



2021年 第136号 (令和3年12月発行)

## ◆ Contents

登記リスぺクト	1
新任理事長の挨拶	4
新任理事の挨拶	4
法務局周辺探訪	6
新入社員紹介	8
編集後記	8

## 登記リスぺクト

全国公共嘱託登記司法書士協会協議会  
名誉会長 山田猛司

### ■ 財産管理人制度の比較・変遷

民法の財産管理制度と最近施行された所有者不明関連の二つの特別措置法及び令和3年4月成立の改正民法による財産管理人制度の比較・変遷をまとめてみました。

#### 現行法の二つの制度

財産は所有者が管理するのが原則ですが、所有者が管理できない場合には従来から民法の規定による不在者財産管理制度と相続財産管理制度の二つの制度があります。

**不在者の財産管理制度**は、不在者の財産を現状のまま保存することが目的ですが、**相続財産管理制度**は相続財産の清算に向けられた制度です。

そのため不在者財産管理制度については終期が定められていませんが、相続財産管理制度については約10ヶ月が終期とされており、その後、特別縁故者

の財産分与請求の期間として3ヶ月の期間が設けられています。

なお、令和3年の民法改正により、相続財産管理制度について管理人は清算人と変更され、公告期間については10ヶ月から6ヶ月に短縮されました。これにより、「共有者の1人が相続人なくして死亡した場合の共有持分につき、民法第958条の3の規定による特別縁故者に分与されなかった財産を他の共有者に持分移転する場合、(ア)他の共有者への権利の帰属時期は、申立ての期間満了日又は申立てを却下する旨の審判が確定した日の翌日であり、(イ)登記原因は、「特別縁故者不存在確定」とし、(ウ)登記原因の日付は、被相続人の死亡の日から**13か月経過後の日**であることを要する(平3.4.12、民三第2、398号民事局長通達)」との先例に関連して、改正法施行後は、特別縁故者として相続財産の分与を申し立てた者に対する所有権移転の登記原因については民法958条の3の審判から2の審判と変更になり、特別縁故者不存在確定による所有権移転の登記原因の日付については、死亡の日から**13か月経過後の日**から**9ヶ月経過後の日**と変更になります。

また、相続財産法人への氏名変更の登記の申請人も相続財産管理人から相続財産清算人と変更となります。

### 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法による変更

平成30年11月15日に施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」により、「国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、**民法第25条第1項**の規定による命令又は同法**第952条第1項**の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。」こととされ（同法38条）、民法が定める財産管理人の選任請求権者（利害関係人・検察官）に国の行政機関の長又は地方公共団体の長が加えられることとされました。

### 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律による変更

令和1年11月22日施行された「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」により**表題部所有者不明土地**について、裁判所は、利害関係人の申立てにより、**特定不能土地等管理命令**をすることができることとされました（同法第19条以下参照）。

これは現行の不在者財産管理制度や相続財産管理制度が既存の特定の自然人の存在を前提としており、その利用が困難なこともあることから新たに認められた制度であり、申立権を有する利害関係人については、不在者財産管理制度や相続財産管理制度等における利害関係人よりも広く解し、所有者等特定不能土地を買収して開発を行おうとする者や、所有者等特定不能土地について時効取得を主張する者など

を含むものと解されています。

また、裁判所は、**特定社団等帰属土地**について、当該特定社団等帰属土地が帰属する法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る特定社団等帰属土地について、特定社団等帰属土地等管理者による**管理命令**をすることができることとされ、特定不能土地等管理命令に関する規定を準用しています（同法30条）。

なお、前記、不在者財産管理制度と相続財産管理制度が対象者の全ての財産を対象としているのに対し、特定不能土地等管理命令や特定社団等帰属土地等管理命令については、**管理財産が対象土地に限定**されている点が大きく異なります。

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律	
特定不能土地等管理命令	所有者等特定不能土地を対象として、特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分
特定社団等帰属土地等管理命令	特定社団等帰属土地が帰属する法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合において、特定社団等帰属土地等管理者による管理を命ずる処分

