

暮らしに「ほっ」を届けるマガジン

コロポックル

Koropokkuru

vol. 13

2017 冬・春号

特集

超・実践!! 相続・遺言クイズ
これであなたも相続・遺言マスター!?

続・桐原司法書士事務所物語

春から一人暮らしを

する方必見!

賃貸トラブル防止の心得5箇条



コロポくん

オオルリ

続・桐原司法書士事務所物語

春から一人暮らしをする方必見!
賃貸トラブル防止の心得5箇条

登場人物紹介

桐原 法子
司の妹。ちょっとだけお調子者の兄が先に司法書士になり、その背中を見て(察して?)自らも司法書士になった。



桐原司法書士事務所

桐原 司
法子の双子の兄。司法書士。



雪ちゃん
桐原事務所のご近所さん。この春から社会人になる女の子。



晶子さん
雪ちゃんの頼りがいあるお母さん。優しくてしっかりした人。



晶子: 雪ちゃんも、いよいよ春から社会人かあ…そろそろ、お引っ越しの準備もしなきゃいけないわね。寂しくなるわ。

雪: お母さん、大丈夫よ。家から毎日会社に通うのはさすがに遠いけれど、週末に帰ってこれないほどの距離じゃないわ。寂しくなっている暇なんてないわよ。まだまだお世話になりますから、これからもよろしくね。

晶子: はいはい。母親業は、まだまだ引退できそうにないわね。

雪: そうそう、お母さん、お願いがあるんだけど。引っ越し先のお部屋選び、手伝ってもらえないかな。

晶子: もちろん。この家を買うまでは、何回かお引っ越ししながら賃貸物件で生活していたから、きっとその時の経験が参考になるわ。

雪: ありがとう、お母さん。アドバイスよろしくね!

於: 福福不動産

福留: …いかがでしょう、こちらの物件ですと、お勤め先の会社に近くて便利です。

晶子: この物件はちょっと…北向きに窓があると寒いですし、結露(外と家の中の気温差で、窓に水滴ができる現象)も心配ですし。

福留: では、こちらの物件はいかがですか?南向きですから、暖かいですよ。

晶子: この物件もちょっと…1階は防犯面で気になりますし、冬に暖房を入れても、暖かい空気は上の方に逃げてしまうでしょう?日中は良いと思うけれど、夜は足元が寒いんじゃないかしら。2階以上のお部屋だとうれいんですけど。

福留: うーん…では、ここでどうですか!2階南向き、階下にお住まいの方もいますから、暖か

さは保証しますよ!!

晶子: 惜しい!暖房はできれば灯油で!!

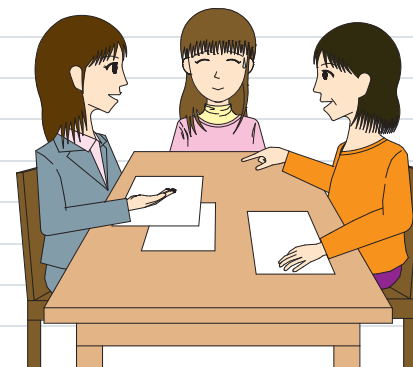
雪: こりゃあ、私が出る幕無いな…

借りるのはもうあのお部屋で決まりでしょ?なぜ契約を後日にしたの?

晶子: それは、あなたに桐原さんのところに行ってきたらうためよ。

雪: え?桐原さんって、法子ちゃんたちのこと?司法書士の。

晶子: そうよ。これから借りようとしているお部屋は、大家さんにとっては大切な財産なの。大切に使うのはもちろんのことだけど、後々トラブルにならないように、法律上のことも、アドバイスを受けておいた方が良いと思わない?



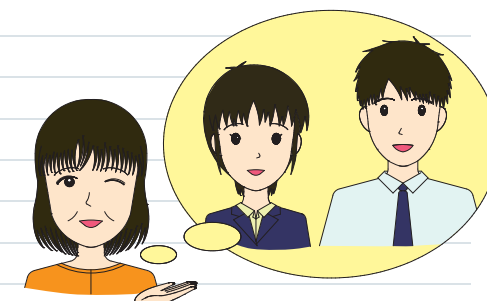
雪: お母さん、ありがとう。とても私では不動産屋さんにあそこまで要望を出せなかったわ。おかげで良いお部屋が見つかったわ。

晶子: 住むところは大事よ〜、一回入居してしまったら、そう簡単に引っ越せないんだから。

雪: そうだよな、たしか、賃貸物件は普通、2年契約のところが多くて、契約期間内に引っ越したら、敷金が戻ってこない、って不動産屋さんも言ってたね。

晶子: でしょう?最低2年は住むつもりで、お部屋選びは妥協しないこと!こういう大事な場面では遠慮してちゃダメなのよ、しっかり希望を伝えなきゃね。

雪: はい、今日は良い勉強になりました。…でも、



雪: そっか、そうだよね。社会人になったら、自分のことは自分で責任を持たないといけないのね。ありがとうお母さん。明日早速、法子ちゃんのところに行ってみるわ。

於: 桐原司法書士事務所

司: 法子〜

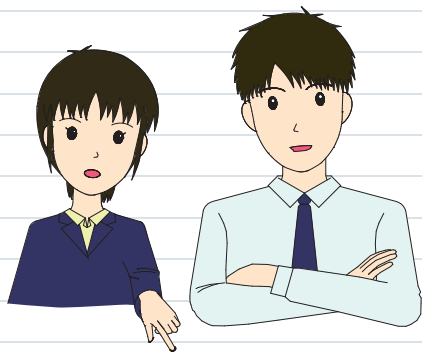
法子: なによ、司に。どうせまた、裁判所に提出

する書類か、『コロポックル』の原稿提出の期限が迫ってるんでしょ?手伝わないわよ。

司: いや、それは全くその通りなんだけどさ、ちょっとこの案件、ひどいんだわ。

法子: (今回は裁判の書類だったか…) なにに、お部屋を引っ越したら、大家さんから請求書がきた、と…あー、これは確かにひどいね。お部屋の壁紙全面張替と畳の総取替えの費用を払え、とは。しかもこの借主さん、6年以上も住んでいたのに?話になりませんな。

