



2017年 第130号 (平成29年12月発行)

◆ Contents

研 修 報 告	1
登記リスペクト	3
理事長あいさつ	5
法務局周辺探訪	6
新入社員紹介	8
編 集 後 記	8

研 修 報 告

～一日研修『災害復興と登記』～

平成29年10月28日(土)、日司連ホールにて東京公共嘱託登記司法書士協会と東京青年司法書士協議会が共催し一日研修『災害復興と登記』を開催いたしました。当日は、週末かつ台風接近によるあいにくの悪天候の中、多くの会員の皆様にご参加いただいたことをまずは厚く御礼申し上げます。午前10時から午後5時までの長丁場の研修のうえ、強い雨の中ご帰宅いただくこととなりました。貴重な休日に疲労を溜め込んでしまったかもしれませんが、それ以上に有意義な研修会であったと感じてい

ただければ幸いです。

さて、私は、東京公嘱協会の社員でもあります。この研修には東京青司協メンバーとして一日研修準備委員会委員の委嘱を受け企画段階から参加させていただきました。初回の委員会は3月28日でしたので、実に半年以上をかけて準備をし、また、登壇者に小池百合子東京都知事、新井克己元登記官など著名な方々をお招きする東京公嘱協会としても非常に力が入った研修会でした。最初からこれほど大がかりな研修と知っていれば委員をお断りしていたかもしれません。私では完全に力不足。東京青司協でもこれほどの大きな研修会の企画に携わった経験も少なく、何よりも実は被災地相談へ一度も参加したことがなく、避難者からの相談を受けた経験も全くなかったのです。災害復興と言っても現場を知らない、被災者の声を知らない。そんな私ですので研修準備は主に事務方でしたが、受講者としても研修会に参加し、災害復興を考える意義、法律専門家として災害時にできること、いつ来るかもわからない災害に備え今から準備をする必要性を考えるきっかけとなりました。

研修の内容ですが、研修は5部構成。まず第1講は、東京都総務局総合防災部情報統括担当課長の三



浦弘賢氏を講師に迎え『東京都震災復興マニュアルについて』というテーマでご講義いただきました。

阪神淡路大震災、東日本大震災の経験を活かし、発災直後から復興まで細かく計画されていることを知りましたが、これで万全と言える完全な計画というものは作れないのかもしれませんが、しかし、まずは皆が復興のイメージを持ち、事前の準備をすることが重要であると感じました。講師自身が仙台出身で親族が被災した経験からも、相談窓口の重要性を口にしておりました。相談を受ける立場にあるわれわれ司法書士はなおさら事前準備を欠くことはできません。

続いて第2講は、岩手県司法書士会会長の小山田泰彦先生に『東日本大震災の災害地から学ぶ』をテーマにご講義いただきました。被災地にある単位会会長の話は生々しく、発災から6年が経過した今も続く避難生活者がおり、そこには司法書士が貢献できる問題を抱える人もいるとのこと。知っていたつもりですが、改めて復興の道のりの長さを再確認しました。「平成23年3月11日相続」の登記は、依頼者へ慎重に対応しなければならないとの言葉も印象的でした。被災現場で現れる困難登記の処理に忙殺されるなか、被災者をケアする相談が必要とされるのですね。



午後の部の第3講は、一般社団法人テミス総合支援センターの新井克己元登記官を講師に迎え『不動産登記制度について』のご講義。土地台帳から現在の登記簿となるまでの歴史をお話いただきました。相続未登記不動産では移記前登記簿へ遡ることは多

くあるかと思います。その変遷を知ることは司法書士としてとてもためになる講義でした。共有持分の分母が20桁（1000京の位）の土地が存在するそうで、相続未登記にならないことを祈ります。

第4講は、全国公共嘱託登記司法書士協会協議会会長の山田猛司先生の『東京で起こりうるトラブル等の事例解説』。東京といえば区分建物が多いという印象は誰もが持つと思います。被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災マンション法）はご存じない方も多いのではないのでしょうか。恥ずかしながら私は知りませんでした。問題になりそうと容易に想像がつく分野にあっても、この体たらくに反省しかありません。

