# Hello Hello Garden



### 公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会

2019年 第133号 (令和元年7月発行)

### ◆ Contents

枡		修		報		告	 1
案	件	処	理	奮	闘	記	 3
法	務	局	周	辺	探	訪	 5
新	入	社	-	員	紹	介	 8
編		集		後		記	 8



### 研修報告

新元号、令和になり初めてとなる第18回権利登記 実務研修会が令和元年5月14日(火)午後6時より 午後8時すぎまで、司法書士会館2階会議室にて、 全国公共嘱託登記司法書士協会協議会会長 山田猛 司先生を講師にお招きし、開催されました。



ちなみに、第2期となる本年は権利登記における 添付情報の各論について講義が続けられておりまし て、第18回の内容は添付情報である、その他の登記 原因についての第三者の許可等を証する情報であり ました。

### ◆不在者財産管理人

まず、共同相続人のうちの不在者について財産管理人が選任されている場合、不在者財産管理人が他の相続人との間で遺産分割の協議をすることは、処分行為として財産管理人の権限を越えるため、有効に協議をするには、家庭裁判所の許可が必要となる(民法28条・103条)点についての講義が行われました。

すなわち、不在者財産管理人の権限を超える行為に対する家庭裁判所の許可について、民法の条文にしたがった流れと、さらに関連するであろう相続財産管理人についても民法の条文の規定ぶりにそった講義であり、これは公嘱協会の事業でも想定される、国又は地方公共団体等が道路拡幅のため買収予定地の所有者を調べた場面で問題が発生するケースとして大変参考になるものでした。また、権利調査業務にも役立つものと思料されます。

### ◆利害関係人の承諾

続いて、抵当権の順位変更、根抵当権の極度額変

更および分割譲渡に対する利害関係人の承諾・順位変更によって後順位となる抵当権に対する転抵当権者などが利害関係人に当たり、その承諾が必要となる(民法374条1項・398条の5・398条の12第3項)点についての講義が行われました。



ここは、私自身が法務局の在職中一番勉強したと ころで、当時連続で法改正が行われ多忙のなか複雑 困難な問題に取り組んだ思いがよみがえるものでし た。

その他の講義内容は、以下のとおりです。

### ◆許可等が効力要件であるもの

- ・相続財産管理人の相続財産の処分に対する家庭裁 判所の許可(民法953条・28条)
- ・破産管財人の破産財団に属する財産の任意処分に 対する裁判所の許可
- ・区分地上権の設定に対する土地の使用収益権者等の承諾
- ・工場財団に属する不動産を目的とする、賃借権の 設定に対する抵当権者の同意
- ・工場財団の分割に対する抵当権者の承諾。第三者 の許可等がなければ、登記原因たる法律行為につ いて取消事由が存することになるもの
- ・未成年者の法律行為に対する法定代理人の同意 (民法5条1項本文)

・被保在人・被補助人に対する保在人・補助人の同

意(民法13条1項·17条1項)

【訂正】 2頁目 右 最上段 2箇所 (誤)保在人 (正)保佐人

研修最後には、今回のテーマに縛られず、日常の 疑問点にも回答してくれる質問コーナーがありまし た。このコーナーは、毎回企画されていて、非常に 有意義なひと時です。



この研修会は、毎月の第二週目の火曜日に開催しています。開催の前月に募集案内を発信していますので、積極的なご参加をお待ちしています。

(文 副理事長 後藤基)

# → 案件処理奮闘記

今回の奮闘記は、「長期相続登記等未了土地解消 作業 | を取り上げます。

こちらは、平成30年6月6日に成立した「所有者 不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法した 基き、法務局ごとに1,000名の登記名義人について、 我々がその法定相続人を調査するというものです。

当協会では、前年度に、東京法務局(板橋出張所 と立川支局各500件)、前橋地方法務局(1.000件) の合わせて2.000件を落札しており、社員の皆様に ご担当いただき、相続人確定作業を進めております。

ただし、相続開始後30年を経ないものについては、 調査を打ち切ることになっており、この確認もこち らでやっているため、相続人の確定にいたらないも のも結構あります。(この点につき、次年度からは、 30年以上経過していることの確認までは、法務局が 行うように変更される予定です。確定しましたら、 改めてご連絡いたします。)

