

令和 6 年度事業報告書

自 令和 6 年 4 月 1 日

至 令和 7 年 3 月 31 日

1 事業の概要

『司法書士及び司法書士法人の専門的能力を結合して、官公署等による不動産の権利に関する登記（公共嘱託登記）の嘱託又は申請手続きの適正かつ迅速な処理に寄与することにより、登記所における不動産の権利に関する登記手続きの円滑な実施に資し、もって不動産に関する国民の権利の保護を図る』ため、事業受託体制及び相談受入体制の充実並びに業務執行体制を整備しつつ、以下のとおり事業を推進したい」との令和 6 年度の事業計画推進方針に基づき、事業を実施した。なお、いずれも協会の目的に適った専門的能力を結合した、正に専門職のスキルが発揮できた業務として評価している。

(1) 事業受託体制

① 法務局が行う長期相続登記等未了土地解消作業に係る相続調査への協力体制を維持し、旧民法等関係法令の精通に向けた施策を実施する。

解消作業への継続参加を決定し、委託契約締結と同時に作業に着手できるよう、契約締結（6 月 11 日）に先立って、6 月 4 日に 6 月 13 日を期限として従事社員を募集したところ 49 人から参加申出があった。法務局内での第一段階の作業が終わるのを待って、前年度より 4 週間早い 7 月 1 日に担当社員へ必要書類を引き渡して作業がスタートした〔入札公告 4/26・入札期限 6/3・開札 6/4〕。

交付を受けた戸籍等証明書の担当社員への引き渡しと成果品の協会への提出は、例年どおり協会と担当社員との間で直接行い、確実な調査と法定相続人情報の作成に向け、旧民法等関係法令についての情報提供と、これまで示した留意ポイントや実際の確認作業において散見された事項等を再確認する等して、作業の手順や留意事項を記した「作業マニュアル」（5 年度における確認事項を反映した令和 6 年 7 月改訂版）を作成し、周知徹底を図った。

作業の主な工程は、6 年 11 月 25 日の進捗状況中間確認、7 年 1 月 31 日の担当社員から協会への成果品提出、2 月 27 日までの協会本部作業による最終確認、2 月 28 日法務局への成果品完納として計画的に実行したが、対象となった不動産がかなり古い登記のものが多かったことから、調査において該当した相続人の人数も 5 年度に比べ 16% 増であった。

なお、長野局が行った入札には県外から 2 者（司法書士法人と公嘱土地家屋調査士協会）が参加したため、3 者競合の末に当協会が落札したが、全国的には、約 7 割が競合入札となって、中には 8 者が競合したり、所在する管

轄以外からの入札参加が随所で見られる等、管轄内の公嘱協会が落札できない厳しい現状もあった。

② 県及び市町村が行う所有者不明土地や空き家対策事業へ積極的に関与するとともに実効性のある成果を実現するための受託体制を確立する。

これらの事業への関与としては、相続人調査に加え、相続財産清算人、所有者不明土地・建物管理人、管理不全土地・建物管理人への就任（以下「管理人等業務」という。）が求められることから、5年度に司法書士会（以下「本会」という。）と連携して行った市町村啓発活動を元に、業務委託の促進を図るための積極的なアピールを行い、安曇野市、上田市に加え、新たに千曲市と委託契約を締結した。また、管理人等業務については、今後の依頼増加が見込めることから、支部ごとに受託体制を早期に整えるよう要請し、受託可能社員の事前把握を依頼した。

管理人等業務については、支部長を招請した会議や、主に自治体の職員を対象とした嘱託登記事務研修会、公開シンポジウムへの支部長の参加、Webを活用した社員への情報提供を通じて、官公署が委託を予定している業務とそれらの手続に関する情報、また、各業務に関わる資料を配付して社員への情報提供を行った。

なお、管理人等の選任についての対応としては、選任申立する官公署において裁判所へ事前に事情説明等を行うよう提案していく方針でいる。

③ 相続財産清算人業務等の民法改正による新たな業務と、相続調査等の専門性が求められる業務処理のスキームの検討と受託可能業務の周知活動を積極的に展開し、受託の拡大を目指す。

協会が、社員が担当する管理人等業務の進捗管理を行うことによって、組織的な業務処理に対する信頼をより高めるとともに、受託可能な業務の一覧表や見積り積算表等、委託者にわかりやすい資料を作成し、周知活動によって受託促進を図ることを目指して事業を進めた。

