faro ファーロ

東京司法書士会

「いざというとき」
あなたを照らすサポートマガジン

vol.61
2023年
冬号

特別対談

いよいよ相続登記の義務化が始まります！

東京法務局・古関美弘首席登記官×東京司法書士会・菊地孝宏副会長

連載

世界の偉人に学ぶ！
吉本せい

START 2024年4月1日スタート

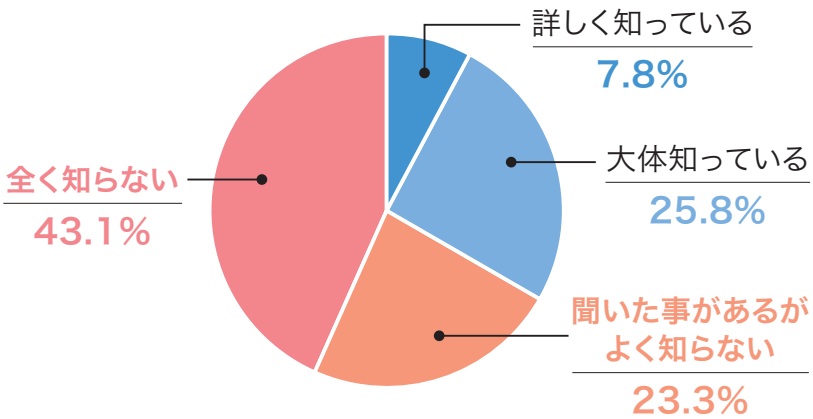
いよいよ相続登記の義務化が始まります！

2024（令和6）年4月1日から、
相続等によって不動産（家、土地など）を取得した人は、
不動産を取得したことを知ってから
3年以内に相続登記の申請をすることが
義務となります。
正当な理由※なく義務に違反した場合は、
10万円以下の過料が科される可能性があります。

※相続人が極めて多数にのぼり、戸籍謄本などの資料収集や他の相続人の把握に多くの時間が必要なケースなど。

しかし、まだこの義務化について
知らない人も多いようです。

■相続登記の申請が義務化されることを知っていますか？



「相続登記の義務化・遺産分割等に関する認知度等調査」
令和4年9月法務省民事局

そこで、東京法務局の首席登記官をお招きして、
義務化の背景やポイントなどについての対談を行いました。
『faro』読者の皆さまの疑問にもお答えします！

特別対談

皆さまに知ってほしいこと、お話しします！

東京司法書士会
副会長 **菊地孝宏**
（きくち・たかひろ）

×

東京法務局
民事行政部
不動産登記部門
首席登記官
古関美弘さん
（こせき・よしひろ）

――民法・不動産登記法の改正によって、これまでは任意だった相続登記の申請義務化が決まり、そのスタートがいよいよ来春に迫っているのですが、「知らない」という方もまだ多いようですね。

古関首席登記官（以下、古関）　相続登記は、誰もが当事者になる可能性のある制度です。それが義務化される、しかも怠るとペナルティもあるということで、非常に大きな制度変更です。そのため、全国に50ある法務局では、支局・出張所３６４か所を含めて職員総出で広報活動を行っています。このトウキツネも、相続登記推進のためにつくられたキャラクターです。プロのデザイナーではなく、法務省民事局の職員が思いを込めてデザインしたものなんです。

やれることは全部やって、多くの国民の皆さまに知っていただく努力を続けます。

古関美弘さん
東京法務局の不動産登記部門の責任者として、東京都内の不動産登記に関する事務を総括。

菊地副会長（以下、菊地）　しっぽがチャームポイントですね。

古関　登記のための筆になっています。このトウキツネを使ったポスターをスーパーマーケットや東京メトロの駅に掲示しています。また、固定資産税の通知書に告知チラシを同封したり、相続登記の申請について詳細に解説した「相続登記ガイドブック」や義務化についてわかりやすくマンガで説明した広報パンフレットなどを、法務局の窓口で配布しています。やれることは全部やって、多くの国民の皆さまに知っていただく努力を続けています。

菊地　東京司法書士会でも、都内の自治体を回って新制度の説明をするなど周知広報に力を入れています。そのときに市長さんなどから、「道路拡張の用地を買い取るために調べたら、相続登記が何代もされていない土地があって買い取りが進まず、難航している」というような話をお聞きすることも多く、相続登記がされないことの弊害を実感します。

