

アプローチレター



令和2年7月号NO.30

最近、新型コロナウイルスの影響で、在宅ワークをされている方も多いのではないのでしょうか？
オンライン飲み会や、在宅ワークなどでZOOMの利用率が高まっていますが、なんとこれ、
背景を変更できちゃうんです！ご存知でしたか？

Twitterで「#(ハッシュタグ)ZOOM背景」で検索をかけてみてください。
ジブリ、ガンダム、モスバーガー、中には顔はめパネル式といったつつい笑ってしまうような
背景もあるんですよ(・ω・)
勿論ビジネス用としてのスタイリッシュなものも揃っているのご安心を！
あまり家の中を映したくない方、いつも同じ背景で気分を変えたい方におすすめです！



アプローチレター制作委員会

【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！～
2. 特集「民法改正～賃貸借契約について～」
3. アプローチ相談室
4. アプローチからのお知らせ
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
倉橋 聡史
伊東 大輝

1. コラム「これは使える！「自筆証書遺言の法務局保管制度」

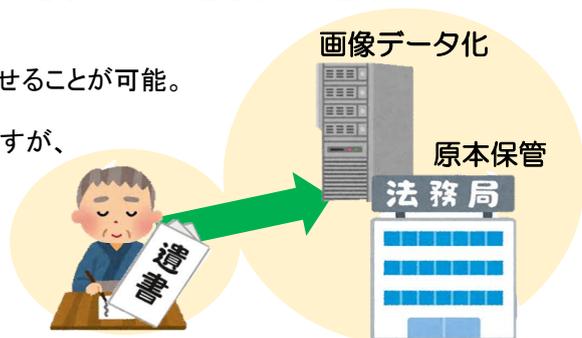
皆さん、ご存じですか
令和2年7月10日から自筆証書遺言を法務局が保管する制度がスタートします。
これは結構というか、すごく！使いそうです。

今までは、自筆証書遺言を作っても、次の様なデメリットとリスクがありました。

- ①紛失・・・失くします。自分で仕舞っても忘れてしまいます。
- ②隠ぺい・・・見つけた人が隠してしまうことも。
- ③改ざん・・・勝手に内容を書き換えられたりするおそれも。
- ④検認・・・自筆証書を使って名義変更するには検認という面倒な手続が必要です。
- ⑤無効・・・せっかく書いても厳格なルール通り書いていないと無効になる恐れも。

この様なデメリットやリスクがある自筆証書遺言ですが、すぐに安く簡単に作れるので、それなりに利用されてはいます。ただ、私たち司法書士は、専門家としてお勧めはできなくて、公正証書遺言を推奨していました。

ところが！
この法務局保管制度では、前記のデメリットとリスクを激減させることが可能。
費用も3,900円と、公正証書遺言作成と比べても安い！
本人が必ず法務局に行く必要があり、使えない場合がありますが、
選択肢が広がって、皆さん便利になったことは事実。
ただ、遺言書の作成で最も大切なことは、その「内容」です。
どんな内容にするかは千差万別。人それぞれ。



この点のアドバイスやコンサルティングが必要なことは、どの遺言でも同じです。
遺言を作ろうかな～と思われたら、アプローチにご相談下さい。

司法書士 安立 裕司

2. 特集 民法改正 ～賃貸借契約について～

担当：倉橋 聡史

令和2年4月1日より、改正民法が施行されました。本改正では、契約に関するルールを中心に見直しがされています。今回は賃貸借契約のうち特に皆様の生活に身近な内容にスポットを当てて改正内容をご紹介します。と思います。

1. 原状回復義務及び収去義務等の明確化

賃貸借契約が終了した場合には、借借人は、賃貸物を原状（元の状態）に戻して賃貸人に返還しなければならないと解されています。この原状回復義務の範囲について、通常損耗及び経年変化はその対象に含まれていないと解されています。しかし、改正前の民法では文言上で明確にされておりました。

改正後の民法では、借借人は賃借後に生じた損傷について原状回復義務を負うこと及び通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないことを明記しました。（民法第621条）

【通常損耗・経年変化にあたる例】

- ・家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置
- ・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
- ・地震で破損したガラス
- ・クロスの変色（日照による変色）、
画鋸、ピン等の穴

【通常損耗・経年変化にあたらぬ例】

- ・タバコのヤニ、ニオイ
- ・ペットによる柱等の傷、ニオイ
- ・引っ越し作業で生じたひっかき傷



2. 敷金の明確化

改正前の民法では、敷金を定義した規定はなく、賃貸借契約における慣習により敷金の交付がされておりました。改正後の民法では、敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる借借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、借借人が賃貸人に交付する金銭」と定義されました。（民法第622条の2）

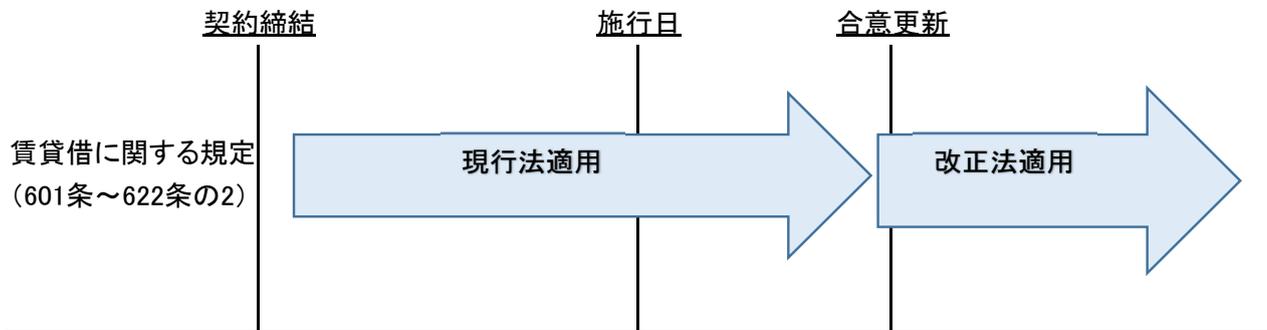
その上で、賃貸借契約が終了して賃貸物が返還された時点で敷金返済債務が生じること、並びにその額は受領した敷金の額がそれまでに生じた金銭債務の額を控除した残額であることを明確化しています。

