

まさかの リスクマネジメント



ASK 2025年9月22日 定例会

今日のテーマ3題



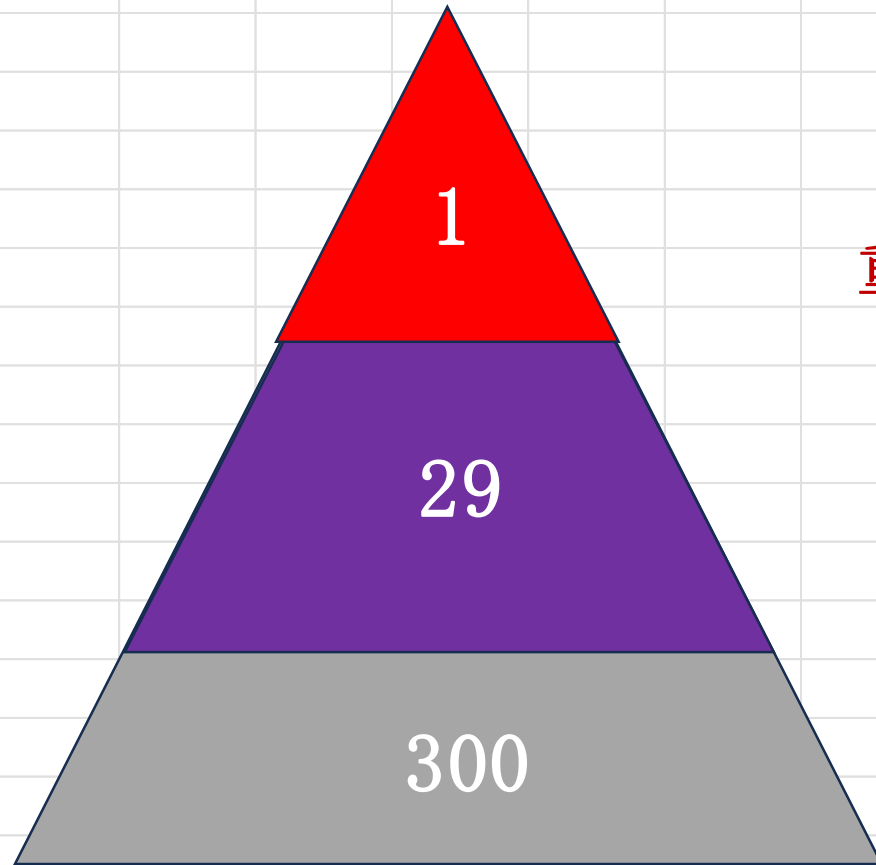
1. 「厚生労働省 保険局 調査課」からの詐欺電話
2. 「Meta(facebook)」を語ったなりすまし詐欺
3. 相続登記の義務化

ちょっと

その前に

ハインリッヒの法則

アメリカの損害保険会社の安全技師であったハインリッヒが発表した法則



1件の
重大な事故

1件の重大事故(死傷)が起きているときには、
29件の軽微な事故(軽傷)と300件の
ヒヤリハットが起きている。

29件の
軽微な事故

ヒヤリハットの内容と理由に対して対策を打てば、
事故が防げる

300件の
ヒヤリハット

「危ない!」という体験をしないと、リスクをリスク
と思えない

ヒヤリ・ハット

ちょっと変？



すぐやめる！！



やってみなはれ！



経験だあ～？



や～～めた(^.^♪



しまった！



さっさと自己紹介して

本題へ！！！！

1954年:鹿児島市生まれ 高校+1年まで毎日、桜島を見て育つ
1978年:慶應義塾大学商学部卒業 同年、大塚倉庫(株)入社
2014年:大塚倉庫(株)定年退職 同年SILマネジメントサポート設立
2019年:SILマネジメント(株)設立、現在に至る

【主な所属組織他】

- ・日本キヤノン協会
- ・一

- ・特 (級検定))
- ・特定 (SNS)
- ・日本決算会計士協会

座右の銘:生涯現役・生涯成長
(ハンドルネーム:ジョガーF、青年キヨタカ君)



