

## 作業文書 相続人の不存在の土地に関して（報告）

平成 28 年 12 月 5 日  
長野県上水内郡信濃町  
建設水道課国土調査係  
主任 山崎 詩朗

## 【要約】

地籍調査において、所有者の相続人が誰もいない土地の立会いを行うには相続財産管理制度を利用することが考えられるが、同制度を利用するには資金面および時間面で問題があり、また裁判所への申立人が誰か検討しなければならない。

## 目次

- 一. 基礎情報
- 二. 土地の現況
- 三. これまでの経過
- 四. 各種制度の検討
- 五. まとめ

一. 基礎情報

1. 所在 長野県上水内郡信濃町大字富濃字大久保 地籍内
2. 地目 原野
3. 所有者 X1（住所記載なし）
4. 前所有者 記載なし
5. 登記面積 6 6 1 m<sup>2</sup><sup>1</sup>

二. 土地の現況

本件土地周辺は山林であり、いわば本件土地は「山奥の山の中」といった場所にある。近隣の土地所有者の話しによれば、昭和 50 年以降に山の中に入ったことがないという所有者ばかりである。しかし、近くには林道が整備されており<sup>2</sup>、近くまで自動車にて行くことができる。

---

<sup>1</sup> ただし、信濃町の国土調査前の登記面積は測量によって算出されたものではなく、この面積に信憑性は全く無い。なお、非公式ながら今回の調査で測量した結果、速報値で 596 m<sup>2</sup>となっている。

<sup>2</sup> この林道の地積測量図によれば、昭和 57 年に測量したとの記載があり、昭和 58 年頃に整備されたと考えられる。

周辺の土地は植林された松や杉が生えているが、この土地は雑木が生い茂っている。そのため、樹相により「ある程度」は境界がわかる。また、この地域の旧「土地台帳付属地図」の記載内容は、比較的正確であり、この地図を基に現地で巻き尺を使うと段に当たったり、カラ松<sup>3</sup>に当たるので、ここからも「ある程度」は筆界が特定できる。

### 三. これまでの経過

#### 1. 平成 27 年度

最初に X1 の名前が出てきたのは、平成 27 年度の調査区域<sup>4</sup>にある土地の共同所有者としてであった。この土地の地目は「ため池」であり、現在も農業用水として利用されている。

このため池の所有者は 12 名の共同所有であり、不動産登記簿および旧土地台帳には住所の記載がない。このため、戸籍情報を確認すると、土地台帳が作られた明治 20 年代に、この集落に本籍を置く 7 名が確認された。戸籍に記載がない人物に関しては、聞込み等により似た名前の 5 名が確認できたが、その相続人は、みな所有の意思がない（と主張した）。また、戸籍が確認できた人物のうち 1 名は、東京市 a 区に転籍していた。この東京に移った人物こそが、X1 である。

信濃町は a 区を承継した東京都 T 区に対し、X1 およびその相続人<sup>5</sup>に関する戸籍情報について公用請求を、信濃町保管の戸籍のコピーを添付した上で、行った。

しかしながら、T 区より「該当人物なし」との返答であった。これを受けて担当者に電話で確認した所、そもそも転出先と記載されている「a 栄町」という区域が存在しないとのことであった。こうして、X1 の追跡調査は終了した。そして、X1 と戸籍記載のない人物の立会を行うことができなかった。

なお、この土地に関して、信濃町では筆界未定とはせず、準則第 30 条第 3 項を利用した<sup>6</sup>。

---

<sup>3</sup> 信濃町の山林では、土地の境界にカラ松を植える慣習があり、現在の地籍調査でもカラ松が筆界の重要な目印となっている。

<sup>4</sup> 平成 28 年度調査区域の隣接区域であり、同様に「山奥の山の中」である。

<sup>5</sup> X1 は信濃町の戸籍によれば「文政 7 年（1824 年）」の生まれであり、当然に既に死亡していると考えられるため、相続人の請求も行った。

