

# ASK MONTHLY TIMES

## 十月の研究会

日時 十月二日  
場所 愛知商工連盟協同組合会議室

今回は「宅建業者から見た『小規模宅地等の特例』適用の注意点」を宅建取引主任者の鈴木雅之様から、「弁護士から見た相続そして手続き」を弁護士の加藤幸英様から聞いた。それぞれ近年での経験から、このようなケースで変数が動く結果が最初の見立てとは別になってしまっような事例をだして頂き、状況をよく見極めること、変数を固定して対応しないと先が見えないという、油断のならない話が聞けた。それに加えて、加藤弁護士から、弁護士の考え方、視点について説明があった。弁護士は職業柄、民法を中心に考えるのであって、税法や登記について詳しいわけではない、という。分野分野の案件に沿って、他の専門家に手伝ってもらったことが多い、という。依頼人に関しても弁護士は利益相反というところに敏感であること、仕事のペースが裁判が開かれるペースで動くので遅い、とのことなど。法律が制定され、まさに厳然としているのだからと見えるその中で解釈や引用などによって違う顔が覗くことがあるようである。法律、税制などは現状の状態や登記・権利関係などの足し算引き算などで、見せ方、見え方が変わってくるという。

### 十月のプレゼンテーター

株式会社マークス 宅建物取引主任者  
代表取締役 鈴木雅之 CPM公認不動産経営管理士  
弁護士 加藤幸英  
を継ぎ十年ほど不動産賃貸の会社を経営

## 知って得する司法書士実務

第三話 「農地は簡単に名義変更できない？」

ご存知の方も多いかと思いますが、農地について、所有権の移転登記をするときは、原則として農地法の「許可」が必要で、市街化区域にある農地でも、「届出」は必要です。今回、お話しさせていただくのは、「許可」や「届出」の要件や手続の仕方ではなく、「許可」や「届出」をせずに所有権（正確にいうと持分全部の）移転登記ができる場合をご紹介します。

市街化調整区域の農地の売買契約には、農地法の「許可」が必要で、この許可は契約の「効力要件」ですので、許可が得られない場合は、所有権移転登記ができません。手続上、仮登記という方法もありますが、決して好ましいことではありません。

しかしながら、その農地が2人以上の共有の場合、共有者が自らの持分を放棄して、他の共有者へ持分全部の移転登記をすることはできます。「持分放棄」を登記原因とする場合、農地法の「許可」や「届出」も必要ありません。法務局や農業委員会からお叱りを受けることもありません。合法です。例えば、何年も前の相続や先代の相続のときに、話し合いがうまくできず、結局、農地を共有にしてしまっような場合などは、共有者全員の場合であれば、誰か1人の単独所有にすることはできます。農地が共有関係となっについて、その共有関係を解消したい場合に有効です。この登記は、税務上の問題もありませんので、税理士とも相談の上、手続を進めると安心です。

お問い合わせ、ご相談はお気軽に

司法書士 林 清忠

電話 05298・335・711661  
Fax. 05298・335・711662



本屋で立ち読み

「数学×思考」づくりと 著者 竹内 薫  
いかにして問題をとくか 出版社 丸善出版  
ポリアの教え 25 箇条

（はじめに：中略：Piv）「いか問（注1）は、半世紀にわたって世界中で読み継がれてきた名著です。この本の影響は計り知れず、世界各国で翻訳され、これまでに累計100万部以上が売れています。ノーベル受賞者にも愛読者がいます。（たとえば、2000年にノーベル物理学賞を受賞したロシアの物理学者ジョレス・イヴァノヴィチ・アルフォロフ）。また、最近では、数学だけでなく、ビジネスにも使えるとの評判が立ち、日本でも異例のロングセラーになっています。ポリアの「いか問」が、このように広く受け入れられた理由はなんでしょうか。実は「いか問」が書かれるまで、問題を解くための「発見法」については、あまり系統だった分析がなされていなかったことがあげられます。たしかに、哲学者・数学者・デカルトの『方法序説』という古典もありますが、その中身は自伝風であり、また、デカルトが生きた時代は現代のような科学技術全盛の世の中もちがっていましたから、あまり実用的な方法論ではありませんでした。ポリアは数学という、論理が明快な分野での実体験を蓄積しながら、現代人に役立つ発見法の極意をまとめていったのです。

