

アプローチレター



平成28年1月号NO.12

あけましておめでとうございます。
本年もよろしく願っています。



寒いが続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか？
良い初夢見られましたか？昔から『一富士、二鷹、三茄子』と言いますが・・・
見たい見たいと思っているとなかなか見られないんですよ～。
新年にあたり、皆様のさらなるご健康とご多幸をお祈りいたします。

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「空家問題と司法書士」
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】

安立 裕司
安立 尾
長 井
安 月
望 野
水

1. コラム 「信託は結構使えそう」

平成19年に信託法が改正され、個人の方でも使いやすくなりました。
これを「民事信託」とか「家族信託」といいます。
アプローチレターでも特集を組んだことがありますので、ご記憶の方もおみえかも。

「信託」というとどうしても「所有権の移転」という概念が頭に浮かんで、
何となくしっくりきませんでしたが、最近、ある方のセミナーを聞いて、腹に落ちました。

「信託」は登記手続上は「所有権移転登記」ですが、これは単に「名義を変えるから」に
過ぎなくて、本当は、「誰の所有でもない」ということになるんだと。
その様に考えるとしっくりきます。

誰の物でもないということは、委託者・受託者のものでもないから、
当初の信託契約に従って、管理・運用・処分されていくし、
基本的に、その方達の遺産でもないということなんです！

信託のこの性質を利用すると、本当に色々なことができそうです。

例えば、自分が死んだ後、財産を一気に子供に相続させるのではなく、
その子が死ぬまで毎月一定額を渡すとか。
いわゆる「福祉型信託」というものです。

信託は、遺言・任意後見とともに、老後対策・争族対策の必須のツールに
なっていくような気がしています。



安立 裕司

2. 特集 「空家問題と司法書士」

担当 安立 裕司

1. はじめに

「空家問題」って聞かれたことがありますか？
言葉の通り、「空家が増えて社会が困ってるという問題」です。
我々司法書士が関わる相続登記の際にも、この問題に結構頻繁にぶち当たります。
要は、「売るつもりや貸すつもりはないけど、使ってもいない」お家の対処の問題です。
相続手続の一環として、名義の変更は一応するけど、今後どうしようか。
古い家だから価値はないけど、売るのも忍びないし、貸すとややこしくなるし……。
壊すのにはお金もかかるし、固定資産税もガバッと増えると聞いてるし……。
などの理由から、そのまま放置しているお家を「空家等」といいます。

平成25年総務省の調査では、その様な何の目的もなく存在している建物は全国で318万戸もあるとのことでした。

実に、全住宅の5.2%で、20年前の約2倍！

この原因は、少子超高齢化社会 → 人口減少 → 産業の空洞化 とか言われることが多い様ですが、都心部でも増えていますので、様々な要因があるということでしょう。

今回のアプレターでは、不動産所有者には他人事でないこの「空家問題」について、どの様な問題があり、法律がどうなって、どのように対処していったら良いかを、一緒に勉強したいと思います。

2. 空家はどうしてだめなの？

そもそも、空家ってどうしていけないの？と思われた方もいるかもしれません。
自分の家で、固定資産税も払っているんだから、ほっといて！というのが所有者の本音かも。
確かに、その通りで、使っていないだけでも「売却活動中」「賃貸募集中」「別荘でたまに使う」
空家は、適当に管理をしまするので、空家であっても特に問題はありません。
しかし、「その様な目的のない空家」で、「ほったらかしにされたもの」は、
次の様な問題を引き起こします。

- ①防災の問題 老朽化した空家が倒壊、屋根・外壁等の損壊による近隣通行人の危険
 放火等による火災・延焼事故の発生
- ②防犯の問題 不審者が空家に侵入・不法滞在
- ③環境衛生の問題 敷地内にゴミの放置・放棄 → 悪臭・害虫の発生
 雑草繁茂・樹木の越境
- ④風景景観の問題 周辺の良好な景観を損なう