### 令和3年改正民法による所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の改正

その後、民法等の一部を改正する法律が令和3年4月21日に成立し、所有者不明土地等について、第三節が「不在者の財産及び相続財産の管理に関する

民法の特例」から「所有者不明土地の管理に関する民法の特例」と改題され、国の行政機関の長又は地方公共団体の長に、所有者不明土地等管理命令を裁判所に請求する権利が認められました（新所有者特措法第38条第2項）。

### 令和3年改正民法による新しい管理制度等の創設（未施行）

民法等の一部を改正する法律においては、所有者不明土地等について、利害関係人の請求により、裁判所が所有者不明土地等管理命令を発する**所有者不明土地管理命令**と**所有者不明建物管理命令**の制度が創設されました。その他、**管理不全土地管理命令**及び**管理不全建物管理命令**の制度が創設されましたが、これは所有者に代わる管理人を選任するという画期的なものであり、ゴミ屋敷問題や老朽化した危険家屋問題等の対応に期待されますが、管理人が保存、利用、改良行為を超える行為をするには裁判所の許可が必要とされ、当該不動産の処分には更に所有者の同意も必要とされている点がネックです。

また、共有関係について共有者の**所在等不明共有者の持分取得制度**や**所在等不明共有者の持分譲渡制度**の創設等民法の大幅な見直しがされましたが、これらの改正は2年後の施行を予定しています。

なお、この制度も現行の不在者財産管理制度や相続財産管理制度と違い、対象財産は**管理命令等の対象財産に限定**されています。

民法等の一部を改正する法律（未施行）	
所有者不明土地管理命令 (第264条の2～7)	所有者不明土地について、裁判所が、利害関係人の請求により当該土地を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分管理及び処分権は、管理人に専属するが、保存、利用、改良を目的とする行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可が必要とされている。
所有者不明建物管理命令 (第264条の8)	所有者不明建物等について、裁判所が、利害関係人の請求により当該建物およびその敷地を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分管理人の権限は土地管理人と同様。
管理不全土地管理命令 (第264条の9～13)	所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、裁判所が、利害関係人の請求により当該土地を対象として、管理不全土地管理人による管理を命ずる処分。
管理不全建物管理命令 (第264条の14)	所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、裁判所が、利害関係人の請求により当該建物およびその敷地を対象として、管理不全土地管理人による管理を命ずる処分。
所在等不明共有者の持分の取得 (第262条の2)	所在等不明共有者の持分を裁判により他の共有者が取得することができる制度で、請求をした共有者が二人以上あるときは、按分してそれぞれ取得する。ただし、遺産の場合は一定要件を満たす必要がある。
所在等不明共有者の持分の譲渡 (第262条の3)	所在等不明共有者の持分を裁判により所在等不明共有者の持分を特定の者に譲渡する制度で、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することが停止条件となる。ただし、遺産の場合は一定要件を満たす必要がある。

## 新任理事長の挨拶

### 石川幸太理事長（新宿地区）

皆様、こんにちは。いつも当協会の活動にご理解とご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。この度、理事長を拝命いたしました石川です。



先の総会において役員の変更が行われ、理事14名、監事2名での新たな船出となりました。公益社団法人としての使命・責任を果たせるよう、役員一同の力を結集し、当協会のより良い発展のために力を尽くして参る所存です。

公嘱協会は昭和61年に司法書士法第68条に基づいて設立され、当時大量に発生していた公共事業に伴う不動産の嘱託登記業務の迅速かつ円滑な処理を支えて参りました。その後、時代は昭和から平成、平成から令和へと変わり、現在は所有者不明土地問題、空き家問題の解決が日本社会の大きなテーマとなっております。

当協会は、平成30年度から「長期相続登記等未了土地解消作業」を受託し、この所有者不明土地問題解決の一端を担って参りました。「長期相続登記等未了土地解消作業」とは、相続登記が行われなまま、死亡後30年以上を経過した土地の所有権登記名義人の相続人調査を行う業務です。当該調査作業が完了した土地には、「長期相続登記等未了土地」という付記登記がなされると共に、法定相続人へ相続登記を促す通知がされることとなります。

