



# テミス通信

第 79 号 / 2026年1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



西宮神社 青銅神馬

新年、明けましておめでとうございます。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。

日々の実務の中で、私たちは多くの判断や選択の場面に立ち会います。

ご相談者がどのような過程を経て、どのような姿勢で決断されるのか。

そのそばで向き合い続けることが、仕事の質を静かに形づくっていくのだと

感じています。整った結論の背後には、迷いや逡巡があり、

その一つひとつに向き合うことが、信頼につながる仕事になると考えています。

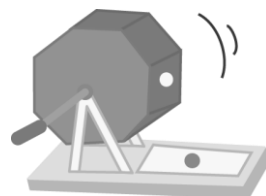
本年も、確かな足取りで業務に取り組んでまいります。

皆さまにとって、穏やかで実り多い一年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。

(佐井恵子)

## 2026 年お正月の風景 “初売り抽選会”

1月の連休に、デパートの初売りに行ってきました。抽選会に並んでみると、いつもの「ガラガラポン」（正式名称がわかりません）がなく、あるのはタブレット一つ。タッチパネルに「の」の字を書くと、画面に外れの赤玉や、金券のもらえる青玉が出て、鐘の音も。初めてのデジタル抽選機体験となりました。見かけたら、一度挑戦してみたいはいかがでしょうか？（佐井恵子）



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。

## 名字という「自分」を選べる社会へ

新しい年が始まりましたが、選択的夫婦別姓を巡る議論は、高市政権のもとで今も足踏みが続いているようです。家族のあり方を大切に思うからこそその慎重論ではありましようが、一方で「名前」という、自分を自分たらしめる大切な証（あかし）を自ら選び、そしてどう守るかという視点も、これからの社会には欠かせません。

### 法律婚をした夫婦のうち、多くは女性が改姓

子育てを経験された方の多くが、かつて「〇〇ちゃんのママ」と呼ばれ、自分の名前が社会から消えてしまったような、言葉にできない違和感を抱いたことがあるのではないのでしょうか。一人の人間としてではなく、誰かの付随物として扱われる寂しさ。それは、結婚によって名字を変え、旧姓でのキャリアや自分自身が「括弧書き」の中に押し込められてしまう感覚と、どこか似ている気がします。

大ヒット映画『千と千尋の神隠し』では、名前を奪われることは「支配」を意味し、自分の名前を思い出すことが「自分を取り戻す」鍵として描かれていました。現実の世界でも、名字は単なる記号ではありません。

### 実は日本の伝統ではなかった「夫婦同姓」

歴史を振り返れば、日本で夫婦同姓が義務付けられたのは明治31年。それ以前の明治9年には「妻は実家の氏を名乗る」という夫婦別姓であったとか。現在、同姓を法律で義務付けている国は日本を含めごくわずかです。

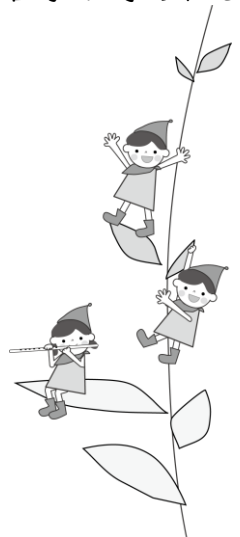
国も、登記簿への旧氏併記を認めるなどの緩和策を打ち出しています。実際、会社の登記において、役員の旧氏を併記することは珍しくありません。不動産登記で旧氏併記を受任したこともあります。但し、それはあくまで「通称＝旧姓の公的な表明」に留まり、根本的な解決にはなっていません。

### 日本人の名字が消滅する

2025年9月7日の日経新聞「文化時評」には、東北大学の吉田博教授による興味深い試算が載っていました。このまま同姓制度が続けば、500年後には日本中が「佐藤さん」になるということです。私の「佐井（6271番目の多さ）」のように、数少ない名字が守られるかどうか、この「選択」の可否にかかっています。