具体的には、管理人等業務について、実際の手続に沿って、各過程における単価の適用等を表した積算例を作成し、業務内容を詳細かつ理解し易くした資料として、見積りや契約締結時に活用していくこととした。

相続登記の義務化、空き家・所有者不明不動産にかかる特措法の改正、これに伴う本会と県市長会、県町村会との「相続登記、空き家対策、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度等に係る協定」（以下「連携協定」という。）締結の効果が相まって、官公署から、相続人調査、清算人や管理人の選任を伴う所有権移転登記業務の依頼が急増している。その中には、登記名義人の死亡から100年を経過していたり、数十人に及ぶ共有地という事例も多いことから、旧民法等の専門知識が求められ、業務委託期間が単年度という限られた期間内に、集団的に受託対応できる協会の役割は極めて有効である。

④ 国交省が行う入札への参加とより合理的な受託体制の改善を図る。

公益社団法人として業務受託に向けて対応しているが、競合によって落札に至っていない現状にある。また、長年にわたる低額入札への対策としては、社員1人あたりの委託件数をある程度集中させる等して経費節減を図るとともに、社員の負担軽減を目指した業務処理の方策を講じることとしている。なお、少人数での対応は、委託官公署の担当者との連携の円滑化がより図れるといった効果も見られるため、今後も必要に応じて活用していきたい。

一方で、昨今、落札価格が予定価格相当額の6割を下回る場合には、適正な履行確保のためとして、当該契約の履行体制、類似の契約請負実績等、追加資料の提出を求める措置が新たに講じられたり、予定総額によっては、入札参加資格の等級が引き上げられる変更がなされる等、入札に際しての直接的な影響が現れているため、それらへの対応が喫緊の課題でもある。

⑤ 調査士協会との連携を密にし、嘱託登記事務研修会等の共同事業を通じた啓発活動を推進する。

例年どおり、嘱託登記事務研修会、公開シンポジウムを通じて、処理困難や未登記案件の実態をリサーチし、それらが及ぼす影響や課題を指摘、行政に求められている課題解消に向けた専門家の関与を提案する等、各々の協会の特性を生かして、有効性のある情報提供と提言によって活動を展開した。

長野県（担当＝建設部建設政策課）との共催により、司調両協会が連携して実施している嘱託登記事務研修会は、長野県地区用対連が確保した会場を使用して、6年8月27日（火）に安曇野市の県安曇野庁舎、9月2日（月）に長野市の県自治会館にて実施した。講義内容は、第1部「所有者不明土地制度と表示登記」（表題部所有者不明土地と表示登記／ポツダム政令と表示登記／相続土地国庫帰属制度と表示登記）（講師＝塩川豊公嘱土地家屋調査士協会理事長、約55分）、第2部「新たな財産管理制度（所有者不明土地・建物管理人／管理不全土地・建物管理人／共有者における不動産の処分・買取り／相続財産清算人）」〔講師＝当協会松本陽専務理事（松本会場）、畔上豊副理事長（長野会場）、いずれも約60分〕。国、県、市町村から、両会場合わせて計150人の出席があった。

また、6年度から司調両協会の共催となった公開シンポジウムは、6年5月31日（金）に第8回として、「これでわかった？相続登記義務化・所有者不明土地のその後」をテーマに松本市のアルピコプラザホテルで開催した。基調講演は、第1部が法務省民事局民事第二課長大谷太氏による「相続登記義務化と相続土地国庫帰属制度の現状」、第2部が国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長高山泰氏による「所有者不明土地の現状とその具体的対応」、第3部が元国土交通副大臣の豊田俊郎参議院議員による「所有者不明土地の今後とその展望」、それぞれの講演が行われ、第4部のパネルディスカッションでは、ラジオパーソナリティの塚原正子氏の進行で、講師3人と実務家の立場から両協会の理事長も加わって、官公署からの参加者で埋め尽くされた会場とで、活発な質疑応答がなされた。

(2) 相談受入体制

- ① 複雑な相続人確定や不在者財産管理人等の事案に係る事前相談を通じ、公共事業のより円滑な推進への寄与を目指す。
- ② 相談事例等の情報共有によって困難登記の実現に寄与し、未登記案件の解消に協力する。

