

第2章 個別制度の詳細

第1章にまとめた、書面上の調査、現地での調査、親族等への聞き取り調査など、あらゆる調査を行っても、土地所有者が生存しているがその所在が判明しない場合や、土地所有者の生死すら判明しない場合、また土地所有者の死亡は判明したがその相続人のあることが明らかでない場合等、土地所有者の所在又は現在の土地所有者そのものを特定することができない場合のほか、相続人が極めて多数存在するため、各種の調整が困難となる場合があります。

この章では、所有者不明土地について活用できる基本的な制度について紹介しますが（表2-1）、土地に関する権利関係や関係者同士の人間関係、当該土地に関する歴史的な経緯など、個別の事案ごとに考慮すべき観点は多種多様であることから、いずれの方策が最適かは事案ごとに検討する必要があります。特に複雑な事案については、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めることが有効であると考えられます。

表2-1：所有者不明土地の状況と利用可能な制度の対応

制度	状況の例
不在者財産管理制度 (2-1)	所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む）
	土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
相続財産管理制度 (2-2)	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合（法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む。）
失踪宣告制度（2-3）	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
訴訟等（2-4）	取得時効が完成している場合等
土地収用制度（2-5）	土地収用法に基づく事業認定を得た事業の場合
認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例（2-6）	認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合

2-1 不在者財産管理制度

ポイント

- 不在者財産管理制度は、土地所有者等が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う制度。
- 不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければならない。

(1) 制度概要

不在者財産管理制度は、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産を管理する制度です（民法第 25 条から第 29 条）。財産を管理する不在者財産管理人は、利害関係人や検察官⁸（以下「利害関係人等」という。）の申立てに基づき家庭裁判所により選任され、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産の管理及び保存を行います。

不在者財産管理人には、その選任申立てに当たって候補者とされた者（利害関係のない不在者の親族等）が選任されたり、適当な候補者がいない場合は、弁護士、司法書士などの第三者が不在者財産管理人として選任されたりします。なお、不在者と直接的な利害関係がある者は、不在者の財産管理を適切に行うことができないおそれがあるため選任されない可能性が高くなります。

この制度で対象となる不在者は、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者とされ、例えば、長期の家出人や音信不通となった者で、親戚、友人等に照会して行方を捜したものの、その所在が判明しない者などが挙げられます。不在者は、必ずしも生死不明であることを要しませんが、生死不明であっても死亡が証明されるか失踪宣告⁹の審判が確定するまでは、不在者に当たると解釈されています。なお、所有者が不在者であっても、親権者などの法定代理人や不在者が置いた財産管理人がいる場合には不在者財産管理制度の利用は認められません。

(2) 制度活用の流れ

不在者財産管理制度は、一般的には図 2-1 のように運用されます。

まず、利害関係人等は、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所¹⁰に、不在者財産管理人の選任の申立てを行います（図 2-1 の a）。

利害関係人には、不在者と共に共同相続人となっている者や不在者の債権者、不

⁸ 不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、国の行政機関の長又は地方公共団体の長も、不在者の財産の管理人の選任の請求をすることができる（所有者不明土地法第 38 条）。

⁹ 失踪宣告については、本章 2-3 参照。

¹⁰ 不在者の従来の住所地又は居所地が不明のときは、財産の所在地の家庭裁判所又は東京家庭裁判所が管轄する。

在者の財産を時効取得した者、不在者の財産の共有者等のほか、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ものと解釈されています。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「不在者」であること等についての審理を行った上で、不在者財産管理人を選任（図 2-1 の b）します。不在者財産管理人は、不在者の財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し（図 2-1 の c）、その後は、不在者の財産を管理・保存するとともに、家庭裁判所に対して定期的に不在者の財産状況を報告します。

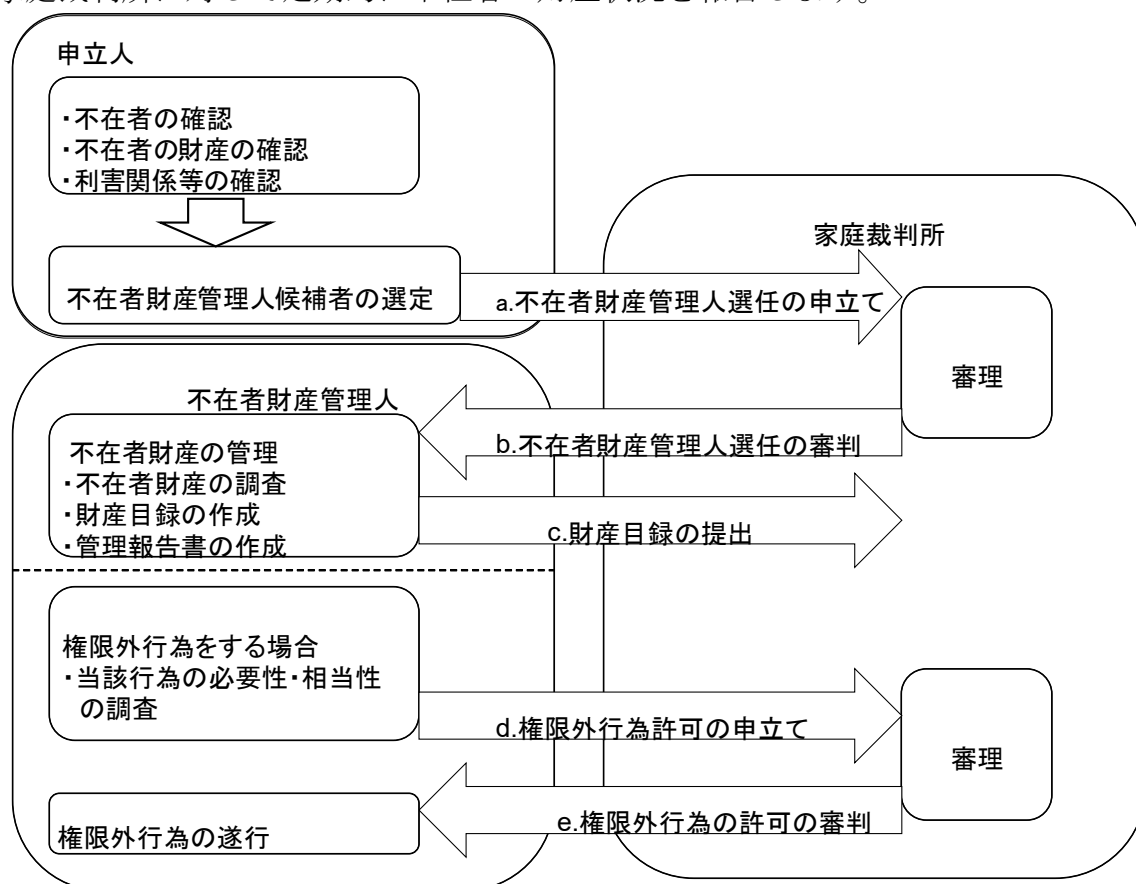


図 2-1：不在者財産管理制度活用の流れ

受付印		家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人選任)							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">収入印紙 円</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">予納郵便切手 円</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">予納収入印紙 円</td> <td></td> </tr> </table>		収入印紙 円		予納郵便切手 円		予納収入印紙 円		(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。) 印 紙 (貼った印紙に押印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。	
収入印紙 円									
予納郵便切手 円									
予納収入印紙 円									
準口頭		関連事件番号 平成・令和 年(家) 第	号						
○ ○ 家 庭 裁 判 所 御 中 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日		申 立 人 (又は法定代理人など) の 記 名 押 印 甲 野 一 郎 印							
添付書類									
申 立 人	本 籍 (国 籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。)							
	住 所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○○番○○号							
	連 絡 先	〒 - 電話 () (注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。)							
	フリガナ 氏 名	コ ウ ノ イ チ ロ ウ 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 甲 野 一 郎 (○○ 歳)							
	職 業	会 社 員							
不 在 者	本 籍 (国 籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。)							
	最 後 の 住 所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 () ○○県○○市○○町○丁目○番○号○○コーポ○○号室							
	連 絡 先	〒 - 電話 ()							
	フリガナ 氏 名	コ ウ ノ ジ ロ ウ 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 甲 野 二 郎 (○○ 歳)							
	職 業	無 職							

(注) 太枠の中だけ記入してください。
 ※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
 別表第一 (1 / 2)

図 2-2：不在者財産管理人選任の申立書

第一面には申立人及び不在者について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか、標準的な申立添付書類として、不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）、不在者の戸籍附票、不在者財産管理人候補者の住民票の写し等又は戸籍の附票の写し、不在の事実を証する資料、不在者の財産に関する資料、利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、賃貸借契約書写し、金銭消費貸借契約書写し等）が必要となる。

（出典：裁判所ウェブサイト http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_05/index.html）

（３）家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

不在者の所有する土地を事業等に活用したいと考える者は、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人と当該土地の事業等への活用に向けた契約を締結するなどすることになりますが、不在者財産管理人の権限は、原則として保存行為及び利用又は改良を目的とする行為に限定されています（民法第 28 条、第 103 条）。

このため、不在者の所有する財産の売却などを行う必要がある場合には、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければなりません（図 2-1 の d と e）。具体的に権限外行為許可を得なければならない処分行為等には相続放棄、遺産分割協議を成立させること、売却、訴訟行為、不動産賃貸借契約などがありますが、疑義がある場合には、不在者財産管理人が家庭裁判所に許可を受ける必要があるかを相談することになります（表 2-2）。

表 2-2：家庭裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
相続放棄	通常は価値減少行為に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
遺産分割協議を成立させること	遺産分割協議をすること自体は家庭裁判所の許可は不要だが、協議を成立させることは処分行為に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
売却処分・無償譲渡	不在者財産管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、家庭裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第 103 条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄、認諾）には家庭裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため家庭裁判所の許可が必要

