



令和6年1月号 NO.39

あけましておめでとうございます。
本年もよろしくお願いいたします。

今年の冬は「暖冬」と予想されていますが、寒いものは寒いですね。

冬は気分が落ち込みやすくなったり、からだのバランスが崩れやすい季節です。

冷えは天敵！からだをあたためて今年も健康に過ごしましょう。



おすすめは生姜紅茶です。からだの芯からぽかぽかになり、暖房いらず、そして電気代の節約に…
(個人差あり)

ちなみに紅茶に含まれるポリフェノールは抗酸化作用があり、老化予防にもつながります。

大切なのは「日頃からの積み重ね」です。事が起きる前に対策を。

アプローチでは問題解決だけではなく、対策のお手伝いもさせていただいております。

いつでもご相談ください。



【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. 海外居住の外国人による登記手続
3. アプローチ相談室
4. アプローチ女子会
5. アプローチからのお知らせ
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

【担当】

加藤	道夫
江川	琢磨
秋田	英律
望月	恵

1. コラム 「【どう変わる】単独か共同か家裁判断も」

親権とは、子の世話や教育、どこで暮らすかの決定、財産の管理などを行う親の権利義務のこと。

子が使う携帯電話の契約や、予防接種や手術の同意、アルバイトをさせてもいいかの判断も含む。婚姻中の父母はともに親権者だが、離婚後はどちらか一方に決める必要がある。法制審議会の部会では、この規定を変え、両親を親権者にするのを認める方向で検討が進む。

法務省は、民法改正案の方向性をまとめた。離婚する父母が従来の単独親権に加え、共同親権も選べることを新たに明記した。

両者が対立して裁判に発展するなど、親権のあり方が話し合いで決まらない場合は家庭裁判所が子の利益や家族の関係を考えて決定する。

双方が親権者となった場合は原則、共同で親権を行使する。子の身の回りの世話や教育といった日常の行為に加え、どちらかが子に危害を加えるなどの差し迫った事情がある時は一方のみの行使も認める。特定の事柄に関し、父母の折り合いがつかなければ、どちらかの請求により、家裁が一方の親による行使を認める。子の利益に必要な時は、家裁が親権者を変えることも可能とする。一方の親が暴力への恐怖などから、不本意な合意をすることも考えられるため、共同親権を決める過程が適正でなかったと認めた時も、変更できるようにする。親権を持つ親の一方を、子の日ごろの世話を主に担う「監護者」に定めることも可能とし、監護者の判断はもう一方の親より優先される。

父母のいずれか一方が親権を持つ現行の「単独親権」制度から大きく転換することになる。共同親権が導入されると、離婚後の家族のあり方はどう変わるのか。

加藤 道夫

2. 特集 「海外居住の外国人による登記手続」

担当：江川 琢磨

近年、円安が進んでいる影響もあるのでしょうか、外国人が日本で投資用に不動産を売買したり、新たに日本で事業を起こすべく会社を設立する機会が増えてきたように感じます。

外国人が日本で不動産を売買するにしても、会社を設立するにしてもいずれも登記手続が必要になってきますが、日本居住の外国人の場合には日本の住民登録制度や印鑑登録制度が利用できるため、特に問題はありませんが、海外在住の外国人の方となるとそうはいきません。

今回は、海外居住の外国人が不動産の取引をする場合、また日本で会社を設立する場合について取り上げてみたいと思います。



1. 海外居住の外国人が日本の不動産を売買する場合

海外居住の外国人が日本の不動産を売買したい場合には、気をつけなければいけないことがあります。

まず、その外国人の属する国の制度を把握する必要があります。例えば中国、台湾などでは印鑑の文化がありますので日本の印鑑登録制度に近い制度がある場合があります。しかし、欧米各国のように印鑑の文化がなくサインだけしか使われないような国々ではそういった制度がありません。

