

平成30年度第3回桐友会連絡会会議録

平成30年11月8日

那覇地方法務局3階専用会議室

1 法務局からの連絡事項等

(1) 不動産登記部門

ア 司法書士法等の規定に違反する事実の有無に関する実態調査の実施について

【法務局】

本月13日から沖縄県司法書士会に委嘱して実態調査が実施されること、調査担当者の方には、個人情報の保護に留意していただきたい。

イ 要望事項

別紙1のとおり

(2) 法人登記部門

特になし

2 法務局からの協議・説明事項等

(1) 長期相続登記等未了土地解消作業について

【法務局】

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について、本月15日施行とすることで閣議決定がされている。長期相続登記等未了土地解消作業は、本月15日以降、実際に取り組むことになる。具体的な作業の内容については、落札していただいた受託業者の方々と、説明会等を通じて、詳しい話をさせていただきたいと思っている。今回、予定している地域のうち、沖縄県内の予定地域の80パーセント強が離島になる。多良間村、宮古島市、与那国町、竹富町の4市町村で80パーセントを占めることになるかと思う。体制をいろいろ検討されていると思うが、我々もそれを前提に組み立てている。

窓口としては、またこれから調整をさせていただく。基本的なところは不動産登記部門の担当者が窓口になる。先ほど話したとおり、離島地域が80パーセントを越えている。全体で1000人いる登記名義人の80パーセント、800人くらいが離島になる。管轄の割合もそのくらいになる。離島2庁、宮古

島支局と石垣支局だけで800人分の作業をするとなると非常に厳しい。相続登記800件を離島支局だけで処理するとなると、職員数が足りないので、本島の支局・出張所が支援をする。本島内の登記所にも管轄分の作業はあるが、数は少ない。それで、支局・出張所の職員の規模に応じ、離島分の事件を割り振って支援することを予定している。

したがって、成果物として納品するものを直接支援登記所に送っていただいて、補正も支援する登記所から直接連絡が行くことになると思う。情報のやり取りの手段を考えている。それは受託者が確定してから説明させていただく。

離島は80パーセントぐらい、本島が残りの20パーセント弱になろうかと思う。本島は御承知のとおり、戸籍や登記簿が焼失している。八重山諸島、離島は焼失していない。そうすると、離島の方は古い登記が残ったまま、本島は焼けているので再製したときから以降の登記が前提となる。再製を始めたのが昭和25、26年でそれから数年で全部終わっているとすると、その当時生きていた方の名前が載っているはず。その当時、何歳だったか。それから何年くらい生きるか、亡くなってから30年経過した登記がどれくらいあるかはだいたい想像がつく。そうすると、本島では、30年以上相続登記がされていない土地がそう多くないことはなんとなく分かっていただけのかなと思う。本島はヒット率がかなり低い。したがって、年度末に全部作業が終わったときに契約変更の可能性が出てくるのではないかと考えている。これはやってみないことには何ともいえない。そういうことは一応想定していただいた方がいいのかもしれない。そのような事情があるので、できるだけ離島を多めにして本島を少なめにしている実情がある。御理解いただければと思う。

今のところそのような状況である。納期が平成31年2月28日になっており、相当短い期間で戸籍を集めたり、住民票を集めたりいろんな書類を集めてたりしていただくことになる。内容の審査もあるし、どの程度島外との出入りがあるのか分からないが、法定相続人が、東京あたりに出ていたりすると大変なのかなと思う。同年2月末までには何とか納品していただきたい。

できるだけ早く取りかかれるように、住民票や戸籍等の公用請求書作成のため、マクロを組んだエクセルシートを法務局側で作成し、請求書が簡単に作成できるようにしたい。できるだけ受託者の負担を軽くできるようにしているので、早めに計画を立てていただきたい。

