



2022年 第138号 (令和4年12月発行)

◆ Contents

研 修 報 告	1
長期相続登記等未了土地解消作業の紹介	3
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4年度第2回研修会開催報告

「令和3年民法・不動産登記法改正のポイント」と題して、東京法務局不動産登記部門統括登記官の吉川伸幸先生によりweb研修が行われました。

講義内容は、レジュメである法務省民事局作成の「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」に基づいて行われました。この資料は令和3年9月版の同年12月改訂版ですが、研修実施時点の最新版となっています。

吉川先生が講義の最後にお話しされていましたが、現在、法務省民事局において今回の改正に関する通達の作成を準備しているところで、当該レジュメ以上の資料は入手できないため、詳細な質問についてはお答えできないとの事でした。

責任ある立場の方からすればそのようにお話しするしかないと思われますが、所有不動産記録証明制

度の管轄登記所については、一部の法務局に集約するか、または全国の登記所で取り扱うことができるようにするかどうかについて意見が拮抗しているという新しい情報の提供もありました。

また、所有不動産記録証明制度については、不動産登記の名寄せであるとの説明がありました。もと、似たような制度として民事執行法第205条による第三者からの情報取得手続における不動産情報の名寄せがあります。すなわち、執行裁判所は、一定の要件に該当する場合には法務省令で定める登記所に対し、債務者が所有権の登記名義人である土地又は建物その他これらに準ずるものとして法務省令で定めるものに対する強制執行又は担保権の実行の申立てをするのに必要となる事項として最高裁判所規則で定めるものについて情報の提供をすべき旨を命じなければならないとされ、法務省令で「東京法務局」が指定されているのです。私のような責任のない立場の人間からすると「民事執行法上の第三者からの財産開示請求においては、東京法務局が唯一

の登記所として指定されており、名寄せ機能として先行運用しているので、おそらく所有不動産記録証明制度についても同様になるのではないのでしょうか」と推測で発信してしまうところですが、やはり法務局の責任ある立場の方は決まっていらない事については発言しないのだなと感心いたしました。

さらに、本講義によって私が勘違いしていた部分を発見することもでき、非常にありがたく感謝しております。勘違いの部分は、DV被害者の登記について、登記は本来の住所で記載し、証明書は別住所を記載するという点です。私はDV被害者に関する通達を一步前進させて前住所以外の別の住所も認められたのだと勘違いしていましたが、登記されている住所をそのまま証明するのではなく、登記事項証明書の請求があった場合には別の住所を記載した証明書を交付するという事が分かりました。

ということかということ、改正不動産登記法119条第6項では「登記官は、第一項及び第二項の規定にかかわらず、登記記録に記録されている者（自然人であるものに限る。）の住所が明らかにされることにより、人の生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがある場合又はこれに準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがあるものとして法務省令で定める場合において、その者からの申出があったときは、法務省令で定めるところにより、第一項及び第二項に規定する各書面に当該住所に代わるものとして法務省令で定める事項を記載しなければなら

い。」と規定しているので、証明書発行の際に登記記録に記録されている住所ではない住所を証明書として発行するということになります。条文は正確に読み込まなければならないと反省した点です。

そうすると、次に登記をする際に実際の登記記録上の住所と登記事項証明書の住所とが違うことになるが本人確認をする際に迷わないか、というような疑問が生じます。そこで、改正法の間接試案の補足説明を確認すると、その辺のことも検討するというようなことが書いてありました。以前間接試案は全部読んでいたはずなのに、やはり人の記憶というのは曖昧なものです。

私の推測と勘違いしていた点をご報告させていただきましたが、それらの認識を正すことのできる大変有意義な研修であったことをご報告いたします。

（調布地区 山田猛司）

※研修は令和4年10月6日に実施されました。

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。よろしくお願いします。

宛先メールアドレス

takano@kawanohotori-office.com



長期相続登記等未了土地解消作業の紹介

●長期相続登記等未了土地解消作業とは

現在、公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会（以下「公嘱協会」といいます。）では、長期相続登記等未了土地解消作業を行っております。これは、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基づいて、登記官が、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記がされていない土地について亡くなった方の法定相続人等を探索する作業です。実際の作業は、入札によって落札した者が行っています。公嘱協会では、これまで、平成30年、平成31年、令和3年、令和4年の各年度の作業を落札し、希望する社員が作業を担当してきました。

