



テミス通信

第 78 号 / 2025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



淀屋橋駅西地区 再開発エリア

今年も残すところ、ひと月あまりとなりました。

事務所の業務も年末に向けて慌ただしさを増していますが、

皆さまもお仕事やご家庭のことでお忙しい日々をお過ごしのことと思います。

そんな中、外に目を向ければ木々が色づき、澄んだ空気の中に季節の移ろいを感じます。紅葉の美しいこの時期、ほんの短い時間でも穏やかに景色を味わう余裕を持ちたいものです。

ここのところの身近な法改正の振り返りと、新年以降に控えている改正のご紹介など、年末の慌ただしい時期の合間に、どうぞ一息つきながらご覧になってください。

テミス通信 第78号をお届けします。

(佐井恵子)

お正月休みのお知らせ

令和7年(2025年)の業務は、12月26日(金)をもって終了いたします。ここのところ、法務局が混み合っているためか、登記完成まで1か月ほど要しています。年内に登記申請をお考えの方はお急ぎください。

なお、令和8年(2026年)は、1月5日(月)より業務を開始いたします。



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。

令和6～8年 不動産登記改正ダイジェスト

都度、テミス通信でもお知らせしていますが、このところ不動産登記関連の法令が相次いで改正されています。ご依頼者様からよくいただきご質問は、「相続登記が義務化されるの?」「10万円以下の罰金(過料)が取られるって?」等、ここはメディアでもよく取り上げられていますが、相続に限らず最近は多くの変更があり、こちらからのお願いも多くなってしまい、煩雑な思いをされていることでしょう…。現場も大変でした!と、令和6年相続登記義務化から、令和8年住所等変更登記義務化まで、駆け足で振り返ります。

令和6年4月1日施行 不動産登記法改正

① 相続登記の義務化(テミス通信第68号、第69号)

相続人は、相続で不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を行うことが法律上の義務となりました。3年以内の登記が行われなければ、登記官が相続人に宛てて登記をするよう催告書を送付します。その催告に対し、「すみやかに登記する」または「正当な理由がある(ex.遺産分割協議で既に自分以外の相続人が取得した等)と抗弁する」の二つの行動が取れます。

相続人間で協議がまとまらなければ、相続人申告登記(テミス通信第76号)を行い、過料を免れることもできます。遺産分割協議が行われれば、遺産分割の日から起算して新たに3年の履行義務が発生します。

令和5年4月27日施行の相続土地国庫帰属制度(テミス通信第63号、第65号)を利用し、使い道のない土地を国に引き取ってもらうこともできます。しかし、令和7年10月の速報値では、4,374件の申請のうち、帰属総数は2,039件と半数以下です。まず建物がある、境界が不明等、引き取ってもらえる土地には条件があり、更に管理困難であったり、整備が必要な森林は不承認となっているケースが多いようです。

② 一部所有者について登記事項の追加

会社や法人が不動産を取得する場合、または名称・住所を変更する場合、国内の登記がある会社、法人は会社法人等番号を、登記がない法人は設立準拠法国を登記することとなりました。

また、所有者が不動産を取得する、または住所・氏名を変更する登記の申請で、住所地在海外である場合は、国内連絡先を登記することになりました。国内連絡先は自然人に限りません。

外国人(自然人のみ対象)の氏名は、通称名で登記しない場合は、氏名と氏名の読み方をローマ字で併記することになりました。個人の氏名に登記できる文字は、漢字、カタカナ、ひらがなと定められていますので、漢字圏以外の氏名はカタカナで登記されます。今まで、わざわざカタカナに読み直しているのに、例えば住所変更するときに、所持する証明書類の記載が外国語であれば、同一人物であると言えない??という問題がありました。

③ 旧氏の併記

所有者が不動産を取得する、または氏を変更する登記の申請では、希望する方は現在の氏名の後ろにカッコ書きで旧姓氏名を登記できます。旧氏併記と先述②はいずれも、所有



している不動産については、いつでも申し出ることができます。

④ DV 被害者等の公示用住所

登記事項証明書に住所が記載されることで心身に危害等が及ぶ恐れがある場合、所有者に限らず過去の所有者、抵当権者等も、自分の代わりに連絡先住所で登記できます。

令和7年4月21日施行 不動産登記規則改正

⑤「検索用情報」が申告事項に追加（テミス通信第75号、第76号）

不動産取得の登記で、個人の所有者は氏名ふりがな、生年月日、あればEメールアドレスが申告事項になりました。登記事項証明書は、従来どおり住所氏名の記載にとどまります。

令和8年4月1日施行 不動産登記法改正

⑥ 住所等変更登記の義務化（テミス通信第68号、第69号）

登記名義人の氏名または住所が変更してから2年以内の変更登記が義務となり、違反者は5万円以下の過料が科されます。また、先述「検索用情報」を登記していれば、登記官が住基ネットを利用し職権登記する、簡便な「スマート変更登記」制度が新設されます。