さて、本論です！

まずは



1.「厚生労働省 保険局 調査課」からの
詐欺電話

あなたはどう思いますか？

「厚生労働省 保険局 調査課」から**個人宅に電話**がかかってくることは絶対ないか？

厚生労働省と法務局が内線で繋がっている
ようなシステムが存在するか？

厚生労働省と**全国の警察署が内線で繋がっている**
ようなシステムが 存在するか？

そんなものは全部ありません



それは詐欺です！

(厚生労働省)

厚生労働省への問合せ & ChatGPTの回答

1. 「厚生労働省 保険局 調査課」から個人宅に電話がかかってくることは絶対ないか？

原則として「絶対ない」と考えてください。

- 厚生労働省は地方自治体（都道府県・市区町村）を通じて業務を行います。
 - 保険や年金、医療に関する調査・指導を名目に直接個人宅へ電話することはありません。
 - 実際に何か必要がある場合でも、まず文書（公的通知）を送付してきます。
- ※特に「調査課」と名乗って不安を煽るのは典型的な詐欺の手口です。

2. 厚生労働省と法務局が内線で繋がっているようなシステムは存在するか？

存在しません。

- 厚労省（中央省庁）と法務局（法務省所管の地方出先機関）は異なる省庁・組織体系に属しています。
 - 両者が共通の内線通信網を持つことは制度上も技術上もあり得ません。
- 仮に職員間で連絡を取る場合も、通常の電話・メール・業務専用ネットワークを使用します。

3. 厚生労働省または法務局から全国の警察署に内線で繋がるシステムは存在するか？

これも存在しません。



#9110 とは？

【警察相談】

「#9110」は、緊急性はないものの警察に相談したい内容がある場合に利用できる窓口です。

主な相談内容の例：

- ・ ストーカーやドメスティックバイオレンス（DV）に関する相談
- ・ 悪質商法や詐欺の被害に関する相談
- ・ 近隣トラブルや騒音問題
- ・ 子どもの非行や家庭内の問題
- ・ その他、生活の安全に関わる悩みごと



pref.kumamoto.jpgoonline.go.jp+1keishicho.metro.tokyo.lg.jp+1npa.go.jp

緊急の事件・事故の場合は「110 番」を利用してください。

pref.oita.jp+1keishicho.metro.tokyo.lg.jp+1

詐欺電話でメモを指示された内容

1. 厚生労働省 保険局 調査課 福田
2. 「公文書番号」 第273号
3. 住所 沖縄県那覇市西3丁目4－1 西町クリニック
4. 2025年3月10日
5. 自分名義の保険証で規制薬品が不正に処方された。
保険証が利用停止される。
6. 被害届受理証明書を発行してほしい。
厚生労働省へ送付してほしい。

ここで三流芸人の 一人漫才を



青年キヨタカ君



週一長文の日 VOL216 20250607

<https://note.com/sil5853/n/nda298a53f3f7>

さて、次の話題は

2. 「Meta(facebook)」からの

なりすまし詐欺



- ① 普通なら、**まずやらない**ことをやってしまった。
- ② いろいろなことが重なって“**やってみなはれ**”だった。
- ③ 詐欺師相手にPCで**振込口座**を見せてしまった。
- ④ **5000円くらいならいいか**と油断した
- ⑤ 銀行から固定電話に連絡が入った。
- ⑥ **残額250万円を振り込む場合、# 000を押してください**
- ⑦ 詐欺師：**「振り込んでください、振り込んでください!!!」**
- ⑧ **銀行のシステムに救われた!!!**

重なった要素の数々と銀行のセキュリティシステム

1. 3月にfbで乗っ取りにあっていた。
2. 3月にvisaカードの番号を三菱UFJニコスからの指示で変更した。
3. fbで資料販売の為の宣伝広告にチャレンジしていた。
4. 「3」でなぜかカード決済が上手くいかないというメッセージ。
5. Metaでのメッセージのやり取りをくり返すが、日数がかかる。
6. 何とかMetaと電話で話せないものかと思っていた。
7. ある日突然、PCがハッキングされた。
8. Metaからのメッセージで復旧の為のコード番号入力の指示があった
9. 突然、スマホに「非通知通信」が入った。
10. 「9」をMeta本社からと信用してしまった。
11. 中国人風のたどたどしい日本語と国際電話をしてしまった。
12. リモートでPCの画面を相手に見せて問題解決は度々やっていること。
13. 西日本シティ銀行の電話サービスで災難を逃れることができた！



