

# ハロ・ハロ・ガーデン HELLO<sup>2</sup> GARDEN

## 公嘱

目次	マンションの権利調査と敷地権切り取り	／杉下 常子…………… 1
	公嘱協会ホームページリニューアル	／皆川 邦彦…………… 3
	第2回 研修会報告	／大川 保夫…………… 4
	支部幹事会報告	／永井 正己…………… 5
	ティータイム	／永井 正己…………… 6
	協同組合広告	…………… 7
	協会取り扱い事件納品状況一覧	…………… 8

2010年 第114号

(平成22年5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/>)

## 「マンションの権利調査と敷地権切り取り」

常任理事 杉下 常子

### 1 はじめに

社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会は、東京司法書士会に所属する司法書士・司法書士法人で、当協会に入会した社員（司法書士・司法書士法人）で構成されています。

当協会は、国、東京都、市区町村、東京都住宅供給公社、特殊法人、再開発組合などから依頼を受けています。

それらの受託案件は、当協会が受託し、当協会の各支部社員の知識と経験を生かした協力のもとに各支部にて迅速に処理をしています。

### 2 区分建物マンションの形態について

昭和59年1月1日から、区分所有法と不動産登記法の一部が改正され、建物専有部分と敷地権（その建物が所在する土地の所有に関する権利）が一体化したマンションは、分離処分ができないものとされました。これにより、敷地の権利変動は、専有部分の建物の登記で公示されることになりました。この原則は、従前のマンションについても適用され、その多くが新制度に移行されました。そのため、大規模マンションでも登記記録が見やすくなりました。

例外として、一体化されていないマンションも認められました。その場合には、従来の法律関係が適用されることとなります。したがってその土地の登記は、専有部分の登記記録と土地の登記記録と別個独立して登記され、その権利変動（相続・売買等）が持分移転登記として繰り返されることになり、土地の登記記録は、非常にわかりにくくその権利関係を把握するのに相当時間がかかります。

また、敷地権付マンションの敷地を分筆して、一部の土地を非敷地権とした場合にも、その土地については、持分登記がされることとなります。

それで、現在、区分建物マンションの形態は、①建設時から、敷地権付マンション②昭和59年以前に建設されたマンションで、敷地権付マンションに移行したマンション③敷地権付専有部分と敷地が持分登記されている混合型マンション④移行しない（移行できない？）土地持分マンション等があります。

### 3 マンションの権利調査について

さて、私は、山手通りにあるマンションの数棟につき、権利調査および敷地権切り取り（具体的には、土地の所有権移転の嘱託登記）をしました。

敷地権切り取りをするには、権利調査をしなければ

なりません。

権利調査書を作成するにあたり、気を付けたことは、一覧性のあるものとして、見やすく、正確に作成することに注意を払いました。それで、作成者以外のメンバーが、チェックし、更に重ねてチェックをして調査書を完成しました。

権利調査をすることにより所有者の確認ができ、担保権者も判明します。そして、調査書は、土地の移転登記及び登記申請の添付情報を作成する上での基本になります。

次に、登記簿上の所有権の取得原因にも注意をしました。登記原因は、必ずしも売買だけではありません。例えば、委任の終了の原因がありました。それは、代表者の個人名義で登記がされていますが、地縁団体(町会等)所有であることになります。なお、平成3年4月より、地縁団体は、市区町村長から認可を受けて、法人格を取得し、その名義で登記することができるようになりました。

そして、所有者が、亡くなって相続が発生している場合があります。ただ、相続の形態は、多様、複雑な場合もあり、兄弟相続で、代襲相続が発生したため、相続人が15人を超えてしまい、相続人の確定に時間がかかる場合があります。

