



テミス通信

第 51 号 / 2021年5月

発行元：佐井司法書士法人

佐井司法書士法人

〒530-0047

大阪市北区西天満6丁目7番4号

大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109



中之島バラ園

3回目の緊急事態宣言が延長されました。皆さま、いかがお過ごしでしょうか。マスク生活も、一年を超えました。マスクが市中から消えたのも今は昔ですが、シャープが不織布マスクを製造すると聞き、嬉しく、また、国内で製造する大切さを知ったことを思い出し、感謝と応援する気持ちで、毎月、30枚のマスクを継続して購入する「マスク定期便サービス」を利用しています。

これを、「応援消費」というらしいです。

まだ当分の間、マスクには、お世話にならなければなりません、一日も早く、どこへでも、深く息を吸って、自由に往来できるようになりたいですね。

テミス通信 第51号をお届けいたします。

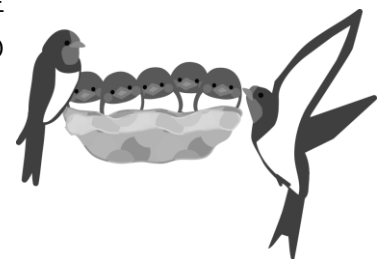
(佐井恵子)

長期間、相続登記が行われていない土地に関する法務局からの通知

平成30年から、全国の法務局において、長期間（30年以上）にわたって相続登記が行われていない土地について、その土地の所有者の法定相続人を調査し、登記簿に「長期間相続登記がされていない旨の登記」がなされるようになりました。

法務局から通知を受け取った相続人の方は、そのままにせずご相談下さい。

通信の「テミス」とは、剣と天秤を持つ正義の女神。佐井事務所のシンボルです。



ペットと暮らす

ペットは「家族の一員」

犬の平均寿命は14.48歳、猫は15.45歳、家猫に至っては16.13歳（一般社団法人ペットフード協会2020年実態調査より）。犬や猫の寿命は大きく延びてきています。確かに、ここ10年程の間に、ペットを取り巻く環境が大きく変化しています。室内飼いや専用の食事が一般的となり、ペット保険の商品化に支えられて先端の医療技術が普及しました。加えて、ペットは「家族の一員」と、多くの飼い主が思うことによってもたらされた結果ではないでしょうか。

動物愛護法の改正 2020年6月より順次施行

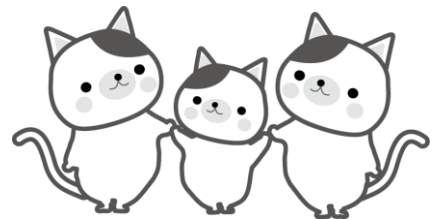
犬や猫などのペットを守るための「動物愛護法」。50年近く前に定められ、社会の変化につれて改正を重ねています。今回の改正には、社会全体で、命ある動物たちを大切にしなければいけないという思想が反映しています。主な改正点は、以下のとおりです。

【動物虐待の防止】

- ・動物殺傷罪の罰則を5年以下の懲役または500万円以下の罰金に強化
- ・ペットを捨てた場合の罰則に懲役刑を追加
- ・虐待を発見した獣医師に通報義務
- ・劣悪飼育をする飼い主には自治体の立ち入り検査が可能に

【業者の規制】

- ・生後56日以下の子犬・子猫の販売禁止
- ・ケージの広さや母犬・母猫の出産年齢を数値規制
- ・販売用、繁殖用の犬や猫にマイクロチップを装着（2022年6月より）



因みに「マイクロチップ」は、個別の番号が記録され、読み取ることで身元が特定できるので、災害で行方が分からなくなったり、人知れず殺されたりする犬や猫を減らすのに役立つと期待されます。直径2ミリ、長さ10ミリ程で、注射器に似た器具を使って犬猫の皮膚の下に入れるもので、痛みはほとんどないということです。

大切なペットが、最後まで幸せに暮らすために

飼い主には、ペットが命を終えるまで適切に飼う「終生飼養」の責務があります。「大切なペットと生涯一緒に暮らしたいけれど、もし先に自分が亡くなってしまったら・・・。」という不安に、法律をもって応えることはできますが、果たして、それがどこまで求められているのが、半信半疑といったところでした。ところが近年、最高裁判所の判決が出たり、司法書士会の研修での実例発表がなされる等、求める人の存在を実感するようになりました。

