

# アプローチレター

令和5年7月号 NO.37



暑くなってきましたねー  
皆さま体調崩されていないでしょうか？  
夏バテ気味で食欲がなくて、栄養を摂れずまた体調を崩して…という負のループに巻き込まれないよう、食欲がない時こそしっかりごはんを食べましょう！

ちなみに、今夏の土用の丑の日は7月30日（日）です。  
うなぎには、人間の体内では作り出せないDHA（動脈硬化予防）やEPA（炎症を抑える）が豊富に含まれています。  
また、カルシウムの含有量も牛乳と比べて高いそうです。ご存知でしたか？



## 【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. ご存じですか？仮登記
3. アプローチ女子会
4. アプローチ相談室
5. アプローチ外部講師派遣のご案内
6. アプローチメンバーズクラブ（AMC）のご案内

## 【担当】

安立 裕司  
浅井 聖哲  
地高 千恵  
後藤 知美

## 1. コラム 「AIによって司法書士は不要になるか」

ChatGPT AIによって司法書士の一部の業務は自動化される可能性があります、全ての業務が自動化されるわけではありません。

AIはあくまでもツールであり、人間の判断力が必要とされる業務においては限界があります。書類のチェックや法律に関するアドバイスなど、人間の専門知識が必要とされる業務においては、司法書士が不可欠であり、AIによる自動化は限定的になると考えられます。

また、法律に関する知識や専門性は、AIでは代替できない部分が多く、司法書士の役割は依然として重要であるとされています。

AIが登場することで、司法書士の業務の範囲が変化することはあるかもしれませんが、司法書士の仕事そのものが不要になるということは、現状では考えにくいと言えます。

以上はチャットGPTが書いた文章です。う～ん、全くその通りって感じで、文章にも違和感はありません。すごい時代になりましたね。

僕自身、どれだけ科学技術やIT化が進んでも、僕が今やってる全ての仕事が無くなるとは思っていません。

ただ、一部の作業的な業務は間違いなく無くなるでしょうね。

人間は感情の生き物なので、感情を満たし満足感を与える事のできる仕事をしている限り生き残る事はできるのではと思っています。

アプローチは依頼者に満足感を与えているか、常に我が身を省みていきます。



安立 裕司

## 2. 特集 「～ご存じですか？仮登記～」

担当：浅井 聖哲

仮登記とは不動産登記法105条に記載があり1号仮登記と2号仮登記に分けられ、以下の場合にすることが出来ます。

### 1. 1号仮登記

実体上の権利変動は既に発生しているが、登記申請に必要な添付情報を提供できない場合。

添付情報

①印鑑証明書

②第三者の許可、同意、承諾を証する情報(許可等は得られている必要があります)

になります。

→登記義務者が登記申請に協力してくれない場合

不動産の所在地を管轄する地方裁判所に仮登記の原因を疎明し申立てて、仮登記を命ずる処分の決定正本を添付することにより単独で仮登記を申請することが出来ます。

### 2. 2号仮登記

実体上の権利変動は発生していないが、将来の権利変動を発生させる請求権を保全するために申請することが出来ます。また、権利変動や請求権が条件付きの場合も申請することが出来ます。

