アプローチレター

令和３年10月号 NO.31

あっつ～い夏がやっと終わりました！皆様体調などいかがでしたでしょうか？

次の季節はおいしいものがいっぱいの秋！

なんと秋の食材はおいしいだけではなく、夏の暑さで弱った胃腸を回復してくれる効果があるんです。

どんな季節でも冷えは大敵、体を温めてくれるおすすめの食材をご紹介します！

①さつまいも

健康を維持するために意識的に摂取したいビタミン(C,E)が豊富！熱に弱いビタミンですが、さつまいもに含まれているものは加熱しても壊れないのです。

そして甘みが増す！おやつにさつまいもを選んでみては？

②かぼちゃ

かぼちゃは美容には欠かせないビタミン(A,C,E)が豊富、そしてカリウムも含まれています。カリウムはむくみを改善してくれるので、ダイエット中は嬉しい食材です。

私のおすすめのかぼちゃ料理は…かぼちゃケーキです！（ダイエットとは）

他にも茄子、柿、にんじん等積極的に摂りたい食材がたくさん！

なかなか外出できない時だからこそ、いろんな調理法で家での食事を楽しみましょう！

【インデックス】　【担　当】

1. コラム～当方代表が交代で書きます・語ります！～　加藤　道夫
2. 特集　印鑑のいらない時代がくる！　倉橋　聡史
3. アプローチ相談室　秋田　英律
4. アプローチ女子会　望月　恵
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

1．コラム　「　相続登記の義務化　」

相続登記には、法律上の義務がないため、所有者不明の空き家が増加し、問題になっていました。

このような状況を解決するために、相続登記の義務化をする方向で、法改正が進められていました。

令和３年４月２１日、参議院で所有者不明土地に関する一連の法案（民法、不動産登記法等）が可決・成立しました。この改正法は、公布の日から3年を超えない範囲で施行されることになっています。

その1つが相続登記の義務化です（改正不動産登記法第７６条の２、第１６４条）。

この改正法の施行までにはまだ時間がありますが、実務への影響はかなり大きいものと思われ、今後も注目していく必要があります。

少し掘り下げた内容については、後記のアプローチ相談室で取り上げています。

気になる方は是非アプローチ相談室も併せてお読み頂けたらと思います。

加藤　道夫

2. 特集　　印鑑のいらない時代がくる！

担当：倉橋　聡史

「印鑑を廃止しよう！」という社会の流れが加速していますね。特に行政への届出書、申請書についての印鑑は不要だと認識・取扱いが変更しつつありますが、契約書についてはいかがでしょうか。あまり契約書を目にすることはないかもしれませんが特に以前と変わりないのではないでしょうか。