ここで二流芸人の 一人漫才を



週一長文の日 VOL217 20250614

青年キヨタカ君

<https://note.com/sil5853/n/n79b11e4b036e>

最後の話題は



3. 相続登記の義務化

相続の相談は 司法書士に



司法書士は、相続の専門家です！ 相続について、どこに相談してよいかわからない… そんな時は、まず司法書士へご相談ください。

ご存じですか？ 相続登記の義務化 (令和6年4月1日～)



◆相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

◆令和6年4月1日より前に相続した不動産も義務化の対象です。

熊本県司法書士会相続センター

初回相談
無料

相談時間
1回60分

予約電話番号 **096-372-2525** 毎週月曜日～金曜日 9時～17時
年末年始・祝祭日を除く

■相続センターでの面談による相談——予約受付制です

《ご相談までの流れ》

電話予約
相続センターへ
電話予約

来 所

相 談

■司法書士紹介——最寄りの司法書士をご紹介します

電話予約
相続センターへ
電話

紹 介
センターから
担当司法書士
紹介

電 話
担当司法書士
の事務所へ
電話

相 談
担当司法書士
の事務所
で相談

熊本県司法書士会では、お気軽にご利用いただける相談先として「熊本県司法書士会相続センター」を設置しています。相続登記をはじめ、相続手続きに際しての戸籍取得、法定相続情報証明制度の申出、生前贈与・遺言、相続放棄や各種財産管理人制度の利用等、**相続の専門家「司法書士」が相談に応じます。**ご相談の際には、県内各地に設置している相続センター会場または最寄りの司法書士事務所をご案内いたします。**まずは、予約電話番号へお電話ください。**

熊本県司法書士会

〒862-0971 熊本市中央区大江4丁目4番34号
TEL.096-364-2889 FAX.096-363-1359

<https://www.kumashi.jp/>



1. 某役場から**地籍調査事業**の案内が郵送で届いた
2. 1年後、境界立会の依頼文書が届いた
3. 立ち合いに**隣接地**の方は来られなかった。
4. 同土地は「**未筆界地**」という扱い（境界未確定地）
5. “**地目：畑**”のご先祖様の小面積の土地。
正直、「**どうでもいい**」「**関係ない**」と・・・
6. 2025年1月、左記の法律を知った。
7. 相続登記を怠ると、3年以内に過料【**罰金**】10万円？
8. 役場の担当者：「**90%の人が“ほっとく”**です」
9. “**ほっとく**”と次の世代以降が益々面倒になる！

相続登記されていない土地の面積は日本全国でどれくらいあるのでしょうか？

ChatGPT:

日本全国で「相続登記」が行われず、所有者が登記簿上も実際にも不明となっている

「所有者不明土地」は、かなりの面積にのぼると推定されています。

- 国土交通省などの調査によると、**その面積は約 410 万ヘクタール（4,100,000 ha）**に達し、
- これは**九州本島（約 368 万ha）**よりも広く、**日本の全土地の約 20～22 %**に相当する規模です

つまり、**日本全体の約5分の1が“相続登記未了”または所有者不明の土地である**、という実態です。
さらに最近のブログ系情報でも「**日本の総面積の22%が所有者不明土地**」とあり、
その広がりや国を挙げての対策が必要なレベルと認識されています。

 なぜこんなに多いのか？ （略）

 対応策・今後の展望 （略）

 結論

日本全国では約410万ヘクタールもの土地が、相続登記の未了などにより所有者が明らかでない状態で放置されています。

これは****日本の土地全体の約20～22%****に相当し、**とても無視できない規模**です。**今後の義務化や政策によって、徐々にこの問題は改善されていく見通し**です。