司: だろう?これじゃまるで古くなった物を新品にして返せ、って言うようなものだ。



法子: 貸している間にお部屋が古くなって価値が下がる分は、借主さんが払う家賃に織り込み済みだもの。借主さんの不注意で設備を壊した場合や、手入れ不足が原因で壁紙や水回りに落とせない汚れやシミをつけた場合は、もちろん、原則として借主さんが修繕費を払わなければならないわよね。けれど、そんな場合でも、汚損・破損した物自体も年月の経過によって古くなるのに従い、価値も下がっている

わけだから、その分については、全体の修繕費用から差し引かないと、借主さんの払い過ぎになるわ。

司: その通りなんだよ、次の人に借りてもらうためにも、お部屋を綺麗にしたい大家さんの気持ちはわかるけどさ、壁紙だけでなく、他の設備にだって、寿命というものがある。それを考慮しないで、今まで家賃を払ってくれた借主さんに、さらに修繕費全部を負担させようとするのはおかしいんだ。壁紙はそもそも6年経てば価値が1円まで下がるんだから、僕の依頼者がその修繕費を払う義務なんてないんだよ。…だから、ねー、手伝ってー。

法子: いや、そこまで主張できれば書類もすぐ作れるでしょうに。…あら、お客様みたい。雪ちゃんかな。

司: 雪ちゃん?

法子: 今朝電話があって、ちょっと相談したいことがあるんだって。…はい、今参りますので、お待ちください。

司: 相談って…何かあったのかな。

法子: 私がちゃんと話を聴くから。司には、その書類を完成させるのが先よ。依頼者のために全力で頑張るべし!

司: …ですよー。依頼者のためだ、しっかりがんばろ。

雪: 法子ちゃん、こんにちは!

法子: 雪ちゃん、いらっしゃい。今日はどうしたの?

法子: 『元の状態に戻す』、と言うとわかりにくいわね。『あるべき状態にする』、と言った方が正確だわ。

雪: 実は、勤務先の会社の近くにお部屋を借りて、4月から一人暮らしすることになったんだけど、後々トラブルにならないように、アドバイスをもらえたらな、って。

雪: お部屋の『あるべき状態』って?

法子: どんな物でも、年月が経過すればだんだん古くなっていくわよね。お部屋でいうと、例えば、壁紙が日焼けして変色する、なんていうのは、お部屋を使っていようがまいが起る現象でしょ?そういった部分まで借主さんがまっさらな状態にしなければならぬとしたら、どう思う?

法子: そうなのね、来てもらってよかったわ。結構多いよ〜、賃貸トラブル。

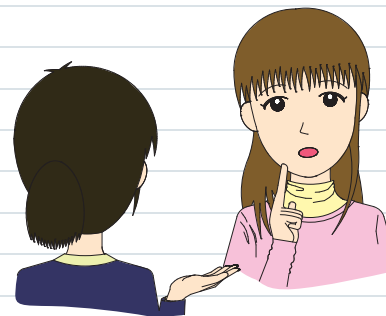
雪: え、そうなの?どんなトラブルが多いの?

法子: 一番多いのは、原状回復に関するトラブルかな。

雪: うーん…。なんだか、借主さんにとって損な気がするわね。

雪: ゲンジウカイク、って?

法子: その通りよね。じゃあ、普通に使っていて備え付けの設備が壊れた場合とか、カーペットやクッションフロアに家具を置いた跡が残った場合はどうかしら。



雪: えっと…そもそも、お部屋にある設備ってというのは、借主さんが使えるように備え付けられているのよね。それに、生活するためには、お部屋に家具を置かないわけにもいかないんだし。普通に使う分には、借主さんに負担が発生するのはおかしい気が…うーん、難しいわね。

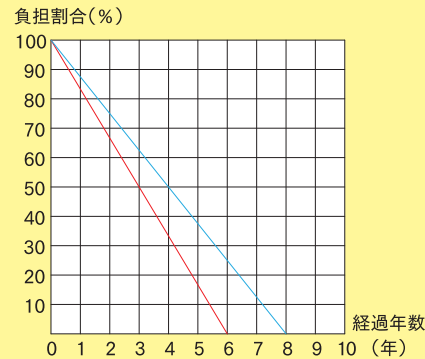
法子: 引越して、借りていたお部屋を明け渡す時に、お部屋を元の状態にして大家さんに返すことよ。人が住んでいれば、お部屋の中で傷む部分も出てくるから、その修繕費用を大家さんが負担するか、借りていた人が負担するかで揉めるのよ。

法子: 雪ちゃん、その考え方は正しいわ。設備の使用料は、借主さんが大家さんに毎月支払う家賃の中に含まれていると考えればいいの。借主さんが普通に使っていて設備が傷んだ場合、その設備を修理する費用を借主さんが負担することになったら、借主さんにとっては二重払いみたいなものよ。だから、自然に古く

雪: 借主さんだけでなく、大家さんが負担する分もあるの?借主さんはお部屋を元の状態に戻して返さないといけませんか?