委託契約に基づく相談の受託や、県が実施する公共事業に係る相談に対応するため、困難事例についての情報交換や収集を行い、解決策を検討してアドバイスを行った。実績としては、県建設部（長野建設事務所・北信建設事務所・佐久建設事務所・土尻川砂防事務所）・県農政部（長野地域振興局）、県道路公社、安曇野市、大町市、箕輪町からの相談に対応した。事案は、表題部所有者不明、相続放棄、所有権移転仮登記抹消、休眠抵当権抹消、所有者不明土地管理制度等に関するものであった。

なお、7年度からは、県から依頼を受けている司法書士相談と同様に、県農業開発公社からの司法書士相談についても対応を行う。

(3) 業務執行体制

- ① 法令及び定款に沿った業務執行と事業の円滑な実施のために、会務全般につき効率的な運営を図る。

従前から、役員改選の直後において、理事会構成員によって定款及び関係規定のポイントや重要事項の確認作業を実施し、理事会付議事項についても計画的な審議と決定を行って、常に、適正なる事業執行と関係法令に照らしながら組織運営を行っているが、公益法人改革を機に、改めて定款及び諸規定について、時代に即し、求められる組織としての適合性を高めるための再検討を行い、変更を要する定款及び規則については、今次定時社員総会へ議案提出することとした。

- ② 社員へ積極的な情報提供を行い、意思の疎通を図りながらより合理的な組織運営を行う。

昨年度と同様、理事会の開催に合わせて支部長の出席を求める会議を招集し、協会が実施する事業について情報提供し、支部や社員の立場からの意見を積極的に取り入れることを基本としながら協会運営に努めた。

また、事業計画推進方針には具体的に上げていなかったが、昨今の協会への委託事件は、長年放置されていた複雑かつ処理困難な未処理案件が多く、さらに、近年では、空き家や所有者不明土地対策に関連した委託も増えているところ、公嘱事件にあっては、相続人調査はもとより本来の相続登記が完結することによって、官公署が求める目的の実現が図られることが最重要であるとの認識から、それらの業務に従事する社員の実務の参考としてもらうため、長年にわたって公共嘱託登記業務に携わってこられた全司協山田猛司名誉会長が編集し、同氏ほか複数の協会関係者によって執筆された「不動産登記の困難要因と実務対応」（新日本法規出版発行）を購入して全員に配付し

た。特に、災害復旧工事や急傾斜地の崩壊対策工事等、工事着手のために所有権の取得が求められる案件は、緊急性が高く、限られた時間の中で確かな成果を上げなければならない事業であり、河川に係る事案は広範囲かつ登記名義人が多数に及ぶため、集団による処理を要する正に協会本来の業務であるので、それらの業務においては是非活用願いたい。

③ 相続登記の促進と市町村が行う所有者不明土地や空き家対策事業へ対応するため、司法書士会と連携協力して、より充実した組織活動を展開する。

5年度に本会とともに実施した市町村啓発活動を機に、6年4月に本会が行った、県市長会、県町村会との連携協定の締結を受け、新たに3市1町から委託契約締結に向けた問い合わせがあり、契約関係資料の送付や打ち合わせを行い、千曲市とは契約締結に至り、他の市町においても前向きに検討されている。

今後とも関係各所に対し更に積極的にアプローチする施策を検討し、本会と連携した活動を継続していきたい。

④ 長期的見地から、協会運営の実効性確保に向けた検討を継続して行う。

オンライン申請が可能な嘱託登記業務について、国交省が入札制度を利用していることは大きな打撃であるが、昨今の自治体からの委託は、これまで処理困難として放置されてきた未登記案件や後回しにされてきた休眠担保権の抹消等の依頼が目立ち、官公署等が伏在的に抱えていた課題解消のための業務が、県や市町村に多く存在する現れと見てとれる。

また、空き家や所有者不明土地対策のための相続人調査を主とした業務委託は、より専門性が求められ、地域性も重要視されるもので、地元に根付く協会が受託して期待に応えることこそが、委託者が求める業務に相応しい対応と確信する。

その意味からも、県及び市町村からの業務委託は双方にとって有益であり、また、協会運営の安定化に欠かせないものである。今後も継続的な契約の維持と更なる拡大を目指し、委託者が求める業務への対応をさらに模索し、期待に応えるための施策と経費を抑えた合理的な受託処理体制について検討を継続する。

