

埼玉司法書士会情報誌2019

特集 司法書士と登記

司法書士と登記

相続登記

不動産登記

会社役員の任期（商業登記）

・話題のニュースから

～2050年からの逆算で見える

埼玉の住宅地の危機～

・相談の現場から

～成年後見制度と

地域連携ネットワーク～

・司法書士と～く

・埼玉よもやま話

・空き家問題に向けた取り組み



司法書士と登記



司法書士のルーツは、明治時代の初め、明治5年(1872年)に制定された司法職務定制によって定められた「代書人」にあります。

その後、140年以上の歴史を経て、司法書士の業務の在り方も、時の流れとともに変わってきました。現在、司法書士は、「くらしに役立つ法律家」として、主に下記のような業務を行っています(司法書士法第3条・司法書士法施行規則第31条)。

- 1 登記又は供託手続の代理及びこれらに関する相談
- 2 法務局に提出する書類の作成及びこれに関する相談
- 3 法務局長に対する登記、供託の審査請求手続の代理及びこれらに関する相談
- 4 裁判所または検察庁に提出する書類の作成及びこれらに関する相談
法務局に対する筆界特定手続書類の作成及びこれに関する相談
- 5 法務大臣の認定を受けた司法書士については、
簡易裁判所における訴額140万円以下の訴訟、
民事調停、仲裁事件、裁判外和解等の代理及びこれらに関する相談
- 6 一定以下の価額の土地に関する筆界特定手続の代理及びこれに関する相談
- 7 家庭裁判所から選任される成年後見人、不在者財産管理人等の業務

このように司法書士の業務は多岐にわたりますが、一般的に司法書士は不動産や会社・法人等の登記手続の専門家というイメージが強いと思います。何より、司法書士法が「司法書士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、登記、供託及び訴訟等に関する手続の適正かつ円滑な実施に資し、もつて国民の権利の保護に寄与することを目的とする。」と規定し、「登記」を筆頭に挙げているのも、「司法書士といえば登記」として認められていることの表れと言えるかもしれません。そして、主な登記制度として、不動産登記と商業登記の二つがあります。

不動産登記

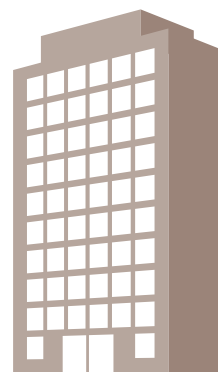
不動産登記とは、土地や建物の物理的な現況・権利関係に変化が生じたときに、これを登記簿に記録して広く一般に公示することで、取引の安全を図る制度です。

司法書士は、このうち権利関係の登記について書類の作成や申請代理業務を行います。



商業登記

商業登記は、株式会社などの法人について、法人の設立から清算まで一定の事柄を法務局で登記することによって、広く一般に公示することで、取引の安全を図る制度です。司法書士は、商業登記手続について、書類の作成や申請代理業務を行います。



相続登記

不動産の所有者が亡くなったとき、その権利は相続人に引き継がれます。遺言書があるときはその遺言で指定された相続人または受遺者に不動産の権利が移ります。しかし、不動産の所有者が亡くなったからといって、法務局が相続人または受遺者へ所有権が移ったという登記をしてくれるわけではありません。また、所有者の変更の登記（相続登記等）は、これをしなければ罰せられるというわけではありません。

相続登記をしないと・・・

仮に、相続登記等をしなかったとき、どのような問題があるのでしょうか。
例えば、不動産を売ったり貸したりするとき、また、金融機関などから融資を受けるとき、不動産業者や金融機関などから、亡くなった被相続人から相続人または受遺者の名義に変更するように求められます。売、貸すなどの契約をするとき、自分が真の所有者であることを示す必要があるのです。

また、相続登記等を行わないまま何十年も経過すると、不動産を取得した相続人または受遺者も亡くなり、さらなる相続関係が生じて、相続人も増えて手続が複雑になります。

相続登記未了は社会問題へ

現在、相続登記等を行ってこなかったことにより、「所有者不明土地問題」「空き家問題」が社会問題になっています。空き家、空き地について、その登記簿を確認しても現在の所有者が誰なのかがはっきりしないことが多くあるのです。そのため、早いうちに相続登記等を済ませることが望ましいです。

相続登記等の御相談は司法書士へ

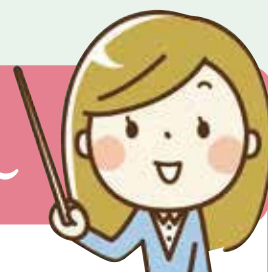
このように、土地や建物を適切に管理し、自身の権利を守るために、相続登記等は重要な役割があります。
司法書士はこの相続登記等の手続を代わって行います。

そして、司法書士は相続登記等に必要な戸籍謄本、住民票の写しの交付請求や遺産分割協議書の作成、遺言書の検認、相続放棄申述、限定承認申立、遺産分割の方法、遺言書の作成などについての相談にも応じることができます。

また、相続人の中に、行方不明者、生死不明者、未成年者がいる場合、その人を除いて遺産分割協議をすることができないことから、不在者の財産管理人の選任、失踪宣告の申立の手続を経て、また、未成年者の特別代理人の選任の手続を経て、遺産分割協議を行います。このような場合でも、司法書士へ御相談ください。

相続登記等の手続は個々の相続によって様々ですので、「くらしに役立つ法律家」司法書士に御相談くださるのが確実です。

～相続登記の登録免許税が 免税される場合があります！～



平成30年度の税制改正により、相続による土地の所有権の移転の登記について、次の登録免許税の免税措置が設けられました。（免税期間はいずれも2021年3月31日まで。）

- ①相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記
- ②市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地のうち、不動産の価額が10万円以下の土地に係る相続登記

不動産登記

不動産の取引と司法書士

不動産を購入又は売却する際に、司法書士は重要な役割を担います。

売主と買主の合意により不動産の売買契約がまとまると、司法書士は、その名義変更の登記をするための準備に入ります。

取引のための事前準備

不動産業者や当事者に様々な資料を事前に開示してもらい、売買契約書の内容の確認や、法務局へ提出する書類の準備、その物件の名義変更をする上で法律上問題がないか、書類の偽造や成りすまし等の違法行為が行われていないか、場合によっては現地調査などを行っていきます。この事前の準備や調査が司法書士の仕事の中で最も重要なものの一つです。