担当する社員は、割り当てられた案件の戸籍等を収集し相続関係を明らかにし、その結果を法務局に納品します。登記官は、その法定相続人の中から任意の1名の方に対して、相続登記の促進を目的とした通知書を送付していますので、この記事をご覧になっている先生方の事務所に、「法務局から長期間相続登記等がされていないことの通知が来たがどうすればいいのか」という相談がある（あった）かもしれませんね。

ところで、土地の所有者が不明になるとどのような問題が生じるのでしょうか。司法書士である我々は即座に「処分できない」「相続登記が大変」というようなことが頭に浮かびますが、一般の方にとっ

ては相続登記をしなくても日常生活に支障があるわけではなく、放置をすることに抵抗はないかもしれません。確かに、日々の生活に問題は発生しないでしょう。

しかし、2011年3月の東日本大震災により被災した地域で、その復興過程における住宅の高台移転や土地の区画整理のための用地取得の際、取得を希望する土地の所有者がわからず、復興の遅れが生じる等の問題が生じました。所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用の支障にもなっています。これらの土地は、日本全国に存在し、その面積を合計すると、九州の面積を上回ると言われています。これらの解消に向けた作業に取り組むことも公嘱協会の存在意義のひとつであると考えます。

●公嘱協会が担っている作業

では、我々が何件くらい調査をしているのかというと、令和4年度は200件を調査しています。この200件を社員に割り振り、各社員が自治体に対し戸籍を請求し、調査を進めます。ときには、明治民法を片手に古い戸籍とにらめっこをして考えます。遺産相続、庶子、入夫婚姻など、日々の業務ではなかなか出会わない言葉にも接します。

作業の進め方は、法務局の要望と社員の皆さんの作業効率を考え、試行錯誤の連続です。納品物に対する法務局の基準は極めて高く、つい先日まで、令和3年度（去年度）の調査について、担当理事による補正対応が継続していました。戸籍の取得不足や、相続関係の間違いがあつてはならず、また、続柄の記載のルール無視なども補正になります。

●公嘱協会へ入会しませんか

この作業は落札業務であり、来年度以降についてどうなるかはまだ確定しませんが、今後も取り組みを継続してゆきます。ぜひ公嘱協会に入会し、この作業へのご参加をお願いします。

令和6年4月1日から相続登記が義務化され、相続に関する業務が増加することが予想されます。長期相続登記等未了土地解消作業を通じて得られる相続の知識と経験は、きっと業務にも役立ちます。

公嘱協会に未入会の皆さん、長期相続登記等未了土地解消作業を通じて社会問題に取り組み、相続の知識と経験を手に入れませんか？我々は皆さんの入会をお待ちしています。

（江戸川地区 桐ヶ谷淳一）

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、一体何を目標しているんだ？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・・・。

ジリリリ・・・。基太郎事務所の電話が鳴る。

「はい、基太郎事務所」
「大友不動産販売です、お世話になっております」
「おお、大友くんか」

大友不動産販売は、基太郎の地元で中堅クラスの不動産業者。基太郎は行きつけの飲み屋で意気投合した若者が、この大友不動産販売の社長の愛息であると知り、急いで名刺を渡したことをすぐに思い出して相槌を打った。

