

# ハロ・ハロ・ガーデン HELLO<sup>2</sup> GARDEN

## 公嘱

目次	成年後見と登記事件	／杉山 昭子…………… 1
	新年賀詞交歓会報告	／鈴木奈加子…………… 3
	研修会を終えて	／皆川 邦彦…………… 4
	支部幹事会報告	／永井 正己…………… 5
	ティータイム	／山田 猛司…………… 6
	協同組合広告	…………… 7
	協会取り扱い事件納品状況一覧	…………… 8

2010年 第113号

(平成22年 5月発行)

東京都新宿区本塩町9番地3 ☎03-3359-3345 (代表)  
発行所 社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会  
発行人 生田目 正 秋  
ホームページ (<http://www.tokyo-koshoku.or.jp/>)

## 「成年後見と登記事件」

常任理事 杉山 昭子

2年前の梅雨時、知人から紹介を受けたと言う男性から電話がかかってきました。

話を聞くと、事務所の隣接市に在る特別養護老人ホームに入所中の104歳になるお母様が転倒して骨折し、ホーム近所の病院に入院中であると言います。

お母様は、6人のお子様を育て上げ、夫君を10年ほど前に亡くしてから一人暮らしをしていらしたが、4年ほど前から昼夜を取り違えるなどの症状が出て一人暮らしが困難となったため老人ホームへの入所となったということでした。

お母様が入院したことで、今後、ご自宅に戻って一人暮らしをする事はないと判断し、ご自宅を売却してお母様の病院

代や施設の入居費用に充てようと兄弟間で話し合ったそうです。ところが、入居している老人ホームの人や売却を依頼するために訪れた不動産業者に、お母様に成年後見人を付けなければお母様名義の不動産を売却することは出来ないと言われ、成年後見の説明を受けたいということでした。

2日後に事務所に訪れてきた男性から詳しい話を伺うと、これまでは、老人ホームの近くにお住まいの三女がその夫と共にお母様の預金等を預かり、施設の入所費用の支払いなどしていたが、自宅の売却代金まで管理するのは責任が大きいので長男である依頼者にすべて任せたい

と言い出し、他の兄弟達からも長男である依頼者に管理を任せたいと言われているとのことでした。

数日後、お母様の入院している病院で依頼者及び近所に住んでいる三女夫婦等と共にお母様に面会しました。お母様は車椅子を使用しておりましたがホームに戻るために一生懸命にリハビリをしているということでした。担当の看護婦や主治医からも病状の説明を受け、成年後見申立のための診断書作成を依頼して病院を後にしました。

依頼者も75歳と高齢でしたが、健康状態も良く、しっかりした方でしたので依頼者を後見人候補者として申立書を作成し、成年後見開始の申立に及んだのですが裁判所からは後見人候補者である依頼者の年齢を考慮して、依頼者のご息女も共同で後見人に就任したらいかかと指導されました。そこで、30代のご息女に事務所に来訪頂き成年後見制度及び後見人の職務を説明したところ、依頼者から後見人のご息女だけにして依頼者自身はご息女の手足として動く方が良いのではないかと思うと提案が有り、結局後見人

には依頼者のご息女だけが就任致しました。

申立から程なく後見開始の審判が下され、続けて居住用不動産処分許可の審判申立を行いました。自宅の売却については後見開始の審判申立の際に、事情を説明してありましたので居住用不動産処分許可の審判もすぐに許可が下され無事にご自宅の売却が済みました。

最近では、不動産の取引でも当事者が高齢であったり、相続登記事件でも話を伺うと相続人の中に認知症の方がおられて遺産分割協議が出来なかったりと不動産登記事件でも成年後見制度と関係の深い事件が増えているような気がします。

これは、高齢化社会であることに加え、成年後見制度が世間一般に認知されてきていることにも関係していると思います。

今後は、成年後見事件を受託する気があるとかないとかに関わりなく、成年後見制度についても十分な知識を得ておくことが必要だと改めて感じた事件でした。

# 新年賀詞交歓会報告

理事 鈴木奈加子

平成22年1月15日(金)、明治記念館2階「富士の間」において、東京司法書士五団体(東京司法書士会、東京司法書士政治連盟、東京司法書士協同組合、社団法人成年後見センター・リーガルサポート東京支部及び当協会)共催による平成22年新年賀詞交歓会が開催されました。当日は多くのご来賓及び社員の方々にご出席を頂きました。この場をお借りして御礼申し上げます。

