



◆～新年のご挨拶～

明けましておめでとうございます。
本年もよろしく願い申し上げます。



司法書士業界の大きな流れとして
令和6年4月から、相続登記の
義務化が始まっています。

「正当な理由がないのに、相続で
取得したことを知った日から（改正前の相続
については、令和9年4月から）3年以内に
登記しないと、10万円以下の過料の対象に
なる」とする制度です。

日本全国で、所有者が不明になっている土地
が、九州の面積に相当くらいある、という背
景があります。

日本人は、真面目です。今まで相続登記を放
置されていた方も、「義務化になったなら」と
手続きに着手され、その結果として生じたの
は、法務局の完了予定日の大幅な遅延でした。

司法書士に頼まず、ご自身で法務局に行って
申請する方も増え、法務局の不動産登記の部
署は、パンク状態が続いているようです。

登記の完了まで「通常1週間」とご案内して
いたことが、最近「3週間くらい」という
ご案内になっています。

早く正常化されることを願う中で、相続登記
は「ぜひ司法書士にご依頼ください」という
発信も、続けていきます。

本年もよろしく願いいたします。

司法書士吉田浩章

=====
司法書士吉田事務所のLINE公式アカウント。
お客様との事務連絡用に、便利に使っています。
アカウント名は「@y5755」。
よろしければ「お友達」登録していただき、
メッセージを送って下さい。



本号のトピックス

- はじめに～新年のご挨拶～
- 栗野の「3万円から始める」優待生活
- 法律コラム「住宅ローンの団体信用生命保険」
- 岸野の「息子達とのワクワク体験記」
- 後藤の「我が家のアウトドアライフ」
- 吉田の「のんびり」温泉旅日記
- マメ知識「代表取締役等の住所非表示措置」
- Q&A相続手続き「リバースモーゲージ」
- 4コマまんが「嫁の独り言（スマホ一つで）」
- 「仕事にも生かせる」おススメ本
- 事務所のご案内
- 編集後記



◆栗野の「3万円から始める」優待生活

あけましておめでとうございます。
事務の栗野です、本年もよろしく願いしま
す。
今回は、「株式会社ヤマウラ」の株主優待を紹
介します。100株以上で3,000円相当の
地場商品が1つもらえます。300株以上だと
2つ。

優待案内には、ジュース
、菓子、味噌、乳製品等
色々載ってて悩みます～



前回はうるる酢を頂きま
した☆毎回楽しみです♪
意外と知られていませんが、創業大正9年1月
（設立は昭和35年8月）の老舗企業です。

令和6年12月30日の終値は1,249円
（購入は100株単位）。配当は年間1,50
0円、配当利回りは約1.2%です。

栗野 恵

【優待メモ】ヤマウラ（東証プライム上場）。
権利確定月は3月（年1回）です。

◆法律コラムー「住宅ローンの団体信用生命保険」

住宅ローンの『団体信用生命保険』は、略し
て「団信（だんしん）」と呼ばれています。

住宅ローンの契約者が亡くなられた場合に、
残債務に相当する金額が保険で返済されま
す。

結果的に、相続人は、住宅ローンの返済義務
を負わず、不動産だけを相続できるようにな
ります。

団信の保険料は、民間の住宅ローンであれば、
金利の中に組み込まれています。
『フラット35（旧住宅金融公庫も含む）』

の場合は、団信の加入が任意になっているた
め、加入の手続きと特約料の支払いが必要。

司法書士の立場からは、団信の存在で返済義務
を免除され、助かれた事例を拝見してきまし
た。

登記の手続きとしては、
相続登記と、抵当権の
抹消登記となります。



『フラット35』で返済中の方は、団信の契約
の有無について、この機会にご確認ください。

◆岸野の「息子達とのワクワク体験記」

明けましておめでとうございます。
司法書士の岸野です。本年もよろしく願い
いたします。

2年連続受験が終わり、大学受験まで東の間、
自由な1年を過ごしています。

さて、高校生になった二男。9年間続けた野球
をやめて、バドミントン部に入部しました。

これに大喜びなのが私の父。81歳ですが、大
学時代からバドミントンを続けており、今も週
2回クラブ活動をしています。

二男の試合の観戦を楽しみにし、
ありがたいことに道具もユニフォームも喜ん
で買ってくれます（笑）。



私は少し寂しいですが（泥汚れからの卒業は嬉
しい）、じいじ孝行にはなったかなと思います。
昨年の夏は2人とも部活が忙しく、旅行はでき
ませんでした。お正月に祖父母と一緒に神戸
へ。2月には、私の推し活のお供に東京へと行
く予定です。それが終われば、長男は受験生。
野球も最後の夏。勉強も部活も悔いなく頑張
って欲しいです。