古関　東京司法書士会では、無料相談にも力を入れておられますよね。

菊地　２０２４年４月に向けて、相続登記のご相談は増えるだろうと予測しています。さらに、相続登記の案件は、無料相談の30分だけでは解決しないことが多いので、相談に対応した司法書士にそのまま継続して登記申請などの依頼ができるように、システムを整えました。ご相談者の利便性を高めて、実際の申請に結びつく件数も増やしていければと思います。

古関　東京法務局と東京司法書士会、東京土地家屋調査士会は、相続登記や空き家対策に関するパートナーとして、三者連携での相続登記等無料相談会も実施しています。相続登記でお悩みの方は、これらの無料相談もぜひ活用していただければと思います。

菊地　三者連携での相談会は、開催場所が増えてだいぶ広がってきましたよね。今後もさらに連携を強化して、増やしていきたいです。

相続登記の無料相談会をぜひご活用ください。

菊地孝宏
東京司法書士会の副会長として、相続登記の申請義務化に向けて自治体への周知広報などを担当。

皆さまの疑問に答えます！

相続登記の義務化Q&A

相続登記の申請義務化について「知っている」と答えた人でも、「内容をよく知らない」「わからないことがある」という声を多くお聞きします。そんな皆さまの疑問・質問に、古関首席登記官と菊地副会長がズバッとお答えしていきます。

Q.1 相続登記は、なぜ義務化されるの？

古関　これは、一言でいうと、所有者不明土地（所有者がわからない土地）をなくしていくためです。

菊地　土地の所有者がわからないと、例えば道路を整備したり、空き地に家を建てたりするときなどに、所有者の合意が取れないために、進めることが難しくなります。東日本大震災の復興の妨げになったことがきっかけで、社会問題として認識されるようになりました。

古関　土地の管理がされず、周囲の環境や治安の悪化を招くケースも増えています。現在、九州の面積と同じくらいの土地が、所有者がわからない状態になっていると言われています。これは、日本の全国土の約24％に当たります。

菊地　国土の2割以上が有効利用できない状態、というのは日本の未来にとっても重大な問題ですね。

古関　その所有者不明土地が発生する最も大きな原因が、相続登記がされていないことなのです。土地や建物の名義を相続した人に書き換えていかないと、不動産登記事項証明書を見ても、現在の所有者が誰なのかわからない状態になってしまいます。そのため、きちんと相続登記がされるように義務化しよう、ということで法律が改正されました。

今、日本の全国土の約24％が、「所有者のわからない土地」になっていると言われています。その最も大きな理由が、相続登記がされていないことなんです。

Q.2 売る予定がないし、今しなくてもいいのでは？

菊地　これまでは、相続登記をしないままでも、売ったり土地や建物を担保に抵当権を設定したりしない限り持ち主が支障を感じることはあまりなかったので、どうしても腰が重くなりがちですよね。しかし、相続登記をせずに放っておくと、実は、気づかないうちにどんどん面倒なことになるのです。

古関　その通りです。相続登記とは、「相続によって所有権が移転した」ということを公に証明するものですが、それをしないでいると、登記記録上は亡くなった方が所有者のままになります。そのため、子どもの代、孫の代と相続を重ねていくと、その不動産の相続人がどんどん増えていってしまうのです。

菊地　そして、いざ相続登記をしなければならなくなったときには、ものすごく手続が大変、という事態に陥りがちです。数代にわたって相続登記を放置すると、相続人が何十人ということもザラで、相続関係を証明するための戸籍謄本などを集めるだけでも大仕事です。さらに、相続財産を分割するときには相続人全員の同意が必要なのですが、相続人の中に連絡のつかない方や認知症の方、海外に移住された方などがいると手続が複雑になって、お金も手間も時間も余計にかかります。

古関　相続登記については、引き延ばしてもいいことは一つもありません。子孫に迷惑をかけないためにも、できるだけ早く行うのがおすすめです。

相続登記をせずに放っておくと、時間が経てば経つほどどんどん面倒なことになります。

子孫に迷惑をかけないためにも、相続登記はできるだけ早く済ませましょう！

Q.3 本当にペナルティはあるの？

古関　あります。義務に違反すると10万円以下の過料の対象になります。ただ、期限の3年を過ぎたら即過料、というわけではありません。まずは、法務局から「相続登記をしてください」というお知らせをして、それでも対応していただけない場合はペナルティがありますよ、ということなので、過剰に心配する必要はないです。

