



テミス通信

第 74 号 / 2025年3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



安威川河川敷の水仙

まだまだ吹く風は冷たいですが、日差しは春めいて心弾む今日この頃です。
皆さま、いかがお過ごしでしょうか。

私は、最寄り駅から事務所まで距離があるので、毎日13,000歩前後歩いています。
運動は足りていると思っていたのですが、体は、弱いところを他のところでカバーする
ため、ただ歩くというだけでは筋肉を強化できないのだと聞き、少々慌てました。
仕方がないので、いつまでもしっかりと歩ける足を目指して、ここのところ、
片足立ちや両足首辺りにテニスボールを挟んでつま先立ちといった運動をしています。
また、春といえば、花粉症や気候の変化で体調を崩しやすい頃でもあります。
くれぐれもお体大切にお過ごしください。

それでは、テミス通信 第74号をお届けします。

(佐井恵子)

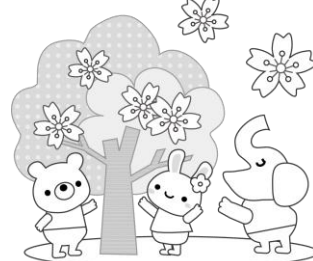
各種証明書等の手数料が変わります

令和7年4月1日登記手数料令改正により、登記事項証明書、法人印鑑証明書等にかかる
手数料が改定されます。

(一例)

	改正前	改正後
登記事項証明書（オンライン請求）	480円	490円
法人印鑑証明書	450円	500円

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。



町会や村落所有の不動産 代表者個人名で登記をしているリスクを回避する方法

「町会が持っている建物」でも登記簿は？

一定の区域内の住民らによる町内会や自治会の会館・集会所や、村落のため池・入会地（いりあいち）といった、「地縁」によって共同で利用する不動産の所有権は、「〇〇町会」等といった名義では登記ができないため、代わりに、古くは明治の頃より、便宜、代表者個人名義で、あるいは役員複数名で登記されていました。そのため、役員が交代する度に、所有権を移転する必要があるのですが、それをしないまま登記名義人が亡くなることがあります。

本来は、代表者等が亡くなった時点で町内会や村落の代表の立場もなくなるので、旧代表者等の相続人全員と新たな代表者等が共同で登記申請して、新代表者等に所有権を移転しなければなりません。しかし、実際には既に亡くなっているはずの代表者等がそのまま登記名義人になっていて、更にはその相続人を辿ることが困難になってしまうといったケースが見受けられます。

相続全般に言えることですが、登記をしないままにしておくと、相続人が亡くなって新たな相続が発生していき、相続人はどんどん増えていきます。中には行方不明の人が出てきたり、海外在住者への対応が必要になったり、あるいは事情が分からずに所有権を主張する人がでてきたりと、登記名義を変更するための労力や時間そして費用が膨大なものになるリスクがあります。



団体の名前で不動産登記できるようになりました

本当は団体が所有する不動産なのに、個人の名前でしか登記が認められないことで、先に述べたような不都合が多く生まれました。そこで1991年に地方自治法が改正され、不動産があるか、保有の予定がある地縁団体は、一定の要件を満たせば市町村長の認可で法人格を取得し、「〇〇町会」といった団体名義で登記を受けられるようになりました。

地縁団体とは、地方自治法第260条の2第1項に定める、「町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体」を指します。地縁団体となって名義人になれば、以後、代表者の交代毎に所有権を移転する必要はなくなり、代表者交代毎に収める登録免許税（1000万円の不動産評価額の場合、20万円）の節約となります。また、代表者の相続の度に、相続人の協力を得る必要もなくなります。

地縁団体を作るには？

認可地縁団体設立にあたっては、4つの要件があります。

- 1) その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること（例えば、清掃・美化活動や集会所の維持管理など）
- 2) その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること
- 3) その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数（一般的には過半数）が現に構成員となっていること
- 4) 団体の規約を定めていること

