



10月に入り虫の音が随分変わってきましたね。

さて、皆さんは『秋の七草』ってご存知ですか？

『春の七草』は皆さんよく御存じかと思いますが、『秋の七草』もあるんです。

『春の七草』は無病息災を願って「七草粥」として食べますが、

『秋の七草』は観賞して楽しむ植物です。食欲の秋ではないんですね（笑）

『秋の七草』は、万葉集の山上 憶良 が下記の二首の歌を詠んで以来、日本の秋を代表する草花として親しまれるようになったそうです。

秋の野に 咲きたる花を 指折り かき数ふれば 七種の花

意味：秋の野にとりどりに咲く花を、指を折りながら一つひとつ数えてみると、七種類の花がありました

萩の花 尾花 葛花 瞿麦の花 女郎花 また藤袴 朝貌の花

読み：はぎのはな おばな（ススキの事） くずはな なでしこのはな

おみなえし また ふじばかま あさがおのはな（キキョウの事）

心地良い季節になってきました。ゆっくり散歩しながら『秋の七草』を探してみてください。



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！ | 安立 裕司 |
| 2. 特集「土地区画整理法と土地売買」 | 山 県 |
| 3. アプローチ相談室 | 曾 雌 |
| 4. THE法務局調査 | 小 田 |
| 5. アプローチ女子会 | 長 谷 川 |
| 6. アプローチからのお知らせ | 三 浦 |
| 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】

1. コラム 「民事信託ラウンジを併設します！」

この度、司法書士法人アプローチ内に「民事信託ラウンジ」を併設することになりました。相続や資産・事業の承継の相談を受けている中で、どうしたらもっとお役に立てるかを考えたところ、「民事信託ラウンジ」を思いつきました。

お悩みを抱えた方達が、お気軽にご相談に来て頂けるスペースです。

もちろん、民事信託ありきではございません。

相続・遺言・資産承継・事業承継・成年後見・遺言・生前贈与・遺産整理・・・。

高齢化社会に伴い私たちを取り巻く環境は複雑になっていきます。

その様な中で「これは使える！」と確信したツールが「民事信託」です。

まだまだ知名度は低いのですが、その効果は絶大です。

例えば、認知症になってしまったら、財産が自由に使えなくなるのをご存知ですか？

そうなる前に民事信託です！

認知症になってしまったあとでも、財産管理・処分・運用等、何でもできます。

備えあれば憂いなし。元気なうちに、初めの一步を踏み出すお手伝いが

できれば嬉しいです。アプローチはいつでもあなたの相談をお待ちしています。

信託財産



委託者



民事信託契約



受託者



信託財産
からの利益

受益者



安立 裕司

2. 特集 「土地区画整理法と土地売買」

担当：山県 太一

都市計画や土地区画整理事業とは、何が行われるか皆さんご存知でしょうか？簡単に言うと、ある一定の区域の土地について、快適で安全に住みやすくなるように道路や公園、広場などをつくりながら、以前の悪い地形をつくり変えていく事業です。

今回は、土地区画整理事業では、どんなことが行われるか簡単にご紹介します。



1 土地区画整理事業の良いところ

1. 道幅が広くなって歩道も整備されるので、人も車も安心して通行できるようになる。



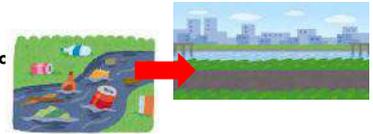
2. 子供たちが、安心して遊べる公園や広場ができ、街並みがきれいになる。



3. 三角形や台形といった悪い形の宅地が、道路に面した長方形や正方形の宅地に生まれ変わり、利用しやすくなる。



4. 区画整理と合わせて、下水道工事などが行われることも多く、河川や水路の水質が良くなる。



2 仮換地とは？（下記図A、B、C）

土地区画整理事業では、自分の使える土地の位置や形が変わります。一部には変更されないケースもありますが、いずれにしてもその変換が一瞬にしてできることはありません。

事業完了までは長い期間を要するのが普通ですから、換地計画に基づいて仮の指定がされます。それが「仮換地」です。

「仮換地」が指定されると、その後に使用収益ができるのは仮換地の土地になります。その代わりに、今まで使っていた土地は使用収益することができなくなります。

土地区画整理事業施行中の土地を売買するとき、その対象となるのは「従前の土地」です。所有権の移転登記するのも、ローンを借りたときの抵当権設定登記をするのも「従前の土地」です。しかし、従前の土地を買っても実際に使用収益できるのは仮換地なのです。