菊地　万一、法務局からお知らせが届いてしまったときには、すぐに司法書士に相談していただければと思います。

Q.4 相続登記をしていなかったら、知らせてくれる？

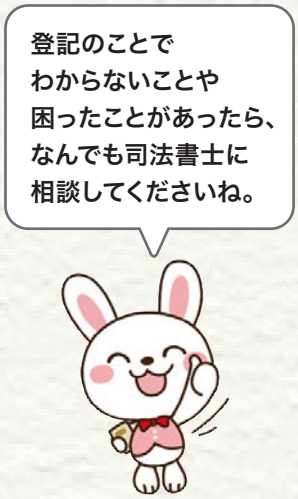
菊地　「実家の相続登記したっけ？」と記憶があやふやな方もいらっしゃるでしょう。その場合は基本的に、ご自身で確認していただくことになると思います。登記の内容は、法務局の窓口やオンラインで登記事項証明書等を取得して確認できます。法務局で積極的にチェックして告知する、ということはないですよね？

古関　それは今のところないですね。ただ、複数の不動産を所有されている方の相続登記で、申請時に添付された遺産分割協議書等を確認したときに、明らかに相続登記が漏れている不動産を見つけた

場合などには、所有者の方に催告します。

菊地　私道の共有持分などの登記が忘れられているケースは、実は結構あります。司法書士が相続手続の業務に当たるときには、そういう漏れがないか、できる限り確認するようにしています。

古関　2026(令和8)年2月からは、被相続人(亡くなった方)の所有する不動産を把握しやすくするために、法務局で一覧的にリスト化する「所有不動産記録証明制度」を開始する予定です。



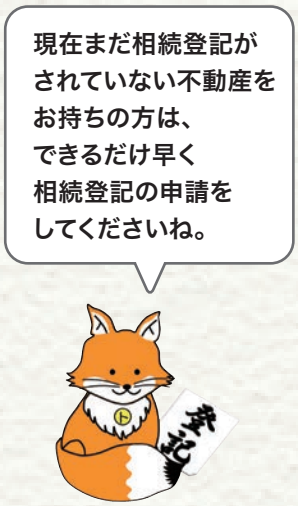
Q.5 法改正前に相続した不動産も、義務化の対象に？

古関　2024(令和6)年4月1日以前に発生した相続についても、相続登記の申請義務化は適用されます。

菊地　つまり、現在相続登記がされていない不動産のすべてが、義務化の対象ということですね。

古関　すでに発生している相続については、申請の期限は、相続等により不動産の所有権を取得したこと等を知った日または2024(令和6)年4月1日のいずれか遅い日から3年以内です。

菊地　まだ3年あると思うと油断してしまうので、これを読んで「あれ？」と思った方は、今すぐ登記を調べて、もし相続登記をしていない不動産があれば、すぐに行動することをおすすめします。



Q.6 誰が家を相続するか決まらない場合はどうする？

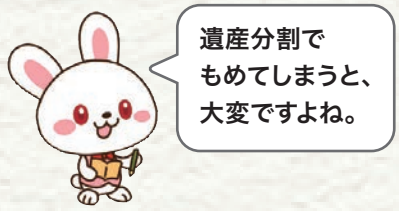
菊地　遺産分割協議でもめて不動産の所有者が決まらない、という話はよく耳にします。今こじれている相続は、相続登記の期限までに決着しない可能性もありますね。

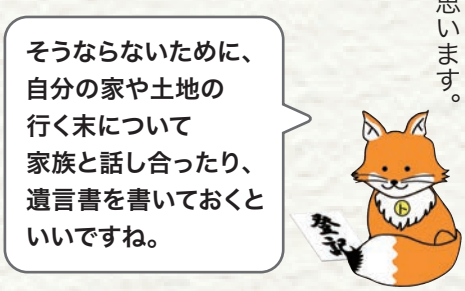
古関　そういう場合には、義務化に際して新設される「相続人申告登記」を利用していただければと思います。所有者が未定の段階で、とりあえず「相続が発生したこと」を申告して登記しておく制度です。相続人のうちの一人から申告できます。ただ、これを利用するとペナルティは回避できますが、所有者が決まったときには、あらためて相続登記をすることが必要です。

