

# アプローチレター



平成26年4月号

やっと暖かくなり、春めいてまいりました。  
木々をみていると、小さなつぼみができてきていて、  
人も自然も春を待ち遠しくしているんだな…と感じる、  
今日この頃です♪

新しい年度を力いっぱい踏み出されますようご期待  
申し上げます。



アプローチレター製作委員会



## 【インデックス】

1. コラム～当方代表が交代で書きます・語ります！～
2. 特集「新・中間省略登記①」
3. アプローチ相談室
4. THE法務局調査
5. アプローチ女子会
6. アプローチからのお知らせ
7. アプローチ外部講師派遣のご案内
8. アプローチメンバーズクラブ(AMC)のご案内

【担 当】  
加藤 聡  
安 立  
近 藤  
佐 野  
西 田  
萬 代



## 1. コラム「 婚姻修行説 (プロローグ) 」

人はなぜ結婚するのでしょうか！

好きな人と一緒にいたいからですか？ 子供がほしいからですか？ 幸せな家庭をつくりたいからですか？ 色々な考えがあるでしょう。私も結婚当初自分なりの思いがありました。しかし10年ほど前からある考えに至りました。それは「結婚生活は修行である。」という考えです。

古代インドの原始宗教の考え方によると、人が生きるということは苦しいことだそうです。この世はつらいこといっぱいです。ですから人はみな少しでも徳を積み次生まれ代わる際には少しでも上のステージの人間に生まれ代わりたいと思っているのです。

人は現世で修行を繰り返し最終的に解脱すると、すぐろくの上がりみたいなもので、もう生まれ代わらなくてすみ、よかった、よかった、となるわけです。

ということからすると、毎日だらだらと生きている私はまだまだ全然足りない人間で修行を積まなければ上のステージに行くことができません。

修行とは怒り、怨み、妬み、憎悪といった否定的な感情を破棄することです。俗物である私でも容易に修行できる場はないかと考えました。するとありましたすぐ近くに！

結婚生活でした。私はそれ以来、奥様の態度や私に対する言動のすべては修行であり、私を高めるために彼女はあえてそうしてくれているのだと思いこむようにしました。

すると、以前であれば腹を立てていた態度もかわいく見え、うるさいと感じた小言もありがたいお経のように聞こえます。そうすると、相手に対し常に感謝する心がめばえ、良き夫婦関係を保つことができるのです。

未婚の方々へ

さて、至らぬ我々は素敵だと思うパートナーを見つけ結婚しましょう。大丈夫です！素敵だと思うパートナーはすぐに豹変してあなたを修行の道にひきずりこんでくれます。この結婚生活によって心を鍛え、気持ちをコントロールする術を学ぶことを「婚姻修行説」と呼んでいます。

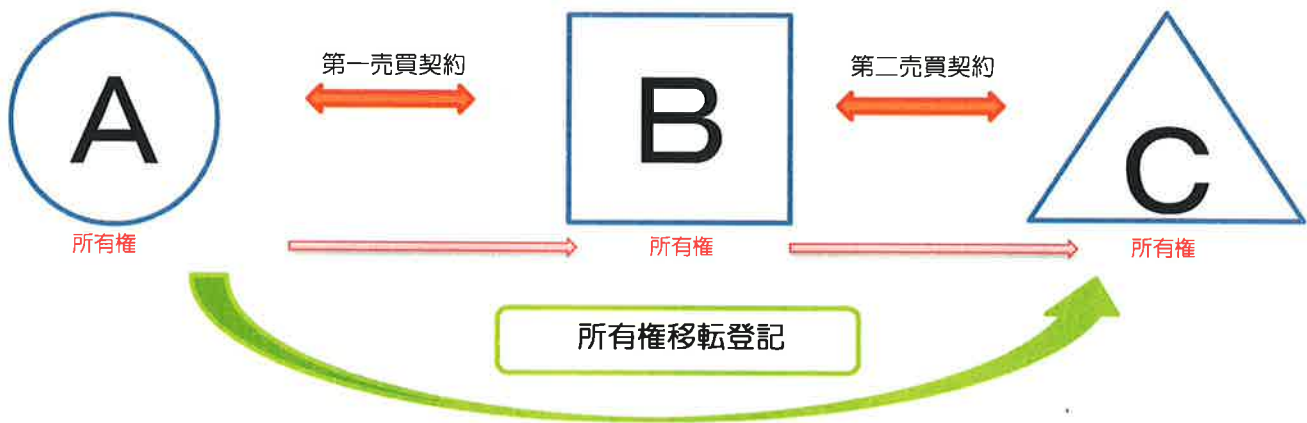
さて、わたくしこの「婚姻修行説」を広めるべく夜な夜な酒とともに布教活動にいそむ毎日でございます。