<sup>6</sup> 「筆界未定とはせず、」と記載したが、この区域はまだ長野県の認証および国土交通省の認証承認は受けていない。

## 2. 平成 28 年度

平成 27 年 12 月ごろ、平成 28 年度調査区域を決めて調査素図を作った際<sup>7</sup>に、調査予定区域に X1 の所有地が 1 か所あることがわかった。そこで、4 月になってから X1 とその相続人の戸籍情報を再度、T 区役所に公用請求した。すると、T 区役所より「明治 5 年から同 39 年までの除籍は昭和 32 年に廃棄した」旨の告知書が返送された。昨年度とは全く内容が異なる書類が届いたため、T 区役所に電話確認を行った。すると、それまで「a 栄町」と読んでいた町名は「a 並木町」であること<sup>8</sup>、また戸籍の公用請求では「本籍地」と「氏名」がないと証明書が発行できないため、X1 以降の戸籍証明書はここから先に調べる事ができないという回答であった。

いずれにせよ、戸籍担当者によって回答が変わり得ると考えられるので、X1 に対する追跡は次に東京出張のある機会に T 区役所を訪問するまで待つとして、信濃町は X1 所有地の隣接地を含む今年度調査区域の立会いを行った。その結果、X1 所有地隣接地の所有者の協力の下、隣接地所有者の主張する境界を確認することができた。

8 月 30 日、東京にて地籍調査の制度運用実務者会議が行われる事に合わせて、T 区役所を訪問し、戸籍担当者に事情を説明した。その結果、窓口の戸籍担当者は廃棄された分を除く「最後の相続人」である X3 までの全ての戸籍証明書を発行した<sup>9</sup>。

---

<sup>7</sup> 長野県と新潟県の県境である信濃町は豪雪地帯であるため、立会い等の現場作業が冬季間において全くできない。そのため、調査素図を前年度のうちに補助金を使わずに町の単費で作成している。

<sup>8</sup> これは信濃町の戸籍が墨により達筆な手書きで書かれており、信濃町担当者も昨年の T 区担当者も「a 栄町」を「a 並木町」と誤認した事による。

<sup>9</sup> しかし、9 月 15 日になり X3 の母 A が、X1 との結婚前に子を産んでいるか確認していない事に気づき、確認したところ、9 月 21 日に T 区役所より、この戸籍記録が現存しない旨の連絡があった。

### 3. 戸籍情報の内容

信濃町戸籍担当者および T 区戸籍担当者から発行された証明書の内容を時系列に沿って並べると、下記のようになる。

- 文政 7 年 (1824 年) 5 月 16 日 X1 が生まれる
- 安政 2 年 (1855 年) 11 月 27 年 X1 の長男・X2 が生まれる<sup>10</sup>。
- 明治 22 年 (1889 年) 8 月 8 日 X1 の一家、「a 並木町」に引っ越す。
- 明治 26 年 (1893 年) 2 月 27 日 X2 の長女 B が生まれる。
- 明治 27 年 (1894 年) 「a 並木町」が「a 東仲町」に<sup>11</sup>。
- 明治 29 年 (1896 年) 12 月 2 日 X2 の長男 C が生まれる。  
12 月 4 日 長男 C が死亡。
- 明治 32 年 (1899 年) 2 月 10 日 X2 の次女 X3 が生まれる。
- 明治 41 年 (1908 年) 3 月 27 日 長女 B が死亡。  
12 月 7 日 X2 が死亡。  
12 月 11 日 次女 X3 が家督相続する旨の届出。
- 昭和 9 年 (1934 年) 「a 並木町」及び「a 東仲町」が「aK 門 1 丁目」になる<sup>12</sup>。
- 昭和 14 年 (1939 年) 6 月 8 日 X2 の妻、X3 の母である A が死亡。
- 昭和 18 年 (1943 年) 11 月 30 日 X3 は D を養子とする。  
この年、東京府と東京市は合併し、東京都となる。
- 昭和 20 年 (1945 年) 7 月 10 日 X3 と D は協議離縁をした。
- 昭和 22 年 (1947 年) この年、東京都 a 区と東京都 s 区は合併し、東京都 T 区となった。
- 昭和 59 年 (1984 年) 3 月 30 日 X3、板橋区にて死亡<sup>13</sup>。

