

所有者の所在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

事例集

本事例集では、ガイドラインに掲載した所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索や利活用の方法について、具体事例を紹介します。

所有者の所在の把握が難しい土地に関する事例は多種多様であり、個々の土地の状況や事業の性質、問題の実態等により、解決へのプロセスも異なると考えられます。この事例集は、あくまでも、実際の現場における問題解決の手順や考え方等を整理したものです。

したがって、必ずしも掲載した方法と同様の対応で解決できるものではないことを申し添えます。

実務担当者におかれましては、ガイドライン本文と併せてご活用いただき、問題解決の一助としていただければ幸いです。

<事例集の活用にあたって>

- ・ 出典が「用地ジャーナル」となっている事例の詳細については、一般財団法人公共用地補償機構への問い合わせが可能です。また、掲載年が平成 25 年度以前の事例については、以下のウェブサイトで、詳細な資料の確認が可能です。

【連絡先】 一般財団法人 公共用地補償機構 用地補償研究所

03-5940-0222 (電話)

03-5940-0223 (FAX)

【ウェブサイト】 用地ジャーナルアーカイブ

<http://www.hosyoukikou.jp/cgi-bin/journal/index.cgi>

- ・ 各事例の最上段にある「土地の状況」は、ガイドライン第 3 章の分類に基づき、「解決方法」は、ガイドライン第 2 章の分類に基づき、それぞれ示しています。

事例集 目次

事例 番号	ガイドライン本文関連箇所		ページ
	2章 (解決方法)	3章 (土地の状況)	
1	2-1 不在者財産管理制度 2-4(1) 訴訟 (取得時効)	3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地 3-6 記名共有地	1
2	2-1 不在者財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	3
3	2-1 不在者財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	5
4	2-1 不在者財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	7
5	2-1 不在者財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	8
6	2-1 不在者財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	9
7	2-1 不在者財産管理制度	※ 登記名義人の所在が不明になっている土地	10
8	2-1 不在者財産管理制度	※ 共有者の一人の所在が不明の土地	11
9	2-1 不在者財産管理制度 2-4(4) 訴え提起前の和解等	3-9 表題部のみ登記がされている土地	12
10	2-1 不在者財産管理制度 2-4(4) 訴え提起前の和解等	3-9 表題部のみ登記がされている土地	14
11	2-1 不在者財産管理制度 2-4(4) 訴え提起前の和解等	3-9 表題部のみ登記がされている土地	16
12	2-1 不在者財産管理制度 2-4(4) 訴え提起前の和解等	3-9 表題部のみ登記がされている土地	18
13	2-2 相続財産管理制度 2-4(1) 訴訟 (取得時効)	3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地	20
14	2-2 相続財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	21
15	2-2 相続財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	22
16	2-2 相続財産管理制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	23
17	2-2 相続財産管理制度	※ 相続人全員が相続放棄した土地	25
18	2-2 相続財産管理制度	※ 相続人全員が相続放棄した土地	27

事例 番号	ガイドライン本文関連箇所		ページ
	2章 (解決方法)	3章 (土地の状況)	
19	2-2 相続財産管理制度	※ 相続人全員が相続放棄した土地	29
20	2-2 相続財産管理制度	※ 相続人全員が相続放棄した土地	30
21	2-2 相続財産管理制度 ※ 無縁墳墓の改葬	※ 相続人が存在しない土地	31
22	2-4(1) 訴訟 (取得時効)	3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地	33
23	2-4(1) 訴訟 (取得時効)	3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地	35
24	2-4(1) 訴訟 (取得時効)	3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地	37
25	2-4(1) 訴訟 (取得時効)	3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地	38
26	2-4(2) 遺産分割協議	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	40
27	2-4(3) 共有物分割請求訴訟	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	41
28	2-4(3) 共有物分割請求訴訟	※ 共有地	43
29	2-5 土地収用法に基づく不明裁判制度	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	45
30	2-5 土地収用法に基づく不明裁判制度	3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地	47
31	2-5 土地収用法に基づく不明裁判制度	3-9 表題部のみ登記がされている土地	49
32	2-5 土地収用法に基づく不明裁判制度	※ 共有地	51
33	2-5 土地収用法に基づく不明裁判制度	※ 地縁団体が所有しているにもかかわらず 自然人の共有名義となっている土地	53
34	2-5 土地収用法に基づく不明裁判制度	※ 所有権の登記名義人と地元自治会との間で所有権争いのある土地	54
35	2-6 認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例	3-6 記名共有地	56
36	2-6 認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例	※ 共有地	58
37	2-6 認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例	※ 共有地	61
38	2-6 認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例 ※ 海外在住者への対応	3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地 3-6 記名共有地	63
39	2-6 認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例	※ 認可地縁団体が所有しているにもかかわらず 自然人を所有権の登記名義人としている土地	65

事例 番号	ガイドライン本文関連箇所		ページ
	2章 (解決方法)	3章 (土地の状況)	
40	2-6 認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例	※ 認可地縁団体が所有しているにもかかわらず 自然人を所有権の登記名義人としている土地	67
41	2-6 認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例	※ 認可地縁団体が所有しているにもかかわらず 自然人を所有権の登記名義人としている土地	69
42	※ 農地法に基づく所有者不明遊休農地の 裁定制度	※ 相続に伴う登記手続が数代にわたり されていない遊休農地	70
43	※ 農業経営基盤強化促進法に基づく 利用権設定	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	71
44	※ 任意買収：相続分譲渡	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	73
45	※ 登記簿の確認、森林組合・町内会等へ の聞き取り調査、戸籍謄本の確認に よる所有者探索	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地	75
46	※ 市町村と林業事業体等を構成員 とした地域協議会が所有する森 林所有者情報の活用	3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたり されていない土地 ※ 登記名義人が所在不明な土地	77
47	※ 任意買収：所有権移転登記	※ 水利組合の現在の代表者への所有権移転登記が 行われていない土地	79
48	※ 海外在住者への対応	3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在 住している土地	80
49	※ 海外在住者への対応	3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在 住している土地	82
50	※ 海外在住者への対応	3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在 住している土地	84
51	※ 清算人の選任	3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等とな っている土地	86
52	※ 清算人の選任	3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等とな っている土地	87
53	※ 清算人の選任	3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等とな っている土地	88
54	※ 清算人の選任	3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等とな っている土地	89
55	※ 表題部所有者更正登記	3-6 記名共有地 3-7 共有惣代地	91
56	※ 入会林野整備事業	※ 共有地	93
57	※ 昭和22年政令15号と登記の錯誤を原因とする 所有権抹消登記の申請による、大字名義の回復	※ 共有地	96
58	※ 任意買収：所有権移転登記	※ 地縁団体が所有しているにもかかわらず 自然人の共有名義となっている土地	97
59	※ 仮取締役兼仮代表者取締役の選任	※ 代表取締役が行方不明の法人名義の土地	99

事例 番号	ガイドライン本文関連箇所		ページ
	2章 (解決方法)	3章 (土地の状況)	
60	※ 仮取締役兼仮代表者取締役の選任	※ 代表取締役が行方不明の法人名義の土地	101

※印のついた事例は、ガイドライン本文に掲載している項目以外の解決方法、土地の状況です。

事例 1

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
所有権について時効取得を主張することができる土地	不在者財産管理制度
	訴訟
記名共有地	(取得時効)

事案の概要

登記記録の表題部の所有者欄に「A外 55 名」との記録しかない土地（隣接地は神社が所有）であり、かつ閉鎖登記簿に共同人名票も存在しないため、表題部所有者の特定ができず、取得時効を原因とする所有権確認の訴えを提起するなどして、用地取得した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、登記記録の表題部の所有者欄に「A外 55 名」との記録しかなく、閉鎖登記簿に共同人名票も存在しない。
- 隣接地は神社が所有しており、対象地の固定資産税は神社が支払っている。
- 土地を神社の責任役員（総代）が第三者に賃貸しており、その賃料は同神社の銀行口座に入金されている。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①所有者特定方法の検討
 - …起業者から、地方法務局出張所の登記相談や県公共嘱託登記司法書士協会の地元社員（司法書士）、さらにその司法書士を通じて、地方法務局、地方裁判所に相談したところ、時効取得を原因とする所有権確認の確定判決（旧不動産登記法第 100 条第 1 項第 2 号。現在の不動産登記法第 74 条第 1 項第 2 号）があれば所有権保存登記をすることが可能であることが判明した。
- ②不在者財産管理人の選任
 - …本事案では特定できたA氏は所在不明であり、A氏以外の所有者は把握できないため、家庭裁判所に対しA氏について不在者財産管理人の選任を申し立てた。不在者財産管理人は、表題部の所有者欄に記録されたA氏の子孫であり、神社の世話人であったA'氏が選任された。
- ③所有権確認等請求に係る訴え提起
- ④ 5 回の口頭弁論を経て確認判決がされ、同判決が確定（判決確定まで提訴から 10 か月）
- ⑤神社が所有権保存登記後、神社と起業者で土地の売買契約、借地人と権利

消滅補償契約の締結の実施

その他

- 裁判費用の見積費用（司法書士事務所作成）の支払を負担する意向を社
が示した。
- 土地収用法の活用では、ある程度の期間を要するが、本件においては所有
権確認訴訟（取得時効）を活用し、比較的短期間で用地取得をすることが
できた。

出典

用地ジャーナル 2011 年 10 月号

（補償事例）登記簿の共同人名票が不存在の場合に時効取得により所有者
を特定させ用地取得をした事例

備考

記名共有地について所有権確認の確定判決に基づいて所有権保存登記をす
る場合、その判決の理由中において当該土地が登記記録にかかわらず原告の
所有に属することが証拠に基づいて認定されている必要があり、本件も判決
の理由中において原告の所有に属することが証拠により認定されている事例
と考えられる。

事例 2

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	不在者財産管理制度

事案の概要

河川調節池事業実施の際に、整備区域内の複数の土地の一部につき、その所有者の登記名義人が既に死亡し、相続が発生していた。相続人を調査したところ、相続人のうちの1名が不在者であることが判明したことにより、民法第25条の規定に基づき不在者財産管理制度を活用し、迅速な用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○所有権の登記名義人が既に死亡しており、相続人調査の結果、土地は所有権の登記名義人の相続人3名で共有されていることが判明したが、そのうち1名の所在が不明であった土地である。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（不在者把握）（平成25年10月～平成26年8月）
…戸籍及び戸籍の附票等の調査、最後の住所地に赴き近隣住民に対する不在者に関する情報収集及びその子や警察に対する情報収集を行った。
- ②不在者財産管理人選任の申立て
- ③不在者財産管理人選任の審判（平成26年10月）
- ④権限外行為許可の申立て
- ⑤権限外行為の許可を受け、不在者財産管理人と起業者間で土地売買契約等（平成27年10月）

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任の申立書
（添付書類：財産目録（本件物件のみの記載。起業者にて作成）、土地登記記録、不在を証する書面（周辺への聞き込み調査（用地交渉記録）、固定資産課税台帳の調査結果、手紙の郵送、戸籍謄本等）、物件写真、物件位置図、公図の写し、利害関係を証する書面）
- ②権限外行為許可の申立書

その他

- 本事案では、公的書類（固定資産課税台帳、戸籍謄本等）、区役所、警察及び近隣住人への聞き込みにより不在者の所在の特定を試みた。しかし、不在者の住所及び居所は判明せず、その行方、生死等に関する情報も得られなかった。

事例 3

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	不在者財産管理制度

事案の概要

大規模な斜面崩落及び河道閉塞が発生した地域において、二次災害を防ぐためなどに緊急的に砂防対策工事を行っており、必要な土地の共有者のうちの1名の相続人につき、その戸籍が高齢者消除¹され、所在が不明であったため、不在者財産管理人を選任した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、植林などの用途には利用されていない山林であり、明治30年に地元の者3名が共有者として所有権の登記名義人となった後は、相続も含めて所有権移転登記がされていない土地である。
- 共有者のうちの1名の相続人（明治20年生まれ）の戸籍が、近年高齢者消除されていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①戸籍、住民票等による権利者調査（不明者把握）（平成25年5月）
- ②所在不明者に関する親族や近隣住民への聞き取り調査等（平成25年5月～11月）
- ③不在者財産管理人選任の申立て
- ④不在者財産管理人選任の審判（平成26年6月）
- ⑤権限外行為許可の申立て
- ⑥権限外行為の許可を受け、不在者財産管理人と起業者間で土地売買契約等（平成27年5月）

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任の申立書
- ②権限外行為許可の申立書

¹ 高齢者消除とは、戸籍上高齢となっているが死亡届が提出されていない者について、一定の要件のもと、戸籍の整理をするために講じる行政措置のことをいう（法令で義務付けられているものではない）。

その他

- 登記手続のために「他に相続人がないことの証明書」及び「家督相続人が選定された事実がないことの証明書」を作成する必要がある相続人がいた。

事例 4

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	不在者財産管理制度

事案の概要

砂防事業実施の際、起業地内に2名の共有名義土地が存在し、相続が発生していた所有権の登記名義人1名について戸籍関係書類等の調査及び親族等への聞き取りを実施したところ、居所及び生死の確認に至らなかった相続人1名が存在していたため、不在者財産管理制度を活用することにより迅速な用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地は昭和40年代に売買にて取得され、所有権保存登記がされている山林であるが、共有者である所有権の登記名義人1名が死亡した時点でその相続人のうち1名が行方不明であったことから、適正な相続登記ができなかったものと考えられる。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（不明者把握）（平成24年12月～平成25年7月）
…戸籍関係書類の調査や、他の相続人及び住所地近隣住民への聴取を行った。
- ②不在者財産管理人選任の申立て及び審判（平成25年8月～平成26年1月）
- ③権限外行為許可の申立て（平成26年2月）
- ④権限外行為の許可を受け、不在者財産管理人と起業者間で土地売買契約締結等（平成26年2月）

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任の申立書
（添付書類：全部事項証明書・戸籍謄本等・相続関係説明図・調査報告書（聞き取り調査等の経緯や内容を記載）・図面）
- ②権限外行為許可の申立書

その他

- 地元区長に事業の緊急性、必要性を説明し、理解を求めた。

事例 5

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	不在者財産管理制度

事案の概要

河川事業用地の中に所有権の登記名義人に相続が発生している土地があり、相続人のうち1名が戸籍の附票の住所について職権により消除され所在が不明であったため、当該相続人の子が不在者財産管理人の選任を申し立て、用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地は、相続発生（昭和50年）による相続整理がなされておらず、共有者である相続人17名のうち1名が所在不明の状態であった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（不明者把握）（平成23年11月～平成24年2月）
…戸籍調査、地元区長、相続人等への聞き取りを実施した。
- ②用地協議（平成25年7月～平成27年1月）
…戸籍の附票の住所が職権により消除されたため、職権消除された権利者の子（相続人の子）が不在者財産管理人の選任を申し立て、相続整理を行うことについて、了解を得た。
- ③不在者財産管理人選任の申立て及び審判（平成26年1月～平成26年12月）
- ④権限外行為許可の申立て（遺産分割協議）
- ⑤権限外行為の許可を経て遺産分割協議を実施し、その後、土地売買契約（平成27年1月）