う～ん、確かに、自分の家の隣がこんな空家だったら嫌ですね（笑）。
つまり、空家の中でも適当な管理のされない空家が問題だ、ということですね。

そこで、平成26年11月27日、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（特措法）
という法律が公布され、平成27年5月に全面施行されるに至りました。

しかし、そもそも、なぜ「適正管理」が行われない空家が存在するのでしょうか？

3. 適正管理がされない空家の原因

- ① **資産流動性がない** 管理しても売れない・貸せないとなるとお金を使うのはもったいないし、壊してしまうと固定資産税も上がるし、という理由
- ② **相続問題** 所有者が死亡しその相続人が不明である場合や、相続関係でもめているような場合に、誰が管理するか決まらないという理由
- ③ **高齢者問題** 所有者が高齢で適正管理できない、または、認知症等により管理委託ができない場合、高齢者の独り暮らしから老人ホームへ移動という理由
- ④ **遠方問題** 名義人が遠方に住んでいて苦情があってもあまり気にならないという理由

どれも何となく理解できますね・・・。
建物は使わなければ傷みますから、管理されない建物はますます傷み、より価値がなくなるという悪循環になります。

4. 空家の所有者の責任は？

空家の所有者は、「工作物責任」（民法717条）を負います。

この責任は、なんと「無過失責任」です。

2①の様に、倒壊や損壊により、近隣住民が怪我をした場合などに適用されます。

無過失責任なので、責任回避はできません。

火事の際には、失火責任法の適用により「失火」は民法上の責任を負いませんが、重大なる過失があるときは、責任を負う必要がでてきます。

火災保険も、所有者に重過失ありのときは、保険金が下りないことになっています。

取引においても、この様な迷惑空家から測量の隣地立会いを求められたら意地悪たくなりかねませんし、購入希望者に変なことを言われかねず、土地取引自体に不都合が生じる可能性も否定できません。



5. 特措法について

先日、ある相続の相談で、不動産業者の方から「空家は法律で強制的に取り壊しされることになったから、早く売却した方が良い」と言われたと仰っていた方がいました。

さすがに、いきなり取り壊しはないでしょう、と思い、調べてみたら、やはりそうでした。

ものには順序がありますし、そもそも他人の財産なので、いかにぼろぼろな家とはいえ、簡単には壊せません。

詳細は省きますが、基本的に次の様な流れになります。



過去に、横浜の方で一件だけあったそうですが、最短でも半年～1年はかかりそうとのこと。

そもそも、管理されていないくて、近隣に多大な迷惑を掛けている空家が対象なので、ちゃんと管理されていれば問題はありません。

「空家は壊されて、固定資産税が6倍になる」みたいな言い方に惑わされないようご注意ください。

6. 司法書士にできること

司法書士は、相続手続、後見申立、任意後見契約や信託、遺言作成等を通じて、空家問題に関わることが多くなりそうです。

ただ、空家問題は1人の専門家でどうにかなる問題ではありません。

売るか、売らないかの判断、貸せるか貸せないか、リフォームか取り壊しか、当分管理か、新築を建ててマンション経営するか、その際の融資は、争族の対策やその解決は、など、本当に様々な問題が関わってきます。

司法書士は、それらの方と日常的に関わり仕事をしていますので、法的手続きだけでなく、問題解決のチーム組成でもお役に立てるかもしれません。



7. 最後に

空家問題は、お家を所有されている方であればだれでも起こりうる問題です。正しい知識と対応で一緒に解決策を探しましょう。

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～

Q. 勤務先から購入した不動産の登記簿謄本を取ってくるように言われたんですが、法務局に行ったら登記事項証明書というものが出てきました。これで良いのでしょうか？

担当：長尾 斉

- A. ①登記事務をコンピュータで処理している法務局は、登記事項を磁気ディスクで記録しており、それを紙に印刷して証明したものが「**登記事項証明書**」
②コンピュータで処理していない法務局は、登記事項を直接紙に記載してその紙を複写して証明したものが「**登記簿謄本**」

