



2022年 第137号 (令和4年7月発行)

◆ Contents

研 修 報 告	1
研 修 予 告	3
本協会取扱事件納品状況一覧	
登 記 バ カ ー 代	4
法 務 局 周 辺 探 訪	6
地 区 幹 事 社 員 紹 介	8
編 集 後 記	8



研 修 報 告

令和3年度第2回研修会開催報告

- ①相続登記の義務化
- ②相続人である旨の申出による付記登記
- ③遺贈による所有権移転登記手続きの簡略化
- ④権利能力を有しないこととなったと認められる
場合の所有権登記名義人について符号の表示
- ⑤氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け
- ⑥職権による氏名等の変更の登記
- ⑦登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記
の抹消手続の簡略化
- ⑧解散した法人の担保権に関する登記の抹消手続
の簡略化
- ⑨所有不動産記録証明制度の創設
- ⑩外国に住所を有する登記名義人の所在を把握する
ための方策

当協会は、毎年度2回程度の研修会を開催しています。令和3年度の1回目は、昨年（令和3年）の11月に弁護士の荒井達也先生をお招きして「令和3年民法・不動産登記法改正による司法書士実務への

影響」をzoomウェビナー形式で開催し、好評を得ることができました。手応えを感じた企画部は、第1回終了直後、荒井先生に第2回の開催もお願いしました。荒井先生にはご快諾いただくとともに、打合せの中で、次回は対談形式も面白いのではないかと案が浮上しました。それを受け、企画部は人選に入ったのですが、研修テーマに沿って荒井先生と対談可能な人材が斯界に存在するのか、また、人選だけでなく人数についても荒井先生と1対1なのか、複数で意見を交換するのか、そして何よりも、予算は間に合うのか（ここが切実！）企画部内で少々悩みました。その結果、人数は複数、人選は、人に教えることのプロであるLECの海野禎子先生、全国公共嘱託登記司法書士協会協議会名誉会長の山田猛司先生が候補に上がりました。これがもし実現すれば、著名なお三方による対談&第1回に引き続きzoomのチャット機能を使用してのLIVE方式という、過去に類を見ない研修会になることは必至です。企画部は緊張しながらお二方にコンタクトを取り、企画趣旨をお伝えしたところ、お二方ともご快諾くださいますと、令和4年2月22日、第2回研修会「令和3年民法・不動産登記法改正フォーラム～対談形式研修」を実現させることができました。

さて、研修会の内容に入る前に、今回の改正の内容について簡単に確認しておきたいと思います。まず、今回の改正がもたらす司法書士実務への影響の

度合いは、端的に申し上げまして「大」…いや、「絶大」と言っても過言ではないでしょう。前掲の箇条書きをご覧ください。…実はここに挙げたのは不動産登記法の改正だけで、他にも民法の改正や相続土地国庫帰属法の創設があります。改正につきものの経過措置も頭に入れる必要があるでしょう。皆さんはどうですか？全部説明できますか？明日、お客様に質問されるかもしれませんね！

今回の改正の重要さ、ひいては研修会の重要さをご確認いただいたところで、当日の模様をお伝えします。研修会当日は、約100名の方にご参加いただきました。Zoomウェビナーを使用し、パネリストのお三方とコーディネーター役の企画部理事高野の合計4名が画面に映ります。参加者は、その画面を見ながら、質問があればチャット機能を使用していつでも直接質問を投げることができます。進行方法はかなり悩みましたが、次のような方式で行いました。①まず、パートごとに決められた担当者が解説し、私見を述べたり他のパネリストに意見を求めたりする②同時に、担当ではないパネリストが担当者に質問や意見の交換を求める③担当者がチャットにあがった質問に回答する。具体的に言いますと、トッパッターとして海野先生が相続登記の義務化について解説をされまして、一通り解説をしたところで荒井先生に意見を求め、荒井先生から意見が出されたところで山田先生からも意見が出る、その間にチャットにあがった質問に答えていく、というような具合です。

