

ハロ・ハロ・ガーデン HELLO² GARDEN

公嘱

目次	新オンライン申請のシステムについて	／皆川 邦彦…………… 1
	賀詞交歓会報告	／清家 鉄平…………… 3
	研修報告（筆界特定）	／永井 正己…………… 4
	敷地権切り取り業務	／木部 響子…………… 5
	ティータイム	／清家 鉄平…………… 6
	協同組合広告	…………… 7
	協会取り扱い事件納品状況一覧	…………… 8

2011年 第116号

（平成23年4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/>)

「登記・供託オンライン申請システム」について

常任理事 皆川 邦彦

2011年2月14日より「登記・供託オンライン申請システム」の運用が開始され不動産登記手続、商業・法人登記手続、動産譲渡登記手続、債権譲渡登記手続のオンライン申請には、このシステムを使用することになりました。

今回は、法務省が用意した「申請用総合ソフト」の使用を前提として、不動産登記手続を中心に、従前のシステム「法務省オンライン申請システム」からの変更点と、利用にあたっての注意点を述べさせていただきます。

「法務省オンライン申請システム」からの変更点

データ保存用フォルダが自動作成され、申請情報作成、電子完了証受領等の度に、フォルダを手作業で作成する手間がいらなくなりました。

法務省のサーバーへのログイン不要で、電子署名が可能となり、任意の時間に電子署名ができるようになり、電子署名に要する処理時間も短縮されました。

複数の申請情報に一回の操作で電子署名が可能とな

り、連件申請等署名作業が効率化しました。

登記識別情報を提出する際に作成する、登記識別情報提供様式への個別の電子署名は、代理申請等で登記識別情報提供様式に署名する者と申請情報に署名する者が同一の場合には、不要となりました。

登記識別情報を提出する場合、申請書作成画面で「登記の目的」欄から「不動産の表示」欄まで一通り入力してから義務者欄の「登録提供様式」ボタンをクリックすると、申請者情報、物件情報が転記された状態で登記識別情報提供様式作成画面が表示され、登記識別情報提供様式の作成が容易になりました。

申請書作成画面で、任意の箇所での項目の追加削除が可能となりました。

申請情報中の「不動産の表示」欄の物件情報をコピーして、他の申請情報に張り付けることが出来るようになり、同一物件に対する連件申請情報の作成が容易となりました。

代理人の住所氏名等を事前に登録しておくことで、申請書作成画面でクリックするだけで、代理人欄に転記されるようになりました。

利用にあたっての注意点

データ保存用フォルダの作成が「申請用総合ソフト」にお任せとなったため、データの管理には特別な注意が必要になりました。

「申請用総合ソフト」の初回インストール時には、以下の場所にデータフォルダが作成されます。

・WindowsXP の場合

「C：¥Documents and Settings¥（PCのユーザ名）
¥MyDocuments¥ShinseiyoSogoSoft」

・Windows 7 又は Windows Vista の場合

「C：¥Users¥（PCのユーザ名）¥Documents¥
ShinseiyoSogoSoft」

「申請用総合ソフト」で作成する申請情報等のデータはすべて、この「ShinseiyoSogoSoft」フォルダの中に保存されます。「ShinseiyoSogoSoft」フォルダ内のデータは「申請用総合ソフト」を使って操作する必要があり、エクスプローラー等で変更を加えると「申請用総合ソフト」の動作に障害が発生する恐れがあります。

「ShinseiyoSogoSoft」フォルダ内の「SYSTEM」フォルダの中にある「datafile.sqlite 3」が最も重要なファイルで、件名、処理状況、納付状況、受付番号等の付帯情報が格納されています。各申請情報の処理状況等「datafile.sqlite 3」ファイル1つで管理しており、「datafile.sqlite 3」ファイルが消失すると「申請用総合ソフト」が起動できなくなってしまう。

「datafile.sqlite 3」ファイルは申請情報の新規作成、編集、処理状況の進行等により常時更新され、申請情報の増加により肥大化し、「申請用総合ソフト」を使い込むほどに壊れやすくなる恐れがあるといえます。

「申請用総合ソフト」に標準で「バックアップ」、「復元」機能が搭載されていることから、データトラブルの発生が想定されていることは明らかとされます。

また、「申請用総合ソフト」には、データフォルダ「ShinseiyoSogoSoft」の内容を丸ごと書き出す前述のバックアップ機能の他、各申請情報ごとに、書き出し、取り込みができる「データの書き出し」「データの取り込み」機能も用意されています。

データ管理対策としては、申請情報ごとの書き出しと、定期的なバックアップを併用するのが良いと思わ

れますが、バックアップ、書き出し等を行うタイミングに注意が必要です。

「登記・供託オンライン申請システム」では、法務省側のサーバーの負担軽減のためと思われませんが、「申請用総合ソフト」側から、問い合わせのあった申請情報についてのみサーバーから処理状況の回答、電子公文書の発行等を行う作りとなっています。