佐井司法書士法人は、「私たちは、ひとりひとりを尊重する豊かな社会に貢献します」という理念を掲げています。

伝統を守ることと、個人の多様な生き方を尊重することは、決して対立するものではないはずです。堤防に空いた小さな穴から流れ出した水流を、力尽くで止めることはできません。「同姓でいい」という人も、「別姓を認めてほしい」という人も、どちらも尊重される。そんな当たり前の選択ができる豊かな社会の実現を、私はこれからも一人の専門家として、そして一人の人間として応援していきたいと考えています。（佐井恵子）



## なぜ？ 相続登記をしたら不動産会社から大量のDMが届いた理由

「相続登記を終えた直後から、見知らぬ不動産会社から“売却しませんか？”というダイレクトメールが次々と届くようになった」

このようなご相談をいただくことがあります。中には、「もしかして、司法書士がどこかに情報を漏らしているのでは？」と不安に思われる方もいらっしゃいました。しかし、これは司法書士からの情報漏えいではありません。

### 実は、法務局の「受付帳」が使われていました

不動産の相続登記を申請すると、法務局では「受付帳（うけつけちょう）」という帳簿に、その申請が記録されます。これまでは、受付帳には登記の目的（例：相続）、不動産の所在地（どこにある不動産か）が記載されていました。この受付帳は、法律に基づき一般の人でも閲覧できる仕組みになっています。

相続登記を申請→法務局の受付帳に記載（相続／不動産の場所）→不動産会社が受付帳を閲覧  
→登記簿を取得して相続人を特定→売却を勧めるDMが届く

という流れで不動産会社が営業活動を行っていたのです。その結果、相続登記をした直後のご家庭に、突然大量のDMが届くという現象が起きていました。

### 省令改正で「利用されにくく」なります

この仕組みを知らないと、「登記を依頼した司法書士から情報が漏れたのでは？」と思われるのも無理はありません。こうした状況を受けて、不動産登記規則の省令改正が行われました。今回の改正では、受付帳から登記の目的、不動産の所在地が削除されます。つまり、「どこで」「どんな登記（相続かどうか）」があったのかが、受付帳を見ただけでは分からなくなるのです。これにより、受付帳を使って相続を見つけ出し、営業DMを送る行為は、難しくなるでしょう。

### 相続人の安心と、制度への信頼のために

相続登記を終えたあと、不動産の扱いに迷われることは決して珍しくありません。但し「急いで売らなければならない」「今すぐ決めなければ損をする」ということは、ほとんどありません。不安なことがあれば、まずは中立な専門家である司法書士にご相談ください。

ご家族の状況やお気持ちを大切にしながら、最適な選択肢を一緒に考えることができます。

（山添健志）



## 広がる電子署名の利用

デジタル庁「令和6年度電子署名法基準等検討及び電子契約の普及に関する調査研究業務最終報告書」によれば、電子契約導入による日本全体の年間経済効果は、約1.7兆円のコスト削減と約328億円のリスク軽減との試算が出ています。印刷、郵送コストのカットに加え、「電子契約書では収入印紙（印紙税）不要」とは、よく聞く話です。

また、新型コロナウイルス流行後、行政手続きでも多くの書類が押印廃止となり、商業登記法も改正されて押印規定が緩和され、電子署名の活用により、例えば株主総会議事録をデジタル化して登記申請に使用できるようになりました。

## 押印の種類、電子署名の種類

当事務所で作成する書類は、不動産・商業登記の別なく、個人印が必要な箇所には○枠、会社印、法人印は□枠でマークしています。最も厳格な押印規定のある行政手続の一つである不動産登記では、売買登記の売主側委任状には個人実印と印鑑証明書が必要になります。住所変更には実印は不要で、個人認印でも申請できます。商業登記は、司法書士への委任状には会社実印または法人実印の押印が求められます。

実印というのは、個人なら住所登録地の市区町村役場に、法人なら管轄法務局に届出を行い、登録された印鑑のことです。実印で押印することによって文書の証拠力を担保する、つまり印鑑証明書と印影を照合することで誰がその書類に押印したかが明確になります。登記申請に限らず、遺産分割協議書や売買契約書等、私文書についても、本人の意思に基づいて行われたという事実を明らかにしておくことで、後の訴訟提起リスクに備えることができます。