「どうした、良い店でも見つけたか？」
「違いますよ、基太郎先生。ウチの案件で一件、先

生の事務所の近くで決済するものがあつたんで、先生の顔を思い出しまして。親父に無理言って司法書士は基太郎先生にお願いしようって」

「お前、良い奴だなあ・・・」

基太郎はすっとんきょうな声をあげ、少々大袈裟に喜んで見せた。こういう時に冷静ぶるのは基太郎らしくないのだ。

「で、どんな案件？」

「大したものじゃないんですけどね。マンションの売買です」

「所有権移転か」

「そうですね。駅前にできた新築のやつです。一斉に売りに出されたんですけど何部屋か売れ残っちゃったんで、ウチが販売してるんですよ」

「なるほどね。設定は？」

「あ、ないと思います。買主が地元の名士さんなんで、現金決済なんじゃないですかね」

「金持ちは良いね」

「ハハ、そうですね。まあ凄く優しい方ですから決済日はよろしくお願いしますね。飲み屋で金持ちの人を見つけた時みたいに絡まないでくださいよ？」

「分かってるよ！俺だって司法書士の端くれだぞ、キッチリネクタイも締めていくから心配するなよ」

「安心しました、それでは細かいことは追ってご連絡します」

基太郎は受話器をそっと置き、

「新築物件だし、抹消はない。移転だけってことになるが、それでも十分有り難いな・・・大友くん、頼りになるじゃないの」

基太郎はお気に入りの煙草にジッポライターで火をつけつつ、年下の大友氏からもらった名刺を財布から取り出して、少し目を細めながらそれを眺め、小さくガッツポーズを決めたのであった。

数日後、大友氏から入電。

「はい、基太郎事務所」

「基太郎先生、お世話になっております。大友不動産販売です」

「おっ、詳細決まった？」

「決まりましたよ。今月18日11時からで、決済場所はＵＳＪ銀行の吉祥寺支店です」

「了解。じゃあ売買契約書と謄本と評価証明、すぐメールしておいてくれるか」

「もちろんです。基太郎先生、よろしくお願いいたします」

「こちらこそ」

前回の失敗を生かし、基太郎は売主のディベロッパーにすぐ電話を架ける。当然のように社長は決済現場に来ないということであつたため、担当社員への業務権限証明書を作成。委任状や登記原因証明情報と共に前もって送付し、決済当日はこれを忘れず持ってくるようお願いします、と説明をしたのだった。

決済当日。ＵＳＪ銀行に基太郎が出かけていくと、大広間に通される。

「ん、個室じゃないのか」

「ハイ、本日は決済案件が大量にあるので銀行担当者が不足しております。各テーブルに案件ごとの当事者さん達を配置させていただき、担当者がそこを回っていく形になります」

「なるほどね」

バザーみたいに人が大勢いる。こんな感じの決済現場もあるんだな。基太郎は心の中でつぶやくと、気を取り直して得意の営業スマイルを顔に浮かべ、自分の担当案件の当事者達の待つテーブルへ向かう。

一通り当事者への挨拶、説明を終えると、書類の受け渡しと捺印を済ませていく。売買契約は終わっているんで、大友不動産販売は決済現場には来ないとの事だった。そうこうしている内に、ＵＳＪ銀行担当者が慌ただしくテーブルにやって来る。

「基太郎先生、書類はどうですか」

「ああ、揃っています。振込手続きを開始してもらえますか」

「かしこまりました」

銀行担当者は軽く一礼をしてまた、その場を駆け足気味に離れていった。

「基太郎先生、今日は時間はどれくらいかかるのでしょうか」

「設定がないって事なので、そこまで時間はかからないと思いますよ。かかって15分くらいなんじゃないですか」

当事者はハテ、という顔をして基太郎の顔を見つ

めている。「設定」って言葉が通じなかったかな・
・と基太郎は思ったが、難しい話を説明して場の
空気を固くさせるのもつまらない。その話題は深掘
りせず、ゴルフの世界大会の話などで盛り上げるこ
とにした。

「・・・なかなか終わりませんね。もう1時間くら
い経ちますが」

「おかしいなあ・・・、そろそろ終わると思うんで
すが。まあ、ここにいる人達だけでもかなりの大人
数ですからね。処理に時間がかかってしまってるの
かもしれませんよ」

待つこと更に20分。疲れ果てた顔をした担当者が、
今度はジョギング程度の速度でテーブルに近づいて
きた。

「入金確認取れたそうです」

おお、やっとかという風に一同は喜び、基太郎は
今日の決済が無事完了した事を宣言し、急いで解散
した。思ったより時間がかかってしまった。吉祥寺
に美味しいハンバーグ屋があるから、そこで昼飯を食
ってから申請しようと思ってたのになア、悔しいが
すぐに事務所に戻ってオンライン申請を始めること
にしよう。基太郎はそう決めると、事務所への帰り
道を急ぐのであった。