この場合も登記識別情報(権利書)を添付する必要はありません。

### 3. 共同申請の例外

上記記載の仮登記を命ずる処分があるとき、登記義務者の承諾があるときは単独申請が認められています。

### 4. 仮登記の効力

仮登記には順位保全効がありますが、対抗力がありません。

つまり、仮登記後に本登記をした場合、順位は仮登記の順位となりますが、本登記をするまでは自分が権利者だと第三者に主張することが出来ません。

### 5. 仮登記の可否

死因贈与、遺贈において受贈者(受遺者)の生前に仮登記をすることが出来るのでしょうか。

結論としましては死因贈与は2号仮登記をすることが出来ますが、遺贈はすることが出来ません。

どちらも死亡によって効力が生じますが、死因贈与は契約であるのに対し、遺贈は単独行為であるという違いがあるためです。

受遺者は遺贈者の生前は何ら権利も取得していないからですね。

つまり遺贈者の死後は1号仮登記をすることが出来ます。

ちなみに令和5年4月から相続人に対する遺贈は受遺者である相続人からの単独申請が可能になりました。

### 6. 仮登記の本登記

所有権に関する仮登記の本登記は登記上の利害関係人(仮登記後に登記された所有権登記名義人等)の承諾がある場合に限りすることが出来ます。

### 7. 仮登記の抹消

共同申請の他、仮登記名義人による単独申請と登記名義人の承諾を得た登記上の利害関係人も申請することが出来ます。

## 8. まとめ

対抗力は無く仮と付いていても、売買の際トラブルになりかねない仮登記。  
見かけた際は放置せず専門家に相談することをお勧めします。

## 3. 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：地高 千恵

みなさん、こんにちは！アプローチの地高です。  
コロナによる行動制限も解除され、みなさんいかがお過ごしでしょうか。

私は、コロナ禍前までは、梅雨明けすると毎年登山に出かけていました。

梅雨が明けたらどこに行こうかこの時期はワクワクします！

私がよく行っていたのは、名古屋から車で3時間弱で登山口まで着く中央アルプスや南アルプスです。

アルプスというと本格的な登山をイメージしがちですが、途中までロープウェイで上がって初心者でも道に迷うことなく日帰りで登れる木曽駒ヶ岳は特にオススメです！

簡単に登ることができるにも関わらず大自然を満喫することができます。

自然の中での深呼吸は日頃のストレス発散になり、頂上で食べる食事はカップラーメンですら最高ですよ。

私は、山に登る時はいつも、お気に入りのお菓子とドリップコーヒーを頂上で楽しむためにリュックに入れていきます。

この時ばかりは、体を動かしていることをいいことに罪悪感なく、お菓子を好きなだけ食べていいことにしています（笑）

そして下山後の温泉は、本当に気持ちいいです！

まだ山登りを経験したことのない方も、今年の夏は、まずはロープウェイで山に上がってみることから挑戦してみませんか？



無料 相続・遺言 相談会実施中



0120-512-432

この度、令和4年11月7日、事務所に「相続お困りごと相談室」を開設しました。  
今、話題となっている、相続の手続き。令和6年には相続手続きの中でも重要な相続登記が「義務化」されます。

しかし、、、

- ・相続登記ってそもそも何か？
- ・相続手続きって何をすればいいのか？
- ・義務化ということは、やらないと、罰金がかかるの？

など、様々な疑問があると思います。

それだけでなく、相続登記を放置すると、様々な相続トラブルにつながる可能性があります。

相続についてお悩みや不安がある方は是非とも弊所の無料相談をご利用ください。

※毎月第一火曜日に一日中、司法書士、行政書士が相続に関する相談対応を行う相談会を開催します。

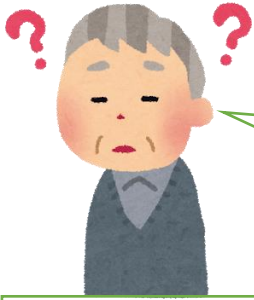
(事前予約制・無料・Web相談対応可能)

お申込みはこちら



## 4. 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：後藤 知美



Q. 株式会社の設立を考えていますが、設立登記が完了するまで期間はどれくらい必要ですか？



A. 通常はご相談を頂いてから登記が完了するまで、2週間～1か月程度の期間を頂くことが多いです。株式会社設立の流れは、下記のとおりとなります。

### 1. 設立する会社の内容の決定

会社名、事業目的、本店の場所、資本金、出資者、役員など、設立する会社の内容を決めて頂きます。アプローチでは、設立に際して必要な事項を記入して頂く「株式会社設立ノート」をご用意しておりますので、ご入り用の際は仰ってください。ご依頼の時点で決まっていなかったことや分からないことがあっても司法書士と一緒に必要事項を埋めていきますので、ご安心ください。

### 2. 会社の定款及び登記必要書類の作成、押印

お聞きした内容に基づいて、当事務所でこれから設立する会社の定款及び登記に必要な書類を作成いたします。内容をご確認頂き、問題が無ければ、書類に押印を頂きます。この時に、設立する会社の実印（法務局への届出印）の押印も必要となりますので、お早めにご用意ください。

### 3. 定款の認証

当事務所のスタッフが公証役場へ行き、公証人に定款の認証をしてもらいます。

### 4. 出資金の払い込み

出資者の内代表者1名の個人口座に、出資金を振り込んで頂きます。振り込むタイミングについては、定款作成日以降であれば、登記実務上、公証人の定款認証日前であっても大丈夫です。振り込んだ後、その記録がされている当該代表者の通帳のコピーを頂きます。