権限外行為許可の申立ては、不在者財産管理人が申立人として家庭裁判所に対して行います（図 2-1 の d）。その際、権限外行為許可の申立書（図 2-3）を家庭裁判所へ提出することとなります。なお、直接要する費用等は、収入印紙（800 円分）のほか、書類の郵送（審理は原則書面のみで行われる）に要する郵便切手に係る費用となります。

受付印		家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人の) 権限外行為許可							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">収入印紙</td> <td style="width: 50%;">円</td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>予納収入印紙</td> <td>円</td> </tr> </table>		収入印紙	円	予納郵便切手	円	予納収入印紙	円	印紙 (この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。) (貼った印紙を押印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。	
収入印紙	円								
予納郵便切手	円								
予納収入印紙	円								
準口頭		関連事件番号 平成・令和 年(家) 第 号							
○ ○ 家庭裁判所 御中 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日		申立人 (又は法定代理人など) の記名押印 甲 野 一 郎 (印)							
添付書類		※ 必要な添付書類を提出していただきます。							
申 立 人	本籍 (国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。) 都 道 府 県							
	住 所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○○番○○号 (方)							
	連絡先	〒 - 電話 () (注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。) (方)							
	フリガナ氏名	コ ウ ノ イ チ ロ ウ 甲 野 一 郎 昭和 年 月 日生 平成 令和 (○○ 歳)							
	職 業	会 社 員							
※ 不 在 者	本籍 (国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。) 都 道 府 県							
	最後の住所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 () ○○県○○市○○町○丁目○番○号○○コーポ○○○号室 (方)							
	連絡先	〒 - 電話 () (方)							
	フリガナ氏名	コ ウ ノ ジ ロ ウ 甲 野 二 郎 昭和 年 月 日生 平成 令和 (○○ 歳)							
	職 業	無 職							

(注) 太枠の中だけ記入してください。
 ※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
 別表第一 (1/ 2)

図 2-3：不在者の財産管理人の権限外行為許可の申立書。第一面には申立人及び不在者について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか申し立てる権限外行為によって、売買契約書案や財産目録などの添付が必要となる。

(出典：裁判所ウェブサイト http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazi_sinpan/syosiki_01_49/index.html)

家庭裁判所による権限外行為の許可に当たっては、当該行為の必要性等（不在者が不当な不利益を受けることがないかなど）が考慮されることになります。例えば、相続放棄においては、相続財産が債務超過であることが明らかな場合には許可されますが、そうでない場合は実質的に法定相続分に相当する財産上の利益が他に手当されているなど特段の事情がない限り許可されないと考えられます（実際の審理では、不在となった事情、被相続人や他の相続人との関係、財産の実情などから総合的に判断されます）。

これらの処分行為のうち、遺産分割協議においては、遺産分割協議書（案）（図2-4）を提出し、その内容の相当性の審査（不在者に不当な不利益がないかなど）を受けることになります。遺産分割協議書（案）を提出する際には、遺産の範囲・評価を記載した遺産目録を作成した上で、不在者だけでなく他の共同相続人の法定相続分とその取得する取得額も明示します。

遺産分割協議書

平成25年2月1日、〇〇市〇〇町〇番地 法務太郎 の死亡によって開始した相続の共同相続人である法務花子、法務一郎及び法務温子は、本日、その相続財産について、次のとおり遺産分割の協議を行った。

- 1 相続財産のうち、下記の不動産は、法務一郎（持分2分の1）及び法務温子（持分2分の1）が相続する。
- 2 相続財産のうち、株式会社〇〇銀行〇〇支店の定期預金（口座番号〇〇〇〇）500万円の債権者及び〇〇株式会社の株式〇〇株（株券番号〇〇〇〇）は、法務花子が相続する。

この協議を証するため、本協議書を3通作成して、それぞれに署名、押印し、各自1通を保有するものとする。

平成25年2月10日

〇〇市〇〇町二丁目12番地

法 務 花 子 実印

〇〇都〇〇町〇〇34番地

法 務 一 郎 実印

〇〇市〇〇町三丁目45番6号

法 務 温 子 実印

記

不動産

所 在 〇〇市〇〇町一丁目
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 123・45平方メートル

所 在 〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号 23番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 43・00平方メートル
2階 21・34平方メートル

図 2-4：遺産分割協議書（案）

（4）不在者財産管理人の候補者について

不在者財産管理人選任の申立てを行う際に、不在者財産管理人の候補者を推薦することが実務上行われることがあります（もちろん、実際にその候補者が選任されるかどうかは家庭裁判所の判断に委ねられます）。その場合は、候補者の住民票の写し等又は戸籍の附票の写しを添付します。

候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことが想定されますので、日頃より、弁護士、司法書士等の専門家との連携を深めておくことが重要です。なお、各弁護士会、各司法書士会においては、地方自治体からの不在者財産管理人の

候補者についての相談を受け付けており、候補者の紹介も可能となっています。

(5) 不在者の証明等について

不在者財産管理人選任の申立ての前に、所有者が不在者であるかについて、住民票の写し等や戸籍の附票の写しにより住所地を確認するとともに、現地調査や親族への問い合わせを行い、不在者の従前の生活状況、不在となった経緯等について確認します。

同申立てを行う際には、「不在の事実を証する資料」を添付することになりますが、具体的には、不在者宛ての郵便物で「あて所に尋ね当たらず」などの理由で返送されたもの等を用います。なお、所有者不明土地法第43条第2項に基づいて、土地所有者等関連情報の提供を都道府県知事又は市町村長に請求したにもかかわらず、当該土地所有者等関連情報を提供できない場合に交付された、情報を提供できない旨及びその理由を記載した通知書については、「不在の事実を証する資料」として考慮され得ます。

また、不在者の住民票の除票の写し等若しくは戸籍の附票の除票の写し又は除籍謄本等の提出を求められた場合、それらの書類を取得することができないときは、家庭裁判所に事情を説明し、その代わりとなる書面の提出が必要か相談することも考えられます。

(6) 不在者の財産に関する資料の作成について

不在者の財産に関する資料については、申立人側で把握している財産につき目録を作成し、当該財産に関する資料（例えば、不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、預貯金の残高等が分かる書類など）を添付します。

原則的には、申立人側が把握している不在者の全財産について目録を作成することとされていますが、状況によっては、家庭裁判所の判断で、取得等の対象となっている土地のみの目録でもよいこととされる場合があります。

(7) 必要な費用について

不在者財産管理人選任の申立てには、収入印紙（800円分）と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また不在者財産管理人の報酬を含む管理費用は不在者の財産から支払われますが、財産から支払うことを期待することができない場合には家庭裁判所の判断により予納金を求められることがあります。

予納金については、家庭裁判所や不在者財産管理人候補者との調整により予納金が不要となった事例や、申立人が用地買収の対象としている財産の価値が低くても、不在者の他の財産が存在することにより予納金が不要となった事例もあり、家庭裁判所等との調整を行うことも検討します。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、

第6章に掲載しています。

(8) 不在者財産管理人の管理終了

不在者財産管理人が選任された後、管理すべき財産がなくなった場合には、財産管理終了となり、管理人の選任の処分の取消しを家庭裁判所に申し立てます。

また、状況により、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、申立て又は職権により、家庭裁判所は不在者財産管理人の選任処分を取り消す場合があります。

管理終了時に、不在者財産管理人の報酬付与の申立てを行うのが一般です。管理する財産が僅少の場合、これを不在者財産管理人の報酬として取得させることで、財産管理を終わらせることもあります。

ほかに、遺産分割の場合に、不在者が取得すべき代償金を帰来時弁済（出現時に代償金を支払うとの遺産分割協議。ただし、不在者財産管理人として権限外行為の許可が必要。）とすることで、管理を終了させる例もあります。

(9) その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例1 (p. 1)

●事例2 (p. 3)

●事例3 (p. 5)

●事例4 (p. 7)

●事例5 (p. 8)

●事例6 (p. 9)

●事例7 (p. 10)

●事例8 (p. 11)

●事例9 (p. 12)

●事例10 (p. 14)

●事例11 (p. 16)

●事例12 (p. 18)

2-2 相続財産管理制度

ポイント

- 相続財産管理制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、相続財産管理人をして、その相続財産の管理・清算などを行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる制度。
- 相続人のいない土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときは、相続財産管理人が家庭裁判所による許可を受ける必要がある。

(1) 制度概要

相続財産管理制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人や検察官¹¹（以下「利害関係人等」）の申立てにより相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督の下で、相続財産管理人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算させるとともに、存在する可能性のある相続人を搜索し、最終的には国庫に帰属させる制度です（民法第 951 条から第 959 条）。

相続財産管理制度を利用することができるのは「相続人のあることが明らかでないとき」、すなわち相続人の存否が不明な場合であり、戸籍上相続人が一人も存在しない場合や、戸籍上最終順位の相続人が相続の放棄をした場合などがこれに該当します。

また、相続人は存在するが、その相続人が行方不明、生死不明の場合には、「相続人のあることが明らかでないとき」には当たらず、相続財産管理制度は利用できず、その場合には、不在者財産管理制度¹²又は失踪宣告¹³の活用を検討することになります。

(2) 制度活用の流れ

相続財産管理制度は、一般的には図 2-5 のように運用されます。まず利害関係人等により、既に死亡した土地所有者（被相続人）の住所地を管轄する家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てを行います。

利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の

¹¹ 不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、国の行政機関の長又は地方公共団体の長も、財産の管理人の選任の請求をすることができる（所有者不明土地法第 38 条）