その違いがあるだけで、証明内容は同じものです。現在では、全ての法務局がコンピュータで処理しているため、登記事項証明書を取得してもらえば大丈夫です。

ちなみに、登記事項証明書には以下のような種類があります。

1. 全部事項証明書

登記記録に記録されている事項の**全部**を記載したものになります。抹消された事項を含め対象不動産の今までの権利関係の変遷を見ることができます。

ただし、コンピュータ化する前のもので、現在効力がない登記事項は記載されていません。

2. 現在事項証明書

登記記録に記載されている事項で**現在効力があるものだけ**を記載したものになります。全部事項証明書では記載が多い場合等に、効力があるもののみ確認できるので便利です。

3. 何区何番事項証明書（一部事項証明書）

登記記録に記載されている事項のうちで、**請求にかかる部分のみ**を記載したものになります。何十人かで不動産を共有している場合に、ご自分の部分のみを見たいときに便利です。

この他にも所有者事項証明書・閉鎖事項証明書等がありますので、ご自身で所有されてる不動産がある方は、いろいろと取ってみると面白いかも。

～ お気軽にご相談下さい（0120-512-432） ～

無料 相続・遺言 相談会実施中

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～

いつもお世話になっております。 担当：安井 眞二
アプローチで調査部として、市内外問わず動き回ってる安井といいます。
いつも、お客様から登記事項証明書と図面とかの依頼をいただいています。
その中に測量図と建物図面があります。この図面が意外と良い仕事をしてくれるんです。
公図を取得していると、字界で切れていることがよくあるんですが、
そこで、測量図・建物図面が役に立ちます。
この図面を見ると隣地まで載ってることがあるので、調べる手間が省けたりします。
ぜひ皆様もご活用下さい！

～名古屋にある難読地名クイズ(先回の答えで一す)～



① きっこ ② かなれ ③ もちゅう ④ なるみちようかやのき
何問正解できましたか？次回もお楽しみにっ(๖ω๖)っ

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 恵

12/1安立代表のお誕生日にアプローチ忘年会が開催されましたあ!!
この場を借りて・・・『先生お誕生日おめでとうございます♪』

金山近くの『メリメロ亭』さんで開催されました。
貸切にして頂いたので思い切り騒ぐことができました。

『メリメロ亭』さんコースでお料理出して頂いたんですが、どれも美味しくて◎
黒板に本日のおすすめメニュー が書いてあったんですが・・・

コースで出てきたメニューの他にも食べてみたいものがいっぱい(^^)v
また、女子会で伺いたいと思います。

忘年会の様子をレポート♪

メニューたっさん!!



飲んでこーなって(笑)



1本締めで
終了♪

スタート



私のベスト3



しめ雑炊

6. アプローチからのお知らせ

担当：水野あゆみ

● H27.11.13 「第27回アプローチセミナー」を開催いたしました。

今回は、杉浦礼生社会保険労務士事務所 社会保険労務士 杉浦 礼生 先生をお招きし、
『「マイナンバー制度」最低限知っておきたいポイント』をテーマにご講義して頂きました。
杉浦先生、ありがとうございました！！また、ご参加いただいた方ありがとうございました。
次回は、2月12日(金)講師:東名行政書士法人 代表 吉川寿一先生(税理士・行政書士)を
お招きして、独居老人や認知症を中心に高齢者問題についてご講義頂く予定です。

● H27.11.24 「愛知県不動産コンサルティング協会」で講師をしました。

「超高齢化に伴う問題解決としての家族信託の活用」というテーマで、ウインクあいちにて、
当事務所の田中 真由美 司法書士が講師をさせていただきました。
50名程の方々が参加されており、皆様の熱心な眼差しに講師も熱くなっておりました！

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・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



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
	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。
割引特典	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
	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

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。