菊地　相続人申告登記は「私はこの不動産の相続人の一人です」ということを登記するものであり、「私が所有者です」ということは、所有者が決まり次第きちんと登記しなければならないということですね。

古関　相続人申告登記のままだと、売買などの取引も難しいですし、その状態でまた次の相続が発生すると、結局どんどん相続人が増えて複雑化していってしまいます。

菊地　やはり、遺産分割をきちんと済ませたうえで、速やかに相続登記をすることが欠かせないですね。そのために、私たち司法書士もしっかりサポートしていきたいと思います。





「知らないと損！」な制度があります。

相続登記や相続手続に関して、
役に立ったり得をしたりする制度があります。
知らずに損をしないために、
古関首席登記官と菊地副会長がアドバイスします。

❶ 登録免許税の免税措置 2025（令和7）年3月31日まで

相続登記の際には、不動産価額（固定資産税評価額）の0.4％の登録免許税がかかります。しかし、これが免税される場合があります。一つは、例えば、祖父が亡くなって父が不動産を相続し、相続登記をしないまま父が亡くなって、自分が相続した場合。「祖父から父」「父から自分」という2回の相続登記をするのですが、このうち「祖父から父」の相続登記申請分の登録免許税が免除になります。もう一つが、不動産の価額が100万円以下の土地の場合※です。

※不動産の所有権の持分の取得に係るものである場合は、当該不動産全体の価額に持分の割合を乗じて計算した額が不動産の価額

菊地　100万円以下の土地というのは、東京でも珍しくありません。相続土地の価額を合算すると何千万円という場合でも、一つの土地の価額ごとに見ていくと100万円以下のものは結構あるので、司法書士が相続登記手続を行うときは、必ず免税に該当するものがないかチェックしています。知らずに払ってしまうと損をするので、ぜひ相談してください。

古関　2025（令和7）年3月31日までの期限付きの制度なので、このためにも早めの相続登記をおすすめします。

❷ 相続土地国庫帰属制度

相続したけれど自分では利用しない土地を、20万円程度の費用を払って国に引き取ってもらう制度です。

菊地　誰も住まない地方の実家や山林などを相続した方には役立つ制度だと思います。ただ、なかなか要件が厳しいので、利用する際には確認が必要です。

古関　判断が難しい場合は、法務局にご相談ください。帰属制度を利用するときの管轄はその土地の所在地の法務局になりますが、相談は、全国どこの土地についてでも、お近くの法務局でできます。土地の写真などをお持ちいただくと、より具体的にお答えできます。

❸ 法定相続情報証明制度

相続登記では、申請時に戸籍関係の大量の資料を提出する必要がありますが、その戸籍の束を一枚の証明書にする制度です。

菊地　被相続人の相続関係を示した一覧図を作成して、戸籍謄本等の資料と共に法務局に申出します。必要なときに証明付きの写しを無料で交付してもらえて、相続登記だけでなく銀行や年金の手続でも使えるので、大変便利です。ご自身で一覧図を作成するのが難しい場合は、司法書士にご依頼ください。

古関　相続登記などの相続手続が、とてもやりやすくなる制度です。この制度を利用される方は非常に増えています。実は私も、昨年親戚が亡くなって相続を経験したのですが、そのときに利用して便利さを実感しました。

❹ 自筆証書遺言書保管制度

ご自身で作成した遺言書を、全国の法務局の供託課でお預かりする制度です。

菊地　遺言書開封時の家庭裁判所での検認が不要になり、紛失や改ざんなどのリスクをなくすことができます。公正証書遺言よりも、費用は安く済みます。

古関　所有者不明土地を増やさないためにも、自分の家や土地を今後どのようにしていきたいかということをしっかり考えて家族で協議して、遺言として残していただければと思います。

法務局と司法書士、それぞれどのような役割なの？

――相続登記の手続をすることになった場合、相談先や情報入手先として考えるのは「司法書士などの専門家」または「法務局」という方が多いようです。法務局と司法書士、それぞれどのような役割なのか、また、連携して対応していくことについて、ご説明ください。

古関　法務局は、登記したい方の申請を受けて、正しく登記し、公開するのが業務です。そのため、申請手続のやり方などはご説明できるのですが、例えば、「遺産分割をどうしたらいいですか」というようなご相談には立場上お答えすることができません。