事例 6

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	不在者財産管理制度

事案の概要

一級河川の堤防強化工事を実施する際に、登記名義人の死亡に伴う相続登記がなされておらず、また、法定相続人（長男）の所在が不明な土地が存在していたため、民法第 25 条第 1 項に基づき「不在者財産管理人」を選任することにより、用地取得を図った事案。

土地の状況（問題のポイント等）

○取得対象地は、死亡した登記名義人の単独所有又は持分共有地であるが、登記名義人の死亡に伴う相続登記がなされておらず、また、法定相続人 4 名のうち 1 名の所在が不明となっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

権利者調査（不明者把握）（平成 25 年 4 月～平成 26 年 9 月）

- ①不在者の最終住所地への郵便物の送付
- ②不在者の最終住所地（アパート）の管理者への聴取
- ③不在者の母親、従兄弟への聴取

手続等に要した書類

権利者調査（不明者把握）

- ①不在者の不在を証する調査報告書
- ②不在者の父方親戚関係図

その他

- 法定相続人のうちの一人が住民票の最終住所地に居住しておらず、親戚等に照会しても所在が判明しなかった事例。
- 補償金から不在者財産管理人の報酬を支払うことが可能であったことから、不在者財産管理人を引き受けてもらった。

事例 7

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (登記名義人の所在が不明となっ ている土地)	不在者財産管理制度

事案の概要

道路事業実施に際し、起業地内の当該土地の所有者について、戸籍関係書類の調査及び親族への聞き取りを実施したところ、住民票が職権削除されており、親族も連絡先を知らず、所有者の所在の確認に至らなかったため、不在者財産管理制度を活用することにより、迅速な用地取得を図った事案。

土地の状況（問題のポイント等）

○取得対象土地は、昭和 40 年代に名義人が相続を受けて取得した山林であるが、昭和 60 年に住民票が職権削除され、親族も連絡先を知らず、所有者の所在が不明となっている。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成 21 年～平成 28 年 5 月）
…具体的な内容 戸籍関係書類の調査、親族への聞き取り
- ②不在者財産管理人選任の申立て（平成 28 年 6 月）
…具体的な内容 戸籍関係書類の調査、親族への聞き取り
- ③権限外行為許可の申立て（平成 28 年 9 月）
…具体的な内容 管理財産を国に売却することの許可
- ④土地売買契約締結（平成 29 年 1 月）

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任申立書
- ②権限外行為許可申立書

その他

○親族に対しては、事業の必要性、緊急性を説明し、理解を求めた。

事例 8

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (共有者の1人の所在が不明の土地)	不在者財産管理制度

事案の概要

道路整備事業実施の際に、登記簿を調査したところ15名の共有名義の土地があり、共有者の1人について戸籍を調査したところ、登記簿上の住所・氏名では戸籍が存在せず、当該住所番の現地調査を行ったが何も情報を得ることができなかった。(同姓同名で住所違いの者の戸籍はあったものの、当該地と結びつける情報は得られなかった。)

他の共有者等にも聞き取り調査を行ったが情報を得ることができず、登記名義人について不在者財産管理人を選任してもらい、任意取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○登記簿上記載されている住所・氏名では戸籍が存在しなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（登記簿、戸籍調査）（平成22年5月～平成24年4月）
- ②不在者財産管理人選任申立てに係る資料作成
（平成28年4月～平成28年5月）
- ③不在者財産管理人選任申立てを法務局に依頼（起業者→法務局）
（平成28年5月）
- ④不在者財産管理人選任申立て（法務局→裁判所）（平成28年6月）
- ⑤不在者財産管理人選任（平成28年7月）
- ⑥権限外行為許可申立て（平成28年7月）
- ⑦権限外行為許可（平成28年8月）
- ⑧土地売買契約等（平成28年8月）

手続等に要した書類

権利者調査

…登記簿、戸籍調査（各種公用請求）

事例 9

事業主体：国

土地の状況	解決方法
表題部のみ登記がされている土地 (表題部所有者の住所の記録がない場合)	不在者財産管理制度
	訴え提起前の和解 (即決和解)

事案の概要

高規格道路事業実施の際に、事業区域内の一部に所有権保存登記がされていない土地につき、民法第 25 条の規定に基づき不在者財産管理制度を活用することにした。さらに、財産管理人と契約締結後、国へ所有権移転登記を行うために、民事訴訟法第 275 条第 1 項の規定により、国が所有権を有することを確認する旨の即決和解を申し立て迅速に用地取得を行った事案である。

土地の状況 (問題のポイント等)

- 対象地は登記記録上、表題部登記のみで、表題部の所有者の氏名は記録されているものの、住所が記録されていなかった。
- 対象地は売買契約も締結しており、所有権に争いがないことから、訴訟よりも即決和解が妥当と判断し、その申立てを行ったものである。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査 (所有者把握) (平成 23 年 3 月～平成 24 年 6 月)
…土地登記記録による所有者確認及び戸籍調査を行ったが、登記記録上、表題部の登記のみで住所の記録がなかった。
- ②不在者財産管理人選任の申立て (平成 24 年 9 月)
- ③不在者財産管理人選任の審判 (平成 25 年 2 月)
- ④権限外行為許可の申立て (平成 25 年 7 月)
- ⑤権限外行為の許可を受け、不在者財産管理人と起業者間で土地売買契約等 (平成 25 年 8 月)
- ⑥即決和解の申立て (平成 25 年 10 月)
- ⑦和解成立 (平成 25 年 11 月)

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任の申立書
(添付書類：財産目録 (本件物件のみの記載。起業者にて作成。)、固定資産評価通知書、登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本、公図、墓石使用 (祭祀))

者調査票、相続関係説明図、戸籍謄本（除籍）、現地調査報告書、事業に関する資料、利害関係を証する書面）

②即決和解の申立書

（添付書類：財産目録、和解条項（案）、不在者財産管理人選任及び不在者財産管理人権限外行為許可に係る審判書（写）、当該土地の全部事項証明書、土地売買契約書）

その他

○本件においては、地権者から国に所有権移転登記を行うに当たり、法務局より、即決和解による和解調書を得た上でなければ、所有権保存登記及び所有権移転登記ができないとの指導があった。

事例 10

事業主体：国

土地の状況	解決方法
表題部のみ登記がされている土地 (表題部所有者の住所の記録がない場合)	不在者財産管理制度
	訴え提起前の和解 (即決和解)

事案の概要

必要事業用地（地目：墓地）の登記記録上の表題部所有者が、氏名のみ記録され、住所等所在が分からず、戸籍・除籍も特定することができなかった。また、相続人も追跡できない状況で、区長及び周辺住民等の聞き取りでも何ら手がかりを得ることができず、法務局の閉鎖登記簿・旧土地台帳調査も行ったが、所在が確認できなかった事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○法務局で、閉鎖登記簿・旧土地台帳等の調査を実施したが、いずれも表題部所有者の氏名のみ（住所なし）が記録されていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（不在者把握）（平成 24 年 4 月～平成 24 年 12 月）
…市への所有者探索を実施した。所在地周辺の住民への聞き取り調査を行うとともに、法務局に対して閉鎖登記簿・旧土地台帳の調査も行った。
- ②不在者財産管理人選任の申立て（平成 25 年 5 月）
- ③不在者財産管理人選任の審判（平成 25 年 6 月）
- ④権限外行為許可の申立て
- ⑤権限外行為許可の審判（平成 25 年 12 月）
- ⑥国と不在者財産管理人との間で、土地の売買契約の締結（平成 25 年 12 月）
- ⑦所有権保存登記の申請等（平成 25 年 12 月～平成 26 年 3 月）
…平成 26 年当時は、表題部所有者の住所が不明なときは、不動産登記法上、所有権保存登記ができない取扱いとなっていた。
そこで、不動産登記法第 74 条第 1 項第 2 号に基づき、確定判決（確定判決と同一の効力を有するものも含む）により、直接国土交通省名義で所有権保存登記をするため、国は、簡易裁判所に対して、即決和解を申し立て（民事訴訟法第 275 条）、その和解調書により、所有権保存登記を申請した。

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任の申立書

(添付書類：不在者調査経過書)

- ②権限外行為許可の申立書
- ③即決和解の申立書

その他

- 財産管理人を事前に起業者より候補人を立てて進めた案件である。事前に候補者を指定することにより、選任申立てから約6か月で財産管理人の選任が可能となった。
- 所有権保存登記の申請に関し、平成30年に次のように取扱いが改められた。

表題部のみ登記がされている土地について、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起業者との間で売買契約が成立した場合において、当該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た上で同時に提供するとともに、その代位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こととされた。

また、連件による嘱託に基づく所有権の保存の登記について、提供された審判書における不在者の最後の住所が明確になっていないときは、不動産登記法第59条第4号の規定にかかわらず、所有者の登記名義人の住所を登記することを要しないこととされた（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）。

本取扱いは、起業者が官公署である場合に限らず、申請による場合にも妥当するものと考えられる。

事例 11

事業主体：国

土地の状況	解決方法
表題部のみ登記がされている土地 (表題部所有者の住所の記録がない場合)	不在者財産管理制度
	訴え提起前の和解 (即決和解)

事案の概要

事業用地に、所有権保存登記がなされておらず表題部所有者の氏名のみが記録されている土地について、不在者財産管理人を選任し、即決和解により用地取得を図った事案である。

土地の状況 (問題のポイント等)

○対象地は、土地登記簿上表題部の登記のみなされていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

①準備期間 (約5か月)

…登記記録、戸籍を調査した結果、表題部所有者の所在の把握ができなかった。

②不在者財産管理人選任の申立て (約1か月)

③不在者財産管理人選任の審判 (約1か月)

④権限外行為許可の申立て (約0.5か月)

⑤権限外行為の許可審判 (約1か月)

⑥土地の売買契約の締結 (約0.5か月)

…補償対象を確定し、土地売買契約が締結された。

⑦簡易裁判所へ即決和解の申立て (約1か月)

…所有権保存登記に必要であったため、申立てを行った。

⑧和解 (約1か月)

…和解調書が作成された。

⑨対象地の所有権保存登記 (約1か月)

…和解調書を登記原因証書として、所有権保存登記を申請した。

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任の申立書
- ②権限外行為許可の申立書

その他

- 本件では、現地での状況確認、役所への当該地の固定資産税の納税者の照会及び地元民生委員への調査の結果、不在者又はその縁故者の情報を得ることができなかったことをもって不在者に該当すると判断した。
- 所有権保存登記を行う上で所有権の登記名義人（＝不在者）の住所が必要となるが、所有権の登記名義人が不在であることにより住所が分からないため、国が所有権を有することを確認する旨の即決和解の申立てを行い、その和解調書を得る必要がある。
- 即決和解による和解調書に基づいて、不動産登記法第74条第1項第2号を根拠とする登記が可能か否か、登記官に事前に相談しておく必要がある。
- 所有権保存登記の申請に関し、平成30年に次のように取扱いが改められた。

表題部のみ登記がされている土地について、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起業者との間で売買契約が成立した場合において、当該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た上で同時に提供するとともに、その代位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こととされた。

また、連件による嘱託に基づく所有権の保存の登記について、提供された審判書における不在者の最後の住所が明確になっていないときは、不動産登記法第59条第4号の規定にかかわらず、所有者の登記名義人の住所を登記することを要しないこととされた（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）。

本取扱いは、起業者が官公署である場合に限らず、申請による場合にも妥当するものと考えられる。

事例 12

事業主体：国

土地の状況	解決方法
表題部のみ登記がされている土地	不在者財産管理制度
	訴え提起前の和解（即決和解）

事案の概要

河川事業用地に、所有権保存登記がなされておらず表題部所有者の氏名のみが記録されている土地について、不在者財産管理人を選任してもらい、即決和解により用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 法務局で、登記事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳の調査を実施したが、いずれも表題部所有者の氏名のみ（住所記載なし）が記録されていた。
- 地元自治委員にも不在者の調査を実施したが、同区域内に不在者を確認することはできなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（不明者把握）（平成 27 年 2 月～平成 27 年 7 月）
 - …具体的な内容 法務局調査、地元自治体（戸籍）への調査、地元自治委員への聞き取り調査
- ②不在者財産管理人選任の申立て～審判（平成 27 年 11 月～平成 27 年 12 月）
- ③権限外行為許可の申立て（土地売買）～審判（平成 28 年 4 月）
- ④土地の売買契約の締結（平成 28 年 5 月）
- ⑤即決和解の申立て～和解調書の作成（平成 28 年 6 月～平成 28 年 7 月）
- ⑥所有権保存登記（平成 28 年 8 月）

手続等に要した書類

- ①不在者財産管理人選任の申立書
- ②即決和解申立書（訴え提起前の和解申立書）

その他

- 現地の状況、公的資料（登記簿、戸籍）及び地元自治委員への調査の結果、不在者又はその縁故者の情報を得ることができなかったことをもって不在者に該当すると判断した。なお、当該土地の固定資産税の納税者の照会については個人情報が開示であったため、情報を得ることができなかつた。

った。

- 不在者財産管理人の選任手続の迅速化のため、過去の事案において不在者財産管理人に選任されていた司法書士に候補者となる了承を得て、事前に起業者から不在者財産管理人の候補者を立てて進めた案件である。
- 和解調書に基づいて、不動産登記法第74条第1項第2号を根拠とする登記申請ができるか否かについては、事前に法務局に相談しておくことも有用と考えられる。
- 所有権保存登記の申請に関し、平成30年に次のように取扱いが改められた。

表題部のみ登記がされている土地について、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起業者との間で売買契約が成立した場合において、当該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た上で同時に提供するとともに、その代位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こととされた。

また、連件による嘱託に基づく所有権の保存の登記について、提供された審判書における不在者の最後の住所が明確になっていないときは、不動産登記法第59条第4号の規定にかかわらず、所有者の登記名義人の住所を登記することを要しないこととされた（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）。

本取扱いは、起業者が官公署である場合に限らず、申請による場合にも妥当するものと考えられる。

事例 13

事業主体：国

土地の状況	解決方法
所有権について時効取得を主張することができる土地	相続財産管理制度
	訴訟 (取得時効)

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

自転車歩行者道整備事業において、予定地内の一部の土地につき、所有権の登記名義人が既に死亡し、その相続人が存在しなかったため、この土地の取得に当たり相続財産管理制度を活用し、さらには相続財産法人を被告として、時効取得により所有権を取得したことを原因とする所有権移転登記を求める訴えを提起するなどし、実際に土地を管理・使用している者に所有権移転登記を行い、土地売買契約を締結した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地は、20年以上耕作を継続された農地（畑）であり、所有権の登記名義人の相続人は存在しなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①相続調査（平成23年7月）
 - …所有権の登記名義人の相続人の戸籍等調査を実施した。
- ②土地管理者との協議、調整（平成23年8月）
 - …所有権の登記名義人の相続人が存在しなかったことから、土地の管理者と今後の取扱いについて調整した。
- ③相続財産管理人選任の申立て（平成23年9月）
- ④訴え提起（平成23年11月）
 - …相続財産法人を被告として占有者である土地の管理者が時効により所有権を取得したとして、所有権移転登記手続を求める訴えを提起した。
- ⑤所有権移転登記（平成23年12月）
 - …確定判決に基づき土地の管理者へ所有権移転登記がなされた。
- ⑥土地売買契約締結（平成23年12月）
 - …新所有者（土地の管理者）と国で売買契約を締結した。