物件の購入に当たって買主が金融機関から融資を受ける場合には、借入金の担保としてその不動産への抵当権設定の登記が必要になりますので、借入れ金額や担保物件、事前の必要書類や融資を行うタイミングなどについて、その金融機関と打ち合わせを行っていきます。

居住用物件の購入など、登記のときに法務局へ納める登録免許税について減免を受けることができる場合であれば、市町村等の各機関から証明書を発行してもらい、また売買契約に法律上の許可や承認が必要な場合には、その許可証を準備していきます。

抵当権が設定されている物件であれば、その抹消手続を行う必要があります。通常、売主には、抵当権や賃借権の負担のついていない、きれいな所有権を渡す義務がありますので、そのような他人の権利がいつている場合には、事前に又は売買と同時にそれを抹消する必要があります。そのための必要な書類が整っていることも確認しなければなりません。

さらには、引越などにより売主の登記簿上の住所と現在の住所が異なる場合には、住所変更の登記を、結婚などにより苗字が変わっているときは、氏名変更の登記を併せて行っていく必要があります。

これらは登記を行うにおいて重要なポイントになっており、手続の一つでも見落としてしまうと、買主への完全な所有権を移転することができなくなってしまうため、必ず司法書士は確認を行っていきます。

緊張する取引当日

さて、これらの準備が整い、いよいよ売主と買主の売買代金等の清算を行う最終段階になると、金融機関等に当事者が集まり決済を行います。この場に当事者とともに司法書士も立ち会い、名義変更のための最終の確認を行います。

売主と買主に売買の対象物件を確認してもらい、登記申請に必要な書類の授受、法務局へ提出する書類への署名、捺印をしていきます。

ここで重要なのが本人の確認と、その意思の確認です。実際に当事者と面談することによって、本当に本人が自らの意思でその取引を行っているのか、偽造書類により成りすまし等の違法行為が行われていないかを見極めなければなりません。

これらを経て全てに問題がなく、確実に名義変更の登記が申請できる状態になったことを司法書士が当事者に伝えると、売買代金の授受や金融機関からの融資が実行されます。この司法書士からの連絡がなければ、銀行は融資を実行しませんし、買主も売買代金の支払いができないのです。

その後、司法書士は、当事者から預かった書類をとりまとめて、その物件を管轄する法務局へ登記の申請を行います。

法務局へバトンタッチ

法務局ではその申請を受け付けると受付年月日、受付番号を付し、審査に入ります。

登記官は申請があった物件の登記簿を確認しながら、申請書の内容が法律に沿っているか、登記簿の記録と一致しているか、書類の不備はないかなどを確認していきます。万が一、書類に不備があるときは、補正をしていきます。

審査によって申請に不備がないこと、申請手続の処理が正しく行われたことが確認されると、その申請の内容に従って登記簿に新たな内容が記入され、買主に識別情報が発行され、登記が完了します。

登記の対抗力って何？

このように登記を行っていくのは、登記には「対抗力」というものがあるからです。本来、売買契約というのは当事者の「売りましょう」「買いましょう」という意思の合致だけで成立します。契約書も作成しなくても成立するというのが法律上の建前です。しかし現実には、不動産を買えば契約書を作るし、法務局への登記申請も行います。

所有権が移転したことを登記することにより、その物件の所有者が自分であることを取引の相手方だけではなく、第三者に対し主張できることになります。

所有権という「権利」は目に見えないものです。しかし、この権利を登記することによって、この物件の所有者は誰々であるということが、誰の目から見ても存在がはっきりわかるようになり、自分の権利を守ることができるのです。

司法書士＝不動産取引に欠かせない存在

司法書士が不動産の取引に関与することにより、円滑な取引ができるとともに、トラブルや事故、事件を未然に防止し、誰もが安心して、安全に不動産の取引ができるようになります。これを担保することが、私たち司法書士に課せられた重要な職責なのです。



一司法書士が行う本人確認に御協力ください一

近年、行政や金融機関の窓口などで、本人確認の資料を提示することが当たり前となっています。司法書士はどうかというと、、やはり司法書士も不動産取引などの場面で、依頼者の本人確認をする必要があります。通常、司法書士は公的機関が発行した運転免許証やパスポートなど顔写真入りのもの、健康保険証など顔写真がないものなどで本人確認を行います。公的な証明書が1つで足りるか、または複数必要になるのか、さらに公共料金の領収書など補完資料まで必要になるのかはその時々状況によって異なりますので、御依頼の際に司法書士に御相談ください。



会社役員の任期（商業登記）



アナタはすでに退任している！（かも）

「役員変更をお願いします!」という依頼を頂いた時点で、とっくに任期が終了している……
そんな事例が増えています。役員変更登記をせずに放っておくと、過料（罰金のようなものです）を科されたり、解散させられたりする場合もあるので、要注意です。

1

～基本編～

①役員変更をしないと……

平成18年5月1日に会社法が施行され、従来は2年と定められていた株式会社の取締役の任期が、最大で10年に伸びました。それを機に役員の任期を10年とした会社も多いかと思いますが、施行からすでに10年以上が経過。多くの会社にとって、久しぶりとなる役員変更登記が必要になる時期は到来したはずなのですが、うっかり（というかすっかり）忘れていた!ということも多いのではないのでしょうか？

ほんの数日程度ならまだしも、数年もの間忘れていたら……まず過料は避けられません。株式会社が12年間登記をしていなければ、実際に活動していない休眠会社として“みなし解散”の対象となる可能性もあります。

要は、安くはない過料を払わされたり、会社を解散させられたりするわけです。

②任期計算に必要な書類

ところで、取締役の任期は通常「選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結のときまで」です。ただし、公開会社でない会社（全部の株式について譲渡制限規定が定められている会社）であれば、定款に規定することで「選任後10年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結のときまで」に任期を延長することができます。

そのため、取締役の任期を知るためには

A. 現行定款

B. 登記記録

が必要です。Aによって「任期」、「事業年度」、「役員変更を決議する株主総会開催時期」などを、Bによって「役員の就任日」（厳密には選任日が必要ですが、実務上は就任日＝選任日）が確認できます。