そこで比較的簡単な方法として、「贈与」と、「遺贈（遺言による贈与）」の利用を紹介します。まず、「贈与」といっても、今すぐではなく、飼い主が亡くなったときにペットを贈与をするという「始期付贈与契約」となります。ペットと共に飼育料を贈与するには、ペットとお金を新しい飼い主となる人に贈与します（遺贈）。ペットは、お金を渡す相手にはなりません。一般社団法人ペットフード協会2020

年実態調査による、平均寿命と医療費を含む月額平均飼育料、犬12,020円、猫7,252円が、飼育料の目安となるでしょう。

但し、終生愛情をもって世話をしてもらうこと、死後はペット霊園に手厚く葬ること等の「負担付贈与（遺贈）」であることを明確にしておきます。執行者を選任すれば、相続財産から飼育料を確保したり、ペットの引渡が確実にできるでしょう。ペットを特定するため、名前、色、種類を明らかにする他に、前述のマイクロチップが役に立ちます。ペットを施設で育ててもらいたいと考えている場合には、どの施設に託すかを執行者が指定するように定めることもできます（平成5年1月19日最高裁判所判決）。

「猫可愛がり」したいけれど

犬と暮らした経験は何十年も前のことで、良い思い出しかありませんが、今改めて、ペットを理解し、しっかりと愛情を注いで育てることができればいいなと思います。自分が飼育できなくなった時に備えておけば、最後まで世話をする自信がないといって諦めることもないのではないのでしょうか。「猫可愛がり」という言葉、今は、あまり聞きませんが、私は、ちょっと無責任な可愛がり方という使い方をしています。ペットに対しても猫可愛がりするのではなく、先々まで責任をもった愛情を求められる時代になりました。（佐井恵子）



不動産登記って信用できるの？

『登記簿の所有者を信用して取引してはいけません・・・』

この話を、不動産登記セミナーで話をしたところ、キョトンとした顔をされてしまったことがあります。無理もありません、不動産登記簿の所有者を疑うなんて思ってもみないことだと思います。

ただ事実、日本の不動産登記制度は「公信力がない」とされています。難しい言葉ですが、簡単に言うと登記簿には公の信用力がない、「登記簿の所有者を信じているだけではだめ」「自身で所有者を調査しなさい、国は責任を取らないよ」ということです。

売買契約の前に所有者調査

アメリカでも日本と同じく不動産登記には「公信力がない」ものとして運用されています。不動産取引の前には、弁護士や専門会社を介して、所有者の権原調査が行われて、間違いなく所有者であることの確認を経てから不動産取引するという運用がなされています。調査をしても発見できないような問題があった場合は、後で保険制度でカバーする仕組みも充実しています。

不動産登記における司法書士の役割

日本では、所有者の確認調査という部分を司法書士が担って、登記制度の安全性を担保しています。万が一、トラブルが発生した場合に備えて、司法書士は賠償保険に加入しています。

ただ、実際この賠償保険は利用されることは少ないものです。なぜなら、日本の不動産登記は、ほとんど司法書士が手続きを代理しており、「人・物・意思の確認」を徹底した上で名義変更します（違反者には資格停止等の懲戒処分があります）ので、そもそも真実ではない登記がされる可能性は低く、登記簿の所有者が真実でないケースはほとんどありません。

司法書士は、名義変更手続きを問題なく終わらせるという役割の他に、将来、売却する際に「この人は間違いなく真の所有者ですよ」という信用を依頼者に与えているのです。ただまれに『自分で法務局に行って自分の名義に登記を変更をしたんですよ』と得意気に話をする人がいます。その人が売主として不動産を売却する場合、買主から依頼を受けた司法書士としては、大変嫌な汗をかくものです。

不動産を購入したはずが…？

例えば、次のようなケースを想定してみましょう。

(事例)

認知症を発症して介護施設に入所したA名義の自宅があります。

長男のBは、空き家になったAの自宅を売却したいと考えました。

そこで、Bが不動産屋さんに相談したところ、Aが認知症では売却できないよと言われました。

困ったBが、色々調べた結果、自分で登記所に行って、Aさんから贈与を受けたとして、不動産をBの名義に勝手に変更してしまいました。

駅前の良い物件だったので、Bは、すぐに不動産を売却することができ、何も知らない不動産業者が購入しました。

(問題①)

Aの自宅を購入した不動産業者は、不動産を取得できるでしょうか？

答え「×」

(問題②)