事例 14

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続による登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	相続財産管理制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

国道の歩道整備事業実施の際に、歩道部分の一部の土地につき、その所有者が既に死亡し、相続人のあることが明らかでなかったため、相続財産管理制度を活用することにより迅速な用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地の所有者は昭和50年に死亡しているが、戸籍からは法定相続人の存在を確認することができず、土地管理者や近隣住民等への聞き込みを行っても相続人を把握することができなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（相続人把握）（平成10年11月～平成20年10月）
…起業者によって、戸籍収集のほか、土地管理者や近隣住民等への聞き込みを行った。
- ②相続財産管理人選任の申立て及び審判（平成20年10月～平成21年11月）
- ③権限外行為許可申立て（平成22年9月）
- ④権限外行為の許可を受け、相続財産管理人と起業者間で土地売買契約等（平成22年9月）

事例 15

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	相続財産管理制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

事業用地の一部の土地につき、所有者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでなかったため、相続財産管理人を選任して用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 所有権の登記名義人Aが戸主として記録されている除籍謄本には、明治30年死亡と記録されており、その親族として養父、実父及び養母（明治26年死亡）のみが記録されている。
- 除籍謄本に記録されている前戸主である養父及び実父の除籍謄本を町役場に請求するも、保存期間経過により廃棄されていたため相続人の有無が不明となっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①準備期間（約4か月）
 - …登記記録、戸籍を調査した結果、相続人の有無が不明となっていた。このため、相続財産管理制度を活用することとした。
- ②相続財産管理人選任の申立て（約1か月）
- ③相続財産管理人選任の審判（約1か月）
- ④権限外行為許可の申立て（約0.5か月）
- ⑤権限外行為の許可審判（約1か月）
- ⑥土地の売買契約の締結及び所有権移転登記（約1か月）
 - …相続財産管理人と土地売買契約を締結し、その後所有権移転登記をした。

手続等に要した書類

- ①相続財産管理人選任の申立書

※なお、上記②による申立ての資料として、町役場が交付した「養父及び実父の除籍謄本については、保存期間経過により廃棄済であることの証明書」を添付した。

事例 16

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	相続財産管理制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

対象地は、豪雨災害後に事業計画された急傾斜地崩壊対策事業の一工区である。土地共有者の一部が、既に市外に転出しており、県への寄附に難色を示していたため、急傾斜地崩壊指定区域内の住民等が、当該一部の共有者と交渉を続け、その共有持分を購入後に県に寄附をした。その過程において、共有者の1名が死亡したが相続人が存在しなかったため、相続財産管理制度を活用して用地取得を実施した事案である。

なお、本事業は、一定の条件を満たす場合、基本的に事業用地を県に寄附することで、県が国の補助を受けて工事を実施するものである。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の共有者の一部が、既に市外に転出していて、県への寄附に難色を示していた。
- また、寄附手続中に共有者の1名（T氏）が死亡し、相続が開始した。
- なお、T氏には相続人が存在しなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①相続財産管理人選任の申立て
- ②相続財産管理人の選任の審判
- ③権限外行為（寄附）の許可の申立て及びその許可
- ④相続財産管理人により、県に対して対象地を寄附

※T氏が生前中、親族N氏の子がT氏の身の回りの世話をしていたこともあり、財産管理人選任の申立人はN氏、相続財産管理人はK司法書士となった。

※寄附については、相続財産管理人の権限外行為であるため、家庭裁判所の権限外行為許可を受ける必要があった。このため、K司法書士が県との打合せの後、家庭裁判所に対し、権限外行為許可を申し立て、その許可の審判がなされた。

手続等に要した書類

- ①相続財産管理人選任の申立書
- ②権限外行為許可申立書（申立ての実情に関する記入含む）

出典

用地ジャーナル 2014 年 4 月号

（補償事例）相続財産管理人の権限外行為による用地取得

事例 17

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (相続人全員が相続放棄した土地)	相続財産管理制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

国営公園の整備に当たり必要となる土地が100名以上の共有地であり、全員の同意が得られず残件となっていたが、平成25年から共有持分の買収を開始し、残2名のうち1名について、法定相続人全員が相続放棄を行い相続人不存在となったため、相続財産管理制度を活用し、用地取得を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は共有地であり、その共有者が多数存在していたため、当該事業用地は、長年にわたり、唯一、買収ができていない土地であった。
- 各共有者から各々の共有持分の買収を行ってきたが、そのうち既に死亡していた1名については、その法定相続人全員が相続放棄を行い、相続人不存在となった。
- そこで、家庭裁判所による相続財産管理人の選任を経て、当該相続財産管理人との間で共有持分に係る売買契約を締結し、同共有持分を取得した。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成26年4月）
…住民票や戸籍の調査を実施した。
- ②権利者の共有持分買収に関する意向確認（平成26年5月～平成26年6月）
…書面を各権利者に郵送し、買収土地代金等を伝えるとともに、相続人に対しては、法定相続分に係る共有持分を売却する旨の契約締結の可否や、相続放棄等に関する確認を行った。
- ③②の確認をしたところ、既に死亡していた共有者1名（被相続人）につき、その配偶者及び第1順位の相続人全員が相続放棄を行っていたことが判明（平成26年6月）
…相続人の一人からの電話連絡による。
- ④上記被相続人の第3順位の相続人への説明（平成26年9月）
…第2順位の相続人は全員既に死亡していたため、第3順位の相続人（1名）の自宅へ出向き、上記配偶者等による相続放棄の事実を伝え、相続放棄を

行うか、相続放棄はせず当方との売買契約に応じるか選択するよう説明した。

⑤④の第3順位の相続人が相続放棄を選択し、相続人不存在となる（平成26年11月）

…当該相続人に確認するとともに、家庭裁判所へ文書で確認した。

⑥相続財産管理人選任の申立て（平成27年3月）

⑦相続財産管理人選任の審判（平成27年5月）

⑧相続財産管理人が対象不動産の共有持分を国へ売却することに関し、家庭裁判所による権限外許可の審判（平成27年10月）

⑨共有持分売買契約（平成27年11月）

手続等に要した書類

①相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書

②戸籍謄本

③登記事項証明書

④固定資産公課証明書

その他

○管轄家庭裁判所へ相続放棄の有無を確認する際は、相続放棄・限定承認の申述の有無の照会申請書を提出する必要がある。

事例 18

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (相続人全員が相続放棄した土地)	相続財産管理制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

河川事業（堤防整備）実施の際に、事業区域内の一部に相続が発生している土地が存在。相続人の調査等をしたところ、相続人全員が相続放棄を申述しており相続人不存在が判明したため、民法 952 条の規定による相続財産管理制度を活用し、迅速な用地取得を図った事案

土地の状況（問題のポイント等）

○相続人全員が相続放棄をしている土地。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（相続人把握）（期間不明）
 - …戸籍、除籍及び相続放棄の申述の有無の照会等による情報収集。
- ②相続財産管理人選任の申立て依頼（平成 28 年 2 月）
- ③家庭裁判所への申立て（平成 28 年 6 月）
 - …法務局から家庭裁判所に申立て
- ④相続財産管理人選任審判（平成 28 年 7 月）
 - …法務局から地方整備局長あて、相続財産管理人の選任通知。
- ⑤権限外行為許可の申立て（平成 28 年 12 月）
- ⑥権限外行為許可を受け土地売買契約（平成 28 年 12 月）

手続等に要した書類

- ①戸籍謄本（除籍）
- ②住民票の写し（廃棄済証明書）
- ③登記事項証明書
- ④相続関係説明図
- ⑤相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書
- ⑥財産目録
- ⑦利害関係を証する書面

⑧位置図、用地平面図

⑨取得調書

⑩固定資産税評価証

事例 19

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (相続人全員が相続放棄した土地)	相続財産管理制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

道路事業の実施の際に、登記簿記載の土地所有者について、戸籍を調査したところ、登記名義人の死亡が確認された。そのため、相続人を調査したところ、6人の相続人全員が相続放棄の申述がなされて、相続人が不存在の状況となったため、管理人を選任し、任意取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○戸籍調査等により相続人全員が相続放棄を行って、相続人が不存在となった土地。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（登記簿、戸籍調査）（平成27年1月～平成27年8月）
- ②法務局協議（法律意見照会）（平成27年8月）
- ③相続財産管理人選任資料作成（平成27年9月）
- ④相続財産管理人選任法務局依頼（起業者→法務局）（平成28年10月）
- ⑤相続財産管理人選任申立て（法務局→裁判所）（平成27年11月）
- ⑥相続財産管理人選任（平成27年12月）
- ⑦権限外行為許可申立て（管理人→裁判所）（平成28年3月）
- ⑧権限外行為許可（平成28年3月）
- ⑨土地売買契約等（平成28年3月～平成28年8月）

手続等に要した書類

- ①権利者調査（登記簿、戸籍調査）：各書類公用請求書
- ②法務局協議（法律意見照会）：任意様式（問い合わせ内容を自由に記述）

事例 20

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (相続人全員が相続放棄した土地)	相続財産管理制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

道路事業を実施する際に、登記名義人の死亡に伴い相続が発生したが法定相続人全員が相続放棄の申述をしており、相続人不存在の状態となっていた土地が存在していた。このため、民法第952条第1項に基づき「相続財産管理人」を選任することにより、用地取得を図った事案

土地の状況（問題のポイント等）

○取得対象地は、登記名義人の死亡に伴い相続が発生したが、法定相続人全員が相続放棄の申述をしており、相続人不存在の状態となっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

権利者調査（相続人不存在調査）（平成22年7月～平成25年9月）

- ①登記記録、戸籍調査
- ②抵当権者への聴取
- ③固定資産税評価証明書確認

手続等に要した書類

権利者調査（相続人不存在調査）

- ①相続人不存在調査経過書

その他

○補償金から相続財産管理人の報酬を支払うことが可能であったことから、相続財産管理人を引き受けてもらった。

事例 21

事業主体：市町村

土地の状況	解決方法
その他 (相続人が存在しない土地)	相続財産管理制度
	無縁墳墓の改葬

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」「相続財産管理人」は、「相続財産清算制度」「相続財産清算人」となっています。

事案の概要

駅周辺土地区画整理事業の施行に伴い、相続人が存在しない土地（地目：墓地、2基の墓碑が存在）について、相続財産管理人を選任のうえ用地を取得するとともに、無縁墳墓を改葬した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○当該墓地は、登記名義人A氏が明治26年に相続により取得していることが判明したが、昭和2年に死亡していた。墓地の管理は墓地の近隣に住むC氏が好意により、除草等を行っていた。Aの戸籍には相続人が存在しない旨の記載がされていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①市が家庭裁判所に相続財産管理人選任申立て（平成21年4月）
 - …管理人の選任については裁判所にて選任するとのことであつたため候補者は市から選定しなかった。申立て後、予納金（30万円）を納付。
- ②相続財産管理人選任の審判、公告開始（平成21年5月）
 - …当該地は現況墓地で固定資産税も非課税であることから、市に寄付してもらうように相続財産管理人へ依頼。
- ③現地調査（平成21年7月）
 - …墓地を管理しているC氏へA氏の相続人及び特別縁故者についての聞き取り調査をしたが全く心当たりがないとのこと。また、市に寄付することへの異議、主張は一切ないとのこととC氏の意向を確認した。
- ④相続財産管理人が請求申出の公告・催告開始（平成21年8月）
 - …公告期間（2か月）の間に債権者・受遺者からの請求申出はなかった。
- ⑤権限外行為（寄付）の許可申請（平成21年10月）、審判（同年11月）
 - …C氏が特別縁故者にあたる可能性があるため、寄付に同意する旨のC氏の同意書を添付して申請。
- ⑥市と相続財産管理人で寄附契約が成立し、所有権移転登記完了（平成21年

11 月末)

- ⑦無縁墳墓の改葬（「墓地、埋葬等に関する法律施行規則」第3条に基づく）
 - 1) 改葬許可申請の要件確認等（平成20年3月）
 - 2) 無縁墳墓改葬公告（平成21年12月～平成22年12月（1年間））
 - 3) 立て札の設置（平成21年12月～平成22年12月（1年間））
 - 4) 改葬先についての協議（平成22年12月）
 - 5) 公告期間中に縁故者等からの申出がなかったため、改葬許可を申請（平成23年1月）
 - 6) 改葬工事（平成23年1月～2月）

その他

- 市が寄付を受けた墓地以外に相続財産が存在しなかったため、相続財産管理人の報酬等は予納金から支出され、市への返還金はなかった。
- 無縁墳墓の改葬については市保健所と協議した。

出典

用地ジャーナル2013年1月号

（補償事例）相続財産管理人の選任による用地の取得及び無縁墳墓の改葬について

事例 22

事業主体：国

土地の状況	解決方法
所有権について時効取得を主張することができる土地	訴訟 (取得時効)

事案の概要

対象地については所有権の登記名義人の死亡により相続が発生し、法定相続人のうち1名については協議拒否により、遺産分割協議を成立させることができなくなっていた。このため、対象地の管理者（所有権の登記名義人の孫）から他の相続人全員を被告として、取得時効により所有権を取得したことを理由とする所有権移転登記手続を求める訴えを提起してもらい、その確定判決による所有権移転登記を経た上で、当該管理者と契約を締結した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の所有権の登記名義人Aの死亡により相続が発生し、その法定相続人は34名であった。
- 相続人34名のうち33名からは遺産分割協議を成立させることについて同意が得られたものの、1名については協議拒否により、遺産分割協議を成立させることができなくなっていた。
- 対象地の管理者BはAの孫に当たり、Bの父（Aの長男）が生存中から一貫して所有の意思をもって、平穩・公然と当該土地を占有（20年以上）し、公租公課を負担していた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成18年5月～平成18年8月）
…所有権の登記名義人が死亡していたため、戸籍等の収集を行い、相続人調査を行った。
- ②相続に関する意向の取りまとめ（平成19年5月～平成20年5月）
…当該土地について相続人の一人が取得することとするか、相続人全員が法定相続分の持分割合で共有することとするかの意向確認を行い、各種相続関係書類の徴収を行った。
- ③裁判による解決方法の模索（平成20年6月～平成20年11月）
…相続人間における任意での遺産分割協議の成立が不可能となったことから、相続人や司法書士と、裁判による解決を図るべく調整を行った。
- ④所有権移転登記手続を求める訴え提起（平成20年12月）
…取得時効により所有権を取得したことを理由として訴えを提起した。

- ⑤給付判決の確定を経て、所有権移転登記（平成 21 年 3 月）
- ⑥上記所有権の登記名義人の孫との間で当該土地に係る売買契約を締結（平成 21 年 4 月）

その他

- 本事案は、土地を管理していた B が取得時効により所有権を取得することについて、他の相続人からの異論もなかったことから、時効取得を理由として、B から他の相続人全員を被告とする所有権移転登記手続を求める訴えを提起したものである。
- 当初戸籍収集は国（公用）で行ったが、訴訟は管理者 B が行ったため、訴訟費用（再戸籍請求費用含む）は管理者 B が全額負担（約 80 万円）した。

