



テミス通信

第 76号 / 2025年7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



お初天神 夏祭りの練習

暑中お見舞申し上げます。

今年は観測史上初の梅雨明けの早さとか。

酷暑や雨水の少なさで、農作物の生育への影響が懸念されます。

皆さま、いかがお過ごしでしょうか。

コロナ禍以来、リモート会議が珍しくなくなっていますが、それでも、直に顔を合わせてお話したいと思い、事務所にお越しいただくようお願いしたり、自らも出かけていくようにしています。

扇子に日傘、保冷剤にネッククーラーと、外出時の暑さ対策をしながら、水分、睡眠、夏ならではの美味しいものを十分にいただいて、酷暑を何とか乗り越えたいと思います。皆さまも、くれぐれもご自愛ください。

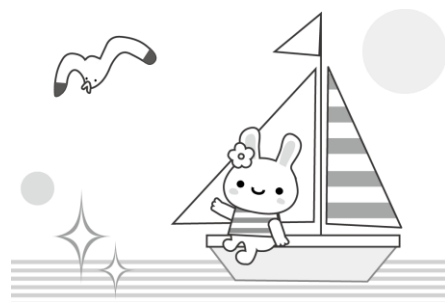
テミス通信 第76号をお届けします。

(佐井恵子)

夏期休暇のお知らせ

8月14日（木）、8月15日（金）とお休みをいただき、
8月14日～17日まで夏期休暇とさせていただきますので、
何卒よろしくお願いいたします。

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。



遺産分割がまとまらないなら「相続人申告登記」

令和6年4月1日施行の不動産登記法改正より、不動産所有者の相続人は3年以内の所有権移転登記が義務になりました。同時に、これに違反すると「申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。」処罰規定まで設け、なかなかシビアな取扱です。

「相続登記の義務化」あなたは当てはまりますか？

相続登記の義務化については、テミス通信第68号(2024年3月)で詳しく述べていますので、簡単に対象となる相続についておさらいすると、まず、お亡くなりになった方が不動産所有者で、①不動産所有者が亡くなって自分が相続人になったことを知り、かつ②その不動産を取得したことを知った相続人が該当します。

救済制度「相続人申告登記」が新設されました

登記の前提として、誰がこの不動産を相続するのか相続人同士で合意する必要があります。相続人全員が協力しないと、遺産分割はできません。合意が成立するまでは、法定相続人全員が相続登記義務の対象者です。

どなたかが重篤なご病気であるとか、行方不明であるとか、3年以内に遺産分割協議をなし、不動産登記申請まで行うのが難しいこともあります。「相続人申告登記」を行えば、ひとまず自身の義務を履行し、過料を回避することができます。

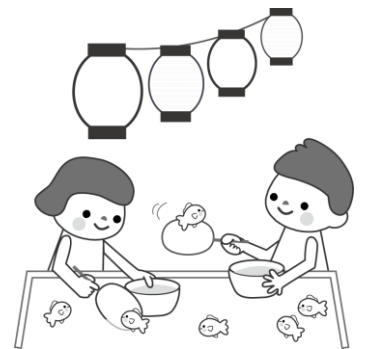
「相続人申告登記」は相続人が何人いても1名からできます。他の相続人との協力が不要で、単独で行えるのが大きなポイントです。相続人に非協力的な方がいらっしゃる場合は、相続人申告登記をしておきましょう。遺産分割がなされないまま①死亡の日から3年を過ぎたとしても、相続登記の義務は履行したものと扱われます。最終的に不動産を取得されなければ、これでおしまいです。不動産の価額、個数にかかわらず登録免許税はかかりません。

不動産を取得された相続人は、新たに遺産分割協議の日を起算日として、3年以内に所有権移転登記を行わなければなりません。

複雑な相続関係も対応できます！

「祖父の相続が済んでいない不動産を見つけたが、自分の親含め当時の相続人は既に亡くなっている」ケースを考えてみましょう。相続人に登記義務があるが、相続人である親は亡くなっているのに過料は科されない…？ いいえ、遺産分割協議がなされるまでは相続人全員で権利を等しく持っているのだから、親からあなたへ、権利が相続されているのです。親の死亡から3年以内に祖父から親、親から自分への「相続人申告登記」を行い、その後、相続人全員で遺産分割協議を行うことをおすすめします。

「相続人申告登記」は単独でできますが、提出した範囲の戸籍で他の相続人の存在が判明しても、登記官は職権で登記をしてくれません。相続人からの申告が必要ですので、近い方が同じ相続人でしたら、一緒に申告登記をされるといいと思います。(佐井陽子)



住所・氏名変更登記がしやすくなる「検索用情報の申出制度」とは？

皆さまは、ご自身が所有されている不動産の「登記簿上の住所・氏名」が、現在の住所・氏名と一致しているかどうか、ご存知でしょうか？

令和7年4月21日から、新たに「検索用情報の提供の申出制度」がスタートしました。これは、今後予定されている住所・氏名変更登記の義務化を見据えた、準備的な制度です。