物理的な印鑑と同じく、電子署名にも種類があります。マイナンバーカードを使用した「公的個人認証電子署名」が個人実印に相当します。商業登記に基づく電子認証である「商業登記電子証明書」は会社実印、法人実印にあたるものです。その他、民間事業者が提供する電子署名はいわゆる認印です。認印扱いとはいえ、「電子署名」は電子署名法の厳密な定義をクリアする必要があり、本人性と非改ざん性が証明されなければならず、「電子サイン」とは区別されます。

### 実印相当の電子署名

	公的個人認証電子署名	商業登記電子署名
相当する印鑑	個人実印	会社実印または法人実印
証明機関	カード申請時から5年目の誕生日まで、更新して5年	3か月から27か月まで、3か月単位で任意の期間
発行手数料	無料で発行	1,300円～9,300円
証明される内容	氏名、性別、生年月日、住所	商号、本店所在地、代表者の資格、氏名
発行者	住所登録地の市区町村役場	管轄登記所
署名する方法	マイナンバーカードをICカードリーダーライターまたはNFC対応スマホで読み取り、利用者クライアントソフトで検証。文書への署名には右のPDF署名プラグインを利用する	・PDF署名プラグインを使用 PDF編集ソフトと、法務省提供のソフトまたは民間ベンダー「電子認証キットPRO」等 ・申請用総合ソフト（XML署名）
署名の検証	原則、第三者は検証できない※	できる

※署名者本人に電子証明書の有効性確認画面をキャプチャしてもらい、その画像の提供を受ける等の方法を考えます。

## 会社間の契約に電子署名を利用するには

法人印鑑証明書の提出が必要な取引には、商業登記電子署名を法人実印押印に代えることができます。電子契約書等を受け取ったときは、いつ誰が電子署名したか、文書が改ざんされていないかを「署名の検証」により確認しなければなりません。AcrobatReaderで署名されたPDFを開くと検証が行われます。「署名済みであり、すべての署名が有効です」と表示されれば問題なく、改ざんされている場合は「検証が必要な署名があります」、有効性が確認できなければ、「少なくとも1つの署名に問題があります」と表示されます。PDF編集ソフトを使わないでされたXML署名は、検証に「電子認証キットPRO」等有料のソフトが必要です。（佐井陽子）

参考『会社議事録・契約書・登記添付書面のデジタル作成実務Q&A 電子署名・クラウドサインの活用』土井万二

## 不動産登記で「国籍届け出」が義務に

政府は、不動産の所有権移転登記を申請する際に、所有者の「国籍情報」を届け出る制度の導入を検討・発表しています。これは、日本人・外国人に関わらずすべての不動産取引に係る制度改正です。現時点でわかっているポイントを簡単にご紹介します。

### 新制度（案）の主なポイント

#### 1. 国籍の届け出が義務化される

不動産の所有権移転登記をする際、「国籍情報」を申請書に記載することが義務化されます。この義務は日本人・外国人を問わず、すべての所有者が対象になります。

→外国籍の場合はパスポートや在留資格証明書などの証明書類の提出が必要となる見込みです。

→日本人の場合は住民票等で確認できるため、実務上の負担は最小限とされています。

#### 2. 但し、公開されない仕組み

重要なことは、この国籍情報は、「一般には公開されない」⇒「登記簿（いわゆる登記事項証明書）には載らない」という点です。つまり、「隣近所や第三者が国籍を知ることはない」というプライバシーに配慮された設計になっています。

我々司法書士としては、確認や依頼者の皆様に対しての説明など、対応すべき点が多くある制度改正となりますが、依頼者一人ひとりの負担を最小限にしつつ、正確な手続きを進められるよう、これからも丁寧なサポートを続けてまいります。（山添健志）