【司法書士会】

久米島町も対象になっているか。

【法務局】

市町村からの要望を前提としており、久米島町からは要望がなかったと記憶している。

(2) オンライン申請の利用状況について

【法務局】

不動産のオンライン申請率について、本年10月分は、77.0%と全国でも1位となった。権利に比べて表示が低いと言っていたが、おかげで表示も伸びており、お礼を申し上げる。

マンションがオンライン申請かどうかで申請率は左右される。マンションを書面に出されると、数字では倍違うことになり、5%くらいは違ってくるので、是非、そのあたりを御理解いただき、マンションについてもオンライン申請でお願いしたい。今まで、マンションの登記を紙申請していた資格者代理人にオンラインでの申請をお願いし、そこが大きかったと思う。今月、またオンライン申請率が下がらないよう是非お願いしたい。

(3) 法人設立登記の印鑑届出の任意化等について

【法務局】

はじめに、本年10月の商業・法人のオンラインの申請率について、当局は65.5%となっている。昨年度の同時期と比べ、約10%上昇しており、全国的には、50局中、13位である。

商業・法人登記の申請は、個人申請が多いが、資格者の方々は、ほとんどオンライン申請をしていただいております、改めてオンライン申請の推進に向けた御理解と御協力に感謝している。

法人設立登記の印鑑届出の任意化について、法人の代表者は、印鑑の届出が商業登記法第20条で義務付けられ、現行の商業登記制度における真実性の確保の裏付けとなり、中心的な役割を担っている。一方、国としては電子政府を目指しており、登記だけではなく、種々の取扱いが対象となっている。登記行政の観点から見ると、印鑑の届出は書面申請のため、政府が目指すオンラインのワンストップ化への障害の一つになっているのではないかと指摘を受け、未来投資戦略2018の中において、法人の設立登記についても、書面による印鑑届出制度を維持しつつも、任意化により、オンラインで電子認証を可能とする検討が始まった。平成32年度中の実現を目指しており、少なくとも次年度から法改正、制度改正に向けた国民や法人への周知がなされると考えている。我が国では、法人の実印で取引が行われることが主流で、電子取引がなかなか

浸透しないという現状がある。今後は、印鑑による取引から電子取引への移行が加速される。また、電子認証制度について、平成32年度中に、オンライン化の実現や手数料を安価にすることにより、利用促進を図ることが予定されており、来年度中に具体的な内容が示されると考えている。

最後に、会社設立のファストトラック化について、完全オンライン申請の場合は、24時間以内の登記の完了を目指していることを情報提供する。

(4) 租税特別措置法第84条の2の3第2項の免税措置について

【法務局】

この免税措置は、相続登記が未了のまま放置されていることが多いということで、それを解消するための方策である。背景としては、大都市については、ほとんど相続登記がされているが、中小都市・中山間地域では登記がされていない。土地の価格が低いから、土地の取引がなくそのまま放置している。評価額が低い土地についても相続登記を促進する必要があることから、免税措置が執られた。当該土地が、市街化区域外であり、土地の評価額が10万円以下の場合に、相続登記を非課税にするというものである。市町村の行政目的のためとあるが、相続登記が放置されれば市町村も事業を進めることができない。市街化区域以外の全ての土地について、市町村から申出をしてもらっている。免税対象地域については、法務局ホームページに掲載することになっている。施行は本月15日に予定されている。免税に当たっては、租税特別措置法であるので、根拠条文として申請書には「租税特別措置法第84条の2の3第2項」を必ず記載する必要があるので留意願いたい。

【司法書士会】

土地の評価額が10万円以下でホームページを確認して対象地域と分かれば、対象になると考えてよいか。

【法務局】

対象になるので、根拠条文を登記申請書に記載することで免税となる。

【司法書士会】

市街化調整区域の山林、原野、畑も対象になるので、会員にはすぐに周知することとしたい。

【調査士会】

登記の免税の対象について、市街化区域外の土地で、市町村行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるもので当該土地の価格が10万円以下という要件を全て満たす必要があるのか。

