

厳しい暑さも落ち着き、過ごしやすい季節になりました。
夏の暑さであまり外に出られなかった方にもぜひお勧めしたい秋の楽しみ方をご紹介します！
「折角だから…」と動けるいい機会になると嬉しいです◎

①釣り

冬に備えて、魚達は荒食いをします。つまり、秋の時期は食欲旺盛になるので釣りがしやすいのです！
未経験の方はハゼ釣りや堤防のサビキ釣りなどがおすすめです。

②動物園

夏の暑さに弱いユキヒヨウ・ホッキョクグマなども秋になれば活発な動きをみせるそうです。動物園は敷地も広いので、運動の面でもおすすめです。万歩計をつけて歩いてみましょう！



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「民泊事業を行うには」
3. アプローチ相談室
4. アプローチ女子会
5. アプローチからのお知らせ
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】

安立裕司
倉橋聡史
秋田英律
野倉由加里

1.コラム 「相続法改正に思う」

令和になってもう4ヶ月が過ぎました。元号を書くときの間違いも減ってきて、人は環境に慣れるものだなあとしみじみ思います。

さて、ご存知の方も多いと思いますが、令和元年7月1日、改正された相続法の多くの部分が施行されました。今回の改正は、昭和55年以来、約40年ぶりの大改正ということで、司法書士のみならず、皆様の生活や人生にも多くの影響を与えるものです。

昭和55年改正はというと、例えば、配偶者の相続分が3分の1から2分の1に変更されました。配偶者の相続分なんて半分に決まってるじゃんと思われる方も多いと思いますが、40年前までは3分の1だったんですよね。もっと言うと、その前の改正は昭和23年。なんと70年前。その改正のメインは、家督相続人（跡継ぎみたいな人）が全部相続するという、いわゆる「家」制度を、平等思想の下、法定相続人の均分相続に変更するものでした。それぞれの改正も多分すぐにみんな慣れていって当たり前になっていったんでしょうね。

法律は、文化や時代の変化に応じて変わっていくもので、私たちもそれに対応していく必要があります。自然科学者のダーウィンは、進化論の中で、生き残る生物は強い生物ではなく、環境の変化に柔軟に対応する生物だとしています。

私たちも、世の中の大きな流れに逆らうことなく、柔軟に対応していく方が良さそうです。

相続



司法書士法人アプローチは、皆様が変化に対応し、柔軟に生きて行くため、相続に関する知恵と知識と戦略を提供するパートナーでありたいと思います。

代表司法書士

安立 裕司



2.特集 「住宅宿泊事業法（民泊新法）」

担当：倉橋 聡史

平成30年6月15日、「住宅宿泊事業法」（以下「民泊新法」という。）が施行されました。これまで旅館業法の許可を得なければ、宿泊を行う事業は行うことができませんでした。しかし、世界各国で民泊ビジネスができ、インターネットによる民泊斡旋サービス（Airbnb等）により日本でも事実上民泊が行われておりました。このような状況の中で、グレーゾーンであった無届の民泊を適正に管理、運営をするため平成29年6月16日民泊新法が公布され、平成30年6月15日に施行されました。

1. そもそも民泊とは（民泊の種類）

民泊事業を行うには、①民泊新法による民泊のほか ②国家戦略特別区域法に基づく特区民泊 ③旅館業法による簡易宿所（民宿等）の3つがあります。それぞれ違いがありますが、まず下記の表にて概要をご覧ください。

	①民泊新法による民泊	②特区における民泊	③旅館業法による簡易宿所
許可取得の要件	比較的容易	③の簡易宿所より容易	難しい
営業日数	年間180日	365日	365日
その他の特徴	条例によって、平日営業できない地域がある	・一部の特区のみ認められる ・2泊3日以上宿泊のみ	フロントを設置するなど要件が厳しくなる

①民泊新法による民泊

営業日数についての180日の制限があります。更にその地域の条例によって、平日は営業できないなどの制限があることもあります。

②特区における民泊

2泊3日以上宿泊が必要となりますが、年間180日間という営業日数の制限がありません。認めれている特区は平成31年3月28日現在、東京都大田区、大阪市、八尾市、大阪府内34市町村、千葉市、新潟市、北九州市です。

③旅館業法による簡易宿所

営業日数等の制限はありませんが、空き家をそのまま家主不在で貸すような民泊はできず、またあくまで旅館業ですので、用途地域による第一種・第二種低層住宅専用地域では営業ができません。半径100メートル以内に学校等の施設がないことも要件となります。



(①、②の民泊でも住宅専用地域での営業は、条例によっては営業日数を制限されていることもあります。)