内容の重要さも相まってか、質問は、参加者の皆さんから事前にいくつか出されていました。例えば、「法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割が成立した場合における登記の簡略化（更正登記で単独申請）について詳細が知りたいです。」というようなものです。企画部は、チャットにそれを貼り付けていくことで、先生方にご回答をいただいたり私見を述べてもらうなどしたりしました。（なお、当該質問については、荒井先生のご著書『Q&A令和

3年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』日本加除出版p242以下、東京司法書士会民法改正対策委員会編『Q&Aでマスターする民法・不動産登記法改正と司法書士実務』日本加除出版p282以下に記載があります。）

企画部は、令和3年度の2回の研修を通して次の点を重視していました。それは「参加者からチャットで質問が出るか否か」です。いつからか、テレビにおいて視聴者参加型番組と呼ばれるものが登場し、ネットの世界ではLIVE配信というものが存在しています。そこではリアルタイムでの投票やコメントが行き来し、コンテンツを盛り上げます。我々の研修会とそのようなコンテンツを同列に述べることは異論があるかもしれませんが、世の中のIT化の流れのなか、パソコン機能・ネット機能を有効に活用し、有益なものを創り上げていくことへの挑戦を恐れていては斯界の発展は望むべくもないと考えます。うれしいことに、第1回終了後には「チャットを覚えるから、またやってほしい。」というようなご意見もいただきました。そのようななか、第2回では、参加された先生からチャットでご質問をいただくことができました。パネリストも参加者も全員その場で初めて見る質問です。何が飛び出すかわからない、台本のない真剣勝負です。もちろん、誹謗中傷のような書き込みをされてしまえば研修会が台無しです。しかし、そこは、参加者全員がプロですから心配無用でしょう。今回、参加された先生から鋭い質問が出され、それを受けた山田先生が回答される様子は、今回の研修の特徴をよく表している場面だったと思います。

最後に、反省点を一つ。途中、音声途切れてしまう場面がありました。ご参加いただいた皆様にはご迷惑をおかけしましたこと、お詫び申し上げます。次回以降の研修に活かしていきたいと思っています。

（企画部 高野守道）



次回研修予告

現在、企画部では、本年9月の開催を目途に、研修を企画しています。テーマとしては、引き続き「民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法の制定」を考えています。

前回の継続シリーズとするか、法務局から講師をお招きし、法務局側から見た今回の改正ポイントの掘り下げを行うか検討しています。いずれになったとしても、社員の皆様には受講必須の研修と言えるのではないのでしょうか。企画部一同、全力を挙げて準備中です。乞うご期待!!

企画部では、社員の皆様から、今後の研修で取り上げてもらいたいテーマや、希望する研修方式、希望する講師のお名前など、研修に関するご意見を募集しています。どのようなことでも結構です。企画部高野までご意見をお寄せください。よろしくお願いいたします。

宛先メールアドレス

: takano@kawanohotori-office.com



本協会取扱い事件納品状況一覧(令和3年度)

発注機関名	受託の概要	件数
東京都住宅供給公社	賃借権登記の抹消	7
	分譲住宅の所有権移転登記及び抵当権抹消	
東京都第一建設事務所	用地取得業務支援委託（放射第21号線（虎ノ門））	一式
東京都第二建設事務所	関係権利者等調査業務委託	一式
東京都第五建設事務所	令和3年度相続人調査等業務委託	一式
東京都八丈支庁	令和3年度用地買収に伴う関係権利者等調査業務委託 その2	一式
東京都北多摩北部建設事務所	権利関係調査委託（国分寺都市計画道路事業3・4・11号府中国分寺線）	一式
港区	道路事業用地取得に係る嘱託登記業務委託	2
品川区	空き家相続人調査委託	一式
渋谷区	公共嘱託登記業務委託（権利登記）	4
新宿区	新宿区空家等に係る所有者等調査業務委託	一式
板橋区	板橋区空家等に係る所有者等調査業務委託	一式
練馬区	権利関係公共嘱託登記事務委託	一式
江戸川区	法定相続人調査委託	一式
府中市	狹隘道路拡幅整備に伴う所有権移転登記業務	82
	狹隘道路拡幅整備に伴う所有権移転登記並びに抵当権抹消登記業務	
	法定外公共物の権利保全のための所有権保存登記業務	
調布市	令和3年度狭あい道路嘱託登記等業務委託	88
武蔵野市	道路用地権利関係調査委託	一式
東村山市	空き家権利関係等調査業務委託	一式
御蔵島村	所有権移転登記業務	22
公立大学法人	所有権保存登記等業務委託	2
東京法務局	令和3年度 長期相続登記等未了土地解消作業	一式
合計		207



