

# アプローチレター



平成29年10月号NO.19

秋の気配が感じられる季節になりましたね。  
秋と言えば紅葉です。ネットをたいたらいっぱい情報がでてきました。  
東海の紅葉情報みなさんにお知らせしたいと思います。  
昨年の人気ベスト3がこちらです。(Walkerプラス紅葉特集2017引用<https://koyo.walkerplus.com/ranking/ar0600/>)

## 1. 香嵐渓/愛知県



## 2. 医王山油山寺/静岡県



## 3. 熱海梅園/静岡県



紅葉素敵ですね。ぜひ秋を満喫して下さい!!



アプローチレター制作委員会



↑大井平公園/愛知県豊田市

### 【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「海外居住者の不動産登記(売買)」
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

### 【担当】

- |    |     |
|----|-----|
| 加藤 | 聡   |
| 曾雌 | 忠司  |
| 大畠 | 伊万里 |
| 前田 | 知子  |
| 水野 | あゆみ |
| 三浦 | 千穂  |

## 1. コラム「遺言能力無し」

最近、ある高齢のおばあちゃんの遺言作成に携わることになりました。老人ホームに入所されている、このおばあちゃん、年齢は90歳を超えていますが、まだまだ元気で100歳までは生きています。

さて、このおばあちゃん10年以上前にも公正証書遺言を作成しておりましたが、思うところがあって、この度以前の遺言を撤回し、新たに作り直したいとのことで、何度か打ち合わせを重ねて文案を確定し、公証役場に予約をとり、作成当日を迎えました。おばあちゃんには子供がいない為、法定相続人は弟2名です。このうちどうしても1人の弟には遺産をあげたくないとのことで、その内容は 以前の遺言を撤回し、一部をある団体に寄付、残りはもう一人の弟へ、万が一その弟が先に亡くなっていた場合はその子供たちに相続させる旨の内容です。このおばあちゃん、相当な資産家で相続財産が数億円あるため、公証人もとても慎重になり、細かな事を聞きます。「今いる施設はどこですか?」「寄付したい団体の名前は?」「弟さんの名前は?」色々な質問をされたおばあちゃん、緊張してか、しっかり質問に答えることができず、弟さんの名前を聞かれた際には、たまたま前日に遊びに来た弟の息子の名前を連呼したりして、的を射た回答が出来ませんでした。その結果、公証人の先生 おばあちゃん遺言能力無しとの判断。

今回の遺言、私を遺言執行者としていた為、あえて証人にはならず、事務所の別の者2名が証人でこの作成に臨みましたが、もし私が証人であつたら気心したおばあちゃんに助け舟を出せたのにと考えると、とても残念です。でも本人はまだ作る気満々ですので、何とか体調を整えて再チャレンジしたいと思います。

さて、皆様もいざ、遺言を作りたいと思っても作れない場合がありますので、元気なうちに作成しましょう!

「遺言は相続人に対する LOVE LETTER!」

加藤 聡



## 2.特集「海外居住者の不動産登記（売買）」

担当：曾雌

近年、外国の企業で働いている方や、日本企業の海外支社で働いているという方が珍しくなくなってきました。当事務所でも「日本で所有している不動産を売却したい。」というご相談が増えてきています。そこで今回は、海外居住者の方が不動産売買の当事者の際、登記に関してどのような書類が必要となるかを整理してみたいと思います。

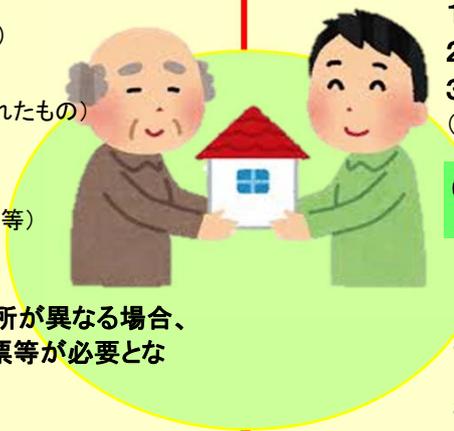
### 1) 不動産登記（売買）に必要な書類とは??