岸野恵子

◆後藤の「我が家のアウトドアライフ」

明けましておめでとうございます。
本年もどうぞよろしく願いいたします。
今年は子供たちが二人とも受験生ということも
あり、アウトドアライフは一休みです。

代わりに秋の紅葉狩りと、子供たちの合格祈願
も兼ねて、奈良県明日香村にある岡寺へ参拝し
てきました。

西国三十三所観音霊場の第七番札所として信仰
を集めており、また日本最初のやくよけ霊場と
しても知られているそうです。

本堂の前にあるモチノキに、願い玉という可愛
らしい木の玉をぶら下げて、合格を祈願してき
ました。

お昼には近くのお店で、明日香村で取れた野菜
や柿を使ったランチをいただきました。柿の天
ぷらやサラダ、とても美味しかったです。

岡寺は季節によって、紫陽花やダリアが綺麗に
飾られていたり、傘が飾られていたり、見た目
にも華やかなお寺です。次はお花の

綺麗な季節にも行ってみたいなど
思いました。



後藤 葵

【発行】〒590-0024 堺市堺区向陵中町4丁4番7号

司法書士吉田法務事務所（JR阪和線、南海高野線三国ヶ丘駅近く）

TEL072-254-5755 E-mail yoshida-houmu@nifty.com



◆吉田の「のんびり」温泉旅日記

8月のお盆休みに福島県。会津芦ノ牧温泉～裏磐梯の旅。

旅の拠点郡山駅には、東北新幹線で東京から1時間半。意外と近い福島県です。



1日目は、『芦ノ牧温泉大川荘』に宿泊。「ここでしか味わえない特別な時間」「幻想的な景色に癒される極上のくつろぎ」というキャッチコピーに、偽りなし。

2日目は、猪苗代湖を見ながらランチを食べて、『裏磐梯レイクリゾート猫魔離宮』に宿泊。

近くの檜原湖は、標高822m。気温は27℃程度で、テレビで放送されている甲子園の高校野球は別世界。

あいにくの天気で「磐梯山ビュー」の部屋も曇ったままでしたが、避暑も兼ねた「温泉のんびり旅」でした。



吉田浩章

◆マメ知識—「代表者の住所非表示措置」

令和6年10月1日から、会社の登記簿から、株式会社の代表取締役等の住所を非表示にできる制度がスタートしています。

従前から、取引の安全性と、住所を公表することのプライバシーのバランスの観点から、問題になっていた論点です。

対象になるのは、株式会社の代表取締役、代表清算人等で、有限会社や合同会社の代表者は対象外。

住所非表示の措置を単独で申請できるのではなく、会社の設立や、代表取締役の変更・住所の移転登記、本店移転の登記と同時にを行う必要があります。

但し、制度はできたものの「金融機関との取引で不利益が生じる可能性があるため注意してください」というアナウンスは、法務省から発信されています。



◆Q & A 相続手続き —「リバースモーゲージ」

Q:「リバースモーゲージ」のCMをよく見ます。自分が亡くなった時に家を売って返済できるのであれば、自由に使えるお金が欲しいので、借りてみようと思いがりますが、気をつけることはありますか。



A:「リバースモーゲージとは、自宅不動産を担保に金融機関から融資を受け、亡くなった時に一括返済するシステムです。」

基本的な注意点としては、

1. 一括返済をすとしても、金融機関が勝手に不動産を処分してくれるわけではなく、売却する前提に、相続手続きが必要であること。
2. 相続人の皆さんの協力がなければ、不動産を売却して返済することもできない点です。

ポイント

「リバースモーゲージ」を取り扱う金融機関が、増えてきました。



しかし、相続が発生した後に返済する手続きも考えて利用しないと、思わぬデメリットに陥る可能性があるシステムでもあります。

不動産を売却して返済するには、事前に、相続人全員が同意の上、相続登記をしないとイケません。

家財道具の処分も必要ですし、売却して譲渡益が出るのであれば、税金の心配も必要でしょう。

また、「不動産を売却せず、自己資金で一括返済する」のであれば、返済資金の手当ても必要。

借りる際には、相続人の皆さんに負担をかける可能性がある点。家族の皆さんと情報の共有はしておきましょう。



◆事務所のご案内

堺市堺区向陵中町4丁4番7号
司法書士吉田法務事務所
代表者 司法書士吉田浩章
TEL 072-254-5755
<https://www.office-yoshida.net>



★主な取り扱い業務

- 司法書士業務
- ・相続、売買、贈与など不動産の名義変更の手続き
- ・土地、建物や会社に関する登記の手続き
- ・遺産承継の手続き（不動産・預貯金・証券会社の相続手続き）
- ・相続放棄や後見人選任など、家庭裁判所に提出する書類作成
- ・成年後見人への就任、遺言書作成など、高齢者向けの業務

★営業時間：平日9時～17時30分（完全予約制）
※土日祝は、定休日です。

【編集後記】事務所の中の書類は減る気配がありませんが、時代は脱年賀状、ペーパーレス化に進もうとしています。この10年間は、年賀状代わりにご郵送してきたニュースレターも、今年はサイト上での公開のみ。印刷してのご郵送は、一律取り止めにさせていただきました（吉田）。

◆「仕事にも生かせる」おススメ本

1万人の人生を見たベテラン弁護士が教える『運の良くなる生き方』（西中務著）



弁護士が、多くの受任事件を通して「人」を見て来られた中で、どういった「人の行動・振る舞い」が、「幸せ・不幸せ」につながるのか。

具体的な事例を元に、分かりやすく書かれています。

多くの内容が、司法書士である私自身も感じていることと同じ。

ということは、個人差は当然あれど、「人の生き方と結果」の間には、何らかの相関関係があるということなのでしょう。

例えば、「争わない」というのは、著者の基本的な考え方です。

弁護士なのに「争わないとは？」なのですが、そこは、多くの事例を経験されてきた著者ならではの話。

経験に基づいて書かれている点が、スピリチュアルな本と違う部分です。

私自身、かなり運の良い人間だと思っていますが、少なくとも、運に嫌われない生き方は、心掛けていきたいと思います。

吉田浩章