菊地　そういうご相談は、われわれ司法書士の出番です。相続関係の問題で困ったら、まずは司法書士にご相談ください。また、「何から始めればいいのかわからない」「迷っている」というときも司法書士のところに来ていただければ、幅広く相談に乗ることができます。

古関　法務局職員は個別の事案の相談にはお答えできないのですが、そうすると、せっかく窓口に足を運ばれたお客様に、何も解決しないままお帰りいただくことになってしまいます。無駄足を踏ませてしまうのは申し訳ないので、役割をご理解いただけるとありがたいです。今後は、法務局にご相談にいらした方を、司法書士会へうまくつないでいくようなことも考えたいですね。

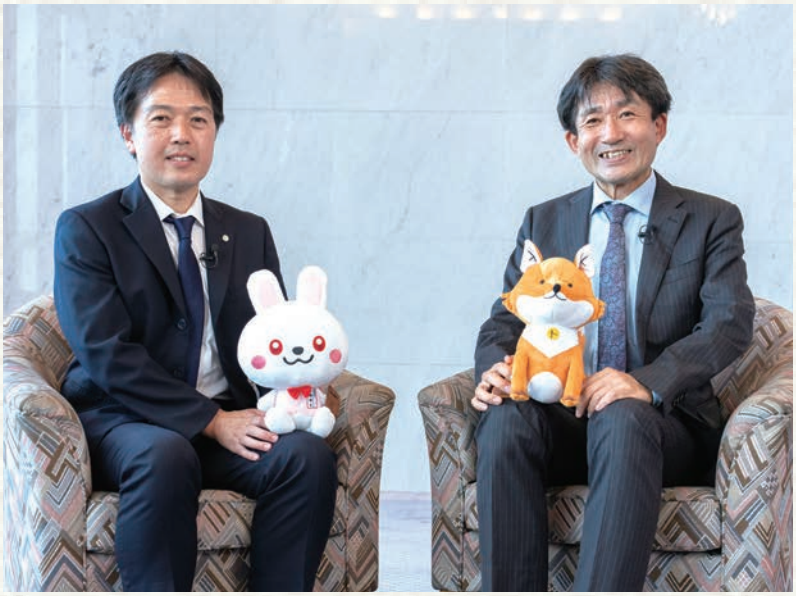
菊地　はい、ぜひそうしてください。他に、ご自身で登記の手続をするのが難しい、忙しくて大変、という方には、司法書士がサポートできます。

古関　相続登記の申請書は、添付書類等も多く、間違いなく作成するのは簡単ではありません。しかも、たいていの方にとって相続登記は初めての経験ですから、難しいと感じるのは当然だと思います。そのため、一般の方がご自身で申請される場合、書類の不備や不足で修正をお願いするケースが実はかなり多いです。その点、司法書士の方々は専門家ですので、書類不備は少なく、結果的に早期の登記完了にもつながっています。そういう意味でも、司法書士は信頼できるパートナーだと思っています。

――最後に、あらためて相続登記の申請義務化への思いをお聞かせください。

古関　不動産登記は、100年以上にわたって、公正な不動産取引や経済活動の基盤となってきた制度です。それを未来につなげていくために、今回の相続登記の申請義務化は、非常に大きなターニングポイントになると考えています。しっかり広報を続けて理解を得ながら、相続登記の促進に努めていきます。

菊地　われわれ司法書士も、登記の正確性、信頼性を支える役割を担っていますので、使命感を持って義務化の周知に努めていきます。法務局ともこれまで以上に連携させていただき、トウキツネとしほたんの力も合わせて、より多くの方にアピールしていきたいと思います。



世界の偉人に学ぶ！

ピンチをチャンスに変える考え方

挫折、失敗、絶望。生きていれば誰しも「もうダメかも」と思うような瞬間があるかもしれない。そんなときは、偉人がヒントをくれる。どん底を乗り越え、偉業を成し遂げた彼らの考え方に学んでみよう。