登記バカ一代

大都市東京。とはいえそんなに人の多くない、ビジネス街でもなく住宅街とも言えない、小さな古着屋や音楽を愛する人間の集まる雑多な町の一角に、その男の事務所はポツンと構えられていた。彼は司法書士、法務基太郎（ほうむ きたろう）。彼の夢は、この町に集まる者たちと同じように大きく、そして大の大人が口にするのはちょっぴり気恥ずかしいような。

「世界最強の司法書士事務所を作る」

そんな男だった。——世界最強ってなんだ、一体何をを目指しているんだ？同期の司法書士連中には懇親会で酒を飲む度に、幾度となく笑われたが、彼はそんなことを気にも留めない。同期の仲間たちが浮かべる皮肉な笑顔の、その何倍も大きな笑顔で、基太郎はこう言うのだ。

「日本中の子供たちが、将来の夢は何だと聞かれた時、こう答えて欲しいんだ。司法書士になりたいんですって」

基太郎の言うことを荒唐無稽と見下す人間もいれば、面白い奴だ、また飲もうと肩を叩く人間もいた。そう、彼は「登記バカ」なのだ……。

彼に補助者経験があったわけではない。登記業務を深く知りもせず、新人研修を終え即独立し、自身の事務所を立ち上げた基太郎は、それはそれは沢山の、人には言えない失敗を犯した。その中には、司法書士業務経験を有する者が聞けば肌が粟立つような、そら恐ろしいものもある。事実、基太郎は一時、事務所運営を維持すること叶わず、ダンボールで作成した部屋とも言えぬ部屋を知人の司法書士事務所の中におったて、その中で業務に励んだことすらあった。

「何故そこまでして一人で事務所を続けるんだ。いいじゃないか、他の司法書士に雇われて、業務を一から教えてもらってからだって……」

至極真つ当この上ない意見。それでも彼は精一杯の作り笑顔を作って答える。

「司法書士は、試験に受かったらすぐ、翌日からでも大儲けできる仕事だって証明したいんですよ。そうでなくっちゃあ、夢がないじゃあないですか」

ダンボールの上にあぐらをかきながら、ちょっと照れ臭そうな顔をして基太郎は鼻をかく。そう、何度も言うが彼は「登記バカ」だった。

基太郎は、司法書士試験に合格し、新人研修を受講し終わったその日の内に、東京司法書士会に入会申請。司法書士会連合会の登録通知が到着するまでの時間を使い、自宅の一部を事務所に改造するDIYに励んでいた。一秒でも早く、同期に先んじて業務を開始してやろうという、貪欲な基太郎らしい工事。彼は釘を3本口の端っこに咥えながら言った。