¹² 本章 2-1 参照

¹³ 本章 2-3 参照

共有持分権利者等のほか、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ものと解釈されています。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「相続人のあることが明らかでない」こと等についての審理を行った上で、相続財産管理人を選任し、その旨の公告を行います。相続財産管理人選任の公告より2か月以内に相続人のあることが明らかにならなかったときは、相続財産管理人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告を行います。請求申出の公告期間満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、相続財産管理人の申立てに基づき、家庭裁判所が6か月以上の期間を定めて相続人搜索の公告を行い、その期間満了までに相続人が現れなければ、仮に相続人が存在するとしても、当該相続人は権利行使をすることができないこととなります。

相続財産管理人は、相続財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し、その後は相続財産の管理を行い家庭裁判所に対し定期的に財産状況を報告します。また、相続財産管理人は、前記請求申出の公告期間満了後、相続債権者等への弁済などの清算をした後に、なお残余財産がある場合には最終的には相続財産を国庫へ帰属させることになります。また、相続財産管理人は必要に応じて家庭裁判所から権限外行為許可を得るなどして、不動産の売却処分等を行うことができます。

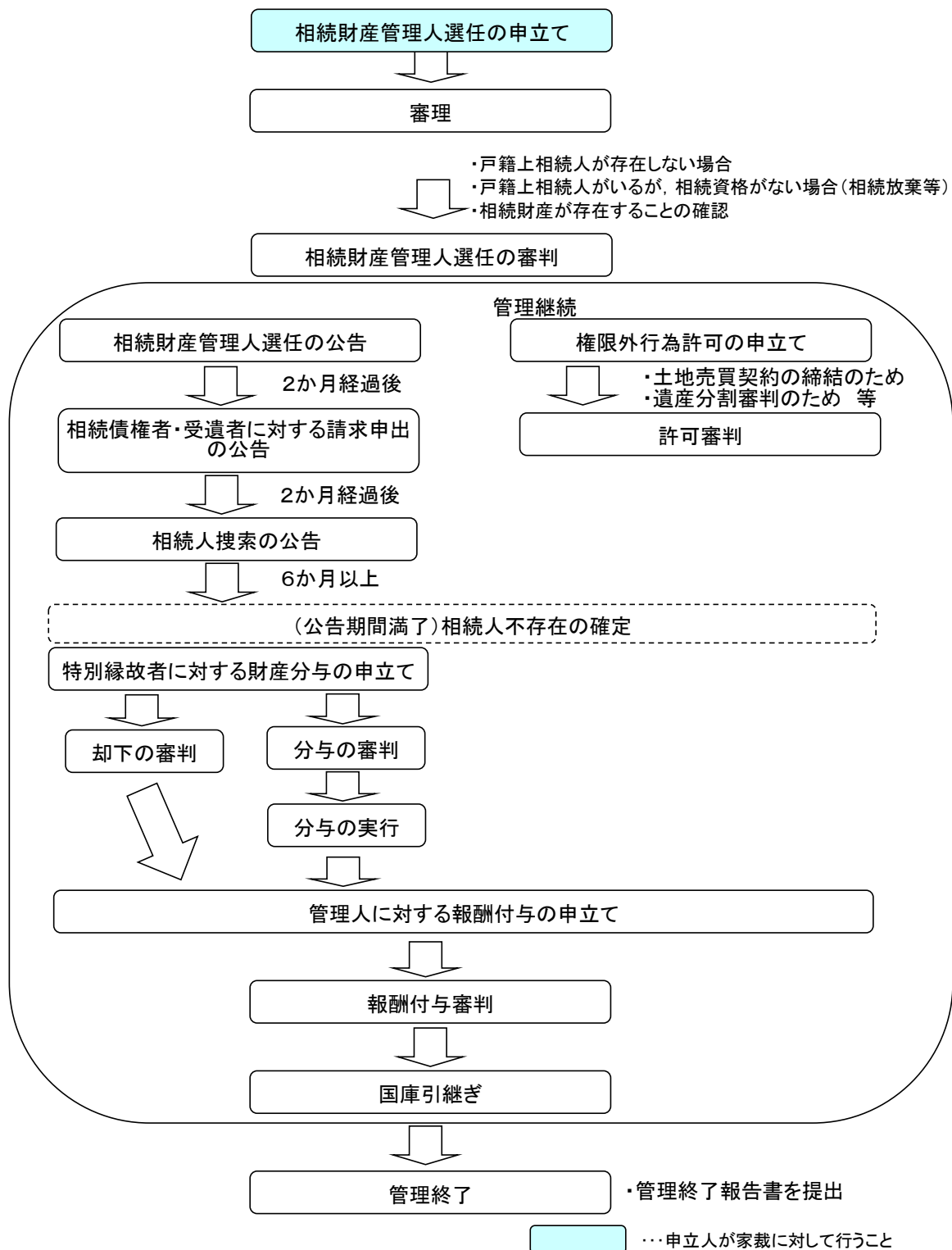


図 2-5 : 相続人不存在の場合の手続のフロー図

受付印		家事審判申立書 事件名(相続財産管理人選任)							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">収入印紙</td> <td style="width: 50%;">円</td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>予納収入印紙</td> <td>円</td> </tr> </table>		収入印紙	円	予納郵便切手	円	予納収入印紙	円	印 紙 (この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。) (貼った印紙に押印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。	
収入印紙	円								
予納郵便切手	円								
予納収入印紙	円								

準口頭		関連事件番号	平成・令和	年(家)	第	号
-----	--	--------	-------	------	---	---

○ ○ 家庭裁判所 御 中 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日	申 立 人 (又は法定代理人など) の 記 名 押 印	丙 田 杉 男 印
------------------------------------	-----------------------------------	---

添付書類	
------	--

申 立 人	本 籍 (国 籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。)	
	住 所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○番○号	
	連 絡 先	〒 — 電話 () () 方	
	フリガナ 氏 名	ヘ イ タ ス ギ オ 丙 田 杉 男 昭和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 令和 (○○ 歳)	
	職 業	会 社 員	
※ 被 相 続 人	本 籍 (国 籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。)	
	最 後 の 住 所	○○ 都 道 ○○市○○町○丁目○番地 府 県 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 () ○○県○○市○○町○丁目○番○号	
	連 絡 先	〒 — 電話 () () 方	
	フリガナ 氏 名	コ ウ ノ タ ロ ウ 甲 野 太 郎 昭和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 平成 令和 (歳)	
	職 業	無 職	

(注) 太枠の中だけ記入してください。
 ※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
 別表第一 (1/ 2)

図 2-6 : 相続財産管理人選任の申立書。第一面には申立人及び被相続人について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか、標準的な申立添付書類として、被相続人等の出生時から死亡時までの全ての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本等、被相続人の財産等を証する資料、利害関係人からの申立ての場合は利害関係を証する資料が必要となる。
 (出典 : 裁判所ウェブサイト http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazisipan/syosiki_01_15/index.html)

（３）家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

家庭裁判所により選任された相続財産管理人が、相続財産の売却などを行う必要がある場合には、相続財産管理人は、原則として家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければなりません。具体的に権限外行為許可を得なければならない処分行為等には、売却、訴訟行為などがありますが、疑義がある場合には、相続財産管理人が家庭裁判所に許可を受ける必要があるかを相談することになります（表 2-3）。

表 2-3：家庭裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
売却・無償譲渡	管理財産を処分する行為に当たるため家庭裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第 103 条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄又は認諾）には家庭裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）

権限外行為許可の申立ては、相続財産管理人が申立人として相続が開始した地（被相続人の住所地）の家庭裁判所に対して行います（図 2-5）。その際、権限外行為許可の申立書を家庭裁判所へ提出することとなります。なお、直接要する費用等は、収入印紙（800 円分）のほか、書類の郵送に要する郵便切手に係る費用となります。

売却や無償譲渡は管理財産を処分する行為に当たるため通常家庭裁判所の許可が必要です。なお、債務弁済のため相続財産を売却する場合には、競売手続により換価することが原則とされています。

（４）相続財産管理人の候補者について

相続財産管理人に誰を選任するかは、事案に応じて、家庭裁判所が判断することになりますが、相続財産管理人選任の申立てを行う際に、相続財産管理人の候補者を推薦することが実務上行われることがあります。その場合は候補者の住民票の写し等又は戸籍の附票の写しを添付します。

候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことも想定されますので、日頃より、弁護士や司法書士等の専門家との連携を深めておくことが重要です。なお、各弁護士会や各司法書士会においては、地方自治体からの相続財産管理人の候補者についての相談を受け付けており、候補者の紹介も可能となっています。

（５）相続人不存在の証明について

基本的には、被相続人の出生時から死亡までの継続した戸籍謄本や、その法定相

続人の戸籍謄本等により証明しますが、相続放棄されている場合には、相続開始地の家庭裁判所に相続放棄の有無を照会することにより確認し、相続放棄がされていれば、相続放棄申述受理証明書の交付を受け、添付します。

(6) 被相続人の財産に関する資料の作成について

被相続人の財産に関する資料については、申立人側で把握している相続財産につき目録を作成し、不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、預貯金等の分かる書類などを添付します。

(7) 必要な費用について

申立てには、収入印紙（800 円分）と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また相続財産管理人の報酬を含む管理費用は相続財産から支払われますが、財産から支払うことを期待することができない場合には家庭裁判所の判断により予納金を求められることがあります。

予納金については、相続財産管理人候補者と事前に調整することや、用地買収の対象となる財産の価値が低くても、他の財産で調整することも考えられますので、申立先の家庭裁判所に問い合わせることを検討します。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(8) 相続財産管理人の管理終了