なお、6年度の市町村との契約等締結実績は、長野支部管内3市3町1村、飯山支部管内1市1村、上田支部管内1市、佐久支部管内1市、松本支部管内1市、木曽支部管内3町3村、大町支部管内1市、飯田支部管内1市1村、伊那支部管内2市1町1公社で、基本協定又は委託契約（単価契約を含む）の締結は25箇所であった。

⑤ 今後の協会事務処理及び渉外業務への対応に向け、事務局及び執行体制の見直し検討と整備を行う。

将来の事務局体制の整備に向けて、役員と事務局職員の業務の再確認を行うとともに、公益法人改革に伴って役員、事務局職員が担う更なる業務負担についても検討を行った。中でも、執行部（役員）と事務局（職員）の職務

分担の明確化と、役員が常駐していない現状における両者の情報共有と相互の円滑な連絡調整機能の確立は極めて重要であるため、次年度では、それらへの具体的な対応を図るための役員人事を目指し、実践に移していきたい。

なお、委託者からの照会や要請に迅速に対応しうる組織体制がより強く求められるため、契約交渉をはじめ受託業務の進捗管理を中心とした役員の職務を分担し合うことは不可欠であるが、従来の纏まった嘱託登記の委託から、個々の所有者や相続人の探索、財産管理に関する委託が増えてきている現状から、委託官公署も分化して協会の業務量が増加傾向にあるため、役職員の負担増が喫緊の課題でもある。

⑥ 公益法人改革への対応

7年4月に実施される公益法人改革により、全ての公益法人に外部監事の設置が義務付けられた。法人のガバナンス強化と透明性の向上がその目的であり、協会の財務状況や業務執行状況の監査を通じて、法人運営の健全性と透明性を確保するための措置である。財務においては、財務報告を精査し、収支が適正に処理されているか、資金が有効に活用されているかを確認し、法人の日常業務が法令や定款等によって適正に行われているか、また、理事の職務の執行や理事会が正しい意思決定を行っているかを監査し、独立した立場から法人の運営を監視、不正や非効率な業務運営の防止を図る役割を担う。

このため、次期役員改選時（7年5月）において、外部監事1人（当協会社員以外の者でかつ過去10年間に当協会の理事又は使用人でなかった者）を選任することとした。なお、外部理事の設置については、当協会は現時点では小規模法人に該当しているため、その設置までは要しないとされる。

2 受託・処理の状況

(1) 事業計画において予定した登記嘱託件数

1,000件（1件あたりの平均受取予定委託料は金13,000円である）

(2) 受託件数・受託料

819件

20,686,935円

前年度実績

(14,658,239円)

変動率

41.1%

(4) 内容別登記嘱託（処理）件数

事件種類	処理件数(件)	前年度実績(件)	変動率(%)
所有権保存	8	6	33.3
所有権移転(相続)	29	12	141.7
所有権移転(相続以外)	435	437	△0.5
登記名義人表示変更更正	23	25	△8.0
権利の抹消・変更・その他	4	3	33.3
その他	320	279	14.7
合計	819	762	7.5

3 社員の異動（自令和6年4月1日～至令和7年3月31日）

(1) 入会〔3人〕

(2) 退会（任意退会）〔4人〕

(3) 資格喪失（司法書士会退会）〔3人〕

(4) 社員数

令和6年4月1日現在 158人

令和7年3月31日現在 154人

(5) 支部別社員数（7.3.31）

支部	社員数	支部	社員数
長野支部	51人	木曽支部	3人
飯山支部	8人	大町支部	5人
上田支部	22人	諏訪支部	19人
佐久支部	7人	飯田支部	5人
松本支部	18人	伊那支部	16人