- ① **ほっとく** **じっと** ⑦を待つ 過料リスク&次代へ面倒の先送り
- ② **相続登記する** 登記をくい返す 過料(罰金・税金)ナシ
- ③ **土地を贈与・寄付する** (宗教団体、地方公共団体他・実質?)
- ④ **国庫帰属する** (申請手続のハードルが高い・実質?)
- ⑤ **贈与登記** ー> “所有者不明土地”にする
- ⑥ **不動産売買** ー> “所有者不明土地”にする
- ⑦ **将来の法改正を待つ**

「所有者不明土地の国管理簡易化制度」「所有権放棄制度」

天宮家系図

2025年8月現在

A 天宮一郎または同氏の長男、
天宮翔平が法定相続人になる
場合の具体的な手続き

B 要する期間と費用

C 相続放棄する場合の留意点及び
売却・寄付・国庫帰属の可能性

D 一郎の他の兄弟は遺産分割協議
書で全く無関係になるか？

E 固定資産税は今後も0円の見通し？

F 将来に渡って固定資産税の請求や過料
は現実的でない？

天宮一郎で
相続人登記
し、他の3
人は無関係
にする。そ
の後、土地
を宙ぶらり
んにする？

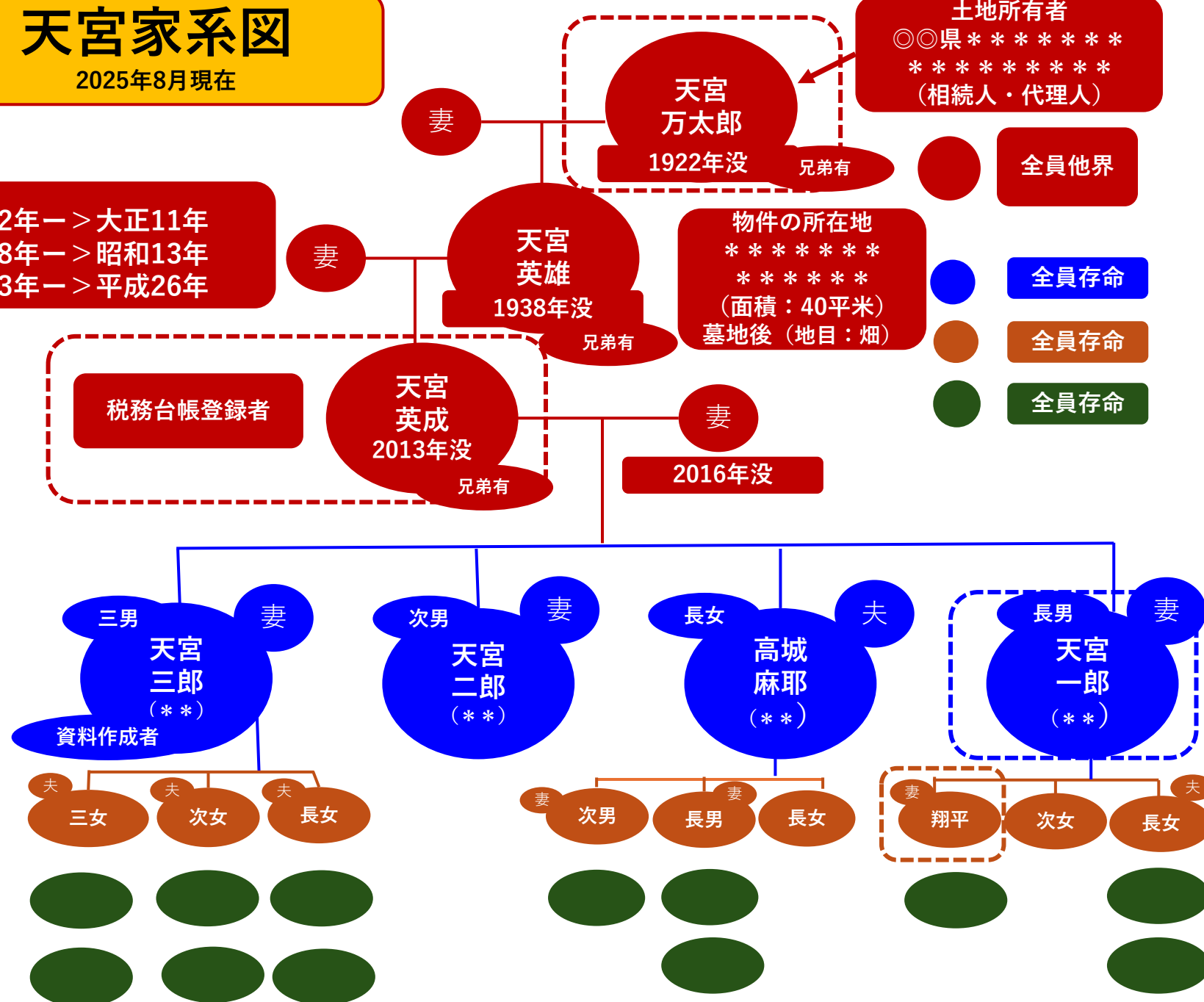
4人 + 4人（配偶者）

9人 + 7人（配偶者）

12人

注）天宮家系図は架空のものです

1922年ー＞大正11年
1938年ー＞昭和13年
2013年ー＞平成26年





相続登記

天宮一郎名義で相続登記する。一郎他界後は天宮翔平が相続登記する。
他の3兄弟は**遺産分割協議書**で一郎の**財産の全てを放棄**する。
一郎家族が延々と相続を引き継ぐ。**他の3兄弟家族は無関係**となる。

贈与登記

隣接のABC寺に土地を贈与する(実質、寄付)。
地目:畑を雑種地等に。(畑のままでは農業従事者のみ売却・寄付可能)
境界未確定[未筆界地]の為、境界確定の必要性?
整地して引き渡しが原則。しかし、土地の中に他家の放置された墓あり。
実質的に贈与(寄付)は不可?

国庫帰属

国庫帰属は自動的になされるものではなく、**申請者が必要**
上記の地目以下の事情と同じく、**実質的に国庫帰属は不可?**