相続財産について、特別縁故者からの財産分与の申立てがあった場合には、家庭裁判所が財産を分与するか否か及び相続財産から分与される財産の額を決定します。

また、相続財産管理人への報酬付与も家庭裁判所が決定します。

相続債権者・受遺者に対する弁済、特別縁故者に対する財産分与の実行、相続財産管理人への報酬付与及び管理費用の清算をしても、なお、相続財産が残存する場合には、相続財産管理人は残る相続財産について、その性質にあわせて国庫引継事務を行います。たとえば、不動産であれば、相続財産管理人が国庫帰属不動産引継書を、所轄財務局長に引き渡します。これを受けて、国が移転登記申請を行うので、相続財産管理人は所有権移転登記承諾書を提出します。

(9) その他

制度活用にあたって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例13 (p. 20)

●事例14 (p. 21)

●事例15 (p. 22)

●事例16 (p. 23)

●事例17 (p. 25)

●事例18 (p. 27)

●事例19 (p. 29)

●事例20 (p. 30)

●事例21 (p. 31)

2-3 失踪宣告制度

ポイント

- 失踪宣告制度は、不在者で生死不明の者（遺体を確認できていない等）を死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させるための制度。
- 失踪宣告により、不在者は法律上死亡したものとみなされ、不在者について相続が開始される。

（１）制度概要

失踪宣告制度は、遺体が発見されないなどの事情から生死が不明である不在者を死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させるための制度です。この失踪宣告により、不在者は法律上死亡したものとみなされ、不在者についての相続が開始されることとなります。この制度は普通失踪（不在者の生存が証明された最後の時から7年間その生死が明らかでない場合）又は危難失踪（戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者で、それらの危難が去った後1年間生死が明らかでない場合）が対象となります。

失踪宣告の手続は、利害関係人が家庭裁判所へ申立てを行うことにより開始されます。家庭裁判所では民法第30条により失踪宣告の審判をします。これが確定すると、その者は法律上死亡したものとみなされ（民法第31条）、その者についての相続が開始されることとなります。なお、効力の発生時期は宣告時ではなく、普通失踪にあつては不在者の生存が証明された最後の時から7年が経過した時にまた危難失踪にあつては危難が去った時に、死亡したものとみなされます。

また、失踪者が生存することや失踪宣告の効力発生時と異なる時に死亡したことの証明があつた場合には、本人や利害関係人からの請求により、家庭裁判所が失踪宣告を取り消します。ただし、当該取消しの前に本人が生存していることを知らないで関係者がした売却処分などの効力が覆されることはありません（民法第32条第1項）。

所有者ないし共有者（遺産分割未了の場合を含む。）の中に失踪宣告の要件を満たす者がいる場合もありますが、失踪宣告ではなく、不在者財産管理人の選任で対応することが相当な事例があります。

失踪宣告は、失踪者を「死亡」したものとみなす効力があることから、近親者の意向を無視することが適切でない事例もありますし、失踪宣告がなされると、再転相続や代襲相続が発生して権利関係がさらに複雑になる可能性もあります。

法的な波及効果が大きいため、失踪宣告では、法律上の利害関係人の範囲は、限定的に解釈されています。例えば、失踪者の財産の買収を求める国等については、通常、失踪宣告を申し立てる法律上の利害関係人としては認められていません。

＜参照条文＞

民法

(失踪の宣告)

第 30 条 不在者の生死が七年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。

2 戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者の生死が、それぞれ、戦争が止んだ後、船舶が沈没した後又はその他の危難が去った後一年間明らかでないときも、前項と同様とする。

(失踪の宣告の効力)

第 31 条 前条第一項の規定により失踪の宣告を受けた者は同項の期間が満了した時に、同条第 2 項の規定により失踪の宣告を受けた者はその危難が去った時に、死亡したものとみなす。

(失踪の宣告の取消し)

第 32 条 失踪者が生存すること又は前条に規定する時と異なる時に死亡したことの証明があったときは、家庭裁判所は、本人又は利害関係人の請求により、失踪の宣告を取り消さなければならない。この場合において、その取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない。

2 失踪の宣告によって財産を得た者は、その取消しによって権利を失う。ただし、現に利益を受けている限度においてのみ、その財産を返還する義務を負う。

受付印		家事審判申立書 事件名(失踪宣告)							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">収入印紙</td> <td style="width: 50%;">円</td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>予納収入印紙</td> <td>円</td> </tr> </table>		収入印紙	円	予納郵便切手	円	予納収入印紙	円	印 紙 (この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。) (貼った印紙に押印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。	
収入印紙	円								
予納郵便切手	円								
予納収入印紙	円								
準口頭		関連事件番号 平成・令和 年(家)第 号							
○ ○ 家庭裁判所 御 中 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日 申 立 人 (又は法定代理人など) の 記 名 押 印		甲 野 春 子 印							
添付書類									
申 立 人	本 籍 (国 籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立での場合は、記入する必要はありません。) 都 道 府 県							
	住 所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○○番○○号 (方)							
	連 絡 先	〒 - 電話 () (注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。) (方)							
	フリガナ 氏 名	コ ウ ノ ハ ル コ 甲 野 春 子 昭和 平成 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 (○○ 歳)							
	職 業	会 社 員							
※ 不 在 者	本 籍 (国 籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立での場合は、記入する必要はありません。) ○○ 都 道 府 県 ○○市○○町○丁目○番地							
	最 後 の 住 所	〒 - 電話 () 申立人の住所と同じ (方)							
	連 絡 先	〒 - 電話 () (方)							
	フリガナ 氏 名	コ ウ ノ イ チ ロ ウ 甲 野 一 郎 昭和 平成 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 (○○ 歳)							
	職 業	会 社 員							

(注) 太枠の中だけ記入してください。

※の部分は、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。

別表第一 (1 / 2)

図 2-7：失踪宣告の申立書。第一面には申立人及び不在者について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。

(出典：裁判所ウェブサイト http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazisipan/syosiki_01_06/index.html)

2-4 訴訟等

ポイント

- 相続人が多数存在する土地や、登記の表題部所有者に氏名のみが記載されている場合について、訴訟等を提起等することで用地取得が可能となることがある。

第3章で詳述しますが、例えば、所有権登記名義人等の相続人が多数存在する土地について、占有者による取得時効¹⁴が完成している場合には、当該占有者が取得時効を援用した上で、訴訟を提起し、所有権移転登記手続等を求め、その上で事業者が当該占有者から用地を取得することが考えられます。また、所有権登記名義人等が死亡しており、相続人が複数存在したり、その相続人も死亡して数次相続となっているような土地について、遺産分割協議や遺産分割の調停や審判を行うことにより、土地の権利者を単独又は数人に確定させ、土地の所有権者の人数を減らすことができれば、より円滑な用地交渉が可能となる場合があります。さらに共有登記がなされている土地であっても、共有者のうちの一部との間で、土地取得に関して合意が得られ、その余の共有者との間では協議が調わないような場合や共有者の一部が死亡して相続が発生している場合には、事業者が、合意が得られた共有者からその共有持分を買い取った上で、共有物分割請求訴訟を行うことで事業に要する土地を取得することや、訴訟によらず簡易裁判所の手続（訴え提起前の和解又は民事調停）を利用することにより、用地交渉に係る負担を軽減することができる場合があります。本節については、これらの制度について紹介します。ただし、個別ケースにより判断が異なることに注意が必要です。

なお、地方自治体が訴えの提起や即決和解の申立てを行う場合には、議会の議決が必要とされています（地方自治法第96条）。

（1）取得時効が完成している場合（訴訟（取得時効））

第1章の各種調査により、取得等しようとしている土地が、記名共有地¹⁵である場合や、所有権登記名義人等の相続人が多数である場合であって、その土地の占有者について取得時効が完成していることが判明することがあります。

その場合、以下のとおり当該占有者が時効取得を原因とする所有権確認訴訟又は所有権移転登記手続請求訴訟を提起して、その確定判決による占有者名義の所有権の保存の登記又は所有権移転登記を行った上で、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結することを検討します。

¹⁴ 取得時効については、第3章3-1参照。

¹⁵ 記名共有地については、第3章3-6参照。

¹⁶ 確認判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利や法律関係の存在・不存在を確認する判決をいう。

(a) 表題部登記のみで所有権の保存の登記がされていない土地の場合

例えば、表題部所有者が現在もその土地を所有している場合には、占有者が原告となり、表題部所有者（相続が発生している場合はその相続人）を被告として、時効取得を原因とする所有権確認訴訟を提起します。当該訴訟において、請求を認容する確認判決¹⁶を得て、当該判決が確定した場合は、当該占有者が所有権保存の登記の申請を行います。その後、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結し、事業者名義へ所有権移転登記を行います。

上記の場合、当該表題部所有者が不在であるときには同人を不在者とする不在者財産管理人の選任の申立てを行い、不在者財産管理人が選任された後に、不在者である表題部所有者を被告として所有権確認訴訟等を提起します。このとき、不在者財産管理人の選任の申立てをせず、不在の表題部所有者を被告として所有権確認訴訟等を提起し、訴状等の送達については公示送達を申し立てるといった方法も考えられます。

また、当該表題部所有者が既に死亡しているが、その相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理人の選任の申立てを行い、相続財産管理人が選任された後に、表題部所有者の相続財産法人を被告として所有権確認訴訟等を提起します。

＜参照条文＞

不動産登記法

（所有権の保存の登記）

第 74 条 所有権の保存の登記は、次に掲げる者以外の者は、申請することができない。

一 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人

二 所有権を有することが確定判決によって確認された者

三 収用（土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）その他の法律の規定による収用をいう。第 108 条第 1 項及び第 3 項から第 5 項までにおいて同じ。）によって所有権を取得した者

2 （略）

(b) 所有権の保存の登記がされている土地の場合

占有者が原告となり、所有権の登記名義人（相続が発生している場合はその相続人¹⁷）を被告として時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起

¹⁶ 確認判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利や法律関係の存在・不存在を確認する判決をいう。