3 保留地とは？

土地区画整理事業では、土地を造成する際、事業実施前の土地の所有者から少しずつ土地を提供（減歩）してもらいます。

減歩により新しく生み出された土地は、公共用地（道路、公園等）と売却する土地と分けられ、このうち売却し事業費の一部にあてられる土地を保留地と呼びます。

保留地は事業が完了するまで、土地の登記簿はありません。

保留地には土地の登記簿に代わるものとして、保留地台帳があります。



4 一定の行為が制限される！

事業が完了すると街はきれいになりますが、事業の施行中は一定の行為が制限されます。

土地区画整理事業施行区域内において、事業施行の障害となるおそれのある、土地形質の変更や建築物の新築・増築・改築などを行おうとする場合には、あらかじめ都道府県知事や国土交通大臣の許可を受けなければなりません。

一般に、建物の建築等を行ったりすると事業の支障となるおそれが多いため、建築行為は厳しく制限されます。

しかし、仮換地指定が行われると、仮換地として指定された土地については、区画整理における宅地造成、各種工事等と調整のうえ建物を建てることができます。



5 区画整理後の土地は狭くなる！

一定の区域内で個々の土地を再配置し、道路や公園などを整備するため、区画整理後の土地（事業施行中の仮換地）は従前の土地よりも狭くなります。ただし、利便性や区画条件が向上することにより、土地自体の価値は上がるものとされています。

この場合、すべての土地を平等にすることは事実上不可能ですから、区画の条件に応じて清算金の交付または徴収の対象となることがあります。



6 換地処分で完了する

事業がすべて終わると「換地処分」の公告がなされ、法務局では土地の地番を新たに振って登記を直します。原則として、仮換地と換地処分後の土地は同じものです。

この登記が済んだ時点で、ようやく所有権対象の土地と使用収益できる土地とが一致することになります。

【換地処分後の土地（従前地）の登記事項証明書】

表題部		調整	不動産番号
地図番号	筆界特定		
所在	〇〇市〇〇町〇〇字〇〇		
	〇〇市〇〇町何丁目 平成〇年〇月〇日変更 平成〇年〇月〇日登記		
①地番	②地目	③地積	原因及びその日付（登記の日付）
10番	宅地	〇〇.〇〇m ²	平成〇年〇月〇日法による換地処分 登記の日付：平成〇年〇月〇日
1番	宅地	〇〇.〇〇m ²	

4月から入社いたしました、司法書士の山県太一です。
今後とも、よろしくお願いいたします。



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～

Q. 土地区画整理組合が発行する証明書で、「仮換地証明書」・「該当地番証明書」があると聞きましたがどのようなものですか？

担当：曾雌 忠司



A.

仮換地が指定されるとその仮換地の表示は、従前の土地の所在・地番で行うのではなく、「街区」や「ブロック」等に表示されます。

しかし、この「街区」や「ブロック」の表示では、その土地が、登記簿上のどの土地のことを指しているのかがわかりません。

そこで、仮換地証明書や該当地番証明書で仮換地と従前地とのつながりを確認します。

● 「仮換地証明書」

区画整理前の従前の土地が仮換地指定によってどこの土地の使用収益をすることができるようになったかを証明するものです。

従前の土地	仮換地
○○○○○○○の土地 □□□□□□□の土地	△△△街区 ××ブロック (画地)

● 「該当地番証明書」 (底地証明等呼び方は組合によって様々)