不動産売買

親族間でも可能。**法務局、家庭裁判所は関係ない**。
税金等の発生も“なし”か“少額”。
最終的に「**所有者不明土地**」に――>登記者に相続人が
いなくても、**相続がなくなることはない? 親族調査復活?**



不動産売買一＞土地を“所有者不明土地(宙ぶらりん)”にする

【結論】

この仮説は「理論上は成立する」が、「完全に宙ぶらりんになる」とは言い切れません。

【具体的コメント】

天宮翔平が正規の売買契約を結び、所有権移転登記を行えば、天宮二郎名義になるのは合法的。相続放棄と贈与は別問題なので、売買ならば問題なし。税務的には「親族間の低額譲渡」で贈与税課税リスクは残るが、名義移転は可能。

天宮二郎が亡くなった際、子供も配偶者もいなければ「法定相続人不在」となり、最終的には国庫帰属になる（民法 959 条）。

ただし、国庫帰属は「自動的」ではない。関係者（親族や市町村役場）が動かなければ、土地は「所有者不明土地」として残り続ける。

その場合、地元自治体や登記所から「関係者調査」や「管理責任問合せ」がくる可能性はゼロではない。ただし、現実には数十年放置されるケースも多い。

【まとめ】

- 売買自体は合法で、登記も可能。
- その後、法定相続人不在なら、国庫帰属か所有者不明土地化する。
- ただし「天宮家が完全に無関係で、問い合わせゼロになる保証」はなく、役所や法務局からの形式的な照会程度はあり得る。

で、

結局どうする！

ほっく

【結論】

現実問題として、40㎡程度の土地をすぐに法務局が積極的に問題視することは、まずありません。実務経験上、以下が「本音ベースの現場感覚」です。

【1】法務局の動きの実態

✓ 法務局（国）は、所有者不明土地問題を全国的に認識していますが、実際に一つひとつの小規模土地を積極的に調査・介入するリソースはありません。✓ 特に、40㎡程度の墓地跡・畑・利用価値の低い土地は、優先順位が非常に低い。✓ 基本は「放置→固定資産税も納付されず→自治体経由で登記簿調査が行われる」という流れが主。✓ それも、周辺開発やインフラ整備など具体的な事情が発生しない限り、動かないのが現実。