「最初の事務所ってやつはさ。手作り感が少しあった方が、いつかガッポリ儲けて綺麗な事務所に引越したときに感動するだろ？」

額に大粒の汗を浮かべながら工程を進めるその手は水に流れる魚のように。手先の器用な彼の得意技であった。

室内の工事が完成し、外壁に新人のものとは思えぬ程の立派過ぎる金色の看板を設置しようとした時に、事務所の電話がジリリリと鳴る。基太郎拘りの黒電話である。

「はい、基太郎事務所」

「基太郎くん？ウチの会社が仲介する売買契約、お客さんが司法書士誰でも構わないって言うからキミに頼もうと思うんだけど、来月の23日午前10時、空いてる？」

「空いてますよ、そんな先の予定埋まってるわけないじゃないですか。今日、申請が通って会員番号教えてもらって、事務所作ってた所ですよ」

「ハハハ、良かった。キミの事だからもう人気司法書士になって、予定埋まっちゃってるんじゃないかと思って。何しろなんだっけ、世界・・・」

「最強の司法書士事務所です」

「うんうん。意味は全然分らないんだけど僕はそのスローガンに感銘を受けてね。キミが成長するお手伝いができたら・・・なんて思って、お客さんにも頼んでみたんだよ～」

「感謝の言葉もないです、ご期待に沿えるようがんばります！」

「頼むよオ、一応買主さんは法人さんだからさ！結構不動産売買にも慣れてると思うけど、キッチリやってね」

「分かりました。世界最強の第一歩を踏み出させていただきます。ありがとうございます」

初の決済案件受任は、自宅兼事務所の賃貸契約を仲介してくれた不動産業者からの紹介だった。幸先の良すぎる展開。基太郎は初報酬で何を購入するべきか、A3プリンターかはたまたスキャナー？QRコードリーダー？など思いを巡らし、こみ上げる喜びと独立の充実感を噛み締めるのであった。出逢ったばかりの人間に夢を語ってみるのも、悪くない。

今回の案件は、「抹消、移転、設定」の所謂三連件。司法書士不動産業務の花形なのだと、研修で講師が言っていたアレだ。

すぐさま抹消銀行の担当者に連絡し、抹消書類受け取りの打ち合わせ。決済当日、売主からのローン完済確認ができれば、委任状なしでも書類を渡すと約束してくれた。

次に、設定銀行の担当者に連絡。設定書類受け取りの打ち合わせ。決済は設定銀行で行われるとのこと。前もって設定書類の内容を確認したいと伝えると、決済日の1週間前に銀行に出向けば原本を手渡ししてくれるらしい。

「案外、簡単じゃないか。研修でやった決済ゼミのとおりだな・・・」

基太郎は一安心し、そうだ名刺を作っておかないと決済当日皆が不審に思うだろう、と気付き、急いでネット注文するのであった。

——初決済前日。基太郎は新人研修で知り合っ

た同期の司法書士仲間から電話を受けた。

「おう、俺は既に初決済の仕事が舞い込んだよ」

「すごいじゃないか。おめでとう。準備は万端なのかい？」

「もちろん。抹消銀行の担当者とも設定銀行の担当者ともバッチリ連絡取り合ってるし、設定書類は手元にある。あとは売主買主の本人確認や登記原因証明情報、委任状への押印くらいだ。これは当日やればいいからな。今やれることはやり終えたよ。」

「売主も買主も個人？」

「いや、買主は法人だって言ってた。登記情報提供サービスで実在確認したし、株式会社だったから代表取締役が誰だかも調べておいた。完璧だろ」

「代表取締役が決済に来るか確認した？」

「・・・いや？なんで？普通来るだろう」

「普通来るだろうって、来ない場合の方が多いよ。社員の人が書類持ってくるんだよ」

「んん？あっそう、まあそれでも委任状に押すのは会社実印だしな。業務権限委託書を用意しておけば問題ないよな」

「会社実印を持って決済に来るとは限らないでしょうよ、ちょっと大きめの会社だったら会社実印押すのにも金庫から出したり、稟議通したり大変なんだよ」

「ちょっと待て、結構大きめの会社だと思ったな」

「ええ？買主に今すぐ電話して確認した方がいいよ。会社実印持って来られますか？て」

「わかった、すぐ聞いてみる。ありがとうな、教えてくれて」

基太郎は同期との電話を切ると、すぐに黒電話のダイヤルをジーコ、ジーコと回す。大丈夫、大丈夫。と思いながらも、わずかに基太郎の額には汗が光っている。

——結果は、凶。

買主の代表取締役が会社実印と共に決済現場に現れるという淡い夢は儚く消えた。決済に来るのは担当社員のA。会社実印の持ち出しは不可であった。

基太郎は取り乱しながらも、明日の決済には会社実印の押印された書類が何点か必要になること、今すぐメールでそれを送信すること、それに会社実印を押印して明日持ってきてもらいたいことを伝えた。

担当社員は困惑気味に了承したが、なぜもっと早

く伝えてくれなかったのか？と当然の疑問を口にした。仲介業者の面子を潰すわけにはいかず、初心者で知らなかったんです、とは言えない。しどろもどろになって基太郎は謝罪する。結局、会社実印のある本社ビルから、バイクQ便を利用して書類を届けてもらふことになり、事態は収拾したのであった。

