼できるわけではない。これを登記には公信用力がないという。

次に、登記の優劣であるが、権利の登記の順位は、登記された登記の前後で決まる。（ただし、法律に別段の定めがある場合はその規定による。）この前後とは、登記簿（下記※参照）の同一の区の中

では、順位番号によって決定する。また、甲区、乙区の中では受付番号の前後によって決定する。既になされている権利の変更登記をする場合などにされる付記登記では、その順位は、主登記の順位によるが、付記登記同士ではその順位は順位番号となる。また、すぐに登記ができない場合には順位を確保するために仮登記を行なう場合もある。不動産登記法によれば、仮登記ができるのは、①物件変動は既に生じているが、本登記を申請するために添付しなければならない権利書・登記識別情報や第三者の許可書、同意書、承諾書を添付できないとき。②物件変動を目的とする請求権を保全しようとするとき。③物件変動やこれを目的とする債権の発生が条件付、あるいは期限付であるとき。または、将来において確定すべきものであるときである。

つまり、登記の順位は、権利の優先順位が原則として登記簿の順位番号と受付番号によって決まるのである。早い順となるわけであるから登記をする時期は注意が必要である。

前田由紀夫



登記をすることによって
第三者に対抗できる！



※ 登記簿は、不動産の物理的概要を記載する区＝表題部、所有権を記載する区＝甲区・所有権以外を記載する区＝乙区で構成されている。



将来のマイホーム贈与税を消すための 配偶者贈与 2,000万円

【配偶者贈与は 2,000万円】

贈与税には配偶者控除があります。婚姻期間 20 年以上の配偶者に対し評価額 2,000 万円のマイホームを無税贈与できます。「20 年間連れ添って来てくれてありがとう」の気持ちです。

対象は、専ら居住の用に共する土地借地権又は家屋で国内にあるものです。翌年 3 月 15 日までそこに住み、その後もずっと住むつもりのもので、マイホームそのものでなくマイホーム取得資金も対象で、翌年 3 月 15 日までにマイホームを取得し、そこに住み、その後もずっと住むつもりのもので、「ずっと住むつもり」が要件です。すぐに売却するつもりなら特例適用はダメになります。

マイホーム土地家屋の相続税評価を算出します。その評価額のうち持分で 2,000 万円分を贈与します（贈与税基礎控除 110 万円を加え 2,110 万円まで無税です）。もし評価額は 5,000 万円なら 5 分の 2 の贈与で 2,000 万円。翌年 3 月に贈与税申告をします。

【贈与後の 3,000 万円特別控除】

マイホームに住み続けるなら何も変わりません（妻が夫にやさしくなるかもしれません…）。本当の威力を發揮するのはその後のマイホーム売却時です。

配偶者贈与なし、つまり夫単独所有で譲渡益 5,000 万円とします。居住用財産の売却なので 3,000 万円特別控除が使える、差し引き 2,000 万円が課税対象。5 年超所有なら税率 20% で税額 400 万円。（10 年超所有の居住用なら特別控除後譲渡益の 6,000 万円部分は税率 20% ではなく 14% となり、税額は 280 万円になります。）

さて配偶者贈与により夫婦で持分各 50% になっていれば、それぞれ売却益は

2,500 万円で、それぞれが 3,000 万円特別控除を使え、譲渡税はゼロになります。

贈与を受けた妻の税務上の取得費や所有期間は、贈与者である夫の数字が引き継がれます。

【タワーマンションの贈与】

評価額と時価のギャップの大きな不動産の贈与は、特に効果が大きくなります。例えば都心部のタワーマンション。時価に比べて評価額は半分以下、3 分の 1 以下のものが多いようです。

夫が 8,000 万円で購入したマンションの評価額を 4,000 万円とします。購入後しばらくしてから持分 2 分の 1 の評価額 2,000 万円について妻に配偶者贈与します。更にずっと後にそのマンションを 8,000 万円で売却しました。

もし譲渡益無しなら課税も無し。ただ売却代金の半分の 4,000 万円が妻のものになります。もしマンションが 1 億 3,000 万円で売れて譲渡益 5,000 万円ならば、夫婦それぞれ譲渡益は 2,500 万円ですが、それぞれ 3,000 万円特別控除なので課税はゼロです。

「評価額 2,000 万円のマイホームの贈与」ではなく「マイホーム取得資金 2,000 万円の贈与」も認められますが、どうでしょう？

妻が受贈資金 2,000 万円を投入するので当初から夫婦共有となり妻取得持分は 4 分の 1（購入額 8,000 万円分の 2,000 万円）です。一方、夫が購入後に「評価額 2,000 万円のマイホームの贈与」なら妻持分 2 分の 1（評価 4,000 万円分の 2,000 万円）。同じ特例で差が生じます。

購入直後の土地建物贈与は取得資金の贈与と紛らわしいのでしばらく時間を置きましょう。なお配偶者贈与は家屋無し、つまりマイホーム土地だけでも OK です。た

お勧めの一冊

自由と繁栄の孤
麻生 太郎（著）

幻冬社 ¥1,680



ポスト安倍総理！漫画好きのオタク大臣！名門一家でスポーツ万能！このところ頭角を現してきた麻生太郎外務大臣。本著では外交問題に鋭く切り込み、日本の将来のカタチを提案しています。日米間、日中間の将来はどうなるのか？日本は外交でどのように振舞えばよいのか？繁栄の孤とは何を意味するのか？これから必要なビジョンとは…？この一冊で全てわかります。



地役権

民法で決められている権利関係で他人の土地を自分の土地の利便性を高めるために利用できるという権利です。利便性を高めようとする土地を「要役地」とい、この地役権が設定されている場合において、利用される他人の土地のことを「承役地」と言います。

例えば、甲が自分の所有地から公道へ出るためには、乙の所有する土地を通行しなければならない場合で、甲が乙の所有地の一部について通行地役権を取得し、通路を作ったとします。このとき甲の所有地は、通路の開設によって利便性を高めているので、甲の所有地は「要役地」となる訳です。

だし、わずかでも家屋持分を付けるのがコツです。

売却時の 3,000 万円特別控除は家屋を有してないとダメ。また贈与時の不動産取得税は、家屋がないと居住用軽減措置が使えず、数十万円もの差となります。

【経営者の事業リスクと贈与】

現在は順調であっても事業リスクを負う経営者なら万一のための配偶者贈与はお勧めです。無担保マイホームを妻名義にしておけば万一破産等となっても自宅は妻名義で残ります。もちろん担保に入れたり、妻を保証人にしたらダメですが…。

債務者がする贈与は詐害行為等の微妙な問題もあり、債務超過なら注意や覚悟が必要です。

バードレポート



株式会社 円昭 (enshow corporation) では地球温暖化防止のため CO2 排出量削減に取り組む「チーム・マイナス 6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012 年までに 1990 年比で 6% の温室効果ガス削減を約束しています。しかし 2005 年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8% 上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

COOLBIZ

チーム・マイナス 6%
<http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2
TEL : 052-841-2701
FAX : 052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>