無料 相続・遺言 相談会実施中

0120-512-432



2. 住宅宿泊事業者の種類

民泊新法は、下記の3つの事業者がそれぞれ許認可を得て、事業を行います。

① 住宅宿泊事業者

いわゆる家主です。ですが家屋の賃借人であっても所有者の承諾があれば、事業者となれます。その民泊を行いたい物件の所在地を管轄する保健所に届け出て、都道府県知事の許可を得ます。物件ごとに許可を得る必要があります。

② 住宅宿泊管理業者

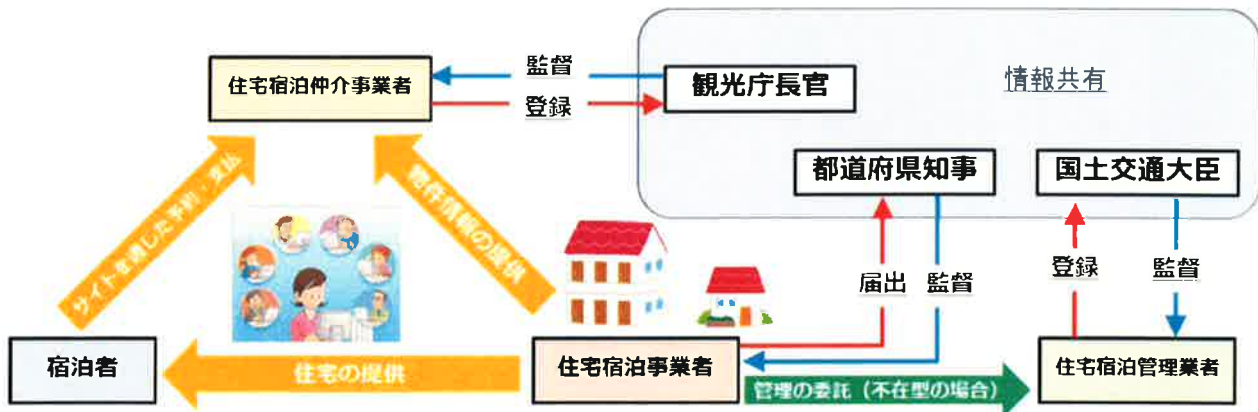
いわゆる管理者(会社)です。国土交通大臣の許可を得る必要があります。

①の許可と異なり物件ごとに許可を取得する必要はありません。ただし、5年毎に更新が必要となります。宅地建物取引士やマンションの管理業務主任者の登録を受けている者が管理業者になることができます。管理業務として、鍵の引き渡し、清掃等を行います。海外の旅行者が多いので、英語が喋れないと業務を行うのに支障をきたすかもしれません。

①、②は同一人物が行うことも可能です。

③ 住宅宿泊仲介業者

Airbnbなどのインターネットで民泊物件を掲載している会社です。



3. 民泊事業を行うには（住宅宿泊事業者の許可）

2. ①でも記載しましたが、住宅宿泊事業の許可はその物件ごとに許可を得る必要があります。その許可の要件は、大きく分けて①設備要件②居住要件③マンション管理規約④消防法令適合通知書の取得があります。

①設備要件

届出を行う住宅には、「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」の4つの設備が設けられている必要があります。

◆設置場所

必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はありません。

同一の敷地内の建物について一体的に使用する権限があり、各建物に設けられた設備がそれぞれ使用可能な状態であれば、これら複数棟の建物を一の「住宅」として届け出ることが可能です。

◆公衆浴場等による代替の可否

これらの設備は、届出住宅に設けられている必要がありますので、届出の対象に含まれていない近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできません。

◆設備の機能

必ずしも独立しているものである必要はなく、一つの設備に複数の機能があるユニットバス等も認められます。

②居住要件

届出を行う住宅は、次のいずれかに該当する家屋である必要があります。

(1)「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」

現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋です。

短期的に当該家屋を使用する場合は、「生活が継続して営まれている」とは、いえません。

(2)「入居者の募集が行われている家屋」

住宅宿泊事業を行っている間、分譲(売却)又は賃貸の形態で、居住用住宅として入居者の募集が行われている家屋です。なお、社員寮として入居希望社員の募集が行われている家屋等、入居対象者を限定した募集がされている家屋もこれに該当します。

(3)「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」

生活の本拠としては使用されていないものの、その所有者等により随時居住利用されている家屋です。当該家屋は、既存の家屋において、その所有者等が使用の権限を有しており、少なくとも年1回以上は使用している家屋であり、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは、これには該当しません。

※随時居住の用に供されている家屋の具体例

別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋、休日のみ生活しているセカンドハウス、転勤により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住するために所有している空き家、相続により所有しているが現在は常時居住しておらず、将来的に居住することを予定している空き家、生活の本拠ではないが別宅として使用している古民家など