大阪市においては区役所が窓口となって審査をし、認可と告示によって成立します。法人の登記は必要なく、府・市民税も課税されません。現在の登記名義人から地縁団体名義に所有権移転登記を行うことになります。

なお、2015年に、登記名義人やその相続人の全てまたは一部の所在が知れない場合であっても、以下の4つの要件のもと、地縁団体に所有権の移転登記ができるようにする特例が設けられました。これによって、一気にハードルが下がりました。

- 1) 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること
- 2) 当該認可地縁団体が当該不動産を10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有していること
- 3) 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であること
- 4) 当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと

地縁団体の認可を考えてみませんか

地縁団体となった場合、相続人をたどり切れない等といったリスクは回避できるようになり、地縁団体設立に弾みがついた模様です。もっとも、都会ならではの事情として、高層マンションの建設等によって住民が急激に増加するなど、街の環境の変化により、住民の過半数の賛成を得ることが非常に困難となってお聞きしました。そこは悩ましいところですが、そうなる前に検討着手していただきたいと思っています。

(佐井恵子)



戸籍に振り仮名が載ります

テミス通信第53号でお伝えした、戸籍に氏名の読み仮名を記載する改正戸籍法が5月26日に施行され、1年後には戸籍、住民票を請求すると振り仮名が記載されるようになります。ニュースでは、漢字本来の読み方と異なる名付けを禁止する規定が注目を集めていますね。

氏名に振り仮名って今更？

本改正の動機として、行政のデジタル化推進が大きな理由です。漢字は音読み訓読み複数あるので、振り仮名の記載により管理の正確性・効率化に資するというのは理解できます。逆に今まではどうしていたんだと思いますが…出生届や転居届には振り仮名を書く欄があるはずでは？ これは住所地の市町村が住民基本台帳の処理のために集める情報です。そもそも住民票は居住地を公証するもの、戸籍は日本国民についての身分関係を公証するもの。住民票は同一世帯でも身分関係の公証にはなりません。結婚していないカップルが住民票上同じ世帯になるのも、自己申告で手続きは終わりです。しかし、戸籍に記載のある事項はそう簡単にはいきません。勘当されたとて親子関係は消えず、名前の変更は家庭裁判所への申立が必要です。振り仮名が戸籍の記載事項となることで、現在は自治体への届出で済んでいるところ、今後は氏名の読み方の変更は裁判所への申立が必要になります。

氏名の読み方は誰が決めるの？

住所地が管理する読み方を参考に、本籍地から郵便で「この読み方でいいですか？」とお尋ねが送られてきます。それに対して正しく回答すれば終了です。通知書の振り仮名が正しければ、回答は義務ではないようですが、回答すると早く戸籍に記載されます。

(佐井陽子)

円満相続のために今すぐやるべき3つのこと

相続対策をしないと「家族」が困る！？

「自分が亡くなった後のことは、まだ考えたくない」「うちは家族仲がいいから、相続で揉めることはない」そう思われる方も多いですが、相続対策をせずに残された家族が苦勞するケースが増えています。実際に、相続でトラブルになったり、手続きが進まず財産が凍結されたりすることもある…。そこで今回は、円満な相続のために今すぐやるべき3つのことを解説します！

財産の全体像を整理する（相続財産の棚卸し）

こんな落とし穴に注意！

- ・どこにどんな財産があるのか家族が把握しておらず、発見に時間がかかる
- ・借金や負債があることを家族が知らず、相続放棄の判断が遅れる
- ・相続税が発生するかどうか不明で、対策が後手に回る

⇒

今すぐできること

- ・不動産、預貯金、有価証券、生命保険、借金等をリスト化する
- ・家族がどこに何があるのかを分かるように「財産目録」を作る
- ・相続税が発生する可能性があるか、税理士等の専門家に相談