¹⁷ 占有開始前に所有権登記名義人等が既に死亡し、相続が生じていた場合には、更に前提としての相続登記が必要となる。

します。当該訴訟において給付判決¹⁸を得て、当該判決の確定後、占有者は単独で所有権移転登記の申請を行います。その後、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結し、事業者名義へ所有権移転登記の申請を行います。

なお、所有権移転登記を単独で申請する場合の判決は、被告に登記手続を命ずる給付判決であることが求められることに注意が必要です。

上記の場合、所有権の登記名義人が不在であるとき（一部の共有名義人が不在であるときも含む。）には同人を不在者とする不在者財産管理人の選任の申立てを行い、不在者財産管理人が選任された後に、不在者である登記名義人を被告として（又は不在者である共有名義人も被告に含めて）所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。このとき、不在者財産管理人の選任の申立てをせず、所有権の登記名義人を被告として（又は共有名義人全員を被告として）所有者移転登記手続請求訴訟を提起し、不在者に対する訴状等の送達については公示送達を申し立てるといった方法も考えられます。

また、所有権の登記名義人（一部の共有名義人も含む。）が既に死亡し、その相続人があることが明らかでない場合には相続財産管理人の選任の申立てを行い、相続財産管理人が選任された後に、登記名義人の相続財産法人を被告として（又は一部の共有名義人の相続財産法人も被告に含めて）所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。

(c) 簡易裁判所の手続の活用

民事上の争いについて、訴訟を提起せず、簡易裁判所に対して申立てを行い、合意の結果を裁判所が作成する調書に記載することによって訴訟上の和解と同一の効果を得る手続として、訴え提起前の和解（いわゆる即決和解）又は民事調停の手続があります。

(b) のケースにおいて、占有者の時効取得について所有権の登記名義人やその相続人のうち一定数の合意が得られている場合や合意を得る可能性がある場合、それらの者との間で、時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求に関して、訴え提起前の和解又は民事調停の申立てを行い、合意が成立して裁判所において調書が作成されれば、これらの共有者の持分に関し、占有者名義の所有権移転の登記が可能となります。さらに、このような手続を経ることができれば、その後、その余の共有者を被告として、時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起する際に、訴訟の相手方（被告）を絞り込むことができます。

¹⁸ 給付判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利に基づき被告に対して一定の作為（行為を行うこと）又は不作為（行為を行わないこと）を命ずる判決をいう。

<参照条文>

不動産登記法

(判決による登記等)

第 63 条 第 60 条、第 65 条又は第 89 条第 1 項（同条第 2 項（第 95 条第 2 項において準用する場合を含む。）及び第 95 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、これらの規定により申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

2 (略)

【関連事例】※ () 内ページは事例集のページです。

●事例 1 (p. 1)

●事例13 (p. 20)

●事例22 (p. 33)

●事例23 (p. 35)

●事例24 (p. 37)

●事例25 (p. 38)

(2) 遺産分割未了の場合

(a) 相続人間の協議が可能な場合（遺産分割協議）

取得等しようとする土地の所有者（通常は登記名義人）がすでに死亡しているにもかかわらず、相続登記がなされておらず、遺言もない場合には、相続人全員で遺産分割協議を行い、当該土地の共有者（最終的に当該土地の持分を取得する相続人）の数を絞り込んだ上で用地交渉を行うことや、取得等しようとする土地についてのみ、一部先行した遺産分割を行うことにより、交渉を円滑に進めることが可能となる場合があります。

取得等しようとする土地を含めた相続財産の数が比較的少ない場合など、相続財産全体について相続人全員での遺産分割協議が容易にまとまる場合には、相続財産にかかる共有者（最終的に当該土地の持分を取得する相続人）の数を絞り込んだ上で、用地交渉を行うことを検討します。具体的には、まず、事業者が土地所有者とされている被相続人の相続人に用地交渉説明を行う際、相続方法（法定相続分の割合で当該土地を取得する方法、法定相続分の割合とは異なる割合で当該土地を取得する方法）について同時に説明し、相続方法について法定相続人の意向の確認をします。また、事業者等が取得等しようとしている土地についてのみ先行した遺産分割協議を行うか、被相続人の全財産について遺産分割協議を行うかなど、相続人の意向を確認します。その上で、遺産分割協議により、特定の相続人が当該土地の所有権を取得することになれば、当該所有者への所有権移転登記を行った上で、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

当該土地以外にも相続財産が存在し、相続財産が多数に及ぶ場合など、相続財産全体についての遺産分割協議が容易に相続人の間でまとまらない場合には、取得等しようとする土地についてのみ、遺産の一部について先行した遺産分割が可能か、相続人の意向の確認をします。相続人全員が合意すれば、当該土地につい

てのみ、遺産の一部についての遺産分割協議を成立させ、当該土地の所有者となった者に所有権移転登記を行ったうえで、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

(b) 相続人間の協議が成立しない場合（遺産分割審判）

相続人間の遺産分割協議によっても話し合いが容易につかない場合には、家庭裁判所の遺産分割の調停又は審判の手続を利用することができます。

調停手続を利用する場合は、取得等しようとする土地の売却に関して合意が得られる相続人が他の共同相続人全員を相手方として遺産分割調停事件の申立てを行います。調停手続では、調停委員会が当事者双方から話を聴いたり、必要に応じて資料等を提出してもらったり、遺産について鑑定を行うなどして事情をよく把握したうえで、各当事者がそれぞれどのような分割方法を希望しているか意向を聴取し、調停委員会が解決案を提示したり、解決のために必要な助言をし、合意を目指し話し合いが進められます。

話し合いがまとまらず調停が不成立になった場合には、家庭裁判所が、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮して、審判をします。

ただし、家事審判では、現物分割になるか、代償分割になるか、換価分割になるか、申立人の希望するものとは異なる結果となる可能性があることや、現物分割であっても申立人側（事業者側）の都合のよい境界で分割されとは限らないこと、審判に対し、即時抗告がなされた場合は解決まで期間がかかることもあるため、次に紹介する共有物分割請求訴訟と同様の注意が必要です。

また、相続人の一部が不在者である場合には不在者財産管理人、相続人であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかではない場合には、相続財産管理人の選任の申立てを行い、その申立てが認められた場合には、不在者又は相続財産法人を相手方として申立てを行います。

遺産分割の調停又は審判により、取得等しようとする土地の売却に関して合意が得られる土地の所有者が定まった場合には、調停が成立した場合は「調停調書」、審判が確定した場合は「審判書」等を登記原因証明情報として添付することにより相続人へと所有権移転登記を行った上で、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例26（p. 40）

(3) 一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟）

共有地の一部を取得等する場合であり、その共有者が多数存在することが判明し

た場合、当該土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者から当該土地に係る共有持分を取得した上で、その余の共有者との間で共有物の分割について協議し、協議が調わない場合には、事業者は当該土地の共有者として共有物分割請求訴訟を提起し、事業に要する用地を取得する方法を検討します。

具体的には、事業者が、合意を得られている共有者から、その共有持分について売買契約を締結し、その移転登記を行った上で、残る共有者に対して、当該土地を取得等しようとする部分とそれ以外の部分とに分割し、前者を事業者が取得することを求めて共有物分割請求訴訟を提起することが考えられます（現物分割）。当該請求のとおり共有物分割を認め、移転登記手続を命ずる旨の判決が得られ、当該判決が確定した場合は、土地の分筆を行い、新しく登記記録を開設した上で、共有持分移転登記を行うことが可能となりますが、実際には、原告側（事業者側）の都合のよい境界で現物分割されとは限らないことに注意が必要です。

このため、分割の対象となった土地を原告の単独所有とする一方で、原告が被告に価格賠償を行い、被告に共有物分割を原因とする持分の移転登記手続を行うことを命じる判決を得ることが考えられます（全面的価格賠償）。なお、所有権移転登記を単独で申請するためには、登記手続自体を命ずる給付判決でなければならないことに注意が必要です。賠償金と引換えに登記手続を命ずる給付判決であれば、相手方が賠償金の受け取りを拒否した場合などであっても、賠償金を供託することにより単独申請が可能となります。

なお、共有物分割請求訴訟では、現物分割となるか、全面的価格賠償となるか、現物分割に加えて一部価格賠償となるか、原告側（事業者側）の請求とおりの判決になるとは限らないことや、判決に不服がある場合には控訴されて解決に時間がかかることもあるため、前述した遺産分割審判同様の注意が必要です。

また、共有者の一部が不在である場合には不在者財産管理人、共有者であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかではない場合には、相続財産管理人の選任の申立てを行い、その申立てが認められた場合には、不在者又は相続財産法人を被告として共有物分割請求訴訟を提起します。

このほか、土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者が事業に要する土地について共有物分割請求訴訟を提起し、全面的価格賠償により当該土地を原告の単独所有とした上で、事業者との間で当該土地についての売買契約を締結して、用地取得を行う事例も見られます。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例27（p. 41）

●事例28（p. 43）

（４）表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（訴え提起前の和解等）

取得等しようとする土地について、表題部所有者の氏名のみが記録され、住所の記載がない場合は、戸籍等の調査を行い、所有者の戸籍を特定します。これにより生死を特定できない場合や戸籍上生存しているが所在が判明しない場合には、不在者財産管理制度を活用することが考えられます。簡易裁判所に対して訴え提起前の和解又は民事調停の申立てを行い、当事者双方が裁判所で行われる期日に出頭して合意が成立し、裁判所において調書が作成されれば、確定判決と同一の効力を有するので（民事訴訟法第 267 条、民事調停法第 16 条）、当該調書をもって所有権保存登記を行うことが可能となります¹⁹。

訴訟とは異なる裁判所の手続による問題解決を図ることによって、関係書類の作成が比較的簡易となるなど、よりスムーズに用地の取得等を行うことが可能となることが考えられます²⁰。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例 9（p. 12）