初めに主催五団体を代表して、東京司法書士会の小村勝会長より挨拶があり、続いてご来賓の東京法務局長山舗弥一郎様、東京地方裁判所所長池田理様(民事第二所長代行難波孝一様が代読)からのご祝辞を頂戴致しました。

次に五団体の長による恒例の鏡開きが行われ、東京司法書士会相談役であり東京司法書士政治連盟相談役の前澤六雄様から乾杯のご発声を頂き、和やかに交歓会が幕を開けました。

その後法務副大臣である衆議院議員加藤公一様、現日本司法書士会連合会顧問藤田耕三様、新宿区長中山弘子様のご祝辞を頂戴いたしました。お忙しい中会場にいらして頂き残念ながらご祝辞を頂けなかった東京司法書士政治連盟顧問である衆議院議員山口那津男様のお名前が紹介され、その後も国会議員、都



議会議員、区・市議会議員並びに政治連盟顧問の方々の紹介が続きました。多くのご来賓の方々から、司法書士に対する期待のお言葉を頂きました。当協会の顧問である東京都議会議員東村邦浩様からも温かいお言葉を頂き、素晴らしい会となりました。

瞬く間に時間が過ぎ、祝電等の紹介のうち、東京司法書士会相談役の牧野忠明様の万歳三唱、東京司法書士会支部長会議長の濱智幸様の閉会の辞により会は無事終了いたしました。

新年賀詞交歓会は一年に一度、通常では直接お話しを聞くことが難しい議員の先生方からの素晴らしい話を聞くことができる貴重な場であると思います。

…と、書いてはみたものの実はサブサブ司会であった私は残念ながらほとんど会場におりませんでしたので、こうであったであろうということで書いてみました。昨年初めて新年賀詞交歓会に参加致しましたが、その時も他団体の受付で中に入るのはちょっとだけという感じでした。今回もあっという間に終わってしまい、印象は「丸川珠代先生は綺麗だなあ…」くらいしか残っておらずこの報告を書くお役目は非常に辛いものでした。いつかゆっくりと新年賀詞交歓会に最初から最後まで会場内に居てみたいと思う新年なのでした。



## 「マンション建替えの法と実務」研修報告

常任理事 皆川 邦彦

平成21年10月21日午後6時から午後8時まで、司法書士会館地下1階「日司連ホール」にて、平成21年度第1回研修会を開催いたしました。テーマは「マンション建替えの法と実務」で、講師は東京大学法学博士で、NPO法人マンション再生なび理事長の太田知行先生をお願いいたしました。

講義は以下の流れで行われました。

- 一 老朽化マンション建替えの必要性
  - 1 老朽化マンションの増加
  - 2 マンションが老朽化するとはどういうことかー江戸川アパート（1934年建築）の場合
- 二 マンション建替え過程の全体像
  - 1 特定の事業計画、再建マンション配置計画に基づく建替えを行うという区分所有者の意思決定まで。
  - 2 1の意思決定の実現。
- 三 建替え決議、一括建替え決議
  - 1 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律、1962年制定）の変遷
  - 2 区分所有法の基本概念
  - 3 1983年改正区分所有法における建替え制度
  - 4 2002年改正区分所有法における建替え制度
- 四 建替え決議の実現
  - 1 等価交換方式による建替え
  - 2 円滑化法による建替え
  - 3 売渡請求権
- 五 何故老朽化マンション建替えはうまく行かないのか

上記流れに沿って、太田先生が、住民代表である管理組合理事長として建替えに関与さ

れた江戸川アパートを例として、わかりやすく説明して頂きました。

区分所有権は所有権の一種であり、多数決により少数反対者の権利を奪うことになる建替え決議については、憲法違反ではないかという議論が学者間には根強く続いていることもご紹介頂きました。