【法務局】

要件としては、全て満たす必要があるが、相続登記が放置されることで市町村の公共事業に悪影響を及ぼし支障を来すことになるので、市町村から行政目的のためとする証明書は要しない。

【司法書士会】

ホームページでは、該当土地が市街化区域かどうかすぐ分かるのか。

【法務局】

法務大臣の公告は、ホームページと別で、官報に公告し、那覇市、糸満市など市町村単位でしか公告されていない。

管轄区域の法務局のホームページには地番区域で掲載されているが、〇〇町の一部とか全部と記載され、具体的な地番は分からない。評価証明書に市街化区域かどうか記載されていれば判断できるが、市街化区域と混在している場合の考え方については、今後示されると思う。

ただ、はっきりしているのは、根拠条文を記載しないと該当するのかわかりにくいので、必ず記載すること。根拠条文の記載がされていない場合、登記が完了した後、登録免許税の還付はできないので、留意願いたい。

3 司法書士会からの協議・連絡事項等

【司法書士会】

事前に協議事項は提出はしていないが、可能であれば確認したい。

共同相続登記後の相続分の譲渡と遺産分割協議成立後の登記について、法務局で検討して、統一見解を示すというような話を聞いた。

直接遺産分割による持分移転の登記ができるか、相続分譲渡による持分移転の登記を経由して、遺産分割による持分登記を行うのか、登記研究においても見解が分かれている。

【法務局】

特に打合せを行って、統一見解を示すというような予定はない。

【司法書士会】

当会としてもまとまっていなかったもので、今回、協議事項として提出しなかった。まとめた上で協議事項として提出することとしたい。

4 土地家屋調査士会からの協議・連絡事項等

【調査士会】

来年2月2日に九州ブロック新人研修会を沖縄が担当会として実施する。
不動産首席登記官には、登記制度について、研修の一コマを担当していただくことになっており、御協力をお願いしたい。

日調連が主催で本年6月に全国規模での新人研修会が予定されており、ブロックの単独会で実施するのは、最後の研修会であり、土地家屋調査士試験の実施時期が変更になった関係もあり、沖縄の研修会への参加者が多くないことも了承願いたい。

【法務局】

了承

5 公共嘱託登記土地家屋調査士協会からの協議・連絡事項等
別紙2のとおり

【公嘱協会】

「登記所備付地図作成作業」において設置された基準点については、精度が高いので、是非公開してほしい。

【法務局】

「登記所備付地図作成作業」において設置された基準点成果の公開に関して、測量を実施する際は、「公共測量実施計画書」を国土地理院に提出し、技術的助言を得る必要があるが、平成26年度以前は、その手続を行っていない。

国土地理院沖縄支所の担当者に確認したところ、本来は、事前申請等が必要だが、公共測量規程に基づいて作業を実施していれば、事後報告で測量成果の提出と審査を行うことは可能であるが、沖縄県に対し、「永久標識等に関する通知(測量法第21条、第39条)」をしていなければ、測量成果の提出はできないとのことだった。永久標識等として通知されていない基準点を国土地理院として公開することはできないとの理由だった。沖縄県に対する「永久標識等に関する通知」が提出されていれば、相談に応じるとのことだった。

平成26年度以前は、「道路占用許可申請書」、「法務局測量標設置申請書」は沖縄県に提出しているが、「永久標識等に関する通知」は提出していない。現状では、公嘱協会の要望は困難であるが、国土地理院に対し再度確認する。

今後は、沖縄県に対し、「永久標識等に関する通知」を遡って提出可能かどうかの確認、調整が必要である。その際に、過去に設置した基準点が亡失していないか等の調査・確認が必要と考える。国土地理院に対して、沖縄県との調整後、相談することになるが、基準点成果(電子納品)の提出後、国土地理院に