事例 23

事業主体：国

土地の状況	解決方法
所有権について時効取得を主張することができる土地	訴訟 (取得時効)

事案の概要

河川の築堤事業実施のための土地の一部につき、土地の所有権の登記名義人とは異なる占有者が存在した。占有者より所有権の登記名義人の相続人に対し、取得時効を理由とする所有権移転登記手続を求める訴訟を提起するなどし、用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、登記事項証明書では昭和 14 年より所有権の登記名義人登記されていたが、昭和 28 年から対象土地近隣に住んでいた占有者が宅地としての使用（占有）を開始した。
- その後、当該占有者が昭和 49 年に死亡し、その相続人（長女）が対象地を占有していた（以下、当該相続人も併せ、あるいは当該相続人のみを指して「占有者」ということもある）。
- 今回の用地取得に際し、所有権の登記名義人の相続人 12 名に対して問い合わせたが、取得対象土地を管理していることを認識している者はいなかった。また、占有者の相続人及び近隣者から確認を行い、占有者が当該土地を占有していたことを確認し、占有の事実等が確定できたことから占有者の相続人である長女が所有権の登記名義人の相続人 9 名を被告として、昭和 28 年の占有開始時を起算点とした取得時効を原因とする所有権移転登記手続を求める訴訟を提起した。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成 24 年 8 月～平成 25 年 2 月）
 - …対象地の所有権の登記名義人及びその相続人らについて、戸籍調査及び聞き取り調査を実施した。
- ②占有者及び土地の所有権の登記名義人の相続人らとの協議（平成 25 年 7 月～平成 26 年 10 月）
 - …補償内容の説明及び訴訟手続の説明を行った。
- ③所有権確認訴訟（平成 25 年 11 月～平成 26 年 4 月）
 - …訴状の提出、審理及び判決
- ④土地売買契約等（平成 26 年 6 月）

※②まで起業者にて対応し、③は占有者にて対応した。

手続等に要した書類

- ①特別代理人選任命令申請書（下記「その他」参照）
- ②相続関係説明資料（戸籍関係等）

その他

- 所有権移転登記手続を求める訴訟を提起するに当たって、あらかじめ全ての所有権の登記名義人の相続人ら及び占有者の相続人に対し、訴訟が形式的なものにすぎない旨を説明する手紙を郵送し、理解を求めた。
- 対象地の所有権の登記名義人の相続人のうち1名について訴訟能力がないことが判明したため、裁判所に対し特別代理人選任の申立てを行った。

事例 24

事業主体：国

土地の状況	解決方法
所有権について時効取得を主張することができる土地	訴訟 (取得時効)

事案の概要

市道の拡幅や歩道設置といった街路事業実施の際に、歩道部分の用地に、所有権の登記名義人の所在が不明な土地が存在していたため、土地を利用していた者が時効取得をすることにより迅速な用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、昭和 32 年に所有権保存登記がされており、その情報に基づいて所有者の住所及び相続追跡調査を行ったものの、その所在や生死を把握することができなかった。
- 実態としては、当該所有者とは別の者が土地を占有していた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（不在者把握）（平成 17 年 11 月～平成 21 年 12 月）
…起業者から司法書士に対して、住所及び相続追跡調査を依頼した。
- ②占有者との調整（平成 22 年 1 月～平成 23 年 7 月）
…起業者から占有者に対して、時効取得について提案した。その後、占有者から弁護士へ時効取得を理由とする訴訟提起に向けた依頼がなされた。
- ③所有権移転登記手続請求訴訟（平成 23 年 8 月～平成 24 年 2 月）
…占有者が訴訟を提起した。
- ④土地売買契約等（平成 24 年 12 月）
…起業者と占有者間で売買契約を締結した。

事例 25

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
所有権について時効取得を主張することができる土地	訴訟 (取得時効)

事案の概要

道路改良工事に関する対象地につき、所有権の登記名義人ではない地元自治会が管理している場合において、その地元自治会を法人化した上で、取得時効を原因として所有権を取得したとして、所有権移転登記手続を求める訴えを提起させるなどして、用地取得を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の所有権の登記名義人は昭和 51 年に亡くなったが、死亡時に実子はなく、親、配偶者及び養子も既に死亡していた。
- 事業着手に当たって対象地の所有権の登記名義人の法定相続人を調査した結果、27 名の存在を確認したが、血縁関係も薄く親戚づきあいもなかったことから、地元自治会がやむを得ず所有権の登記名義人の葬儀・埋葬を行っていた。
- 対象地の草刈等の維持管理についても地元自治会が継続的に行っており、納税管理人も当時の自治会役員となっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①地元自治会の法人化
 - …上記理由から、対象地は、地元自治会の所有とすることが適当と判断したため、法定相続人を被告として、地元自治会に対象地の時効取得による所有権の取得を原因とする所有権移転登記手続を求める訴えの提起が必要となり、地元自治会に地方自治法第 260 条の 2 の規定により「認可地縁団体」として法人格を取得させた。
- ②地元自治会が時効取得による所有権の取得を原因とする所有権移転登記請求訴訟を提起
- ③確定判決により時効取得を原因とする許可地縁団体への所有権移転登記
- ④認可地縁団体と土地売買契約を締結（起業地の所有権を取得）

手続等に要した書類

- ①訴状（所有権移転登記請求訴訟の提起）

出典

用地ジャーナル 2013 年 9 月号

（補償事例）無縁者の土地を法人化させた自治会に、裁判により時効取得させたうえで用地取得をした事例

事例 26

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	遺産分割協議

事案の概要

高規格道路建設に伴う用地取得において、土地の所有権の登記名義人が大正10年に死亡し、その相続登記がされていなかったが、調査の結果、その法定相続人が99名存在していることが判明した。対象地の取得に際して、戸主の相続人が遺産分割協議を行い、対象地の所有者を確定させた事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、被相続人の長男（戸主）の子孫A氏が住む宅地になっており、A氏が固定資産税を納めている土地である。
- 事業により住宅が移転対象になっているため、A氏としては、単独で相続したい意向がある。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者の意向確認
 - …起業者から法定相続人に、A氏が土地を相続する旨の手紙を発送し、折り返しの連絡により意向を確認した。
- ②はんこ代請求への対応
 - …①の過程で印鑑登録に要する交通費等を請求する者がおり、最終的にA氏が全相続人に2万円を支払った。
- ③遺言書の存在の判明
 - …①の過程で、ある法定相続人に関する遺言書の存在が判明し、法定相続人は26名減少した（これにより遺産分割協議に要する時間が短縮された）。
- ④遺産分割協議終了（①の開始から約3か月後）
 - …法定相続人全員の意向確認が終了し、結果としてA氏が相続することで、遺産分割協議が成立した。

出典

関東地方整備局 平成24年度スキルアップセミナー関東
（発表論文）法定相続人が多数存在する土地の用地取得について

事例 27

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	共有物分割請求訴訟

事案の概要

道路改良工事において土地を取得するに当たり、所有権の登記名義人の相続人が多数存在し、一部の相続人から土地売却に係る協力を得ることができなかった案件で、土地収用ではなく共有物分割請求訴訟により短期間で土地を取得した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地（200 m²、一筆）は、トンネル坑口部に当たり、形状は不整形で更地状態である。
- 対象地の所有権の登記名義人は既に死亡しており、その相続人が 32 名いることが判明した。32 名の相続人に対して補償に関する説明等を行い、うち 31 名については了解を得られたが、他都道府県在住の 1 名から了解を得られない状況であった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①解決方法の検討
 - …弁護士に相談したところ、民法第 258 条に基づく共有物分割請求訴訟で解決できる可能性があることが分かったため、土地収用でなく、共有物分割請求訴訟による土地取得を選択した。
- ②了解を得ている 31 名分の共有持分につき売買契約を締結し、県名義に持分移転登記
- ③県が残り 1 名の共有者に対し共有物分割請求訴訟を提起
- ④第 1 回口頭弁論期日（同期日において弁論終結）
- ⑤判決
 - …持分移転：被告は価格賠償の金額を受領するのと引き換えに対象地の共有持分について移転登記手続を行う
- ⑥登記完了

その他

○一部の共有者から了解が得られない場合、土地収用手续による場合が多く、事業認定から収用裁決まで多大な労力と時間が必要になるが、共有物分割請求訴訟を選択することにより、比較的短期間で解決することができた。

出典

用地ジャーナル 2013 年 8 月号

(補償事例) 共有物分割請求訴訟により土地を取得した事例

事例 28

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
その他 (共有地)	共有物分割請求訴訟

事案の概要

道路改良工事に必要な土地が4名の共有名義であったことから、共有者のうちの1名が共有物分割請求訴訟を提起することにより起業地部分を取得し、その後、起業者との土地売買契約を経て所有権移転登記をして土地を取得した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 当該土地はA、B、C、D氏の共有であり、A氏は工事箇所付近に居住しており、道路改良工事の必要性を理解され、B、D氏についてもA氏に交渉を一任することで事業協力の同意を得た。
- C氏は、県外に居住しており、一度連絡がついたものの、その後は訪問にも応じてくれず、郵便物も受取り拒否の状況であり、他の共有者からの連絡を試みても同じ状況であった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①解決方法の検討
 - …当初、土地収用手続も検討したが、かかる手間や時間の懸念、C氏を除く3名の同意を得ていたことから踏み切れずにいた。A氏から早期に解決してほしいとの強い申し出があったため、起業者の顧問弁護士へ相談したところ民法 258 条に基づく共有物分割請求訴訟で解決できる可能性があることが分かった。A氏に訴訟費用の負担も含めて協力要請を行ったところ、同意を得たため訴えを提起するに至った。
- ②A氏がB、C、D氏に対して共有物分割請求訴訟を提起
- ③3回にわたる口頭弁論（被告らの出頭はなかった）
- ④判決
 - …起業地部分はA氏の単独所有とし、各持分の価額賠償としてA氏はB、C、D氏に対して金銭を支払う
- ⑤契約
 - …判決を受けて、A氏はB、C、D氏に対して賠償金を支払った後、A氏と起業者間で土地売買契約を締結。
- ⑥所有権移転登記

…判決文と持分相当額をB、C、D氏に賠償したことを確認できる書面を添付し3名の共有持分全部をA氏へ移転登記をし、A氏から起業者名義に所有権移転登記申請。

その他

○提訴に当たってはA氏が弁護士を選定し、提訴の相談には起業者も同行して説明を行った。

出典

用地ジャーナル 2016年4月号

(補償事例) 被補償者において行われた共有物分割訴訟により分割された土地を買収した事例

事例 29

事業主体：国

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	土地収用法に基づく不明裁決制度

事案の概要

自動車専用道路用地の一部に相続が発生している土地があり、相続人が行方不明であったため、不在者財産管理人選任の申立てを行ったが、家庭裁判所より登記名義人である被相続人が債務超過の可能性が高く、土地買収を目的とした不在者財産管理人の選任は困難であるとの見解が示されたため、土地収用制度を活用し用地取得を図った事案。

土地の状況（問題のポイント等）

○登記名義人が既に死亡しており、相続人である子供3名全員が相続放棄していたことから、姉が相続人となったものの、その姉も死亡しており、姉の子供2名が相続人となったが、1名は相続放棄を行ったため、最終的に1名が相続人となり、その1名が行方不明の状況。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成25年～平成27年）
- ②用地協議（平成26年～平成27年）
…不在者の親族及び関係者への聞き取り、最後の住所地への訪問、近隣への聞き取り
- ③裁決申請（平成27年11月）
- ④不在者財産管理人選任の申立て（平成28年4月）
…家庭裁判所より選任困難の見解が示されたため、取り下げ（平成28年12月）
- ⑤裁決（平成28年12月）

手続等に要した書類

- ①権利者確認調査 戸籍・住民票等の公用交付申請書
- ②不在者財産管理人選任申立書
- ③裁決申請書

その他

家庭裁判所に不在者財産管理人選任の申立てを行ったところ、登記名義人が債務超過である場合、不在者に多額の負債を負わせる可能性があるため、家庭裁判所としては不在者の利益を考慮することから、土地売買を目的とした不在者財産管理人の選任は困難との見解が示された。

家庭裁判所からは、その他に考えられる選択肢も提示されたが、手続に相当期間を要することが予想され事業進捗に遅れが生じる可能性が高いこと、予納金が多額になる可能性が指摘され、当該案件については補償金がわずかであり予納金の確保が困難であったことから、土地収用制度を活用し、不明裁決により解決を図った。

事例 30

事業主体：国

土地の状況	解決方法
解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地	土地収用法に基づく不明裁決制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」は、「相続財産清算制度」となっています。

事案の概要

存在が確認できない法人が所有権の登記名義人となっている土地につき、土地収用制度の不明裁決によって権利を取得した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○登記記録に記録されている所有権の登記名義人である法人について、商業・法人登記簿（閉鎖登記簿）が保存期間の経過により存在せず、当該法人が官報に公告した記録も確認できなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①登記記録に記録された所有権の登記名義人たる法人の商業・法人登記事項証明書を請求したところ、保存期間が経過したため存在しないとの回答があった。
- ②実在する又は実在した法人かを確認するため、関係資料の有無について国立国会図書館に調査依頼した。その結果、大正7年から昭和19年までにおける活動記録（営業報告書）が国立国会図書館にあったものの、それ以降の記録は不明であった。
- ③本件に係る清算人申立ての可否及び財産管理制度の活用について、法務局に法律意見照会を行った。法務局からの回答は、「本件法人の登記事項等を確認できない限り、本件を清算人の選任申立制度を利用して解決することはできない。また、財産管理制度は、自然人たる不在者を対象としたものであり、法人を対象にしたものではない」ということだった。
- ④土地収用法に基づく裁決申請に当たって、営業報告書に記載された所在地（起業者が確認した最終所在地）の現在の住所を明らかにする必要があったため、区役所に照会したところ、現在の住所の回答と合わせて、住居表示に関する法律に基づく住居表示実施時（昭和47年1月11日）に当該法人の名称は見当たらないとの回答があった。
- ⑤大学附属図書館において、昭和19年以降の官報における解散又は合併公告の閲覧を行ったが、当該法人の記録は存在しなかった。また、東京都公

文書館において、昭和初期の地図収集を行ったが、当該法人の記録は存在しなかった。

- ⑥平成 19 年 2 月 1 日土地収用法に基づく事業認定申請（平成 19 年 3 月 19 日官報告示）
- ⑦平成 19 年 5 月 11 日裁決手続開始決定（平成 19 年 7 月 27 日不明裁決）
- ⑧平成 19 年 8 月 26 日権利取得完了

手続等に要した費用

収用委員会に対する鑑定料（30 万円）

事例 31

事業主体：国

土地の状況	解決方法
表題部のみ登記がされている土地 (表題部所有者の住所の記録がない場合)	土地収用法に基づく不明裁決制度

※ 令和3年の民法改正により、「相続財産管理制度」は、「相続財産清算制度」となっています。

事案の概要

土地の登記記録に記録されている所有者を特定できず、一方で所有権を主張する者が現れたために、その所有者を特定するに至らず、土地収用法を活用して権利取得した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の登記記録は表題部のみに記録があり、共有者46名（持分それぞれ46分の1）の共有地であった。
- 全46名の氏名と各々の持分は確認することができるが、それぞれの住所の記録がないことから、所有者調査を実施したものの所有者の特定に至らなかった。
- また、地元地区が所有権を主張していた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