不動産を持っている場合、相続登記（名義変更）が必須です。2024年4月から「相続登記の義務化」が始まり、手続きを放置すると罰則もあるため、早めの準備が必要です。

遺言書を作成する（トラブルを防ぐための必須対策）

こんな落とし穴に注意！

- ・法定相続分どおりの分割になり、故人の希望が反映されない
- ・不動産を相続する人と、現金を相続する人で不公平感が生まれ、トラブルに発展
- ・自筆の遺言書に不備があり、無効になってしまふ

⇒

今すぐできること

- ・公正証書遺言の作成を検討する
- ・「特定の相続人に多めに財産を渡したい場合は、遺留分を考慮する
- ・すでに自筆で遺言書を書いた場合は、法的に有効か確認する

遺言書があると、相続手続きがスムーズになり、家族の負担が軽減されます。

特に「不動産がある」「家族構成が複雑（再婚・非嫡出子・養子など）」「特定の相続人に多めに財産を渡したい」場合は、遺言書が非常に有効です！

生前贈与や信託を活用して、相続税対策、財産管理対策をする

こんな落とし穴に注意！

- ・相続税が発生することを知らず、納税資金が足りなくなる
- ・生前贈与の制度を知らず、相続時に税負担が大きくなる
- ・高齢になって認知症を発症し、財産管理ができなくなる

⇒

今すぐできること

- ・年間110万円以内の贈与を活用して、生前に少しずつ財産を渡す
- ・不動産の生前贈与を検討する（相続税・贈与税のシミュレーションを行う）
- ・家族信託を活用し、将来の財産管理をスムーズにする

相続税が発生する可能性があるなら、早めの対策で税負担を軽減することができます。また、認知症になると財産が動かせなくなるため「家族信託」の活用が有効です。

相続対策は「まだ早い」と思っているうちにやるべき！

相続対策は、思ったよりも早めに始めるのがポイントです。「財産の把握」「遺言書の作成」「相続税対策」の3つを実践することで、家族の負担を減らし、円満な相続が実現できます。（山添健志）

スタッフ紹介・拡大版 ～春の味覚といえば～

寒い冬を越えて生命力あふれる季節、ごはんもおいしいですね（笑）。



イカナゴの釘煮

阪神間の家庭では小さなイカナゴを甘辛く煮て佃煮を手作ります。ところが、今年はあまりに少なく禁漁になる可能性も。そうすると、ますます恋しい春の味覚です。

（司法書士 佐井恵子）



スタバ

毎年、春デザインのタンブラーが可愛くて吸い込まれるように店舗へ。しかし高価なため断念。

そのまま退店は恥ずかしいので、とりあえず注文する1杯のラテが春の味です。

（司法書士 藤本真奈）

いちご

1月から4月までが旬です。いつでも売っているイメージですが、4月を過ぎると価格が上がり、品種も限られるので、この季節がおすすめです。（事務局 T.M）



さわら（鱈）

漢字に「春」が入るほど春が旬の魚。西京焼きがおいしいですね。淡路島では美味しいさわら丼を味わえますよ。

（司法書士 山添健志）



菜の花からし和え

厳密には2月頃が旬なのですが、春の訪れを予感させる一品です。辛みが苦手な方には新種野菜の「はなっこりー」もお勧めです！

（事務局 池田裕実子）



春キャベツ

気軽に使えて献立が無数にあるキャベツも、春キャベツとなれば甘くてみずみずしくて、特にサラダで食べたいのですが……今年はスーパーで半玉 298 円したので、ちょっと考えてしまいます。