でも、私は、ポリアの人生そのものが「いか問」の下敷きになっていると考えています。（現在のハンガリーで生まれたポリアは、両親の影響で、ユダヤ教からカトリックに改宗しつつも、（神は知り得ないという）不可知論の立場をとるようになりました。彼はチューリッヒの工科大学で数学者として教鞭をとり、スイスの市民権を得ていました。（ちなみに、この大学はアルバート・アインシュタインの出身校でもあり、その長男のハンス・アルバートはポリアの指導で博士号を取得しています）。その後第二次世界大戦の影響もあり、ポリアは1940年にアメリカに移住し、スタンフォード大学で数学研究を続けました。ポリアの人生はさまざまな地域・言語・文化との接触の連続だったのです。彼はさまざまな物の考え方に出会い次第に言語や文化を超えた、普遍的な「発見法」を見出していったのではないのでしょうか。本書の見返し（裏）にも「ポリアの教え25箇条」が載っています。問題を理解し、計画を立て、それを実行し、最後に振り返ってみる。大きな4ステップと細かい25箇条にまとめられたポリアの教えは、今読んでも、新鮮味を失うことがありません。

注1 「いかにして問題を解くか」G・ポリア著／柿内賢信訳 ビジネスでも応用可能！すべての問題解決のヒントがここに。1954年に初版を刊行してから半世紀以上、数学的思考法の指南書として読み継がれてきた不朽の名著。数学の世界だけでなくビジネスや社会問題の解決にも応用できる。  
著者 竹内 薫（たけうち かおる）  
サイエンス作家。1960年生まれ。東大卒。マギル大学大学院修了（理学博士）。

## 事業再生なら鈴木相談

第十一回 利益目標をいくらしたらよいか

27年期がはじまりました。他に見せられるようななぎちんとした経営計画書を作っていない場合でも、社長さんの頭の中には、今期は売上、利益をいくらしたいという、ざっくりとした目標はあるはず。その目標を考える場合には、1年間資金繰りをうまくまわすためには、今期はどれくらい利益をあげたいのかという考え方で、一度、必要利益を計算してみることがお勧めです。銀行に対しリスケ（返済条件の変更）をしていない場合を前提とします。仮に借入の年間返済額が1200万円だったとしたら、そのうち50%程度（600万円前後）の利益（償却前）を目標とすることを勧めます。残りの600万円は、返済のための新規借入を銀行にお願いします。

3月号で書きましたように、銀行はこれまで経常運転資金（売掛金・受取手形＋棚卸資産－買掛金・支払手形）部分も返済条件の付いた長期資金でしか貸してくれませんでした。しかし、そこまで利益で返済するというのは、もともと不可能に近いことです。そこで私は顧問先さんに対しては、これまで、経験的数値として年間返済額の50%を利益目標とするようにおすすめてきました。リスケ中で、利息しか払っていない企業の場合は、銀行から新規の借入ができませんので、少なくとも黒字（償却前）にしないと資金繰がまわらないこととなります。

お問合せ、ご相談はお気軽に

事業再生コンサルタント 鈴木廣彦

電話 06250606060  
Fax. 06250606008

## 中小企業経営に活かす 知的資産の活用

第六回 知的資産の見える化

貴社には決算書の数字では表れにくい様々な強み（知的資産）があります。知的資産には各人が持つ人的資産、組織が持つ構造資産、対外的な関係の関係資産の3種類があります。こうした知的資産は会社の競争力の源泉です。今日は知的資産の見える化についてお話しします。

1. あなたの会社は自社の知的資産を把握していますか？
  2. あなたの会社は自社の知的資産を上手に活用できていますか？
- もしどちらかに不安を感じているならば、まずは知的資産の見える化が必要です。

「そんな秘密を外部へ開示できないよー」そんなお声が聞こえてきます。もちろん、いきなり外部へ開示するのは危険です。でもご安心下さい。「見える化」と「開示」は異なります。

不動産や預貯金などの資産はわざわざ整理しなくても把握できますし、活用方法も検討しやすいのですが知的資産はそうはいきません。知的資産の「見える化」とは、自社の知的資産を把握し、活用方法を検討するための作業です。つまり、商品サービスの特徴や強みを生み出している技術・ノウハウ・従業員各人のスキルなどの「強みの源泉」を発掘する作業です。こうして自社の知的資産を把握し、活用して差別化を図り、そして業績向上を目指していく必要があるのです。

今回は知的資産のストーリー化についてお話しします。

お問い合わせ、ご相談はお気軽に

アステル行政書士事務所

代表 丹所 美紀（行政書士）

〒四六二一〇八二五名古屋市中区大曾根  
二一八一二六エステイト大曾根2A