「検索用情報の申出制度」とは？

これまで、住所や氏名を変更しても、市町村と法務局が連携していないため 住所・氏名変更登記がされず、気づかないうちに登記が古いまま…というケースが多く見られました。この新制度では、法務局に「自分の氏名・住所などの情報」を申出しておくことで、後日、市町村と法務局側で連携して「住所や氏名が変わった」ときに、その情報で不動産登記と照合をします。つまり、「変更があった場合、法務局が登記を正しく書き換えてくれる」ための制度です。

将来的に「住所・氏名変更登記」が義務化されます

令和8年4月1日には、“不動産登記の名義人についても「住所・氏名変更登記の義務化」”が始まり、2年以内の登記が義務化されることになりました。正当な理由なく登記を怠ると過料（罰金）を課されます。「義務化されてから動く」のではなく、今のうちから備えておくことが安心につながります。

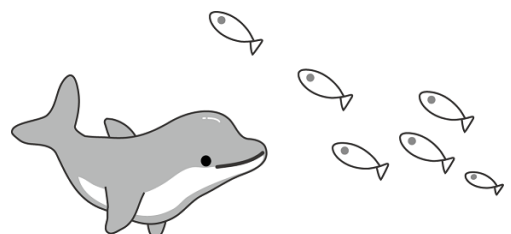
こんな方は要注意！該当するものにチェックしてください

チェックが多いほど、将来のリスクが高い可能性があります。

- 住所変更に関心がある
 - ☐ 家を購入した後に住民票の変更届をした
 - ☐ 結婚や離婚で名字や住所が変わったことがある
 - ☐ 法人が商号変更したが、不動産登記簿まで変更した記憶がない
 - ☐ 法人が本店変更したが、不動産登記簿まで変更した記憶がない
- 登記内容を確認していない
 - ☐ 自分名義の不動産登記簿をしばらく確認していない
 - ☐ 登記簿上の住所が現在と一致しているか分からない
- 制度や罰則を知らない／備えていない
 - ☐ 住所変更登記が義務化されることを知らなかった
 - ☐ 登記簿の確認方法を知らない

「スマート変更登記」という新制度が始まっており、ご自身でも「検索用情報の申出手続」が可能となっていますが、わからない、対応が難しいという声も聞きます。そんな方には当事務所でも、「検索用情報の申出手続き」や「住所・氏名変更登記」について個別にサポートを行っております。

ご自身では調べづらい内容や、申出書の作成・提出まで、ワンストップで対応可能です。ご家族に引き継ぐ大切な不動産だからこそ、「今のうちにきちんと整理しておく」ことが将来の安心につながります。お気軽にご相談ください。（山添健志）



大阪・ミナミの事件から学ぶ、地面師詐欺への対策と備え

大阪・ミナミにある不動産を巡り、被害額約14億円の大規模な地面師詐欺事件が発生したというニュースが令和7年6月頃に取り上げられました。

事件では、犯人グループが不動産を所有する株式会社の代表取締役の住民票を不正に取得。これをもとに運転免許証を偽造し、印鑑登録を行いました。その後、印鑑登録を行った印鑑を使って勝手に代表者を辞任させ、グループの一員である実在の人物が新たな代表取締役として就任する変更登記を行いました。法人名義の不動産であるため、登記簿上は確かにその会社が所有者であり、取引時に所有者確認をしても偽装が発覚しにくい点が非常に悪質でした。

今回の事件については、現時点で明らかになっている情報が限られており、手口の全容はまだはっきりしていません。そのため、完全な対策を示すのは難しい状況ですが、今明らかになっている範囲から、私たちにできる備えや注意点について考えてみましょう。



買主が身を守るためにできること

今回の事件では、不動産の売買契約の話が持ち上がる直前に、不動産を所有する会社の代表者に変更されていたと考えられます。もし代表者が不自然なタイミングで変更され、直後に不動産の売却が進められているようであれば、疑ってみることが大切です。

また、契約に際して疑問や不明点がある場合は、必ず契約前に納得がいくまで確認し、解消しておくことも重要です。もし十分な説明がなかったり、契約を急かされるような場面があれば、その時点で慎重になるべきです。

そもそも契約とは、双方が内容に合意した上で成立するものです。一方的に急かされたり、説明が不十分なまま進められる契約には、大きなリスクが潜んでいます。これは不動産取引に限らず、あらゆる契約に共通して言えることです。

不動産所有者が対策できること

もし不動産所有者が今回のように会社であった場合、不正な登記が知らぬ間に入っていないか？自身の会社の商業登記簿を定期的にチェックすることが被害防止につながります。

加えて、住民票の不正取得を防ぐために「本人通知制度」を活用することも有効です。これは、住民票の写しなどが第三者により取得された際、本人に通知が届く制度で、事前に市区町村で登録申請が必要です。

また、前述の方法で不審な動きを察知した場合は、法務局に「不正登記防止申出」をすることができます。これは、覚えのない不動産登記申請があった際、通知が届き、いち早く不正な登記申請に気づくことができる制度です。