所有者の住所についてですが、住所変更登記をしていない人が多く、また、一人で、数部屋を所有し、その住所もそれぞれ異なっているケースもありました。

そして、担保関係についても、設定後数年経過して、銀行が合併されている場合もあるので、(根) 抵当権者の調査をする必要があります。

## 4 持分マンション

以前、大規模マンションの場合には、土地共有者の一覧表である共同人名票が作成されていました。

しかし、昭和63年7月1日施行の改正不動産登記法により、コンピュータ化されたマンションは、共同人名票が作成されないことになったので、(旧不動産登記法細則73条2項) 既存の持分マンションでもコンピュータ化されたマンションには、共同人名票が作成されていませんが、その代わりに所有者証明書が作成されることになりました。

この、所有者証明書には、登記記録に記録されている現在所有者の登記名義人の氏名又は名称及び住所が記載されています。(不動産登記規則196条1項4号)

ただ、所有者証明書には持分は記載されていませんので、土地の調査は、全部事項証明書で確認することになります。

## 5 戸籍の除附票について

所有権登記名義人住所変更登記の添付情報として、戸籍の附票を取り寄せると戸籍等のコンピュータ化が進んでいるため、戸籍の附票は、除附票となっているケースがあります。この除附票の保存期間は、5年間とされています。

したがって、登記原因証明情報として、除附票を使用したいときに保存期間経過により、取得できないことがあります。

それ故に、除附票の保存は、市区町村での保存期間を例えば、20年間にできればよいと思います。

## 6 敷地権切り取りのときの地役権の抹消について

敷地権切り取りをしようとするマンションの敷地に地役権が、設定されているケースがあります。承役地の場合、この地役権(例えば通行地役権)の抹消登記をします。

また、要役地については、従来と同様に職権で、抹消されることになります。(不動産登記法80条4項、不動産登記規則159条3項)

## 7 登記原因証明情報

平成16年に不動産登記法が改正され、嘱託登記を申請するときも登記原因証明情報を添付しなければならないことになりました。

したがって、所有権移転の嘱託登記には、所有者の承諾書以外に登記原因証明情報を添付しなければなりません。

承諾書と登記原因証明情報は、同一の書面にしないで、別書面で作成します。

また、(根) 抵当権の抹消の嘱託登記をするときは、承諾書とともに登記原因証明情報を作成します。

## 8 おわりに

以上のようにマンションの全体の権利関係の把握のための調査は、時間と実務知識がいることを要求されると思われます。

東京公共嘱託登記司法書士協会は、社員である司法書士のチーム力で受託案件を処理しています。

受託案件を期限内に正確に納品ができるように心がけています。

### 参考文献

改正区分所有法と登記実務 法務省民事局

改正不動産登記法と登記実務—コンピュータによる登記手続

法務省民事局内法務研究会編 株式会社 テイハン

## 公嘱協会ホームページリニューアル

常任理事 皆川 邦彦

URL <http://www.tokyo-koshoku.or.jp/>  
(Google等「東京公嘱」で検索してください。)

2010年1月22日、東京公共嘱託登記司法書士協会のホームページをリニューアル致しました。



今回のリニューアルにおけるセリングポイントを2点ご紹介します。

### 1. 担保権者の行方は？

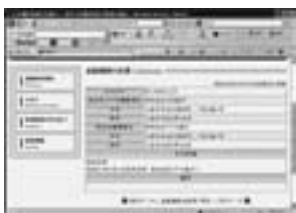
以前は金融機関名が、あいうえお順で一覧表示されるのみでした。今回データベース化したことにより、「金融機関名」や「よみがな」による検索が可能となりました。

「りそな」で検索した場合、下図のように「あさひ銀行」「大和銀行」等、「りそな銀行」と関連する金融機関名が一覧表示されます。



各金融機関名をクリックすると、その変遷の詳細が表示されます。

(「株式会社大和銀行」をクリックした場合)