ケースによっては、最終の相続人が150名ほどに及ぶものもあり、作業は長期間に渡ります。また、法定相続人の特定のために旧民法や応急措置法の知識を要するケースも少なくありません。まさに当協会が現在まで積み重ねてきた知識とノウハウを発揮できる業務であると言えます。

先日、私が個人業務として受任した土地売買登記の対象物件に前述の「長期相続登記等未了土地」の旨の付記登記が入っておりました。この付記登記をきっかけに相続登記が行われ、売買に至った案件を目の当たりにし、この作業の社会的な重要性を改め

て実感いたしました。まさに公益に資するものであり、この作業を受託することは当協会の使命であるとも考えております。また、この作業には大変多くの社員の方々にご協力をいただいております。この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

先般、民法・不動産登記法の改正法が成立しました。皆様ご承知のとおり、改正法施行後は相続登記が義務化されることとなります。相続登記の義務化は、改正法施行前に発生した相続にも適用があり、市民にとって大きな影響があるものです。公益社団法人として、当協会が行っている市民公開講座でこれらの情報を広く市民に伝えていくことも、当協会の大きな役割の一つであると考えております。

時代と共に公嘱協会に求められるニーズも変わってきていると感じております。しかし、公嘱協会の使命は今も変わりません。今後も「円滑な嘱託登記業務、権利調査業務等を通じて公共の利益に資する」という公嘱協会の社会的使命を果たせるよう、役員一同頑張って参ります。

また、当協会に入会いただいている司法書士の方におかれましては、是非とも当協会の活動に積極的に参加していただけますと幸いです。

今後とも皆様のご協力をいただけますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

## 新任理事の挨拶

### 鈴木 奈加子（八王子地区）

この度、理事に就任致しました鈴木奈加子と申します。ひと昔前、理事をさせていただいたので、新任と紹介されるとなんだか気恥ずかしい感じが致します。前回はお兄様、お姉様に囲まれておりましたが、今回は気が付くと自分がお姉様になっていました（笑）。



自分と当協会との出会いは、地区幹事の先生に声

をかけていただき、府中の狭あい道路の移転登記の担当をさせていただいたのが始まりで、その後、国分寺市北口再開発などにもかかわることが出来ました。法務局に行く用事がない司法書士になりたての自分が、定期的に管轄法務局に行き登記申請することが出来たのは、協会のおかげです。当協会の良いところは、再開発などの少し変わった登記等、幅広い知識が必要となる業務を、他の司法書士と共に考え、分担することが出来るというところだと思っています。そこで得た人間関係は、その後の司法書士人生に大きく役立っていると感じています。お世話になった（飲み連れて行ってくださった）先輩の中には既にお亡くなりになった先生もいらっしゃいますが、「先生、また理事になりましたよ」と心の中で報告しました。

ますます魅力ある協会になるよう微力ではございますが、自分にできる努力をしていきたいと思えます。どうぞよろしくお願い致します。

#### 佐藤 進（品川地区）

この度理事に就任いたしました、品川地区の佐藤進と申します。宜しくお願い申し上げます。品川地区で副幹事、幹事を経験させていただき、本年度より理事を仰せつかりました。地区社員の皆様、公嘱協会事務局、理事の皆様を支えられながら、公嘱業務を行なってまいりました。本誌をお借りして御礼申し上げます。



私が関わりました代表的な受託業務は、品川区の空き家対策事業に関する相続人調査業務です。令和1年度から本年度まで毎年受託し、来年度も受託予定です。本業務を受託することになったきっかけは、当職が地区幹事であった年に、社会問題化されていた空き家問題に関して、品川区住宅課共催で開催された「品川区空き家情報交換会」に出席したことでした。本情報交換会は、各士業（不動産鑑定士、土地家屋調査士、行政書士、建築士等）、東京法務局民事行政部の方等、空き家問題に関連する関係諸団体の地区代表者が主に出席され、各専門団体の取り組み状況について情報交換する場でした。相続人調査は、司法書士が相続登記を通じて常日頃から相続

人調査を行っている専門分野であるため、品川区住宅課に対してアピールできるよい機会となりました。その結果、公共団体からの受託業務としては、公嘱協会が良いと判断され、相続人調査業務をお引き受けすることとなりました。公嘱協会といえば、用地買収に伴う権利調査や土地収用にからむ登記業務をイメージされるかと思いますが、空き家対策事業に積極的に参画することは、司法書士にとって身近な相続業務に関連し、さらに役所、住民に対して貢献できるよい機会になったものと思います。