登記事項の追加は、特に業務支援ソフトをバージョンアップし、仕様変更慣れるという苦勞もあり、「外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議」の報道には、また改正あるのか…と別角度から不安ですが、登記のプロとして常に新しい法改正をキャッチし、皆さまにお届けいたしますので、何卒よろしくお願いします。（佐井陽子）

休日・祝日を会社設立日として登記できるようになりました

年末年始、休祝日は法務局も休み

法務省は「商業登記規則等の一部を改正する省令案」を公布し、設立の登記について、行政機関の休日を登記日として指定できる制度が新設されることになりました。

これまで会社の設立日はイコール登記の申請日であり、行政機関の休日を除く日程、つまり、「登記所が開いてる平日じゃないとダメ！」という、役所らしいガチガチ仕様でした。「日曜に会社を立ち上げて、月曜になった瞬間に革命を起こす？」みたいな口マンも、書類の前ではあっけなく散っていたわけです。

オンライン申請で柔軟に

ところが、令和8年2月2日施行予定のこの制度によって、元旦設立も可能になります。対象となるのは、会社設立登記のほか、新設合併・会社分割・株式移転による設立登記等。（会社の組織変更または持分会社の種類の変更による設立の登記は除きます。）

新設される商業登記規則35条の4には、以下のような趣旨の内容が規定されます。

『登記の申請日の翌日が行政機関の休日である場合に「翌日以降の休日を登記日とすることを求める」旨を記載することで、登記簿上の登記日を休日に指定できる。』

要するに、直近の平日に申請しておけば、登記日を休日に指定できるということです。つまり…我々の休日出勤の心配は、なし。（弊所でも「え！これもしかして正月出なきゃいけないやつ？」と一瞬ざわつきましたが、大丈夫そうです。）

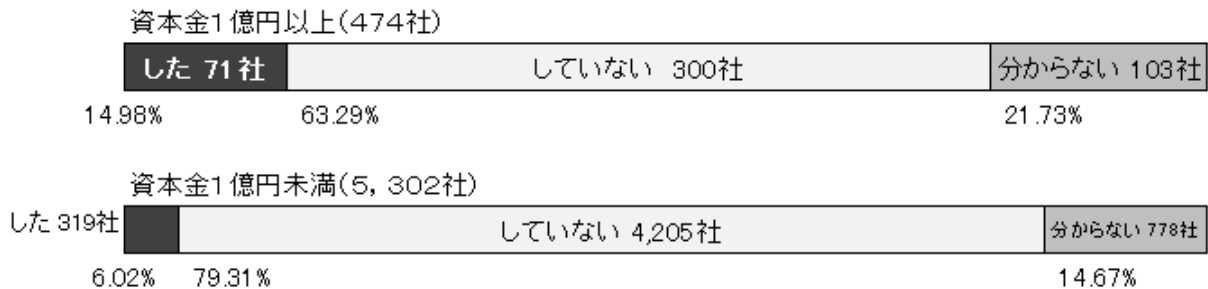
ということで、令和8年、会社設立の自由度がちょっと上がります。こだわりの日に、こだわりの会社を設立しましょう。会社設立のご相談、お待ちしております。（藤本真奈）

代表者住所の非公開制度から 1 年 ～意外に知られていない新制度～

まだまだ少ない申出会社

令和 6 年 10 月 1 日、商業登記規則の改正により、株式会社の代表者住所を登記簿上で「一部非公開」にできる制度が始まりました。それから 1 年——東京商工リサーチの最新アンケート（令和 7 年 10 月実施）によれば、この制度を実際に利用した企業はアンケート対象会社（5890 社）のうち『6.7%』にとどまっています。

令和 7 年 10 月までに、代表取締役の住所非表示措置を行った株式会社の数



東京商工リサーチ 2025 年「代表者の住所非公開」に関するアンケート調査

https://www.tsr-net.co.jp/data/detail/1201921_1527.html

興味深いのは、「非公開にできることを知らなかった」と答えた企業が『53.5%』と、過半数を超えていた点です。制度開始から 1 年が経過しても、まだ十分に認知されていない実情がうかがえます。

また、「非公開にすると信用判断が厳しくなるのでは」との不安も根強く、『約 2 割』の企業が、取引先の住所非公開は“マイナス評価”と回答したことも報告されています。

代表取締役のプライバシー保護

制度の目的は、代表者個人のプライバシー保護やストーカー被害防止といった安全面の向上にあります。にもかかわらず、事業者の多くが制度自体を知らず、また「非公開にすると信用が下がるのでは」と感じている現状。背景には、制度の周知不足と、メリット・デメリットの正確な理解が広がっていない現実があります。

実務の現場でも、「代表者住所を公開したくない」という相談は少しずつ増えていますが、まだ制度を説明すると「そんなことができるのですか？」と驚かれるケースが多いのが実情です。私たち司法書士として、こうした制度を正しく伝え、企業や経営者の安心を支えることが求められていると感じます。