③マンション管理規約

マンション管理規約に禁止する旨の規定がないことが必要です。管理規約に何も記載がない場合、禁止する規定がないことの証明書として総会議事録等を提出する必要があります。そのため、分譲マンションでの許可取得はかなり難しいです。

④消防法令適合通知書

床面積によりますが、スプリンクラー、火災報知器、非常口の誘導灯などの設置が必要となります。非常口の誘導灯はどの物件でも原則必要となります。

4. まとめ

民泊新法の営業を行うためには、その地域の条例、物件の所在地、物件の設備等で大きく条件が異なります。民泊営業するために物件を取得しても、工事が必要であったり、その地域の条例で営業日数が制限されてしまう場合がありますので、事前の調査が重要となります。

その中で、許可取得が比較的容易な物件は、自社ビルの空き室、自宅の離れ・空き室、一戸建ての空き家などが考えられます。国内において営業するには色々規制が厳しいですが、宿泊するのは比較的安く利用することができますので、旅行する際、利用してみるのはいかがでしょうか。物件によってはプール付きであったり、豪邸に安く泊まれるかもしれません。

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：秋田 英律



親が亡くなって3か月以上経ってるのですが、
相続放棄はもうできないのでしょうか？

結論からいいますとできる場合があります。

民法915条では、「相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から三箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。」とされています。

つまり、被相続人と音信不通で死亡していることを知らなかったり、被相続人に子供がいたため兄弟である自分が相続人になっていることを知らなかったなどの事情があれば、被相続人の死亡から3か月過ぎていても相続放棄ができる場合があります。

また、被相続人が亡くなり自分が相続人の一人であることを知っていたとしても、被相続人に遺産がまったくないと信じて疑わなかった場合なども相続放棄が認められる場合があります。

3か月という期間は決まっているのですが、起算の日を何時と認定するかによって相続放棄をできる期限が変わってくるのです。ただし、3か月以内であっても、財産の一部を処分しますと相続したとみなされて相続放棄ができなくなりますのでご注意ください。



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：野倉由加里

はじめまして、野倉と申します。アプローチに入社しておよそ半年の新参者が、今回このコーナーを担当させていただくことになりました。よろしくお願いします！

8月16日(金)にアプローチ女子会が開催されました。場所は名古屋駅近くの『なごやのしんちゃん』。串焼きメインの居酒屋さんで、食べ放題・飲み放題プランという元気な女子会となりました。

店内の賑やかな雰囲気につられてか、お子さんも女子(笑)のトークもヒートアップ！

てんてこ舞いの店員さんが運んできたのは、果たして本当にこのテーブルのものなのか、それとも他のテーブルの注文品なのか。真相は不明のまま、次々とお口に運ばれていく料理たち。たっぷり注文して、ラストオーダーまでしっかりと堪能させて頂きました。

アプローチのオフィスが丸の内と久屋大通に分かれ、普段はなかなかお話しできない方とおしゃべりができて、とても楽しかったです！

楽しみの多い秋の後には、一年で最も忙しい年末が待っていますが、

女子会で養った英気で乗り切っていこうと思います。

皆様も体調にはくれぐれもお気をつけくださいませ！



5.アプローチからのお知らせ

◎令和1年8月23日 第42回 アプローチセミナーを開催しました！

今回、「ビジネスマンのシーンを捉えたスーツの着こなし」をテーマに

株式会社TeeGon 代表取締役 新美貴志先生に講義していただきました！

スーツの生地などについてテキストを用い、わかりやすく講義していただきました

質問も多く飛び交い、充実した講義でした。

新美先生、ありがとうございました！！



◎令和1年8月6日 司法書士 田中真由美が「不動産所有者が知らなきゃ損する！？

「認知症&争続対策」について講義させていただきました！

三井不動産リアルティ株式会社様主催で、名鉄ニューグランドホテルにて講義させていただきました。

約80名ほどの多くの方がご参加してくださいました！

質問も多く飛び交い、充実した講義でした。

三井不動産リアルティ様、この度は本当にありがとうございました！

◎令和1年8月19日 司法書士 中野修行と江川琢磨が「相続の基礎知識」をテーマに

講義をさせていただきました！

株式会社サンユーハウジング様主催で、同社にて講義させていただきました。

約5名の方がご参加してくださいました。

中野が民法の相続について、江川が相続税について講義させていただきました。

とても盛況で、質問も多くいただき、講義後30分ほど質問の時間になるほどでした！

サンユーハウジング様、この度は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11,000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	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5,500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頂きます。 ・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55,000円～を50%OFF
	9 顧問契約割引(非売品)	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せ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いの方のみに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

