



# テミス通信

第 60 号 / 2022年11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



びわ湖テラス

季節が一気に進みました。  
皆さま、いかがお過ごしでしょうか。

覚束ない足取りながらも、テミス通信を10年間継続することができました。  
これもひとえに、関心を寄せて下さる皆さまのお陰です。  
ありがとうございます。

おひとりおひとりのお顔を思い浮かべながら、  
今年最後のテミス通信 第60号をお届けします。

(佐井恵子)

## お正月休みのお知らせ

令和4年(2022年)の業務は、12月28日(水)をもって終了いたします。  
令和5年(2023年)は、1月5日(木)より通常業務を開始いたします。  
なお、1月4日申請をご希望の方は対応いたしますのでお申し出ください。  
年末に完了させたい登記事件のご依頼は、12月16日頃までに、  
贈与をお考えの方は、お急ぎください。

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。



## 令和5年「民法改正」で共有不動産の管理処分をしやすく

「所有者不明土地問題」を皆さまご存じでしょうか。相続が発生した際に登記が行われずに現在の所有者が不明になっている土地が、日本全国で「九州」の大きさを超えているという問題です。

法務局と司法書士会が協力し、戸籍収集のうえ相続人調査し家系図を作成して相続人に通知する取り組みを始めています。

しかし、相続人が20名です!という名前も知らない親族が多数記載された家系図を見せられても、全員と連絡をとって不動産を処分する方針を決めるなんて、まあ大変なことです。また、結局努力してみても一人話ができない共有者がいると何も進まないということになってしまっは何も解決しません。

そこで、不明瞭だった共有者間の権利を明確にして、共有状態でも行えること、共有関係を解消する解決策について整備されることとなります。

この改正民法は、令和5年4月1日に施行されます。

### 共有物を使用する共有者の義務が明確に!

共有物を使用する共有者は、別段の合意(例:無償で使用できる旨の合意)がある場合を除いて、他の共有者に対し、自分の持分を超える使用の対価を支払う義務を負うことが明確になりました。

不動産を使用する共有者がいる場合には共有関係を解消する動機付になるでしょう。

今後、共有物の使用にあたっては、無償又は有償の合意を当初の段階で明確に合意しておくことが望ましいです。

### 軽微な変更は持分の過半数で!

共有物の「変更」には共有者全員の同意が必要とされますが、共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(例:砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事、下水管の設置等がこれにあたりとされます。)は、持分の過半数で決定することができると改正されました。

管理不全を解消し、資産価値の保全につながることを期待されています。

### 所在不明共有者の持分の取得と譲渡ができるように!

不動産が数人の共有状態の場合に、共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないときは(これらの共有者を「所在等不明共有者」といいます。)、裁判所は、共有者の請求を受けて、以下の①又は②の裁判をすることができます。

- ①所在等不明共有者の持分を他の共有者に取得させる旨の裁判
- ②所在等不明共有者以外の共有者の全員が、特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを条件として、所在等不明共有者の持分をその特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判



共有持分を売却して得る売却代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る売却代金の方が通常高額になります。所在等不明共有者がいると、不動産全体の売却は不可能でした。この制度を利用することで、不動産全体の売却が可能となります。

### 相続で「とりあえず共有名義」はおすすめしません

共有状態の不動産は相続を原因とするものがほとんどです。

昨今、共有持分を専門に買い取る不動産業者の広告物をよく見かけます。「兄弟で相続して売却がまとまらない戸建の持分」「遠縁の親戚と共有持分になっている土地」「他の共有者ともめている土地」を買い取ると謳っています。

共有者は自分の持分のみを他の共有者の同意なく売却できる点に目をつけたビジネスモデルですが、司法書士としては「法律上はできますけど、実際にやりますか」という複雑な気持ちです。話がまとまらない場合は、共有物分割訴訟という正攻法の解決方法があるので、共有者が知らないうちに自分だけ売却というのは順序が違うという気がしております。残された共有者は今後大変な思いをしますので。

ご依頼者様には「不動産の相続で共有にすると将来揉めますので、なるべく単独で相続する方法を一緒に考えましょう」と常にアドバイスしております。民法改正で共有者の権利意識の高まりが予想されるなか、将来を想定したより良いアドバイスをせねばと感じている今日このごろです。

(山添健志)

## ご近所探訪 ～老松古美術祭でお宝鑑定・編～

国道一号線と裁判所北門に面した通りとの間の通りを「老松通り」といいます。この通りには、弁護士・司法書士が多く事務所を構え、はんこ屋さんや文房具店、理髪店、喫茶店そしてランチ時にはグルメな胃袋を満足させてくれる特色ある飲食店が多く軒を連ねています。私にはわかりませんが、お酒を嗜む方には隠れ家的なお店もあるようです。