なって傷んだところをきれいにしたり、普通の使い方をしている壊れたものを修理したりする費用は、基本的に大家さんが負担すべきなのよ。

雪：なるほど！



耐用年数6年の設備の例：壁紙、カーペット、冷暖房機器等
耐用年数8年の設備の例：戸棚、タンス等金属製機器以外の家具

法子：だけどもね、大家さんの心情としては、なるべくお金を掛けないでお部屋をきれいにして、次の借主さんを見つけないわけ。だから、大家さんが借主さんに高額な修繕費用を請求したり、敷金を修理費に充てたと言って返してくれなかったりしてトラブルになるケースがけっこうあるのよ。

雪：なるほど…ところで、そもそも敷金って、どういうお金なの？

法子：借主さんが大家さんに預けておく保証金みたいなものよ。もし、借主さんが家賃を払ってくれなかった場合や、不注意でお部屋の設備を壊してしまった場合に、未払分の家賃や修理費に敷金を充当するの。そういっ

た事情が無い限り、大家さんは借主さんが退去するときに敷金を返さなきゃいけないのよ。

雪：そっか、敷金はそういうお金なのね。

法子：今は入居するときに敷金を預からない、ってところもあるけれど、実際には退去時に色々な経費を負担することになっていて、大家さんから高額な請求をされてトラブルに…なんてこともあるの。

雪：いろんなトラブルがあるんだね…私もこれから借りるお部屋から退去するときに、トラブルに巻き込まれてしまう可能性があるってことよね。大家さんとお金のことで対立するなんて、想像しただけでも嫌だわ、せっかく縁あってお部屋を貸してただくのに。

法子：そうよね、だからこそ、トラブルの予防が必要なのよ。

雪：予防？私にもできることなら、ぜひ教えてほしいわ。

司：それなら僕に任せて！これから『キリハラ流原状回復トラブル予防の5箇条』を伝授しましょう！

雪：司くん、話聴いてたんだね。予防法の伝授、よろしく願います。

司：はい。それでは早速、トラブル予防の5箇条、その1！

『契約書 サインの前に 要確認』

雪：賃貸借契約書の内容をよく読むってこと？

法子：そうよ、これは基本中の基本。不動産屋さんでは、宅地建物取引士というプロが、契約書の中の重要な部分についてあらかじめ説明してくれるの。わからないところがあったら宅地建物取引士にも質問できるから、今日は、特に確認すべきところを覚えていってね。

雪：はい。

法子：いい？ポイントは『特約』よ。特約が設けられていたら、その内容には細心の注意を払ってほしいの。

雪：特約？どういうことに気をつけたらいいの？

司：本来大家さんが支払うべき費用を、特約で借主さん負担としているケースもあるのさ。特約の内容をよく見て、気になったら宅地建物取引士に確認して、不利益を被らないようにしなきゃね。

雪：わかりました、気をつけて確認します。

司：それでは、次。トラブル予防の5箇条、その2！

『入居時は 荷物の前に 撮影会』

雪：写真を撮るの？

司：言うておくけど、入居記念写真じゃないよ。引っ越しの荷物を搬入する前の状態の部屋の写真を撮っておく、ってこと。例えば、元々傷がついたり壊れたりしている部分が

あったとするよね。雪ちゃんが退去するときに、大家さんから、『あなたが壊したんだから、修理費用を払ってください』って言われたら、どうする？

雪：え、そんな…

法子：いくら最初から壊れていた、と言っても、証拠が無いとやっぱりトラブルになる。だからこそ、写真なのよ。荷物を搬入する前の部屋の状態を撮影して残しておけば、傷が元からあったものなのか、借主さんが入居してから付けてしまったものなのか、一目瞭然でしょ？

雪：なるほど！写真を撮って証拠を押さえるのね。

法子：そのとおり。そうそう、ピンポイントで傷のある部分を撮影すると、その写真だけでは、傷のある場所が分かりにくいことがあるから、チェックシートを使って、どの部屋のどの部分に損傷があるかメモをとって、写真と併せて保管しておくといいわ。

雪：よくわかりました！

司：それでは、次。トラブル予防の5箇条、その3！

『その設備 不具合あったら 即連絡』

雪：それはなんとなくわかるわ。不具合があるのに放っておいたら、私が壊したと疑われるかもしれないものね。

司：ご名答。不具合を長期間放置すると、設備が壊れた時の状況があいまいになってしまう。修理費の負担で揉めたら大変だからね。

では、さらに次。トラブル予防の5箇条、その4!

『お手入れは 怠りません 日ごろから』

雪: 貸していただいている物だもの、お部屋も設備も大事に使わなきゃ。

司: そのとおりだね。ワンポイントアドバイスとして、洗濯や入浴で床が濡れたり、冬になって、結露が発生したりした場合は、こまめに拭き取るといいよ。そのお手入れを怠ると、壁紙や床に水が浸みて、カビが生えて黒ずむことがあるから。台所の油污れも、定期的に掃除するといいよ。

法子: お手入れ不足による汚損は、借主の責任になるから、気をつけましょうね。

司: では、これで最後、トラブル予防の5箇条、その5!

『退去時は 荷物を出して 撮影会』

雪: 退去の時もお部屋の写真を撮るってこと?

法子: そうよ。入居時の状態と写真で比較することができるし、後から大家さんに、修理箇所を指摘された場合にも、写真があればチェックしやすいでしょ?

雪: なるほど! ビフォー・アフターの写真ね。どちらもちゃんと撮っておきます。

雪: 司くん、法子ちゃん、今日はありがとう。お二人のアドバイスのおかげで安心できたわ。

司: 5箇条を守ってれば、間違いなくトラブル予防になるよ。それでも、大家さんが借主さんのせいじゃない破損箇所や、普通に使っていて傷んだり時間の経過で古くなったりした設備の修理費を請求してくれば、それがもとでトラブルになることはありえるから、退去するときに困ったことがあったら相談してね。

法子: ところで、司にい、裁判の書類はどうなったの?