そこで今回は契約書に押印される印鑑の法的効力についてご説明いたします。

1．契約書の印鑑

そもそも、契約は当事者の意思の合致があれば成立するものであり、契約書の作成、押印は法律に特別の定めがある場合を除いて必要ではありません。

通常の買い物がそうですね。不動産についても実務では売買契約書がないことはまずないですが、売買契約書がなくても売買は成立します。

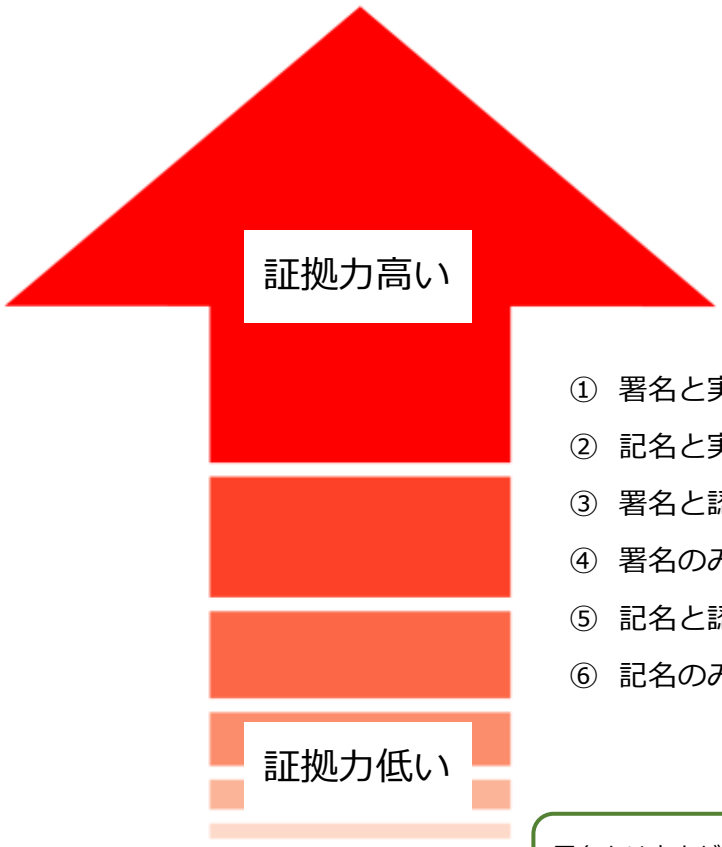
では何故契約書を作成するかというと、のちに万一争いになった場合のために契約内容を証明するために作成されます。しかし、契約書があるだけでは本当に本人が署名・押印したものなのかは客観的にはわかりません。

そこで民事訴訟法第228条第4項には「私文書は、本人の署名又は押印があるときは、真正に成立したものと推定する。」という規定があります。

この本人の署名又は押印がされたことを証明するために実印と印鑑証明書の制度があるのです。実印は通常本人しか持ちえないものであり、更に押された印鑑が実印であるかは印鑑証明書と照合すればすぐにわかります。

一方、認印は誰でも用意できてしまいます。昔から契約書に押印する印鑑に実印が求められるのは、この条文規定のためです。

簡単に書類の証拠力をまとめますと次のようになります。



① 署名と実印
② 記名と実印（①と証明力ほぼ同じ）
③ 署名と認印
④ 署名のみ、印鑑なし
⑤ 記名と認印
⑥ 記名のみ

署名とは本人が自書することです。
記名とは元々印刷されてる、又は、ゴム印の押印です

２．実印の押印が必要となる書類

実印の押印が必要となるのは、上記のように民事訴訟法第２２８条の文書の成立の真正を担保するためと、個々の法律によって実印の押印が求められる場合の２つがあります。私達司法書士が不動産登記を代理申請するに際して、依頼者の実印と印鑑証明書が必要となる場合は大きくわけると下記２つのケースがほとんどです。

①不動産の所有者又はその法定代理人が売買や抵当権を設定するとき
（不動産登記規則第４７条、４８条、不動産登記令第１６条）
例)売主の所有権移転登記の委任状
買主の抵当権設定登記の委任状
破産管財人が代理する所有権移転登記の委任状
②行う登記手続の法律行為に第三者の承諾がいるとき
例)遺産分割協議書
売主の保佐人、補助人の同意書
会社の利益相反承認の株主総会議事録又は取締役会議事録

３．まとめ

「もう印鑑なんて要らないのでは」という声を決済の現場で聞くこともございます。
社内文書や役所への届出書については、１に記載してある印鑑の証拠力が必要でないので全くその通りですが、契約書については個人の実印制度にかわる仕組みが広く浸透しなければ、まだまだ印鑑は残るのかなと思います。最近ではタブレットでサインするものも増え、デジタル化が進んでいますが印鑑のいいところを残しつつ、デジタル化で様々な手続きが簡単になればいいですね。

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

Q．相続登記が義務化されると聞きましたがどうなるのですか？

A．所有者が誰なのか不明であったり、あるいは所有者が分かっていても連絡がとれない土地が生じており、土地の利用等が阻害されるなどの問題が生じていることから相続登記と住所変更登記が義務化されることになります。
相続登記の義務化は公布後（令和３年４月２８日公布）３年以内、住所変更登記の義務化は公布後５年以内に施行されます。

内容
相続登記
相続により不動産を取得したことを知った日から３年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられ、正当な理由のない申請漏れには過料の罰則があります。
住所変更登記
住所変更日から２年以内に住所変更登記の申請が義務付けられ、正当な理由のない申請漏れには過料の罰則があります。
その他、義務化されること以外に、相続手続きの負担を軽減する制度等も新設されます。

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：望月　恵

みなさんこんにちは!!