①所有者調査の実施

…登記所（法務局）における登記記録や旧土地台帳の調査、市役所における固定資産課税台帳登載証明書（課税台帳）等の調査、地元地区における聞き取り調査、相続人を推定した戸籍の追跡調査を実施したものの、所有者の特定はできなかった。なお、地元区長から「地元集落の総有の土地であり、地区が実質所有者である」旨を聞き取った。

②解決手法の検討

…本事案の実態から「相続財産管理制度」「不在者財産管理制度」は活用できず、唯一可能性のある「時効取得」を検討したが、弁護士と相談した結果、地区として過去からの具体的な使用の経緯がない状況を踏まえ、任意協議による用地取得は不可能と判断し、土地収用法に基づく不明裁決申請に移行した。

③裁決申請

…収用委員会に対して、「収用又は使用の裁決申請」「明渡裁決の申立て」

のを行った。裁決申請書の添付書類に土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所を記載した書類を提出することが求められているが、本事案では関係人の氏名及び住所につき「過失がなくて知ることができない」ことの証明書を作成した。

④結審

…裁決申請の受理後、収用委員会は、起業者が実施した表題部所有者 46名の権利者確知の調査が十分であることを認め、地元地区が土地所有者の可能性があると判断を妥当とした。

その他

○「過失がなくて知ることができない」ことの証明書については、次の内容で作成した。

- ①所有者情報が限られている中で表題部所有者の特定のために実施した調査とその結果
- ②地元地区の主張を受け、その主張を証明する資料調査を実施したが、主張を証明する資料を確認することができないため、地元地区が所有者である可能性があること
- ③調査結果を踏まえた起業者（公共事業施行者）としての所有者に関する判断

出典

平成 26 年度北陸地方整備局事例研究発表会
（論文）所有者不明地の土地収用法に基づく裁決申請について

事例 32

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (共有地)	土地収用法に基づく不明裁決制度

事案の概要

復興道路として整備している当該事業において、8名の共有者が所有権の登記名義人となっている土地（ため池）につき、所有権の登記名義人はいずれも既に死亡し、相続が開始している場合において、それらの相続人が合計80名を超え、それらの相続人全員からの合意が得られなかったため、土地収用制度の不明裁決により用地取得を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は分筆買収であったが、所有権の登記名義人8名のうち7名の相続については遺産分割協議が調ったものの、残る1名の相続（相続人39名）については遺産分割協議が調わなかった。
- この39名の相続人のうち2名については、住民票が消除されていることを確認したため、周辺へ聞き込みを行ったが情報を得られなかった。
- 法定相続人39名のうち37名に対して遺産分割に関する協議を行ったが、このうち2名からは、再三にわたり返答を求めたにもかかわらず、何ら返答がなく、上記所在不明者2名につき不在者財産管理人を選任したとしても遺産分割協議が調わないと判断し、収用裁決の申請を行ったものである。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（各相続人の把握）
 - …用地調査等業務（登記事項証明書、戸籍簿等の簿冊の謄本等の收受又は居住者等からの聞き取り等の方法により土地、建物等の現在の権利者（又はその法定代理人）等の氏名又は名称及び住所又は所在地等に関し調査する業務）により、土地の登記記録に記録されている共有に係る所有権の登記名義人について、戸籍等の権利者調査を実施したところ、所有権の登記名義人はいずれも既に死亡し、相続が開始されていることが確認されたため、それらの法定相続人を把握するために戸籍及び住民票を調査した。
- ②用地協議（各相続人との協議）
 - …補償説明業務（権利者に対し、土地の評価の方法、建物等の補償方針及び補償額の算定内容の説明を行う業務）により、7名の共有者の各法定相

続人合計 41 名と協議を実施し、7 名の相続に関しては遺産分割協議が調ったが、残る 1 名の相続（相続人 39 名）の遺産分割協議が不調となった。

③事業認定

…②の結果を受け、事業認定申請書類作成業務により土地収用に係る事業認定に向けての申請書類を作成した。

④裁決申請

…裁決申請書作成業務により収用裁決に向けての申請書類を作成した。

手続等に要した費用

業務委託費

- ・ 補償説明業務（400 万円）
- ・ 事業認定申請書作成業務（400 万円）
- ・ 裁決申請書作成業務（50 万円）

その他

○本事案では、遺産分割協議が調った 7 名の相続人全員も裁決申請の対象となった。手続開始決定に伴う分筆登記完了後に裁決申請を一部取り下げ、任意契約での対応となることについて、各相続人へ手紙を郵送し理解を求めた。なお、遺産分割が調わない 1 名については、土地所有者「不明（ただし、法定相続人 39 名）」裁決となり、補償金を法務局へ供託し手続は完了した。

事例 33

事業主体：国

土地の状況	解決方法
<p>その他 (地縁団体が所有している にもかかわらず自然人の 共有名義となっている土地)</p>	<p>土地収用法に基づく不明裁決制度</p>

事案の概要

自動車専用道路用地の一部に 22 名の共有名義（相続人 226 名）となっている土地が存在していたため、土地収用制度を活用し用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 利用実態は地区自治会の共同利用だが、土地取得時に自治会名義で登記できなかったため、地区住民の共有名義で登記（明治 22 年）したものと考えられる。
- 現在の地区住民の認識も自治会所有地ということで概ね一致している。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①地縁団体設立の認可（平成 12 年 2 月）※用地着手以前
- ②権利者調査（平成 19 年 11 月～平成 20 年 3 月）
- ③地元自治会との調整（平成 20 年 10 月～平成 25 年 3 月）
…平成 24 年に自治会が司法書士に時効取得を原因とする所有権移転登記手続を依頼し、着手するも平成 25 年に断念した経緯がある。
- ④事業認定告示（平成 25 年 3 月）
- ⑤裁決申請～裁決（平成 25 年 9 月～平成 26 年 4 月）
- ⑥土地明渡し期限（平成 26 年 6 月）

手続等に要した書類

- ①裁決申請書

その他

- 相続人調査の結果、権利者総数が 200 名を超えた事案である。
- 自治会が司法書士に依頼した時効取得を原因とする所有権移転登記手続を断念した理由は不明である。

事例 34

事業主体：高速道路会社

土地の状況	解決方法
その他 (所有権の登記名義人と地元自治会との間で所有権争いのある土地)	土地収用法に基づく不明裁決制度

事案の概要

高速道路建設工事の用地取得において、58名の共有名義となっている土地について、それらの所有権を登記名義人と地元自治会とがその所有権の帰属を争っていた案件について、土地収用法により解決を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○権利登記については、明治21年5月に所有権保存登記がなされ、当時の地元居住者58名の共有名義になっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

①任意契約に向けた用地交渉（平成11年～）

…交渉を進めていく中で、地元自治会の一部の者から、土地は地元自治会の所有であるとの主張がなされた。所有権の登記名義人と地元自治会は、双方とも自らが所有者であると主張し、所有者の特定には至らなかった。

②所有権の登記名義人の一部による共有持分確認訴訟（平成16年5月～）

…①の状況の中、所有権の登記名義人の一部である16名の原告が、共有持分確認訴訟を提起した。訴訟の結果、所有権の登記名義人の共有持分確認の請求については棄却され、その判決は確定したが、地元自治会が自らの所有権の確認を求めることなどはしなかったため、所有者を特定するには至らなかった。

③解決に向けての交渉（平成20年10月～）

…再び地元自治会、所有権の登記名義人双方と交渉を続けたが、所有権の登記名義人の一部の者は、地元自治会への所有権移転登記に協力できないと主張するなど、所有権の登記名義人の全員から同意を得て所有者を確定させることは困難な状況となった。

④裁決手続による解決に向けた所有者の特定

…地元自治会が「権利能力なき社団」であることを確認できた。

（対象地は、明治時代に地区の構成員58名に総有的に帰属したものであり、山林利用の実態（材木伐採の収益が地区の活動費に充てられていた）や固定資産税の支払を自治会で行ってきたことなどからして、実質的に

地方自治法第 260 条の 2 第 1 項の「地縁による団体」に該当すると判断)

⑤名宛人（土地所有者）を構成員全員、所有形態を総有とする裁決申請

⑥収用委員会における裁決

…裁決申請のとおり地元自治会を「権利能力なき社団と認定」して「自治会の構成員全員の総有に帰属」するという判断がなされた。

⑦補償金の支払

…自治会の役員に対して補償金支払の趣旨を鋭意説明し、自治会の協力を得て、補償金を自治会口座へ振り込み。

その他

○本事案は、起業者が十分な調査・準備を行った上で、踏み込んだ裁決申請を行うとともに、審理においては法的見地からの説明を尽くしたことで、問題解決が図れた。

出典

用地ジャーナル 2010 年 8 月号

（補償事例）登記名義人と地元自治会との間で所有権争いのある土地を地元自治会の総有として裁決申請した事例

事例 35

事業主体：地縁団体

土地の状況	解決方法
記名共有地	認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例

※ 「土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順」に記載がある「地方自治法第 260 条の 38」は、改正により「地方自治法第 260 条の 46」になっています。

事案の概要

登記記録上「○外何名」となっていた共有地について、権利関係の複雑化を回避するという自治会の強い意向により、所有権保存の登記をした上で、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例を活用して、所有権移転の登記をした事例である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地（山林）は約 4 万 m²で、登記記録上は、当初、表題部所有者欄に「○外何名」と記録されていた共有地である。その後、他の共有者の氏名が明らかとなった。
- 対象地に係る税金については、これまで自治会で負担してきた。
- ただし、対象地の登記については、権利関係の複雑化を回避するという自治会の強い意向があり、また、所有権を巡り、以前紛争があった（調停において自治会の所有とする内容で和解）。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

①解決方法の検討

…自治会（申請者）は認可地縁団体としての登記を進めることにより、今後、問題を拡大させることも防止できるとの理由で認可地縁団体への所有権移転登記を望んでいた。自治会で独自に法定相続人の探索を行ったところ、その中に数名の所在不明者が存在した。もっとも、当該土地の権利関係を巡り調停が申し立てられたこともあり、当該地縁団体の過去の構成員を証明する公的な資料が存在した。

②疎明資料の確認

疎明資料：

- 1) 認可地縁団体登録時の保有資産目録
- 2) 納税証明書と収支決算書：納税証明書については、市からは過去 5 年分しか取得できず、「10 年以上所有の意思をもって」占有していると

いう認可地縁団体の設立のための要件の疎明資料としては不十分であったため、自治会の作成している詳細な収支決算書（10年分）も合わせて提出した。

3) 対象地の権利関係を巡り調停が申し立てられたこともあり、この調停事件の調書に、当事者の氏名と住所が記載されていた。そこで、当該調書と氏名のみが記録されている登記事項証明書とを照らし合わせて当該地縁団体の構成員が地縁団体の所在する地区に居住していることが判明したため、それをもって地方自治法第260条の38第1項第3号を満たすと市が判断した。

4) 自治会に法定相続人の調査結果報告書（報告書記載事項の精通者の署名入り）を提出してもらった。これに上記調停調書の写し、登記簿謄本の写しをもって市は判断した。

③公告手続（3か月間）

④（異議がなかったため）証明書の交付

⑤認可地縁団体への所有権移転の登記

事例 36

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (共有地)	認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例

※ 「手続等に要した書類」のうち、②疎明資料に記載がある「地方自治法第 260 条の 38」は、改正により「地方自治法第 260 条の 46」になっています。

事案の概要

県道のバイパス道路工事の起業地内に最終登記日が明治時代である 18 名の共有名義の土地があることが判明した。認可地縁団体の設立及び認可地縁団体が所有する不動産の登記の特例（以下「登記特例制度」という。）を活用して用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は昔から地域住民で水路の清掃などの維持管理を行っており、18 名の登記名義人はすべて地区内の住民であった。
- 住民は工事計画に対してとても協力的であり、同意をいただけたものの、用地調査を行った結果、共有名義の土地があることが判明した。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①相続人調査
 - …地区長や地域の古老からの聞き取りと住民票及び住民票の除票による相続人の所在の調査を行う。その結果、登記名義人の一部の所在が知れないことが確認できた。
- ②地縁団体の設立に関する検討（平成 27 年 3 月から平成 27 年 5 月）
 - …用地取得の方法について模索する中、平成 27 年 4 月 1 日に登記特例制度が施行されたため、同制度を活用することにした。地縁団体を設立する地区について、地域住民や関係部署との調整を行うとともに、地方自治法第 260 条の 2 第 2 項に定められた設立要件を満たすことの確認や、地区長からの聞き取りにより対象地を誰がどのように管理を行ってきたか各地区の史実の調査を行い、地縁団体を設立する地区を決定した。
- ③疎明資料の確認及び地縁団体設立の総会の開催（平成 27 年 6 月）
 - …地縁団体設立の総会を開催するまでに、地区長、市町村および土木事務所等で地方自治法登記第 260 条の 38 第 1 項各号にかかる疎明資料について確認作業を行った。設立予定の地区長へ協力要請をし、登記特例制度の活用に係る手続等についても快諾された。市町村および土木事務所が協力し

て、設立に必要な資料の作成等を行い、総会を開催。事前に各地区長に協力を仰いだことで、認可地縁団体設立の申請及び登記特例制度の適用申請についての議決を同時に得ることができた。

- ④認可地縁団体設立の申請及び登記特例制度適用の申請（平成 27 年 7 月）
…市町村の協力で両件申請の手続を同時に進めることができた。
- ⑤公告手続（成 27 年 9 月、公告期間 3 か月）。
- ⑥認可地縁団体設立の許可及び登記特例制度にかかる公告に対する意義がなかったことの証明書の交付（平成 27 年 12 月）
- ⑦認可地縁団体への所有権移転の登記（平成 28 年 3 月）

手続等に要した書類

- ①住民票、住民票の除票（相続人調査用）
- ②疎明資料 地区で保有する資料がなかったため、下記で対応した。
 - …地方自治法第 260 条の 38 第 1 項第 1 号関係（認可地縁団体による不動産所有の疎明）
登記名義人の住所が全て A 地区内であったこと（を記した書面が確認できる登記簿）
認可地縁団体が申請不動産を所有していたことについての地区長の証言を記した書面
 - …同項 2 号関係（10 年以上にわたる占有の疎明）
登記簿により登記名義人の住所が全て A 地区内であったことを証明。昔から地域住民で水路の維持管理を行っていることについての地区長の証言を記した書面
 - …同項 3 号関係（所有権登記名義人等の全てが構成員であることの疎明）
登記名義人が全て当該地区に居住していたという地区長の証言を記した書面
 - …同項 4 号関係（所在が知れない登記関係者の疎明）
1 名の相続人について住民票及び住民票の除票の確認ができず、所在が分からないため行方不明となっている旨の「地区長の証明書」
1 名の相続人について所在が分からないため行方不明となっている旨の地区長及び古老の証言を記した書面

その他

- 地区長、地域住民及び市町村の担当者間で問題点を話しあい、協力していくことが円滑に手続を進めるために必要である。本件では、1 年以内に認可地縁団体の設立及び所有権移転登記手続を完了させることができた。