③単純に「10年」というわけではない

上記の書類を用意したら、実際に取締役の任期を計算します。ただし、ここで注意すべきなのが、任期は単に「10年」ではないことです。あくまで「選任後10年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結のときまで」とされています。そのため、以下の取締役Xと取締役Yでは、次のような違いが生じます。

■ 前提条件

- ・任期「選任後10年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結のときまで」
- ・事業年度「毎年4月1日から翌年3月31日まで」
- ・定時株主総会招集時期「事業年度終了時から3カ月以内」

例1 平成18年6月10日に選任された取締役Xの場合

- ・選任後10年以内に終了する事業年度のうち最終のもの
⇒平成27年4月1日～平成28年3月31日
- ・上記事業年度の定時株主総会
⇒平成28年6月20日開催



平成28年6月20日の
定時株主総会終了時に
任期満了(任期はほぼ10年)

例2 平成18年3月10日に選任された取締役Yの場合

- ・選任後10年以内に終了する事業年度のうち最終のもの
⇒平成26年4月1日～平成27年3月31日
- ・上記事業年度の定時株主総会
⇒平成27年6月15日開催



平成27年6月15日の
定時株主総会終了時に
任期満了(任期は約9年3カ月)

選任された時期は3カ月ほどしか変わらないにも関わらず、退任時期は1年近く異なる結果となります。
いずれにしろ、“10年ちょうど”ではありません。

2 ～応用編～

① 任期を伸長した場合

たとえば、任期が2年の取締役の任期を10年に伸長する定款変更を行った場合、在任している取締役の任期も自動的に10年になります。ただし、この時点ですでに任期が満了している取締役に関しては、10年に伸びることはありません。

② 任期を短縮した場合

伸長する場合と同じく、在任している取締役の任期も自動的に短縮されます。ただし、短縮することによって既に退任時期が過ぎたことになってしまう取締役については、定款変更時に退任します。
事業年度を変更する場合も、基本的に任期を短縮するのと同様に考えます。

③ 任期が満了する定時株主総会の開催が定款規定の期日を超えた場合

本来定時株主総会が開催されるはずだった月の末日をもって、退任します。例1で挙げた取締役Xの場合、平成27年度の定時株主総会が平成28年7月20日に開催された場合は、そこで重任決議をしたとしても、平成28年6月30日をもって任期満了によって退任します。

※本稿は、公開会社や大会社、指名委員会等設置会社、監査等委員会設置会社は想定していません。
また、補欠や増員取締役に関する規定など、定款で別段の定めがある株式会社も除いています。

ミニコラム



● 株式会社のみなし解散とは？

株式会社に関する登記が最後にあった日から12年を経過した株式会社は休眠会社と扱われます。そして、法務大臣が一定の手続きを行った後に株式会社が法務局に届出をしない場合、又は、休眠会社に関する登記をしない場合、その株式会社は解散されたものとみなされます。

● 株式会社を継続したいとき

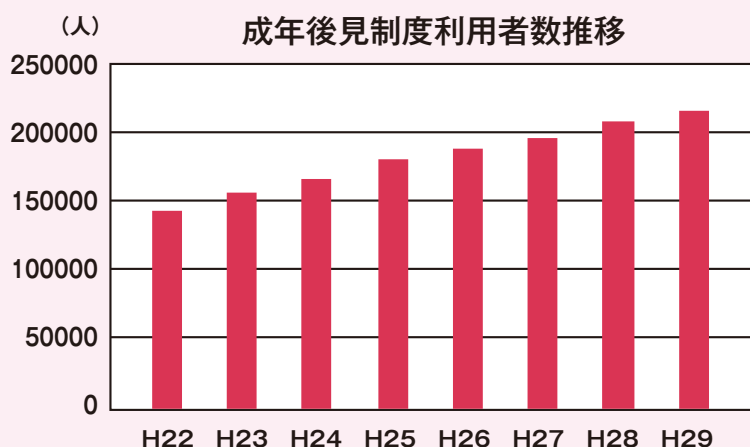
株式会社が解散されたものとみなされた後、3年以内であれば、株主総会の決議によって株式会社を継続することができます。

役員の任期を10年に伸ばした影響もあるのか、のみなし解散の御相談も増えています。会社を継続したとき、その旨を登記する必要がありますので、お近くの司法書士に御相談ください。

相談の現場から

～成年後見制度と地域連携ネットワーク～

平成12年4月の介護保険制度の導入と共に始まった成年後見制度ですが、高齢社会の進行に伴い、その利用者数は増えています。



最高裁判所の発表によれば、後見等開始の主な申立ての動機は「預貯金等の管理・解約」「身上監護」「介護保険契約」「不動産の処分」の順となっています。実際、司法書士業務においても、売買等の手続きの際、所有者の売買の意思が確認できず、手続きを進めるにあたって後見人等の選任を要するケースに遭遇することもあります。売買しようと思った当初はお元気でも、買主を探し、測量等を行っている間に、体調等崩されるケースです。また、相談においても、「親が認知症であるが不動産を売買できるのか」と言った相談も寄せられています。さらに、「銀行に行ったら後見人を選任してくださいと言われた」や「施設の契約に際して後見人を選任したい」といった相談もあります。

このような状況の中、今後、問題となってくるのが成年後見人の担い手です。成年後見人等の担い手として想定されるのは、親族、専門職（司法書士・弁護士・社会福祉士）、その他（社会福祉協議会・市民後見人等）です。昨年度は、親族が成年後見人等に選任されたケースは全体の26.2%、親族以外の第三者が73.8%と、多くの場合に親族以外の第三者が後見人等を担う状況となっています。第三者のうち専門職後見人については、そのマンパワーに限りがあり、市民後見人を活用できる環境づくりが課題となってきています。

平成28年4月には、認知症等の精神上の障害があることにより、財産の管理又は日常生活等に支障がある者を支えるための重要な制度である「成年後見制度」の利用の促進について、総合的かつ計画的に推進することを目的とした成年後見利用促進法が制定され、同法において、政府は成年後見制度利用促進基本計画を定めることとされました。平成29年3月に定められた基本計画では、対象期間を概ね5年間として策定されました。

基本計画のポイント

- 1 利用者がメリットを実感できる制度・運用の改善
財産管理のみならず、意思決定支援・身上監護も重視した適切な後見人等の選任・交代
- 2 権利擁護支援の地域連携ネットワークづくり
中核機関センターの整備
- 3 不正防止の徹底と利用しやすさとの調和

