

最近の主な受託案件のご紹介

大手町プレイス 101 条登記案件【平成 30 年度】



写真はイメージです

本案件は UR 都市機構の入札案件を当協会が落札し、東京公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下、「調査士協会」）と共同受託した案件です。「101 条登記」とは、都市再開発法第 101 条に定められた「施設建築物に関する登記」の通称で、区分建物の表題登記・敷地権の登記・所有権保存

登記を同時に行う再開発案件特有の登記です。本案件は、敷地権に区分地上権が含まれており、大変複雑な内容でした。全ては、再開発計画開始時に施行者が定める「権利変換計画」に従い進めていくことになるため、まずは、その精査を行うところから始まります。本件では権利変換計画に各権利者の持分が小数で表記されていたことから、これらを分数に直す作業も必要となり、最終的には持分の分母の単位が「京」となりました。施行者・法務局・調査士協会と何度も打ち合わせや意見交換をしながら、約半年の期間をかけて無事に完了致しました。当協会としては、約 10 年ぶりに受託した大型再開発案件となりました。

長期相続登記等未了土地問題解消作業案件【平成 30 年度・令和元年度】

長期相続登記等未了土地問題解消作業とは、いわゆる所有者不明土地法に基づき、各法務局・地方法務局により行われた、登記名義人の死後 30 年以上が経過している土地について登記名義人の相続人を調査するという作業です。当協会では、平成 30 年度・令和元年度でのべ被相続人 2,659 人分の調査を落札・受託し、担当社員のべ約 130 名が従事し、総計約 7 万通の戸籍を調査しました。

この作業では、戸籍を収集し相続人を確定させる作業（1 件あたり相続人が最大 150 人程度のものもありました。）の困難さと言うまでもないことですが、協会としての作業として、多数の担当者の納品物フォーマットの統一、納品物チェック・補正対応体制の構築、また令和元年度からは公用請求書の発送・戸籍の返送作業など、担当社員の皆様が戸籍を収集し相続人を確定する作業に集中できる体制を調え、当協会とその社員が超大型案件に関わる可能性を示した点で協会にとって記念碑的な事業となりました。

御蔵島村ヘリポート用地取得案件【平成 28 年度～進行中】

本案件は、当初、売買契約済のヘリポート用地取得案件の所有権移転登記業務の依頼でした（村から困難案件として都の部局に相談があったようです）。当協会が調査したところ、村への売主は当該土地の昭和 30 年代に死亡した登記名義人の相続人 74 人のうちの 1 人（の相続人）であり、相続人である父が登記名義人から贈与を受けた旨を主張しているものの、贈与契約書等の裏付け資料は存在しないことが分かりました。当協会として、村に対し取得時効構成での権利取得を提案し、作業を開始しました。戸籍類が揃っていなかったため相続人調査から開始し、相続人らへの承諾書の発送・訴訟提起の準備（村議会での承認スケジュールの管理も含まれます。）を行い、承諾書と判決書が揃ったところでおおよそ 20 件の代位による相続登記と時効による所有権移転登記を嘱託する予定で進行中の案件です。

東京都下水道局地上権設定・変更登記案件【令和 2 年度】

本案件は、東京都下水道局が下水道管を設置するために区分地上権を設定している土地につき、当該土地の建物（240 棟の区分建物で名義人は 320 人ほど）の建替えを機に行われる下水道管の埋め換えに合わせて地上権の設定・変更の登記をするという案件で、当協会では入札により受託しました。この案件では、そもそも登記するかしないかについて委託者の方針が定まらず（下水道局・建替組合も含めて、最初から最後まで一貫してこのタイミングで登記すべきと主張したのは当協会だけでした。）、下水道局から、登記を中止して承諾書のみを集めるという方針に変更される可能性を意識しながらの作業となりました。当協会では登記名義人の所在調査から始まり（調査中に相続が開始することもありました。）、分筆登記とのスケジュール調整、下水道局内部で登記嘱託の承認をもらうためのレク対応や（ここが一番大変でした。）、権利者宛調印書類一式の作成・発送作業、最終的な登記嘱託（代位による氏名・住所変更登記 47 件と地上権設定・変更登記 3 件の計 50 件の嘱託になりました。）など、大型案件ならではの難しさが詰まった内容でしたが、何とか権利変換期日の前日に登記を嘱託することができました。

公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会

（令和 3 年 7 月）