よって、申請情報が未送信の状態、バックアップ、書き出し等をおこなって、申請情報を送信した後、「申請用総合ソフト」側のデータトラブルが発生して復元、取り込み等を実行して、申請情報が未送信の状態に回復させた場合、「申請用総合ソフト」は未送信の申請情報については、法務省側のサーバーに問い合わせる必要なしと判断するため、法務省側のサーバーの処理状況が「申請用総合ソフト」の表示に反映されることはありません。法務省側のサーバーでは処理が進み電子完了証が発行されても「申請用総合ソフト」から取得することはできないこととなります。また補正となった場合、補正のメールは受信できても「申請用総合ソフト」から補正指示に回答することができず、却下という事態も起こりえます。

したがって、バックアップ、書き出し等を行うタイミングとしては、申請情報の送信後が望ましいといえます。

現実的なデータ管理対策としては、下記のような方法が考えられます。

- ・登記識別情報は必ず書面で受領する。
- ・申請情報送信後必ず「データの書き出し」を行う。
- ・手続終了となった申請情報は「データの書き出し」をしてから「申請用総合ソフト」の「申請データの削除」を行い「申請用総合ソフト」の「ごみ箱」からも削除する。
- ・定期的にバックアップを行う。

ポイントは、手続終了となった申請情報は「ShinseiyoSogoSoft」フォルダの外に書き出して、「ShinseiyoSogoSoft」フォルダの中からはきれいに削除して（「ごみ箱」内のあるデータは「ShinseiyoSogoSoft」フォルダの中に残っています。）「ShinseiyoSogoSoft」フォルダ内をコンパクトに維持し、「datafile.sqlite 3」ファイル管理に負担のかかる、電子登記識別情報の取得を避けることにあります。

申請案件が常時多数ある場合には市販のバックアップソフトの導入をお勧めします。

新年賀詞交歓会

町田支部 清家 鉄平

平成23年1月14日（金）、明治記念館2階「富士の間」において、東京司法書士五団体（東京司法書士会、東京司法書士政治連盟、東京司法書士協同組合、社団法人成年後見センター・リーガルサポート東京支部、社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会）共催による平成23年新年賀詞交歓会が盛大に開催されました。多くのご来賓及び社員の方々にお忙しい中ご出席いただき、御礼申し上げます。これからもどうぞよろしく申し上げます。以下、写真とあわせて「初参加の賀詞交歓会、デビュー目線」で、書かせていただきます。



理事長、申し訳ありません。せっかくの理事長の晴れ姿である「鏡開き」のシーン、「これが、鏡開きか」と思っている間に、シャッターを切り損ねてしまいました。

議員の先生方が、次から次へと登壇され、司法書士に対する期待のお言葉を頂きました。普段では、絶対に直にお話を聞くことが

出来ないもので、とても貴重な経験になりました。しかし、お話に聞き入ってしまい、その度に、つい、取材という立場を忘れ見入ってしまい、シャッター・チャンスを逃すことの連続でした。

今回、賀詞交歓会に初めて参加したのですが、あっという間に終了してしまい、ゆっくり楽しむことは出来ませんでした。司法書士のパワーみたいなものを感じました。

来年は、もっと客観的な目線で賀詞交歓会を観察し、皆さんにご報告したいと思っております。期待してください。

（余談）

取材というのは難しいものだと、よくわかりました。なによりも、どのタイミングで食事を摂るか、これが難しい。結局、会の終了間際に冷えたスパゲッティだけを食べるだけになってしまいました。来年は「適切な取材と食事」で頑張りたいと思います。

研修報告 (筆界特定)

常任理事 永井 正己

平成22年9月22日(水)午後6時より、日司連ホールにて、「筆界特定制度の概要(土地家屋調査士はどのようにして筆界を発見するか)」と題して、平成17年に創設された筆界特定制度(平成18年1月20日施行)の概要及びその実務に取り組む土地家屋調査士の調査測量業務の実際について、東京土地家屋調査士会の小沢宏先生をお招きして、平成22年度第1回研修会を開催いたしました。

講義はプロジェクターを使いながら、条文・通達の説明、筆界特定制度の創設経緯・方法・効果・申請書類について言及され、司法書士も筆界特定の申請代理人となれること(司法書士法第3条第8号)から、司法書士