何せ相続開始が一番手前で30年前(100年以上前 のものも普通にあります。)ですから、相続が1回 ということはまずなく、他の担当者に話を聞くと、 遺産相続が2代発生して、それぞれの相続人が10人 近くいるなど、結構すごい案件もあるようです。そ のような案件を担当されている皆様、またそれほど ではなくても、そこそこ面倒な作業を行っている皆 様には、この場を借りて御礼申し上げます。

私自身は、引き受け手がいない案件についてのみ 受けて、計80件弱ほど担当になりますが、不思議な 運で、普通の案件(家督相続が2、3回と新法の相 続が1、2回)しかありません。計算していません が、相続人も合計1,000人もいかないくらいです。 なので、私自身の担当案件ではまったく奮闘してい ません。ごめんなさい。

よって、本稿では、私が納品前チェック担当とし て、各担当者の納品物を見ていて気付いたところを 書きます。参考にしていただければ幸いです。いや あ~でも、他の人の組んだ戸籍を見るのは楽しいで すよ。慣れてくると、戸籍に載っている人の顔以外 に、組んだ人の顔が浮かんでくるようになります。 本当です。

#### 1. 戸籍不足

いきなり、暗い話ですみません。でも、ここは一 番大事なところなのです。大袈裟に言えば、今回の 長期相続登記等未了土地解消作業の取り組みは、「相 続関係を戸籍で証明し、それを登記することで登記 の真正を担保する | という、相続登記制度の根幹に 係わる問題なのです。ここで、我々が戸籍によって 相続関係を確定させ、もって現在の権利関係の公示 に資することができることを示すことは、必ずや相 続登記制度の維持に役立つと信じています。

よく取得が漏れているのは下記のとおりです。

#### (1) 不在住不在籍証明書

登記名義人の氏名と戸籍の表記がずれているケー スは多々あります。今回は、登記簿は見せてもらえ ず、法務局1.000人分のデータベースが提供されて いるだけですので、意識しにくいかも知れません。 また、担当者に割り振る段階で、この戸籍の戸主を 追いかけるようにという指示があることも多いです。 しかし、最終的には、相続登記を入れることが予定

されておりますので、登記で必要になる書面は取得 していただきたいです。(勿論、当該市区町村が不 在住不在籍証明書を発行していない場合にはその旨 注記していただければ、それで結構です。)

(2)後死亡配偶者の婚姻前・改製後 ケースとしては、こちらの方が多いです。

逆に、代襲相続で、相続人とならない配偶者を追いかけているものは見たことがないです。代襲の方が皆様気を付けるからでしょうか。

似たようなケースで、遺産相続(戸主以外の相続とお考えください。)が発生した被相続人(子供がいます。)につき、法定相続人情報(今回作成していただいている、相続関係説明図と同じようなものです。)に配偶者を記載していない方がいらっしゃいました。勿論、旧民法の遺産相続では、直系卑属が第1順位の相続人、配偶者は第2順位ですので、良い判断だと思います。(でも私なら書くかなあ。)さすがです。

確認していないのですが、当協会にて社員に配っている「相続早わかり読本」をご活用いただいているといいなと思います。

(3) 中抜け・出生時から取得していない。

よく見るのは、分家前、養子から入夫した人の実 方、後死亡配偶者が被相続人との婚姻前に婚姻して いたケースでしょうか。

#### (4) 早世した直系卑属の記載漏れ

書かないという方針の方も居るようです。相関図と同じで、代襲相続が発生していないことを示すためにも記載した方が良いと思います。(兄弟姉妹ABCの内、ABが、この順番で直系卑属なしに相次いで死亡した場合、Bの相関図にAを書きますよね。それと同じです。)

なお、旧法戸籍では、続柄の記載は信用しない方 が良いです。被相続人の長男出生→死亡→被相続人 と配偶者が分家→男子出生の場合、二番目に生まれ た子の続柄が「長男」となる場合もあります。

### 2. 戸籍の組み方

こちらは良い話です。皆様それぞれに工夫をこら されていて、見ていて本当に楽しいです。ぜひ他の 方にも担当していただきたいくらいです。

個人的に好きなのは、相続人ごとに戸籍・附票を 合綴して付箋を立ててある方が一番見やすいと感じ ます。

また、配偶者が改製後に死亡の場合、被相続人の 戸籍(最後の改製原戸籍から出生に遡る)→配偶者 の戸籍の順番になるのは皆様同じなのですが、配偶 者の改製後戸籍を被相続人の最後の戸籍の前に置く 方もおりました。私は配偶者の戸籍の先頭に置きま すが、中抜けっぽくなるので、悩ましいところです。 さすがにこのような場合で、配偶者の戸籍にコピー を添付して、人ごとに一連の戸籍を揃えるという方 は見たことがないです。私もやれと言われてもやり ません。ただ、大叔父の養子になった結果、養子お よび実子として2回登場する者については、コピー を添付したことはあります。