Aの自宅を購入した不動産業者から、転売を受けたCは不動産を取得できるでしょうか？

答え「×」

いかがでしょうか？

登記簿がBの名義になっていても、この名義変更はAが一切関与せず勝手にBが行ったもので無効です。あくまでAの不動産ですので、登記簿を信じて取引した不動産業者も、不動産業者から購入したCさんも所有権を得ることはできないということになります。



どこまで登記簿の所有者を疑って経緯を確認できたかがトラブル発生を防ぐポイントになります。ちなみに登記所は、Aの本人確認や意思確認はしてくれませんので、Bが持ってきた書類が形式的に整っていれば、名義変更に応じるのです。登記所は後のトラブルの責任は一切負いません。

司法書士がこのケースでBからの依頼を受任しAからBへ名義変更登記をした場合、懲戒によって資格を失いますので、手続きを行うことはありません。どうしても売却したければAへの成年後見制度の利用を薦めることになります。

このように、司法書士が関わって登記をしているなら間違いがないという当たり前を通して、登記制度の安全は維持されているのです。

(山添健志)



佐井事務所
スタッフ紹介

テーマ「好きなうどん・そば」



佐井 恵子
司法書士
事務所近くの老松通り「和豊」の鴨トマト蕎麦冷たい方で！



山添 健志
司法書士
「うどん+天ぷら」がやっぱりいいですね。



佐井 陽子
事務局
辛み大根そば
涙が出るくらい辛いので



和田 梢
事務局
最終的にいきつくのは
毎回梅わかめうどん



日野 昭子
事務局
うどんが好きです。
鍋焼きうどん！

えがお基金 2020年度の助成報告と2021年度の助成先

事務所が公益財団法人大阪コミュニティ財団に基金を作って 11 年となります。成年後見や相続に関する相談に応じる中、資産を社会のために還元したいという高齢者に、コミュニティ財団を探し出して紹介したことがきっかけとなりました。人に勧めるだけでなく自分達の事務所でも参加してみようと思い、事務所の理念「私たちは笑顔の和を広げます～ひとりひとりを尊重する豊かな社会のために～」から、「えがお基金」と名づけ、「子ども、高齢者、障がい者、その他の福祉の増進に向けての活動」に助成しています。毎年継続して、事務所運営費から茶菓子代程度の金額を貯めて、具体的な助成先はコミュニティ財団が助成希望団体から選んでくれます。



2020年度の助成先から活動報告が届きましたので、ご紹介します。

クラウン（ピエロ）の格好をして小児病棟に入院している子ども達と一緒に遊んだりパフォーマンスをするボランティア活動をしている、大分県由布市のNPOクラウンボランティア・ティアドロップが昨年度の助成先です。大分県立病院小児病棟、大分大学医学部付属病院小児科病棟、福岡市立こども病院に実施しています。コロナの影響で病院を訪問できず活動できなかったのではないかと心配しましたが、「子ども達からの会いたいとの手紙にiPadを使ってリモートで活動を開始し、十分な手応えを感じました。」との報告に安堵しました。

クラウンボランティア・ティアドロップとは

小児科病棟へのクラウン慰問ボランティア

クラウン（ピエロ）の格好をして小児病棟に入院している子供たちと一緒に遊んだり、パフォーマンスをするボランティア活動をしています。

代表の佐藤 健二部は大分県由布市で個人病院を開いている医師です（大分のパッチアダムス1）。子供たちの気持ちに寄り添い笑顔も元気にしています。



2008年より活動を開始し、大分県立病院小児科病棟、大分大学医学部付属病院小児科病棟、福岡市立こども病院を定期訪問しています。2015年にNPO法人になり多くの団体・企業様から資金協力をしていただいています。

おかげ様で今年で12周年を迎えることができました。これからも活動を広げ、続けていくことを目標に子供たちに元氣と笑顔を届けたいと思います。

活動内容【①大分県立病院小児病棟】

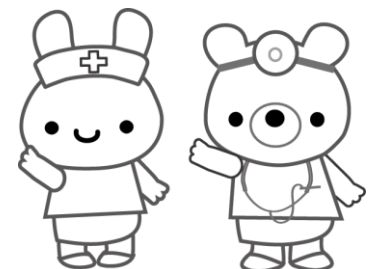
2008年3月に大分県立病院のボランティア受付けに訪問しました。小児病棟には、前後保育士が常駐されており、ボランティア活動に対して全面的に支援していただいています。この日の訪問から毎月第2金曜日は、欠かさず入院している子供たちに会いに訪問しています。長期入院の子供たちが飽きないように毎回違う遊びやパフォーマンスをして一緒に楽しんでいます。