そもそも、不動産登記(売買)には、どのような書類が必要となるのでしょうか。売主・買主で必要となる書類は異なりますが、一般的に必要な書類は以下のとおりです。

#### 【売主】

1. 権利書  
(登記済証・登記識別情報通知)
2. 印鑑証明書  
(申請日より**3ヶ月以内**に発行されたもの)
3. 御実印
4. 本人確認資料  
(運転免許証、保険証やパスポート等)

※登記簿上の住所と現在の住所が異なる場合、沿革のつく住民票や戸籍の附票等が必要となります。



#### 【買主】

##### ①現金購入の場合

1. 住民票
2. 印鑑(認印可)
3. 本人確認資料  
(運転免許証、保険証やパスポート等)

##### ②金融機関から借入れをする場合

- (抵当権や根抵当権を設定する場合)
1. 住民票
  2. 印鑑証明書  
(申請日より**3ヶ月以内**に発行されたもの)
  3. 御実印
  4. 本人確認資料  
(運転免許証、保険証やパスポート等)

### 2) 海外居住者の方が売主の場合の必要書類

では、海外居住者の方が売主の場合にはどのような書類が必要となるのでしょうか。それは、以下の書類となります。

1. 権利書(登記済証・登記識別情報通知)
2. 在留証明書
3. 署名(拇印)証明書(サイン証明書)
4. 住民票(除票)・戸籍の附票等(日本国内で取得できるもの)
5. 本人確認資料(パスポート)

～お気軽にご相談ください!!～

無料 相続・遺言 相談会実施中

 0120-512-432

### 3) 「在留証明書」と「署名(拇印)証明書」とは？

海外居住者の方は日本に住所が無い為、住民票や印鑑証明書を取得することが出来ません。そこで、住民票や印鑑証明書に代わる書類を用意する必要があります。それが、「**在留証明書**」や「**署名(拇印)証明書**」になります。これらの書類は、その居住している国の日本大使館や総領事館で取得して頂くこととなります。

#### ①在留証明書とは？

在留証明書は、日本でいうところの「住民票」の代わりとなるもので、海外での居住地を証明するものとなります。日本国内で取得できる住民票(除票)・戸籍の附票等と併せて、日本の住所(登記簿上の住所)から海外の居住地までの変遷を証明する書類として使用します。

在留証明書を取得するには下記の書類が必要となります。

- 1) 在留証明申請書
- 2) 日本国旅券(パスポート)
- 3) 滞在許可証
- 4) 現住所の居住開始日が確認できる書類  
(住宅の賃貸または売買契約書など)の原本

#### 【見本】

在留証明願 形式 1  
平成 29 年 4 月 1 日

在フランス日本国特命全權大使館	
申請者氏名 証明書受 取人	証明 花子 生年(西・大) 月日(西・年) 35 年 3 月 22 日
家族構成 (世帯)	申請者との関係 (世帯)
申請書の 本籍地 (世帯)	東京(西・道 府・県) 千代田区霞が関之丁目2番地1 住居表示住所(世帯)
提出理由	不動産登記手続 提出先 東京法務局

私(申請者)が現在、下記の住所に在住していることを証明していただき、  
申請書(代理人)署名: 証明 花子

日本国	フランス共和国パリ市第8区オッシュ大通り17番地
外国	7 Avenue Hoche 75008 Paris FRANCE.
上記の費用に住所(又は居所)を 定めた年月日(西・年)	(西・年) 17 年 4 月

(注1) 申請書に提出した印鑑が不要です。  
(注2) 申請書に提出した印鑑が不要です。申請書に提出した印鑑が不要です。申請書に提出した印鑑が不要です。

在 留 証 明

証 明 号  
上記申請書の在留の事実を証明します。  
平成 年 月 日  
(本数: )