司: うーん…書くには書いたけど、イマイチ納得いかないんだよなあ。

法子: そう?…手伝わない、わよ。

— 結局、法子の助力で裁判の書類は無事に完成したんだとか。裁判の行方は、また別のお話で。

《おしまい》

原状回復
トラブル予防の5箇条

- ① 契約書 サインの前に 要確認
- ② 入居時は 荷物の前に 撮影会
- ③ その設備 不具合あったら 即連絡
- ④ お手入れは 怠りません 日ごろから
- ⑤ 退去時は 荷物を出して 撮影会

記事・イラスト: 小原 有津子

超・実践!! 相続・遺言クイズ

これであなたも相続・遺言マスター!?

事例

最近父が亡くなりました。母は7年前に亡くなっています。相続人は子(長男・二男・長女)の3人です。父も母も他に子はいません。何と父の遺言書が2通出てきました。なお、遺産の先渡しはないものとします。

問題 1

次の2通の遺言書が同時に出来た場合、どちらが有効?

1. 約5年前の作成日付で、内容は「預金の全ては、二男と長女にそれぞれ均等の割合で相続させ、自宅の土地・建物は長男に相続させる」という遺言書
2. 直近1年内の作成日付で、内容は「自宅の土地・建物は二男に相続させる」というだけの遺言書



問題 2

問題①の例で、新しい方の遺言書が「全財産を長女に相続させる」という内容だった場合、長男と二男は何も相続できない?

1. 何も相続できない
2. 古い遺言書も有効なため、その分は相続できる
3. 少しは相続できる

問題 3

2通の遺言書のうち、1通は自筆証書遺言(自分で手書きで作成し保管する遺言)もう1通が公正証書遺言(公証役場で作成し保管する遺言)だった場合 次のうち正しいものは?

1. 両方とも、まずは裁判所で開封し状態を確認する「[※]検認」手続きが必要となる
2. 自筆証書遺言が封してある場合、相続人全員の前なら中を開けて確認できる
3. 自筆証書遺言がパソコンで印字されていたが、署名は手書きだったので有効だ

※「検認」とは…遺言書を裁判所で開封し、状態を確認する手続き。相続人全員に通知もするため、遺言した方の出生から死亡までの全ての戸籍などをそろえて、相続人が誰かを調べる必要がある。

解答は
次のページへ

超・実践!! 相続・遺言クイズ

これであなたも相続・遺言マスター!?

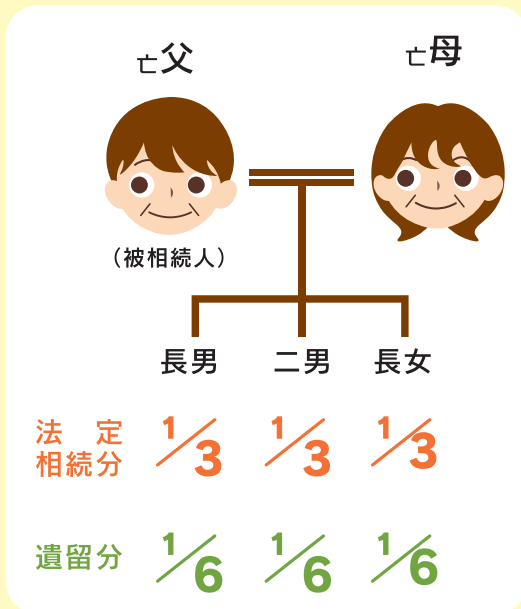
解答は
コチラ

解答
1

どちらも有効。但し矛盾する部分は新しい方が優先される

子3名の本来の法定相続分は右図のとおりですが、遺言書がある場合は、原則として、遺言書が優先されます。また遺言書が2通ある場合は、原則、最終意思に近い方として新しい遺言書が優先されますが、抵触(矛盾)しない部分は、古い遺言書も有効です。

よって、預金は、新しい遺言書では触れていませんので、古い遺言書のとおり二男と長女で半分ずつ相続しますが、自宅は、古い遺言書と新しい遺言書が抵触するので、新しい遺言書のとおり二男が相続します。



解答
2

少し(遺留分)は相続できる

古い遺言書が預金と自宅、新しい遺言書が全財産の話です。古い遺言書は新しい遺言書と抵触するので、新しい遺言書が優先し、長女に全財産が与えられそうですね。ただし、長男と二男には上図のとおり「遺留分」という権利が残ります。遺留分とは、相続人に、法が認めた最低限の相続財産の割合のことです。

よって長女が全財産を相続しても、原則として、長男と二男は遺留分として6分の1ずつの取り分を長女に請求できます。しかし、必ずしも請求しなくても良いので、請求しなければ、長女が100%相続します。

これから遺言書を作成される方は、遺産を残したい人のためだけに遺言するのもひとつですが、遺留分の争いを起こさないようにするため、遺産を残したくない相続人に対しても最低限の配分をしておくのもひとつかと思えます。

解答
3

いずれも間違っている

選択肢の1は、公正証書遺言は裁判所の検認が不要なので間違い。2は、封してある自筆証書遺言は、封したまま裁判所に持っていく必要があるなので間違い。検認を経ずに、裁判所外で開封した場合は5万円以下の過料(制裁金)となるのでご注意ください。3は、自筆証書遺言は氏名だけではなく全文・日付も自分で手書きしなければ無効となるので間違い。もし字が書けない場合は、公正証書遺言などの手続きを検討することになります。

2つの遺言の違いは下記の通りです。専門家としては、確実性の高い公正証書遺言をお勧めしますが、自筆証書遺言の場合も、最低限、司法書士などの専門家のアドバイスやチェックを受けるとよいと思います。最近、遺言の時点で認知症が進んで遺言能力がなかったとして遺言書が無効になった裁判例などもあります。また、遺言書の文言によって、のちの手続き費用や手間が変わったりします。どちらの遺言にしても、お早めに専門家にご相談ください。