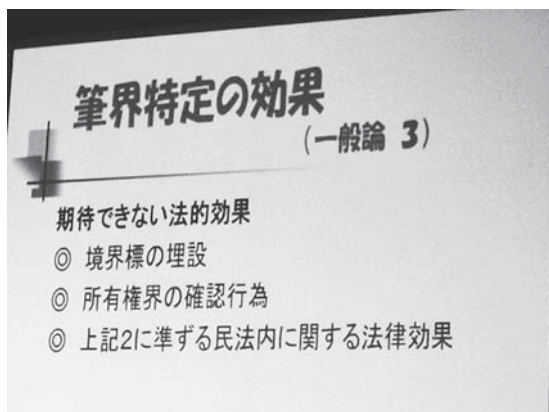
が筆界特定の申請をするときの注意点も丁寧に説明していただきました。

なお、研修会の受講者は51名で、受講者からの研修会アンケートでは、基本的な手続きや筆界特定制度を利用するケースが理解できたなど好評でありました。

研修会を終えての感想。

条文や通達だけでは分かりにくい業務は、実務経験者の話を聞き、具体的な書類を見ると非常に勉強になります。今回の研修会で配布された資料の「筆界特定の申請書類」「筆界特定意見書」「事情聴取書」も具体的な内容で非常に分かりやすかったと思います。

今後は、法務局に行ったときに、掲示板に貼ってある当協会の広告だけでなく、筆界特定の公告も注目しようと思いました。



「マンションの権利調査と敷地権切り取り」

世田谷協会支部 副幹事 木部 響子

1. 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。

例外として、一体化されていないマンションも認められ、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。したがってそのマンション及び底地の登記は、建物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、土地についてその権利変動（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、東京都や市区町村等が敷地権付マンションの敷地の一部分を買い取る場合には、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する必要があります、その土地についてはマンションの所有者全員についての持分登記がされることとなります。この一連の手続きを一般的に「敷地権切り取り」といいます。

2. 敷地権切り取りに伴うマンションの権利調査について

さて、この度私が所属する世田谷協会支部では、世田谷区北沢にあるマンションの数棟について、敷地権切り取り（土地の所有権移転登記嘱託書及びその添付情報の作成）及びそれに伴う権利調査書の作成を行いました。

敷地権切り取りをするには、対象物件の権利調査をしなければなりません。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、権利調査書は、土地の移転登記嘱託書及び添付情報を作成する上での基本になります。そのため、権利調査書を作成するにあたっては、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。

中には、所有者が亡くなって相続が発生しているケースや、所有者の住所が現住所とは異なって登記されているケース等があります。前者のケースでは相続登記を、後者のケースでは住所変更（もしくは更正）登記を、敷地権切り取りに先立って申請しなくてはなりません。

今回の対象マンションの所有者の中には、米国に帰化した元日本人がいたため、通常の住所変更・氏名変更登記の添付情報とは異なる書類が必要となりました。現地の「Notary Public」を利用して、書類の認証を行う必要も生じたため、文書を和文・英文の両方で作成しました。

このように、敷地権切り取りに先立って必要な手続き及びそれに必要となる書類等を整理してお伝えすること（場合によっては作成すること）も権利調査の過程では、大切な作業です。

3. おわりに

以上のようにマンション全体の権利関係を把握し、手続きを円滑に進めるためには、正確な知識と豊富な経験が必要となります。

社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会では、受託案件を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正確に迅速に処理することを心がけています。



ティータイム

マラソン

町田支部 清家 鉄平

今、自分はマラソンに夢中である。最近では、司法書士の業務を5時に切り上げて、近所の川沿いを10kmくらい走りに行ってしまう始末である。(毎日では、ありません。たまには残業もしています。)

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?

マラソンを始めたのは、今から約2年前の時。きっかけは、自転車で坂を登ろうとペダルを踏み込んだとき、「グキッ」と鈍い音が自分の腰の方から響いた。医者診断は、ぎっくり腰だった。まさか、26才でぎっくり腰になるとは、思いもしなかった。

当時、自分は身長170cmで、体重は、なんと約80kgもあり、毎日のように、コンビニのちょっと高い(300円くらい)スイーツを食べていた。元々着痩せするタイプだったので、スーツを着たらそんなに太っているようには見えなかったが、医者からは「あと10kgぐらいは、絞った方がいいよ」と言われたので、一大発起、ダイエットのためにマラソンを始めたのである。

司法書士になるまで本格的に陸上競技の経験はなかったが、高校の校内マラソン大会で2年連続42位にはいるなどの実績があったので(つっこみどころ)、すぐに20kgぐらいやせて、すらっとした体格になるだろうと思っていたが、実際現実はその甘くはなかった。

ランニング初日、開始10分くらいで息が切れ、膝が痛み、すぐに歩いてしまった。その帰り道、たいして汗もかいていないのに、コンビニでちょっと高いスイーツ+ちょっと高いアイス(ハーゲンダッツ)+コーラ500ミリリットル(カロリーオフじゃないやつ)を買って、お風呂で湯船につかりながら食べてしまい、逆に太ってしまった。