最後の第5講は、山田猛司先生がコーディネーター、第1講から第3講までご講義いただいた先生方に加え東京青司協の三浦直美元会長の4名にパネリストとして登壇いただきパネルディスカッションが行われました。このパネルディスカッションでは、各々の立場からの率直な意見を聞くことができました。



最後は、コメンテーターとして小池百合子東京都知事に司法書士に対する激励と期待の言葉を頂き、災害復興のプロセスをイメージした上で、準備を始める一日目となる研修会となりました。

（文 台東地区 中村 俊介）



登記リスペクト

1. 今回は、相続による根抵当権の債務者の変更の登記について採り上げます。

この登記については、未確定かつ単独債務者の場合であれば、「年月日相続を原因とする債務者の変更の登記」、「年月日合意を原因とする指定債務者の合意の登記」、「年月日変更を原因とする債務者と債権の範囲の変更の登記」の3連件で申請します。確定後であれば、「年月日相続を原因とする債務者の変更の登記」と「年月日債務引受を原因とする債務者の変更の登記」の2連件になります。共用根抵当権であれば、(確定しないので)「年月日相続を原因とする債務者の変更の登記」と「年月日変更を原因とする債務者と債権の範囲の変更の登記」の2連件にする方が多いでしょうか。1件目の登記は必要ないという見解もあるようです。(以上につき、青山修(2000)『根抵当権の法律と登記』新日本法規出版 pp.161-186) 今回は、この枠組みだけでは対応できないケースについて取り上げたいと思います。

2. 「A所有の甲乙物件があり、甲物件について、甲区には、年月日相続を原因とするAからBへの所有権の移転の登記、乙区には、ABを債務者とする共用根抵当権の設定の登記が入っている。乙物件について、甲区には、年月日相続を原因とするAからCへの所有権の移転の登記、乙区には、ACの共用根抵当権の設定の登記が入っている。既存のAの債務(2本とも)について、相続後も引き続き甲乙両方の物件で担保したいという事例」

この事例の解決自体はそれほど困難ではありません。

甲物件について、債務者B C、債権の範囲に『債務者Bについて 銀行取引 手形債権 小切手債権

年月日相続によるBの相続債務のうち変更前根抵当権の被担保債権の範囲に属するものにかかる債権

年月日債務引受(旧債務者C)にかかる債権 債務者Cについて、年月日相続によるCの相続債務のうち変更前根抵当権の被担保債権の範囲に属するものにかかる債権 年月日債務引受(旧債務者B)にかかる債権』乙物件について、BとCを逆にする形での変更の登記が必要になります。債務者Cについて、(未発生 of 債務を担保するものではないので、『銀行取引 手形債権 小切手債権』を入れないのがポイントです。

上記の事例の場合、個々の物件について見ると、青山先生の前掲書にもある、一人の相続人が所有権も債務も承継する場合と同じですよね。この場合には、最終的に債務者を単独にするのではないのでしょうか? あれ、これはどうなっちゃうんだろうというのが、本稿を書いたきっかけです。

3. 最初の事例のような、根抵当権が複数設定されていて、債務者に相続が発生し、複数の相続人が、それぞれ異なる物件の所有権と債務を承継する(個別の債務については、債務引受によって所有権の相続人に集める)という場合には、単独の相続人が全ての物件について、所有権も債務も単独で承継する場合と比べて、別の配慮が必要になります。抵当権であれば、複数の相続債務を各相続人がそれぞれ個別に承継する場合であっても、各抵当権ごとに見れば、単独の債務者がまとめて承継するために問題に

ならないのですが、根抵当権については、登記上は他の（根）抵当権全ての被担保債権を担保しているために、それを維持するか、外すかが登記事項の違いになって現れるのです。

まず、当然ながら、確定しているかどうかの確認が一番大事です。その次に、根抵当権は、債務者が同一である全ての他の（根）抵当権）に対して、登記上は、累積的共同根抵当になっていることを当事者に確認しましょう。後は、登記されたとおりの被担保債権を相続後も実質的に維持するのか、債務者ごとに分けて、それぞれの根抵当権に担保させていくのかを確定させることになります。