【自筆証書遺言】	【公正証書遺言】
要件 ①全文・日付・氏名を手書きする ②印鑑を押す ×ワープロ・パソコンの字はダメ(無効) ×日付や印鑑がないだけでダメ(無効)	特徴 ①公証役場で作成し保管される ②証人2人が必要
メリット ■作成時に費用がかからない ■自分1人だけで、いつでもどこでも手軽に作成できる	デメリット ■遺言が無効になる可能性が少ない ■紛失や改ざんの恐れがない ■死後、家庭裁判所の検認が不要など手続きがスムーズ
デメリット ■作成時の不備により遺言が無効になる場合がある ■紛失や改ざんの恐れがある ■死後、家庭裁判所で検認が必要	メリット ■作成時に費用がかかる ■原則、作成時に公証役場に出向く必要がある(道内13カ所)



自筆証書遺言は「手軽に作成できるけど、亡くなった後の手間や費用がちょっと大変」で、逆に公正証書遺言は「作成する時はちょっと手間や費用がかかるけど、亡くなった後の手続きがわりとスムーズ」というイメージだね。

もしも「札幌司法書士会ADRセンター」を利用してみたら



法的トラブルを解決する手段といえば？内容証明郵便を送ってみる、専門家に依頼して交渉してもらい、裁判する…。今、新しい解決手段として「ADR」が広がってきているよ。どんな手続きか見てみよう！

最近引っ越したAさん。もとの大家さんから敷金を返してもらいたいけれど、「あれこれ修繕費がかかる。」と言われて、話が平行線…。法的手段をとるしかないのかと悩んでいたら、どうやらADRというものがあるらしい。

ADR(裁判外紛争解決手続)とは

身近なトラブルを、公平中立な第三者が間に入り、当事者同士が話し合って解決する手続き。様々な専門家の団体でそういった場を設けており、厳格な基準をクリアすると「かいけつサポート」の愛称とロゴマークを使用できる法務大臣の認証制度もある。

『札幌司法書士会ADRセンター』は平成23年に法務大臣の認証を取得。民事に関する140万円以下の紛争が対象で、携わるのは全員、専門トレーニングを積んだ司法書士。法的知識を活用しながら、話し合いをサポートするよ。

大家さんとは遠い親戚で、今後の付き合いも考えて、なるべく穏便に解決したいAさん。「違う形で話し合えるなら、それもいいかな」と思い、札幌司法書士会ADRセンターに申込みの電話をかけてみました。その後、パートナーとなる司法書士と会って、大家さんとのこれまでの経緯を話したり、手続きについて詳しい説明を受けます。そして利用契約書にサインすると、このADRセンターで扱える事件かどうか正式に審査、受理されて、いよいよADR手続の始まりです。



パートナー司法書士とは

手続きの支援や連絡調整などを担当。ADRは当事者同士で話し合うのが基本なので、本人の代わりに交渉するようなことはしないけれど、法律相談もできるので、いろいろ聞いてみよう。



問題は「相手方となる大家さんがADRに応じるか?」です。応じてくれるかどうか、ADRセンターから大家さんに連絡がいきます。話がスムーズにいこう、Aさんからも話してみます。大家さんが応じないとすると手続きが終わってしまうのですが、翌月、パートナー司法書士から「応じるとの回答が正式にありましたよ」と連絡がきて、ほっと一安心しました。

パートナー司法書士からは、敷金や原状回復についても教わりつつ、「確かに法律上はこうなっているけれど、それも踏まえて、最終的にお互い納得する解決策を探ることが、ADRで大事なことですよ」とアドバイスをもらいます。大家さんにも別のパートナー司法書士がついているとのこと。自分がどうしたいか、相手の言い分にも共感できるところはないか、もっと良い解決方法はないか等を考えながら、手続実施期日(話し合いの日)を迎えました。



手続実施期日について

- ・当事者双方と、新たに別の司法書士が、同じテーブルで話し合います。
- ・この司法書士は「手続実施者」という、公平中立な話し合いの進行役。どちらかの味方になって説得したり、裁判官のように判断を下すようなことはしません。双方の話をよく聞きながら、一緒に解決方法を探していきます。
- ・困ったときは、それぞれのパートナー司法書士に相談できます。
- ・非公開なので、秘密は守られます。
- ・場所は原則として札幌司法書士会会館(札幌市中央区大通西13丁目)です。
- ・期日は1回につき2時間ほどを想定。3回以内での解決を目指します。

SECRET!



※写真はイメージです

Aさんも大家さんも、事前にパートナー司法書士に相談したり、当日も間に入って話し合いを進めてくれる司法書士がいたので、落ち着いて話し合い、お互い納得いく形で合意することができました。

もしここで最終的に合意ができないと、やはり手続きが終わってしまいます。いろいろ聞いているうちに実情を理解して、途中で決着がつく場合もあるでしょうし、そうでない場合はパートナー司法書士から、裁判など他の手続について説明してもらえます。

合意まで達したのに約束が守られない場合も、強制執行はできないので裁判などに進むことになりますが、双方納得して決めたことと考えると、最後まで応じてもらえる可能性は高いのではないのでしょうか。

皆さまも何か困ったときに備えて、「ADR」をぜひ覚えておいてくださいね。

記事：國分三恵子

札幌司法書士会ADRセンター

- TEL 011-272-0090
- URL <http://www.sihosyosi.or.jp/adr/>
- 貸金請求や明渡しなど、民事に関する140万円以下の紛争を取り扱います。
- 詳細はお問合せください。

※この記事は、札幌司法書士会ADRセンター発行の各種パンフレットを参考に、架空の事例を当てはめて作成したものです。

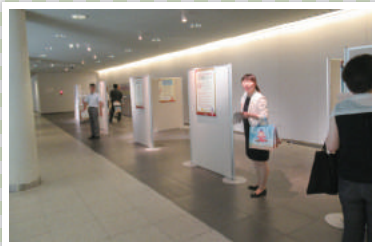


司法書士にまつわる、ちょっとだけマニアックなクイズ 正解発表 だいぶん!?