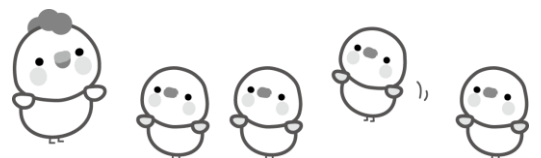
非表示はした方がいい？ しない方がいい？

代表者住所の非公開制度は、あくまで「選択制」です。公開・非公開のどちらが正解ということではなく、業種や取引関係、リスクの内容によって判断は分かります。たとえば、取引先や金融機関との関係を重視する業種では公開のままが適する場合もあれば、個人情報の保護を優先する小規模事業者にとっては非公開のメリットが大きい場合もあります。

事務所では、この制度の内容や手続きについてご相談を随時お受けしています。「制度の内容を知りたい」「うちの会社では非公開にした方が良いのか」など、お気軽にお声がけください。

1 年を経て、ようやく制度が“実際に使われる段階”に入りつつある今、司法書士として正確な情報発信を続けてまいります。

(山添健志)



スタッフ紹介・拡大版 ～今年の反省～

それぞれに忙しく過ぎた一年。少しだけ足を止めて、「今年の反省」を聞いてみました。



司法書士は、毎年、司法書士会の研修を12単位以上とる必要がありますが、ただいま5.5単位と低迷しています。

例年42単位は取得していた私としては大反省です。3月末までに、詰めて勉強します。

（司法書士 佐井恵子）



夜更かしが多かったので、来年は早寝して朝を気持ちよく迎えたいです。

（司法書士 藤本真奈）



尊敬する人から「話し方が怖い」と言われたので改善を試みています。皆様もお気づきの際はご指摘ください。

（事務局 池田裕実子）



今年の春、人生初のフルマラソンに初参加しましたが、それ以降めっきり走っていません。何か目標がないと運動できません。

（司法書士 山添健志）



今年も書類整理を後回しにしてしまいました。家では本も積まれたまま…。なんなら前年からの繰り越しも解消しきれていなかったり。来年

こそ書類と積ん読の山を制覇し、すっきりしたいです！

（事務局 佐井陽子）

万博にどハマりしてしまい、清々しいまでに予定が狂いました。来年は平和に過ごしたいです。

（事務局 T.M）



ご近所探訪 ～大阪 光の饗宴・編～

冬の大阪を光で包む「大阪・光の饗宴 2025」が11月3日からスタートしました。阪神前交差点から難波西口交差点まで御堂筋沿いにライトアップされ、また大阪市役所や中之島公会堂はプロジェクションマッピングで彩られます。開宴式当日はイルミネーションで輝く御堂筋が歩行者天国となり、多くの方々が夜を彩る光の並木道を楽しんでいたそうです。

開宴式後日ですが、私も仕事帰りに少し足を延ばしてみました。瞬く光の道がとても幻想的でした。冷たい空気の中で眺めるイルミネーションは、なぜか心が温まります。みなさまも冬の帰り道、御堂筋をぶらりと歩いて季節のきらめきを感じてみてはいかがでしょうか。

（藤本真奈）



《予告！》企業価値担保権が開始します

令和6年6月、新たに「事業性融資の推進等に関する法律」が成立し、令和8年5月25日に施行されます。

企業価値担保権は、金融機関が不動産担保や経営者保証に過度に依存しない、事業の将来性に基づく融資を後押しする制度です。具体的には会社のノウハウ、顧客基盤等の無形資産も担保として認識可能とし事業融資の促進、ひいては企業の成長を支援します。

企業価値担保権は『会社登記簿に登記』されることが対抗要件とされています。具体的な登記手続き、注意点などについては法務省から情報が出次第、改めてご紹介できればと思います。

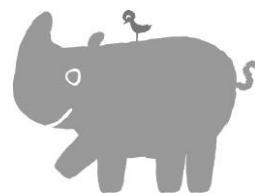
(山添健志)



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。
島本智美様、みやがわ登記・測量事務所様。
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。

- ・来年のカレンダーや手帳が店頭に並び、いよいよ年の瀬を感じます。新しい頁を開くと、気持ちも新たになりますね。来年は丙馬（ひのえうま）。どんな一年になるのでしょうか。司法書士の手帳選びでは、六曜（大安・仏滅）や西暦・和暦、満年齢の早見表が欠かせません。「良い日取り」を大切に
する依頼者も多くおられます。
- ・おコメ騒動では、備蓄米から古古古米まで、耳慣れない言葉が話題に。次はお米券だとか。健康を
気遣ってもち麦をお米に加えたり、十穀米を選んだりしていましたが、新米の季節、しばらくは白い
ご飯を美味しくいただきたいと思います。
- ・遅咲きの金木犀が香り、秋を告げました。百貨店の食料品売場には立派な松茸
も並び、季節の移ろいを感じます。
- ・阪神タイガースはリーグ優勝の歓喜のあと、日本シリーズでは惜敗。力を出し
切れなかったですね。それでも野球の熱は冷めず、ドジャースの連覇に胸が高鳴
りました。来季も楽しみです。
- ・急に寒くなりましたね。街にはイルミネーションが灯り、年末の慌ただしさが近づいてきます。事務所
でも登記の締め切りに追われる季節となりました。皆さまもお忙しい時期かと思います。どうぞ体調
に気をつけて、穏やかな年の瀬をお迎えください。



(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 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/>