以下、紙面の都合上、未確定の場合のみ解説します。確定後については、次回以降の課題とさせていただきます。

（１）未確定の場合

（１）－Ａ 債権の範囲を登記されているとおりで実質的に変えない場合

確定前であれば、同一債務者の全ての（根）抵当権のリストを作りましょう。それぞれの（根）抵当権について、既発生の被担保債権が相続および債務引受でこう動く。将来債権については、この相続人の債務はこの（根）抵当権で担保するというのを確認しておけば、あとは、最初の実例のように処理するだけで大丈夫です。

ただし、下記のような場合に注意してください。（いずれも、私が実際に見た事例です。）

「１本の抵当権について、今回の相続による変更の登記より先に相続による変更・年月日債務引受による変更の登記が入っている事例」

この場合には、当該抵当権に気付いてしまえば、「年月日債務引受～」を１行追加するだけです。ただ、共同担保にも入っていない以上、当然に気付くものではないので、根抵当権の債務者の相続があつ

たら必ず他の担保権が無いか確認してください。でないと、下記事例のようなことになります。

「他の抵当権について、（今回ＡからＢへの相続があったとして）ＸからＡへの相続による債務者の変更の登記および年月日債務引受を原因として債務者をＡとする変更の登記が入っていた事例」

さすがにレアケースだとは思いますが、実際にあった事例です。まず、抵当権の被担保債権は、Ａの相続前から根抵当権で担保されていないことを確認してください。

元々債権の範囲に入っていないのだから、相続後も入れないということなら簡単です。（私が扱った事例ではこうでした。）今回の相続を機に入れましょうということになると、、、うーん、難しい。皆様も考えてみてください。

（１）－Ｂ 債務者ごとに別の根抵当権に担保させる場合

未確定の根抵当権であれば、当事者の合意によって、最終的に債務者を単独にする変更を入れることは、問題ありません。この合意が得られれば、登記自体はよく見る３連件で問題ありません。逆に、よく見る形で登記を入れると、変更前根抵当権の被担保債権の内、他の相続人が承継した債務については、今回の変更の登記によって債権の範囲から外れることにご注意ください。

４．今回は債務者の相続を扱いましたが、根抵当権には他にも登記上の色々な問題点があります。

ちなみに、公嘱協会では、全国公共嘱託登記司法書士協会協議会との共催により、今年の12月26日から「権利登記実務研修会」という研修を始めます。根抵当権に限らず、不動産の権利の登記について学び直したい方には強くおすすめいたします。

（文 江戸川地区 大西誠）

理事長あいさつ

皆様、こんにちは、この度理事長職を拝命いたしました大槻です。先の総会では、新任理事が7名選任され、再任理事と併せて11名での新たなスタートとなりました。理事長という重責に押し潰されそうですが、理事一同の力を結集し当協会のより良い発展のため努力して参ります。

ご存じのとおり、当協会は司法書士の専門能力を結合して官公署等に対し、不動産の権利に関する登記の嘱託などの適正かつ迅速な実施に寄与することを目的として司法書士法に基づき設立された法人です。

その成り立ちをひもときますと、昭和40年代の高度成長期、登記事件数が増大し、それに伴い法務局における登記業務も遅滞する一方でした。特に官公署が行う嘱託登記においては70%以上が補正・取り下げの対象になっていたようです。そこで、その遅滞を是正するため、昭和61年に公共嘱託登記司法書士協会が社団法人として法制化され、全国に50の公共嘱託登記司法書士協会が設立されたと聞いております。そして、平成25年には、当協会は一層の公共の利益に寄与するため、公益社団法人への移行を決定し、公益認定を受けることとなりました。

ところで、前理事長は、いつも、「大槻君、公嘱協会は何をおいても社会貢献が一番だ。我々の使命は嘱託登記を数多く受託し、社員の皆様により多くの報酬を分配するということではなく、社員の有する専門的能力を集結し、官公署等の嘱託登記の円滑な実施に寄与することにより、公共事業等の推進を支援し、社会に広く貢献することなんだよ」、と言って、執行部一同この理念を事業を通して実現して参りました。