●事例10（p. 14）

●事例11（p. 16）

●事例12（p. 18）

¹⁹ 表題部所有者に不在者財産管理人が選任され、当該不在者財産管理人と河川工事の起業者（国）との間で売買契約が成立した場合において、その起業者から当該表題部所有者を登記名義人とする所有権の保存の登記の嘱託情報（所有権の登記名義人となる者の住所の記載はない。）と所有権の移転の登記の嘱託情報とを、その登記の前後を明らかにして同時に提供するとともに、その代位原因を証する情報の一部として、不在者財産管理人の選任の審判書（本件土地の表題部所有者の氏名と不在者の氏名とが同一であるものに限る。）及び当該不在者財産管理人の権限外行為許可の審判書（物件目録に本件土地が記載されているものに限る。）が提供されたときは、所有権の保存の登記の嘱託情報に所有権の登記名義人の住所を証する情報の提供がなくとも、便宜、当該嘱託に基づく登記をすることができるとされている（平成 30 年 7 月 24 日付け法務省民二第 279 号法務省民事局民事第二課長通知）。

²⁰ なお、表題部所有者法に基づく登記官による探索を行った結果、所有者を特定することができなかった土地等については、利害関係人が裁判所に対し、管理者による管理を命ずる処分を申し立てることができることとなる。表題部所有者法の概要については、7-4（6）参照。

【相続人に制限行為能力者が含まれる場合の事例】

認知症や知的障害等により、土地売買契約等の法律行為を自ら行うことが困難な場合があります。成年後見制度は家庭裁判所が本人に対する援助者を選び、本人が財産面等で不利益を被らないように保護・支援する制度です。成年後見制度を利用する場合、後見開始の審判の申立てを行うまでの準備に期間を要する場合があるため、事業進捗への影響が懸念されます。

成年後見人選任により用地取得した事例の手順：

①用地取得事業の説明を行うと同時に、成年後見人を立てる必要がある旨と候補者として申し立てていただけないかを親族に対し説明。

後見人選任については下記事項を十分に理解していただく必要がある。

- ・後見開始の審判がなされると、審判申立てのきっかけとなった業務が完了した後も、本人の判断能力が回復したと認められる場合等でない限り、後見は継続すること。

- ・後見人として専門職が選任されると報酬を支払う必要が生じ、反面親族自身が選任されると事務的、心理的負担が生じることになること。

- ・申立てに係る費用や医師の診断書の費用について負担があること。

本事例では、相続放棄をして利益相反の関係となることなく、実際に普段から身の回りのお世話をしている四親等内の親族に後見人候補者となることをお願いした。

②申立てに当たっては、準備すべき書類について作成の補助を行うとともに、親族の了解のもと、担当医を訪問して申立てに必要な診断書の作成をお願いした。また、家庭裁判所に申立ての際に同行し、事業の説明をしたところ、短期間で後見開始の審判をしていただいた。

③成年後見人となった親族との間で土地売買契約を締結し、所有権移転登記が完了した。

法定後見制度の概要

	後見	保佐	補助
対象となる方 (本人)	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てができる人 (申立人)	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長など		
申立てについての 本人の同意	不要	不要	必要
医師による診断	必要	必要	必要
成年後見人等が同意又は取り消すことができる行為	日常の買い物などの日常生活に関する行為以外の行為	重要な財産関係の権利の得喪を目的とする行為等（民法第13条第1項記載の行為）	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（民法第13条第1項記載の行為の一部に限る）（本人の同意が必要）
成年後見人等に与えられる代理権	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（本人の同意が必要）	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（本人の同意が必要）

（参考文献）岩手県東南広域振興局土木部遠野土木センター（2013）成年後見人選任による用地取得事例，pp. 6-11，用地ジャーナル 2013 年（平成 25 年）1 月号，大成出版社，東京，法務省民事局「成年後見制度 成年後見登記」

(<http://www.moj.go.jp/content/001287467.pdf>)

2-5 土地収用法に基づく不明裁決制度

ポイント

- 土地収用制度は、公共の利益となる事業について、国、地方公共団体等の起業者が、必要な土地等の権利を、その権利者の意思にかかわらず取得等する手続。
- 原則として、起業者は、事業認定を得た後、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして、各都道府県の収用委員会に収用裁決を申請。
- 起業者が真摯な努力をしても、調査により土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合、収用裁決申請に当たって、それらを記載せずに申請（いわゆる不明裁決の申請）を行うことが可能。
- 事業の内容や、地元の状況、手続に要する時間等、様々な状況を勘案して財産管理制度等の活用による任意取得ではなく、土地収用制度を利用することが、効率的で望ましいと判断される場合に活用を検討。

（１）制度概要

土地収用法に基づく土地収用制度は、国、地方公共団体等の起業者が行おうとしている事業について、当該事業が土地等を収用又は使用するに値する公益性を有することを事業認定手続により認定した後、補償金の額等を決定するため、各都道府県の収用委員会における審理や裁決などの収用裁決手続を経て、当該事業の用に供する土地等の権利を起業者が取得する手続です。この土地収用制度では、土地等の権利者の意思にかかわらず権利の移転等が行われることが特徴です。

収用裁決手続において、起業者は、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして、収用委員会に収用裁決の申請をすることになります。収用委員会は、申請内容を踏まえ、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして一連の手続を行うこととなります。

しかし、登記記録の調査、登記名義人への照会、戸籍・住民票等の調査等により、起業者が真摯な努力をしても土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合には、裁決申請書の添付書類に土地所有者等の氏名又は住所を記載せずに収用裁決の申請をすることが可能です。これを不明裁決制度と言い、土地所有者等の氏名又は住所を知ることができないに至った起業者の調査内容について簡潔に記載した書類を裁決申請書に添付して提出することになります。

申請を受けた収用委員会は、起業者による調査を踏まえて、自己の責任においても審理における意見書等により事実関係を把握し、それでもなお土地所有者等の氏名又は住所を確認することができない場合には、当該事項を不明としたまま裁決（不明裁決）をすることとなります（図 2-9）。

なお、所有者不明土地法では、土地収用法の事業の認定を受けた事業であれば、その起業地内に存する、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地については、都道府県知事に対し、収用等の裁定を申請することを可能としております。これにより、審理手続の省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化するなど、収用手続の合理化・円滑化が図られました。

土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定による証明書	
I. 裁決申請する土地及び所有者について	
①土地の表示：	〇〇県〇〇市字〇〇9999 番
②土地所有者：	不明
	ただし、登記記録の表題部所有者 甲野一郎外 45 名 又はその相続人
II. 土地所有者を不明とした理由について	
①土地登記記録等について	
〇〇地方法務局〇〇支局で全部事項証明書を取り寄せたところ、表示登記のみがなされており、表題部所有者欄に甲野一郎外 45 名の氏名と持分（46 分の 1 ずつ）が記載されている。なお、住所は記載されていない。	
また、同所備え付けの閉鎖登記簿及び旧土地台帳についても、住所は記載されていない。	
②戸籍等について	
〇〇市市民課に対して調査を依頼したが、「住所が不明である場合、氏名だけの調査は不可能であり、〇〇市としては戸籍等を発行することはできない。」との回答を得ている。	
③固定資産税の納税について	
〇〇市税務課からの固定資産課税台帳記載証明書によると、氏名又は名称欄に甲野一郎外 45 名と記載されており、課税対象額に達していないとして課税が免ぜられていることを確認した。	
④国土調査における土地の管理者について	
収用しようとする土地は国土調査済みであったため、国土調査資料について調査したところ、本件土地については、土地の所有者及び管理者不存在として処理していることが明らかになった。	
なお、本件土地を現に占有する者は存在しない。	
以上のとおり、起業者は真摯な努力を傾け調査を行ったが、土地所有者を確知することは困難であり、土地所有者 不明 ただし 登記記録の表題部所有者名義人 甲野一郎外 45 名 又は その相続人 としたものである。	

図 2-8：土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定に基づき、土地所有者等を知ることができないことについて起業者に過失がないことを証明する書類の見本
（出典：国土交通省総合政策局総務課『不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン（第 2 版）』 平成 30 年 11 月）

通常の収用手続においては、起業者は裁決において定められた権利取得の時期までに補償金等の払渡し等を行うことにより、土地等の権利を取得します。不明裁決の場合には、裁決において定められた補償金等を供託することにより、土地等の権利を取得します。供託先は「収用し、又は使用しようとする土地の所在地の供託所（土地収用法第 99 条第 1 項）」とされ、国の機関である法務局・地方法務局又はそれらの支局となります。