加 藤 聡

## 新・中間省略登記って、なんだっけ？

それでは、まず、「中間省略登記」について説明します。「新」じゃなく「旧」です。「中間省略登記」とは、下図のように、不動産の所有権が、A→B→Cと移転したにも関わらず、Aから直接Cへ所有権移転登記をすることです。



## Q1 中間省略登記は、いけないんですか？

A1 もともといけないことでした。  
ただ、平成17年3月の不動産登記法改正前には、ちょこちょこ行われていましたが。

## Q2 なぜいけないのですか？

A2 不動産登記制度上、現在の権利関係のみではなく、権利変動の過程をも登記簿に忠実に反映する必要があります。中間省略登記では、権利変動の過程を忠実に反映したことはありません。だから、中間省略登記は、法務局に受理されないのです。

## Q3 でも、実際にやってたじゃん。

A3 それは、改正前は登記原因証明情報の添付が必須ではなかったことが大きな理由です。改正後は、登記原因証明情報の添付が必須になったため、中間省略登記をするためには、インチキの書類を作成し法務局に添付せざるを得なくなりました。さすがに、そこまでする根性の据わった(?)司法書士はいないみたいで、現在ではほとんどやる司法書士はいないと思われます。

※登記原因証明情報…改正前の登記原因証書。登記申請の原因となった法律事実等を記載した証明書で、現在、ほとんど全ての申請に必須の添付書面となっています。

## Q4 ところで、そもそもなぜ、中間省略登記に需要があったのですか？

A4 中間者のBが登録免許税の課税を免れるためです。  
前図でお話すると、本来、①AからBへの所有権移転登記、②BからCへの所有権移転登記の二つの登記を申請する必要があります。ということは、①と②の2回、登録免許税を納める必要があるということです。  
AからCへの中間省略登記では、所有権移転登記申請は1回なので、登録免許税も1回分しかかかりません。  
このような理由から、中間省略登記は行われていました。

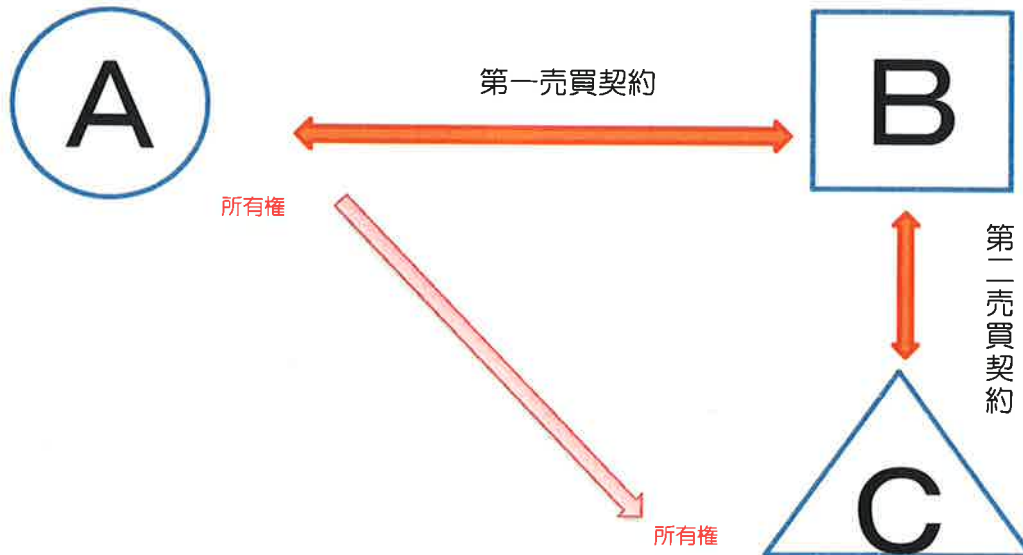
※中間省略登記をした場合でも、中間者のBには不動産取得税は課税されます。  
ただ、実際には見逃されていたという話もちらほら耳にしました…。