よる法務局設置基準点の精度の審査等をクリアする必要がある。

基準点成果の公開に向けての一連の作業においては、公嘱協会の協力が不可欠であるので、国土地理院等への相談の際にも公嘱協会に同席してもらうなど協力願いたい。

【公嘱協会】

了承

【調査士会】

平成9年度に登記所備付け地図作成作業を実施した那覇市宇栄原地区についても、公嘱協会から成果品が法務局に納品されており、精度は甲1と高いので、同様に基準点の公開を要望する。

【法務局】

本件については、総括表示登記専門官を窓口として、公嘱協会と調整した上で対応することとする。

6 今後の日程について

沖縄県桐友会（全体会議） 平成31年2月22日（金）

7 その他

(1) 資格者代理人方式について

【調査士会】

資格者代理人方式について、今後の見通しをうかがいたい。

【法務局】

現段階では何とも言えない。新たな情報があれば提供する。

(2) 土地家屋調査士の処分に関して

【調査士会】

当会の土地家屋調査士が、今回調査士法違反で処分を受けた。本事案については、関わった法人がいて、その法人が調査士法を違反している。法務局としては事実関係を把握して調査士を処分しているので、同法人が違反していることも把握していると思うが、法務局から同法人を告発をすることはできないか。

【法務局】

公務員の場合は、職務上犯罪の事実を知ったときは告発するようになっているが、同事案についての対応は不明である。

(3) 民法の改正について

【司法書士会】

民法の改正に関して、当司法書士会では研修会を行っているが、遺言に関して通達等は発出されていないか。

【法務局】

今のところ発出されていない。

(別紙 1)

要 望 事 項

不動産登記部門

- 1 抵当権等の抹消及び追加における共同担保目録番号の入力について
オンライン申請の場合、共同担保があるとき（抵当権抹消登記、追加設定等）は、申請庁（他庁分は含まない。）の共同担保目録番号は、申請情報の「その他の事項欄」にではなく、「不動産の表示欄」に入力願いたい。
なお、他管轄の物件や他管轄の共同担保目録番号については、「不動産の表示欄」にではなく、「その他の事項欄」に入力願いたい。
(本年度第 1 回桐友会連絡会で連絡済み、別添チラシ参照)
- 2 表示登記のオンライン申請における補正について
表示登記のオンライン申請において、補正の送信の際に、補正対象以外の添付情報を削除しないまま送信した場合は、添付情報も再出力されるため、削除して送信願いたい。
- 3 登記相談依頼書の様式について
登記相談依頼書については、平成 29 年度桐友会連絡会検討部会で検討し県司法書士会及び県土地家屋調査士会を通じて本年 3 月末から新様式により提出することとしているところ、異なる様式（旧様式）での提出があり必要事項を追加して聴取する場合がありますので、定められた様式での提出を徹底されたい。

オンライン申請における登記事項等の入力について（お願い）

いつもオンライン申請に御協力いただきありがとうございます。

さて、オンライン申請をしていただくことで記入処理が簡略化され、事件処理が早くなるほか、誤記入が少なくなることから適正・迅速な事務処理につながり、利用者の皆様の利便性向上が図られることは既に御承知のことと思いますが、反面、オンライン申請の際の入力内容に誤りや入力規則違反があると、かえって事件処理が遅くなるとともに、過誤登記の原因ともなりかねません。

つきましては、オンライン申請用ソフトにより登記事項等を入力する際は、以下の点にくれぐれも御注意いただくよう、お願いいたします。

所有者等の 住所・氏名	<ul style="list-style-type: none">・登記名義人表示変更登記を申請する際は「事項名」欄にも「住所」又は「氏名」を入力する。・住所や氏名の途中にスペース（空白）は入れられない。住所の地番と部屋番号等が数字で続く場合にはナミダ点「、」で区切る。・外国人の氏名が記号で区切られている場合は中点「・」を使用する。・住所に「那覇」の外字は使用しない。・住所は「沖縄県」から入力する。・〇丁目の数字は漢数字を使用する。（「一丁目」「二丁目」等）
登記原因	<ul style="list-style-type: none">・例えば抵当権設定登記における原因が長文となる場合であっても途中で改行はしない。
その他	<ul style="list-style-type: none">●共同担保物件がある場合・自庁管轄の共担番号は「不動産の表示」欄に入力する。・他庁管轄の物件を入力する必要があるときは「管轄外の物件」欄に入力する。・他庁管轄の共担番号を入力する必要があるときは「管轄外の物件」欄の「その他事項」欄に入力する。