無料 相続・遺言 相談会実施中

0120-512-432

3. 経過措置

改正後の民法がいつから適用されるか明らかにするルール（経過措置）が定められています。原則は下記の図の通りとなりますので、参考にご覧ください。



4. おわりに

これまで定義が曖昧であったためトラブルになることが多かった貸借契約ですが、改正民法でルールが明確化されました。

貸借契約の内容は当事者間の特約によってそれぞれ異なる内容の契約となります。今後アパート等を借りる際には、敷金・礼金に限らず他の特約にも注目してみてください。

皆様にお知らせです。
4月より新しい司法書士の仲間が加わりましたので
ご紹介いたします。



氏名： 山田 涼太

趣味：これから探していきます

特技：拳法

お客様へ一言：
とにかく一生懸命頑張ります。



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：伊東 大輝



住宅ローン完済後の抵当権抹消書類をそのまま放置していると
どうなるのでしょうか？

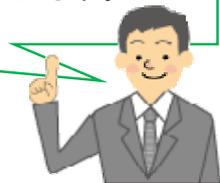
問題点としては以下3点挙げられます。

- ①不動産売却や新たに融資を受ける際に、手続きがスムーズにいかない。
- ②抵当権抹消書類を紛失する恐れがある。
- ③数十年前に預かった書類だけでは登記ができない可能性がある。
(当時の金融機関の代表者が既に退任している、本店移転をしている等抵当権抹消書類に記載されている表記が現在のものと異なっていることが多いです。)

抵当権抹消書類を紛失した場合、金融機関に再発行手続きを依頼しますが、書類が整うまで数週間程度かかるのが通常です。また、抵当権の登記済証(又は登記識別情報通知)は再発行できませんので、抵当権抹消登記手続きが完了するまでさらに1ヶ月程度はかかってしまいます。これは、法務局で事前通知(※1)の手続きをとるためです。

(※1)権利証がない場合に、法務局から抵当権者である金融機関に対して、抵当権抹消登記をこのまま受理してもよいかの確認手続き

抵当権抹消書類が手元に届きましたら、速やかに登記手続きをすることをお勧めいたします。



4. ①アプローチからのお知らせ

①オンラインによる無料相続手続き相談会のお知らせ

昨今の新型コロナウイルスの流行により、外出するのが心配・・・、相談したいが忙しくて事務所に行く時間がない・・・など、お悩みの方も多いのではないのでしょうか？

司法書士法人アプローチでは、パソコンやスマートフォンを利用した無料相続手続き相談会を受付けております。

例えば、今話題のzoomや、Bellfaceを利用したオンライン面談を受付けております。テレビ電話でお話するので、司法書士の顔を見ながら面談ができるので安心です！また、書類等を面談をしながら送付ができるので、スムーズなお手続きが可能です。

【ご予約・お問い合わせ】

ご相談をご希望の方は、「フリーダイヤル：0120-512-432」にてご予約下さい。

お電話の際、「オンラインによる相談をしたい」とお伝えください。

ご都合のご面談日を設定させていただきます。

好評受付中！
司法書士法人 アプローチ
在籍司法書士10名・行政書士4名
電話・パソコン・スマートフォンなどによる
無料相続手続き相談会

②アプローチの安楽サポート開始のお知らせ

この度、司法書士法人アプローチでは、相続部門を設立し「相続」の分野において、皆様にとってもっと身近に！もっとお役に立てるように、「安楽サポート」のサービスを開始いたします。

「安楽サポートの内容」		
安泰サポート ～生前の安心対策～	相 続 発 生	楽そう！サポート ～死後の楽々相続手続き～
①遺言作成・執行		①遺産承継業務
②家族信託		②相続登記手続
③任意後見契約		
④死後事務委任契約・執行		

こんな困りごとはありませんか？

 「遺言を作りたいけど、何をしたらよいかわからない」	 「突然父が亡くなり、何から手続きをしてよいかわからない」
 「自分が亡くなった後、遺産相続でもめないように対策をしておきたい」	 「子供がいないので、相続財産をどうしていこうか悩んでいる」

そんな、「相続」についてお悩みをお持ちのあなた！！
 アプローチの安楽サービスをご利用下さい！

専門のスタッフが面談にて状況をうかがい、1～10までご説明させていただきます。
 依頼するかどうかは、お話を聞いて頂いてからでOKです。
 ご相談は**無料**です。

【ご予約・お問い合わせ】

ご相談をご希望の方は、「フリーダイヤル：0120-512-432」にてご予約下さい。

 **0120-512-432**



その際、「安楽サービスで相談したいのですが」とお伝え下さい。
 ご都合の良いご面談日時を設定させていただきます。

これからも皆様の役に立つ事務所を目指します！

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. 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10,000円(税別) ※ 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」「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にのみ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