現在、公嘱協会では、長期相続登記等未了土地問題に取り組んでおります。地区社員の皆様の身近な市区町村でも相続登記未了を一因とする空き家問題に直面された方も多いのではないのでしょうか。今後益々相続に関連して司法書士の活躍が期待される時代に、私も微力ながら公嘱協会を通じて、通常の司法書士業務を超えた公益という面で皆様と一緒に達成感を味わえたらいいなという思いでございます。諸先輩方々が築き上げた歴史ある公嘱協会の一員として、先輩各位、社員の皆様のご助言ご指導のもと努力して参りますので何卒宜しくお願い申し上げます。

#### 桐ヶ谷 淳一（江戸川地区）

この度理事に就任しました、江戸川地区の桐ヶ谷淳一です。よろしくお願いいたします。まずは、私の公嘱託登記経歴をご説明します。



実は開業後、しばらくの間は当協会に関わっておりませんでした。ある時、司法書士会で同支部だった方から紹介を受け、当協会に入社することになりました。その直後に大きい公嘱案件に関わることとなり、なぜか説明会の担当も仰せつかりました。紆余曲折ありましたが、なんとか成果を出すことができました。その後は地区の長期相続登記等未了土地問題への取り組みを担当させていただきました。

平成27年2月に商業登記規則等の改正の際には、地区幹事・副幹事の皆様の前で改正のお話をさせていただきました（一部はつきりしていないところもあり見切り発車の研修となった感はありますが…）。



る老舗焼肉店です。初代も2代目も女性店主！ここ一番の上等肉は店主さんが自らテーブルを走り回って焼いてくれるのが特徴です。店内はシックな雰囲気、あんまりはしゃぎ過ぎてはイケナイ空気感。美味しいお肉を心ゆくまで楽しんで欲しいという気合いが感じられます。まずは名物「牛タン味噌漬け」から。うん美味い。日本酒が猛烈に欲しくなるやつ。メニューを見ながら牛タンをほおぼっていたら、珍しいメニューがあったので追加注文。「ミノの天ぷら」！店主曰く「ここでしか出してないわよ」とのこと。本当ですか（笑）？他の店で目撃した方は編集部に情報提供をお願いします。とっても珍味で面白かったです。ソーシャルディスタンスに留意しながらも、店主の苦労話を聞きながらの食事に少しずつ興が乗ってきます。そしていよいよ…焼き物タイム。どうせだったらこの店で一番良い肉を食べたい！だって取材だし（自腹だけだな）！と我々が注文したのは「特選カルビ（3600円）」。店主も張り切って「網を変えな！」と店員さんに指示します。そこで我々は驚くべきモノを目にしたのです。

女性店主は、1枚700円はするであろう高級牛肉を、全部一気に網の上に乗せ、次々と肉をひっくり返していくのです。わずか数秒焼かれては裏面になるお肉たち。我々は驚愕しました。「え、焼肉って一回しかひっくり返さないで食べるのが美味しいんじゃない



10回ほどひっくり返された特選カルビ

…」すると店主は自信満々に答えました。「それ迷信！本当はこっちの方が美味しいわよ、食べてごらん？テレビでも実証されてるんだから。」…本当ですか（笑）？せっかくの高級肉なのに、と思いつつも口に入れてみると。激ウマじゃないですか！

「これは・・・低温調理？」そう、最近流行している肉調理方法で、高温で一気に焼き上げるのではなく、じっくりと時間をかけて肉を柔らかく焼いていくモノです。焼肉屋でこの焼き方してる人を初めて見ました。でも確かに美味しい。うまみ成分が一切逃げないため、プリプリ触感の中に堪え切れない程のうまみを感じられます。編集部一同、脱帽モノの