出典

用地ジャーナル 2016 年 9 月号

(補償事例) 認可地縁団体が所有する不動産の登記の特例制度を活用して用地取得を進めた事例

事例 37

事業主体：国

土地の状況	解決方法
所有権登記名義人等やその相続人が 外国に在住している土地	認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例
記名共有地	

※ 「土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順」及び「その他」に記載がある「地方自治法第 260 条の 38」は、改正により「地方自治法第 260 条の 46」に、「地方自治法第 260 条の 39」は、改正により「地方自治法第 260 条の 47」になっています。

事案の概要

一般国道自動車専用道路の用地取得に伴い、50 名の共有名義となっている土地が存在していたため、平成 27 年 4 月に改正された地方自治法第 260 条の 38、第 260 条の 39（認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例）を適用し、認可地縁団体に所有権移転登記をすることにより迅速な用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地に係る 50 名の所有権の登記名義人は、明治 24 年当時の地区の全世帯主と考えられる。現況は地元地区の公園敷地となっており、地区住民も地区所有地という認識を持っている。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成 24 年 1 月～平成 24 年 3 月）
…所有権の登記名義人の戸籍・住民票等の調査等を行った。
- ②地元市町村及び地元地区との調整（平成 26 年 11 月～平成 27 年 3 月）
…認可地縁団体設立等に関する説明会の開催等を行った。
- ③認可地縁団体設立（平成 27 年 3 月～平成 27 年 4 月）
…認可地縁団体設立総会を開催し、地区から市町村への設立申請がなされ承認された。
- ④地方自治法第 260 条の 38 における公告手続（平成 27 年 5 月～平成 27 年 8 月）
…地元地区の臨時総会が開催され、地区から市町村へ公告申請書が提出された。
- ⑤所有権移転登記（平成 27 年 8 月～平成 27 年 9 月）
- ⑥土地売買契約等（平成 28 年 4 月予定）

手続等に要した書類

- ①戸籍謄本等・住民票の写し等の公用交付申請書

その他

- 相続人調査の結果、共有に係る所有権の登記名義人の相続人を確定するに至らなかった事案である。平成 26 年に改正された地方自治法第 260 条の 38、第 260 条の 39（認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例）を活用し、地元地区の理解を得て解決を図った。
- 地元地区に対しては、事前に役員等と綿密に調整を行った上で説明会を開催することで、スムーズに理解を得ることができた。
- また、地元市町村に対しては、これまで先例のない手続である旨を説明し、事業への協力を依頼したところ、地元市町村にて事前に改正地方自治法に関する運用方針や解釈等を確認するなど、全面的な協力を得ることができた。

事例 38

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
その他 (共有地)	認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例

事案の概要

土地の登記記録では多数の共有者が所有権の登記名義人となっている土地について、地方自治法に規定する認可地縁団体の設立、及び、「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」に基づく、所有不動産の登記移転等に係る公告申請を行い、用地取得をした事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、52名の共有名義となっている山林である。
- 土地の登記記録を確認すると、その52名は明治時代に地元に住居していた構成員であり、現在に至るまで相続等の権利移転がほとんど登記されていない土地であった。
- 所有権の登記名義人の52名は既に全員が死亡しており、その法定相続人は総勢400名以上であった。
- 地元精通者への聞き取りによると、当該山林は古くからその地元に居住する住民が共同で管理及び使用収益を享受してきた共有地であり、個人の持分権はなく、地元（団体）全体で共同所有する財産であるとのことであった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①地元との協議
 - …相続手続と用地取得の手続について、どのような手法で法定相続人に説明し、その理解を得ていくのか、土地の実質的な所有者である現在居住している居住者（自治会）と慎重に協議を行った。
- ②方針の決定
 - …所有権の登記名義人の相続手続を完了したとしても所有権の登記名義人が一時的に現在の構成員となるだけで、数十年後には現状と同様に所有権の登記名義人と構成員が一致しない状態に陥ってしまう可能性がある。地元（団体）としては公共用地として取得されない土地についても今後の管理が必要であるため、土地を一元管理することができ、相続に係る問題も発生しない認可地縁団体を設立する方針を決定した。
- ③認可地縁団体の設立
 - …総会の開催、必要書類の作成、市町村長への認可申請により、認可地縁団

体を設立した。

④所有権移転登記手続の開始

…土地の共有名義状態を解消するために、所有権の登記名義人 52 名の 1 名ごとに 1 系統と考え、系統ごとに持分を集約し、登記原因：委任の終了により地縁団体へ登記名義を移した。現在は 52 系統中 41 系統が地縁団体名義となっている、残る 11 系統の名義がそのままである理由内訳は以下の三つである。

- ・海外居住者であるため、同意は得ているが書類の手続ができていない（1 系統）。
- ・登記関係者の一部が自己の法定持分を主張する等の理由で認可地縁団体への所有権移転登記に反対している（7 系統）。
- ・相続人が所在不明の状態である（3 系統）。

⑤土地売買契約等

…④のような状況下で、地方自治法の改正により「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」が創設されたことから、同制度を活用し所有不動産の登記移転等に係る公告申請を行い、3 か月の公告期間を得た後、登記名義を地縁団体名義とし、土地売買契約を締結した。

その他

○なお、「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」施行以前は次の手続を検討していた。

- ①海外在住者に対しては、現地の日本領事館へ「サイン証明」「在留証明書」の申請
- ②反対者に対しては、所有権確認訴訟の提起
- ③相続人のうち所在不明の者に対しては、不在者財産管理制度の活用

出典

中部地方整備局 平成 27 年度管内事業研究発表会
（発表論文）認可地縁団体設立による共有名義土地の取得手続における展望と課題

事例 39

事業主体：地縁団体

土地の状況	解決方法
<p style="text-align: center;">その他</p> <p>(認可地縁団体が所有しているにもかかわらず自然人を所有権の登記名義人としている土地)</p>	<p style="text-align: center;">認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例</p>

事案の概要

認可地縁団体の管理する共有名義の境内地について、その一部の共有の登記名義人につき大正時代から持分移転の登記がされておらず、その法定相続人の調査を行ったが、一部の法定相続人と連絡が取れない状態であった。対象地について、認可地縁団体への所有権移転登記を行うために、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例を活用して、所有権の移転の登記を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、境内地になっていた。
- 当初6名が共有する土地であり、登記は大正時代に行われた。
- 6名のうち、5名については持分移転の登記がされていたが、残りの1名については、持分移転の登記が一切されておらず、調査の結果、その者が既に死亡していること及びその法定相続人が28名いることが判明した。このうち、22名からは持分移転登記についての同意を得ることができたが、残りの6名については、戸籍の附票に記載されていた住所に手紙を郵送しても返信がなく（宛先不明で返送されたものではない）、連絡が取れなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

①解決方法の検討

…自治会（申請者）は、認可地縁団体としての登記を進めることにより、今後、煩雑な登記手続を回避できるとの理由で認可地縁団体への所有権移転登記をすることを望んでいた。また、自治会は、申請以前にも、独自に法定相続人の探索を行ってきたが、連絡が取れない者が複数名存在した。当初、訴訟による解決も想定されたが、検討の途中で利用可能となった本制度による解決を図ることとした。

②疎明資料の確認

※疎明資料：事業報告書、納税証明書のほか、22名の持分移転登記の同意書（写し）。居所不明者（6名のうちの1名）分については、戸籍の附票の

写しの提出も依頼。

- ③公告手続（3か月間）
- ④（異議がなかったため）証明書の交付
- ⑤認可地縁団体への所有権移転登記

その他

- 相続人調査等には、専門家（弁護士）を活用した。

事例 40

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (地縁団体が所有している にもかかわらず自然人の 共有名義となっている土地)	認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例

※ 「地方自治法第 260 条の 38」は、改正により「地方自治法第 260 条の 46」になっています。

事案の概要

築堤事業の用地内に、100 名を超える個人の共有名義となっている土地が存在していた。

当該土地を実際に所有及び管理しているのは地元自治会であったため、地方自治法第 260 条の 2 の規定により認可地縁団体を設立するとともに、地方自治法 260 条の 38 により認可地縁団体が当該不動産を所有していること等を公告し、260 条の 39 により所有権移転登記を申請することにより迅速な用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○土地取得時に地縁団体に法人格が付与される制度がなかったため登記することができず、地区住民の共有名義で登記されていた土地。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成 27 年 2 月～平成 27 年 5 月）
…所有権の登記名義人の戸籍・住民票等の調査等を行った。
- ②地元自治会との調整（平成 27 年 6 月）
…認可地縁団体設立等に関する説明会の開催等を行った。
- ③地元自治会の総会において 地縁団体設立の同意（平成 27 年 7 月）
…認可地縁団体設立総会を開催し、地元自治会全体が同意した。
- ④地縁団体の認可申請書提出（平成 27 年 8 月）
…地元自治会から市への設立申請がなされた。
- ⑤認可（平成 27 年 10 月）
- ⑥認可地縁団体の印鑑登録（平成 27 年 10 月）
- ⑦地方自治法 260 条の 38 所有不動産の登記移転等に係る公告を地元自治体へ申請（平成 27 年 11 月）
- ⑧公告（平成 27 年 11 月 ～ 平成 28 年 2 月まで）

⑨異議がなかったことについて、地元自治体から申請認可地縁団体へ通知
(平成 28 年 3 月)

⑩認可地縁団体に所有権移転登記 (平成 28 年 3 月)

手続等に要した費用

十万円以下。

(認可地縁団体の印鑑登録手数料、印鑑登録証明書の交付手数料、所有権移転登記申請時の登録免許税。)

手続等に要した書類

地方自治法 260 条の 2 認可申請書

地方自治法 260 条の 38 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

その他

○今回は、事業用地の二筆が地縁団体に保管されている土地台帳及び財産目録に記載があり、かつ現実に地縁団体に利用されており占有の事実が認められる土地であったため、地方自治法第 260 条の 38 第 1 項 1 号「当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること。」及び 2 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穩かつ公然と占有していること。」を証明することができた。

○地方自治法 260 条の 38 第 1 項 4 号「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。」を証明する必要があった。今回は、該当する者についての「不在住証明書」を自治体に発行してもらうことで証明した。

事例 41

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (地縁団体が所有している にもかかわらず自然人の 共有名義となっている土地)	認可地縁団体が所有する 不動産に係る登記の特例

事案の概要

起業地内に 38 名の共有名義地が存在し、うち 37 名で相続が発生。権利者約 340 名。戸籍等調査の結果、居所不明の相続人が 1 名存在。当初は全員から関係書類を収集しようとして動いていたが困難な状況になった折、平成 27 年 4 月から「認可地縁団体の登記の特例」が施行されたのでこれを活用して用地取得を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○取得対象地は地縁団体の所有だったが、当時地縁団体名義での登記が不可能だったため、当時の地縁団体のメンバー 38 名名義で登記したもの。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査、必要書類の収集
- ②特例の活用のための地元、市との調整
- ③認可地縁団体からの特例申請、市の公告
- ④市の情報提供文書により、38 名名義から地縁団体名義への所有権移転登記
- ⑤土地売買契約締結

手続等に要した費用

- ④の登記費用 50,000 円

その他

○築堤を熱望する地元の積極的な協力、それを後押しする市の協力が前提にあり、今回の特例適用要件がきちんと当てはまったからこそ解決できたと考える。

事例 42**事業主体：農業委員会・農地中間管理機構等**

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が 数代にわたりされていない遊休農地	農地法に基づく 所有者不明遊休農地の裁定制度

※ 「農地法第 43 条」は、改正により「農地法第 41 条」になっています。

事案の概要

長期間耕作放棄されている所有者不明の遊休農地が存在していたことから、農地法に基づく措置を活用して解消を図ることとした事例である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の登記名義人はおよそ 70 年前に死亡し、その配偶者及び子の全員が死亡していた。
- 雑木や雑草が生い茂り、隣接する花き栽培ハウスの日照を阻害していたほか、病虫害や鳥獣被害が生じる原因となる恐れがあった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①農業委員会が農地台帳、登記簿及び固定資産課税台帳を調査した結果、遊休農地の所有者が死亡していることを確認（平成 28 年 6 月）
- ②死亡した所有者の相続人（配偶者及び子）の戸籍謄本等の確認や集落の年長者等からの聞き取り調査によって、現所有者が不明であることを確認（平成 28 年 6～7 月）
- ③所有者不明である旨を公示（農地法第 32 条第 3 項）（平成 28 年 7 月）
- ④公示から 6 か月以内に所有者からの申出がなかったことから、農地中間管理機構に対してその旨を通知（農地法第 43 条第 1 項）（平成 29 年 1 月）
- ⑤農地中間管理機構は、県知事に対して裁定を申請（農地法第 43 条第 1 項）（平成 29 年 1 月）
- ⑥県知事は、農地中間管理機構に当該遊休農地の利用権を設定すべき旨の裁定（農地法第 43 条第 2 項により準用する同法第 39 条第 1 項）を行い、これを公告（農地法第 43 条第 3 項）（平成 29 年 2 月）
- ⑦⑥の裁定の定めるところにより、農地中間管理機構が利用権を取得（農地法第 43 条第 4 項）し、担い手へ貸付け

※ 根拠条項は、事例当時のものです。

事例 43	事業主体：市町村(農地中間管理機構)
土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	その他 (農業経営基盤強化促進法に基づく 利用権設定)

事案の概要

相続について所有権移転登記がなされていない農地について、相続人の過半の同意を得て利用権設定(農地中間管理機構への貸付け)を行った事案である。

土地の状況(問題のポイント等)

- 平成 26 年度から新たな農地の貸し借りの仕組みとして「農地中間管理事業」が開始され、その実施主体となる「農地中間管理機構」に公益財団法人である県地域振興公社が指定を受け、県や市町村、農業関係機関団体等と連携しながら事業の推進にあたっている。
- 平成 26 年 6 月、集落長及び水土里サークル活動組織の代表に、本件集落をモデル地区として選定することを説明し、了承を得た。
- 農地中間管理機構への貸付けを予定する面積 20.4ha のうち、約 8 ha が相続未登記農地であった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①対象地区の空中写真を使用し、現地の聞き取り調査を実施。
…それぞれの土地の状況の把握(名義人は誰か、名義人が現在も生存しているか、相続者の居所はどこか等)を行うとともに、それらの土地について、2分の1を超える共有持分を有する者の同意が得られる見込みがあるか否かの見当をつけた(共有土地である対象地につき、農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定をする場合、2分の1を超える共有持分を有する者の同意が必要であるため)。
- ②相続人の調査及び相続人に対する同意依頼
…同意が得られ、あるいは得られる見込みのある土地のみでは、まだ面積として十分でないため、それ以外に必要な場所(名義変更がされていない土地)について、適宜、農業委員会を通じて担当部署へ戸籍簿等の取り寄せ(農業経営基盤強化促進法第 18 条を根拠法として公用請求)により、相関図の作成を依頼した。相続人の調査を行い、相続人を特定した土地については、利用権設定に対する協力を依頼した。
- ③2分の1を超える共有持分を有する者の相続人の過半数の同意を得て5年

間の利用権設定を行った。

※なお、登記事項証明書の請求は、網羅的に行うのではなく、聞き取り調査で同意を得られる可能性の高いところをピックアップした上で、その土地についての登記事項証明書を取得した。