8月3日の「司法書士の日」の記念企画として、昨年、札幌駅前通地下歩行空間(チカホ)にて実施しました「歴史から見る司法書士パネル展示」及びコロポックル12号に掲載しました、司法書士にまつわるクイズの解答を掲載します。たくさんのご応募、ありがとうございました！
なお、当選者の発表はプレゼントの発送をもってかえさせていただきます。

答えは…

Q1:③ Q2:医師(医者) Q3:④ Q4:② Q5:①



問題のおさらいと解答・解説

Q1

次の中でいちばん古い出来事は？

- ①大日本帝国憲法の施行 ②民法の施行 ③不動産登記制度の創設

正解は ③

①、②、③の中でいちばん古い出来事は、③不動産登記制度の創設です。①は明治23年11月29日、②は明治31年7月16日、③は明治19年8月13日の出来事でした。(12号の年表参照)



Q2

成年後見制度に関して、本人のために補助・保佐・後見の3種類のうちどの支援を受ける申立てをすればよいかは、誰の診断を基準に行うのでしょうか？

の診断

正解は 医師(医者) どのタイプの支援を受けるかの判断は「医師(医者)」の診断を基準に行います。

Q3

法務大臣の認定を受けた司法書士は、簡易裁判所における訴額(争いの対象となる金額)140万円以下の民事事件(裁判)の代理をすることができますが、次のうち、法務大臣の認定を受けた司法書士ができない業務はどれでしょう？

- ①貸したお金100万円を返してもらうための簡易裁判所での訴訟の代理(貸金返還請求事件)
②敷金10万円を返してくれない大家さんとの間でする、簡易裁判所での民事調停の代理(敷金返還請求事件)
③会社を作るとき、会社設立登記の申請の代理
④夫婦の預金140万円をどのように分けるかを含めた、家庭裁判所でする離婚調停の代理
⑤土地(1000万円)に放置された自動車を撤去してもらうために地方裁判所に提出する訴状の作成(土地明渡請求事件)※ 不動産の明け渡しの裁判の訴額は、不動産の価格の2分の1です

正解は ④

①、②は訴額が140万円以下の民事事件なので、認定司法書士ができる業務です。③の会社設立登記の申請は、商業登記というものに該当します。不動産登記と同様、この商業登記の申請の代理も従来から司法書士が主としている業務です。⑤は訴額が140万円を超えるので(1000万円×2分の1=500万円)、一見司法書士ができないように思えるかもしれませんが、この場合に司法書士ができないのは「代理人」となること(本人の代わりに裁判をすること)です。裁判所に提出する「書類作成」業務(裁判をするときに必要な訴状等の書類を作成すること。本人の代わりに裁判をすることではない)は、訴額に制限なく司法書士ができる業務です。そして④は訴額が140万円ですが、家庭裁判所でする離婚調停は「民事事件」ではなく「家事事件」と言われるジャンルです。家事事件の代理は司法書士ができない業務ですので、この④が正解でした。なお、裁判所に提出する「書類作成」業務なら、家事事件でも取り扱い可能です。

Q4

不動産を取得した場合には、その不動産の登記簿上の名義を変える手続きが必要になりますが、この名義を変えるための登記は、次のうちどの機関に対して申請するのでしょうか？

- ①不動産の所在地を管轄する市役所・町役場の固定資産税課 ②不動産の所在地を管轄する法務局
③不動産の所在地を管轄する都道府県庁の不動産取得税課

正解は ②

不動産の登記に関する手続きは、法務局に申請をして行います。法務局は全国に約50箇所、その支局・出張所もあわせると更にたくさんの地域に存在しますが、どこの法務局でも手続きができるわけではなく、手続きをしたい不動産の所在地を管轄する法務局に対して登記の申請をします。

Q5

会社の登記簿を作ったり、内容を変更したりするための登記の申請について定めている「商業登記法」は、何時代にできた法律でしょうか？

次のうち、商業登記法ができた時代と、その当時に商業登記の取扱いをしていた機関の組み合わせで、正しいものを選んでください。

- ①時代:昭和|取扱機関:法務局 ②時代:大正|取扱機関:裁判所 ③時代:明治|取扱機関:各府県

正解は ①

商業登記法は昭和38年7月9日に制定されました(12号の年表参照)。それ以前には登記等についても裁判所が取扱っていた時代もありましたが、この商業登記法施行時には法務局が裁判所から独立してその業務を行うようになっていました。

「ほっ」と相談室 vol.13

～相談内容～

借金の返済が滞ってしまった!