### 2. 研修情報

司法書士業務に有益と思われる情報誌の記事につき、キーワードから、掲載誌名、掲載年月(号数)、掲載ページが検索できるデータベースとなっています。

現在の対象誌は下記の通りです。

月刊 登記研究株式会社 テイハン  
月刊 登記情報株式会社 きんざい  
旬刊 金融法務事情株式会社 きんざい  
旬刊 商事法務社団法人商事法務研究会  
季刊 実践成年後見 株式会社 民事法研究会  
月刊 登記インターネット 社団法人民事法情報センター

各誌の2009年9月以降のデータを順次追加していく予定です。

(「譲渡制限」で検索した場合)



(「相続」で検索した場合)



著作権の関係で記事内容そのものは表示されません。詳細については原本にてご確認いただきますよう、お願い申し上げます。また、記事の有益性の判断は担当社員に一任されていますことをご了承願います。

今後も、ハロ・ハロ・ガーデンPDF版の閲覧可能化等内容を充実させていく予定です。ご期待下さい。

## 第2回 研修会報告

常任理事 大川 保夫

平成22年3月17日（水）午後6時より、日司連ホールにて、「不動産の売買・贈与・相続における税金の留意点」をテーマに、税理士法人フォース理事長の小林進先生をお招きして、平成21年度第2回研修会を開催いたしました。

不動産の売買、相続、贈与といった登記の日常業務において、税金の基礎知識は不可欠であり、税制改正も頻繁にありますので、常にアンテナを張っておくことが大切です。幸いにも、今回の研修会は多くの受講者の参加があり、小林先生の講義も分かりやすく、研修会アンケートでも好評でありました。



続いて、大川保夫常任理事より、研修会の感想をいただきました。

受講者162名。

講義内容の切り口が新鮮であるのが印象的であった。「税」学も退屈なだけの学問ではなさそうである。

われわれが業務に携わっていると、結局はまず最初に税金の心配をしなければならないという事態になることがしばしばである。ところが、そのとき抱えている課題は具体的なものであるだけに、安心できる相

談先も容易に見つけれない。こういったところから、どうしても、大枠であれ、各種税金の相互に関連付けられた基礎的な知識がほしいと思う。少々調査したとしても、われわれの専門分野ではなく、微妙な問題ではクライアント以上に苦慮することがある。しかも生兵法は怪我のもとである。

司法書士の業務は不動産取引に限ったとしても、たいへん良い位置にあると思う。それはその取引に関係する多くの法律的、実務的問題についてよく見える、また見ざるを得ない位置にあるからである。司法書士は臆病な人種である。あれも気になるこれも気になる、といった人種である。すばらしい特性である。

司法書士が不動産取引にかかわるとき、土地家屋調査士業務、税金、宅建業務、許認可等の分野で基礎的な知識を兼ね備えたうえで、その業務に携わることができれば、クライアントにとってたいへん頼もしい存在となるのではないかと。クライアントが迷う道をまず司法書士が迷い、踏査しておく必要がある。今後も不動産取引とその周辺業務についての研修を考えていきたい。



# 支部幹事会報告

常任理事 永井 正己

平成22年2月2日(火)、支部幹事及び副幹事30名、執行部16名出席のもと、司法書士会館地下1階「日司連ホール」において、午後6時より、第2回支部幹事会が開催されました。

生田目理事長の挨拶の後、近藤専務理事より公益法人への移行について、公益法人移行推進委員会を昨年10月に発足させ、公益認定を申請することを前提に、財務基準の検討、諸規則・諸規程の見直しを行ってきたことの報告がありました。その中で、財務基準の3点『①収支相償(公益事業に係る収入の額が、その事業に必要な適正な費用を償う額を超えてはいけない) ②公益目的事業比率が50%以上でなければならない(公益目的事業比率は、収入ではなく事業の実施費用が全体の50%以上であること) ③遊休財産額が制限を超えない(遊休財産とは具体的な用途の定まっていない財産)』が肝要であることを説明しました。