「気まずい……。まあクヨクヨしても始まらない、決済当日は元気にいこう」

決済はつつがなく進行し、登記申請も無事に完了。登記識別情報通知を買主会社へ届けて、受領書に印鑑をもらう。基太郎は仕事を全て片付けた安堵感に浸り、お気に入りの煙草をくゆらせる。

「最強の司法書士事務所への道は、険しいのう……」

ジリジリ。黒電話が鳴った。

「はい、基太郎事務所」

「基太郎くん？この前お願いした決済の登記、どうなってるの？」

「ああ、全部終わってお届けも済みますよ」

「……済みますよじゃないよ、登記が終わったらウチにもひと連絡してよ！なんの報告もなしか！」

「うわ、すみません。買主さんと売主さんに報告して安心しました」

「そういう不真面目な態度だったら次からお客さん紹介できないかもしれんぞ！じゃあな」

「く……」

電話は唐突に切れた。通話終了音がツーと鳴る黒い電話口を見ながら、基太郎は煙草をもみ消したのだった。

こうして登記バカ、基太郎の初決済は終わった。法人当事者の際の事前連絡、仲介業者への事後連絡の重要性を痛感し、基太郎は司法書士の階段を一つ登ったのである。

(杉並地区 伊坂重郎)



法務局周辺探訪

皆様こんにちは、東京公共嘱託登記司法書士協会広報委員会の委員長を務めております杉並地区の新井です。今回の法務局周辺探訪記は、久しぶりに委員長自らが担当させていただきます！

さて、このコーナーも回を重ねるにつれ、ネタも無限にあるわけではなく、どこの法務局か？どんな店にするか？毎度、委員会みんなで悩んでおります。

そんな中、ない知恵を絞りに絞って今回取材に行ってみいましたのが、住みたい街ランキング常に上位のJR中央線、吉祥寺駅から徒歩5分、「酒楽処 吉っ子」さんです。

「おい！法務局周辺探訪記じゃないのか？吉祥寺に法務局なんかないだろ！」そんな声が私には、よく聞こえてきます。大丈夫です！安心して下さい！吉祥寺には、登記事項証明書だけが取得できる法務局の出先機関、その名も「東京法務局武蔵野証明センター」なるものがあるのです！これで法務局周辺はクリアしました。

さて、吉祥寺にターゲットを絞ったところで、ではどの店にしようか？ラーメン？焼肉？振り返ると、専門店が多かったな、と思うそんな中、「案外、居酒屋ってなかったか？」ってことで、コロナも落ち着いてきた状況に伴い、吉祥寺の居酒屋に照準を合わせた次第であります。

ここ「吉っ子」さん、若い店主が頑張ってます。とにかく料理が旨い。基本的には和食です。刺身、煮物、揚げ物等、いわゆる居酒屋メニュー。こういった料理が50を過ぎたオジさんの胃袋には非常に優しくてありがたい。

さて、我々、広報委員7名が揃い、店に入店。まずはビール他、思い思いのドリンクで日頃の労をね

ぎらい乾杯！さて、つまみは何にするか、

まずは、刺身の盛り合わせ。ここの刺身は鮮度も良く、その日の店主おすすめの魚を任意に盛り付けてくれます。



本日は、マグロ、カツオ、サバ炙り、真鯛、水ダコの5種盛り。中でも今が旬

の初カツオ、秋に食す戻りカツオと違い、油が少なめでサッパリしていて、赤みの旨味がじゅわっと口に広がる美味さが何とも言えず、薬味生姜のアクセントがこれまた酒を進めます。そして、どの刺身も角が立ってます。これ鮮度のいい魚を、切れ味抜群の包丁でスパッと捌くことによる産物。素材の良さと店主の腕のアンサンブルですね。

次は、これ！今が旬の筍の天ぷら。



天つゆではなく塩でいただきます。なんだろこの歯ごたえ。サク？フワ？うまく揚がった筍に衣の香りが相まって、口の中で故郷が広がります。

その他、諸々注文しましたが、紙面の都合上省かざるを得ないのが心苦しいところです。酒も進み、和気あいあいとした時間が流れる中、いよいよ本日のメインディッシュの登場です。