そんなことでは駄目だと思い、徐々に距離を3kmから5km、5kmから10km、10kmから15kmと伸ばしていき、それに比例するように、体重も80kgから75kg、75kgから70kg、70kgから65kgと減っていき、今では65kgを切るぐらいまで体重を落とすことに成功した。

ダイエットには一応は成功し、次に目標としたことは、フルマラソンに挑戦することである。ハーフマラソンには2回出たことはあったが、その倍の距離になると全く未知の領域である。1年ぐらい調整をして今年の11月、12月に挑戦しようと思っていた矢先、先輩の司法書士から、「急用でフルマラソンに出られなくなったので、代わりに出てみないか」との誘いがあったので、去る今年の1月30日、「第59回勝田全国マラソン大会」という茨城県のマラソン大会に参加してきた。

フルマラソンに挑戦するに当たり、自分は2つの目標を立てた。

①4時間を切る

②歩かない(トイレにも行かない)

結果から言うと、目標は2つとも達成できた。1つめの目標は、3時間31分だったので余裕で達成できた。2つめの目標は、かなりきつかった。25kmから35kmにかけてが、なかなかゴールも見えず、足にきていたので、心が折れそうになった。それにプラスして、給水を何度も取っているせいか(100カ所ぐらい給水所があった気がする)、途中でトイレに行きたくなった。しかし、残り10kmを切るとゴールがだんだんと見えてきたので、何とか歩かず(トイレに行かず)にゴールすることができた。

目標は達成できたので、次の目標はと思っていたところ、某タレントさんがすごいことをやってのけたので、それを目標にしたいと思います。

次の目標は、2年間ぐらい司法書士を休業して、アースマラソンに挑戦することです。

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22年4月1日～平成22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	北砂四丁目住宅（長期分譲）	所有権移転登記	1	墨田・江東
	〃	多摩川住宅（ 〃 ）	〃	1	調 布
	府中市役所	狭隘道路拡幅整備嘱託登記業務	〃	1	府 中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	所有権移転登記他	3	〃
	国立精神・神経センター	土地所有権移転登記業務他	所有権移転登記	3	港・調布
	国立がん研究センター	所有権移転	〃	3	港
	国立循環器病研究センター	土地建物所有権移転登記業務	〃	2	〃
	国立国際医療研究センター	所有権移転	〃	4	大 田
	国立成育医療研究センター	〃	〃	1	〃
	国立長寿医療研究センター	〃	〃	1	〃
労働者健康福祉機構	所有権保存登記	所有権保存登記	1	品 川	
5月	東京都住宅供給公社	東葛西第一住宅及び東葛西第二住宅（賃貸住宅）	抵当権設定登記他	3	江戸川
	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
6月	東京都住宅供給公社	コーシャハイム千歳烏山(第1期)住宅（賃貸住宅）	所有権保存登記	4	世田谷
	〃	鷺宮西（2）住宅（賃貸住宅）	抵当権抹消登記	1	中 野
	〃	鷺宮西（3）住宅（賃貸住宅）	〃	1	〃
	〃	鷺宮西（4）住宅（賃貸住宅）	〃	1	〃
	〃	多摩NT松が谷第二住宅（賃貸住宅）	〃	1	八王子
	〃	多摩NT落合三丁目住宅（賃貸住宅）	〃	1	多 摩
	〃	西大島住宅（賃貸住宅）	〃	1	墨田・江東
	〃	コーシャハイム清瀬台田住宅（賃貸住宅）	〃	1	田 無
	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	5	府 中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	所有権保存登記他	8	〃
7月	東京都住宅供給公社	コーシャハイム三軒茶屋住宅（賃貸住宅）	所有権保存登記	2	世田谷
	〃	借上型都民住宅「セキタパークプレス」住宅	賃借権抹消登記	1	洪 谷
	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	10	府 中
	〃	法定外公共物嘱託登記業務	所有権保存登記	4	〃

■編集後記

大変遅くなりましたが、ようやく発行に至ることができました。
 原稿の執筆にご協力いただいた方々、ありがとうございました。
 事務局の皆様、いつもながらご迷惑をかけ申し訳ありませんでした。
 さて、季節も変わりつらい花粉の時期が終わりました。花粉が飛び始めた頃は予想もしなかった大災害によって、日本は大変な状況に直面しています。花粉がおさまった今でも日本の危機は未だに回避できていないようです。私個人では大きなことは何もできませんが、日々をしっかりと生きていきたいと思えます。最後になりましたが、被災地が一日も早く復興することを心よりお祈り申し上げます。

（木部 響子）