勿論、膨大な作業量の中でのことなので、余計な 負担を増やさずに、できる範囲で皆様が工夫されて いることは、チェック作業をしていて良く分かりま す。

前年度の作業が一段落したころには、今年度の入 札も始まります。そのタイミングで、より効率的な 作業をするための意見交換の機会を設ける予定もあ ります。

引き続き、皆様の納品物をお待ちするとともに、 今年度についても、当協会が落札した場合には、(落 札額はさすがに何とかしてほしいですが)また皆様 の組んだ戸籍を見るのが楽しみでなりません。

(文 理事 大西誠)

# - 法務局周辺探訪

ハロハロ・ガーデン「法務局周辺探訪」ご愛好家 の司法書士の皆さま、お疲れ様でございます。また、 美味しいお店の情報などもご提供いただきありがと うございます。編集部一同、この企画でお店を回る のが楽しみになっております!

さて今回は、台東出張所のそばにありますお蕎麦屋さんに行ってまいりました♪御徒町駅と上野駅の真ん中あたりに位置する高級蕎麦処、「上野 藪そば」さん!筆者は「ラーメン大好き司法書士」ですから、「蕎麦ぁ?どこで食べても大概同じ味なんじゃないの?」と少し失礼なことを思いながら取材日を迎えました…。



待ち合わせ時間に藪そばさんに到着し、店の中をのぞいてみると、当然のように、満席。オイオイ予約とかしてないよ、何で取材なのに予約しないで来ちゃうの?とオロオロしていた所、たまたま6人席が空きました!ラッキー!こういう時は日頃の行いがモノを言いますね。誠実に司法書士業務をこなし

ていた甲斐があるというものです。

日本酒をチビチビやりながら「あいやき」「天ぷらの盛り合わせ」などを注文。これがまぁ美味しいんですね。大きな海老の天ぷらは一人でバクっと贅沢に喰らいたい!と満場一致で決定し、大の大人が6人でジャンケン大会を開催 優勝者が海老天にありつけることと相成りました。



まあ、最初に日頃の行いのお話をした事からもお察しいただけたかとは思いますが、当然私が海老天争奪ジャンケン大会に優勝。あまりの美味しさにすっとんきょうな奇声をあげておりましたところ、もう一皿注文することになり、再度行われたジャンケン大会にて海老天二本目をゲット。大人げなくていいんです。だってジャンケン大会してる時点でさ、もう大人じゃないじゃん。ね。

美味しかったなぁ海老天。

合鴨のミディアムレア焼きと長ネギの組み合わせ、 「あいやき」も肉汁たっぷりで酒が進みます。ウマ いおつまみと日本酒があれば、人間大抵のことは水 に流せるものです。海老天を独り占めした僕のこと も、取材班の皆さま笑 って許してくれました。 めでたし、めでたし。

お酒も程よく回って きたところで、ついに 我々の我慢は限界を迎



え、主役であろう「お蕎麦」のメニューに手を伸ば しました。

大好きな鴨も天ぷらも存分に味わったし、やっぱり蕎麦の美味しさがストレートに伝わってくる「せいろ」を6つ注文。だし巻き卵をいただきながら到着までの時間を楽しみます。おおお…、うめえなぁ!だし巻きも!!だし巻きってこんなに美味かったっけ?

10分程でせいろが届きます。ツルツルとした白い 綺麗な見た目。「あ、美味しそう…」とラーメン大 好き司法書士でも一発で見抜けてしまいました。



しかし! 「上野 藪そ ば」さんの真 骨頂は蕎麦に あらず!なん とそばつゆの 方に驚かされ

ました。わずかにトロみのあるそばつゆは通常のお蕎麦屋さんよりも濃い。濃厚。醤油とカツオの味わいが見事なハーモニーを奏で、かつ薄味好きはもしかしたら食べられないんでは?と思うくらい、塩気の強い、「主張するそばつゆ」であります。(薄味好きの方はつゆをちょっとだけつけて味の調整をすれば良いですよね!)