続いて、岡野副理事長より、協会支部定時総会の開催についての説明があり、当協会としては支部組織の充実を図りたいので、支部総会に定足数の規定がなくても多くの社員が出席していただくようお願いしたい旨の話がありました。

## 【各部報告】

- ① 公嘱事件配分について(永井常任理事)  
東京都関連の建設事務所における事件につき、現在、府中・武蔵野・田無の3協会支部に合同で配分を行う方法を取っており、多くの社員に配分できるように試みている報告がありました。
- ② 再開発・特殊法人(杉山常任理事)  
入札のため、単価が低くなる事件もあること及び、年度末の配分があるときは忙しい思いをさせますがご協力お願いしたいとの報告がありました。
- ③ 東京都(杉下常任理事)

次年度に、大きな事件の受託が見込まれていること、また、支部幹事の実務のためQ&Aに関する資料を配布したので配分を受けた際に参考にしてもらいたい旨の報告がありました。

## ④ 公社(岡野副理事長)

賃貸住宅の所有権保存、抵当権設定が僅かにある状況の報告がありました。

## ⑤ 市区町村への広報について(大川常任理事)

平成17年度からの活動報告一覧を配布したので参考にしていただき、各市区町村に当協会の活動を知っていただくように支部幹事の皆様にご協力お願いしたい旨の報告がありました。

## ⑥ 研修委員会

ホームページに、担保権者の行方(金融機関の変遷)を掲載しているの、社員の皆様にも協力していただきたいので、その方法を検討している旨の報告がありました。

また、支部幹事から権利調査において公用で取得する戸籍謄本等の書類の取扱いが、自治体によって、司法書士が委託を受けているのであれば公用(無料)では交付できないとの報告がありました。執行部より公用で取得する事例を挙げ、生田目理事長から司法書士が使用者として窓口に行く場合には公用では交付しない事例が数年前からあり、公用の取扱いの不便な点について、毎年、東京都の予算要望の際に申し上げているが進展がない状況であることの説明がありました。

以上すべての議題を終えて午後7時30分盛会のうちに閉会しました。



## ティータイム

### 不動産登記の失敗

江戸川支部 永井 正己

ティータイムは、広報室員になって数回書かせていただきました。何を書いたか振り返ってみると、①ドラえもん②野球③プロレス④山登りについてです。困みに④山登りには、ダイエットをしていることを記載したのですが、見事にリバウンドをしまい、ゴルフのスコアと体重を減らすことが、現在の課題となっています。

ところが、前回の山田先生のティータイムが高尚な記事でして、私も真面目に書かなくてはと反省したのですが、真面目な文章はたいへん苦手で、仕事のミスは忘れずに覚えているので、それを書くことになりました。

私の登記のミスの傾向は「住所・氏名」の誤字が真っ先に浮かびます。また、表題登記の所有者の記載の訂正（謄本訂正）をせずに保存登記を申請してしまい表題部の所有者の訂正ができなかったこともありました。

登録免許税に関しての失敗としては、次のことがありました。

#### ●商号の譲渡人の債務についての免責の登記

会社を買収するために、会社分割（新設分割）をしたのですが、新設分割設立会社（買収する会社）を従前の商号にしているので、「商号の譲渡人の免責登記」をして欲しい要望があったので、調べて登記をしたのですが、登録免許税を18000円納付して登記されたのですが、数ヶ月後に、「個人の商業登記ではなく株式会社の登記だから登録免許税は3万円です」という追加納付の連絡がありました。当然、依頼者と費用の精算は終わってますので、自己負担し

たのですが、電話を受けるまで本当に勘違いをしていました。初めての登記で、そもそも会社分割で商号の譲渡人の免責ができるかばかり考えていたので間違えたものと反省しています。