出典

農林水産省経営局農地政策課（2015年7月）「農地中間管理機構の取組地区に関する優良事例集」、p. 38

水土里ネット鹿児島（2015年10月）「農業農村整備かごしま vol. 332」、pp. 16-17

事例 44

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	その他 (任意買収：相続分譲渡)

事案の概要

県道事業の用地取得に当たって、2代にわたって相続登記がされておらず、相続人が48名となっていた土地を、土地の管理者への法定相続分に係る共有持分の譲渡をさせるなどして、用地取得を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、路線の中間地点に位置する農地2筆、山林1筆であった。
- 対象地を管理している相続人Aは、所有権の登記名義人であるB（農地2筆）・C（山林1筆）の直系の孫であり、従前より対象地の一切の管理を行っていた。
- B・Cには8名の子供がいたが、いずれも亡くなっているため、相続人がその子・孫に広がり計48名となっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

①Aとの交渉

…Aから、相続人との交渉は起業者がやること、Aのみの名義で相続登記すること、無償で話をつけること、といった条件が出され、早期の用地買収が求められたことから、起業者側で相続人との交渉を実施することとした。

②相続人との交渉

…各相続人に対し、「相続分のないことの証明書（特別受益証明書）」に署名・押印する方法により、A名義として相続登記を行うことについて協力を求めたが、最終的に協力を得られたのは18名のみだった。

③相続方法の再検討

…②の方法では、起業者がA側の立場と捉えられてしまい、また、遺産分割協議も全員の合意が必要となり困難なため、法定相続分に係る共有持分を譲渡することにより進める方法を検討した。この方法によれば、譲渡に合意した相続人の法定相続分に係る共有持分についてはAに譲渡されて、その権利が集約されるため、その関係者の数を相当程度絞り込むことができ、起業者が任意で買収したり、裁決申請を行ったりする場合の事務上の負担が大きく削減される。

④Aとの再交渉

…起業者側の説明に対しAは難色を示したが、事業の緊急性及び重要性を説明し、さらに、Aの希望どおり解決する可能性が非常に低いことも説明し、次の方針により進めることで、Aから了解を得た。

- ・ Aの影響力が期待できる相続人（兄弟等）へは、Aからも依頼する
- ・ 有償譲渡を希望する相続人については、起業地価格に法定相続分を乗じた金額を支払う
- ・ 起業地は、最終的にAに共有持分を譲渡しない者とAとの共有になるが、相続手続完了後は、速やかに契約を締結する

⑤再交渉（全ての契約締結まで、①から1年6か月）

手続等に要した書類

- ①相続分譲渡証明書
- ②相続持分譲渡契約書

その他

- 上記手順③においては、事前に公共嘱託登記司法書士協会、税務署、市の農業委員会、法務局等と協議し、了解を得た上で最終的に方針決定した。
- 上記書類の様式については、司法書士と相談した。

出典

用地ジャーナル 2002年11月号
（補償事例）相続分譲渡による用地買収事例

事例 45

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	その他 (登記簿の確認、森林組合・町内会等への聞き取り調査、戸籍謄本の確認による所有者探索)

事案の概要

県行造林地において分収契約が満期を迎えるにあたり、延長契約に伴う土地の現所有者の探索が必要となった際、分収契約を結んだ当時の契約相手のほとんどが死亡しており、相続登記が行われていない場合が多い。登記簿の確認、森林組合及び町内会等への聞き取り調査、戸籍謄本の確認を行うことで現所有者を特定した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○分収契約の延長契約を結ぼうとした際、当時の契約相手が死亡している森林。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

現所有者の探索方法（①から③の順に探索）

①登記簿の確認

県行造林契約地番の登記簿を公用で取得し、所有権の登記名義人を確認する。所有権の登記名義人宛に、現所有者を確認する旨の手紙を送付する。これにより、現所有者もしくは現所有者を知っている人が判明する（全体の5割程度※）。

②聞き取り調査

登記簿の確認により現所有者が判明しなかったものについて、森林組合及び町内会等への聞き取り調査を行う。これにより、現所有者や現所有者の知人の連絡先を得ることができ、そこへ連絡を取ることで現所有者が判明する（全体の3割程度※）。

③戸籍謄本の確認

登記簿の確認及び聞き取り調査により現所有者が判明しなかったものについては、分収契約の相手方の戸籍謄本等を公用で取得し、現所有者を特定できるまでたどっていく。これにより、現所有者が判明し、電話帳等により連絡先が把握できる（全体の2割程度※）。

※担当者からの聞き取りによるもので、おおよその割合

その他

- 現所有者を探索していく上で、できる限り時間や手間をかけないようにしていることから、戸籍謄本の確認はあくまで最終的な手段としている。
- 現所有者が判明した場合でも、現所有者が相続登記をする必要性を感じていないことや時間・手間・費用がかかるということから相続登記が行われない場合が多い。
- 登記情報は公表情報であり、森林組合等の事業者も入手可能である。当該情報が実態と合った情報となることは集約化等に有用である。

事例 46

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地 その他 (登記名義人が所在不明な土地)	その他 (市町村と林業事業体等を構成員とした地域協議会が所有する森林所有者情報の活用)

事案の概要

不在村や相続未登記による所有者不明の森林、また、森林経営そのものに無関心な所有者の森林が点在することにより、①森林法に基づく森林経営計画の作成及び②森林の効率的な整備に支障が生じるケースが見られる。県独自の事業である「森と担い手をつなぐ集約化促進事業」の活用によって、所有者不明の森林、経営・管理に無関心な所有者の森林を把握・調査し、森林所有者への働きかけを行うことで森林の施業集約化を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 登記名義人が亡くなったあと、相続登記がされないままであり、登記名義人の子や孫の所在が不明であったため所有者不明となっている森林。
- また、登記名義人が転居のため現住所が不明となっている森林。（登記事項要約書記載の名義人に書類を郵送しても、所在不明で返送されてしまう森林）

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①地域協議会構成員（市町村等）が有する森林所有者情報を突合し、森林所有者の氏名・住所 184 名を特定し、所有林情報との紐付けを行う。（森林簿、登記事項要約書、電話帳、ゼンリン地図、森林組合提供の委託契約情報等で補完）
 - ②特定した森林所有者へDMを送り、宛先不明で返送されてきた 24 名については、区長説明会や個別訪問等での聞き取り調査で 22 名が探索できた。
- <個別訪問の事例>
- ・地元区長への聞き取り
 - ・不明所有者の住所地の住民への聞き取り
 - ・不明所有者の親戚・同級生への聞き取り
 - ・事業説明等で尋ねた森林所有者への聞き取り

その他

- ・ 県単独事業である「森と担い手をつなぐ集約化促進事業」の活用
 - …実施主体：地域協議会
 - …県では市町村と林業事業体等を構成員とした地域協議会への支援を通じ、地域協議会に新たに雇用した「集約化専門員」を中心に、森林調査、森林カルテの作成、集落座談会、個別訪問、DM送付等により、所有者不明又は森林の経営・管理に無関心な所有者の森林を把握・調査。
 - …地域協議会の構成員である市町村との連携
 - …協力員（地元区長等）との連携
- このような森林所有者への働きかけを行うことで、森林の施業集約化を促進。

手続等に要した書類

- ①森林簿、②登記事項要約書、③電話帳、④ゼンリン地図、⑤航空写真

事例 47

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
その他 (水利組合の現在の代表者への 所有権移転登記が 行われていない土地)	その他 (任意買収：所有権移転登記)

事案の概要

高規格幹線道路事業において、水利組合の代表者の個人名で登記されている池を一部買収することになったが、所有権の登記名義人は既に死亡していた。登記記録上は個人財産となっているものの、池の権利は17名の水利権者があり、所有権の登記名義人の相続人は補償対象者にはなり得ないため、補償対象者を確定するために所有権の登記名義人である代表者から現在の代表者に所有権移転登記を行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は農業用水のため池であり、権利能力なき社団である水利組合が所有しており、17名が池の水を使用している。
- 昭和23年12月、自作農創設特別措置法により農林省（当時）から水利組合代表のA氏に対して売却されて所有権移転登記がなされたが、A氏死亡後、選任された後任者への所有権移転登記が行われていなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①現在の代表者との交渉
- ②その他の相続人への説明と「登記原因証明情報」への署名・捺印
…書類は事業者側で準備したが、相続人への説明や手続は現在の代表者が実施した。
- ③所有権移転登記

手続等に要した書類

- ①登記原因証明情報

出典

用地ジャーナル 2010年9月号

(補償事例) 権利者確定のための所有権移転手続の事例

事例 48

事業主体：国

土地の状況	解決方法
所有権登記名義人等やその相続人が 外国に在住している土地	その他 (海外在住者への対応)

事案の概要

河川の治水対策事業に際して、取得予定地の所有権の登記名義人の相続人のうち一人が海外（イギリス）に在住していたことから、他の相続人への聞き取りによりその所在を把握し、取得交渉を進めている事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の所有権の登記名義人が亡くなり、相続が発生した。
- 複数いる相続人のうちの1名（相続人A）が海外（イギリス）に在住していることが判明した。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①国内に住む相続人（相続人B）からイギリス在住の相続人Aにメールにて連絡を依頼
- ②相続人Aから、起業者へメールで連絡
- ③署名証明に向けた準備
 - …海外在住者の場合、印鑑登録証明書に代えて、大使館（領事館）にて署名の証明をしてもらい本人確認する必要があり、その署名の証明には10ユーロ（国によって異なる）ほどの手数料が書類ごとに必要となる。また、郵送で対応する際に、返信用封筒に当方で切手を貼っておく必要があるが、起業者側で海外の切手を準備することが必要となる。
 - 今回は、署名証明に必要な費用負担については大使館宛に署名（及び拇印）証明（手数料免除）について依頼をすることにより対応し、海外からの返信用の切手については、返信切手相当分の国際返信切手券を購入し郵送することで対応した。
- ④署名の証明手続を利用することにより、筆界確認書及び官民境界協議書について、署名がなされた。
- ⑤今後も同様に署名の証明手続を利用することにより、契約書の調印を行い、対象地を取得する予定。

手続等に要した費用

国際返信切手券 16 枚（2,400 円）、他に大使館と打合せのための国際電話代

手続等に要した書類

署名証明（手数料免除）依頼書 ※任意様式

その他

○平成 28 年 1 月現在、手続中であり、署名証明をされた書類は返送されてきていないため、完結はしていない。

事例 49

事業主体：国

土地の状況	解決方法
所有権登記名義人等やその相続人が 外国に在住している土地	その他 (海外在住者への対応)

事案の概要

土地に関する登記記録の所有権の登記名義人の住所にアメリカの住所地が記録されていたことから、所有権の登記名義人の現在の住所地を確認するため戸籍等の収集を行ったところ、所有権の登記名義人の住所が「アメリカ国籍取得（日本国籍喪失）」とされていたため、その所在を確認し、外国郵便、メールによるやり取りの結果、契約に至った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地の所有権の登記名義人が外国籍（アメリカ）であった。
- 土地の登記記録に記録された所有権の登記名義人のアメリカの住所については、その後所在を確認するため県人会、総領事館へ調査を行い、総領事館から住所地の参考となる事項を入手した。結果として、土地の登記記録の住所とは異なっていたことが判明した。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者調査（平成 27 年 6 月～平成 27 年 7 月）
 - …戸籍等の収集、所在調査（県人会、領事館）を行った。
- ②翻訳作業（平成 27 年 7 月～必要に応じ作業）
 - …所有権の登記名義人は英語しか理解できなかったため、翻訳会社へ委託し、事業説明資料、補償概要などを翻訳し、説明用資料を作成した。契約書類等は日本語、英語を併記した。
- ③書類の郵送（契約まで）（平成 27 年 7 月～平成 27 年 9 月）
 - …主に郵送にて書類のやり取りを行い、メールにて補足を行った。契約書類の中で「身元宣誓陳述書」、「登記原因証明情報兼登記承諾書」には公証人の証明を得た。
- ④契約（平成 27 年 10 月）

手続等に要した費用

翻訳作業（20 万円）、郵送費（6,000 円）

手続等に要した書類

- ①権利者調査時…土地登記記録、戸籍
- ②翻訳作業にて作成…説明用手紙、事業概要資料、契約関係資料
- ③EMS 郵便（国際スピード郵便）

その他

- 契約書、請求書については本来契約額にて書類作成を行う必要があるが、支払を行う際（外国送金）は譲渡所得税額分を差し引いて支払う必要がある（譲渡所得税額分は税務署へ支払）。

事例 50

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
所有権登記名義人等やその相続人が 外国に在住している土地	その他 (海外在住者への対応)

事案の概要

道路改良事業において土地の所有権の登記名義人のうち1名が海外(インド)に在住していたことから、親族に確認したところ、当該登記名義人の住所が判明し、関係する役所等との入念な打合せ等を経て、現地へ渡航して売買契約や登記手続を完了させた事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○取得する事業用地は、7筆で土地の所有権の登記名義人は3名、このうち、1名について住民票の除票及び戸籍の附票を調査したところ、出国した国名(インド)しか記載されておらず、現住所が不明であった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①海外在住の登記名義人に係る戸籍調査の結果、国内にいる血縁者が1名だけ存命していた。所有者の現住所を確認するため当該血縁者へ書面を郵送した結果、登記名義人の代理人(日本在住、不動産を管理する人)からインド国内の現住所を教えてもらうことができた。
- ②在インド日本国大使館領事部に本人による署名証明書と在留証明願の申請及び交付について問合せを行い、休館日や申請から交付までの期間、所有者宅から在インド日本国大使館領事部までの所要時間(2時間以上)についても確認。また、各申請は本人にしかできないが、委任状とパスポートがあれば代理受領が可能とのことがわかった。
- ③渡航前に準備する各書類について各関係機関と打合せのうえ作成
- ④所有者とインド国内で会うため、メールで日程調整
- ⑤所有者とインドにて契約手続
 - …本人確認後、図面や資料による用地説明を行った上で、契約手続及び支払方法の確認をした。
- ⑥帰国後の登記手続
 - …在インド日本国大使館領事部で交付された署名証明書及び在留証明書と、所有権の登記名義人が記入した登記原因証明書兼登記承諾書による嘱託登記を行った。

手続等に要した書類

- 戸籍、戸籍の附票、住民票の除票
- 大使館領事部で交付された署名証明書及び在留証明書
- 所有権の登記名義人が記入した登記原因証明書兼登記承諾書

その他

- 外国においては印鑑登録制度がないため、外国在住の登記名義人から提出してもらう登記原因証明書兼登記承諾書に添付する印鑑証明書が発行されないことや、日本国で保有・登録していた実印は外国では使用できないことに注意が必要。
- 土地代金を円で支払う際の口座の有無についても確認が必要。

出典

用地ジャーナル 2016 年 10 月号

(補償事例) 土地所有者が国外に在住している場合の土地取得の手続きについて

事例 51

事業主体：国

土地の状況	解決方法
解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地	その他 (清算人の選任)