---

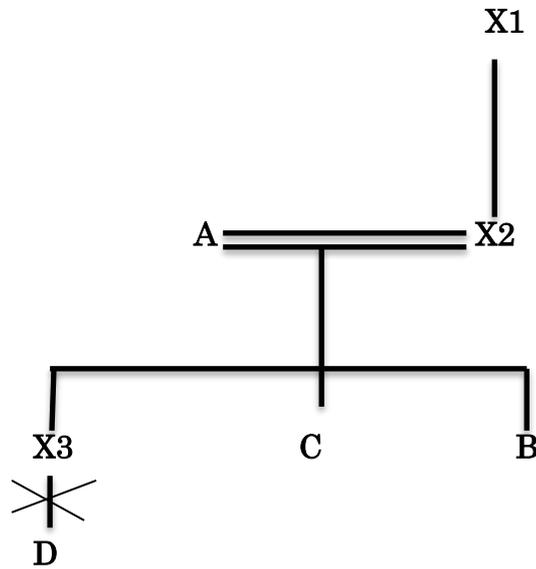
<sup>10</sup> なお、信濃町の戸籍にも T 区の戸籍にも、X1 の妻である女性と、X2 の母である女性の記載がない。

<sup>11</sup> 「a 並木町」の一部が「a 東仲町」に変わったのか、X1 一家が「a 並木町」から「a 東仲町」へ引っ越したのか、不明。しかし、いずれにしても「a 並木町」も「a 東仲町」も現在の「T 区 K 門 1 丁目」である。

<sup>12</sup> なお、戸籍等では「aK 門」とも「K 門」とも記載されており、この経緯は不明である。T 区に確認したところ、現在は「K 門」が正式な町名である。

<sup>13</sup> この日付は死亡推定日である。4 月 2 日に家主が板橋区に死亡届提出。

《家系図》



登記名義人。死亡日は不明ながら X2 の戸籍の前戸主欄に「亡 X1」と記載

X1 の長男。X1 の次に戸主となった。X2 は明治 41 年死亡、妻 A は昭和 14 年死亡

X2 には 3 人の子がいたが、長女 B、長男 C は X2 よりも先に死亡

次女 X3 が X2 から家督相続。X3 は D を養子としたが、昭和 20 年に離縁。X3 は独身で子がない状況で昭和 59 年に死亡。

## 四. 各種制度の検討

### 1. 民法第 239 条第 2 項による国有地化

既に相続人がいない事が戸籍上では明らかなので、民法第 239 条第 2 項<sup>14</sup>に基づき、この土地が国有地であると判断できないか検討した。

この事につき、信濃町の国有財産を管理している財務省関東財務局長野財務事務所の管財課と協議した。その結果、「仮に本当に相続人が全員死亡していたとしても、登記簿に所有者が記載されている土地については、相続財産管理人からの引き渡し経由でなければ、国有地化できない」という回答を得た。

その後、いずれ国有地になるのであるから、先に財務局担当者に立会いを求める事が可能か検討したが、通説判例では国庫の帰属時期は相続財産管理人からの引渡し時であり<sup>15</sup>、無理筋と信濃町は判断した。なお、司法書士に相談したところ、国庫に帰属させる場合の基準について、『平成 18 年 6 月 29 日財理 2640 号 物納等不動産に関する事務取扱要領について』という通達に基づいて行われる旨を教えていただいた。

### 2. 準則第 30 条 3 項による調査

次に、地籍調査作業規程準則<sup>16</sup>（以下、準則とする。）第 30 条第 3 項<sup>17</sup>を適用できないか、検討した。この方法は、この規定および地籍調査作業規程運用基準<sup>18</sup>（以下、運用基準とする。）第 15 条の 2 の記載の他、「所有者の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第 1 版）」（以下、ガイドラインとする。）118 頁にあるように『「土地所有者等の所在が明らかでない場合

