

ハロ・ハロ・ガーデン HELLO² GARDEN

公嘱

目次

東京公共嘱託登記司法書士協会 P R
新年のご挨拶
担当理事の挨拶
ティータイム
協同組合広告
協会取り扱い事件納品状況一覧

／永井 正己…………… 1
／生田目正秋…………… 3
／…………… 4
／清家 亮三…………… 6
…………… 7
…………… 8

2010年 第112号

(平成22年2月発行)

東京都新宿区本塩町9番地3 ☎03-3359-3345 (代表)
発行所 社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会
発行人 生田目正秋
ホームページ (<http://www.tokyo-koshoku.or.jp/>)

地役権が設定された土地を取得するとき

常任理事 永井 正己

地役権とは

地役権は、設定行為で定めた目的に従い、「他人の土地(承役地)」を「自己の土地(要役地)」の便益に供する権利であります(民法280条)。つまり、特定の土地(要役地)の便益を図るため、他人の土地(承役地)を利用する権利です。土地の便益の種類に制限はありませんが、地役権を設定することで要役地の利用価値が客観的に増大するものでなければなりません。通行の目的、電力会社の送電線の保持のため建造物築造の禁止の目的などが挙げられます。

また、要役地と承役地は隣接している必要はありませんので、地役権の要役地と承役地で管轄する法務局が異なることもあります。

地役権の登記

地役権の登記は、土地の登記記録の権利部(乙区)に記載されております。地役権の登記をすることは、要役地の便益に供する権利(地役権の内容)を承役地の所有者等に主張できること

であり、地役権の設定の登記は「承役地」について申請することになります。「要役地」については、申請ではなく、登記官が承役地に地役権の登記をしたときに、職権で地役権の登記を行います(不動産登記法80条4項・不動産登記規則159条1項)。

また、承役地における地役権の登記は、地役権者の住所・氏名の記載ではなく要役地の土地の記載がされ、地役権者が誰であるかは要役地の土地の登記記録を見ないと分かりません(不動産登記法80条1項2項)。これは、他の権利の登記と異なるところであります(不動産登記法59条1項4号)。その理由の1つとして、要役地の所有権移転をするたびに、承役地の地役権の記載事項(地役権者)の変更登記をすることを省く考慮がされているものと推測されます。

道路拡幅のため取得する土地に地役権がついていた場合

では、下図のように、道路拡幅のために、官

公署が土地を分筆して乙地－2を取得するときに、要役地の地役権を抹消して所有権を取得するために、どのような手続きをするのでしょうか。

承役地の筆数が膨大な場合や所有者が異なる場合には、地役権の変更・抹消は非常に煩雑な手続きを要するところでしたが、不動産登記法改正（17年施行、以下、不動産登記法改正は平成17年施行のものをいう）により地役権の消滅する簡素な手続きが新設されました。

道 路	(道路拡幅部分)			
	要役地 乙地－2	要役地 乙地－1	承役地 甲地	承役地 丙地

(1) はじめに

前述のとおり、地役権の設定の登記は承役地に申請して、要役地は登記官の職権で登記がされますが、地役権の変更（更正）、抹消の登記も同様です（不動産登記規則159条3項）。

分筆登記により登記記録の権利部に変更はありませんので、要役地である乙地－1及び乙地－2には地役権の記載があります。要役地の分筆及び乙地－2の地役権の消滅は、地役権の登記事項（要役地の土地）の変更ですから、原則として、承役地（甲地及び丙地）において、地役権変更登記を申請して、要役地において、登記官が職権で地役権を抹消するという手続きになります。

(2) 簡素な地役権の消滅の手続き

不動産登記法改正後において、上記事例の場合、要役地の分筆登記の添付情報に、乙地－2の土地について「当該地役権を消滅させることを証する地役権者が作成した情報」が提供された時は、地役権が消滅する土地（乙地－2）については地役権の登記は転写されることなく、他方の土地（乙地－1）については、乙地－2の地役権が消滅した旨の登記がされて、上述のように承役地に変更登記を申請する手間が省略されました。（不動産登記規則104条6項）。