そしてもう一つの特色が、古美術商や画廊、ギャラリーが多いこと。普段は、ショウウィンドウに飾られた美術品を横目で眺めるのが精一杯ですが、お店に貼られた「2022年10月8日(土)9日(日)老松古美術祭開催」というポスターに、「無料鑑定します」という字句を見つけました。ご近所探訪の記事を書くというミッションがなければ見過ごしていたと思いますが、幸い、事務所にお土産なのか頂き物なのか来歴の分からない額装された絵があったので、これを鑑定してもらおうと思いたち、敷居の高い店では一二を争うのではないかと思う「画廊」に無謀にも絵を持ち込み、鑑定して貰いました。ネットで作家の名前は調べていたのですが、予想通りの結果で、処分する方法まで教えていただくという予想外の親切に恐縮して事務所に絵を持ち帰り、はかなくも私の冒険は終わりました。

老松古美術祭は、年に2回開催されます。今回はゴールデンウィークの頃に開催予定です。

この期間は、通りもお店も普段より大勢の人で賑わっていますので、見学だけでも楽しめます。ちょっとしたドキドキが楽しめる老松古美術祭、いかがでしょうか。

(佐井恵子)



## インターンシップ体験記

私は9月6日から9月20日までインターンシップで、佐井司法書士法人にお邪魔させていただきました。読者の皆様の中には「あなたはどんな学科で何を学んでいて、どうして司法書士の事務所へ？」と思われる方もいらっしゃると思います。

### 私が大学で学んでいることについて

私は、大阪電気通信大学ゲーム&メディア学科に在籍しています。私の大学は人によって異なりますが、私が学んでいることはパソコンでゲームや音楽を制作すること、座学だと映像について学んでいます。そして司法書士と関係するようなことは全く大学では学んでおりません。

### では、なぜ佐井司法書士法人へ？

私は現在将来の夢というものがありません。大学に入った当時はゲームクリエイターになるんだ！と息巻いておりました。ゲームをすることは楽しいです。しかしながら、制作について勉強して、わかったことがあります。ゲームを作ることはもちろん楽しいこともありますが、当然楽しいだけではありません。無から有を作ることはとても苦しいものです。自分が就職して今後ゲームを制作してご飯を食べるのは向いていないと、大学2年のときに参加したイベントを通じてわかりました。

そして気がつけばもう大学3年生。就職も考えないといけない時期になりました。このままでは中途半端な知識しか無いため就職できないと焦り、自分でもできることについて調べ、大学の案内でインターンシップに参加することにしました。私の希望は事務職でした。どのような業種に就職したとしても存在するのではないのかと浅い考えです。面接などを行い、佐井司法書士法人にお世話になることになりました。

### インターンシップで学んだことについて

私がこのインターンシップで学んだことは大きく分けて4点です。

「社会にでるうえでのマナーなどあらかじめ知っておくこと」「民法」「司法書士の仕事について」「資料の作り方」の4点です。

先ほど挙げた4点のうちの1点だけ、司法書士の仕事について、お話しさせていただきます。私は司法書士についての理解が全くありませんでした。どのような仕事をしているのか参加する前にイメージを膨らませていましたが、ずっとパソコンで資料を作っているぐらいの考えしか浮かびませんでした。

実習してわかったことはパソコンで資料を作るのはもちろんですが、それだけではなく人とコミュニケーションを取ることが多い職業だとわかりました。成年後見人に就任している場合は訪問しお話しすることや、会社設立する方には実際にお会いして、設立にあたり定めるべき事(商号やどのような会社形態にするのか、電子定款の作成等々)について対応するなど様々あります。参加するまではわからなかったことですが、イメージは大きく変わりました。

### インターンシップを終えて

私は法学部生ではないため、業務内容を覚える前に「成年後見制度」や「どうして登記する必要があるのか」などの説明を初學者用にさせていただいたり、大変迷惑をかけてしまったと思います。そのおかげで元々学びたかったことはもちろん、知らなかったことまで教えていただき

知識が広がりました。ありがとうございました。私が希望していた事務職はインターンシップを体験して、向いていると感じました。簿記などの資格勉強をして社会からより必要とされる人材になれるように頑張ります。  
(木下潤哉)

木下さんとしては、予期せぬ職場との出会いとなります。そこで私たちは、社会人としての一般的な常識に加えて、「登記簿も読める社会人」になってもらおうと考えました。今年の大学3年生は、入学以来、オンラインの授業中心の大学生活を送っていたと聞きます。事務所での2週間が学生時代の思い出となり、また良い経験となってくれることを願っています。私たちも、それまでの準備を通じて、それぞれの仕事を再確認する機会となったことに感謝しています。  
(佐井恵子)

導入部分の担当をしたのですが、私も改めて学び直しが出来てよかったです。「こういうものだ」とあまり意識していなかったことも、何故そうなっているのかを調べてみると、諸説あったり、自分が思っていた理由と違ったり。価値観や世の中の常識も時代と共に変化しているので、乗り遅れないように更新していきたいです。  
(和田梢)