※在フランス日本大使館HPより  
<http://www.fr.embjapan.go.jp/ryouji/shomei/zairyu.html>

#### ①署名(拇印)証明書とは？

署名(拇印)証明書は、日本でいうところの「印鑑証明書」の代わりとなるもので、委任状等の書類にした署名が本人の署名であることを証明するものとなります。  
司法書士が作成した委任状等の書類を大使館や領事館へ持って行き、担当者の面前で持参した書類へ署名をします。(この時、拇印での押印も行います。)  
署名済みの書類に署名(拇印)証明書を合綴してもらって下さい。(下図1参照)

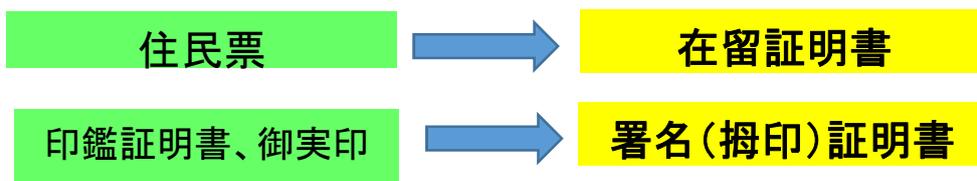
【図1】



なお、海外居住者の方が日本へ一時帰国されている場合は、日本の公証役場でも署名(拇印)証明を取得することが出来ます。手続きは海外の場合とほぼ同じです。また、署名(拇印)証明書は印鑑証明書のように期限が無いので、3ヶ月以上経過したものでも登記手続きに使用できます。

### 4) 海外居住者の方が買主の場合の必要書類

次に、海外居住者の方が買主の場合にはどのような書類が必要となるのでしょうか。  
『1) 不動産登記(売買)に必要な書類とは？』における、買主の必要書類を下記のとおり置き換えて考えて頂ければ構いません。



## 5) 最後に

海外居住者の方が不動産売買の当事者となる場合、通常よりも複雑な手続きが必要となります。また、書類を郵送でやりとりする必要もありますので、お時間も掛かります。安心・安全な決済を行うためにも、お早目のお手続きをお勧め致します。

### 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～

担当:大島



Q:先日、自宅の住宅ローンを完済しました！  
何かやらなければいけないことはありますか？

A:住宅ローンを借り入れすると、銀行等はその対象の土地・建物やマンションに抵当権の登記をします。

これは、万が一借入金の返済が不可能となった場合に、その土地・建物やマンションを競売にかけ、その競売代金から残りの借入金を回収するためです。

この抵当権の登記は、住宅ローンの返済が終わったとしても、何も手続きをしなければそのまま残ったままです。もしその自宅を売却したり、新たなローンをする場合、買主や貸主からこの抵当権の登記の抹消が求められます。

しかし、抵当権の登記が残ったまま放置しておく、いざ抵当権の抹消登記をしようとしたときに、銀行等から発行された書類が紛失していたり、銀行等が合併して社名が変わっていたりと手続きが煩雑になってしまいます。

一般的に、抵当権の抹消登記には、①銀行等の抵当権の解除証書、②銀行等の抵当権の権利書または登記識別情報、③銀行等の登記の委任状が必要です。また、所有者の現在の住所氏名が登記簿上から変更になっている場合には、抵当権の抹消登記の前にその変更登記も必要になります。