平成29年9月には、全国初の成年後見制度の利用促進のための条例が志木市において施行され、成年後見制度の利用促進、権利擁護の地域連携ネットワークの構築に取り組むようになりました。平成30年4月には、志木市庁舎内に志木市後見ネットワークセンターが開設され、成年後見、未成年後見に関する相談・支援のほか、市民後見人の育成及び活動支援を担うとされており。既に、6件の市民後見人の単独受任案件もあるということです。

今後、他の地域にも基本計画に基づく地域連携ネットワークが整備されていくことで、後見人の担い手を含めて後見制度が利用しやすくなるよう、司法書士会も協力支援していきます。

司法書士と〜く



埼玉司法書士会 司法書士 高地祐介

私が司法書士になって約8年が経ちました。司法書士になって思い知らされたのは、司法書士という職業の認知度の低さです。

「お前、今、仕事何してんの？」

「司法書士だよ」

「司法書士って何？行政書士と違うの？」

司法書士になって以来、久しぶりに会った友人とこのやり取りを何度したことか…。

以前、司法書士を題材にしたドラマが放映されました。「これで司法書士の認知度が一気に上がるのでは!？」と期待したのですが、主人公が元暴力団員で、事件の解決方法が法律論ではなく力づく、という司法書士の業務とはあまり関係ないムチャクチャな内容となっていました。司法書士というものが誤解されやしないか、と不安に思ったのは私だけではないはずです（ただし、その後映画化されたので人気はあったようです…）。

かくいう私も、大学を卒業して就職するまでは、司法書士の存在なんて全く知りませんでした。就職してから、司法書士が具体的に何をする人なのかは理解しておらず、「登記をする人」ぐらいにしか思っていないませんでした。

また、ベテランの司法書士に依頼するところが多かったので、「司法書士11年寄り」という勝手なイメージを持っていた、初めて若い司法書士が来た時に「この若さで司法書士!」とびっくりした記憶があります。

では、なぜ司法書士の認知度は低いのでしょうか。あくまで個人的な感想ですが、それは司法書士と接する機会があまりにも少ないからだと思われます。

具体的に一般の方が司法書士に業務を依頼するのは、どんな時でしょうか。例えば、次のような場合が考えられます。

- ・ 家を買った、又は買った
- ・ 住宅ローンを組んだ、又は完済した
- ・ 相続が発生した
- ・ 認知症により後見人が必要になった
- ・ 会社を設立したい
- ・ 140万円以下の裁判を起こしたい

厳密にはもっといろいろな業務に携わっているのですが、ものすごくザックリ言うところな感じです。

いかがでしょう。これでは、司法書士と関わる機会というのも、一生のうちで1回か2回がいいところでしょう。

これが、司法書士認知度が低い原因と思われる。

逆に言うと、一生のうち数回しかない大事な時にこそ、司法書士の出番ということになります。

もしかしたら、司法書士なんか知らない、司法書士の世話になんかならない、という人が一番幸せなのかもしれません。でも、少なからず司法書士を必要としている人たちがいます。そんな人たちのために、私たち司法書士は、日々惜しまぬ努力を続けています。

埼玉県には約9000人の司法書士がいます。まずは、お気軽にお声掛けください。きっとお力になれると思います。



2050年からの逆算で見える 埼玉の住宅地の危機

明治大学専門職大学院
ガバナンス研究科(公共政策大学院)
教授 松浦正浩



■消えない足跡をまちに残す住宅地開発

埼玉県内、特に県南の都市部に居住する読者なら、自宅のまわりで「分譲住宅販売中!」といったノボリを見かけることも多いだろう。景気もよくなり、また住宅ローン金利がかなり低く抑えられていることから、大都市圏の住宅需要は堅調に推移している。タワーマンションが立ち並ぶ東京都心部とは異なり、埼玉県内では、相続された農地などが分筆されて30坪程度の戸建住宅が数棟建築される、いわゆる「ミニ開発」も多く見られる。生産緑地法の関係で、2022年に大量の農地が宅地に転用され土地の市場価格が下がるという危惧から、いまのうちに転用して売り抜けるという動きも、ミニ開発の流れを加速しているようだ。

住宅の購入者は、手持ち資金とか、現在の金利とか、子供の進学とか、数年先のことで考えて購入の判断をするのが普通だろう。しかし、いちど住宅が建築されれば、少なくとも30年程度はそこに建物が残る。自宅を購入・建築する人は、30年後に自宅と周囲の街並みがどうなっているのかまで考えて購入しているだろうか?さらに、いったん土地が分筆され、分譲されてしまえば、再開発や区画整理でもない限り、まとまった土地として再整備されることは未来永劫ないだろう。ミニ開発のため引き込み道路として整備された私道(位置指定道路)も、都市街路の一部をなす「毛細血管」のような存在としてそこにあり続けるだろう。

要は、マンション開発どころかミニ開発でさえも、数年ではなく数十年、いや永遠に続く都市のカタチに

手を加える行為なのである。意識されないうちに「地図に残る仕事」があちらこちらで行われているのだ。未来に影響を及ぼす行為がいま、埼玉県内で活発に行われているということは、実はいま、私たちが都市をどうしていくのかによって、未来の埼玉が大きく変わる可能性がある、ということも意味している。

■団塊世代ニュータウンの栄枯盛衰

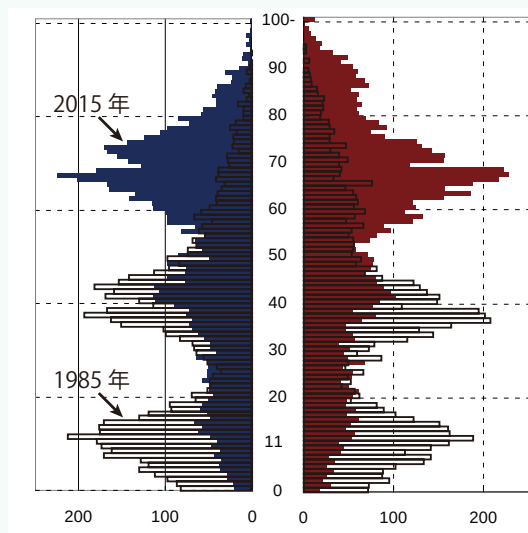
県内では現在、大きな課題に直面している住宅地が出てきている。高度経済成長期に県央部で開発されたニュータウンではいま、高齢化と空き家の問題が深刻化している。開発された高度経済成長期には、大気汚染など公害の心配がある都心を避け、豊かな自然のなか安心して子育てができるニュータウンの広い一軒家は、サラリーマンにとって魅力的だったであろう。もちろん1時間以上の通勤を我慢しなければならぬが、サラリーマンでもローンで購入できる価格帯を考えれば、郊外のさらに郊外へと土地を求めて進出せざるを得ない。こうして、団塊世代の家族が私鉄沿線の郊外住宅地へと進出していく。開発当初の街並みは子供たちで溢れ、活気があったことであろう。

