

令和7年度事業報告書

自 令和7年4月1日

至 令和8年3月31日

『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7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継続して維持し、旧民法等関係法令の精通に向けた施策を積極的に実施する。

解消事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19日）に先立って、6月13日に6月19日を期限として従事社員を募集したところ前年並みの45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、7月10日に担当社員へ受託事件200件分の必要書類を引き渡して作業がスタートした〔入札公告5/12・入札期限6/11・開札6/12〕。

今期の目標は、作業従事社員からの成果提出期限を例年より繰り上げた年内処理と成果品のさらなる精度確保を目標に掲げた。作業の主な工程は、7年11月4日に進捗状況の中間確認を行い、12月1日までに担当社員から協会への成果提出を求め（中でも、登記名義人の死亡時期が昭和以降の事案については10月31日を提出期限として要請）、12月19日までの協会本部作業による最終確認を経て、12月26日までの成果納入を目標として計画的に進捗管理するとともに、作業工程を委託者と常時的確に把握するため、法務局と毎月1回、項番ごとの進捗状況（戸籍等の公用請求数・調査進行状況）の情報共有を兼ねた打ち合わせを行って対処した。また、精度の高い調査と法定相続人情報の作成に向け、これまでに示してき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」（6年度における確認事項を反映した令和7年7月改訂版）を作成して配付し、社員研修会（詳細は(3)③参照）を通じ、旧民法等関係法令及び法定相続人情報の作成上の留意点について周知徹底を図った。

- (2) 県及び市町村が進める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。

市町村が進める所有者不明土地や空き家対策事業へより積極的に関与するため、支部ごとに受託体制を整える対応を目指して業務の受託に向けた社員研修会を実施し、「旧民法の適用を受ける相続登記」と「空き家や空き地等に係る財産管理業務の実務」について、事例の紹介を交えた情報提供をするとともに、すべての支部において受託可能な体制が構築できるよう、社員に協力を要請した（詳細は(3)③参照）。

なお、特措法に基づく管理人等の選任についての対応としては、申立て官公署の意向が合理的に反映される方法を模索しているが、管理命令申立に際して、官公署から裁判所へ事前に事情説明等を行うよう提案し、複数の事案においてその成果が確認されてきている。

- (3) 相続調査や相続財産清算人業務をはじめとする財産管理・清算制度を活用した、より専門性が求められる業務処理スキームの検討と、市町村訪問によって受託可能業務の周知を図り、相談受入と契約締結に向けた積極的な活動を展開する。

社員が担当する管理人等業務の進捗管理を適宜協会が行うことによって、組織的かつ計画的な業務処理に対する信頼をより高めるとともに、委託者にわかりやすい受託可能な業務の一覧や見積り積算等の資料を用意し、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。

周知は、県公嘱土地家屋調査士協会と合同で実施した、官公署の用地等を担当する職員が多く参加する「登記事務研修会」や「公開シンポジウム」を通じて行い、登記事務研修会では、「新たな財産管理制度（所有者不明土地・建物管理命令／管理不全土地・建物管理命令／所在不明共有者の持分取得（持分譲渡権限付与）の制度／相続財産清算人）」を、また、シンポジウムでは、「相続登記義務化この1年と住所等変更登記義務化の開始」、相続土地国庫帰属制度の実務」をそれぞれテーマとし、相続や財産管理に関わる手続において、協会が担当する実際の業務について詳細に解説した（詳細は(1)⑤参照）。

官公署から依頼される相続人調査は、登記名義人の死亡から相当の年月を経過していたり、多数共有地という事例も多いことから、旧民法や財産清算業務に関する専門知識が求められ、かつ業務委託期間が単年度という限られた期間内で集团的に受託対応できる協会の役割は極めて有効であることから、今後も需要において大きなウエイトを占めると見込んでいる。

- (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とともに、入札参加資格申請への対応につき検討を行う。

入札への参加と、経費と社員の負担軽減を目指した合理的な受託処理方法の検討を行い、短い処理期限と低廉な委託料の条件の下、一部の他管轄の事案については、オンライン申請によって必要書類の送付に要する時間と経費を削減する措置を講じて対処したが、相続登記が前提にある事案が多いことから、事前の相続関係の確認や打ち合わせを要する案件が多く、採算性が維持できてい

ない現状にある。今後も、委託業務の現状や変化に応じた受け入れ態勢につき個別具体的な対処が求められる。

(5) 土地家屋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、7年8月26日(火)に安曇野市の県安曇野庁舎、9月1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「ポツダム政令と表示登記／国土調査法第19条第5項(同法第6項)」(講師＝塩川豊公嘱土地家屋調査士協会理事長、約50分)、第2部「新たな財産管理制度(所有者不明土地・建物管理命令／管理不全土地・建物管理命令／所在不明共有者の持分取得(持分譲渡権限付与)の制度／相続財産清算人)」[講師＝当協会竹内常任理事(松本会場)、寮亜樹専務理事(長野会場)、いずれも約55分]。国、県、市町村から、両会場合わせて約80人の参加があった。