その具体的事業として、公共嘱託登記の受託はも

ちろん、未登記・空き家問題・狭あい道路拡幅における権利調査への寄与、その事前対策として、一般向けに相続に関する市民講座の開設、今後起こりうる首都直下型地震に対するため、まちづくり支援機構の正会員として



の活動など、さらには、それら事業を行うために、特に登記に関しては、専門家中の専門家として自負していますので、司法書士として必要不可欠な知識、大量案件事件解決のノウハウ等を知っていただくための各種研修会を開催し、今後も継続して行う所存でございます。

しかし、いくら崇高な理念を持って活動するとしても財政的基盤がしっかりしていなければなりません。公益社団法人は収支相償といって、公益目的事業に係る収入は、すべて公益目的事業に使わなければならないという原則が採用され、したがって、組織の運営に必要な費用を補う財源は社員の皆様の会費が頼みということになります。この点につきましては、当協会の社員の皆様には多大なご理解、ご協力を感謝しております。

社員の皆様、あるいは社員以外の司法書士の皆様において、司法書士として社会貢献を行える一つの場として、当協会の活動に積極的に参加していただくことをお願い申し上げるとともに、叱咤激励、更なるご協力をいただければ幸いと存じます。

(文 理事長 大槻益弘)

法務局周辺探訪

こんにちわ！皆さま、司法書士業務いつもお疲れ様です！アルコール大好き司法書士、新井です。

本コーナーは今までなぜかラーメンが多かったのですが、本号では嗜好を変えて居酒屋を紹介します。

東京法務局北出張所の最寄り駅、言わずと知れた京浜東北線王子駅にやってきました。王子駅北口から歩くこと約5分、若干ディープな雰囲気漂う路地に入ると、こじんまりとした佇まいでその店はありました。



創業約40年の居酒屋「宝泉(ほうせん)」。昭和の香りがプンプンするその暖簾をくぐると、店内はコの字型の大きなカウンターが左右に二つの

み、テーブル席は一切なく、皆、肩を並べて一杯やっています。早速、我々取材班4人も肩を並べて座り、とりあえず生ビールで乾杯！仕事終わりのビールは、やはりうまい！と言っても、今日はこの生ビールが目当てではありません。この店、実は「生ホッピー」なるものを出すというので、それを聞きつけ、今日はやってまいりました。

通常、ホッピーというと、焼酎を「ホッピー」なるノンアルコールの瓶ビールみたいなもので割って飲みます。通常のホッピーを頼むと、店の人がホッピーの瓶と焼酎の入ったジョッキを持ってきてくれます。自分でホッピーと焼酎の割合なんかも決めることができます。ところがこの店の「生ホッピー」は、生ビールみたいに店の人がジョッキに入れて持ってきてくれます。作り方をしていると、まずジョッキに半分位、焼酎を注ぎ、そこにサーバーから生ホッピーを注いでいました。そうまるで生ビールのように・・・



これが生ホッピー

ん～、なるほど、だから生ホッピーかぁ。そして、いよいよ、生ホッピーが全員分並んだので、あらためて乾杯！グビッと一口・・・ん？ん？な、なんちゅうア

ルコールの濃さ・・・！鬼のように濃い！そういえばこの店紹介してくれた人が言っていました・・・「生ホッピー、そんな何杯も飲めるもんじゃあないよ」って。

この生ホッピー、一杯500円なんですが、通常のホッピーの5,6杯分はあるような・・・私の場合、一杯でホロ酔い、二杯目で出来上がり、三杯目でへべレケか・・・。この日は、翌日の仕事にも響くので2.5杯でやめときました。3杯目は、同胞とシェアしました。まあ、こんなんだから、この店は何と言っても、安く飲める！ということです。

生ホッピーのくだりが長くなりましたが、この店、おつまみ系も非常に充実しています。なんといっても、すべて手作り感が満載です。どれもお手頃価格（安くつまめる！）でおいしいです。

なかでもおススメは、「馬力豆腐」。これ、冷奴に納豆、山盛りのネギ、それと適度な量の生姜などの薬味が乗っていて、これをグチャグチャにかき混ぜて食べます。見た目に抵抗ある人もいるかもしれませんが、頬張ると美味！納豆のネバネバにさっぱりとした冷奴の相性がよく、さらに薬味たちがフワッと香り付けしてくれます。