給与を設定して、一緒に手取り金額の計算をしました。学生には、社会保険なんて縁遠い話ですが、関心を持って聞いてもらえました。1年半後には社会の一員になるわけですが、非常に立派だと思いました。  
(佐井陽子)

自分が司法書士を目指したのも木下さんと同じ大学3年生のときでした。やりたいことが見つからず、このままじゃダメだと思って勉強を始めたのが懐かしいです。何もわからず司法書士事務所に飛び込んだ積極性を今後も活かしてもらいたいです。  
(山添健志)

## スタッフ紹介・拡大版 ～今年のうちやりたいこと～

今年の12月は例年以上に寒くなる予報です。やりたいこと…家の中、中心です(笑)。



今年、数えてみると、小説や随筆など専門外の本を49冊読んでいます。折角ならHAPPYでいる時間を確保したいので、今年のうち、家の片付けなどの合間をみつけてあと5冊ほど読みたいと思います。(無理やりひねり出しました…)  
(司法書士 佐井恵子)



ほこりをかぶって家の片隅に放置したままのギターを数年ぶりに再開しようと思います。弾き方をすっかり忘れてしまってますが、子供が保育園で覚えてきた歌える曲を演奏できるようにがんばっています。子どもからゴジラの曲(!?)を弾いてと言われますが、それはちょっと難しい笑  
(司法書士 山添健志)



伸び放題になっている苔のメンテナンスをしたいです。ピーカーを使った苔テラリウムが小さな森みたいでいいなと思い、買ったのですが、偶に水をあげる程度で放っておくこと数年、見る影も無く荒れ放題になってしまいました。最近はメンテナンスの方法が動画サイトに載っているようなのでなんとかしたいです。(事務局 和田梢)



梅田スカイビルのドイツクリスマスマーケットの中止が発表されました。もう二度と開催されないなんてショック…。家でグリューワイン再現できるでしょうか。  
(事務局 佐井陽子)

## セミナーのご報告

クレオ大阪南男女共同参画セミナーにおいて8月27日(土)に「相続リスク予防セミナー」を、兵庫県宝塚市にある公益財団法人兵庫県生きがい創造協会 阪神シニアカレッジでは9月21日(水)に1回生に対して「後見制度と家族信託」をテーマとした話を、9月27日には4回生に対して「改正相続法と遺言の活用」をテーマとした話をさせていただきました。

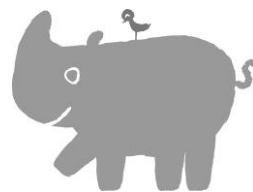
このところ、コロナの流行を言い訳に自主セミナーの開催をしていませんが、また、皆さまに役立てていただけるお話をさせていただこうと思います。(佐井恵子)



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。株式会社ウインライフ 澤田隆之様、青木キヨエ様、近藤輝生法律事務所様、匿名希望様 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。

- ・阪神間には、JR と2つの私鉄が並走しています。事故が起きたときには相互に振替輸送をするので、完全に運休してしまうことはありません。ただ、朝の通勤時間帯ともなると話は異なります。車内は身動きが取れず、ちょっとしたブレーキでいつ倒れてもおかしくないほどです。できるだけ多くの人を乗せようとする努力の一方で、一車両あたりの人数は何人まで許容するのか、各車両毎の人をどう数えるのか・・・？先日、韓国梨泰院での、ハロウィンに繰り出した人々を襲った痛ましい事故以来、気になりました。
- ・今年も休眠会社の整理が始まりました。最後の登記から12年を経過している株式会社又は最後の登記から5年を経過している一般社団法人及び一般財団法人は、「まだ廃業していない」旨の届出を法務局にする必要があります。令和4年12月13日までに先の届出がなく登記申請もされていないときは、解散したものとみなされます。ご注意ください。
- ・快晴の休日に、「びわ湖テラス」に行ってきました。その眺望は左右に遮るものがなく、琵琶湖の広さを実感します。午前中はガスが湧き上がって雲になり、雲の中に入る？体験ができました。
- ・オリックス対スワローズの日本シリーズ対戦は最後まで手に汗握る展開で、見応えがありましたね。結果、26年ぶりのオリックス日本一で終わりました。オリックス、おめでとうございます。阪神電車で行き来するオリックス対タイガースの日本シリーズ、そんなシーズンが来ることを妄想しています。
- ・11月8日の皆既月食をご覧になりましたか？赤銅色の月がTVで紹介されていましたが、私は、帰り道で、どうやら皆既月食のあとだったのでしょね、東の空に欠けた明るい月(部分食)を見ました。来年はうさぎ年。さてどんな年になるでしょう。(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 saikeiko@sai-shihou.jp  
(変更しました。)

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/>