また、司調両協会の共催となった公開シンポジウムは、7年6月5日(木)に第9回として「ここまで進んだ！所有者不明土地対策～実務者の立場から課題と未来を考える～」をテーマに松本市のアルピコプラザホテルで開催した。「所有者不明土地問題」は直近2回でも取り上げたテーマで、いずれも行政機関の担当者(法務省・国交省)を講師に迎えてきたが、今回は、実生活を営む国民目線と実務家としての関わりから、関係法令の再確認と制度の現状や課題について踏み込んだ企画とした。

構成は、第1部が松本副理事長による「相続登記義務化この1年と住所等変更登記義務化の開始」(45分)、第2部が土地家屋調査士協会三原副理事長と当協会畔上理事長による「相続土地国庫帰属制度の実務」(30分)、第3部が土地家屋調査士協会塩川理事長と宮川副理事長による「国土調査法第19条第5項指定制度の使い方」(40分)、とそれぞれの講演が行われ、第4部は、ラジオパーソナリティ塚原正子氏の進行で、講師5人が加わったパネルディスカッション(30分)を行い、国民が抱く疑問について参加者と一緒に考えるコーナーとした。会場は満席となり、参加者は190人であった。

2 相談受入体制

(1) 複雑な相続人確定や財産管理・清算制度に関わる事前相談を通じ、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、また、

県農業開発公社の農地売買に係る新たな相談に対応するとともに、希少事例や困難事例の収集によって得た情報を基にアドバイスを行い、官公署へ専門家の関与の必要性をアピールすることができた。

相談実績としては、長野県(現地機関含む)、県農業開発公社、県道路公社、安曇野市、大町市、山ノ内町、松川町からの相談に対応した。相談対応から受託につながる事案も多く、また、土地家屋調査士協会とともに相談対応した事案もある。

内容的には、登記名義人の所在や生死が不明、相続人不存在(相続放棄を含む)に関するものが多数を占めたが、空き家や所有者不明土地に関する特措法に関連するもの、休眠抵当権の抹消に関するものも複数件、また、地上権の抹消、国土調査に関する相談もあった。

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、役員改選の直後に理事会構成員と支部長の全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い、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、7年度においては公益法人改革への対応として、定款及び規則の変更と外部監事の選任を行った(詳細は(3)②参照)]。

(2) 公益法人改革へ対応するための諸施策の実施と関係規定の整備検討を行う。

7年4月に実施された公益法人改革により、法人のガバナンス強化と透明性の向上を目的に、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として全ての公益法人に義務付けられた外部監事の設置に対応するため、5月に開催した定時社員総会における理事・監事の改選において、新たに外部監事を増員したうえで、公認会計士1人を選任した。また、7月30日に実施された、長野県及び同公益認定等審議会による定期的(概ね3年に1度)な立入検査は特に改善指摘事項等はなく終え、その際、法人法・認定法の改正事項に対処するための協会としての対応策の詳細を提示して確認する等、当面の対応を図ったが、次年度から具体的に影響を受ける改革への対応と今後の組織運営につき、執行部において定期的に検討する機会を設け、改革の趣旨及び留意事項の再確認と対処、関係法令に関する情報の収集及び検討、組織運営のための体制の整備、協会内の情報の共有・分析及び検討を行うべく着手した。なお、前期執行部における定款及び規則の再検討を受けた所要な変更も社員総会において承認可決された〔定款(20条、41条・45条)、役員報酬規則(2条・3条)、受託事件の処理及び報酬に関する規則(6条)]。

(3) 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合理的な組織運営を行う。

最近の受託業務においては、長年にわたって放置されてきた相続登記や登記を前提とした相続関係調査が増加し、また、空き家対策や所有者不明土地対策

として委託される相続財産清算人や所有者不明土地（建物）管理人業務も増加傾向にあることから、これらの業務をテーマに2講座の「社員研修会」を実施した（いずれの講座も研修時間は17時から18時の1時間で、Web利用により同一内容で2回ずつ配信）。

第1回（1講座目）は、古い相続登記をとりあげ、法務局から委託されている長期相続登記等未了土地解消事業に係る相続人調査においても多くみられる、旧民法の適用事例も交えたより実務的な研修とし、「旧民法の適用を受ける相続登記」をテーマに、内船正俊本協会前理事長を講師として、7年8月28日（木）及び9月12日（金）に実施した。受講者は1日目が15人（講師含む）、2日目が12人（講師と2回目受講者を除く）の計27人であった。なお、本講座は、長期相続登記等未了土地解消事業での法定相続人情報作成上の留意点や添付する戸籍等証明書、家督相続と遺産相続の比較等を中心に同作業を進めていくための研修として実施したため、社員研修会に参加できなかった従事社員へも研修資料を送付して徹底を図った。