あともう一つ、「明太手羽」。手羽先に明太子を詰めて揚げたものです。んー、名古屋と福岡のハーモニーです。手羽先に明太子の辛味と舌触りが絶妙です。



馬力豆腐



明太手羽

ほかにも、おでん、ポテサラコロツケなどなど、紹介したいのはやまやまなんですが、紙面の都合上できません。すみません。繰り返しますが、「宝泉」は、旨いつまみに生ホッピー、安く飲めて楽しめます。

これからは、北出張所の登記申請は、17時頃に申請して、一杯ひっかけてから帰ることになりそうです。
(文 杉並地区 新井 基)

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・小切手等補償制度
事業資金貸付制度
小規模企業共済制度
中小企業退職金共済制度
各種保険の紹介、ローンの斡旋

労働保険 事務組合事業

雇用保険・労災保険事務
事業主の特別加入
保険料の分割納付
労働保険研修会の開催

教育情報事業

司法書士手帳の発刊
組合公式サイトによる情報発信
実務書籍の編集・出版
登記先例検索サービスの提供
講習会の開催

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)
レクリエーションの企画
百貨店・特約店の提携
TDRとの提携・人間ドック補助

共同購買事業

業務関連必需品の斡旋販売
・登記関連用紙
・業務関連書籍
・司法書士向けソフト等
組合出版書籍の販売
ギフト・オフィス関連用品の斡旋販売
切手・印紙類等の販売

お手伝いします。
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 東京都新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館2階

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

<https://www.tschnet.jp/>

新入社員紹介

武蔵野地区 坂上美穂さん



1. 出身地は？

埼玉県越谷市

2. 趣味は？

美味しいものを食べに行くこと。
今食べたいのは、静岡の「さわやか」の牛100%ハンバーグです。

3. 自分を動物に例えたとしたら？また、その理由
は？

イノシシ。こうと決めたら真っ直ぐ突き進みます。

4. 将来ナンバーワンになりたい分野は？

相続と裁判です。研修で見学した時、本人訴訟で頑張っている方々を見て手助けしたいと思いました。

5. 公嘱への入社のキッカケは？

同期の友人も何人か入社していたから。

6. 人生でしくじったなあ~と思う事

お昼寝が嫌いで、保育園を抜け出し黙って帰ってしまった事。親戚が集まるたびに必ずいじられます。

7. 人生でうまくやったなあ~と思う事

司法書士という仕事を知った事。

8. その他、自由に自己紹介ください

研修等も可能な限り積極的に参加したいと思います。
どうぞよろしくお願いいたします。

千代田地区司法書士法人リオ・パートナーズ 代表社員 林秀樹さん



1. 出身地は？

埼玉県川口市で育ち、現在さいたま市在住です。ちなみに両親祖母ともに奄美諸島出身なのですが、

まず南国系に見られることはないです。

2. 趣味は？

中学から続けているカヌーです。初任給で my カヌーを買い、当時財布が空になりました。

3. 好きな食べ物は、その理由は？

お魚全般です。40過ぎて、魚の美味しさに目覚めたからです。時折、魚や貝を買ってきて、家でさばいております。

4. 自分を動物に喩えたとしたら？

クリオネ、だそうです。

見た目は可愛いけど、実は肉食という『ギャップ』が似ているそうですが、自分では良く判らないです。

5. 公嘱入社のキッカケは？

熱い公嘱理事からの熱いお誘い。

6. 人生でうまくやったなあ~と思う事

仕事や会務を通じ、良き人、尊敬できる人々と出会えたこと。

編集後記

ハロハロガーデン130号はいかがだったでしょうか。役立たずの編集長としては、ご協力頂いた皆様に、ただただ頭の下がる思いで一杯です。

広報委員会の役割としては、本誌の編集作業が今年最後の仕事となりました。

来年は、本誌の発行だけではなく、新たな企画を実現すべく、広報委員一同努力していこうと思っております。

今年もあとわずかですが、来年も皆様にとってよい一年となりますよう心よりお祈り申し上げます。

(公嘱協会広報委員会 ハロハロガーデン編集長 高野源弘)