時は経て40年後、子供たちは自立し、東京で仕事を見つけ、家庭を持つ者も多いだろう。しかし、通勤に不便なニュータウンに戻ってくる者は少ない。彼らは都心のタワーマンションや、より東京に通勤しやすい場所に世帯を構えることだろう。こうして、ニュータウンには団塊世代の高齢者ばかり残ることになる。また、高齢者支援施設に転出したり、亡くなられたりする方もでてきて、空き家が発生する。

孫を連れた次世代が空き家に転入する、あるいは更地にして新築することになれば、街は活気がでるだろうが、そうはならない。

ニュータウン開発は、子育て層を一気に誘引するが故に、人口ピラミッドがいびつなものとなりがちである。開発当初に30〜40歳代の親と10代以下の子供がまとまって流入する。これは一時的に「活気」をもたらす。

しかし、時間を止めることはできない。20年も経てば子供たちは自立し、そこに残るのは高齢者ばかり。例えば鳩山ニュータウンがある鳩山町の現在の人口ピラミッドを見ると、明らかに団塊世代に大きな偏りがみられる。



鳩山町の人口（1985年、2015年）（出典：総務省統計局「国勢調査」）

ちなみに都心部は、老若男女、多種多様な人間が入りするため落ち着きがなく、住民の同質性に欠けるため安心感に欠けるだろうが、人口ピラミッドがいびつにならず、急激な高齢化は起きないのである。

現在、このようなニュータウンでは、高齢住民の自

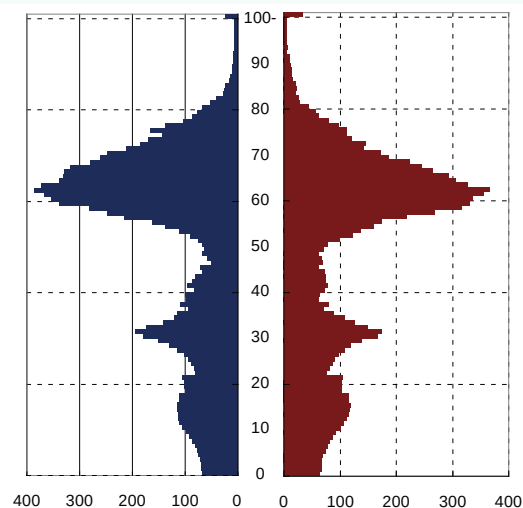
主的な共助や外部からの支援でさまざまな取り組みが行われている。しかし、人間である以上、高齢者の転出・死亡は避けようがなく、全国的な人口減少・高齢化を考えれば大規模な転入を見込むことも難しい。長期的には、高度経済成長期に開発されたニュータウンの一部は消滅せざるを得ないというのが、誰もが直面したくない事実なのであろう。しかしいまこそ、その事実を直視して、未来に向けてできることを考えていくべきではないか。

■武蔵野線沿線の未来

いま、武蔵野線沿線では大規模なニュータウン開発が進められている。浦和美園、越谷レイクタウン、吉川美南などにおいて、マンションや戸建住宅が大量供給されることで子育て世代が多数転入し、さらに大型ショッピングセンターも進出して近隣市街地からも人とカネを集めることで、活気を呈している。日本全体では「消滅可能性都市」など悲観的な言説の多いなか、首都圏で数少ない「ホット」なエリアが武蔵野線沿線だ。埼玉県や県下の自治体は子育て世代の誘致に熱心で、さいたま市も2018年8月に人口が130万人を突破したことを大々的にPRしている。

子育て世代の転入でいま活気があること自体はポジティブに捉えるべきだろう。しかし、最初に述べたように、住宅地整備は一過性のもではなく、都市のすがたを未来永劫変えてしまう活動である。少なくとも30年後の2050年頃、これらの建築物、住宅地、そして都市がどのようなになっているのか、考えておく必要があるだろう。

筆者は以前、浦和美園地区の2050年の人口ピラミッドを推計した。



2050年の浦和美園の人口推計（筆者推計）

見ての通り、高齢者が大半を占める街となっている。もちろんこの推計ではさまざまな仮定を描くため、若年層の転入を少なく見積もっている可能性もある。しかしこの図が、先に掲げた鳩山町の人口ピラミッドとよく似た形であることは、厳しい未来を暗示しているのではなからうか。子育て層の転入は、短期的にはまちの活性化に大きな刺激となるだろうが、長期的には急激な高齢化に直面する危険が高いことを認識しておかなければならない。

だからこそ、2050年からの逆算で、いま何をすべきかを考えた開発を促すことが、2050年でも持続可能で魅力的な埼玉の住宅地を実現するために必要なのだ。高齢化以外にも実は、気候変動による異常気象の増加、自動運転や脱炭素化による道路交通環境の変化、自宅勤務など働き方の変化が2050年までに起こりうる。これらを踏まえた「まちづくり」をいまからできるのが、埼玉の住宅地に関わる者すべてに突きつけられた挑戦なのである。



埼玉よもやま話



埼玉県の偉人

埼玉司法書士会 司法書士 平 麻利子

埼玉県出身の偉人と聞いて、皆さんは誰を思い浮かべるでしょうか？私は断然「渋沢栄一」です！なぜなら彼が私と同じ深谷市出身だからです。初対面の人と話す時の私の出身地紹介と言え、**「深谷市はアイスのガリガリ君発祥の地です！そして、東京駅のレンガの一部は深谷産です！さらに、日本経済の父、渋沢栄一誕生の地です！ネギだけではないんです！（笑）」**がお決まりのフレーズでした。たいていの方はガリガリ君に食いつくので、それ以上渋沢栄一の話が掘り下げられることもなく、お恥ずかしながら私自身、何となく凄い人、ぐらいの認識しかありませんでした。