4 各種会議

〔令和6年〕

- 4月16日(火) 決算監査 於会館
- 4月22日(月) 県建設政策課との打合せ―公開シンポジウムについて―唐澤常任理事出席 於県庁
- 4月26日(金) 長野平土地改良区との打合せ―業務委託について―唐澤常任理事出席 於会館
- 4月30日(火) 第3回三役会 於会館
- 5月14日(火) 県建築住宅課・建設政策課との打合せ―公開シンポジウムについて―唐澤常任理事出席 於県庁
- 5月17日(金) 第41回定時社員総会 於松本市ホテルブエナビスタ
- 5月21日(火) SBCラジオ出演―公開シンポジウムについて―理事長出演 於松本市SBC松本放送局
- 5月24日(金) 県千曲建設事務所との打合せ―受託業務について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 5月27日(月) 長野平土地改良区との打合せ―業務委託について―唐澤常任理事出席 於会館
- 5月31日(金) 第8回公開シンポジウム 講師＝理事長、副理事長・専務理事・唐澤常任理事出席 於松本市アルピコプラザホテル
- 6月4日(火) 長期相続登記等未了土地解消作業開札 理事長、唐澤常任理事出席 於法務局本局
- 6月5日(水) 第1回理事会（支部長との合同会議） 於長野市生涯学習センター
- 6月11日(火) 第1回三役会 於会館
- 6月20日(木) 解消作業本部作業打合せ 於会館
- 6月24日(月) 県土地家屋調査士協会との打合せ―嘱託登記事務研修会について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 6月28日(金) 司法書士制度改革対策室第1回代表者会議 理事長出席 於会館
- 7月2日(火) 司法書士相談（長野地域振興局） 専務理事 於長野市専務理事事務所
- 7月5日(金) 全司協第38回定時総会 副理事長出席 於東京主婦会館
- 7月24日(水) 県建設政策課との打合せ―嘱託登記事務研修会について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 8月19日(月) 第2回三役会 於会館
- 8月21日(水) 事務打合せ―所有者不明土地対策等について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 8月22日(木) 山ノ内町との打合せ―業務委託について―唐澤常任理事、中野受託団長出席 於山ノ内町役場
- 8月26日(月) 県北信建設事務所との打合せ―業務委託について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館

- 8月27日(火) 嘱託登記事務研修会(松本会場) 講師＝専務理事 於安曇野市県安曇野庁舎
- 9月2日(月) 嘱託登記事務研修会(長野会場) 講師＝畔上副理事長 於長野市県自治会館
- 9月6日(金) 第3回三役会 於会館
- 9月12日(木) 県千曲建設事務所との打合せ―受託業務について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 9月24日(火) 第4回三役会 於会館
- 9月27日(金) 千曲市との打合せ―業務委託について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 10月18日(金) 県千曲建設事務所との打合せ―受託業務について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
中間監査会 於同所
- 10月24日(木) 第2回理事会(支部長との合同会議) 於長野市生涯学習センター
- 10月28日(月) 県農業開発公社との打合せ―相談業務について―唐澤常任理事出席 於会館
- 10月31日(木) 県千曲建設事務所との打合せ―受託業務について―唐澤常任理事出席 於千曲市県千曲建設事務所
- 11月11日(月) 県千曲建設事務所との打合せ―受託業務について―唐澤常任理事出席 於会館
- 11月13日(水) 事務打合せ―県千曲建設事務所受託業務について―正副理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 11月15日(金) 事務打合せ―県千曲建設事務所受託業務について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 11月18日(月) 県千曲建設事務所との打合せ―受託業務について―理事長、唐澤常任理事出席 於会館
- 12月4日(水) 司法書士相談(県長野建設事務所) 理事長、寮・唐澤常任理事出席 於会館
- 12月25日(水) 県千曲建設事務所との打合せ―受託業務について―理事長、唐澤常任理事出席 於千曲市県千曲建設事務所
- [令和7年]
- 1月9日(木) 第1回常任理事会 於会館
第1回連絡会 於同所
- 1月10日(金) 新年挨拶 理事長 於法務局本局
- 1月23日(木) 県道路公社との打合せ 専務理事、唐澤常任理事出席 於会館
第2回常任理事会 於会館
- 2月4日(火) 司法書士制度改革対策室第2回代表者会議 副理事長出席 於会館
- 2月6日(木) 千曲市との打合せ―業務委託について―寮・唐澤常任理事出席 於千曲市役所

- 2月19日(水) 第3回常任理事会 於会館
- 3月11日(火) 長野市との打合せ―業務委託契約について―唐澤常任理事出席 於
長野市役所
- 3月12日(水) 県建設政策課との打合せ―受託業務について―唐澤常任理事出席
於県庁
- 3月17日(月) 小布施町との打合せ―受託業務について―唐澤常任理事出席 於小
布施町役場
- 3月18日(火) 事務打合せ―公益法人改革について―正副理事長、唐澤常任理事出
席 於会館
- 3月25日(火) 第3回理事会(支部長との合同会議) 於長野市生涯学習センター