

アプローチレター



平成31年4月号NO.25

暖かく、家にいるのがもったいない季節になりましたね！（私だけ？）

「観光地は混んでるから…」と外に出るのを躊躇うあなたにおすすめの桜の楽しみ方をご紹介します！

①【紅茶】桜の味…というよりは香りを楽しむものが多いとか。

桜フレーバーだけでも何社からも発売されているので、ぜひお気に入りを見つけてみてください！

（これを書いている編集部員は紅茶専門店でのアルバイト経験があります笑）

②【お風呂に浮かべる】…疲労回復効果・湿疹の予防、改善・風邪の予防・そして美容効果も！

新しい環境で、体は自分が思っているよりも疲れてしまっています。

リフレッシュの方法として、ぜひ試してみてください◎

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！～ | 加藤 聡 |
| 2. 特集「不動産取引を舞台にする『地面師』とは?!」 | 中野 修行 |
| 3. アプローチ相談室 | 伊藤 恵子 |
| 4. アプローチ女子会 | 吉岡 麻美 |
| 5. アプローチからのお知らせ | 三浦 千穂 |
| 6. アプローチ外部講師派遣のご案内 | |
| 7. アプローチメンバーズクラブ（AMC）のご案内 | |

【担当】

1. コラム 「双子の運命」

過酷な環境で育った双子がいた。双子の父親は麻薬の常習者で、酒に酔っては母親と子どもに暴力を振るった。双子が30代になったとき、心理学者が二人にインタビューをした。

双子のうちの一は薬物中毒になり、生活保護を受けていた。彼の暴力が原因で、妻と子どもは家を逃げ出していた。心理学者は彼に質問をした。

「あなたはなぜ、こんなことを自分と自分の家族にしているんですか？」

「あんな家庭に育った私に、これ以外の何ができるというんだ！」

双子のうちのもう一人は、ビジネスで成功して幸せな結婚をし、すばらしい親になっていた。心理学者は彼に質問をした。

「あなたはなぜ、これほどのことが成し遂げられたのですか？」

「あんな家庭に育った私に、これ以外の何ができるというんだ！」

結果、父親と同じことをしている前者と、父親を反面教師とした後者。

人間は動物と違い選択の自由をもっている。

何らかの刺激、何らかの出来事が起きたときにどんな対応をするかは本人が熟慮して選ぶことができる。



我々も、生まれや育ち、周りの環境を嘆くのではなく、より良い選択をしていきたいものですね！

代表司法書士 加藤 聡

2.特集 不動産取引を舞台にする『地面師』とは？！

担当：中野 修行

皆様は、『地面師』をご存知でしょうか？
最近、『地面師』という言葉がニュースを賑わしております。
今回はこの『地面師』について解説をしていきたいと思っております。

1. 地面師による被害が増加傾向！

地面師とは、土地の所有者になりすまして、買主と売買契約を結び、代金を搾取するグループのことです。土地探し役、偽造文書作成役などの役割を分担しています。地価が高騰したバブル期には多くの事件があったようですが、その後地価が下がったことや、不動産登記法・不動産登記規則の改正で対策が強化されたことによって、事件数は減少しました。その後、日銀の金融緩和と2020年の東京オリンピック開催の決定などを背景に、東京などの大都市の都心部は、建設や再開発ラッシュとなり、開発する土地が不足するといったバブルに近い状況となりました。売主側（地面師側）が強気でいられるといった状況が背景にあります。



**地面師・・・土地の所有者になりすまして、買主と売買契約を結び、代金を搾取するグループのこと。
土地探し役、偽造文書作成役などの役割を分担している。**

2. 地面師が好む不動産とは？

(1) 土地

建物の場合は、居住者に聞くことで詐欺だということが分かってしまい、買主が内覧を希望した場合に、地面師が対応できない（※居住者がいるので）可能性が高いです。一方、土地の場合は、居住者がいないのでそのような心配がありません。

(2) 価格が高額である

土地の売買をする労力は、価格が安かろうが、高かろうが変わらないので、当然地面師は高い土地を狙っていくのでしょう。

(3) 抵当権などの担保権がついていない

担保権登記が残っていれば、担保権登記を抹消するために、借入先での本人確認等の問題が出てきます。（詐欺がバレる可能性が高まります。）
また、売買代金から借入先に残債務額を支払わなければいけませんので、取り分が減ってしまいます。

無料 相続・遺言 相談会実施中

 0120-512-432 

(4) 管理されていない（所有者不明の土地等）

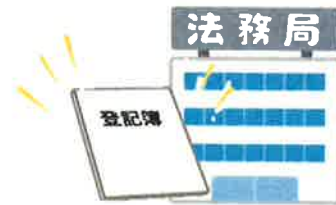
元の所有者が亡くなった後、相続登記もされずまた誰にも管理されずに放置されているような物件です。地面師たちは、荒れた土地を見つけては、その物件の登記簿を取り寄せして確認します。そして、登記簿に記載されている所有者が、すでに亡くなっていることが間違いない場合や、所有者が、遠くに住んでいる場合にその土地を狙います。長期間管理をしている人がいなければ、周辺の住民も土地の所有者のことを知らず、買主等が周辺の住民に聞き込みをしてもバレにくいからです。

3. 地面師対策とは？！

(1) 相続登記をしておく

先述のとおり、長い間、相続登記をしていない不動産は、管理が出来ていない不動産として狙われます。戸籍集め、相続人との遺産分割協議等、面倒なことが多いですが、相続登記をすることで不動産を管理する意識を持つようにしてください。