今回の名言

「失敗は何にでもつきもんです。恐れてては何もできまへん」

―― 吉本せい

日本に多様なお笑い文化を根づかせた、吉本興業株式会社の創業者、吉本せい。女性の社会進出が難しかった大正時代において、実業家として大きな足跡を残した。

せいは、商売人の娘として生まれて、18歳で結婚。相手は大阪の老舗荒物問屋の息子で、3歳年上の吉本吉次郎だったが、結婚していきなりピンチを迎える。夫の吉次郎は落語や芝居見物に夢中で、まるで仕事に精を出さないのだ。家業が傾くなか、吉次郎はこんなことを言い出した。

「寄席の経営をしたいんだけど……」

大阪天満宮の裏門付近の寄席、第二文芸館が経営不振で廃業を決めたため、自分が再建したいと言い出したのだ。全力で反対してもおかしくはないが、せいは違った。

「どうせならば、夫が一番好きなことをやらせてみよう」

そう考えたせいは借金をしながら、資金をなんとか調達。背水の陣で、寄席の経営へと踏み出した。

一体、どうやって客を呼び、利益を上げていくのか。芸人のセレクトは芸事に詳しい夫に任せて、せいは寄席の経営に専念。客が座る間隔をできるだけ詰めて、一人でも多くの客が座れるように工夫したという。また、小屋の空気をわざと入れ替えず、熱気あふれる状態にしていた。

息苦しくなった客が退場し、客の回転率が上がるからだ。

さらに、せいは客の行動原理に沿った新しい儲けのアイデアを次々と考え出す。夏になると、会場の暑さから寄席の客が少なくなることに気づいて、1本2銭で冷やし飴の販売をスタート。氷の上に瓶を転がしながら「ゴロゴロ飴、よう冷えてまっせ」と客を呼び込んだという。

また、売店でラムネやジュースなど飲み物がよく売れるように、あえて甘い物を売らず、おかきやせんべい、酢昆布やスルメなどしょっぱいものを重点的に売った。

せいは客の行動をつぶさに観察して、事業に生かし続けた。漫才人気が急上昇したときも、せいは漫才師のスカウトにいち早く乗り出している。時代の変化に敏感だった。

夫が37歳で急逝した後は、弟たちと二人三脚で事業を拡大。一代で「お笑い帝国」を築き上げることとなった。

吉本 せい（よしもと・せい）
1889年、兵庫県生まれ。米穀商を営む父の三女として誕生。寄席経営に乗り出し、夫の死後は実弟の林正之助、林弘高を片腕に事業を展開。1932年に吉本興業合名会社を設立する。NHK朝ドラ「わろてんか」のヒロインのモデルになった。

吉本せい的結論

どんな状況でも突破口は必ずある

文 真山知幸 | 著述家。ベストセラー シリーズ『ざんねんな偉人伝』（学研プラス）のほか、『泣ける日本史』（文響社）、『偉人メシ伝』（笠間書院）など、偉人や名言をテーマに著作多数。『偉人名言迷言事典』（笠間書院）では偉人100人の言葉と人生を一冊にまとめた。最新刊は『逃げまくった文豪たち』（実務教育出版）。

「相続」4コマ劇場

東京司法書士会では、司法書士制度150周年を記念して「相続」をテーマとする4コマ漫画コンテストを実施。このコーナーでは、その受賞作をご紹介します。

「さいとうなおき賞」 作／グラス様

東京司法書士会の活動

Activity Report

「基礎からわかる相続・遺言セミナー」を開催します

新たな年の始まりに、相続・遺言準備の第一歩を始めてみませんか？

東京司法書士会は、2024年1月28日に、日本赤十字社東京都支部と共催で「基礎からわかる相続・遺言セミナー」を開催します。内容は、(1)相続・遺言の基礎知識、(2)遺言書保管制度等について、(3)赤十字活動について、の3部構成となっており、各分野の専門家が最新トピックスを交えてわかりやすくお話しします。また、講座終了後には、司法書士による個別相談も実施します。いずれも事前申込制となりますので、お早めに下記よりお申し込みください。

基礎からわかる相続・遺言セミナー

日時：2024年1月28日(日)
講座 14:00～15:10
個別相談 15:20～16:30
定員：80名程度
個別相談20組(講座参加者限定)・各30分
会場：日本赤十字社東京都支部
新宿区大久保1-2-15
(東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿」駅 JR山手線「新大久保」駅)
後援：東京法務局、日本司法書士会連合会
申込方法
オンラインによる事前申込制となります。詳細はこちらでご確認ください。