<sup>14</sup> 民法第 239 条第 2 項 所有者のない不動産は、国庫に帰属する。

<sup>15</sup> この事につき、最判昭和 50 年 10 月 24 日民集 29-9-1483 参照。この判例の解説として、星野英一「相続人不存在の場合に、残余相続財産が国庫に帰属するのは相続財産管理人がこれを国庫に引き継いだ時である--相続財産管理人の代理権は存続する--相続財産に含まれる土地賃借権につき賃貸人からする催告解除の意思表示を受領する権限がある(最判昭和 50.10.24)」法学協会雑誌 94 卷 411 頁、泉久雄「特別縁故者に分与されなかった相続財産の国庫帰属の時期及び相続財産管理人の代理権消滅の時期(最判昭和 50.10.24)」民商法雑誌 74 卷 865 頁、前田雅昭「<判例研究>特別縁故者に分与されなかった相続財産の国庫帰属の時期および相続財産管理人の代理権消滅の時期：家族法判例研究(六三)」同志社法学 29 卷 50 頁など。

<sup>16</sup> 昭和 32 年 10 月 24 日総理府令第 71 号

<sup>17</sup> 準則第 30 条第 3 項 土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人の所在が明らかでないため第二十三条第二項の規定による立会いを求めることができない場合で、かつ、筆界を明らかにする客観的な資料が存在する場合においては、前二項の規定にかかわらず、関係行政機関と協議の上、当該土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人の確認を得ずに調査することができる。

<sup>18</sup> 平成 14 年 3 月 14 日国土国第 590 号国土交通省土地・水資源局長通知

における境界の調査要領」の作成について』<sup>19</sup>（以下、調査要領とする。）に基づくものである。

しかしながら、本件土地は、運用基準第 15 条の 2 第 3 項<sup>20</sup>の「境界標または恒久的地物により土地の筆界点の位置が明確な土地」ではないので、そもそも対象外であると考えられたため、信濃町ではこの制度の利用を断念した。

なお、前掲のとおり、信濃町では昨年度に X1 が共有持分権を持つ土地に対して、この制度を利用した<sup>21</sup>。その方針を固めた理由として、この土地が「ため池」であったからである。すなわち、「ため池」であるということは、この「ため池」に通じる道（赤線）があり、この「ため池」へ入る用悪水路（青線）があり、この「ため池」から出る用悪水路（青線）があるからである。そのため、この「ため池」を筆界未定にしたならば、当該区域（字）の大半が筆界未定地になる可能性があったので、何としてもこの土地を筆界未定にはしたくなかった。

そのため、この土地が「ため池」であることを逆手にとり、準則第 30 条第 3 項を適用することとした。

すなわち、この土地が「ため池」のために堤および水門があることから、運用基準第 15 条の 2 第 3 項の「境界標または恒久的地物により土地の筆界点の位置が明確な土地」であり、水門の管理人<sup>22</sup>の証言という「現地精通者の証言」<sup>23</sup>があることから、準則第 30 条第 3 項にいう「筆界を明らかにする客観的な資料が存在する場合」に該当する場合と判断した。この事につき、調査要領に基づき、長野地方法務局の表示登記専門官（以下、担当登記官という。）と協議<sup>24</sup>し、準則第 30 条第 3 項の適用の了承を得た<sup>25</sup>。

---

<sup>19</sup> 平成 28 年 3 月 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

<sup>20</sup> 運用基準第 15 条の 2 第 3 項 筆界を明らかにする客観的資料が存在する場合とは、境界標又は恒久的地物により土地の筆界点の位置が明確な土地について、第 1 項第 1 号又は第 2 号の資料が存在する場合をいう。

<sup>21</sup> 当文書の 2 頁。

<sup>22</sup> この人物は昭和 5 年生まれで、この山に多くの所有地があり、現在でも山に入る事があるので、この山に関してかなり詳しい人物である。

<sup>23</sup> 運用基準第 30 条第 1 項

<sup>24</sup> 準則第 30 条第 3 項によれば、「関係行政機関と協議の上」とあるが、この関係行政機関につき、調査要領第 3 条に「協議を行う関係行政機関としては、国土調査法第 20 条第 1 項により地籍調査の成果の写しを送付していることから登記所とし、」とあるので、担当登記官と協議した。