このようにその国ごとに個別具体的に検討しなければなりません。

では、海外居住の外国人が不動産の売主、買主となる場合それぞれに必要な書類で特有のものは何か具体例をご紹介します。

①売主が海外居住の外国人の場合

通常、不動産を売却する場合には売主の印鑑証明書（決済時点において作成後3か月以内のもの）が必要です。

売主となる外国人が所属する国に日本の印鑑登録制度と同様の制度がある場合においては、その国の印鑑証明書が使えます。

では、印鑑の文化のない欧米諸国ではどうかと言うと、署名証明書（サイン証明書）というものを発行してもらいます。

これは、不動産の売主である外国人が所属する国の公証人もしくは駐日の自国領事館で認証された宣誓供述書と呼ばれるもので、当該外国人本人が公証役場または領事館へ出向き、公証人または領事の面前で氏名、住所、生年月日等を宣誓供述した上で登記の必要書類に署名をし、公証人又は領事が間違いなく自分の面前で本人が署名をした旨を付記した文書を登記の必要書類に合綴してもらうものです。

これにより、確かにこの書面（登記の委任状など）に署名をした者が本人であることを証明することになります。

②買主が海外居住の外国人の場合

不動産の買主の場合には住所証明書として住民票が必要ですが、諸外国には住民登録制度があっても住所証明書を発行する国はわずかであるため、当該外国人が属する国の公証人もしくは駐日の自国領事館で認証された宣誓供述をもって住所証明書とします。

これは、売主の必要書類で前述した宣誓供述書と呼ばれるものと同じものですが、買主の場合には印鑑証明書は必要ではありませんから公証人の面前で登記の必要書類に署名した旨の記載（サイン証明）までは求められません。

③まとめ

「外国人ノ署名捺印及無資力証明ニ関スル法律第1条第1項」によれば、外国人が法令の規定により署名、捺印をすべき場合、署名をもって捺印に代えることができると定められていますので原則として登記の必要書類には署名のみで押印がなくても問題ありません。

ただし、印鑑証明書を添付すべき場合には署名するだけでは足りず、「確かに公証人又は領事の面前で氏名、住所、生年月日を宣誓供述した本人がその書面に署名をした」という事実まで証明を求められますので前述のサイン証明が必要になるというわけです。

ですから、例えば買主の登記の委任状の場合には、本人のサインのみがしてあって押印がなくても問題ないということです。

④その他の注意点

前述した宣誓供述書については、当然外国人の属する国の言語で書かれたものですからそのままでは内容が分かりませんので日本語の訳文を添付しなければなりません。訳者については特に決まりはなく誰が訳しても構いませんが、訳者が訳文に相違ない旨を付記し署名捺印することになっています。よって、事前に訳文の手配も必要になります。

国によって認証の方法はさまざまです。認証までに時間がかかったり、また、事前に外国からサイン証明書や先生供述書の原本を郵送で送ってもらわなければならない場合には、その国の郵便事情によって日本に届くまでの日数も考慮に入れて時間的に余裕をもって準備する必要があります。

2. 海外在住の外国人が日本で会社を設立する場合

続いて、海外在住の外国人が発起人（出資者）となって会社を設立する場合の注意点を見てみましょう。

以前は、会社の代表者（株式会社については代表取締役、合同会社については代表社員）のうち少なくとも1人は日本国内に住所を有していなければならないとされていましたが、現在はそのような制限もなく代表者の全員が海外に住所を有する外国人であっても問題なく会社を設立できるようになりました。

ここでは、発起人が海外在住の外国人でありかつ代表取締役として日本で事業を行うために株式会社を設立する場合についての検討すべき注意点をみていきたいと思います。

①印鑑証明書の問題

不動産の売主と同様にここでも発起人や取締役の就任につき印鑑証明書が必要となる場合においては日本以外で発行された印鑑証明書又はサイン証明書を用意する必要があります。

なお、これらの証明書には作成期限はありませんが、定款認証を行う公証役場によっては作成後3か月以内とする場合もあるので事前に確認が必要です。内容は不動産の売主と同じ内容の宣誓供述に就任承諾書や定款認証の委任状にサインをしたものを合綴したものを当該外国人が属する国の公証人もしくは駐日の自国領事館にて作成してもらいます。

②在留資格の問題

外国人が日本で実際に事業を行っていく場合には「経営・管理」ビザなどの在留資格が必要となりますので在留資格取得のための準備もしなければなりません。また、「経営・管理」ビザを取得するためには資本金を500万円以上としなければならないため会社設立時に資本金を500万円以上とする必要があります。

