

# 静岡県公共嘱託登記司法書士協会 これまでの取り組み

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統合して、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。

また、昨年は長期相続登記等未了土地解消作業における相続人調査を、静岡地方法務局より約1000件受託し、複雑な相続案件もありましたが、随時納品を行っております。

現在、当協会は約140人の司法書士・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。



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



TEL.054-289-3700

## 【当協会の受託可能な官公署等】

- (1) 国又は地方公共団体
- (2) 司法書士法第68条第1項の政令(司法書士法施行令第4条)で定める公共の利益となる事業を行う者
- (3) 司法書士法第68条の法令により国又は地方公共団体とみなして不動産登記法が準用される諸団体

## 【受注から納品までの体制】

当協会は、県内くまなく社員を配置しています。社員を10地区(浜松、湖西、磐田、掛川、志太榛原、静岡、清水、富士、沼津、下田)に分けており、また、各地区の官公署との窓口としての役割を担う担当者を設けることで、受注から納品まで迅速に対応できる体制を確立しています。

## 私たち公嘱協会は嘱託登記に関する以下のようなご要望に応えています

- ・ 多人数の相続手続における相続人確定並びに法定相続分の調査
- ・ 所有者不明土地解決のための相談
- ・ 不在者財産管理人または相続財産管理人選任手続に関する相談
- ・ 成年後見の申立手続に関する相談
- ・ 休眠担保権抹消手続に関する相談
- ・ 仮登記が設定されている事案への対応
- ・ 部落名義地や記名共有地の登記手続に関する相談

## 出前講座をご用意しています

### 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(詳細は当協会のホームページをご覧ください。)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。

# 公共事業における相続人調査

## CONTENTS

- ・ 相続人調査のためのスキーム
- ・ 気を付けなければならないところ
- ・ ミスをしてしまうとこのような事態に…
- ・ 嘱託協会のこれまでの取り組み

所有者不明  
誰の土地？



司法書士の専門性が、公共のチカラになる。

KOSHOKU  
LETTER

vol. 7

公共事業の土地買収

土地所有者に相続が発生、かつ長期間にわたり登記されず、  
相続手続きが困難になっているケースはありませんか？

民法の変遷

①旧民法 明治31年7月16日～昭和22年5月2日

②応急処置法 昭和22年5月3日～昭和22年12月31日

③新民法（現行） 昭和23年1月1日～

気を付けなければならないところ

1. 何十年も前に所有者が亡くなっている場合。（旧民法の適用一家督相続制）

明治31年7月16日～昭和22年5月2日以前に所有者が亡くなっている場合は、旧民法を適用して相続を考えなければなりません。家制度のもと、戸主が所有していた不動産の相続については、家督相続制度に基づき戸主の地位を相続や隠居といった理由で引き継いだ者のみが、相続人となります。よって、現代のように配偶者や子供たちが複数で相続するというようなことはありません。

ただし、気を付けなければならないのは、隠居により家督相続した場合の前戸主が、隠居後不動産を取得した場合は、その者の相続に関しては戸主でない時に取得した財産という事で、通常の遺産相続により、相続を考えなければいけないところです。

2. 新民法についても亡くなった日により相続分の違いがあります。

| 被相続人の亡くなった日               | 配偶者と直系卑属が相続人        | 配偶者と直系尊属が相続人        | 配偶者と兄弟姉妹が相続人        |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 昭和22年5月3日～<br>昭和55年12月31日 | 配偶者 1/3<br>直系卑属 2/3 | 配偶者 1/2<br>直系尊属 1/2 | 配偶者 2/3<br>兄弟姉妹 1/3 |
| 昭和56年1月1日以降               | 配偶者 1/2<br>直系卑属 1/2 | 配偶者 2/3<br>直系尊属 1/3 | 配偶者 3/4<br>兄弟姉妹 1/4 |

上記の通り、死亡日により法定相続分に違いが出てくるので、法定相続分で相続登記をしてから用地買収をするように検討している時は注意が必要です。

3. 兄弟姉妹の再代襲について異なる規定があります。

昭和23年1月1日から昭和55年12月31日までに亡くなった方の相続について、相続人が兄弟姉妹となる場合、兄弟姉妹が既に亡くなっている時は、その直系卑属が何代にも代襲相続しますが、昭和56年1月1日以降に亡くなった人の相続人が兄弟姉妹となる場合は、兄弟姉妹の代襲権はその子までとなっています。

なお、昭和22年5月3日から昭和22年12月31日までに亡くなった方の相続について、相続人が兄弟姉妹となる場合、兄弟姉妹が既に亡くなっているてもその直系卑属には代襲相続は発生しません。

公嘱協会の相続手続きに関するスキーム

「相続のスペシャリスト社員2名による調査」

当協会では受託した案件につき、社員1名で完結するのではなく、1つの案件を複数の社員が受け持つことにより、抜け・漏れ・ミスがないスキームで取り組んでいます。

1人目の社員の受託

1人目の受託社員がお預かりした、戸籍一式、相続関係図等を調査し、取得すべき戸籍の不足はないか、相続人の漏れはないかをチェックします。不足分・訂正箇所が見つかった時は、官公署担当者に随時お伝えして、対応していただきます。

2人目の社員へ引継ぎ

1人目の社員の調査が完了したら、2人目の社員へ、書類一式を引き渡し、この社員も、1人目の社員と同様の調査を行います。2人目の社員の精査が終了後、書類一式を官公署担当者へ返却します。

ミスをしてしまうとこのような事態に・・・

1. 必要な戸籍を取り忘れてしまう？

嘱託登記を申請後、法務局より補正の指摘を受けます。  
指摘された戸籍を提出するまでは、**登記手続きは停止**してしまい、完了が遅れることとなります。  
また、取得した戸籍から、新たな相続人が現れた場合、**それまでの買収交渉自体が振出しに戻る**可能性があります。

2. 相続人をもらしてしまう？

登記嘱託の際、相続人全員の遺産分割協議書を付けて嘱託をする場合、戸籍の見落としにより相続人を漏らしてしまうと、**遺産分割協議が不成立**という事となります。  
また、法定相続で登記する場合においても相続分が変わってしまうため、各相続人に支払う補償金の額が誤ったものとなってしまいます。