第2回（2講座目）は、「空き家や空き地等に係る財産管理業務の実務」をテーマに、松本陽副理事長を講師として、10月29日（水）及び11月6日（木）に実施し、所有者不明土地建物の解消方法について、相続財産清算制度、所有者不明土地（建物）管理制度、管理不全土地（建物）管理制度の概要と比較、活用方法、民法はじめ関連する特別措置法に関わる実務を中心に、申立書の作成から管理人業務の最終報告まで一連の流れを追って解説した。受講者は1日目が計36人（講師含む）、2日目が12人（講師と2回目受講者を除く）の計48人であった。

なお、支部を通じた情報提供と社員からの意見収集に関しては、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するとともに、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。

（4） 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。

長期相続登記等未了土地解消事業に基づく相続人調査をはじめ、空き家や所有者不明土地対策にかかる特措法に基づいて行う相続人探索等の調査業務や財産管理業務が増えつつある現状から、この分野の業務に関する具体的な事例の収集によって蓄えた情報をもとに、官公署向けに協会が受託可能な業務について解説した資料の作成に着手した。また、日司連・日司政連が令和8年度の税制・政策要望に併せて行った「司法書士法改正特別要望」の中に、公嘱協会の業務範囲の拡大に向けた、『「不動産の権利の登記を伴わない」相続人調査、財産管理業務等の明文化』が盛り込まれたことを踏まえ、これらの業務の受託に向け、受託体制の確立（担当社員の確保）、受託報酬の見直し、受託スキーム（業務内容の整理、進捗管理、予納金の課題）の検討、個人情報管理をポイントとして上げ、対応策について検討を始めた。

なお、本会との連携にあっては、「空き家や空き地等に係る財産管理業務の実

務」を講義テーマとした前掲の第2回社員研修会が、本会の単位制研修として認められ、協会社員以外の本会会員も受講した（詳細は(3)③参照）。

今後とも本会と連携できる施策を模索していきたい。

(5) 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とともに、執行部と事務局の職務分担の再整理と必要な体制整備を行う。

国交省の出先機関からの委託業務と、最近の継続的かつ主要な業務委託である法務局の長期相続登記等未了土地解消事業は、入札制度が利用されていて安定的な契約締結は望めない。特に後者は、所在する管轄域外からの入札参加や複数局への入札も随所で見られ、地元の公嘱協会による落札が叶わない現状が生じる等、年々競合が激化しているところ、当協会は、事業の実施場所を県内に限定していて、長野局以外の入札へは参加できないことからなおさら深刻である。このため協会としては入札への参加を継続しつつ、これまでの実績から、より安定的かつ身近な、県・市町村との契約締結の拡大を目指した施策と、経費負担を抑えた効率的な受託処理体制について検討に入った。

また、事務処理及び渉外業務等の現状を把握し、役員と職員の職務分担の明確化の再検討と必要な整備を目指し、執行部（役員）と事務局（職員）間の情報共有の増進化、円滑な連絡調整機能の構築、役員の業務分担による業務の効率化について検討した。中でも、長期相続登記未了土地解消事業や多数共有地の相続事案等、大規模な業務に係る協会業務が年々煩雑化して対応に時間を要する現状に鑑み、事務局で対応可能な事務以外の業務については、官公署や契約ごとに担当役員を決めて対応を求めることとし、事前打ち合わせ・見積り・契約手続、社員向け通知・連絡・進捗状況管理、報告・協議・打ち合わせ、成果のとりまとめと確認・納品・清算（処理内訳・支払い確認）、個人情報管理の各項目について詳細に検討した。

1 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 前年度実績 変動率（受託料）

465件 15,021,825円 (20,686,935円) △27.4%

(3) 内容別登記受託件数

事件種類	処理件数(件)	前年度実績(件)	変動率(%)
所有権保存	7	8	△12.5
所有権移転(相続)	1	29	△96.6
所有権移転(相続以外)	159	435	△63.4
登記名義人表示変更更正	7	23	△69.6
権利の抹消・変更・その他	7	4	75.0
相続人調査	273	320	△11.3
その他	11		
合計	465	819	△43.2

2 社員の異動（自令和7年4月1日～至令和8年3月31日）

(1) 入会〔3人〕

(2) 退会（任意退会）〔3人〕

(3) 資格喪失（司法書士会退会）〔3人〕

(4) 社員数

令和7年4月 1日現在 154人

令和8年3月31日現在 151人

(5) 支部別社員数（8.3.31）

支部	社員数	支部	社員数
長野支部	49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	17人	伊那支部	16人