敷地内に複数の棟があり、敷地は各棟所有者全員の共有になっている場合に1棟だけ建替える場合等ケースごとに複雑な案件についてもご説明頂きました。

マンションの建替えは、様々な専門知識、ノウハウ、経験を必要とする複雑な事業で、過去の成功事例では、信頼できるデベロッパーの積極的関与が不可欠であったとのことでした。ところが最近では好条件の建替え物件が少なく、既存不適格のマンションでは、建替えにより専有部分面積が半減してしまうこともあり、信頼できるデベロッパーの積極的関与は期待できず、管理組合が中心となって建替えを行っていく必要があるとのことでした。

今後、老朽化マンションの建替え案件は増加が予想され、それに対応すべく我々も研鑽を積んでいかなければならない分野だと考えさせられる研修会でした。

# 支部幹事会報告

常任理事 永井 正己

平成21年度の支部幹事会は2回開催されました。今回、平成21年9月4日(金)に開催された1回目の支部幹事会をご報告いたします。

支部幹事及び副幹事30名、執行部16名のもと、司法書士会館地下1階「日司連ホール」において、午後6時より支部幹事会が開催されました。

冒頭、生田目理事長より、当協会はいかに公益事業に貢献していくかが目的であるので、多くの事業に関われるように広報活動を積極的に行っていくこと、そして、新執行部は公益社団法人への移行手続き、競争入札への対応、協会組織の活性化及び研修の充実に取組んでいく旨の挨拶がありました。一方、挨拶の中で、全国の司法書士会の公嘱協会において、沖縄県と山口県協会の解散決議がされたことを報告されました。受託案件の減少が原因と思われませんが残念に思います。

次に、近藤専務理事より、現在の社員数、支部編成の報告があったのち支部幹事の活動について述べられました。

続いて、執行部より各部報告があり、また、支部幹事からの報告も寄せられ、意見交換も多くありました。その1つに「公嘱の広報パンフレット(官公庁が保管してもらえような情報を記載)を作成してみてもどうか」との意見が出され、後日、早速作成したのがあります。

## 【各部報告】

### (1) 配分委員会(富樫常任理事)

●定額会費を導入しても受託件数が減少傾向の状況なので、配分委員会では、過去の各支部への配分状況を考慮して、より公平に、透明性をもって配分するように行っている。

●支部幹事はできるだけ多くの社員が配分を受けることができるように努めていただくとともに受託事件の配分等の情報を事務局に直ちに報告していただくようご協力をお願いしたい。

次に、支部内での配分方法を、文京協会支部と世田谷協会支部に紹介してもらいました。

①文京協会支部の場合。

中村圭吾支部幹事より、配分方法の報告は概ね次の内容でありました。

●社員の登録名簿順に従って配分する。

●配分(担当社員)が決まったら、事件の内容と担当社員を他の社員に通知する。

②世田谷協会支部の場合。

木部響子支部副幹事より、支部独自の「受託意思確認書」を作成していることの報告がありました。

●不動産登記以外の受託案件もあるので、効率よく希望社員に配分できるように「登記のみ受託、どんな事案でも受託」など項目を作った受託意思確認書を作成。

●配分の順番は支部総会で決議していないので、受託意思確認書を提出している積極的な社員を優先して配分することになっている。

(2) 再開発・特殊法人部(杉山常任理事)

執行部からの格別の報告はなく、渋谷支部(渡邊央支部幹事)と八王子支部(山田純二支部幹事)から再開発の報告・取組みの報告がありました。

(3) 東京都業務開発部(杉下常任理事)

●見積りを支部幹事に作成していただく場合もあるのでFAX等で連絡を取ってきたい。

●配分を受けたときは、作成した書類を複数でチェックをして完成品に誤りがないように取組みたい。

次に、立川支部の佐藤猛支部幹事と福生支部の加瀬哲夫支部幹事より現在取組んでいる事件の報告がありました。

(4) 公社業務開発部(岡野副理事長)

公社の長期分譲は3月をもって一通り完了したことの報告がありました。

(5) 市区町村業務開発部(大川常任理事)