### 5. 法務局へ会社設立の登記申請

当事務所が、管轄の法務局へ登記申請します。大安や記念日など、法務局の開庁日であればご希望の日に申請をしますので、ご指定があれば、お早めに仰ってください。この会社の設立登記申請をした日＝会社設立日となるため、法務局の開庁日にしか申請できません。法務局が閉まっている土・日・祝日・年末年始（12/29～1/3）は会社設立日とすることができませんのでご注意ください。

### 6. 登記完了

登記申請から、3日～1週間程度で登記が完了します。

### 7. 登記関係書類一式のお渡し

登記完了後、当事務所が登記簿謄本・印鑑カード・印鑑証明書などを回収し、お客様にお渡しして手続きは終了となります。



株式会社を設立したいと思われましたら、お気軽にご相談ください。

# 5. アプローチからのお知らせ

## 第50回 アプローチセミナー

先着50名限定(定員になり次第、締め切らせていただきます)



### お金を増やす投資と節税セミナー

～お金を増やす仕組みを教えます！～

・税金の仕組みを理解しよう！・何に投資し、どう節税するか？  
投資でお金が増える人！増えない人！などなど…

講師紹介  
SMGグループ CEO SMG税理士事務所代表  
**菅原 由一 税理士**

ブログ「税理士 菅原のお金を増やす経営術！」は  
全国税理士ブログランキング第1位を獲得！  
アメブロ「公法」トッププロローグに選任  
お客様の35%を無事に導く節税と資金繰りの専門家。  
講演実績はGoogle、A/ホテルなど上場企業、  
外資系企業も含め900回を超える。  
各メディアからの取材も多数受け、書籍「究極の資金繰り」・「激レア資金繰りテクニック50」は累計2.2万部のベストセラーとなる。  
You Tubeチャンネル「税理士スガワラくん」はチャンネル開設から6ヶ月で15万人突破

開催趣旨：みなさまの知りたい旬なネタをテーマとし、役立つ知識や情報、新たな交流の場を提供することを目的としています。自己啓発や新たな出会いの場としていただければ幸いです。

日程：令和5年8月9日(水)  
時間：15:20～16:50  
受付は15時から行います。

会場：名古屋市中区錦二丁目2番13号 名古屋センタービル5階



●第50回アプローチセミナーを開催いたします！  
今回は、第50回ということもあり、人気ユーチューバー「脱・税理士スガワラくん」SMGグループCEO SMG税理士事務所代表税理士 菅原由一先生に講義を行っていただきます！！  
日時：令和5年8月9日(水)15:20～16:50(受付は15時から行います。)  
会場：名古屋市中区錦二丁目2番13号名古屋センタービル5階  
テーマ：お金を増やす投資と節税セミナー～お金を増やす仕組みを教えます！？～  
・税金の仕組みを理解しよう！・何に投資し、どう節税するか？  
・投資でお金が増える人！増えない人！などなど…  
会費：無料



「脱・税理士スガワラくん」  
Youtubeチャンネルはこちら→

<セミナー開催の趣旨> 皆様の知りたい旬なネタをテーマとし、役立つ知識と新たな交流の場を提供することを目的としています。当セミナーを、自己啓発の手段、新たな出会いの場としていただければ幸いです。  
<懇親会> セミナーの後、懇親会を予定しております。(自由参加) 懇親会は実費(おひとり様6,000円)を会費として頂戴します。  
<参加方法> 参加希望される方は、お手数ですが開催日の3日前までに担当までTEL、FAX、E-MAILにてご連絡頂ければ幸いです。(定員になり次第、締切りとさせていただきます。)  
<担当> 豊田・山田  
〒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  
TEL:052-228-0713 FAX:052-228-0714 E-MAIL: toyoda@approach.gr.jp



●当事務所の司法書士 田中真由美が、セミナー講師をさせていただきます！  
一般社団法人日本経営協会様の主催の『改正民法・不動産登記法等の基本実務講座』が、オンデマンド形式で開催されます。  
田中は第2講『隣地使用权・共有関係のポイント』を担当します。  
令和5年7月1日(土)から9月30日(土)までの間、オンラインにて受講していただけます。  
ぜひご参加ください！

【オンデマンド(録り直し受講可) + テキストデータ提供 + 個別質問可】

### 司法書士から学ぶ！所有者不明、管理不全となる土地・建物の解消！改正民法・不動産登記法等の基本実務講座

対象 地方自治体のご担当者(総務課/管財課/用地課/道路河川課/生活安全課/環境整備課/都市計画課/税務課/徴収課)、および司法書士ほか士業の方々

講師 ●所有者不明土地の面積は国土の約22%に達しており、住環境悪化、税の徴収等重層的に影響を与えており、既に緊要に 대응すべき社会問題となっています。その為、令和5年4月1日以降、不動産に関する改正民法が順次施行され、法知識の習得・整理・活用が益々求められています。