使用収益出来る仮換地や保留地の場所が今現在の土地の所在・地番だとどこに該当するかを証明するものです。

仮換地 (保留地)	土地の所在
△△△街区××ブロック (画地)	☆☆☆☆☆☆の土地 ◇◇◇◇◇◇の土地

また、証明書は、区画整理組合の事務所や各自治体の担当課の窓口で取得することができます。(請求場所や手数料については各区画整理組合にお問い合わせ下さい。)

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：小田 美早

「登記事項証明書」と「登記事項要約書」みなさん違いをご存知ですか？

「登記事項証明書」:過去から現在までの不動産の権利変動の流れを記載 (1通600円)

「登記事項要約書」:現在の権利関係のみを記載 (1通450円)

元々法務局にあった『閲覧』(直接法務局で登記簿を見る制度)が電算化によりなくなり、代わりに出来たのが、「登記事項要約書」です。現在の権利関係のみを確認したい場合、資料をコンパクトにしたい場合、少しでも費用を抑えたい場合は検討の余地ありです。ただし、その不動産の管轄法務局でしか取得できず、またパソコンでの取得ができない(PC取得した登記事項証明書は1通335円)というデメリットを考えると…

当方にご依頼いただきましたら、使用目的や費用を踏まえた上で何を取得すれば良いかアドバイスさせていただきますので、お気軽にお声がけ下さいませ！



～名古屋にある難読地名クイズ【解答】～

①せんげんちょう

②なるみちょうとおりがね

③まぐるちょう

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：長谷川 安那

6月17日に、名古屋駅の『CLOCK』で、女子会を開催しました！！
実は6月14日は、伊藤恵子さんのお誕生日(*'艸`)
ということで、サプライズでケーキを準備してお誕生日会をしました！！
※※※※※ 恵子さん、おめでとうございます ※※※※※

私も最近知ったのですが、アプローチ女子はカラオケ好き
がたくさんいるのです。

恵子さんへのお誕生日プレゼントソングを歌ったり、
好きな人に歌うならこの曲！！としぼり
をつけて、カラオケ大会を行いました！！

聖子ちゃんから、AKBまでアプローチ
女子の守備範囲の広さにはびっくりです。笑
夏の暑い日に、お酒とカラオケ、最高の
暑気払いでした。

是非、皆様もカラオケ&飲み会に足を
運んでみてはいかがでしょうか？！

Happy
Birthday



6. アプローチからのお知らせ

- H28.8.22司法書士 田中真由美が「某ハウスメーカーの社内研修会」で講師をいたしました。

「民事信託教室～財産の仕分け・色分け・使い分けのご提案～」と題して、
民事信託って何？という基本的なところから、事例を通じて具体的な利用方法等を講義させて
いただきました。80名近くの社員の方にご参加いただき、皆さんの熱意に圧倒されました。
また研修後、問い合わせやお見積り等のご依頼もあり、改めて皆さんの民事信託への関心の
高さを感じました。ご興味のある方がいらっしゃいましたら、お気軽にお声がけ下さい。

- H28.8.26「第30回アプローチセミナー」を開催いたしました。

今回は、ブリルツアースタイルの永見秀樹先生をお招きして「旅とワインのマリアージュ
～旅先での食事のテクニクを伝授します！～」をテーマにご講義していただきました。
実際にワインを試飲しながらワインの種類などをわかりやすく説明していただきました！
楽しみながら講義を受けることができました。
永見先生、本当にどうもありがとうございました！

・・・・・・・・・・・・・・・・・・今後の開催予定・・・・・・・・・・・・・・・・

- H28.10.7「セクトライフ&インディングプラゼミナ-」をワインバー コリエドールにて開催予定
美味しいお食事とワイン片手に、終活について一緒に勉強し、語り合ってみませんか？
- H28.10.18「民事信託ラウンジ併設記念セミナー(税理士・会計士向け)」開催予定
- H28.10.21「民事信託ラウンジ併設記念セミナー(不動産・金融機関向け)」開催予定
- H28.11.18「第31回アプローチセミナー」開催予定 講師:尾関克己先生
～ 詳細につきましては、ぜひ当方にご連絡下さい。～

～ 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

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。
割引特典	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
	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。

