

静岡県公共嘱託登記司法書士協会とのホットライン

「当協会をもっと知っていただきたい」その思いで2つの制度を用意しております。ぜひご活用ください。

① 登記アドバイザー制度

当協会所属の司法書士を、登記相談員（登記アドバイザー）としてご活用頂く制度です。職員の方々を実務面でサポートし、嘱託登記業務の適正かつ円滑な実施に寄与します。

ご利用のメリット

- ・専門的見地からの質の高い回答・アドバイス
- ・責任ある対応（基本から困難事案まで幅広く対応）
- ・登記相談窓口の一本化
- ・迅速＆安定した運用

ご利用の流れ

1. 基本契約のご締結（1年単位）
2. 登記アドバイザーの決定（極力最寄の社員を選定します）
3. 相談事案発生→登記アドバイザーへご連絡
4. 登記アドバイザーから回答（面談対応、電話対応）

ご利用料金 1回（60分まで）5,000円（税抜）

② 講師派遣制度（出前講座）

当協会社員が講師として官公署を訪問させていただく制度です。講義の内容については、貴庁よりご希望いただいたテーマにできる限り沿うものを実施させていただきます。また、当協会にてあらかじめ用意のあるテーマで講義をすることも可能です。講師料は無料にて対応させていただきます。

講義テーマの一例

仮登記と用地買収にあたっての注意点	用地買収にあたり、対象土地の登記記録に仮登記（所有権移転請求権仮登記、条件付所有権移転仮登記、所有権移転仮登記など）がされていることがあります。仮登記の種類及び効力、並びに契約交渉にあたりどのような注意をすればよいかなどを解説します。
部落名義地、記名共有地などの登記手続きについて	用地買収にあたり、表題部に「○○外△名」と記載のある不動産に遭遇したことはありませんか？共同人名票も保管されていないような場合、どのような登記手続きが考えられるのか。あるいは、大字名のみが表題部に記載されている不動産の真の所有者は？歴史的な経緯を踏まえて解説します。
土地区画整理事業における保留地の譲渡と登記原因証明情報	長期間に渡る土地区画整理事業においては保留地が換地処分前に処分（譲渡、再譲渡）される場合も少なくなく、この場合の登記原因証明情報の記載内容に困惑されたことはありませんか。本講義では、判例を交え保留地の売買契約の性質と登記原因証明情報の記載内容につき解説します。
特別受益証明書の問題点	以前は相続登記において頻繁に使用されていた特別受益証明書ですが、登記後に証明書の効力が争われるなど、様々な問題点が指摘されています。本講義では、特別受益についての知識を深め、安易に利用した場合に発生しうる問題点等について解説します。

静岡県公共嘱託登記司法書士協会とは

静岡県公共嘱託登記司法書士協会は、司法書士の専門的能力を結合して、公共の利益となる事業に登記を通じて寄与するために設立された組織です。当協会は昭和60年の設立以来、数多くの嘱託登記事件を取り扱っており、蓄積されたノウハウは他の追随を許しません。現在、当協会は約110名の司法書士・司法書士法人で構成されており、嘱託登記に関するあらゆるご要望に対し、県内くまなくお応えすることができます。



<http://www.shizuoka-koshoku.com/>

TEL.054-289-3700

発行：一般社団法人静岡県公共嘱託登記司法書士協会 〒422-8062 静岡市駿河区福川一丁目1番1号（静岡県司法書士会館内） 2015年10月発行

司法書士の専門性が、公共のチカラになる。

KOSHOKU LETTER

vol. 3

嘱託登記手続きや
登記困難事案も
安心してお任せください。



一般社団法人 静岡県公共嘱託登記司法書士協会

静岡県公共嘱託登記司法書士協会の強み

当協会の社員は全員が司法書士で構成され、一人ひとりの社員が法律専門職として幅広い分野の法律・実務に精通しています。これに当協会の30年以上の実績、組織力が加わることが当協会の最大の強みです。

【司法書士としての強み】

**登記
手続**

**裁判
手続**

**司法
支援**

法律専門職として幅広い分野の法律・実務に精通

【嘱託登記専門家集団としての強み】

社員数110名で構成された**組織力**
あらゆる嘱託登記に対応する**処理能力**
(公社)静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 との**連携**