味わいでした。いつもの如く、感激のあまり「お代わり」を注文します。更にわずかに残った特選カルビを賭けた大人のじゃんけん大会を開催しようとしたところ、この日特別ゲストとしてご参加して下さった東京公嘱石川理事長と高野理事が「いいよ、君たちで食べなさいよ…」と辞退されました。ああ、なんて素敵な役員なんでしょう。大人って凄い…。満面の笑みで特選カルビをがつつく編集部員たちを、お二人はニコニコ見守ってくれたのでした。私達もいつかあんな大人になりたいものです。

ネギ塩ロースも素晴らしい味わい。大量の青ネギを肉で巻きながら焼いていくんですが、このロースも特選ロースクラスのものを使っているそうで、それはそれは美味しいのです。温かい高級ローストビーフに包まれたネギの触感がたまりません。これも「お代わり」して、理事長と理事の目をじっと見つめる我々。店主の目線が若干痛いような気もしましたが、気にしてはいられません。美味肉を食べられる悦びに勝るものはないのですから…。



ピンク色のお肉でネギを包む

というわけで、店主さんともすっかり意気投合し、肉で満腹になった編集部員は22時前にお店を後にしたのでした。

コロナ禍の影響が抜けきらない現在、まだ龍月園の客足も戻ってはいません。今ならば、2代目店主の見事な「低温調理焼肉」を心行くまで堪能できるチャンスです！

皆様、司法書士会への御用事のついでに一度足を運ばれてみてはいかがでしょうか…。

（文 杉並地区 伊坂重郎）

『龍月園』

〒160-0004 東京都新宿区四谷1丁目20-4  
玉川ビル1F

TEL 03-3357-1088

## 新入社員紹介

### 渋谷地区 福島亜矢さん



- 出身地は？  
山形県山形市
- 趣味は？  
ポルドーワインの飲み比べ（シニアソムリエ資格を持っています。）

- 好きな食べ物は？また、その理由は？  
焼肉、ラーメン、寿司、、最高!!  
何度食べても飽きないのはこの3つだけです。
- 入社前の公嘱のイメージ、入社後の公嘱のイメージ  
入社前はお堅いイメージがありましたが、実際は皆さん気さくで、楽しそうだなと思いました。これからどんな出会いがあるのかとワクワクしています。
- 人生でうまくやったなあ~と思う事  
男女の双子を授かったことです。山形県民からは上手だねえ~とよく言われました（笑）  
一回の出産で男女が生まれたので、効率が良いという意味で上手、、なんだそうです。
- その他、自由に自己紹介ください  
まだまだ未熟者ではありますが、お役に立てることがあれば精一杯頑張ります！  
どうぞよろしくお願いたします。

### 城北地区 星野史也さん



- 出身地は？  
江東区豊洲
- 趣味は？  
格闘技観戦。K-1、RIZINが好きです。少し前になってしまいましたが、PRIDEのエメリヤーエンコ・ヒョードル選手を応援していました。

- 自分を動物に例えたとしたら？また、その理由は？  
いのしし 理由は、思い立ったら猪突猛進するからです。
- プライベートと仕事の両立の秘訣はありますか？  
プライベートと仕事のオンオフを強引に切り替えるようにするため、とりあえず、仕事のない日はお酒を飲みます。すると、仕事のことを一切忘れます。
- 入社前の公嘱のイメージ、入社後の公嘱のイメージ  
入社前は特にイメージがなかったですが、入社後は仕事を割り振ってもらったりして、温かい感じです。
- その他、自由に自己紹介ください  
生まれも育ちも葛飾柴又ではありませんが、事務所は葛飾柴又にあります。どうぞ、宜しくお願申し上げます。

## 編集後記

電車が混み始めましたね。コロナ仕様でガラ空きの車内風景を見慣れていたため、筆者は電車がちょっと混雑しているだけでゲンナリするメンタルになってしまい毎朝大変です。飲食店をやっている私の弟も、お店を閉めっぱなしにしてジーンとしている生活が恋しいと言っておりました。次号の準備の為の会議が開催される頃には、活気のある日本になっているのでしょうか。もう一度気合いを入れ直して、業務に向き合わなければいけませんね！今号につきましては、相変わらず何もしないで周りの方に助けていただくのみでした。またよろしくお願いたします。

(編集長 杉並地区 伊坂重郎)