<sup>25</sup> この件につき担当登記官の了承前および了承後に長野県担当者と協議および報告を行った。

### 3. 相続財産管理制度

最後に、相続財産管理制度が利用できないか検討する。

制度趣旨については、ガイドライン 47 頁にあるように、家庭裁判所が専任した相続財産管理人が宙に浮いた状態の相続財産について管理処分する制度である。

この制度は当事案にも有効であると考えられる。しかしながら、下記の点で不安が残る制度でもある。

#### ①申立人に該当するか否か

民法によれば、この制度は利害関係人または検察官が家庭裁判所に申し立てを行うことにより始まる<sup>26</sup>。では、この「利害関係人」とは誰を指すのか。ガイドラインによれば、「相続財産の帰属について法律上の利害関係を有する者で、(中略) 公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当すると解釈されて」いるとする<sup>27</sup>。なお、他の資料も同様の表記であった<sup>28</sup>。なお、この制度を官公庁が利用した先例を確認すると、用地買収<sup>29</sup>ばかりで、境界立会に關しての文献が見当たらなかった。そのため、地籍調査実施機関たる市町村がこの利害関係人に該当するかを検討すると、該当しない可能性が高い。

次に、地籍調査によって筆界未定となった場合に隣接地の資産価値に影響が出る事から『隣接地所有者は利害関係者である』といい得るのではないかと考えた。なお、隣接地所有者に相談したところ、協力の意思を示してもらえた。しかしながら、市町村ではなく隣接地所有者が申し立てた場合、来年度以降の「所有者がいない土地」に対して、市町村が積極的に動けないという問題が起こりうる。

最後に、検察官に申し立ててもらおうよう依頼するという案を検討する。この件につき、信濃町を管轄する長野地方検察庁および当事案の管轄になる可能性が

---

<sup>26</sup> 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

<sup>27</sup> ガイドライン 47 頁

<sup>28</sup> 裁判所職員総合研修所監修『親族法相続法講義案（七訂補訂版）』（司法協会、平成 27 年）325 頁、裁判所の当制度に関するホームページ「相続財産管理人の専任」

([http://www.courts.go.jp/saiban/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_15/](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/))（平成 28 年月 21 日 6 時 38 分閲覧）

<sup>29</sup> 代表例として、国土交通省北海道開発局室蘭開発建設部用地課「補償事例 ひとつの相続事件において失踪宣告及び相続財産管理人制度を活用した事例」土木ジャーナル 17 巻 2 号 16 頁など。

高い東京地方検察庁に問い合わせたが、あまり積極的な回答は得られなかった。なお、両地検の検事によれば、この検察官に相続財産管理人の申し立ての依頼を行うのは福祉関係の部署が多いとの事であった。そこで、長野県長野保健福祉事務所、須坂市福祉事務所、長野市福祉事務所、T区福祉事務所、板橋区福祉事務所に確認をしたが、その様な事案を扱ったことがないというのが共通した回答であった。

### ②費用の問題

この事につき、長野地検と東京地検に聞いてみると、長野からは20万円から50万円、東京からは50万円から100万円近い予納金が必要になるケースが多いという話があった。これはいずれにしても、市町村や隣接地所有者が申立人になった場合に、とって大きな負担になる。

### ③時間の問題

地籍調査事業は市町村にとって自治事務ではあるが、国庫補助を伴う事業である。一般に、1つの地区に対して調査期間は2年である。しかしながら、相続財産管理人制度は最短で10か月はかかる制度である。したがって、地籍調査事業の期間内、すなわち年度内に立会と閲覧（縦覧）が完了せず、地籍調査としては筆界未定にせざるを得ない可能性が高い<sup>30</sup>。