なので、この度行ってきました！渋沢栄一記念館！！1時間に1本のワゴン車型バス「くるリン」に乗ること30分、長閑な景色の中に思いのほか大きく立派な建物が見えてきました。中に入ると、案内役を務めている篠田さんが声をかけてくれました。その後、贅沢にも一時間、篠田さんの解説付きで館内を案内していただきました。

渋沢栄一は、天保11年（1840年）2月13日に現在の深谷市血洗島の農家に誕生。農家と言っても、農業、養蚕のほか藍玉（染料）を製造しており、栄一は子供のころから藍の葉の買い付けに携わり、論語をはじめとした学問も熱心に学ぶ幼少期を過ごしました。24歳のころ、徳川幕府体制に疑問を抱いた栄一は尊皇攘夷運動に加わるが、その後は紆余曲折を経て一橋家に仕えました。1867年、パリの世界大博覧会に参加する徳川慶喜の弟、徳川昭武（14歳）に随行して渡欧。好奇心旺盛な栄一は、ヨーロッパ滞在中にチョンマゲを切り、洋装に変え、議会・取引所・銀行・会社・工場・病院などを見学。進



渋沢栄一記念館（深谷市）



んだヨーロッパ文明に驚き、何より人間平等主義に大きな感銘を受けました。このヨーロッパ視察が、栄一の人生を大きく変えました。明治元年の1868年、帰国した栄一は、日本で最初の合本（株式）組織「商法会所」を設立。翌年には大蔵省に仕え、国家財政の確立に取り組むが、官界の硬直した体制に限界を感じ、4年で辞め、以後は実業界の最高指導者として活躍しました。

栄一の生涯を通じての基本理念は「論語」の精神（忠恕のころころ＝まごころと思いやり）にあり、単なる利益追求ではない「道徳経済合一説」を唱え、ここに実業界の指導者としての栄一の偉大さがあります。この理念のもと、第一国立銀行をはじめ、設立に関わった企業は500余に及び、

また、身寄りのない子供や老人の為に施設、障害児の為に施設の設立・運営、「救護法」の制定などにも尽力し、600以上の社会福祉事業に関わりました。1931年に亡くなるまで、教育や医療の分野にも力を入れ、国際親善にも貢献しました。

経済だけではなく、福祉や教育にも尽力していたとは、思いもよらない新たな渋沢栄一の一面を知り、今後の私の深谷市紹介のフレーズに**「日本経済の父、そして日本の福祉の父、渋沢栄一誕生の地です！」**という一文が加わりそうです。

最後に案内役の篠田さんに「篠田さんから見た渋沢栄一とは？」と聞いてみました。「大きな信念と目標を持ち、常にその想いがぶれない人。」篠田さんの答えは、まさに渋沢栄一という偉人を表す一言でした。

今回ここには書ききれない渋沢栄一の物語がたくさんあります！皆さん是非一度「渋沢栄一記念館」に足を運び、日本経済、福祉の父の生涯に触れてみてください。ちなみに、お昼の時間帯はバスの運転手さんのお昼休憩をはさみますので、バスの本数が2時間に1本となります。下調べ不足の私はタクシーにて帰路につきました…。皆さんが行かれる際は御注意を！（笑）



空き家問題に向けた取り組み

埼玉司法書士会では、空き家対策の専門グループを設置して空き家問題に取り組んでいます。
今回は、グループの取り組みの中から、埼玉県空き家対策連絡会議と協働した相続押しかけ講座と
獨協大学インターナショナル・フォーラムにおける報告について御紹介いたします。

埼玉司法書士会 企画広報部長 吉田 健

相続押しかけ講座

埼玉司法書士会が構成員として参加する埼玉県空き家対策連絡会議の専門部会において、「空き家発生予防策と効果的なPR方法」について検討しており、空き家の予防策として、「適切な相続対策」を促すための相続押しかけ講座を定期的に実施しています。

空き家が問題となるのは、空き家の管理が適正になされていない場合です。そのきっかけとして「相続」をクローズアップしてみました。預貯金等については相続手続が済まないとお金を下ろしたりして使うことができません。他方、建物については相続手続をしなくても使用自体に興味が無いケースも出てきます。そうすると、誰が所有者なのか登記簿から分からなくなってしまうます。また、ケースによっては相続の話し合いがつかず手続が難航するケースもあります。そのようなことを防止する視点からあらかじめ準備できることを考えるというのが本講座の趣旨です。

講座としては30分程度のミニ講座ですので、あらかじめ準備しておく必要性と遺言の重要性といったほんの入り口の部分にすぎません。多くの方があらかじめの準備を考えるきっかけとなればと考えています。



獨協インターナショナル・フォーラム

埼玉司法書士会は、獨協大学が主催する、獨協インターナショナル・フォーラム『人口減少・高齢化社会での住宅と法―空き地・空き家・所有者不明・コンパクトシティ』（平成30年11月17日開催）において、「司法書士からみた所有者不明土地・空き家問題」の報告を行いました。

本フォーラムは、日本において進行中の人口減少・高齢化により住宅と法に生じた新しい問題である、空き地、空き家、所有者不明不動産増加、コンパクトシティ（まちをコンパクトにするという政策）について、フランスを中心にしたインターナショナルな視点を生かしつつ、日本におけるローカルな地域での取組みの現況と改善策を明らかにすることを目的に開催されました。

報告では、司法書士の日常業務から、財産管理人の選任申立時の問題点（申立人や予納金の問題）や相続放棄後の不動産の管理といった点について問題提起を行いました。また、所有者が判明したとしても、判断能力に問題のある際の対応としての後見開始の審判申立てについても言及しました。最後に、現在の司法書士業務が事後的、個別的対応となっている点について取り上げ、今後の課題として、司法書士として、事前の対応や、多面的な対応が必要となる点について報告をしました。

獨協大学法学部

小柳春一郎教授コメント

吉田先生からの御報告は、現在の登記・相続についての問題点を実務の経験を踏まえて分析された大変貴重かつ重要なものです。先生は、「今後の課題として、司法書士として、事前の対応や、多面的な対応が必要となる」と御指摘されていますが、私も、相続において、法律専門家の関与がますます重要になっていくと考えます。