③銀行口座の問題

外国人が日本で会社を設立する場合には、発起人又は会社代表者の日本にある金融機関の口座に振り込まなければならないため、発起人又は会社代表者のうち少なくとも1名が日本の金融機関の口座を持っていないと会社を作ることができません。しかしながら、海外居住者が日本の金融機関において個人の銀行口座の開設するのは難しいのが現状です。

よって、発起人が払い込み先として利用可能な銀行口座を持っていない場合、設立時代表取締役や設立時取締役などが日本に銀行口座を保有していればその口座に入金することが認められています。

さらに発起人、設立時代表取締役及び設立時取締役の全員が日本に住所を有しておらず利用可能な口座がない場合はどうすればいいのでしょうか。

この場合、会社設立の登記申請の添付書類から発起人、設立時代表取締役、設立時取締役全員が日本に住所を有していないことが明らかなきは、発起人、設立時代表取締役、設立時取締役以外の第三者の銀行口座を利用することができます。

また、発起人以外の設立時取締役や第三者の口座を利用する場合には、発起人から当該設立時取締役または第三者への払込金の受領権限を委任したことを明らかにする書面（委任状等）が必要です。

いずれにしても、この点に関しては、日本在住の方に協力してもらうことが必要になるでしょう。

3. 最後に

海外居住の外国人が日本において不動産取引をしたり、会社設立をする場合の基本的な注意点についてご紹介いたしました。

ご紹介したものの以外にも海外居住の外国人特有の注意点がありますので、海外居住の外国人の方が日本で不動産取引や会社設立をご希望の場合には、時間的余裕を持った上でお近くの司法書士等の専門家にお早目にご相談ください。

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.不動産を売却することになりましたが、権利証が必要と言われました。権利証とはどんな書類ですか？



一般によく『権利証』といわれますが、『登記済証』と『登記識別情報通知』の2種類があります。『登記済証』とは、申請書副本や売渡証書等の書類に法務局の朱色の長方形の判子が押されたもので、中に登記の受付日と受付番号の記載があります。

『登記識別情報』とはアラビア数字その他の符号の組み合わせからなる12桁の符号が記載されたものです。この符号が暗証番号と同じ役割をしていますので、発行時にはシールや袋とじにより隠されています。

両者の違いは権利を取得した時期によります。

平成16年の不動産登記法改正によりオンライン申請に対応するため『登記済証』から『登記識別情報通知』に切り替わりました。切り替わった時期は法務局により異なります。例えば名古屋法務局ですと平成17年8月29日に切り替わっていますので、この日より前に不動産を取得した方は『登記済証』を、この日以降に不動産を取得した方は『登記識別情報通知』をお持ちということになります。

日常で使うことがない書類であり、あまり目にすることはないかもしれませんが、この機会に一度見てみてはどうでしょうか。



無料 相続・遺言 相談会実施中



0120-512-432

令和4年11月7日、事務所内に「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

寒い日が続きますが、皆さんいかがお過ごしでしょうか？

アクティブに冬を満喫されている方、おうちでゆっくりお過ごしの方皆様思いおもいにお過ごしのことと思います。

今回は『アプローチ忘年会』の事を書こうと思います。

アプローチでは毎年忘年会をしているのですが、コロナの事もありしばらく仕出しを取ったりして社内では宴会してきましたが、今回は久しぶりにお外宴会しました。

会社の近くで『巡る』さん、おばんざい割烹のお店です。

お鍋メインでいろいろ出てきて、お酒はセルフ、自由な感じですごく居心地が良かったです。

アプローチの宴会はお子さんを含め家族も参加出来るので毎年来てくれる子供達の成長を見るのもすごく楽しみです。おばーちゃん目線です(笑)

部署が違ってなかなか話せない人達ともいろいろお話出来てとても楽しかったです。

今回お外宴会できたので次回からはまたアプローチ女子会を開催出来たらいいなと思いました。

まだまだ寒い日が続きますので皆様お身体ご自愛下さいね♪
今年も1年よろしくお願いたします。



5. アプローチからのお知らせ

●R5. 11. 17第5 1回アプローチセミナーを開催しました！

有限会社タッチ代表取締役田島様をお招きし、「業務効率化を生成AI (ChatGPT) で実現セミナー」をテーマに講義をしていただきました。

巷でよく耳にする

ChatGPTについて、とても理解しやすい言葉で講義を行っていただきました。

田島様、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