そのため、分筆登記完了後に、要役地の地役権が付いていない乙地－2の土地を所有権移転

登記ができるようになりました。

また、この場合に、分筆した土地について支号を用いない地番とすることができ、分筆により地役権の残る乙地－1は、地番を乙地のままとすることができるようになり、承役地において地役権変更（要役地の土地の変更）の登記をする必要がないように実務的な配慮がなされています。（不動産登記事務取扱手続準則67条1項5号）

おわりに

社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会は、司法書士である社員で構成され、戸籍の内容、登記手続き及び裁判手続きに精通し、適正かつ迅速に業務を遂行する努力を続けています。また、協会支部を組織しており支部幹事を中心に各地で活動を続けております。

新年のご挨拶

理事長 生田 目 正 秋

新年あけましておめでとうございます。

本年が皆様方にとって希望に満ち幸多い一年となることを心よりお祈り申し上げます。

一昨年より始まりました世界的な同時不況は、我国においていまだにその出口が見えない状況にあり、国民生活に深刻な影響を与えております。デフレスパイラルの中で経済は疲弊し、国や地方公共団体の債務の額は限界まできていると言われております。戦後60年に亘り第一党であった自民党に替わり政権を担うことになった民主党に対する国民の期待は大きいものの、いまだ国民に明るい未来に対する明確なビジョンを示すには至っておりませんが、この国の将来へ向けた政治経済の有り様を示してそのための施策を早急に実施していくことが望まれるところです。

さて、当協会は昭和60年司法書士法の改正により、不動産登記における公共嘱託登記業務を正確かつ迅速に処理し不動産登記事務のより一層の円滑化を図るための法人として昭和61年に設立されましたが、今年設立から25年という節目になります。設立後の公嘱協会に寄せる関係機関の期待は大きく、JR各社および新幹線保有機構並びに国鉄清算事業団を始めとする特殊法人の民営化および整理統合による登記、特殊法人や国の機構の独立行政法人化に伴う登記など、これら一連の行政改革により生じた大量の登記業務について、不動産登記の専門家たる司法書士の集団である当協会が、その専門性を発揮して正確かつ迅速にその事務処理を行ってまいりました。又、同様に、地方公共団体に対しても、公共事業の実施等に伴う登記事件を始めとする多くの嘱託登記事件についても、その専門的知識を提供してまいりました。ただ、ここ2、3年について申し上げれば、全般的な経済不況の影響や行政手法の変更等により当協

会の事業も停滞傾向にありますが、昨年成立した民主党連立政権においては、国政のより一層の効率化を図ることを掲げており、独立

行政法人等を含めた特殊法人等の再度の見直しなども言われておりますし、又、地方公共団体においても当協会が貢献できる登記関連事案が多く存在していると思いますので、私たちの能力を存分に発揮する機会がより多くなることと信じております。

近年、官公署等の公共事業等における公明性確保のための公共入札制度の拡がりや、司法書士法の改正により司法書士法人が誕生するなどの状況から、一部には公嘱協会の役割を軽んずるような発言もありますが、私共が公共嘱託登記業務を行うのは、嘱託登記を通じて登記制度の円滑な実施に寄与し惹いては国民の利益増進を図ることを目的とするものであり、個々の司法書士若しくは司法書士法人が、それぞれの収益活動のために行うこととはその趣旨を異にします。司法書士の社会貢献活動は種々ありますが、専門性を生かした公共嘱託登記業務を通じての活動もその一つであり、より多くの仲間が参加していただくことを期待するものです。他方、官公署や地方公共団体の当協会の活動に対する期待は依然として多く、当協会に対する公益的な活動への社会的要求がますます広がるでしょう。諸先輩方が、当協会の活動のために流した24年間の汗の重みを感じながら、その将来に向かって変革をしながら成長してまいります。