時間が経てば経つほど複雑になるのが登記手続きというもの。  
住宅ローンの抵当権の抹消登記はお早めに！！



### 4.THE法務局調査



担当:前田

5月末からアプローチ法務局調査部で働いております前田と申します。  
趣味は、マラソンとカラオケです。

年中、一日20キロから30キロ走っていたので、暑さ寒さには強いです。

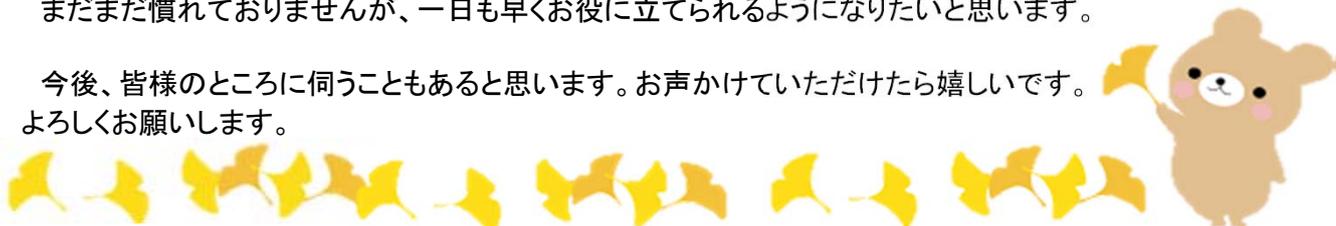
フルマラソンの記録は、3時間38分9秒(2015年名古屋ウイメンズマラソン)です。

カラオケは大勢で行くのはもちろんですが、ヒトカラも好きです。

まだまだ慣れておりませんが、一日も早くお役に立てられるようになりたいと思います。

今後、皆様のごところに伺うこともあると思います。お声かけていただけたら嬉しいです。  
よろしくお願いいたします。

宜しくお願い  
致します！



## 5.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:水野

こんにちは！！

夏の暑さも落ちつき、夜の風が心地良くなってきたこの頃、皆さんいかがお過ごしでしょうか？

アプローチ女子は、これからの寒さに負けぬよう冷えたビールで気合いを入れてきました！！＼(^o^)/

今回は待ちに待った、焼き肉女子会！

栄のロフト近くにある『牛兵衛』へいってきました！

育休中のTちゃんも来てくれたり、これから産休に入るHちゃんへみんなでエールを送ったり、Mの娘をあやすのがうますぎる

他称ベビシッターOや、お肉奉行ダブルM！！

最近リュックはじめましたTや、笑い上戸のI、脚爪の先までオシャレなTとお肉ならどれだけでも食べられるM！

と、とにかく明るい仲間ばかりで、

とても楽しい時間を過ごすことができました！！

アプローチ女子にもママが増え、アドバイスをもらったり、相談したり、公私ともに頼りになる仲間です！

みなさんも、秋の夜は、美味しいお肉とステキな仲間であらう楽しんでみてはいかがでしょうか？



## 6.アプローチからのお知らせ

- H29.7.16 当事務所の司法書士 田中真由美が  
三井不動産グループ様主催の「すまいとくらしのフェア」にて講師をさせていただきました！

当事務所の司法書士 田中真由美が、三井不動産グループ様主催「すまいとくらしのフェア」にて「家族信託セミナー」の講師をさせていただきました。

本セミナーでは、「家族信託」を活用した不動産の相続対策や認知症対策としての管理・運営方法について講義させていただきました。

セミナー当日は多くのお客様にご聴講していただいただけでなく、個別相談にも沢山の皆様にお越し頂きました。誠にありがとうございました。



- H29.8.6 当事務所 代表司法書士 安立裕司が  
三井ホーム株式会社様主催の「相続フォーラムIN名古屋」にて講師をさせていただきました！

当事務所の代表司法書士 安立裕司が、三井ホーム株式会社様主催の「相続フォーラムIN名古屋」にて「任意後見と家族信託」の講師をさせていただきました。

本セミナーでは、「最後の決断～相続対策の全体像」と題し、任意後見・家族信託はもちろん、遺言や法人化など、幅広い相続対策の活用方法について講義させていただきました。

セミナー当日は多くのお客様にご聴講していただきました。誠にありがとうございました。



## 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

〒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