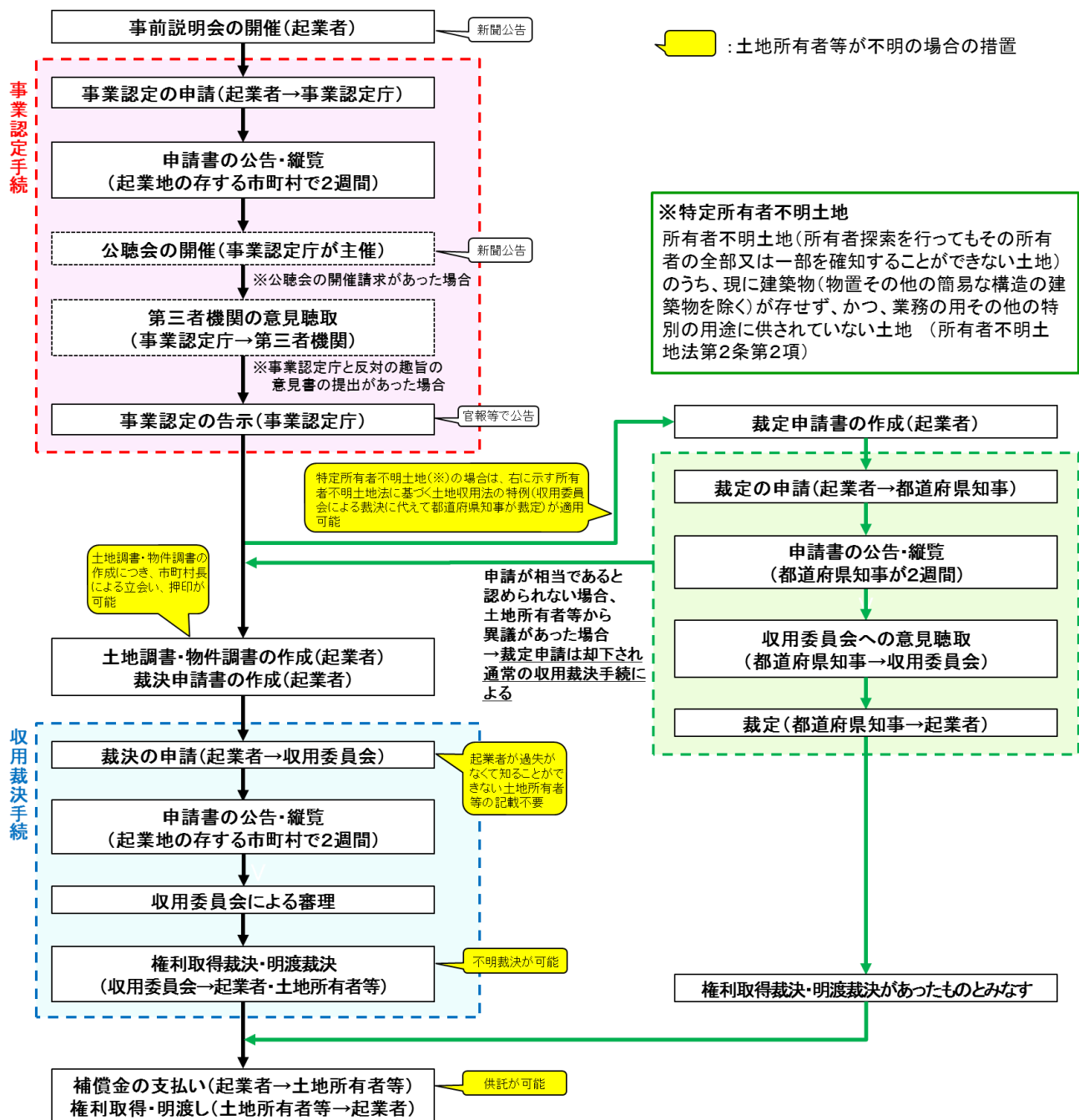


図 2-9 : 土地収用の手続

(2) 不明裁決申請に当たっての権利者調査について

不明裁決申請に当たっての権利者調査については、以下のガイドラインでまとめられています。

「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン（第2版）」（平成26年5月制定、平成30年11月改訂）国土交通省総合政策局総務課

(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_tk_000006.html)

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例29（p. 45）

●事例30（p. 47）

●事例31（p. 49）

●事例32（p. 51）

●事例33（p. 53）

●事例34（p. 54）

2-6 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

ポイント

- 認可地縁団体が所有する不動産についての登記の円滑化を図るため、市区町村が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請し、又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転登記を申請することができるという平成26年度地方自治法改正により創設された特例制度。

(1) 制度が創られた経緯と制度概要

平成3年の地方自治法の改正前は、法人格を持たない町内会や自治会等の地縁団体は、権利能力を有していないために当該団体の名義で登記することができませんでした。このため、地縁団体²¹の代表者の個人名義や、地縁団体の全構成員の共有名義で登記が行われてきました。その結果、相続発生時などに、「登記記録に記録された所有権が個人のものなのか地縁団体のものなのかを判別することができず、相続人が個人に帰属する土地と判断して処分するケース」や、「死亡や行方不明等により相続人が膨大に増える、又は特定ができない相続人が含まれる等のケース」が発生するなど土地の権利関係が複雑になる事案が発生していました。

このため、平成3年の地方自治法の改正では、市区町村長の認可を受けた地縁団体が法人格を取得し、不動産の所有権登記名義人等になることができる認可地縁団体制度が新たに導入されました。一方で認可地縁団体への所有権移転登記は、所有権の登記名義人と共同で申請しなければならないため、平成3年の地方自治法改正前に代表者の個人名義や構成員の共有名義により登記がされている場合には、所有権の登記義務人の全部又は一部が判明せず、認可地縁団体への所有権移転登記が困難となっているケースがあることも明らかとなりました。

こうした状況において、平成26年の地方自治法の改正では「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」が創設されました。これにより、認可地縁団体が所有しているにもかかわらずその構成員又はかつて構成員であった自然人を所有権登記名義人等とする登記がされている場合には、認可地縁団体が所在する市区町村長に対して、疎明資料を添付して認可地縁団体の所有する不動産である旨の申請を行い、市区町村長が申請を相当と認めた場合、一定の手続（3ヶ月以上の公告手続等）を経て証明書が交付されることになりました。このため、こうしたケースでは、市区町村長が発行した証明書を添付して、認可地縁団体を所有権の登記名義人とす

²¹ 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体。その区域に住んでいる人が年齢・性別問わずに構成員になることができる。

る所有権保存の登記を申請し、又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転の登記を申請することが可能となりました（地方自治法第 260 条の 2、同法第 260 条の 38、同法第 260 条の 39）。

当該制度は平成 27 年 4 月 1 日より運用され、既に複数の市区町村で公告手続等が行われています。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例35（p. 56）

●事例36（p. 58）

●事例37（p. 61）

●事例38（p. 63）

●事例39（p. 65）

●事例40（p. 67）

●事例41（p. 69）

＜参照条文＞

地方自治法

第 260 条の 2 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

2 ～ 17 （略）

第 260 条の 38 認可地縁団体が所有する不動産であつて表題部所有者（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 2 条第 10 号 に規定する表題部所有者をいう。以下この項において同じ。）又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であるもの（当該認可地縁団体によつて、十年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有されているものに限る。）について、当該不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人（以下この条において「登記関係者」という。）の全部又は一部の所在が知れない場合において、当該認可地縁団体が当該認可地縁団体を登記名義人とする当該不動産の所有権の保存又は移転の登記をしようとするときは、当該認可地縁団体は、総務省令で定めるところにより、当該不動産に係る次項の公告を求める旨を市町村長に申請することができる。この場合において、当該申請を行う認可地縁団体は、次の各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料を添付しなければならない。

- 一 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること。
 - 二 当該認可地縁団体が当該不動産を十年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有していること。
 - 三 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であること。
 - 四 当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと。
- 2 市町村長は、前項の申請を受けた場合において、当該申請を相当と認めるときは、総務省令で定めるところにより、当該申請を行つた認可地縁団体が同項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて異議のある当該不動産の登記関係者又は当該不動産の所有権を有することを疎明する者（次項から第五項までにおいて「登記関係者等」という。）は、当該市町村長に対し異議を述べるべき旨を公告するものとする。この場合において、公告の期間は、三月を下つてはならない。
- 3 前項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べなかつたときは、第 1 項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて当該公告に係る登記関係者の承諾があつたものとみなす。
- 4 市町村長は、前項の規定により第 1 項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて登記関係者の承諾があつたものとみなされた場合には、総務省令で定めるところにより、当該市町村長が第 2 項の規定による公告をしたこと及び登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかつたことを証する情報を第 1 項の規定により申請を行つた認可地縁団体に提供するものとする。
- 5 第 2 項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べたときは、市町村長は、総務省令で定めるところにより、その旨及びその内容を第 1 項の規定により申請を行つた認可地縁団体に通知するものとする。

第 260 条の 39 不動産登記法第 74 条第 1 項 の規定にかかわらず、前条第 4 項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報（同法第 18 条 に規定する申請情報をいう。次項において同じ。）と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体が当該証する情報に係る前条第 1 項に規定する不動産の所有権の保存の登記を申請することができる。

（２）特例の活用の流れ

所有権登記名義人等やその相続人の全部又は一部が把握できない等の理由で、所有不動産の所有権の保存の登記や移転登記ができない場合には、以下の手続により登記の特例を活用します（図 2-10）。この特例の活用により、相続人の確定作業に要する費用・期間・労力の削減だけでなく、所有者が不在者である場合に活用を検討する不在者財産管理制度・訴訟・不明裁決制度によらずに解決することが可能となります。

① 認可地縁団体の設立

地縁団体が市区町村の認可を受けていない場合は、市区町村の認可を受けて、認可地縁団体を設立します。

② 事前準備

市区町村と調整しつつ、申請書類の作成、認可地縁団体名義とする不動産の所有者の把握や、所在が判明している所有権登記名義人等からの同意の取得等を行います。

③ 総会

規約に従い、総会を開催し、申請不動産の所有に至った経緯（保有資産目録又は保有予定資産目録に申請不動産の記載がない場合に限る。）と特例適用を申請する議決を行います。

④ 申請

以下の書類により、市区町村に申請を行います。

- ・所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
- ・所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産の登記事項証明書
- ・認可申請時に提出した保有資産目録又は保有予定資産目録
（当該書類に申請不動産の記載がない時は、③の総会議事録を添付）
- ・申請者が代表者であることを証する書類
- ・地方自治法第 260 条の 38 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足る資料

⑤ 審査・公告

申請を受けた市区町村は、提出書類の内容等を確認し、要件を満たしていた場合には、「当該不動産の所有権保存又は移転登記をすること」についての公告を行います。公告期間は 3 ヶ月以上とされ（地方自治法第 260 条の 38 第 2 項）、異議のある登記関係者等は期間内に市区町村に異議を述べることができます。