わずかな違和感を軽視しないこと、制度をうまく使いながら不正を早期に察知することが被害防止の鍵となります。安心できる取引のために、日々の備えを心がけましょう。

(藤本真奈)





佐井 恵子
司法書士
マンゴー



山添 健志
司法書士
牛のロゴの練乳



藤本 真奈
司法書士
黒蜜+練乳



佐井 陽子
事務局
桃



池田 裕実子
事務局
レモン

事務局 T.M
宇治金時

CSR活動報告

1年間の結果を報告させていただきます。

ペットボトルキャップの回収

みなさまにご協力いただき、今年度は約13,456個、31,218gのペットボトルキャップが集まりました。ありがとうございます！！回収されたキャップは大阪市北区社会福祉協議会の北区ボランティア・市民活動センターに届けました。

ペットボトルキャップは、障がい者就労支援施設にて回収、選別、粉碎され、1kgあたり6円が認定NPO法人「世界の子どもにワクチンを（JCV）」に寄付されます。ポリオワクチンは1人分約20円、今年は9人分になりました！！今後も活動を継続してまいりますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

（事務局 T・M）



使用済み切手の回収

今年は、約4,894枚の使用済み切手が集まりました。いつもご協力ありがとうございます。公益社団法人日本キリスト教海外医療協力会へお届けしました。

回収された使用済み切手は換金され、ネパールやウガンダの看護学生への奨学金資金とされるなど、アジア・アフリカの保健医療従事者育成に幅広く活用されています。

使用済み切手をお送りいただく際には、封筒から剥がさずに周りを1cm程度残してハサミで切り、切手本体に折り目がないようにおまとめください。少量からでもお待ちしております。どうぞよろしくお願いいたします！（池田裕実子）

えがお基金

公益社団法人大阪コミュニティ財団に設立したえがお基金に、令和6年は47,710円、累計916,420円を寄付することができました。

以前のお仕事で、「資産を子どもたちの健全な成長のために使いたい」と望まれる方をお手伝いして一般社団法人を設立、コミュニティ財団をご紹介しました。（テミス通信第52号に寄稿いただきました。）その経験をきっかけに、自分たちも何か社会貢献をしたいと思うようになりました。平成23年、成年後見や相続等のお仕事で関わる中、認知症患者や家族、ボランティア団体へ支援することを、当時のスタッフみんなで考えました。金額は少額ですが、毎年頑張って仕事できたことへの感謝を込めて寄付を続けています。（佐井陽子）

青年会 認定審査対策講師報告

7月5日、大阪青年司法書士会にて「認定審査対策講義」が開催され、一部内容について講師として登壇させていただきました。

「認定審査」とは、「簡裁訴訟代理等能力認定審査」のことで、司法書士が簡易裁判所で訴訟代理業務を行うために必要な資格を取得するために法務省が実施するものです。試験では、事例に基づいた訴状等の作成など、実務に即した問題が出題されます。

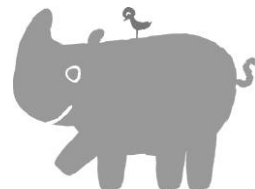
私はその中でも、「司法書士行為規範」に関するパートを担当しました。たとえば、ある事件をすでに受任している状況で、もう一方の当事者からの依頼を受けることができるか、といった内容です。具体事例を交えることで、できるだけ興味を持っていただけるよう工夫しました。当日は約50名にご参加いただき、私自身にとっても、多くの学びと気づきがある経験となりました。（藤本真奈）



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。
森田和子様、株式会社アイ・エヌ・エス 松本典子様、匿名希望様
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。

- ・トカラ列島群発地震が収まりません。現地の方々にはお見舞い申し上げます。始終揺れて、夜も眠れないと聞きます。島を離れる決心も、離れない覚悟も身につまされます。そういえば今年の夏休み、「南海トラフ地震臨時情報」に、タンスの突っ張り棒を探し回ったことを思い出します。改めて、もう一度、備えの点検をしたいと思います。
- ・阪急十三近くの第七芸術劇場で「太陽『ティダ』の運命」（佐古忠彦監督作品）を観ました。「基地のない沖縄」という民意を背負った太田知事、翁長知事は、あたかも太陽に向かって飛びあがる火の鳥のように思えました。今時点では、参議院選挙の結果は分かりませんが、誰も排除しない、少数派も尊重する政治を望みます。
- ・阪神タイガースの好調が止まりません。中野拓夢選手は犠打、四球の多さにも関わらず打率3割キープの渋い活躍。守備も良く、テレビから目が離せません。
- ・本籍地のある役所より「あなたの氏名は、この振り仮名で間違いないですか」という確認書面が届きました。今まで以上に、振り仮名、読み仮名は重要になります。戸籍の記載に止まらず、パスポートや年金、また、不動産の登記検索情報など、統一しておかないと、別人扱いされる恐れがあります。
- ・7月の末に、cello の発表会があります。曲目は、ブレヴァルのソナタ第1楽章。「何それ？」と言う友人の「マイナーな曲やなあ。（心の声）」にも負けず、懸命練習中。本番での、根拠のない自信と度胸だけが頼りです。



（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/>