司法書士会からの御案内

県内市町村で司法書士による相談会開催中！



★今後の相談会等の御案内★

※さいたま市の会場につきましては、予約制とし、かつ、さいたま市在住の方に限り御相談の受付をさせていただきます。御了承ください。

※市民プラザかぞ、騎西総合支所、北川辺文化・学習センター、大利根総合支所の会場につきましては、加須市在住の方に限り御相談の受付をさせていただきます。御了承ください。

※その他詳細（予約の可否等）については、各市区町村役場にお尋ねください。

相談場所	相談日時
さいたま市中央区役所	毎月第4水曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市桜区役所	毎月第2木曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市浦和区役所	毎月第3火曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市南区役所	毎月第1木曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市緑区役所	毎月第3木曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
戸田市役所	毎週木曜日 午前10時～12時（※予約制）
蕨市役所	毎月第1・3木曜日 午後1時～4時（※予約制）
さいたま市西区役所	毎月第4木曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市北区役所	毎月第2月曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市大宮区役所	毎月第4金曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市見沼区役所	毎月第2水曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
さいたま市岩槻区役所	毎月第2火曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制）
鴻巣市役所	毎月第2・3木曜日 午後1時～4時（※予約制）
北本市役所	毎月第1・3金曜日 午後1時30分～4時20分（※予約制）
上尾市役所	毎月第1木曜日 午後1時～3時30分（※予約制）
桶川市役所	毎月第2木曜日 午後1時～4時（※予約制）
伊奈町役場	偶数月の第3木曜日 午後1時～3時（※予約制）
川口市役所	毎月第2・3水曜日 午後1時30分～4時（※予約制）
川口市 キュボ・ラ	毎月第1・3水曜日 午後6時～8時30分 （※予約制・10組まで 埼玉司法書士会川口支部（080-6743-0100）で受付）
新座市役所	毎月第2金曜日 午後1時～4時30分
富士見市役所	毎月第1・3火曜日 午前10時～12時（※予約制）
志木市役所	例年10月に1日限り 午前10時～12時、午後1時～3時
久喜市役所	毎月第1水曜日 午後1時～4時（平成31年1月のみ第2水曜日）
市民プラザかぞ	毎月原則第1金曜日（平成31年1月のみ第2金曜日） 午後1時30分～4時（6・12月は午前10時～午後3時）
騎西総合支所	6・12月 第2金曜日 午前10時～午後3時 9・3月 第2金曜日 午前9時30分～11時30分
北川辺文化・学習センター	4・7・10・1月 第2木曜日 午前9時30分～11時30分
大利根総合支所	5・8・11・2月 第2木曜日 午前9時30分～11時30分
羽生市役所	毎月第1水曜日 午後1時～4時（※予約制、休日にあたる場合は次週）
蓮田市中央公民館	毎月第2水曜日 午後1時30分～3時30分（※予約制）
幸手市役所	毎月第3木曜日 午後1時～4時（平成31年3月のみ第3水曜日）
白岡市はびすしらおか	毎月第3木曜日 午後1時30分～4時30分（※予約制） ※問合せ 048-764-2318（担当：竹林）

※平成31年1月現在

相談場所	相談日時
熊谷市役所	【登記相談】毎月第2月曜日（12月を除く）午前10時～12時、午後1時～4時 ※平成31年1・2・8・10月、平成32年1月は第3月曜日
本庄市役所	【法律相談】午後1時～4時（※予約制） 1月第4・5水曜日 2・5・8・11月 第4水曜日 3・4・6・7・9・10・12月 第3・4水曜日
東松山市役所	奇数月第3金曜日 午前10時～午後3時（※予約制）
小川町役場	【多重債務・成年後見・相続登記等相談】 偶数月の第3金曜日 午後1時～3時
川越市役所	毎月第3木曜日 午前10時～午後4時（※予約制）
ふじみ野市役所	第1・3・5金曜日 午前9時30分～11時30分（※予約制）
ふじみ野市役所 大井総合支所	第2・4金曜日 午前9時30分～11時30分（※予約制）
川島町役場	偶数月第3水曜日 午前10時～12時（※予約制）
三芳町役場	毎月第3火曜日 午前10時～12時（※予約制）
所沢市役所	毎月第1・3木曜日 午後1時～4時（※予約制）
入間市役所	毎月第1・3・5火曜日 午後1時～3時40分（※予約制）
狭山市役所	毎月第2火曜日 午後1時～4時
飯能市総合福祉センター	毎月第3水曜日 午前10時～午後3時
坂戸市役所	原則毎月第1火曜日【法律相談】午前10時～12時 【登記相談】午後1時～3時（※予約制）
越生町役場	毎月5日（土・日・祝の場合は翌日） 午前10時～12時（※予約制）
鶴ヶ島市役所	毎月第2木曜日 午前9時～12時（※予約制）
越谷市中央市民会館	毎月第1水曜日 午前9時～12時 （休祝日の場合は、第2又は第3水曜日）
草加市役所	毎月第1木曜日、第3金曜日 午前9時～12時（※予約制）
高砂コミュニティセンター	毎月第3木曜日（8月を除く） 午後1時30分～3時30分（※予約制、〔ら〕の法律総合相談内）
草加市物産・観光情報センター	毎月第2金曜日 午後5時～7時（1・8月を除く）※問合せ 048-920-5415（担当：竹村）
三郷市青少年ホーム	毎月第3火曜日 午後1時～4時（※予約制）
八潮市役所	毎月原則第3木曜日 午後1時～4時 ※5・10月は総合相談（会場は八潮メセナ）
春日部市役所 本庁	毎月第3水曜日 午後1時～4時（※予約制）
春日部市役所 庄和総合支所	毎月第1水曜日 午後1時～4時（※予約制）
秩父市役所	毎月第3水曜日 午後1時～3時
長瀬町役場	奇数月第3金曜日 午後1時～3時
皆野町役場	偶数月第2金曜日 午後1時～3時
小鹿野町役場	偶数月第3水曜日 午後1時～3時
横瀬町役場	奇数月第3木曜日 午後1時～3時