⑥ 証明書の交付・登記

公告期間内に異議がなかった場合は、公告を実施し異議がなかったことを証明する書類を申請者（認可地縁団体）に交付します。認可地縁団体はその証明書をもって、単独で登記所に於いて登記所有権の保存又は移転登記の申請を行うことができます（地方自治法第 260 条の 38 第 4 項）。

なお、公告期間において異議があった場合は、市区町村が異議を述べた者に係る資格要件を確認し、資格が認められた場合には、市区町村から認可地縁団体にその旨を通知し、特例手続は中止されます（地方自治法第 260 条の 38 第 5 項）。

〔異議を述べた者に係る資格要件〕

下記のいずれかに該当すること。

- ・不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、それらの相続人）
- ・不動産の所有権を有することを疎明する者

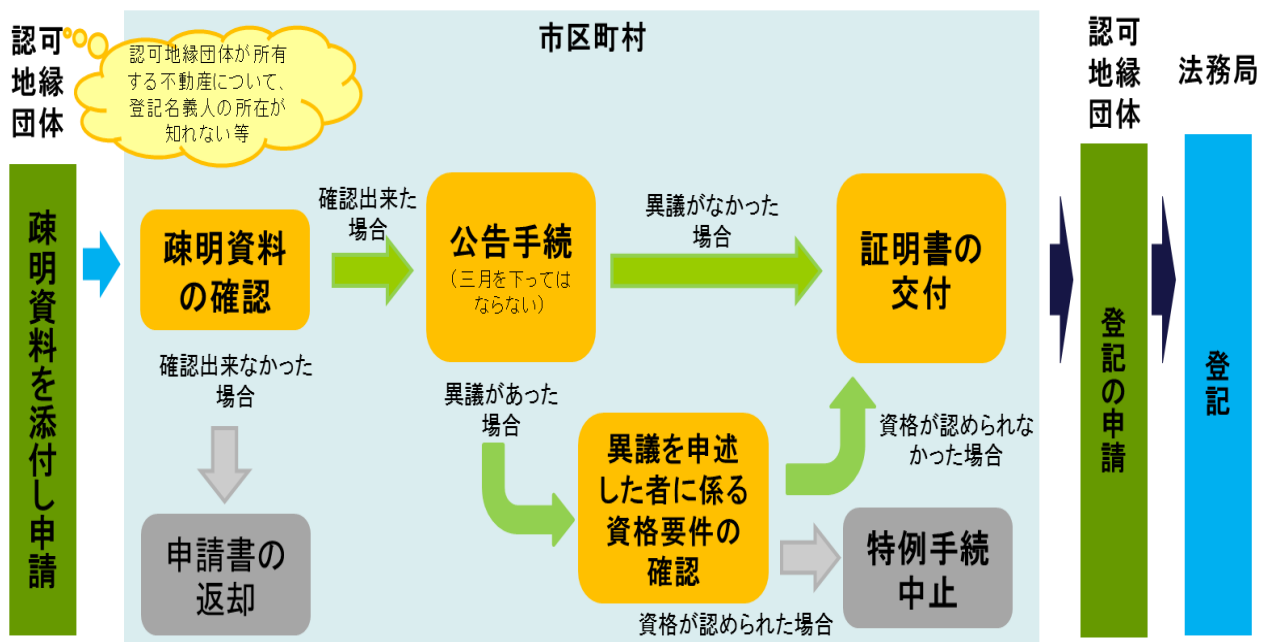


図 2-10：認可地縁団体が所有権の保存又は移転の登記手続を行う手順

[様式 6]

平成 年 月 日

何市(町)(村)長 あて

認可地縁団体の名称及び主たる事務所の
所在地

名 称

所在地

代表者の氏名及び住所

氏 名

印

住 所

所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

地方自治法第 260 条の 38 第 1 項の規定により、当該認可地縁団体が所有する下記不動産について所有権の保存又は移転の登記をするために公告をしてほしいので、別添書類を添えて申請します。

記

○申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延床面積	所 在 地

・土地

地 目	面 積	所 在 地

・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所

氏名又は名称

住 所

(別添書類)

- 1 所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産の登記事項証明書
- 2 保有資産目録又は保有予定資産目録等
- 3 申請者が代表者であることを証する書類
- 4 地方自治法第 260 条の 38 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料

図 2-11：所有不動産の登記移転等に係る公告申請書〔書式〕

(地方自治法施行規則第 22 条の 2 関係)

[様式 7]

平成 年 月 日

何市(町)(村)長 あて

異議を述べる者の氏名及び住所

氏 名 印

住 所

申請不動産の登記移転等に係る異議申出書

地方自治法第 260 条の 38 第 2 項の規定による公告に基づき、当該公告を求める申請を行った認可地縁団体が申請不動産の保存又は移転の登記をすることについて、下記のとおり異議を申し述べる旨、申し出ます。

記

1 公告に関する事項

(1) 申請を行った認可地縁団体の名称

(2) 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延床面積	所 在 地

・土地

地 目	面 積	所 在 地

・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所

氏名又は名称

住 所

(3) 公告期間

2 異議を述べる登記関係者等の別

☐ 申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人

☐ 申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人

☐ 申請不動産の所有権を有することを疎明するもの

3 異議の内容（異議を述べる理由等）

(別添書類)

☐ 申請不動産の登記事項証明書

☐ 住民票の写し

☐ その他の市町村長が必要と認める書類（ ）

(注)この意義申出書に記載された事項については、その後の当事者間での協議等を円滑にするため認可地縁団体に通知されます。

図 2-12：申請不動産の登記移転等に係る異議申立書〔書式〕

(地方自治法施行規則第 22 条の 4 関係)

(3) 地方自治法第 260 条の 38 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料について

市区町村への申請に当たって、必要となる資料のうち、地方自治法第 260 条の 38 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料については、市区町村と十分調整の上準備することが望ましいですが、以下のとおり想定される書類を参考までに紹介します。

- (a) 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること（同項 1 号）、当該認可地縁団体が当該不動産を十年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有していること（同項 2 号）の疎明資料
- ・申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された認可地縁団体の事業報告書等
 - ・上記事業報告書のほか、公共料金の支払い領収書、閉鎖登記記録の登記事項証明書又は謄本、旧土地台帳の写し、固定資産税の納税証明書、固定資産課税台帳の記載事項証明書 等
 - ・これらの資料が入手困難な場合、入手困難な理由書のほか、認可地縁団体が申請不動産を所有又は占有していることについて、申請不動産の隣地の所有権の登記名義人や申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記した書面や、認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真 等
- (b) 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であること（同項 3 号）の疎明資料
- ・認可地縁団体の構成員名簿、市区町村が保有する地縁団体名簿、墓地の使用者名簿 等
 - ・これらの資料が入手困難な場合、入手困難な理由書のほか、申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人全てが認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であることについて、申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記した書面
- (c) 当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと（同項 4 号）の疎明資料
- ・登記記録上の住所の属する市区町村長が、当該市区町村に登記関係者の「住民票」及び「住民票の除票」が存在しないことを証明した書面（不在住証明書）
 - ・登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛の配達証明付きの郵便が不到達であった旨を証明する書面
 - ・申請不動産の所在地に係る精通者等が登記関係者の現在の所在を知らない旨の証言を記載した書面

【大阪府箕面市の取組】

空家等対策の推進に関する特別措置法による略式代執行後の費用の回収策として財産管理制度を活用した事例

相続人のあることが明らかでない空き家のブロック塀が道路側に傾き、放置すれば倒壊など保安上著しく危険となる状態が認められるため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）の規定に基づき「特定空家等^{※1}」として略式代執行^{※2}を実施した。

当該物件は固定資産税の滞納があり、略式代執行後に箕面市が利害関係人として大阪家庭裁判所に相続財産管理人選任申立てを行い、相続財産管理人による管理のもと滞納された固定資産税と略式代執行費用の回収手続きを進める。

①補正予算概要 委託料 1,000千円

（特定空家等に対する外構撤去等 493,560円）

（家庭裁判所への相続財産管理人選任手続き等 506,440円）

手数料 2,000千円（家庭裁判所への予納金）

計 3,000千円

②物件概要

所有者：空家法第10条第1項に基づく調査（固定資産台帳、戸籍等）の結果、所有者は死亡しており、相続人のあることが明らかでない

用 途：住宅（木造スレート葺平屋建）

建築年：平成5年2月

③略式代執行の概要：当該空き家は通学路に面していることから、児童など市民の安全・安心の確保を優先的に考え、現在は、道路側に倒れないよう応急措置を実施しているが、危険なブロック塀の撤去、道路等にはみ出している樹木等の除去など抜本的な対策を行わなければ安全が確保されないため実施。（空家法第14条第10項）

④費用回収：固定資産税の滞納や略式代執行により利害関係人となる箕面市が、家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを行い、相続財産管理人が財産を処分した後、箕面市が家庭裁判所に所定の手続きを行うことで費用を回収する。（民法第952条第1項）

平成28年6月 空家法第14条第10項に基づく略式代執行の公告

8月 略式代執行の実施

9月 家庭裁判所への相続財産管理人の選任申立

10月 予納金の金額が決定（100万円）

11月 家庭裁判所へ予納金支払い、財産管理人の決定

12月 官報による財産管理人選任の公告（公告期間2カ月）

平成29年1月 追加予納金の支払い（100万円）（家庭裁判所が調査を実施するため）

今後の予定：相続財産の債権者、受遺者を確認するための公告（2カ月）、財産管理人に債権の請求、相続人探索のための公告（6カ月以上）、平成29年10月頃に相続人がいないことが確定する予定。



※1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等の空家等。国のガイドラインで「目視でも塀が傾斜している状態を確認出来る場合」は、特定空家等に当たると示されている。

※2 所有者等が確知できない場合であって、空家法に基づく要件を満たす場合に、行政代執行法で定められた文書催告などの手続きを省いて実施する代執行。