## 五. まとめ

いずれにしても、本件事案を筆界未定処理にしない方策として理論上可能なのは相続財産管理人制度の利用であろう。しかしながら、その場合、検察官との調整、資金面、事業年度の問題から非常に厳しいと思われる。

特に、検察官に申立人になってもらう際には、その予納金の会計処理（法務省予算と市町村予算の比率、会計科目、国交省の補助が付く場合の対応など）はもちろんのこと、そもそも検察官に協力してもらう事そのものが難しい。

そこで、市町村担当者のみでは判断がつかないと考え、国土交通省に相談し、今回のモデル事業を引き受ける事とした。

---

<sup>30</sup> この部分だけ国土調査法に基づく地籍調査ではなく、測量法に基づく公共測量として行い、国土調査法第19条第5項指定により地籍調査と同等の効果を生じさせる、という手段も考えられなくもないが、現実的ではなからう。

## ガイドラインを実際に使用してみた

平成 28 年 12 月 5 日  
長野県上水内郡信濃町  
建設水道課国土調査係  
主任 山崎 詩朗

### 目次

1. ガイドラインとの出会い
2. ガイドラインの使用方法
3. 検討会で検討してほしい事例
4. 今後のガイドラインに期待する事
5. 最後に

### 1. ガイドラインとの出会い

私が最初にこのガイドラインを知るきっかけとなったのは、昨年7月末に個人的に利用している SNS においてフォローしている出版社が「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」の「中間とりまとめ」についての Web サイトをシェアした事でした。この情報を見て、このようなプロジェクトが国土交通省の中で進められていることを初めて知りました。

平成 28 年 3 月 18 日、長野県庁から信濃町に「ガイドライン」が公表されたという情報が入り、信濃町役場の職員用ポータルサイトの掲示板にその旨が掲載されました。

ちょうどその頃、私は先ほど報告しました「ため池」の問題で、どのように対応すべきか悩んでいた時期であり、ダウンロードしたガイドラインの該当ページ（118 頁以下）を読み、準則 30 条 3 項が適用できないか担当登記官や長野県庁の担当者と協議を始めました。

以上が、私が最初にガイドラインを用い始めた経緯です。

### 2. ガイドラインの活用方法

私は地籍調査を行うに当たって、イレギュラーな案件が出た場合には、とりあえず事例の記載がないか、確認するようにしています。その理由として、このガイドラインは一つの分野に偏ることなく網羅的に掲載されているので、地籍調査以外の記載を確認しているとヒントや答えがある場合が多かったからです。

具体的には、今回の相続財産管理制度について、ガイドラインを見た事が最初にこの制度を知ったきっかけとなりました。また、あらかじめガイドラインを見ていたからこそ、「国有地化できないか」と財務事務所に相談して「相続

財産管理人経由でなければ引き受けられない」と言われても、次に何をしなければいけないか考えることができました。

また、直接ガイドラインに関することではないですが、専門家に相談できたことも大きな成果でした。具体的には、国土交通省から紹介していただいた日司連の櫻井先生から、「財務局がどのような基準で土地の引き受けをしているのか」という事や裁判実務の動向などをお聞きすることができました。特に、今回の事例で「不動産登記簿に所有者の住所がないが、登記に記載の X1 と、戸籍に記載されている X1 と同姓同名の人物がどうして同じ人物と言えるのか」という話があった場合には、他にも見落としがないか再度考えさせられました。

同様なことは他にもあり、いつも信濃町でお世話になっている司法書士に今回の事例を相談した際に、「X2 の妻であり、X3 の母である A の結婚前の戸籍を確認しましたか。人間一度しか結婚できないわけではないですし、ましてや結婚していようがいまいが、子供は「できる時にはできる」のですよ。もし、A に X2 との間以外の子供がいるとなれば、未知の X3 の兄弟姉妹がいることになり、新たな相続人が存在する可能性があります。」と言われました。その際には「この人は何とおそろしい事を口にする人なのだろうか」と思いましたが、よくよく考えると、「相続人がいないか確認する」という作業は、このような「可能性」を一つずつ消していくことであり、この「可能性」が何なのかという事は専門家に聞かなければ思いつかないと痛感させられました。