●幹事会資料に、事件報告書(見本)を付けた。今後、同様の事件があったときの見積り、業務資料として保管してきたいので、事件報告書の作成に協力していただきたい。

以上すべての議題を終えて午後7時30分盛会のうちに閉会しました。



## ティータイム

### 正直者がバカをみる？

世田谷支部 山田 猛司

不動産登記法を勉強していると奇異に感じる  
ことがある。

区分地上権設定の際の承諾の件であるが、ど  
うも正直者がバカをみるように感じてならな  
い。

1. 地上権の設定登記がされているところに、  
重ねて地上権を設定することはできないことと  
されている。
2. 地上権の設定登記がされているところに、  
重ねて区分地上権を設定することができること  
とされているが、その際には先順位地上権者の  
承諾を得て（民法269条の2）、登記申請をする  
ことになる。承諾をした先順位地上権者は区分  
地上権者の権利行使を妨げることはできないこと  
とされている。
3. 区分地上権の設定登記がされているところ  
に、地上権を設定することはできないこととさ  
れている。もし設定するのであれば、競合しな  
い範囲の区分地上権を設定すればよいという理  
屈である。

これらは物権の直接排他性から導かれる一物  
一権主義で二重の地上権が設定できないこと及  
び登記の形式的確定力から導き出される結論で  
あり、結論は妥当であるが、問題は仮登記であ  
る。

仮1. 地上権設定の仮登記がされているところ  
に、重ねて地上権を設定することができるとさ  
れている。これは仮登記の予備的効力において  
後順位の両立しえない登記を排斥することがで  
きないという理由である。

仮2. 地上権設定の仮登記がされているところ  
に、重ねて区分地上権を設定することができ  
るとされている。しかしその際には前記本登記の  
場合と同様に、先順位地上権者の承諾を得な  
ければならないと解されている。その理由は、「仮  
登記は、そのままでは対抗力を備えないのであ  
るが、これに基づく本登記がされた場合には、  
不動産登記法109条第1項の類推適用により、  
後順位の区分地上権者の承諾を要することに  
なるが、その者はその本登記につき承諾をせざる

を得ず、いずれ登記の抹消を免れない立場にあ  
るのであって、仮登記であるからといってこれ  
を無視すると、権利関係は極めて不安定とな  
る。このように、仮登記権利者の承諾を事前  
に得ておく方が法律関係が簡明となることから、  
先順位の権利者には仮登記権利者が含まれると  
解される。」というものである。

さて、そうなると、地上権設定仮登記がされ  
ているところに後から地上権を設定する場合  
には先順位仮登記名義人の承諾は不要であるが、  
区分地上権を設定する場合には必要ということ  
になる。

地上権は土地の上下の範囲に制限のない大き  
な権利であるとするれば、区分地上権は土地の  
上下の範囲に制限がある小さな権利と見ることが  
でき、大きな権利を設定する場合には承諾が不  
要であるが、小さな権利を設定する場合には必  
要という点が今回の表題である「正直者がバカ  
をみる」という感覚に陥る。

なお、「仮1」の場合の地上権設定の本登記  
申請の際の問題であるが、説が分かれており①  
第三者の登記を抹消しない限り本登記をす  
ることはできないとする説②所有権以外の権利に  
関する本登記については第三者の承諾を要し  
ないとし、登記簿上地上権が併存する形を認め  
るとする説③不動産登記法第109条を類推適用し  
所有権仮登記に基づく本登記と同様後順位  
地上権者の承諾を要し、登記官の職権により  
抹消するとする説がある。

「仮2」の場合の地上権設定の本登記申請  
の際には区分地上権設定の際に承諾を得て  
いるので当然に併存すると考えられている。

なお、所有権に関する仮処分に残れる登記  
は仮処分に係る登記をする際に同時に抹消  
することが可能とされているが（不登11条1項）、  
所有権以外の権利の保存・設定・変更登記  
請求権は保全仮登記により執行することと  
されており（保全53条2項）、当該保全仮  
登記が所有権以外の不動産の使用若しくは  
収益をする権利で、保全処分に後れる  
登記は単独で抹消することが出来ること  
とされている（不登113）。

従って、地上権設定保全仮登記の本登記  
の際には、後順位地上権の登記は単独で  
抹消することが出来るが、後順位区分  
地上権については、承諾があることを  
前提に同時抹消は不可能と解されて  
いるので、正直者は救われると見る  
べきなのだろうか？