## Q5 中間省略登記ができなくなったと聞くと、なんか損した気がします。

A5 もともと納めなきゃいけない税金なので、損した訳ではないんですが…。  
でも気持ちは分かります。  
そのような方のために、頭の良い人が無理やり捻り出した方法が「第三者のためにする契約」方式といわれるやり方です。  
これは、中間省略登記ではないのですが、中間省略登記っぽいので、「新・中間省略登記」と呼ばれることが多いみたいです。  
「中間省略登記」という言葉自体に抵抗があるので、他に何か良い呼び名はないものかとも思いますが…。アプローチでは「中間省略モドキ」と呼んでいます。

## Q6 そんなことはいいから、どんな方法か早く教えて下さい！

A6 分かりました。次の頁で詳しく説明します。



上の図を見て下さい。AとBの第1売買契約、BとCの第2売買契約は、先ほどの図と同じです。では、所有権のところに注目して下さい。

AからCへ矢印が引かれていますね。

これはAからCへ所有権が移転したことを表しています。

ここが、ポイントです★

Bが一度たりとも所有権を取得することなく、AからCへ直接、所有権を移転する登記技術、これが「新・中間省略登記」に他なりません。

また、民法上の「第三者のためにする契約」や「他人物売買」や「第三者の弁済」などの規定を駆使し、実体法上の理屈を捻り出すことにも成功しました。

頭が良い人はいるものですね～！

## Q7 売買契約が二つあって、前の例と同じじゃん！ なんで、Bは所有権を取得しないの？

A7 それは、第1契約と第2契約にそれぞれ「ある特約」が付いているからです。その特約がなければ、AからCに直接所有権が移転することはありません。

## Q8 どんな特約が早く教えて！

A8 それは次回に譲ります。というのは、あまり面白くないから、ではなく、少々理屈っぽくて紙面が足りないからです。基本的には、Q6の民法上の規定を特約に入れるということです。

## Q9 う～ん、次回が待ち遠しい！ 他に、何か言っておきたいことはありますか？

A9 そうですね、中間者のBは所有権を取得しないから、不動産取得税もかからないということですかね。この点は、改正前の中間省略登記より進歩といえるのかも。まだ、あまり一般的な手法ではないため、銀行融資を受けにくいという問題もありますが、東京や大阪では普通に行われているという話も聞きますので、まあ、時間の問題なのかもしれません。

次回は、理屈のお話と特約の実例、瑕疵担保責任、宅建業法の話などをしたいと思います。お楽しみに！

## 3. アプローチ相談室 ～皆様からのちょっとした疑問・質問にお答えします～

担当：近藤 正文

Q. 住宅を新築する予定で銀行からお金を借りて”土地”を購入したのですが、住宅ローン控除は受けられますか。



A. 住宅借入金等特別控除、一般的に住宅ローン控除と言われるものですが、居住者が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得又は増改築等(以下「取得等」といいます。)をし、一定の要件を満たした場合に10年間所得税の一定額の控除を受けられるというものです。

土地を購入してその土地の上に建物を新築するように、別々に取得するような場合でも、その敷地の購入についての借入金も住宅ローン控除の**対象となるのですが**、その場合、

- ① 家屋の新築の日前2年以内にその家屋の敷地を購入したときで、その家屋の敷地の購入に要する資金に充てるための借入金であること。
  - ② その借入金を担保するために新築家屋について抵当権が設定されている。
  - ③ 家屋の新築に係る借入金の年末残高がある。
- 以上の**3つの条件を満たす必要があります**。

つまり、**家屋が建っていて、そしてその家屋の取得等のための借入金があること**が前提となります。

従って、敷地購入のために銀行から借入れをしたんだけど、家が建つのは1年後、という場合は土地購入資金のための借入金については、建物新築のための借入れをし、家屋が建ってから抵当権が設定されるまでの間、住宅ローン控除は受けられないことになります。

## 4. THE法務局調査

～当方法務局調査員が、珍しい謄本や地名、各法務局のこぼれ話をご紹介します～

担当：佐野 太一

マンションの契約の際、敷地や専有部分の謄本・地積測量図・建物図面等が必要になります。一般的なマンションの場合、それだけで良いのですが、団地や何棟もあるような大規模なマンションの場合、集会所やポンプ室、駐車場などが共有になっていることがあります。

そのような時は、共有部分の謄本・建物図面も必要になる事があるので要注意です！

建物の持分は、法務局に備えてあるマンション見出し簿を確認するか、謄本の請求書に建物の所在や所有者の氏名を記入し、「同一所有者のもの」と記入することで探すことができます。