こ、これは、うまいっすね。

我々取材班はそれまでの不真面目な姿勢を反省し、 背筋を正して、黙って蕎麦をすすっていくのでした。 天ぷらも美味しかったし、あいやきも素晴らしかっ たけどね、やっぱり蕎麦屋の蕎麦はすごいね。格が 違う。甘くて、しょっぱくて、ノドと舌が気持ちよ くくすぐられる食感。お蕎麦、最高です。思わず「替



え玉ないの?替え玉」 とメニューを確認しま したが、残念ながら追 加せいろのようなもの はなし。ワリカンなの に一人だけ海老二本食 って、一人だけ蕎麦お 代わりしたら皆怒るか なぁ…と少し自制心を

働かせ、二杯目の蕎麦を注文するのはグっとこらえましたが、あの美味しさは、二杯どころか三杯いけます。

台東出張所に訪れる際に再訪しよう、と心に決めて、私は渋々と店を後にしました。

取材後は、当然のように上野名物「路上居酒屋」 にハシゴしていく取材班(男性のみ)でした…。今 回も美味しく取材でき大満足。皆さまも是非、来訪 してみてくださいね!

上野 藪そば 台東区上野6-9-16

(文 杉並地区 伊坂重郎)

### 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 組合ウェブ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

皆様のお仕事をお手伝いいたし

### 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 お問い合せ ください。

### 労働保険事務組合

: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.tsknet.jp/



# → 新入社員紹介

### 目黒地区 若林桂子さん



●出身地は?

大阪府

●趣味は?

観劇・クラシック音楽鑑賞・合唱

●好きな食べ物は?また、その理 曲は?

鰻。元気が出ます。

●自分を動物に例えるとしたら?また、その理由 は?

ラッコ。泳ぎが得意&魚介類が好き。

●プライベートと仕事の両立の秘訣はありますか? 遊んでいるときは、仕事の事は忘れているのであま り苦労はないです。

家事については、とにかく家族を巻き込んで自分一 人で抱えないことが大事だと思います。

●公嘱への入社のキッカケは?

地元の先生に相続未了土地の相続人調査のお話を伺 い、興味を持ちました。

●人生でしくじったなぁ~と思う事

失敗は都合よく忘れてしまうので、、、ありません。

●人生でうまくやったなぁ~と思う事

残念ながら、あまり無いですが、強いて言えば、司 法書士になって、また働くことができるようになっ たことです。

●その他、自由に自己紹介ください 新入社員といっても、人生はもうかなりベテランで す。親の介護と子育てが終わり、第二の人生として 司法書士を始めました。

### 城北地区 竹下洋一さん



●出身地は? 東京都足立区

●趣味は?

MLB、NFL等のアメリカンス ポーツ観戦(見るだけ)

●好きな食べ物は?また、その理

曲は?

釜揚げシラス。父の出身地静岡の用宗港で水揚げさ れたシラスを漁港で茹で上げるので、直送物は絶品。

●自分を動物に例えるとしたら?また、その理由 は?

熊。子供に「熊みたい」と言われるため。

●この分野ではナンバーワンだ。または将来ナ ンバーワンになる・なりたい分野は?

仕事で言うと、民事信託。

仕事以外なら、麻雀を極めたい。(なかなかの腕前 と自負しております)

●入社前の公嘱のイメージ、入社後の公嘱のイメー ジ

入社前:あんまり仕事ない。

入社後:結構忙しい。

- ●人生でしくじったなぁ~と思う事 株式会社を設立して1年で倒産したこと。
- ●人生でうまくやったなぁ~と思う事 会社が倒産して、司法書士の資格取ろうかなと思う に至り、合格できたこと。
- ●その他、自由に自己紹介ください 身長が184センチあります。体重は秘密です。



# 編集後記

執筆者・関係者の皆さまのご協力により、「令和|第1号となるハロハロ・ガーデンを無事発行する事ができ、 感謝申し上げます。

昨年度から続く「長期相続登記等未了土地解消作業」の法定相続人調査は大変な作業量となりました。私も 当初、戸籍の山を見てげんなりしていましたが、半年経った今、戸籍がスラスラ~?っと読めるようになり、「習 うより慣れる | を実践しております。これが終わったら、「上野藪そば | でジャンケンなしの「天せいろう | をお腹いっぱい頂きたいです。 (編集長 武蔵野地区 坂上美穂)