●第1講「総論(無料)」をはじめ、「隣地使用权の権利」「相続土地の国庫帰属法」等主要なテーマを5講に分け、新制度の論点や行政機関としての対応のポイント、留意点を徹底解説します。

●第2～第5講受講の方は受講画面から担当講師(司法書士)へ質問いただけます。

受講概要 ※講師は司法書士が担当します(裏面記載)

第1講 「所有者不明土地・管理不全となる土地・建物」と民法等改正のアウトライン (約45分)

第2講 隣地使用权・共有関係のポイント (約45分)

第3講 所有者不明・管理不全土地管理制度のポイント (約45分)

第4講 相続土地国庫帰属法のポイント (約45分)

第5講 相続登記義務化のポイント (約45分)

申込からご受講までの流れ

1.本申込書でのお申込み  
2.お申込み後2日以内にお申し込みの受付完了  
3.お申込み後2日以内にお申し込みの受付完了  
4.お申込み後2日以内にお申し込みの受付完了

受講料(税込)

受講料(税込)	第1講～第5講まで	第1講～第5講まで
一般	無料	8,800円
会員	無料	11,000円

主催 一般社団法人日本経営協会 後援 日本司法書士会連合会

第1講 「所有者不明土地・管理不全となる土地・建物」と民法等改正のアウトライン (約45分)

●総論 社会問題となっている「所有者不明・管理不全の土地・建物」について対応するため行われた、「民法・不動産登記法改正」、「土地国庫帰属法の制定」、行政の担当者として知っておくべき改正の全体像について解説します。(講師：大阪司法書士会 近藤 健太郎氏)

●主な対象  
・総務課/管財課/契約課/用地課/道路河川課  
・生活安全課/環境整備課/都市計画課  
・税務課/徴収課

第2講 隣地使用权・共有関係のポイント (約45分)

●総論 隣接した竹木の切却や他人の土地や設備を利用してライフラインを設置する場合の権利関係の整理がなされたほか、共有関係の明確化・合理化がなされたため、行政の担当者には把握が求められる場合のイメージ等を踏まえ、解説します。(講師：愛知県司法書士会 田中真由美氏)

●主な対象  
・総務課/管財課/契約課/用地課/道路河川課  
・生活安全課/環境整備課/都市計画課  
・税務課/徴収課

第3講 所有者不明・管理不全土地管理制度のポイント (約45分)

●総論 所有者不明・管理不全となった土地・建物の管理を適正に行うために、当該土地・建物を対象として管理人を選任する制度が創設されましたが、行政の担当者として利用できるケース等を踏まえ、解説します。(講師：福岡県司法書士会 及川 修平氏)

●主な対象  
・総務課/管財課/契約課/用地課/道路河川課  
・税務課/徴収課

第4講 相続土地国庫帰属法のポイント (約45分)

●総論 相続により承継した土地を手放したいというニーズに対応するため、令和5年4月27日から「土地国庫帰属法」がスタートします。潜在的にニーズが高くと見られ、増加が懸念される行政機関への相談に対応するための制度について解説します。(講師：札幌司法書士会 工藤 俊也氏)

●主な対象  
・総務課/管財課/契約課/用地課/道路河川課  
・税務課/徴収課

第5講 相続登記義務化のポイント (約45分)

●総論 令和5年4月1日から相続登記が義務化され、違反した場合には遺贈の対象となり、行政への相談が増えることも予想される中、行政の担当者として知っておくべき知識について解説します。(講師：東京司法書士会 元本 真氏)

●主な対象  
・総務課/管財課/契約課/用地課/道路河川課  
・税務課/徴収課

～関連の新制度を企画1～

あらたな制度が明らかになるに伴って、活用する例となる行政機関ご担当者ならびに本堂先生におかれましては、一層の協力が求められるかと存じます。今回の企画にご参加いただいた行政機関の方々が増える「不動産に関する個別具体的な課題を解決する講座」を企画してまいります。(総務、HP等で情報を更新します。)

主催 一般社団法人日本経営協会 後援 日本司法書士会連合会

## 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かうと考えております。

社内研修・社外向けセミナー等、講演内容については、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。

## 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 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ュミレーション料を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だけに配信させていただきます。

〒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