【2】「ほっとく」ことで想定されるリスク

◆ 短期的（数年～10年程度）

- ✓ 実質、何も起きないことが多い
- ✓ 固定資産税の通知が来なくなる（未納状態）
- ◆ 長期的（10～30年スパン）
- ✓ 近隣住民・自治体が草刈り等で困り、役所が登記簿を確認
- ✓ 相続人調査を始める
- ✓ 相続関係が複雑化し、次世代が整理できなくなる



【3】冷静な現実的判断

✓ 今すぐ何か面倒な事態になる可能性は低い ✓ ただし、将来確実に問題が拡大する方向性
✓ 放置は「当代が楽をする分、次世代にツケを回す」選択肢 ✓ どうしても現状、動く余力・費用がない場合は「放置もやむなし」という選択肢も実務上はよくある

ChatGPT4o(有料版) に聞いてみました

あなたは優秀な法務局の職員です。 担当は「相続土地の登記義務化」に関する 実務です。

1. 法務局は将来的にこのような土地について連絡をし ってくるか？

現時点では「積極的に法務局が個別通知する」制度にはなっていません。

2. 天宮 4 兄弟が相続人と確定されるか？法務局が調 べるのか？

法務局は登記申請がされない限り、相続人の確定作業は行いません。

3. 国庫帰属制度により引き取りを検討する場合、整地 は必須か？

はい、現状のままでは「不承認」になります。

4. 天宮 4 兄弟が他界後、次世代も過料対象になるの か？

理屈上は「義務は引き継がれる」ため、次世代にも課され得ます。



今のまま放置して、現状の所有者不明土地として処理される可能性が高い
過料については理論上存在するが、現実には執行困難と推察
むしろ下手に誰か 1 人が登記してしまうと、次世代に責任が連鎖する可能性

登記しない理由

今、相続人が誰か確定していない

役場と法務局は全く別。法務局が戸籍謄本を正確に把握することが前提

万太郎の土地は価値がなく、誰も管理していない

登記することで費用と責任だけが発生する

過料のリスクも極めて低い

司法書士に相続人調査(戸籍連鎖)だけ依頼する

将来、万一登記が必要な時でも「法定相続人は4兄弟だけ」と証明済み

「なぜ登記しないのか」「放置の理由」を1枚の文書にメモ

戸籍や地籍調査に関わった資料も一緒に保管しておく

「どうにもならない土地がある」ことを、家族に口頭で共有

子供の世代へ

不動産登記法について

geminiからの説明

不動産登記法第164条は、「**正当な理由がないのに**」申請を怠った場合に過料に処すると定めています。これは、

「**正当な理由がある場合には、過料に処されない**」
ということを意味しています。



不動産登記法において、「**正当な理由があるときは、登記義務を負わない**」という規定が直接的に記載されているのは、不動産登記法第76条の2 と 第76条の3 の関連条文、そして第164条 になります。

具体的には、過料に関する規定である 不動産登記法第164条 が、その前提として「**正当な理由がないのに**」と述べています。

不動産登記法 第164条「第76条の2第1項若しくは第2項又は第76条の3第4項の規定による申請をすべき義務がある者が**正当な理由がないのに**その申請を怠ったときは、十万円以下の過料に処する。」

この条文は、相続登記の義務（第76条の2）や、相続人申告登記後に遺産分割が成立した場合の登記義務（第76条の3第4項）を怠った場合に過料が科されるが、

その例外として

「**正当な理由**」がある場合には過料の対象とならないことを示しています。

「登記をしない正当な理由」の具体例（geminiより）

1. 相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合
2. 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているため、誰が不動産を相続するのか明らかにならない場合
3. 相続登記申請義務を負う者自身に重病等の事情がある場合
4. 相続登記の申請義務を負う者がDV被害者等であり、その生命・身体に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合
5. 相続登記の申請義務を負う者が経済的に困窮しており、申請費用（登録免許税や司法書士報酬など）を負担する能力がない場合
6. 土地の状況に著しい問題があり、登記や管理が著しく困難な場合

以下のような状況が複合的に絡み合い、登記申請以前の問題として、土地の管理や処分自体が極めて困難であると判断される場合も、**正当な理由として考慮される可能性があります。**