❖ 出張法律相談会の開催

埼玉司法書士会司法書士総合相談センターでは、常設の相談センターのほかに、出張法律相談会を開催しております。不動産の名義変更や会社の設立をはじめ、相続、遺言、債務整理、裁判、成年後見に関することなど、お気軽に御相談ください。御相談を御希望の方は、予約が必要です。総合相談センター（048-838-7472）まで御連絡ください。

会場・日程（平成31年1月～2月）

※3月以降も開催予定ですが、詳細等は予約時に御確認ください。

伊奈町コミュニティーセンター	1月10日（木）・2月14日（木）午後1時30分～4時30分
深谷市男女共同参画推進センター（L・フォルテ）	1月17日（木）・2月21日（木）午後1時30分～4時30分
寄居町中央公民館	1月22日（火）・2月19日（火）午後1時30分～4時30分
吉川市民交流センターおあしす	1月20日（日）・2月17日（日）午後1時30分～4時40分
日高市文化体育館「ひだかアリーナ」	1月（休止）・2月6日（水）午後1時30分～4時30分
鳩山町ふれあいセンター	1月16日（水）・2月20日（水）午後1時30分～4時30分

❖ 高齢者・障がい者のための成年後見無料相談会及び講演会

公益社団法人成年後見センター・リーガルサポート埼玉支部との共催で「高齢者・障がい者のための成年後見無料相談会及び講演会」を開催します。御相談を御希望の方は、事前に電話予約のうえ、会場へお越しください。講演会又は相談会のみ参加も可能です。

御予約は埼玉司法書士会事務局（048-863-7861）までお願いいたします。

【開催日時】 平成31年1月26日（土）

【会場と時間】

★大宮会場 大宮ソニックシティ 7階706 ★熊谷会場 熊谷市立商工会館 2階3号室

講演会 9時30分～10時45分

相談会 11時00分～16時00分

講演会 9時30分～10時45分

相談会 11時00分～16時00分

★川越会場 ウェスタ川越 研修室2・3

★越谷会場 埼玉司法書士会越谷総合相談センター（越谷市役所そば）

講演会 9時30分～10時45分

相談会 11時00分～16時00分

相談会 11時00分～16時00分

★電話相談 048-872-8055（11時～16時 当日のみ通話可能）

❖ 遺言・相続無料相談会～遺言・相続の疑問にお答えします～

遺言や相続のしくみを正しく理解していただくため、遺言・相続無料相談会を開催いたします。御相談は予約制です。御予約は埼玉司法書士会事務局（048-863-7861）までお願いいたします。

【開催日時】 平成31年2月23日（土）10時～16時

【会場】 ★大宮会場 大宮ソニックシティ 9階
902・903

★熊谷会場 熊谷市立商工会館 3階3号室

★川越会場 ウェスタ川越 会議室第1

★越谷会場 埼玉司法書士会越谷総合相談センター
（越谷市役所そば）

★電話相談 048-872-8055
（当日のみ通話可能）

法Navi -7号-

平成31年1月発行 定価 100円

発行人 埼玉司法書士会

〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂3丁目16番58号

TEL: 048-863-7861

本紙への御意見・御感想等は
埼玉司法書士会までお寄せください。

表紙撮影 司法書士 上松隆行
デザイン・印刷 株式会社エース広告

編集後記

法ナビ7号、いかがでしたでしょうか。登記は司法書士の伝統的な業務の1つです。登記といっても司法書士は書類を作成するだけでなく、登記に至るまでの様々な課題をクリアして、場合によっては社会問題にも取り組んでいく必要があります。記事を通じて、みなさんが司法書士をより身近に感じていただけますと幸いです。

(H.K)

無料電話相談



☎ **048-838-1889**

月曜日 午後1時から4時まで

「クレジット・サラ金相談」

火曜日 午後1時から4時まで

「成年後見相談」

毎月第1・第3水曜日 午後6時から8時まで

「賃貸トラブル相談」

毎月第2・第4水曜日 午後6時から8時まで

「労働トラブル相談」

木曜日 午後1時から4時まで

「一般法律相談・少額裁判相談」

金曜日 午後1時から4時まで

「登記相談」

毎月第1・第3金曜日 午後6時から8時まで

「空き家トラブル110番」

※相談時間は20分程度です

「暮らしの法律家」司法書士があなたの力になります！

埼玉司法書士会総合相談センター

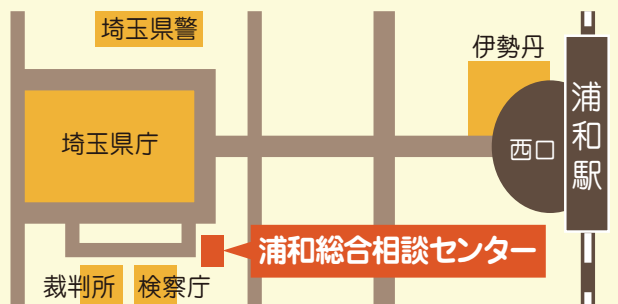
完全予約制・相談無料



048-838-7472

予約の受付は平日午前10時から午後4時まで（全センター共通の番号です。）

浦和総合相談センター



さいたま市浦和区高砂3丁目16番58号
埼玉司法書士会館108号室（埼玉県庁そば、司法書士会館内）

越谷総合相談センター



越谷市越ヶ谷2丁目8番24号 森田ビル202号室（越谷市役所そば）

西部総合相談センター

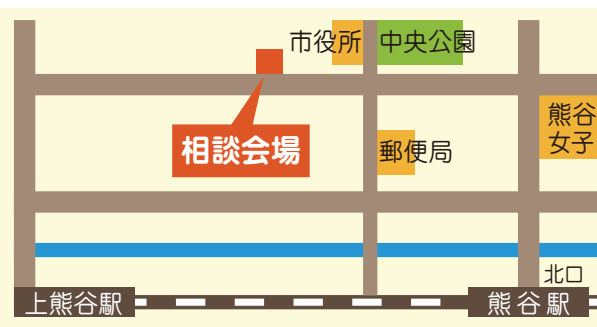
（会場：ウェスタ川越）



川越市新宿町1丁目17番地17（川越駅 徒歩5分）

県北総合相談センター

（会場：熊谷市立商工会館）



熊谷市宮町2丁目39番地（熊谷市役所そば）

※祝祭日・年末年始・8月13日～15日を除く。

※平成31年1月現在。