那覇地方法務局

受付No. _____

平成 年 月 日

那覇地方法務局

部門, 支局, 出張所 御 中

※ 申請する登記事件の管轄登記所宛てに提出願います。

登記相談依頼書

※ 各欄が不足する場合は適宜の継続用紙を使用願います。

相談者	<input type="checkbox"/> 司法書士 <input type="checkbox"/> 土地家屋調査士 <input type="checkbox"/> 弁護士 <input type="checkbox"/> () <input type="checkbox"/> 官公署名 () 氏名	事務所所在地 (市・区・町・村まで)
連絡先電話番号	TEL _____ (内線 _____) ※資格者代理人(本人)に回答します。	
区分 登記の目的	<input type="checkbox"/> 表示 1表示 2分筆 3合筆 4地変 5地更 6床変 7滅失 8地図 9その他 <input type="checkbox"/> 権利 1保存 2相続 3贈与 4変更 5抵当 6根抵当 7抹消 8名変 9その他 <input type="checkbox"/> 商・法 1設立 2商号 3目的 4本店移転 5役員変更 6その他	
物件の表示 又は商号・本店 所在の表示 (必ず記載)	<input type="checkbox"/> 不動産 <input type="checkbox"/> 法人	
申請予定時期	平成 年 月 日頃	
相談内容		
問題点(必ず記載)		
問題点に対する資格者代理人(本人)の見解及びその根拠(必ず記載)		
根拠条文及び根拠(関係)資料の表示(必ず記載の上, 添付すること)		

※登記相談依頼書及び根拠(関係)資料に記載された個人情報、登記相談のためにのみ利用し、それ以外の目的のために利用することはありません。ただし、相談内容については、個人情報に配慮した上で、資格者代理人団体に情報提供させていただく場合がありますので、あらかじめ御了承願います。

【法務局使用欄】

回答日時	平成 年 月 日	午前・午後	時 分
回答要旨			

第 3 回 桐友会連絡会での検討事項について

那覇地方法務局発注「登記所備付地図作成作業」において設置された基準点成果について現在、一部地区の基準点成果については、国土地理院沖縄支所のホームページで公開されておりますが、それ以外の基準点成果については公開されていません。

高精度で作成された地図の基礎となる基準点でありますので、地籍の安定という目的からも是非とも法務局として公開していただきたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

【公開されている地区】

平成 27 年度那覇市久茂地二丁目、久茂地三丁目及び牧志一丁目の各一部地区
平成 28 年度那覇市泉崎一丁目、久茂地一丁目の一部地区

【公開されていない地区】

平成 9 年度 那覇市宇栄原地内
平成 14 年度 那覇市小祿一丁目地内
平成 18 年度 那覇市樋川一丁目地内
平成 19 年度 那覇市楚辺一丁目、同字楚辺、同字二中前、同字古波蔵の一部区域
平成 20 年度 那覇市楚辺二丁目、同字古波蔵の一部区域
平成 21 年度 那覇市高良一丁目、二丁目地内
平成 22 年度 那覇市字古波蔵、古波蔵二丁目地区
平成 23 年度 那覇市字与儀及び同市与儀一丁目、二丁目並びに 同市古波蔵四丁目地内
平成 24 年度 那覇市山下地区
平成 25 年度 那覇市松尾一丁目及び久茂地三丁目の一部地区
平成 26 年度 那覇市松尾二丁目、牧志一丁目、及び樋川二丁目の各一部地区