また2021年度は、神戸市のNPO法人フォーライフの、地域における義務教育後の若者の社会参加への道「ゼミカフェ」事業に助成することも決まりました。居場所の提供と身近な人たちを講師に、自分の興味関心の世界を広げながら社会参加の意味や社会課題と向き合い、自立への道を拓くきっかけを作ることを目指すものです。

えがお基金によって、私たちの全く知らない世界であったり、遠く離れた地域の方々の活動に繋がり、私たちの関心や興味が広がりました。これからも継続していきたくと思います。

(佐井恵子)



成年被後見人とコロナワクチン接種

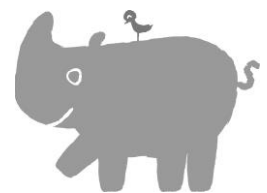
高齢者のワクチン接種については連日報道されていますが、大阪市でも5月12日より85歳以上の方から「新型コロナウイルスワクチン接種予約開始日のお知らせ」はがきが送られたそうです。法律上、今回のワクチン接種は「受けるよう努めなければならない」もので、接種義務ではなく、接種には本人又は保護者の同意が必要となります。身寄りがなく、全く意思疎通できない認知症高齢者の場合、成年後見人が就いていたなら、本来は医療同意はできませんが、後見人がワクチンの効果や副作用について十分な情報を理解して、本人の健康状態や推定される意思等を十分に検討して同意を行うことでワクチン接種が可能になるとの政府答弁がありました。責任重大です。



社会貢献活動として、古切手やペットボトルのキャップを収集しています。沢山の古切手・キャップをお持ち下さいました。お名前をご紹介します。株式会社 Be-planning 磯部佳浩様、京阪神地所株式会社様、匿名希望様、事務所ビル管理会社の太平ビルサービス様。ありがとうございました！ 確かにお預かりしました！

テミス通信 最後までご覧いただき、ありがとうございます。

- ・2021年4月21日付け日経新聞朝刊に、「所有者不明土地は海外ではみられない日本特有の問題で、その根底には日本の土地制度に起因する土地の細分化と所有権の分散化がある」という意見が掲載されていました。司法書士として、1筆の土地を相続税対策と称して共有地とする弊害や、土地を細分化して分譲していることは承知していましたが、日本の土地が2億筆を超える一方で、国土が本州ほどの英国では1500万筆、日本とほぼ同規模のドイツが6000万筆、1.5倍のフランスで1億筆と数字で示されると唖然とします。日本にも、街並みや景観、古い建物に価値を見いだす発想や施策が必要なのではないでしょうか。（土地は1筆、2筆と数えます。）
- ・5月末から6月頃、定時株主総会の開催時期を迎える会社も多いと思います。緊急事態宣言の状況によるでしょうが、「ハイブリッド型バーチャル株主総会の開催」も選択肢のひとつです。会社法は、リアル株主総会を開催しつつ、当該リアル株主総会の場に在所しない株主についても、インターネット等の手段を用いて遠隔地からこれに参加または出席することを許容しています。総会の開催に心配がありましたら、ご相談下さい。
- ・今号のテミス通信一面には、「藤」の写真を載せる予定でした。ところが、今年は1週間ほど見頃が早く来て、しかも、早々に花房を切っているようで間に合いませんでした。そこで急遽、お馴染みの中之島バラ園の薔薇で一面を飾りました。安定感があります。
- ・タイガース応援グッズの整理中に、「ジェット風船をどうする？」「取りあえず残しておこう！」と反射的に答えましたが、コロナが終息したとしても、ジェット風船の応援は見直した方が良さそうですね。今シーズンの阪神タイガースは絶好調！期待できます。



(佐井恵子)

※佐井事務所のご依頼者、名刺交換させていただいた方、様々な機会にご縁をいただいた方にお届けさせていただいています。ご希望されない方や、宛先違いなど、ご迷惑をおかけしました方には、大変お手数ながらご連絡をいただけると幸いです。

佐井司法書士法人 〒530-0047 大阪市北区西天満6丁目7番4号 大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109 メール keiko@sai-shihou.jp

ホームページ <https://www.sai-shihou.jp>

ブログ <http://ameblo.jp/sai-shihou/> マイベストプロ大阪 <http://mbp-osaka.com/sai-shihou/>