担当理事の挨拶

総務部長・配分委員長 富樫 智章

昨年6月の総会で新たに公嘱協会の総務部長並びに配分委員長に就任しました富樫と申します。

私が開業した当時は、公嘱協会も東京都住宅供給公社の長期分譲に伴う所有権移転等の登記、バブル経済のなごりによる再開発に伴う登記手続並びに関連事業で活況を呈していた時期のようでした。

比べて昨今は、公嘱協会を取り巻く環境も様変わりし、供給公社の分譲事業の終了等に

よる受託事件の減少、定額会費の導入、入札問題、公益法人への移行問題等様々な問題を抱えております。

そんな中で組織が円滑に廻るように、事務局ならびに支部幹事の皆さんとの意思疎通を図り雑用をこなしていくとともに、配分に関しては公平、公正を旨としオープンに決定していきたいと考えております。

協会の現状を踏まえ、支部幹事の皆さんに及び社員の皆さんのご理解、ご協力を頂き職務を遂行していきたいと思っております。

今後とも宜しくお願い致します。

公社業務開発部 部長 岡野 直史

(公社業務開発部の現状について)

東京都住宅供給公社は東京都が100%出資して昭和41年に設立された特別法人で、東京都の住宅政策の実施機関として、住宅を必要とする都民に対し居住環境の良好な住宅等を供給することを事業目的としています。

公嘱協会は東京都住宅供給公社から委託を受け、司法書士の専門能力を結集して公社住宅に関する登記の嘱託または申請の適正かつ迅速な実施に寄与し、もって公共の利益となる事業の一翼を担っています。

我々が関与している部分は大きく分けて分譲住宅と賃貸住宅の二つがあります。分譲住宅の登記は住宅購入者への所有権移転登記が

主たるものですが、償還満了に伴う一括登記となると件数も多く大量受託案件となります。これらは昭和40年代に建設された団地が多く、平成21年3月の一之橋住宅を最後に償還満了に伴う一括登記はすべて終わりました。現在、東京都住宅供給公社の主力業務は賃貸管理業務に移行したので、受託する登記業務は東京都住宅供給公社への所有権保存登記および賃貸住宅建設資金担保の抵当権設定登記が主なものになってきています。

なお償還満了住宅は、そのほとんどが築35年以上経過した建物であるため建替え問題が現実化してきています。東京都住宅供給公社は建替え支援を業務目標として掲げているので、公嘱協会もマンション建替えの登記に関するノウハウを東京都住宅供給公社に役立てることができれば、と考えております。

再開発・特殊法人部 部長 杉山 昭子

東京公共嘱託登記司法書士会の再開発・特殊法人部の部長に新たに就任致しました杉山です。

私が公共嘱託登記に興味を持ったきっかけとなったのは、平成16年に調布支部が担当した調布市国領町の再開発事業の登記でした。

再開発の登記は、初めての事とまどうことも多かったのですが、支部内の諸先生方のご指導、ご協力の下、登記を完了させ納品できた事は、とても貴重な体験でした。

この事がきっかけとなり、東京公共嘱託登記司法書士協会の理事に就任したのですが、就任後も再開発・特殊法人部に在籍させて頂いておりました。



ティータイム

恩 田 川

町田支部 清家 亮三

今、私は走ることに夢中である。何故、走るのだろうか？と、いうより、何故やめられないのだろうか？

一般に言われているのは、ランニングハイというのがあって、病みつきになるからだ。私は、それを経験したことがない。何故なら、常にもっと速く走れないだろうか、考えながら走っているからである。

肺が痛い・心臓があえぐ・筋肉が悲鳴を上げている。そのうち意識が朦朧としてくる。すると、別の世界が開けてくる。

1

青年、いや少年は飛ぶように私を抜き去った、「お先に」と一言を残して。どんどん遠ざかる後ろ姿を羨望を込めながら見送った。『羨ましいな、あんな風に走りたいな。俺だって昔はきっとあんな感じで走ってたんだろな』少年は走ることの楽しさ・喜びを全身で表現していた。