- ・ **境界が未確定（未筆界地）であり、確定に多大な労力と費用がかかる場合。**
- ・ **土地の現状が著しく荒廃しており、整地等に多額の費用がかかる場合。**
- ・ **他者の物（お墓など）が敷地内にあり、撤去が困難である場合。**



「国庫帰属制度」と「相続人不存在による国庫帰属」とは別の制度である点に注意が必要です。

比較項目	相続土地国庫帰属制度(申請型)	相続人不存在による国庫帰属(裁判型)
管轄	法務局(国)	家庭裁判所(→最終的に国庫)
必要な申請	相続人が「引き取りたい土地を国に返す」ために申請	相続人が誰もいないと裁判所が判断
墓や残置物がある場合	原則NG(整地・除去が前提)	事情によりそのまま帰属される場合も
判定の主体	法務局(事務的審査)	家庭裁判所(包括的判断)

「二郎氏に登記一本化することで断絶を狙う」のは、短期的なストレス軽減策としては有効ですが、最終的な問題解決（放棄・消滅）にはならないとお考えください。

長期的には、以下のどちらかに舵を切るのが現実的です。

- 1.一切手続きせず、制度改正や国による抜本的改革を“待つ”（＝現状維持放置戦略）
- 2.登記をしたうえで、「将来的に第三者や行政に手放す方法」を地道に模索する

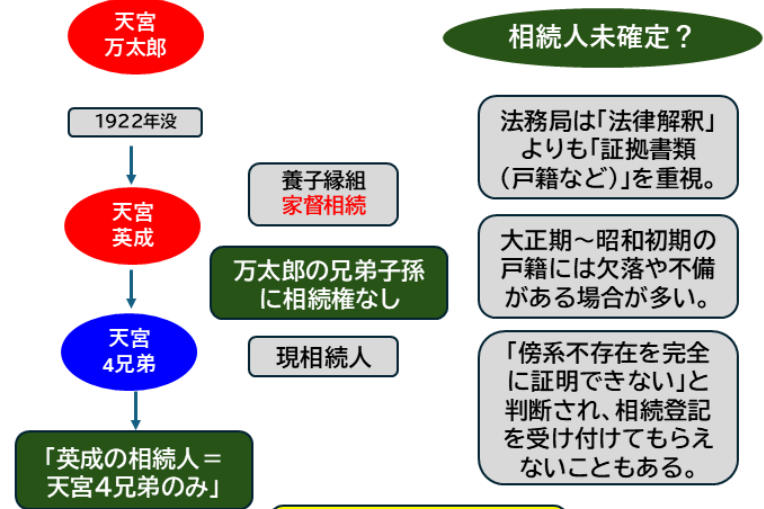


家督相続と現行の相続登記の扱い

(法律上の結論) 2025年8月現在

法律上の結論
(旧民法・家督相続)

実務上の取り扱い
(法務局の取り扱い)



立場の違い

法律(民法解釈)	傍系は相続権を失っている。 現相続人は天宮4兄弟のみ。
司法書士	この理屈を前提に「登記は4兄弟で可能」と助言するが、戸籍不備があると補正や追加資料が必要になる。
法務局	戸籍で傍系排除を証明できなければ「相続人確定困難」と扱う。
家庭裁判所	相続人の範囲そのものには関与しない。 相続放棄や遺産分割に関与するだけ