生活のため、10年以上前に数社から借り入れをしました。思うように返済が進まず、次第にあちこちから借りては返すようになってしまい、数カ月前から返済が滞り始めました。このままだと家族にも迷惑をかけてしまいそうで心配です。



一人で抱え込まずに相談に来てくれてよかったです…。手続きとしては、破産、民事再生、任意整理などがあります。どの手続きが最適か、「お借入れの状況や内容」「家計」「ご家族との関係性」「勤務先」「不動産や車などの財産状況」などをお聞きし、ご希望をしっかりと伺いしたうえで、今後の方針を一緒に決めていきましょう。



督促の電話も手紙も来ていますが、怖くて自分では対応できなくて…



正式に司法書士にご依頼いただくと、依頼を受けましたという「受任通知」を、借り入れ先の業者に送付します。その後のやり取りは基本的に司法書士が行いますので、一時的ですが、業者からの直接の連絡や取立てがなくなりますよ。



それはありがたいです。業者への支払いはどうなるのですか？



業者からこれまでの取引の履歴を開示してもらい、借入額の確定や過払金の有無を調査します。その結果を見て手続きを確定しますので、それまでは支払いも止めて大丈夫です。カードも利用できなくなりますのでご注意くださいね。



過払金とはどういうものなのでしょうか？



業者に支払った利息のうち「利息制限法で定められた上限金利(15～20%)を超えて支払った部分」をいいます。平成22年の法改正前は、多くの消費者金融や信販会社が上限金利に違反する高金利で取引を行っていたので、目安として平成20年より前から取引がある業者については過払金が発生し、調査や交渉を経てみても、その分借入額が減ったりお金が戻ってきたりすることがあります。



今の借入額は合計90万円程ですが、だいぶ前から借りている業者もあるので、減るかもしれないですね。収入はあるので少しずつなら返済できそうです。



では「任意整理」がいいかもしれませんね。司法書士が依頼者に代わって業者と今後の支払いについて交渉し、和解が成立すれば、その内容でお支払いを再開する手続きです。相手方の出方や交渉にもよりますが、将来の利息や損害金をある程度免除してもらったり、月々の支払金額を減らすなど、現実に返済できる内容での和解を目指します。裁判所を介さないですし、ご家族や職場などに知られることもほとんどないでしょう。

ただ、ブラックリスト、いわゆる信用情報には残念ながら影響が出ますので、今後一定期間は原則として新たな借り入れやローンを組むことができません。また状況によっては、別の手続きに移行せざるを得ない可能性があります。



まずは第一歩ということなんですね。



今回司法書士に相談したこと自体も外に漏れることはありませんので、ご安心ください。生活再建に向けて一緒に頑張りましょう!

イラスト: マルヤクマ



今回の回答者

札幌司法書士会所属
司法書士
渡邊 護

Kid'sお仕事チャレンジフェスタ #4

平成29年1月9日(月・祝)9:30~17:00

会場/ ホテルノースシティ(札幌市中央区南9条西1丁目)

主催/ 株式会社Mammy Pro ママNavi編集部

今回取材班が訪れたのは、開催4回目となるKid'sお仕事チャレンジフェスタです。

Kid'sお仕事チャレンジフェスタとは、子ども達が様々な職種のブースで様々なお仕事を体験できる催し物です。今回は30種以上のお仕事体験ブースが設置されました。

司法書士お仕事体験ブースでは、賃貸アパートの一室を大家さんに返す際に様々なトラブルが予想されますので、子ども達にアパートの一室を借りる際の注意と返す際の注意を紙芝居で説明。子ども達は実際にアパートの一室に見立てたパネルで、室内のキズやへこみなどをデジカメで撮影し、借りる前からキズがついていたのか、自分が修理費を負担しなければならないのかなど、30分間とても熱心に司法書士の話聞いて考えていました。今回の一日で約80名の子ども達がこのブースに来てくれました。

取材: 中西 晃弘



今回、司法書士ブースを担当した札幌司法書士会の司法書士です。朝早くから準備して子ども達のお仕事をサポートしました。



お知らせ

札幌司法書士会

シリーズ

遺言・信託セミナー

第1回

遺言の書き方【初級編】
遺言による相続の基礎、遺言の書き方について

平成29年2月25日 土
13:00~15:00 (終了予定)

第2回

遺言の書き方【中級編】
公正証書遺言の作り方と留意点について

平成29年3月26日 日
13:00~15:00 (終了予定)

第3回

遺言の書き方【上級編】
目的別・遺言に記載できること、記載すべきこと

平成29年4月8日 土
13:00~15:00 (終了予定)

第4回

信託を利用した財産の引継ぎ
信託のしくみと財産の引継ぎのための有効な利用法

平成29年4月15日 土
13:00~15:00 (終了予定)

要予約
各回定員
40名

参加
無料

興味がある回のみ
の参加や
複数回の参加も
可能です

会場 札幌司法書士会 2階 研修室 札幌市中央区大通西13丁目 中菱ビル

参加申込
お問合せ 札幌司法書士会まで
お電話ください **011-281-3505** ※受付時間/月~金 9:00~17:00 ※祝日を除く
※定員に達しましたら締切りとさせていただきます。

全道一斉
空き家の困りごとをお助けします!
司法書士による

「空き家」電話相談会

相談無料 ☎ **0120-100-430**

受付日 平成29年3月26日 日 受付時間 10:00~16:00

後援: 札幌法務局、旭川地方法務局、函館地方法務局、釧路地方法務局、北海道

室蘭市と
空き家に関する
協定を締結

平成29年2月3日、室蘭市(青山剛市長)は、札幌司法書士会(猿田史典会長)、北海道宅地建物取引業協会室蘭支部(片岡雄也支部長)、室蘭市シルバー人材センター(山川明理事長)とで、「空き家対策に関する協定書」を締結しました。空き家が放置されて倒壊する危険が起きないよう、相続・売買・管理などで連携・協力する協定で、全国的にもこのような取り組みが増えています。札幌司法書士会は、主に空き家の相続など権利に関する相談をお受けすることで、問題解決を目指します。

室蘭市役所での締結の様子。左から、猿田会長、青山市長、片岡支部長、山川理事長(写真提供:室蘭市)。



空き家を
売るにはどうしたら
いいの?