（事務局 佐井陽子）

大阪マラソン完走のご報告

このたび、私こと山添健志は、大阪マラソン2025に出場し、無事42.195kmを完走いたしました！ 普段は書類と向き合うことが多い司法書士という職業ですが、この日は自分自身の限界と向き合う日になりました。大阪マラソンにエントリーしたのは、「まさに挑戦してみよう！」という気持ちからでした。日々、お客様の悩みを解決するために努力していますが、自分自身に挑戦する機会は意外と少ないものです。フルマラソンを走るのは初めてで、最初は不安ばかりでしたが、コツコツと準備を続け、少しずつ自信に変わっていく感覚がありました。レース当日、スタート時は快調に走れていましたが、30kmを過ぎたあたりから足が重くなり、体力の限界を感じました。何度も立ち止まりたくなりましたが、沿道の応援もあり「あと少し」「ここで諦めたくない」という気持ちが強くなりました。最後の1kmは気力だけで走っていたように思います。そして、ゴールラインを越えた瞬間、達成感と安堵感でいっぱいになりました。ゴールでは、応援してくれた家族がサプライズで迎えてくれました。

振り返ってみると、マラソンを完走するために必要だったのは「準備」「継続」「支えてくれる人の存在」でした。これは司法書士の仕事にも通じるものがあります。依頼者の未来のためにしっかりと準備し、粘り強く対応し、必要なサポートを提供する。その積み重ねが結果につながるのだと改めて実感しました。大阪マラソンを通じて「挑戦することの大切さ」を改めて学ぶことができました。日々の業務でも、挑戦することの大切さを忘れずにいたいと思います。

（山添 健志）



出張セミナーのご報告

2025年1月、税理士事務所様の社内研修にて、「商業登記簿の見方」をテーマにした出張セミナーを開催しました。本セミナーは、会社と関わることの多い専門家に向けて会社の登記情報の活用方法を学ぶことを目的としており、多くの参加者が熱心に耳を傾けてくださいました。質疑応答も活発に行われ、セミナー終了後のアンケートでは、「登記簿の読み方に自信がついた」「会社支援の参考にしたい」「日頃の業務にすぐに活かせる内容だった」など、満足度の高い声が多く寄せられました。

今後も実務に役立つセミナーを開催していきますので、ご興味のある方はお声がけください。

(山添健志)

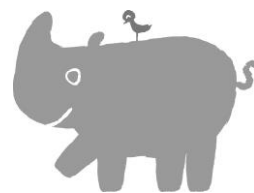


社会貢献活動として、古切手やペットボトルのキャップを収集しています。
沢山の古切手・キャップをお持ち下さいました。お名前をご紹介します。
株式会社仁張工作所 仁張正之様、七転八起 岸本正明様
ありがとうございました！ 確かにお待ちしております！

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。

- ・2月の休日を利用して、温かい沖縄・宜野座の阪神タイガースキャンプに行ってきました。練習試合を観戦しましたが、中には1週間以上も滞在している方がいて、なんと熱心なことよと感心しました。自分のことはさておき…。チケットはなかなか取れませんが、藤川新監督に期待したいですね。
- ・デジタル化推進のため、2026年度、市区町村の業務で使う文字が70万字から7万字に統一されます。今までは、古い漢字や珍しい漢字を「外字」という扱いで対応してきていました。司法書士も、住民票や戸籍の記載に忠実に登記していたので、外字の場合、それに合わせて文字を作るなど神経を使って仕事をしていました。芦屋市や宝塚市も、正しくは外字です。一方、渡辺の「邊」や「邊」は残ります。ご先祖から大切にしていた姓を、コンピュータによる効率化という理由で勝手に変えることにご意見もあるかと思いますが、当分の間、住民票等と突き合わせながら間違いのない申請を心がけてまいります。
- ・売主、買主それぞれを別々の司法書士が代理して、オンライン申請する方法で登記しました。今までは紙の申請書を法務局に持ち込んでいたところ、買主側代理人が申請情報をメール添付で売主側に送り、先方が電子署名して送り返し、再度買主側が電子署名してオンライン申請に載せるといった一連の共同作業となります。
- ・戸籍のフリガナについて記事がありましたが、司法書士向けの情報誌『月刊登記情報』では、筆者氏名を記事のタイトルの後に漢字で、末尾にはひらがなで掲載されています。このこと、今まで意識していませんでしたが、検索のことを考えてだったのでしょね。

(佐井恵子(さい けいこ))



※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/>