地面師に「管理されている不動産だな。」と思わせることが大事です。過去には、地面師が長い間、相続登記をしていない不動産の所有者になりすまして、不動産を売却した事件もあります。



(2) 不動産業者の場合は、とにかく徹底的に調査をする

本人確認書類をしっかりと数種類確認するなどの、普段何気なくやっている確認手順を渋ったりして怪しいなあと思う点があれば、焦らずにじっくりとその売買を検討することです。

他にもちょっとでも怪しいと思う点があれば、きっと大丈夫だろうという心に負けずに徹底的に調べてその不安を解消することですね。



(3) 買主の場合は、決済前に謄本の売主の住所を訪ねてみる

地面師は敢えて所有者の住所が遠方となっている物件を選ぶ傾向がありますので、会いに行く費用は覚悟しておく必要がありますが、かなり有効な手段であると思います。

4. 最後に

不動産の取引では一般に、売買代金を支払うのと同時に、所有権の移転登記を行います。この手続きには、①売主の本人確認書類（免許証やパスポート）、②登記済証や登記識別情報、③売主の印鑑証明書、④売主の実印 が必要になります。

そして登記手続きを担当するのは、司法書士であり、これらの書類を厳しくチェックします。

このチェック作業を切り抜ければ、買主は何の疑いもなく売買代金を支払います。いわば司法書士は地面師の被害を防ぐ最後の砦というわけです。

地面師の被害にあわないように、これからも決済一件一件を慎重に、気を引き締めて、取り組んでいこうと思います。



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：伊藤 恵子



長年疎遠となっていた父が多額の借金を残して半年ほど前に亡くなっていたことを最近知りました。3ヶ月以内に相続放棄しなければいけないと聞きましたが、私は父の借金を払わなければならないのでしょうか？

『相続放棄』をするためには自己のために「相続の開始があったことを知ったとき」から3か月以内に家庭裁判所に相続放棄の申述をしなければなりません。

お客様は最近お父様が亡くなったことを知ったとのことですので、まだ相続放棄の手続きをすることは可能です。

また、亡くなったことを知ってから3か月過ぎていても、相続財産が全くないと信じ、かつそのように信じたことに相当な理由があるときなどは、相続財産の存在を認識したときから3か月以内に申述すれば、相続放棄の申述が受理されることもありますので、このような場合は一度専門家にご相談ください。



4.アプローチ女子会

～アプローチの女子社員が、とにかく好きに書きます～

担当：吉岡 麻美

今年の立春は2月4日でしたね！暦上は春を迎え、桜もはらり舞うこの頃、いかがお過ごしでしょうか？風邪菌に見舞われた時期も一過し、ホッとされていることと思います。

さて、今回のアプローチ女子会は、真ん中がターンテーブルの中華を！ということで、名古屋駅にあります『百楽』さんにお邪魔しました。皆でターンテーブルを回すのを楽しみに挑みました。事務所にもちょうど受験生を抱える方がおり、晴れて希望校合格！！入学前の祝杯も兼ねたとても良い会となりました。

個室の前には、「アプローチ女子会」と立て札がしてあったのが何とも言えない笑いを誘い、掘みはオーケーで宴が開かれました。

開始と同時に次々運ばれる中華料理は圧巻！

前菜盛り合わせに、これは何？？と皆でワイワイ、

続いて肉団子やエビチリ、そして大皿を1人占めしたくなる評判の炒飯は本当に美味でした。

高菜入り炒飯を堪能すべく、名古屋駅にお越しの際は是非、立ち寄ってみてください。

また次の女子会を楽しみにしつつ、皆様のお役に立てるよう、日々精進して参ります！

皆様も、引き続き風邪などにはどうぞお気をつけ下さい。元気に麗らかな春を満喫しましょう！



5.アプローチからのお知らせ

◎H31. 2. 22 第40回アプローチセミナーを開催いたしました！

今回は、辻・本郷税理士法人 原田博史先生を講師に平成31年度税制改正の講義をしていただきました！

オリジナルテキストやホワイトボードを

用いたとても分かりやすい講義でした。

ご参加いただいた方々から質問も多く飛び交い、

充実した講義となりました。

原田先生、本当にありがとうございました！



6.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・行政書士10名が在籍しており、年間1000件を超える決済立会業務をはじめ、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依頼やご紹介で、講師派遣やセミナー開催等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。

休日のご依頼も、ご相談に乗りますので、ぜひお気軽にご相談下さい。

【例】

1. 新発見?! 謄本の見方・使い方
2. 今さら聞けない登記手続きのキソの基礎
3. 相続勉強会(初級・中級・上級 編)
4. 最大限あなたの希望を叶える! 遺言の作り方
5. "株式会社"だけじゃない! 会社設立のツボ教えます。
6. 失敗事例から学ぶ事業承継
7. これで安心。終活セミナー～任意後見契約・死後事務委任契約・リビングウィル・遺言～等



7.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10大特典

入会金10,800円 ※ 退会自由。年会費等は一切かかりません。

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5,400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の提供
	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54,000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 相続税シュミレーション	当事務所提携税理士事務所による相続税シュミレーション料を20%OFF

※各種割引を適用させて頂く為、ご依頼の際はAMC会員様である旨をお申し出下さいますようお願い致します。

※各種セミナー開催のお知らせ、その他お役立ち情報につきましては、メールアドレスをご記入して下さった方にのみ配信させて頂きます。

〒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