ご意見・ご感想と協力施設・店舗を 募集しています

札幌司法書士会広報誌「コロポックル」のご意見・ご感想を下記までお寄せください。よりよい「コロポックル」作成への参考とさせていただきます。また、コロポックルの配布(設置)協力施設・店舗を募集しています。ご協力頂ける方は、下記までぜひご連絡ください。

郵便 〒060-0042

札幌市中央区大通西13丁目中菱ビル6F
「札幌司法書士会 コロポックル係」宛

TEL 011-281-3505

FAX 011-261-0115

H P <http://www.sihosyosi.or.jp>

コロポックルの
バックナンバーも
公開中です!!

覚えてすぐ使える!!

ワンポイント手話教室



『なぜ?』
『どうして?』

片方の手の甲を
上にした状態で
もう片方の
人差し指を下から
前に出す

お答えします!

前号でクイズと一緒に実施したアンケートでは、多くの貴重なご意見・ご感想などを頂戴しました。本当にありがとうございます!今後の参考とさせていただきます。この「コロポックル」についても多くのご質問を頂いたため、お答えします。

年何回発行しているのですか?

不定期発行(年2~3回発行)です。

どこで入手できますか?

主に市役所・法務局などの官公署や、金融機関に設置をお願いします。また、札幌司法書士会ホームページではバックナンバーを公開中です。設置場所を増やしてほしいとのリクエストも頂いており、今後も検討していきたいと思ひます。

名前の由来は?

北海道らしい名前にしたと思ひ、アイヌ語からとりました。「麓(フキ)の下に住む人」という意味で、札幌司法書士会公式キャラクター・コロポ(小六法)くんとおそろいです。

司法書士について

業務の内容は裏表紙に掲載していますが、例えば不動産を買う時、ご家族が亡くなった時、会社を設立する時、親御さんが認知症でお金の管理が難しくなった時、その他法的トラブルが起きた時、きつとお役に立ちます。また、各種相談会・講演・イベントも開催しておりますので、ぜひホームページをチェックしてくださいね。

編集 後記

ボブ・ディランがノーベル文学賞を受賞したことは誰もが見聞きしてらっしゃると思ひます。ディラン・トマスといった詩人や聖書などあらゆるものから影響を受け、音楽の詩を文学的な高みまで昇華させていったことが評価された理由なのでしょう。特に1963年から1966年までの間(22歳~25歳)、その創作意欲は半端なく、年に2枚のアルバムを作る勢いでした。不遇の時代もありましたが、ここ20年で再評価されており、75歳になる現在でも、精力的にライブ公演をし、アルバムを作り続けています。ディランが影響を与えたミュージシャンは、ジョン・レノン、ジミ・ヘンドリックス、井上陽水、桑田佳祐など枚挙にいとまがありません。フォーク界、ロック界の最重要人物と言っても良いと思ひます。

世界的には評価の高いディランですが、日本ではいまいち知名度が低いのです。文学賞を取った取らないは、正直ファンとしてはどちらでも良いことです(それ以上にディランの偉業は計り知れないので)が、これをきっかけに日本でのディランのすそ野が少しでも広がってくれるとしたら、受賞の意味があるのかなと思ひました。

安岡 聖

【司法書士の主な業務】

※司法書士法第3条に定められている司法書士の業務範囲に関する相談をお受けします。

- 売買・相続などの不動産登記手続の代理
- 会社設立・役員変更などの会社・法人登記手続の代理
- 簡易裁判所における訴訟・調停、相手方との交渉の代理(140万円以下の民事事件。法務大臣認定の司法書士が行います。)
- 裁判所へ提出する書類(訴状、離婚・相続に関する申立書類等)の作成
- 認知症などで判断能力が不十分な方への成年後見制度による支援
- 遺言、賃貸借、借金・お金のトラブルなどのご相談

相談
無料

札幌司法書士会法律相談センター

〈面談(予約制)による相談センター〉 申込方法:下記番号まで、希望相談日時をご予約ください。

面談予約 **011-272-9035** 受付時間/月~金▶9:00~17:00

※祝祭日・年末年始・お盆期間を除く

住所:札幌市中央区大通西13丁目 中菱ビル3階 相談員:認定司法書士
下記地区においても相談を受けています。

- 滝川地区/0125-23-7737
- 苫小牧地区/0144-33-8885
- 小樽・余市地区/0134-62-6734
- 岩見沢地区/0126-20-2575
- 室蘭地区/0143-46-8585
- 夕張地区/0123-56-5666



札幌司法書士会ADRセンター

ADR(裁判外紛争解決手続)とは、身の回りで起こる様々なトラブルを、裁判ではなく話し合いで解決することを旨とする手続です。公正中立な第三者が間に入り当事者の自主性を尊重しながら、柔軟な和解解決を図ります。

電話予約 **011-272-0090** 受付時間/月~金▶9:00~17:00

※祝祭日・年末年始・お盆期間を除く



相談
無料

女性司法書士による女性のための法律相談窓口

なのはな相談センター

女性からの法律相談および手続に関するご相談をお受けする常設の相談窓口です。女性相談員が女性特有の問題、身の回りのトラブル、登記、相続手続、成年後見、債務整理などのご相談をお受けします。

電話相談 **011-522-5625**

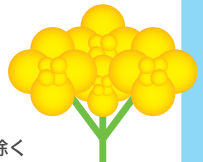
電話相談受付時間/月・水・金▶12:00~15:00 火・木▶16:00~19:00

面談予約 **011-272-9035**

面談予約受付時間/月~金▶9:00~17:00

※祝祭日・年末年始・お盆期間を除く

面談日時/木曜日▶17:00~/18:00~/19:00~



相談
無料

困りごと“ほっと”ライン 〈電話相談センター〉

電話相談
ダイヤル

011-211-1585 受付時間/月~金▶13:00~16:00

※祝祭日・年末年始・お盆期間を除く



詳しくはホームページをご覧ください

<http://www.sihosyosi.or.jp>

札幌司法書士会

検索