#### ●共有物分割による移転登記

公正証書遺言による相続を受託したのですが、当該土地は被相続人A（持分97/100）と配偶者B（持分3/100）の共有の土地でした。相続人は配偶者Bと子供C D E Fの5名でしたが、公正証書遺言の記載は当該土地をC D Eの3名に相続させて、C D Eと「共有者B」により分割の方法を委ねる記載でありました。当事者の希望は4筆に分筆して単独で所有するもので、税理士の先生の助言を受けて4筆に分筆する土地の大きさを決めて、遺産分割協議書を作成して、①土地分筆登記②相続登記（遺言書+遺産分割協議書）③共有物分割登記（共有物分割の合意書）の順に手続きを進めました。

この時に、共有物分割の登記を「登録免許税法施行令9条」をもって軽減適用して納付したのですが、「共有物分割の登記の前に相続登記をしたので、登録免許税の軽減の対象ではない」という補正の連絡がありました。もともとの共有者Bの持分がありますが、依頼者に、受託時に正確な登録免許税の説明ができなかったことが本当に恥ずかしかったです。（結構な金額の差がありました。）

まだまだ、書くことがあるのですが、誌面と時間（締め切り）の関係で終わりにします。（大袈裟ですが）電話1本取れないことで仕事がこなくなる業界とっているので、その中で、仕事のミスは、本当に夜も寝れないくらい痛恨です。

ゴルフのOBはしょうがないと思いますが、仕事ではアウトオブバンズがないように日々勉強を怠らないようにしていきたいと思っています。

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11月1日～平成22年1月31日）

納品月	発注機関名	物件名	登記内容	件数	配分支部
11月	東京都住宅供給公社	河田町住宅 (長期分譲)	所有権移転登記	1	新宿
	〃	多摩川(ト)住宅 (〃)	〃	1	府中
	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	〃
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	〃	7	〃
	〃	公共用地嘱託登記業務	所有権移転登記	1	〃
12月	東京都住宅供給公社	一之橋住宅 (長期分譲)	〃	1	中央
	〃	牡丹町住宅 (〃)	〃	1	墨田・江東
	練馬区役所	権利関係公共嘱託登記事務委託(単価契約)	抵当権抹消登記他	5	練馬
	調布市役所	狭隘道路嘱託登記等業務委託(単価契約)	〃	29	調布
	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	8	府中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	〃	2	〃
	八王子市役所	八王子市幹線1級17号線 区分所有建物敷地の所有権移転等嘱託登記業務	所有権移転登記他	87	八王子
1月	公立大学法人首都大学東京	南大沢キャンパスプロジェクト研究棟保存登記業務	所有権保存登記	1	多摩
	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	3	中央
	〃	清瀬台田住宅 (〃)	〃	1	渋谷
	〃	平尾住宅 (〃)	〃	1	〃
	港区役所	都市計画道路補助第7号線の買取におけるコンサルタント業務	相談業務他	一式	港
	練馬区役所	権利関係公共嘱託登記事務委託(単価契約)	所有権移転登記他	18	練馬
	府中市役所	狭隘道路拡幅整備嘱託登記業務	〃	6	府中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	所有権移転登記	2	〃

■編集後記

初めまして、町田の司法書士の清家鉄平です。私が司法書士になって2年ぐらいになったのですが、最近はオンライン申請が浸透してきたせい、一日中事務所を出ない日があるので体重がどんどん増えています(+10kg)。そこで考えたのが駅から登記所までバスを使わずに歩くこと。突然ですが、ダイエットのため歩こう登記所ベスト3 第3位 立川出張所(ちょっと遠いですががんばりましょう) 第2位 戸塚出張所(道に迷わないように) 第1位 相模原支局(ちょうどいい距離です) これから暖かく、いや蒸し暑くなってきますがこういうときこそ歩きましょう。ただし、シャツはびしょびしょになります。注:急ぎの時はバスまたは車を使いましょう。ここで宣言します。①8月までに体重65キロを切る②研修をさぼらない③プライベートががんばります。現在72キロ。

(清家 鉄平)