### 3. 検討会で検討してほしい事例

#### ・戸籍に関して

戸籍には死亡届等の提出状況等について記載があります。例えば、どの市区町村役場に提出されたのか、どの立場の誰が届出したのか、といった情報です。今回の事例では、「板橋区役所に家主が届け出た」と記載がありました。死亡届は戸籍法第 86 条乃至 87 条により、届け出る事ができる人物および届け出ることができる市区町村役場が決まっています。そのため、住民票等が取得できなくとも、最終所在地がある程度は予想が立てられます。

しかしながら、我々市町村職員は、夜間当直や休日当直に備えて、戸籍届の最低限の知識は現場で教わりますが、戸籍担当の経験がない職員も多く、戸籍の体系的な知識・技術がありません。そのため、ガイドライン等で戸籍の取得だけでなく、戸籍の記載内容に関するノウハウもより記載していただきたいです。

#### ・農地について所有権移転の仮登記が設定されている事例

今年度、既に2件出てきて困った事例として、農地に所有権移転の仮登記が設定されている事例です。

農地は民法第176条の例外であり、他の不動産と異なり当事者間の意思表示のみでは原則として所有権移転ができません。農地の場合には農地法に基づき農業委員会または都道府県知事の許可が原則として必要となります（農地法第3条第1項）。

さて、現在、東京等の大都市の住民が「定年後に畑を耕す」等の理由から地方の農地を買う事例があります。その際に住民票も移し、生活実態も含めて完全に移住される場合は問題がないのですが、住民票も生活実態も大都市のまま「週末のみ耕す」等の人場合に、所有権取得の問題が発生しえます。すなわち、「週末のみ耕す」大都市所有者に対しては、農家と考へづらいため、農業委員会等の許可が出づら現実があります。この場合、当然、不動産登記においても所有権移転登記ができず、その代わりに「農業員会等の許可を条件とする所有権移転の仮登記」が設定される事が多いです。

このような事例では何が問題なのかというと、売買契約が行われているため、実体法上の所有者である売主に「所有者としての認識」がなく、反対に実体法上の所有者ではない買主に「所有者としての認識」がある事が多いため、この状況でいずれかの当事者に相続名義変更をしないケースが発生してしまうと、通常の「所有者の所在の把握が難しい土地」よりも「ややこしく」なってしまいます。そこで、このような事例についても検討していただければ幸いです。

#### 4. 今後のガイドラインに期待する事

・ガイドラインは自治体職員にとって非常に役に立つ内容ですし、私にとってこのガイドラインは非常に有益で、常備しています。しかしながら、私の周辺でこのガイドラインを利用している人が大変少ないです。それどころか、このガイドラインの存在自体を知らない自治体職員が多いという残念な状態です。これは非常に残念極まりない状態です。

そのため、国土交通大学校などの各種担当者研修で紹介するなどしてもらえないでしょうか。

私は今年度、国土交通大学校において専門課程を受講しました。国土交通大学校にて受講する地方自治体職員は志願して受講する熱意のある職員が多く、また測量・建築・都市計画など同時に多くの講座が行われているので、分野や地域を超えて自治体職員が情報交換し、講座修了後もやりとりが続いていま

す。

・このガイドラインは土地に関してだけですが、建物の方との関係が見えるように、いずれはしてほしいと要望します。市町村の土地の担当者と建物の担当者は同じ部局にいる事が多く、最近では空家関係で情報を共有しながら各種事業を行っています。実際、民間出版社から発売されているこのガイドラインも、附録として空家のガイドラインが掲載されています。

## **5. 最後に**

本日はこのような機会を設けていただきありがとうございました。私は、果たして自分が「字を書いている」のか「恥をかいている」のかわからない状況で、このつたない文の報告を行わせていただきましたが、少しでも求められていることに重なっているのならば幸いです。

このガイドラインを知っているか否かで、現場の対応が「これ以上は諦める」か「もうひと踏ん張り」するかが別れると私は考えており、今後とも活用します。

本日は、ありがとうございました。