申請情報を速やかに送信、電子納付を済ませて添
付書類をレターパックに詰め込み、事務所前の赤ポ
ストに投げ込む。その後事務所の雑用を済ませてい
ると、夕暮れにカラスの鳴き声が聞こえ始めた。よ
し、そろそろ片付けて今日は大友さんと出会ったあ
の飲み屋にでも顔を出すかな。基太郎がそう思った
瞬間。

ジリリリ・・・。電話が横に小さく揺れた。

「はい、基太郎事務所」

「大友です。先生、銀行から電話が来まして、今日
の設定書類がまだ銀行にあるんだけどどういう事で
すかって・・・」

「え？」

「今日、設定があつたみたいなんですけど・・・。担
当者から書類渡されてませんよね？」

「ないって聞いてたから確認してないけど、全然書
類なんか渡されてないぞ！」

「すみません、こちらも確認不足で」

「いやいやいや、もう移転の登記申請しちゃったぞ。
設定なんて聞いてないぞ！」

基太郎の手は、カタカタと震え始めた。

(続く)

(杉並地区 伊坂重郎)

法務局周辺探訪

「え？私が書くんですか？探訪記を？広報委員で
はないのに・・・」

言い終わらないうちに美味しそうなタンが運ばれ
てきました。大きいタンにわさびがどっさり。「茹で
タン」というそうです。どれどれ・・・パクリ。ん！う
まい!! こんなタン食べたことがない!! え？記事を書
く気になったかですって？もちろんです！喜んで!!



こんにちは、広報委員会担当理事の高野です。秋
分の日を過ぎ、昼夜の時間の長さが逆転した10月下
旬の某日、法務局探訪記のため飲みに、もとい、取
材に、新宿思い出横丁（ほかの呼び方もあるようで
すがここでは控えましょう）へ向かいました。私は、
運動部で待ち合わせ時間10分前行動を叩き込まれ、
実務で決済前15分前行動を叩き込まれたので、合計
25分前行動を常としており、当日も17時35分には到
着しました。さて、どうしたものかと周囲をキョロ

キョロしますと、委員長発見！さすがですね、夜の男、いや、取材熱心仕事熱心な委員長です。

ということで、17時45分に2人でお店ヘイン。2時間制ですけどスタートしてよろしいですか？と尋ねる店員の言葉に我々は他の委員の顔を思い浮かべながら沈黙すること2秒、元気よく「はい！」と答えて着席。出てきたビールを片手にお疲れさまでしたと乾杯し、まずは「ガツ刺し」を注文しました。見るからに美味しそうじゃあ～りませんか！さっそくパクリ。はい、優勝。ビールにぴったりです。人間が労働をする意味を噛み締めます。本稿をご覧になられている貴職の労働する意味は何でございましょう？ふむふむそのとおりでございます。もしわからなければぜひ公囑へ入会を。そして広報委員会へいらっしやいませ。一緒に探訪しようではありませんか。法務局周辺を、人生を。そうだ、法務局の話をしなくちゃ。

ここから近いところと言えば東京法務局新宿出張所。新宿・新宿・えー!?最寄り駅は大久保！聞いてないですよ～。であれば大久保を探訪すべきなのは・委員長、なぜここを!?尋ねますと「美味しいから」とのお答え。納得です。店名は「新宿思い出横丁 牛タンいろ葉」さん。その名のとおりタン料理専門店で、様々な美味しいタン料理を食べることができます。そのタンを一口噛めば、新宿出張所に関するあんな思い出やこんな思い出が胸をいっぱいにとということもなく、ただただ美味しいだけです。だって、駅違うし。新宿出張所行ったことないし。原則的にオンライン申請しかない私は法務局へ行くことがないんですよ。完了後の成果物を最寄りの法務局へ受取りに行く時くらいかな。もちろん用があれば行きますけどね、用があれば。どうか用がありませんように。