少年は、いつも昭和橋を少しすぎたあたりで私を抜き去り、太鼓橋で折り返してくるのか、万年橋の手前ですれ違った。少年はその度に私に小さく声をかけてくれた、「ファイト！」。

いつしか土日になると、私は少年との刹那の邂逅を楽しみに、恩田川ぞいを走るようになっていた。ひたむきな少年の姿に、少しの嫉妬とノスタルジーを感じながら、いつしか少年のファンになっていた。

2

その年の夏は、異常に暑かった。もし、少年との出会いがなかったら、めげていたであろうが、私は、いつものように少年と会うことを楽しみに、ランニングに出かけた。

いつものように、少年は昭和橋を少しすぎたところで、後から迫ってきた。

「こんにちは」少年がスピードを落とした。

「あの～、ちょっといいですか？」私は少年の申し出に驚いたが、心が躍った。

「ぜひ」、私は近くの自販機でポカ리를2本買い、川沿いのベンチに少年を誘った。

3

少年が口を切った。

少「今日まで、お世話になりました。…あなたに会えて、決心ができました」

私「…？。私こそ。君の走りは勇気を与えてくれたよ」

少「僕の方こそ」

私「清家といいます。宜しく」

少「僕は……。よ～く見てください。わかりませんか？」

私 突然気づいた。「君は私」

少「そうです、僕は過去のあなたです。そして、あなたは僕の未来です」

「失礼ですけど、その歳になっても必死に走っているあなたに会えて決心ができました。

迷っていたのですが、ランナーをめざします」

「大学は東京教育大学にいきます、そして箱根駅伝走ります。将来はマラソンランナーになります。(照れくさそうに) 誰にも言わないでくださいね、できればオリンピックを…」