～名古屋にある難読地名クイズ～

①北区の味鋤 ②中川区の供米田 ③中村区の水主町 ④中村区の泥江町

読めますか？難しいですよ。答えは次号で発表します。  
ちなみに私のお気に入りの地名は名東区にある極楽です。

## 5. アプローチ女子会

～当方事務・会計職員のアプローチ3人娘が、とにかく好きに書きます～

担当：望月・水野・西田

先日アプローチ女子会が開催されました★

月末の忙しい1日を終え、打ち上げのようなノリで盛り上がりました！

途中から、あれ？女子…？というメンバーも参戦し(笑)  
楽しい時間を過ごすことができました！

3月を乗り切ったら、またみんなでごはんに行きたいです★



## 6. アプローチからのお知らせ

担当：萬代 真子

### ● H26. 1.31(金) 第20回アプローチセミナーを開催いたしました。

今回は、記念企画として、ドラコンプロの安楽拓也先生をお招きし、ゴルフスイング理論についてご講義して頂きました。

内容はとても単純明快で大変分かりやすく、頭の中にすう～と入ってくる為、今すぐにでも練習に行ってみたくなるようなものばかりでした。

講義後半では、実際に全員立ち上がってスイングをしてみたりと、皆さんだんだん熱が入ってきて、終始に渡り大変盛り上がりました！



### ● H26. 3.1(日) 代表 安立 裕司が無料セミナーを開催いたしました。

アプローチ主催「子供のいないご夫婦のための遺言セミナー」を開催いたしました。

今回は、代表安立が20年以上に渡る司法書士業務を通じて常々感じていた遺言の大切さを伝えるべく社会貢献の一環として、遺言についての無料セミナーを開催いたしました。

今後、100回をめざして定期的開催できればと考えております。



## 7. アプローチ外部講師派遣のご案内

当事務所には司法書士8名在社しており、年間1000件を超える登記業務をはじめ、さまざまな業務を各自幅広く取り扱っております。

これらの経験を活かして今までお知り合いの方からのご紹介等で数々の講師を行って参りましたが、これからはもっと皆様にお役に立つ為、ご要望があればどんどん積極的に講師派遣を行っていかうと考えております。社内研修・社外向けセミナー等、講師内容については、ご要望に沿えるように致しますので、ぜひお気軽にご相談下さい。

## 8. アプローチメンバーズクラブ(AMC)のご案内

司法書士法人アプローチは、「もっと身近な事務所」となるために、「アプローチメンバーズクラブ(AMC)」を発足いたしました。

皆様に少しでも安心をご提供できるように、当事務所を身近にご利用頂けるよう入会特典をつけさせて頂いております。この機会にご入会下さい。

**入会金10,500円 ※ 退会自由。年会費等は一切かかりません。**

### 入会10大特典

#### ■ 無料特典

1. 特製ブック等プレゼント (非売品)	入会者に対し、アプローチ特製ブック等をプレゼントします。 「相続ブック」「エンディングブック」「卓上カレンダー」など、 今後発行するすべての特製ブック等をプレゼントします。
2. 相談権	年2回まで相談無料。 3回目から有料(1時間5,250円)となります。
3. お役立ち情報提供	セミナー開催のお知らせ アプローチレターの提供(発行時) その他お役立ち情報
4. セミナー参加権	当事務所主催の有料セミナーに無料でご参加頂けます。 無料セミナーも当然お知らせいたします。 外部セミナーにもご招待します。
5. 各種専門家紹介	司法書士の業務範囲外のご相談につきましては、適切な専門家 (弁護士・税理士・不動産仲介等)をご紹介いたします。
6. 紹介割引	メンバーのご紹介の方は次の通りとさせていただきます。 ・初回相談無料                      ・個別業務10%OFF

#### ■ 割引特典

7. 個別業務割引	今後、当事務所に業務をご依頼される際は、当事務所規定の報酬の 20%OFF
8. 財産管理表の作成	通常料金52,500円～を50%OFF
9. 顧問契約割引	当事務所又は当事務所提携弁護士事務所との顧問契約料を 20%OFF
10. 相続税シミュレーション	当事務所提携税理士事務所による相続税シミュレーション料を 20%OFF

〒460-0003 名古屋市中区錦二丁目2番13号 名古屋センタービル8階

司法書士法人アプローチ

Tel (052) 228-0713 Fax (052) 228-0714

<http://www.approach.gr.jp> ☒ [soudan@approach.gr.jp](mailto:soudan@approach.gr.jp)

アプローチは土日もやってます！お気軽にお問合せ下さい。