ひとしきり新宿出張所の想像を終えたころ他の委員もやってきまして、また乾杯。「厚切り牛タン」「タ



ンシチュー」「チーズ入りミルフィーユカツ」「牛タンのメンチカツ」を一気に注文しました。パクッパクッガブッ！うまい！全部美味しい！その中でも「ミルフィーユカツ」と「メンチカツ」の美味しさは抜群でしたね。お酒が進みます。アルコールの酔いと美味しい料理を味わう恍惚感が司法書士の全身を回ると論戦の火ぶたが切って落とされます（なんでやねん）。顔を赤くした中年が口角泡を飛ばして、失礼、コロナ禍では飛ばしちゃダメですね。口角泡を飛ばすこともなく、丁々発止のやり取りをします。もっとも司法書士になってよかったなと思う瞬間ですね。これぞ日本の中年飲みスタイル。いいんですミルフィーユカツ。明日になれば誰も覚えちゃいないんだから。私は記事を書く役割を与えられたので覚えていますけどね。全部。うふふ。

ということで皆さん、オンライン申請したものの、やんごとなき理由で新宿出張所へ用ができた方は隣の駅の新宿思い出横丁いろ葉さんまで足を延ばしてみてください。おいしいタン料理が嫌な思い出を忘れさせてくれますよ！（思い出横丁ってそういう意味だったのか）

（城北地区 高野守道）

『思い出横丁 牛タン いろ葉』

〒160-0023

東京都新宿区西新宿1-2-3 ハウスポート思い出横丁

TEL 03-5381-2292

地区幹事社員紹介

目黒地区 若林 桂子さん



目黒地区幹事をつとめさせていただいている若林桂子と申します。

公嘱協会に入会したきっかけは、平成30年度の長期相続登記等未了土地解消作業に参加しないかと地元の先生にお誘いいただいたこと

でした。旧法時代の戸籍の読み方などは、経験もなく全く自信が無かったのですが、色々と調べながら進めていき、その後の相続登記申請業務でも大いに役立ちました。

目黒地区は社員数は6名（内法人1）となっております。目下の課題は一人でも多くの社員を勧誘して加入につなげていくことです。新しく目黒地区に転入される方は少ないのでなかなか容易ではないのですが、長期相続登記等未了土地解消作業や、先般行われた改正民法の研修など、協会はレベルの高い研修を提供いただいていることなどもアピールポイントかと考えています。

日頃から、理事の先生方にはお忙しいなかご尽力いただき、この場を借りて御礼申し上げます。

これからもどうぞよろしくお願いいたします。

江戸川地区 三好 健司さん



江戸川地区幹事の三好健司と申します。

私は4年前に当協会に入会して、その翌年に江戸川地区幹事に就任させていただいたと記憶しております。前任の地区幹事の方が江戸

川区の担当者と良好な関係を築かれていて、私はそれを引き継いだ形で始まり、江戸川区の担当者からのご質問やお見積もりなどの問い合わせを引き続き受けています。私が江戸川地区幹事に就任してから、江戸川区の相続人調査委託の案件を2件受任させていただきました。今後は、ご挨拶回りなどを行い、引き継いだ部署以外からもお声がけいただけるように業務開拓に取り組む予定です。江戸川区には、当協会の存在を知らない関係部署がまだあると思いますし、その部署に継続的にご挨拶回りをして、当協会の存在とできることを知っていただきつながりを持つだけでも大きな意味があると思います。

現在は、執行部をはじめ江戸川地区の社員の方々と直接お会いする機会が少なく残念ですが、そのような状態でも意見交換をする方法はいくらかもあるので、色々ご助言をいただきながら行動し、少しでも当協会の発展に寄与できればと思います。

編集後記

ハロハロガーデン138号はいかがでしたか？前号より始まった「登記バカー代」ヒヤッとする場面に共感いただける方、「いやいや、そんなただの勉強不足でしょ。」と思われる方、様々な意見があるかと思いますが、あくまでもフィクション？ 楽しくお読みいただければ幸いです。

本誌発行の根本の目的は、公嘱協会の活動等を知っていただく事ですが、「まずは楽しく読んでいただきたい。」という思いから、試行錯誤し新たな試みをしております。

本誌をお読みになり、少しでも公嘱協会に興味を持っていただければ嬉しい限りです。

末筆ながら、本誌発行にあたりご協力いただきました方々に深く感謝申し上げます。

（編集長 武蔵野地区 坂上美穂）