「来週、インターハイです、頑張ります」

一気にしゃべった後、少年、いや過去の私は、懐かしげで淋しげで、また満足げな顔で、私を見つめながらつぶやいた。

「さようなら」

少年の姿が徐々に、遠ざかりながら透けてきた。やがて視界から完全に消えた。止めどなく、涙がこぼれた。

『私はまだ君に伝えなければいけないことがあったのに』

『あの時、18の春、私はランナーの道を選ばなかったんだよ』

『そして、つい最近、再び走り始めたばかりなんだよ、このことを君に、いや過去の私に伝えたかったのに』

『いや、伝えなくてよかったのかもしれないね』

『きっと、未来というものは、決まり切った一本のレールがあるわけではなく、様々な選択肢があるのだと思うよ』

『だから、君は君の選んだ道を進めばいいんだよ、自信を持って。過去の私』

『さようなら、過去の私』

皆様のお仕事をお手伝いいたします。

金融・保険事業

司法書士総合補償制度
業務用印紙・現金・小切手補償制度
自己資金貸付制度
司法書士ローン斡旋
各種保険、年金制度
各種リース斡旋
小規模企業共済／中退共

労働保険・事務組合

補助者の雇用・労災保険
事業主の特別加入
労働保険研修会開催

教育情報事業

司法書士手帳の発刊
教育情報誌の出版
組合ニュースの発刊
実務専門書の編集
実務研修会及び講習会等の開催

東京司法書士 協同組合

福利厚生事業

福利厚生制度
(ホテル・レジャー施設等提携)
旅行・レクリエーションの企画
百貨店・特約店の提携
TDLとの提携・人間ドック

ネットワーク事業

インターネットによる
情報提供
先例検索・目的事例集
不動産・商業書式集等

共同購買事業

業務用必需品
登記関連用紙 書籍
司法書士向PC・ソフト
ギフト・オフィス用品
切手・印紙類

お気軽にお問い合わせください。



労働保険事務組合

東京司法書士協同組合

〒160-0003 東京都新宿区本塩町9番地3 司法書士会館2階

Tel 03-3359-0967 Fax 03-3353-8366

<http://www.inter.tschnet.or.jp/>

■本協会取扱い事件納品状況一覧（平成21年4月1日～平成21年7月31日）

納品月	受託先名	物件名	登記内容	件数	配分支部
4月	東京都住宅供給公社	一之橋住宅 (長期分譲)	所有権移転登記他	22	中 央
	〃	業平橋住宅 (〃)	〃	2	墨田・江東
	〃	北砂四丁目住宅 (〃)	〃	1	〃
	〃	高田馬場住宅 (〃)	〃	1	品 川
	〃	堀ノ内住宅 (〃)	〃	1	杉 並
	〃	多摩川住宅 (〃)	〃	2	調 布
	〃	調布富士見町住宅 (〃)	〃	1	〃
	〃	清瀬台田住宅 (〃)	〃	1	田 無
	府 中 市 役 所	狭隘道路拡幅整備嘱託登記業務	〃	4	府 中
〃	法定外公共物嘱託登記業務	〃	4	〃	
5月	東京都住宅供給公社	コーシャハイム小竹町(第1期)住宅	所有権保存登記	1	練 馬
	練馬区役所	資産活用福祉資金貸付金の償還に伴う不動産登記関連事務委託	抵当権抹消登記他	2	中 野
	府中市役所	狭隘道路拡幅整備嘱託登記業務	所有権移転登記	5	府 中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	所有権保存登記	1	〃
6月	東京都再開発事務所	大橋地区1-2棟建物権利登記業務委託(その2)	所有権移転登記他	209	洪 谷
	練馬区役所	権利関係公共嘱託登記事務委託(単価契約)	所有権移転登記	2	練 馬
	府中市役所	狭隘道路拡幅整備嘱託登記業務	所有権移転登記他	14	府 中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	〃	2	〃
	独立行政法人年金・健康保険福祉施設整理機構	権利承継に係る所有権移転登記	所有権移転登記	1	武 蔵 野
7月	東京都住宅供給公社	コーシャハイム港南三丁目住宅(賃貸住宅)	抵当権抹消登記	1	港
	〃	コーシャハイム亀戸七丁目住宅(〃)	〃	1	墨田・江東
	〃	コーシャハイム多摩川二丁目住宅(〃)	〃	1	大 田
	〃	烏山松葉通住宅 (〃)	〃	1	世 田 谷
	〃	コーシャハイム坂下三丁目(I)住宅(〃)	〃	1	板 橋
	〃	コーシャハイム坂下三丁目(II)住宅(〃)	〃	1	〃
	〃	コーシャハイム坂下三丁目(III)住宅(〃)	〃	1	〃
	〃	コーシャハイム坂下三丁目(IV)住宅(〃)	〃	1	〃
	〃	南葛飾五丁目(A)住宅 (〃)	〃	1	江 戸 川
	〃	南葛飾五丁目(B)住宅 (〃)	〃	1	〃
	〃	横川町(A)住宅 (〃)	〃	1	八 王 子
	〃	横川町(B)住宅 (〃)	〃	1	〃
	〃	コーシャハイム南大沢第二住宅 (〃)	〃	1	〃
	府 中 市 役 所	狭隘道路拡幅整備嘱託登記業務	所有権移転登記他	6	府 中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	〃	5	〃

■編集後記

平成22年もはや1カ月が経過し、いまだ新年会の名残で肝臓が悲鳴をあげている今日この頃、皆様の肝臓はお元気ですか？ そんな私に最近ショックな出来事が起こりました。

それは…。

愛犬の体重が1か月で3キロ増えたということです。むむむ…そういういえば、最近お散歩時間も短く、歩くのも遅くなったと思っはいたけれどそんな～。

てことは、毎日散歩に連れて行っている私は…。新年会のあとラーメンを食べた昨日の私は…。

平成22年も(こそ?)良い年になるようにがんばります。

(鈴木 奈加子)