## スタッフ紹介・拡大版 ～今年の冬休み～

今年の冬休みは9日間と長く、心身を整える良い時間となりました。



年末から、温かい部屋でスポーツ観戦三昧。唯一遠出したのが、神戸市のノエビアスタジアム（ラグビー場）です。その合間

に、自分の身体も動かしがてら掃除、片付けをしていました。（司法書士 佐井恵子）



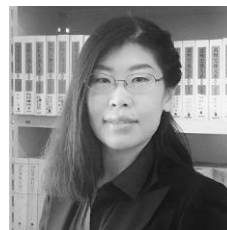
5歳の姪っ子と流行のシール交換をしました。お互いシール帳を見せ合い、交換する遊びです。本来はレート重視の駆け引きですが、かわいい笑顔を前に判断力が鈍り、高レートのシールが多数姪の手に渡りました。

（司法書士 藤本真奈）



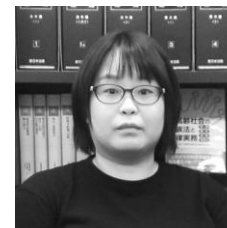
子どもと一緒に雪山へ行きました。今年は雪が少なく、スキー場ではまだ滑れないコースも多かったです。

（司法書士 山添健志）



高校時代の友人と会いました。思い出よりも近況に花が咲き、彼女たちのバイタリティあふれる姿に、元気をもらいました。

（事務局 佐井陽子）



夫がインフルエンザにかかり、ずっと看病していました。私にはうつることなく、その点だけは不幸中の幸いです。（事務局 池田裕実子）

5年前から楽しみにしていたゲームをずっとやっていました。1603年の北海道が舞台で、グラフィックのクオリティが高く、旅をした気分になりました。（事務局 T.M）



## 所有不動産記録証明制度 令和8年2月2日施行

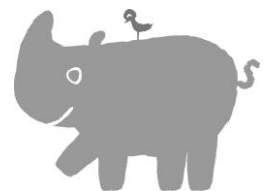
被相続人の所有していた不動産が、「相続人が把握している他には無いこと」まで調べ上げるのは容易ではありません。ため池や墓地などの共有地の存在を知らず、また非課税の土地等があって、相続手続きが終わったあと、また名義変更の協力を求められることがあります。不動産登記名義人の住所と氏名から、その名義人が所有している不動産を全国的に一括して調査し、所有不動産記録証明書というリストで証明する「所有不動産記録証明制度」が開始されます。不動産名義人本人、不動産名義人の相続人や法定代理人、それらの人から委任を受けた者から、指定法務局に請求します。相続手続きの前提として、遺産に漏れがないかどうか、活用の場面が出てくることでしょう。（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。  
元木幹治様、荒木光彦様、エアーズ税理士法人江戸堀事務所 加藤様、  
言の葉 OFFICE かのん 川邊暁美様、もりた歯科医院 森田和子様、  
神田育種農場株式会社 神田稔様、藤原金属株式会社様  
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。

- ・ベネズエラ大統領拘束のニュースに、国家主権を侵害する明白な国際法違反をこれほど容易に行ってしまうことへの驚きを禁じ得ません。今後の国際秩序の行方を思うと、恐ろしささえ覚えます。
- ・生年月日や氏名の振り仮名により個人を特定し、日本中の不動産と紐付け財産を把握する仕組みが進んでいます。国籍の申出が加わる背景には、去年の参議院選挙で議論された外国人問題もあるのですが、個人の財産が管理されていく方向性は否定できません。かつて「人は住所と氏名で特定する」と説明していましたが、社会と登記制度の役割が大きく変化していることを実感します。
- ・昨年末、公証役場において遺言書作成や任意後見契約に立ち会う機会がありました。改正により、紙媒体に署名捺印する方式ではなく、原本をPDFファイルとし、タッチペンによる電子サインで署名を行う手続きが採られます。署名が上手く出来るか心配しましたが、杞憂でした。高齢の方も円滑に対応され、制度変更が着実に定着していくと思いました。
- ・正月休暇中には、アンゲラ・メルケル著『自由』上下巻を通読しました。上巻では旧東ドイツでの生活が興味深く、下巻では、世界的な政治課題に対して著者がどのような判断を重ねてきたのかが記されています。多数派の形成を前提とする政治の現実と、その中での意思決定の過程は、示唆に富むものでした。



（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/>