困難事例の紹介 嘱託登記に関する数多くの困難事例に対応してきました

事例1 相続人に行方不明者

土地
名義人：A（亡）
(Aの相続人：B、C)
買収予定地

買収予定地の名義人(A)に相続が発生している。戸籍調査をしたところ、相続人は妻(B)と子(C)であった。買収の交渉を妻(B)と進めているが、子(C)は20年前から行方不明で住民登録も抹消されており、このままでは相続登記(遺産分割手続き)ができず、買収もできない。

解決例 Cの不在者財産管理人選任申立てを行い、家庭裁判所の許可を得て遺産分割手続きを行う

不在者財産管理人制度
不在者の財産を、不在者財産管理人が不在者に代わり管理・保全することを目的とする制度

遺産分割協議⇒買収手続きの方法

方法①
法定相続分以上の持分を不在者(C)の名義とし、不在者財産管理人を買収における交渉相手の一人とする。

方法②
不在者以外の相続人(B)の名義にする。買収交渉は相続人(B)が行い、法定相続分相当の対価を不在者(C)に支払う。
※不在者に不利益となる協議内容では家庭裁判所の許可を得ることはできない。

留意点

- ・手続費用、予納金の問題
- ・買収手続き完了後の不在者の財産管理の問題(原則、不在者が現れるか、不在者の死亡が確定するか、又は管理すべき財産がなくなるまで業務が継続)など

事例2 所有者が認知症

土地
名義人：D
(Dの子：E)
買収予定地

買収予定地の所有者(D)は3年程前に認知症となり、現在は特別養護老人ホームに入所している。買収の話は所有者(D)の子(E)と始めていたが、所有者本人でないと契約ができず、これ以上手続きが進まない。

解決例 Dの成年後見開始の申立てを行い、成年後見人と買収交渉を行う

成年後見制度
知的障害のある人や認知症高齢者等のように精神上の障害により、適切な意思決定が困難な人々を法的に支援する制度。後見、保佐、補助の3つの類型がある。

用地買収における成年後見人選任の利点

- 家族は正式な交渉相手ではない
- 成年後見人は家庭裁判所が選ぶ法定代理人
- 成年後見人を正式な交渉相手として、買収交渉を進めることが可能となる

留意点

- ・申立・鑑定費用は申立人の負担
- ・申立権者は四親等内の親族・市町村長等
- ・後見人は被後見人の不利益になることはできない
- ・居住用不動産の処分は家庭裁判所の許可が必要など

事例3 古い抵当権が残っている

買収予定地

土地
名義人：F

買収予定地には、古い抵当権(昭和3年設定)が残ったままになっている。抵当権者(債権者)は個人で、債権額は金1050円である。数年前に相続で土地を取得した所有者(F)は、「抵当権に全く覚えはなく、債権者のことも知らない」とのこと。

解決例 休眠担保権の簡易抹消手続きの特則を利用し、Fが単独で抵当権を抹消する

本特則の要件
以下の要件をすべて満たした場合、登記権利者が単独で抵当権等担保権の抹消が可能

- ① 適用可能な担保権等であること
- ② 債権者が行方不明であること
- ③ 弁済期から20年を経過していること
- ④ ③の期間経過後に、債権の元本、利息及び債務不履行によって生じた損害の全額を供託すること

留意点

- ・譲渡担保権、仮登記担保権、用益権は適用外
- ・債権額によっては、供託金が多額になる
- ・債権者が法人の場合は、適用できる可能性は極めて低い

当協会は新たなステージへ

当協会は昭和60年の設立以降、社員である司法書士がその専門能力を結集して不動産の権利に関する公共嘱託登記手続きを円滑かつ迅速に処理し、その責任体制を明確にして官公署の皆様への期待に応えて参りました。

司法書士は日頃より市民の皆様から寄せられる多様な相続登記手続き、成年後見事件や成年後見人への就任、裁判手続き、相続財産管理人選任並びに不在者財産管理人選任手続き等を通して市民の皆様への権利保全に務めております。

複雑かつ高度化する経済社会において、用地交渉の前提として難解な権利関係の事件を抱える官公署の皆様も決して少なくないと思います。当協会は日頃の嘱託登記手続きに加え、数多くの権利に関する困難事例に対応してきた実績を嘱託登記手続きの場面に活かし、官公署の皆様のご期待に応えていくことが今、当協会に求められる姿であると考えております。

当協会は新たなステージへと進化を遂げております。どうぞ、今後とも権利に関する公共嘱託登記手続き並びに困難事例のご相談がございましたら、当協会をご活用いただきますようお願い申し上げます。

理事長 白井聖記