なんせ和食居酒屋ですから、メインはすき焼きか？結局、鍋なんじゃない？と思った読者の皆さん！ごめんなさい！実は、メインはハンバーグです！

実は、ここのハンバーグがとてつもなく美味いんです。メニュー名は「雷ハンバーグ」。名前の由来は、鉄板の上に乗って出てくるんですけど、出される時には、まだアツアツで、「バリバリ」言いながら出

てきます。この「バリバリ」の音が雷を連想するというので名づけられたそうです。

このハンバーグ、繋ぎの小麦粉等を一切使用して



とのこと。なので、かなりのレアな状態で出てきます。後は鉄板の上で、皆さまお好みの焼き加減でお召し上がりくださ

い。とのこと。ソースは、おろしポン酢。これが酒にまた合う。

皆、思い思いの焼き加減で食します。私は勿論レアで！さっぱりとしたおろしポン酢で食します。肉本来のジューシーな旨味が口の中に広がります。もう一口、もう一口、箸が止まらない、酒も止まらない。色々な店でハンバーグを食べましたが、ここのが一番美味い。2テーブルに分かれて座ってましたが、私のテーブルは、これ、おかわりしました。

6時半に始まった取材も、気が付けば10時を過ぎていました。

まだまだコロナも収まりませんが、やっぱり皆で同じ美味しいもの突つきながら飲むのがいいなあ～。

そんなことを改めて感じさせてくれる取材（飲み会？）でした。そんな夜でした。

本稿を読んでくれたあなた！是非一度足を運んで、気心知れた仲間と絶品ハンバーグで一杯やってください。明日への活力になるんじゃないかな。

今日もごちそうさまでした！

（杉並地区 新井基）

『酒楽処 吉っ子』

東京都武蔵野市吉祥寺本町1丁目25-3

丸ビル1F

TEL 0422-23-1325

地区幹事社員紹介

杉並地区 江部 洋一さん



昨年度から杉並地区幹事を仰せつかっている江部洋一と申します。

生命保険会社に37年間勤務した後、平成30年の試験に合格して、令和元年に個人事務所を開業しました。

当協会には開業とほぼ同時に入社しました。まだ顧客もいない時期でしたので、何がしか仕事に繋がればよいなという動機でした。

入社しての感想は研修が充実しているな、ということです。受験生時代の知識は日々減少してゆきますので、月1回のペースで開催される権利登記実務研修会はとても役に立っています。また、コロナ対策のため迅速にZoomを活用したWEB研修に移行していただきましたが、受講する側としては大変利便性が高くありがたいです。研修担当の方や事務局の皆さんは設営等大変かと思います。感謝申し上げます。

長期相続登記等未了土地解消作業にも参加し、古い戸籍を読む良い練習になりました。

今年は担当地区での営業活動で、ぜひお仕事をGetしたいと思っています。

多摩地区 鎌田 紀子さん



多摩地区幹事をつとめております、鎌田紀子と申します。

地区幹事として現在1期2年目となりました。

多摩地区は、日野市、稲城市、多摩市の社員6名からなっています。

お近くの府中地区、調布地区のような、地区独自の案件が残念ながら多摩地区にはありません。

私の地区幹事としての目標は、多摩地区独自の継続的な案件獲得と、それを次代に繋げることです。

そこで、多摩地区担当理事と、地区内の各自治体関係部署にご挨拶回りなどをしておりますが、そもそも当協会をご存じ頂いていないと感じることが多いため、まずは当協会の役どころを、地道にお伝えすることを小目標にしています。

現下、懇親会等がないため、執行部、他地区の地区幹事・副幹事はじめ社員の皆様と接する機会がなく、なんとも寂しさを感じます。何かの折にはご遠慮無くお声掛けください。

編集後記

本号より、コンテンツが刷新されました。皆様のお手元に必ず届くハロハロガーデンを、少しでも目に留めていただけるように！理事、幹事の皆様の業務開発の様子なども、順次ご紹介していければと思っています。という事で、新人司法書士の皆さん、公嘱協会へのご参加をお待ちしております！

(編集長 杉並地区 伊坂重郎)