

敷地が借地の建物を信託する際の検討事項

このところ、立て続けに敷地が借地である建物の信託案件を扱いました。敷地が所有権の場合と比べて検討事項が格段に増え、さらにケースによっても検討事項が変わってきますので、一部ご紹介いたします。

<ケース① アパート（借地権の登記なし）>

お寺所有の土地のうえにアパートが建っており、これを信託したいという事案です。

まず大前提として、民法612条によると、賃借権を移転するには賃貸人の承諾が必要となっています。今回、借地権（今回は賃借権）を信託することは、賃借権が委託者から受託者に移転することですから、お寺の承諾をもらう必要があります。

このお寺から承諾をもらうことについて、当事者さんはとても不安がられていました。例えば相続のときなど、名義変更の承諾には、通常、数百万円単位の承諾料をとられます。こちらのご家族では、10年ほど前にお父様が亡くなられた際に、建物を建てかえるなどした関係から、1000万円以上の承諾料を支払った経緯があり、それが脳裏によみがえているようでした。

賃貸借契約書にどう書いてあるか見ようにも、ほとんど条項が書いてない更新契約書しかなく、原契約は50年ほど前なので紛失しているそうです。

承諾だけで数百万円の費用がかかるのであれば、完全に予算オーバーで、信託はできなくなってしまいます。

そこで、当事者さんにお寺へ行ってもらい、信託するにあたって承諾してほしいことを頼んでみることに、その際に、信託なので実質的所有者は変わらないことを強調すること、後日司法書士（私）がうかがって詳しいご説明をすることをお伝えするようアドバイスしました。

結果として、間に入っていた不動産屋さんが多少信託のことを知っており、お寺さんも当事者さんご家族の事情を理解してくれて、無償での承諾にこぎ

つけられました。私の出番もなく、実にスムーズにいった事案でした。

<ケース2 タワーマンション（借地権の登記あり）>

敷地所有者が東京都、デベロッパーが賃借権、転借権を設定しており、区分建物の敷地権として転借権が登記されている事案です。すなわち、区分建物の移転登記は転借権移転登記の意味合いももつため、基本的には登記の際に転貸人の承諾書が必要となり、転借権分の登録免許税がかかるという考え方となります。

まず、土地の登記事項を見てみると、転借権の登記のところに、特約として「譲渡・転貸ができる」とありました。この特約が登記されていると、区分建物の移転登記の際には、転貸人の承諾書は不要となります。大きなタワーマンションですから、売買件数も多く、いちいち承諾書に印鑑証明書をつけて配ってはいられないということでしょうか。

しかし、実体上の承諾はしてもらう必要があると考えられます。知り合いの不動産会社の方に、タワーマンションを売買する際のそのあたりの実務を聞いたところ、買ったときの重要事項説明書に何か書いてある可能性があり、書いてなければ管理組合に問い合わせるしかないとのことでした。そこで、重要事項説明書を確認しましたが何も書いてなかったため、当事者さんに管理組合に問い合わせてもらったところ、転貸人のデベロッパーの方から私の事務所に問い合わせがありました。

結論として、やはり承諾は必要で、承諾書を出すとのことでした。承諾書を作ってもらうことになり、ホッとしたのも束の間、先方が言うには、承諾書を作るには信託契約書が必要とのこと。通常の場合は、売買契約から所有権移転（売買代金決済日）まで日数があるため、その間に承諾をもらう実務になっていると思われませんが、信託は信託契約日に所有権が移転しますから、その後に承諾をもらうと、区分建物の所有権移転日と敷地転借権の移転日が異なるおかしな状況が生まれます。

そこで、その点を指摘して、何とかならないかお願いしたところ、信託契約の文案の段階で当事者さ

んが捺印したものがあれば承諾書は出すが、承諾書には「後日作成する信託契約公正証書の内容が先に提出した文案と異なる場合は承諾を撤回することができる」旨の文言を入れさせてほしいとのことでした。当初の文案から公正証書になる段階で細かいところが変わることは多々あるので、公正証書文案が固まった段階で当事者さんに捺印いただき、それを転貸人に提出することとしました。

また、登記の際には、転借権分の登録免許税もかかります。移転分は原則どおりかかりませんが、信託分は固定資産評価額の0.2%となります。

ちなみに、固定資産評価額を把握するために評価証明書を取得するのも、所有権と違って一苦勞でした。土地は当事者さんの所有ではないので、当事者さん所有の区分建物に土地の転借権がついていることを証するために区分建物の登記情報(照会番号付き)を、さらに、賃借権、転借権の存続期間が経過していないことを証するために、土地の登記情報(照会番号付き)を添付します。そうして出てきた評価証明書には金額の記載がありませんでした。うっかりしていましたが、所有者が東京都なので固定資産税がかからないのです。

そこで、法務局に照会をかけて、この土地と平米単価が同一と思われる近くの土地(近傍地)を指定してもらいます。近傍地は他人の土地なので、そのままでは評価証明書はとれず、法務局へ行って「公用」の評価証明書申請書をもらい、それを持って都税事務所に行き、やっと近傍地の評価証明書を出してくれます。その平米単価を使って本来の土地の固定資産評価相当額を算出し、登録免許税を計算します。費用を算出するにも長い道のりです。

(司法書士岩白啓佑 民事信託活用支援機構理事)