皆様のお仕事をお手伝いいたします。

### 金融・保険事業

司法書士総合補償制度  
業務用印紙・現金・小切手補償制度  
自己資金貸付制度  
司法書士ローン斡旋  
各種保険、年金制度  
各種リース斡旋  
小規模企業共済／中退共

### 労働保険・事務組合

補助者の雇用・労災保険  
事業主の特別加入  
労働保険研修会開催

### 教育情報事業

司法書士手帳の発刊  
教育情報誌の出版  
組合ニュースの発刊  
実務専門書の編集  
実務研修会及び講習会等の開催

# 東京司法書士 協同組合

### 福利厚生事業

福利厚生制度  
(ホテル・レジャー施設等提携)  
旅行・レクリエーションの企画  
百貨店・特約店の提携  
TDLとの提携・人間ドック

### ネットワーク事業

インターネットによる  
情報提供  
先例検索・目的事例集  
不動産・商業書式集等

### 共同購買事業

業務用必需品  
登記関連用紙 書籍  
司法書士向PC・ソフト  
ギフト・オフィス用品  
切手・印紙類

お気軽にお問い合わせください。



労働保険事務組合

## 東京司法書士協同組合

〒160-0003 東京都新宿区本塩町9番地3 司法書士会館2階

Tel 03-3359-0967 Fax 03-3353-8366

<http://www.inter.tschnet.or.jp/>

## ■本協会取扱い事件納品状況一覧（平成21年8月1日～平成21年10月31日）

納品月	発注機関名	物件名	登記内容	件数	配分支部
8月	東京都住宅供給公社	一之橋住宅 (長期分譲)	所有権移転登記	1	中央
	調布市役所	狹隘道路嘱託登記等業務 (単価契約)	所有権移転登記他	37	調布
	府中市役所	狹隘道路拡幅整備嘱託登記業務	〃	5	府中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	所有権保存登記	2	〃
	八王子駅南口地区市街地再開発組合	所有権持分移転登記(新市民会館部分、総合事務所部分)	所有権持分移転登記	2	八王子
9月	東京都住宅供給公社	コーシャハイム千石住宅 (賃貸住宅)	所有権保存登記他	2	文京
	〃	コーシャハイム坂下住宅 (〃)	抵当権設定登記	1	板橋
	〃	千住東町住宅 (〃)	〃	1	城北
	府中市役所	狹隘道路拡幅整備嘱託登記業務	所有権移転登記他	7	府中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	所有権移転登記	2	〃
10月	東京都住宅供給公社	一之橋住宅 (長期分譲)	〃	1	中央
	〃	烏山北(甲)住宅 (〃)	〃	1	渋谷
	東京都北多摩南部建設事務所	区分所有建物敷地の所有権移転登記等業務委託(単価契約)	所有権移転登記他	125	府中
	東京都西多摩建設事務所	相続関係調査委託(単価契約)	相続関係調査	一式	福生
	国分寺市役所	国分寺駅周辺地区市街地再開発事業	都市再開発法第70条登記	2	府中

## 平成21年度 公嘱協会の研修会開催報告

公嘱協会は、平成21年度に研修会を2回開催いたしました。研修内容は、下記のとおりです。次年度も引き続き研修会を予定しておりますので、是非ご参加ください。

	開催日	研修内容	講師
1	平成21年10月21日	マンション建替えの法と実務	NPO法人マンション再生なび 理事長 太田知行先生
2	平成22年3月17日	不動産の売買・贈与・相続における税金の留意点	税理士法人フォース 理事長 小林進先生

## ■編集後記

まだ駆け出しの編集広報室員、木部です。

編集の「へ」の字もわからない私でしたが、工程に合わせて原稿が揃って行くのをわくわくしながら見ていました。執筆して下さった諸先生方、ご協力ありがとうございました。

初めてのことばかりで、右往左往しながらも、スタッフの方々に助けていただいて、ようやく発行に至ることができました。皆さん、ありがとうございました。

本誌がより有意義なものになりますよう、これからも頑張りますのでよろしくお願ひいたします。  
(木部 響子)