「四谷大好き祭り」にしほたんが登場！

2023年10月8日、「四谷大好き祭り2023」において、東京司法書士会の公認キャラクターしほたんと広報委員がイベントに出演しました。

四谷大好き祭りは、四谷の商店会が中心になって毎年秋に開催している地域の文化祭。司法書士会館のすぐそばにあるコモレ四谷が会場なので、当会にとって、いわば地元のお祭りです。

イベントでは、簡単な司法書士クイズ、司法書士のお仕事紹介、じゃんけん大会を行うとともに、参加者へリーフレットなどを配布し、広報活動を行いました。また、会場内の出店エリアに東京司法書士会の相談コーナーを設け、来場者のご相談もお受けしました。

じゃんけん大会で楽しく交流

司法書士ミニヒストリー

司法書士のルーツは、江戸時代に農民が訴訟を起こすときに手助けをし、書類の作成や手続代行も行っていた「公事宿(くじやど)」と考えられています。江戸の昔から必要とされてきた「いざというときのサポート役」は、今の司法書士にしっかりと受け継がれています。

今回の表紙
喜多川歌麿「北国五色墨 切の娘」
(ほっこくごしきずみ きりのむすめ)

ⓒ公益財団法人アダチ伝統木版画技術保存財団

faro ファーロ
ファーロ faro 2023 winter vol.61 ／2023年12月8日発行
発行元：東京司法書士会
〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4-37
TEL.03-3353-9191
発行責任者：高木宏
編集人：稲場康容 手代木美保 佐藤マリン 星寛志 池谷昌亮 渡邊芳生
制作：株式会社一粒舎 印刷：柳本印刷株式会社

東京司法書士会では**無料法律相談**を実施しています

※新型コロナウイルス感染拡大等の影響により、予告なく変更となる場合があります。あらかじめご了承ください。

一人で悩まず、司法書士にご相談ください

公認キャラクター
しほたん

遺言のことを聞きたい

相続の問題で困っている

会社をつくりたいけどどうしよう

クレジット・サラ金の問題で悩んでいる

不動産の名義変更をしたい

成年後見制度を使うには？

友人とのお金の貸し借りで困っている

弟と遺産争いに…

隣家と境界線でトラブルに

電話で相談したい

司法書士ホットラインにお電話ください

昼 10:00〜15:45

平日（月〜金曜）

03-3353-2700

夜 17:00〜19:45

水・木曜（祝日除く）

042-540-0663

会って相談したい

2か所の相談センターがあります。まずは、電話でご予約ください

四 谷

東京司法書士会総合相談センター

新宿区四谷本塩町4-37
（JR四ツ谷駅から徒歩5分）

電話予約はこちら

03-3353-9205

平日 9:00〜12:00/13:00〜17:00

※男性相手には話しにくい悩み事の場合などは、女性司法書士への相談を希望することもできます（女性の方のみ）。電話予約の際に、その旨お伝えください。

立 川

三多摩総合相談センター

立川市曙町2-34-13
オリンピック第3ビル202-A
（JR立川駅から徒歩6分）

電話予約はこちら

042-548-3933

平日 10:00〜16:00

もめごとを当事者同士で解決したい

調停センター「すてっき」で、司法書士がお手伝いします

裁判ではなく、話し合いによる解決をめざします

日常生活の中で起こる親族や近隣住人などとのトラブルは、できれば裁判ではなく、今後の付き合いのことも考えて、当事者同士の話し合いで解決したいもの。でも、当事者だけでは感情的になってしまったり、法律の専門知識がなくて話し合いが進まない、そんな場合は調停センター「すてっき」で、司法書士がお手伝いをします。

お問い合わせはこちら

03-3353-8844

平日 9:00〜12:00/13:00〜17:00

お電話またはHPでお申し込みください！

出張による相談にも対応しています

お体の事情などで常設相談会にお越しいただくことが困難な方（東京在住の方のみ）を対象に、予約制で、地域の役所や学校などの公共施設、高齢者施設などへの司法書士の出張相談を行っています。

※お申し込みは、施設などを通してお願いします。

お問い合わせはこちら

03-3353-9191

（東京司法書士会事務局）
平日 9:00〜12:00/13:00〜17:00

東京司法書士会のHPからもお申し込みいただけます

東京司法書士会

https://www.tokyokai.jp/

視覚障がいの方のための音声コード（Uni-Voice）です