すっかり秋らしくなって来ましたね。紅葉まであとちょっと楽しみですね♪

今回もまだまだコロナ禍のためみんなで女子会をするのは難しいと言うことで、同僚Nさんとプチアプ女子会をしたお話を書きたいと思います。

16：00スーパー集合　買い物開始

今回は海鮮チヂミとじゃがいもチヂミにチャレンジしました。海鮮チヂミは豪華ないか、エビ、たこ入りです…ｳﾌﾌ

韓国料理屋さんに行くと必ず頼むチヂミ、はたしてお店の味に近づけるかこうご期待!!チヂミの材料やらいろいろ購入して、いざNさん宅へ・・・

台所に２人並んで、たわいもない話をしながら私が切って、Nさんが混ぜる…これ楽しいんですよね♪

500ｇの粉で８枚焼けました。３枚×２名＝６枚　良く食べました!!　おなかいっぱいです!!(笑)

お店の味には程遠かったですが、更なるクオリティーを目指してぜひリベンジしたいです。

23：00居心地が良すぎて随分長居してしまいました。お家を貸してくれたNさんに感謝です!!

ワクチン接種も進み、また前みたいにアプローチ女子会が出来る日が来ることを切に願うばかりです。みなさんも秋の夜に素敵な仲間と楽しんでみてはいかがでしょうか？チヂミパは手軽でお薦めですよ～!!

5．アプローチからのお知らせ

●R3.7.3　税理士法人エスペランサ様・株式会社ARION様と共同で相続・事業セミナー＆個別相談会を開催しました！

一宮スポーツ文化センターにてセミナー＆個別相談会を開催させていただきました。約２０名の方がご参加してくださいました！

相続セミナーでは、「老後に必ず待ち受ける落とし穴」から「争族にならないための基本のき」、「人生１００年時代の今やっておくべき事とは？」をテーマに、お話させていただきました！

事業承継セミナーでは、「育てた会社を次世代に残すための相続基本のき」から、「跡継ぎがいない！？最後の選択肢M＆Aとは？」まで幅広くお伝えさせていただきました！

ご参加してくださった皆様、熱心に聴いてくださりありがとうございました！

●R3.7.10　代表司法書士　安立裕司が、司法書士法人いろは様にて、実務研修の講師をさせていただきました！

約１０名の職員様が参加してくださいました！研修では、「そもそも司法書士とは？」「そもそも営業とは？」といった基礎から、「不動産決済のレクチャー」といった実務的なところまで、司法書士事務所の職員としてのスキルアップ方法を幅広くお伝えさせていただきました！

質問も多く飛び交い、笑いも沸き起こる研修でした！ご参加してくださった皆様、熱心に聴いてくださり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のお役に立つ為、ご要望があればどんどん積極的に講師派遣を行っていこ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

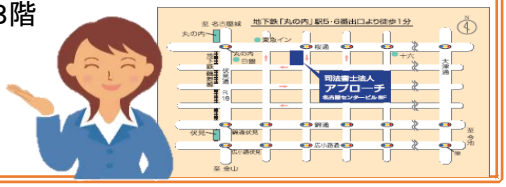
入会金11,000円　※　退会自由。年会費等は一切かかりません。

無料特典	1　特製ブック等プレゼント（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5，000円・税別）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 10%OFF
	8　財産管理表の作成	通常料金50，000円・税別～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10%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ﾐｭﾚｰｼｮﾝ料を10%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