結論

法律上の整理: 現相続人は天宮4兄弟のみである。

実務上の注意: 戸籍不備があれば、法務局は「証明不十分」として登記申請を受理しない可能性がある。

相続登記義務 登記しない正当な理由

法務局

登記放置

主張できる正当な理由

- ・境界未確定
- ・固定資産税非課税
- ・整地費用他100万円以上
- ・他家の放置墓の存在

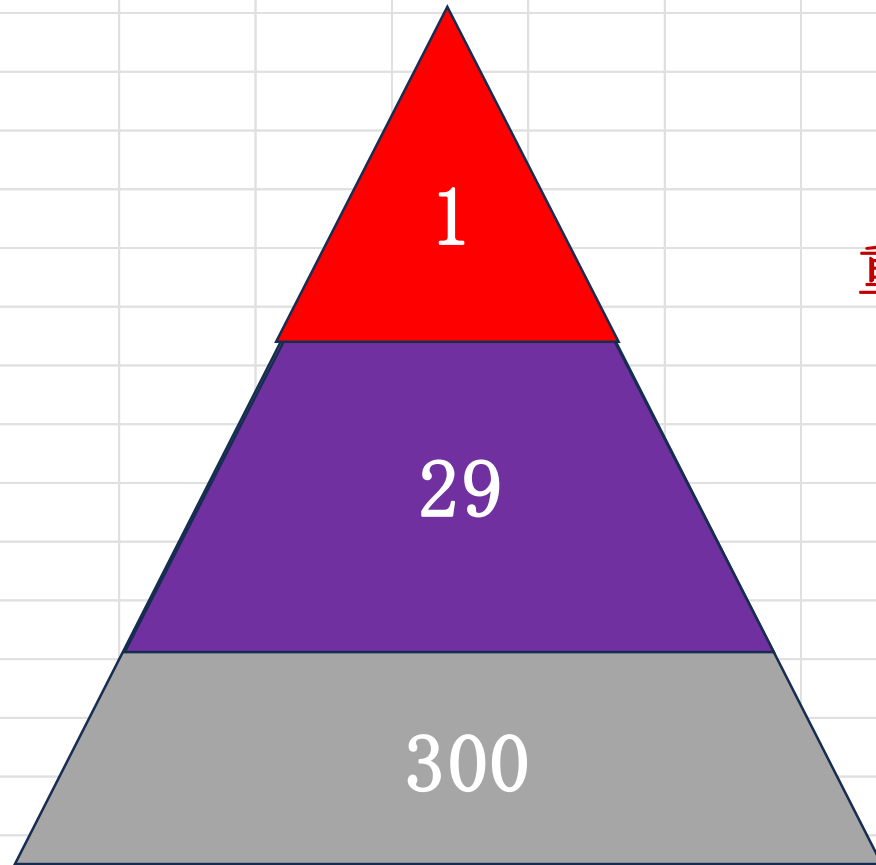
家庭裁判所の判断

過料免除

過料
(10万円以下)

ハインリッヒの法則

アメリカの損害保険会社の安全技師であったハインリッヒが発表した法則



1件の
重大な事故

1件の重大事故(死傷)が起きているときには、
29件の軽微な事故(軽傷)と300件の
ヒヤリハットが起きている。

29件の
軽微な事故

ヒヤリハットの内容と理由に対して対策を打てば、
事故が防げる

300件の
ヒヤリハット

「危ない!」という体験をしないと、リスクをリスク
と思えない

ヒヤリ・ハット

ちょっと変？

すぐやめる！！

やってみなはれ！

経験だあ～？

や～～めた(^.^♪



しまった！



【備考】

1. [jyogar@gmail.com](mailto: jyogar@gmail.com) ← メールをいただければ本資料のpdfをリターンでお送りします。
2. 警察相談 #9110 ← 万一、警察から振込依頼の電話があったら是非、確認！
3. あなたは優秀な◎◎です。あなたは◎◎のプロです。 ← 生成AIへの優れた質問のコツ。
4. 生成AI: ChatGPT, gemini, perplexity, claude, Felo, copilot, Canva, runway, DomoAI, Grok.....
5. 地目: 畑 → 農業従事者にしか土地は売却できない。
6. 評価額30万円以下 → 固定資産税は発生しない。（市町村により金額は異なる場合がある）
7. 不動産登記法第164条 → 相続登記をしない正当な理由がある場合は過料に処されない。
8. 旧民法下では「家督相続」が戸籍に明記されてあれば、兄弟姉妹・子孫には相続権は及ばない。
9. お寺への土地の贈与(寄付)は組織の承認が必要。住職の一任では不可。
10. 国庫帰属は決して自動的ににはなされない。

名優

青



の
は

如何た

か！！！！

ご清聴ありがとうございました

SILマネジメント株式会社
代表取締役 福島清隆
E-mail:fukushima@sil-ms.jp