事案の概要

事業用地に破産手続が終結した法人が所有する土地が存在していたため、清算人を選任して用地取得を図った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地は、既に破産手続開始決定後、破産手続が終結したことにより登記簿が閉鎖された法人の名義となっていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①準備期間（約3か月）
 - …法人の閉鎖登記簿の調査を基に当時の代表者を特定し、起業者から当時の代表者に経緯及び清算人による処理方針について説明を行った。国の事件であるため、申立てを行う地方法務局と事前協議を実施した。
- ②清算人の選任の申立て（平成23年4月）
- ③清算人選任の決定（平成23年7月）
- ④清算人選任登記（平成23年7月）
 - …法人登記簿に清算人選任の登記を行うべく登記申請をした。
- ⑤境界確定（平成23年8月～平成23年11月）
 - …清算人に境界立会を依頼し、境界確定を行った。
- ⑥土地の売買契約の締結及び所有権移転登記（平成23年12月）
 - …補償対象を確定し、土地売買契約を締結した。その後所有権移転登記をした。
- ⑦任務終了による清算人の取消し（平成25年6月）

その他

- 清算人は裁判所が定める職務報酬等の費用を土地売買契約等の補償金など清算する法人の財産のうちから受領することとなるが、その財産が報酬等の費用に満たない場合に備え、清算人選任時に申立人から裁判所に予納金が納められた。
- 法人登記簿への清算人の登記は、選任された清算人が申請する必要がある。

事例 52

事業主体：国

土地の状況	解決方法
解散等をした法人が所有権登記 名義人等となっている土地	その他 (清算人の選任)

事案の概要

河川改修用地において、法人解散後、清算手続未了のまま代表清算人が死亡していることが判明し、関係人が申立人となり、裁判所において清算人を選任してもらい、清算人と売買契約を締結し解決した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

○対象地の登記記録や戸籍等を調査した結果、法人解散後に清算手続が未了のまま、代表清算人が死亡していることが判明した。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①司法書士に清算人選任手続の方法についての相談（平成 25 年 5 月）
- ②関係人に相談（平成 25 年 5 月～平成 25 年 9 月）
- ③清算人選任手続（平成 25 年 10 月～平成 25 年 11 月）
- ④清算人による国との土地売買について、裁判所への許可申請（平成 25 年 12 月～平成 26 年 1 月）
- ⑤売買契約（平成 26 年 1 月）

事例 53

事業主体：国

土地の状況	解決方法
解散等をした法人が所有権登記 名義人等となっている土地	その他 (清算人の選任)

事案の概要

解散後、清算手続中の法人につき、その清算終了前に清算人が死亡した。東京法務局へ清算人選任申立ての依頼を行い、東京法務局から裁判所に国を申立人とする清算人選任の申立てを行った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 登記記録・戸籍を調査した結果、法人解散後、清算手続未了のまま清算人が死亡していることが判明した。
- 清算人選任の手続の利用に当たって、適当な申立人もいなかったことから、国を申立人とする清算人選任のための手続を東京法務局に依頼した。なお、東京法務局は同手続の依頼をしたのは、解散当時の法人の本社の所在が東京都であったためである。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①清算人選任申立ての手続依頼（平成 26 年 12 月）
- ②東京地方裁判所にて清算人選任決定（平成 27 年 7 月）
- ③土地売買契約（平成 27 年 11 月）

手続等に要した書類

清算人選任申立ての手続依頼書

事例 54

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
解散等をした法人が所有権登記 名義人等となっている土地	その他 (清算人の選任)

事案の概要

道路改良事業に伴い、法人所有の土地を取得することとなったが、当該法人の取締役が死亡していたり、その所在が不明であったりしたため、取締役の相続人を清算人に選任し、土地売買契約を締結した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、県道沿いに位置する宅地で、「有限会社S工務店」という法人名義の土地である。
- 法人登記簿に記載されている本店所在地を調査したものの、同土地に建物は確認できず、同所で事業を行っている法人も確認できなかった。
- 法人登記簿に記載されている取締役3名のうち、代表取締役を含む2名の取締役は死亡し、1名の取締役の所在は不明であった。監査役だけが確認できたが、監査役は同社の経営に関わっていなかった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①権利者の調査
 - …関係者への聞き取りにより、株主情報を把握でき（S工務店の株主は、代表取締役の息子と4名の代表取締役の親戚縁者）、株主総会開催までの見通しがついた。
- ②株主の意向確認
 - …株主への意向調査の結果、株主総会により法人解散と清算人選任の決議を行い、清算人と契約を締結する方法が望ましいとの意向を有していることが判明した。
- ③清算人選任の方針決定
 - …事務手続は司法書士と息子が協力して行い、清算人を息子に依頼することとした。
- ④株主総会において法人の解散と清算人選任決議
- ⑤清算人の申請により清算人の登記
- ⑥清算人の登記後に、清算人と県とで売買契約を締結

出典

用地ジャーナル 2012 年 3 月号

(補償事例) 取締役全員が不在となった法人との土地売買契約について

事例 55

事業主体：国

土地の状況	解決方法
記名共有地	その他 (表題部所有者更正登記)
共有惣代地	

事案の概要

表題部所有者の筆頭者以外の共有者の氏名及び住所が不明のため、特定が非常に困難であったが、地元自治会の所有であることが判明したため、地縁団体の設立と表題部所有者更正の登記により任意契約に至った事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 表題部所有者は「A外〇名」となっており、記録のあったAについては、本人及びその相続人の特定ができたが、その他の表題部所有者は氏名及び住所の記録がなく、特定できなかった。
- 現在の登記記録の基になった土地台帳も調査したが、その所有者欄は「共有惣代A外〇名」となっていた。
- また、地元自治会役員等からの聞き取り結果等から、当該土地は地元自治会の所有であり、納税も同自治会が行っていることが判明した。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

①解決方法の検討

…「委任の終了」を登記原因として所有権移転登記をするには、全ての共有者との共同申請が必要になるが、この事案では共有者の一部の特定が困難であるため、以下の手続による解決を図った（表題部所有者を特定することができないため、所有権保存登記申請もできない。）。

②判明した相続人に対し、以下の手続により解決する旨の承諾を得る

- … 1. 地元自治会が地方自治法第 260 条の 2 第 1 項に基づき、地縁団体の認可を受ける。
- 2. 相続人、市役所、連合自治会から、当該土地が認可地縁団体である地元自治会が所有する財産であるとの証明書を得る。
- 3. 法務局に認可地縁団体を表題部所有者とする表題部所有者更正の登記を申請し、その登記をした上、起業者が表題部所有者である認可地縁団体から用地を買収。

出典

平成 25 年度近畿地方整備局研究発表会
(論文) 相続人多数共有地に関する処方箋

事例 56

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
その他 (共有地)	その他 (入会林野整備事業)

事案の概要

道路改良工事に伴い、集落の入会林野（登記記録上 61 名共有）を、通常の見取方法によらず、起業者と入会権者が協力し「入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律（以下、入会林野等近代化法）」に基づき、入会林野の権利関係の整備を実施し、所有権の登記名義人を実際の権利者に変更後、起業者がこれを買収した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、所有権の登記名義人が 61 名の共有地であり、所有権の登記名義人の約半数（27 名）が死亡し、戸籍等の調査の結果、相続人を含む関係者が 213 名に上り、この中には行方不明者も存在していた。
- 対象地については、集落で「共有地管理委員会」を設立し、固定資産税等の納付を行っているが、同委員会の会員（入会権者）は、所有権の登記名義人と一致せず、集落から転出した場合は権利を喪失することとされていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①当該土地の利用状況について、聞き取り調査等を実施
…これにより、当該土地は、集落の「総有」である可能性が高いと判断した。
- ②上記結果をもって県の入会林野担当課と協議
…その結果、今後入会林野整備を進めるに当たっては、入会林野等近代化法に基づき現在の入会権者（集落の世帯主）全員から事業に対する「同意書」、並びに、所有権の登記名義人等から「土地の実質所有者は入会権者であり、自らはあくまでも形式的な登記記録上の所有権の登記名義人である」旨を事業主体が確認する「確認書」が必要であることが判明した。
- ③全入会権者に対して入会林野近代化法による整備計画案についての意向確認を実施
…全員が全面的に協力意向を示した。
- ④入会林野等近代化法により手続を進める。
(入会林野整備事業は以下のように実施)
1) 整備意思確認と整備計画決定集落の総会で整備を行うか諮った後、整備計画決定。

- 2) 整備後の登記方法検討：当該入会地は、国土調査の際に 64 筆に分割されており、現在もその通り分割利用していたため、こうした実態に合わせて各権利者の名義で登記することに決定。
- 3) 関係者からの同意：本件では、同意を得ることが必要な権利者（入会林野に抵当権、地上権等の権利を有する者）は存在しなかった。
- 4) 所有権の登記名義人等からの確認：所有権の登記名義人又はその相続人に対し「自分たちは形式的な登記簿上の所有者名義人（又はその相続人）であり、実質所有者は入会権者である」旨の確認書を送付。確認対象の 213 名の内 212 名から確認書を受け取り、個人として権利を有するとの主張はなかった。残り 1 名は行方不明で親族への聞き取りをしても分からない旨を報告書としてまとめ、入会林野整備事業の認可申請書に添付した。
- 5) 認可申請・移転登記：市町村長の意見書を添付し、認可申請。知事の整備計画認可後、各権利者の所有権移転登記完了。
- 6) 用地買収

手続等に要した書類

- ①確認書
- ②同意書
- ③所有権の登記名義人の相続人（1名）が行方不明である旨の報告書

その他

- 地元から入会林野整備の強い要望があり、起業者との理解が一致した（地元の協力が不可欠）。
- 確認書の収集に当たって、遠方の所有権の登記名義人及びその相続人については、できるだけ地元の親類縁者から事前に電話連絡をしてもらうよう協力依頼した。
- 手続上の観点から、入会林野整備関係署名は記名押印で足り、相続登記の際の実印及び印鑑登録証明書が不要である点も、成功した要因と考えられる。
- 任意買収や収用裁決と異なり、用地取得部分だけでなく、残った土地の登記名義も変更できることが土地所有者にとっても大きなメリットであるため、協力を得られやすかったことも特筆すべき点である。

出典

用地ジャーナル 2015 年 11 月号

(補償事例) 入会林野整備事業を活用した買収事例について

事例 57

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (共有地)	その他 (昭和 22 年政令 15 号と登記の錯誤を原因とする所有権抹消登記の申請による、大字名義の回復)

事案の概要

旧村（大字）有の財産から共有者名義に所有権移転登記がされていた土地を取得した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 戦後、部落会・町内会が戦争遂行の下部組織になったとして昭和 22 年政令 15 号により解散させられ、その財産は 2 か月以内に処分しないと市町村に帰属するとされた。これを受けて部落会等から個人名義に所有権移転登記がされたものが多く発生した。
- 当該土地も昭和 22 年に大字から払い下げられており、このような歴史的経緯を経て、現在の状況に至ったと推測された。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①所有権の登記名義人の中に数名の生存者がおり、登記の経緯を説明するため、生存している所有権の登記名義人の証言を「陳情書」として作成。
- ②自治会総会を開催し、以下③～⑤の手続により解決を図る旨を決議。
- ③自治会から起業者に対する登記承諾書の徴取等への協力要請文や、①の陳情書等の資料一式を生存している所有権の登記名義人及び死亡している所有権の登記名義人の相続人全員へ送付し、説明。
- ④「錯誤」を原因とする所有権抹消登記を行う旨、生存している所有権の登記名義人及び死亡している所有権の登記名義人の相続人全員と共同して、所有権抹消登記を申請し、大字名義を回復。
- ⑤C 市の一般承継財産として、起業者が C 市から用地買収（売買契約）。

出典

平成 25 年度近畿地方整備局研究発表会
 （論文）相続人多数共有地に関する処方箋

事例 58

事業主体：都道府県

土地の状況	解決方法
<p style="text-align: center;">その他 （地縁団体が所有しているにもかかわらず 自然人の共有名義となっている土地）</p>	<p style="text-align: center;">その他 （任意買収：所有権移転登記）</p>

事案の概要

個人名義で登記されている自治会館用地を認可地縁団体への所有権移転後に取得した事案である。

土地の状況（問題のポイント等）

- 対象地は、当該地域の地縁団体であるK地区会が、昭和14年、地区会館建設のために売買により取得した土地である。
- 対象地は、当時の役員2名（共に死亡）による個人の共有名義で登記されていた。
- 所有権の登記名義人死亡後、昭和59年に対象地がK地区会の資産である旨の公正証書が作成されていた。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①地縁団体の認可申請
 - …K地区会が地方自治法第260条の2の規定に基づく地縁団体の認可を申請し、法人格取得
- ②所有権移転登記
 - …所有権の登記名義人の相続人全員とK地区会の共同申請により、所有権移転登記を行う（登記の原因：「委任の終了」、所有権移転の日：地縁団体の認可日）
- ③土地売買契約

手続等に要した書類

- ①地縁団体台帳（写）
- ②登記申請書（委任の終了）
- ③登記原因証明情報（委任の終了）

出典

用地ジャーナル 2015 年 4 月号

(補償事例) 個人名義で登記されている自治会館用地を認可地縁団体への
所有権移転後に取得した事例

事例 59

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (代表取締役が行方不明の法人名義の土地)	その他 (仮取締役兼仮代表取締役の選任)

事案の概要

道路事業用地に法人所有（特例有限会社）の土地及び建物等が存在し、その法人の代表取締役が行方不明であり、後任者の選任も見込めないため、会社法第 346 条第 2 項及び同法第 351 条第 2 項の規定に基づき、仮取締役兼仮代表取締役選任申立を活用することにより迅速な用地取得を図った事案。

土地の状況（問題のポイント等）

○登記記録上の土地所有者は当該法人名義であるが、その代表取締役が多重債務状況で行方不明であり、定款に基づく株主総会が招集できず取締役の選任ができない。また、残された取締役が一人で、非協力的であり、定款に基づく互選により代表取締役を選任することもできず、現在の株主も特定できないため株主総会も開催できない状態であった。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①土地等の権利者調査（平成 27 年 6 月）
- ②外国人登録原票等に関する照会（平成 27 年 9 月～平成 27 年 10 月）
…行方不明である代表取締役が外国人のため。
- ③住所地への所在確認（平成 27 年 10 月～平成 27 年 12 月）
- ④聞き取り等による調査（他の取締役、根抵当権者、身内、隣接者等）
（平成 27 年 10 月）
- ⑤仮取締役兼仮代表取締役選任申立、裁判官審問、選任（平成 28 年 3 月）
- ⑥仮取締役兼仮代表取締役（弁護士）と起業者間で土地売買契約等
（平成 28 年 12 月）

手続等に要した書類

- 仮取締役兼仮代表取締役選任申立書

その他

- 裁判官より株主総会が本当に開催できない状況かどうか、定款、株主の存在等を詳細に確認された。
- 国が利害関係人として申請するため事業の必要性、緊急性を裁判官から求められた。
- 裁判所に対しては、今回は会社が多重債務であり、その状況で代表取締役が行方不明となっていることから、仮取締役兼仮代表取締役が選任されたとしても、債権者等との協議如何により契約締結ができない場合もあり、最終的に土地収用制度の活用が必要となる場合が想定される等の説明が必要であった。
- 土地売買契約後においても、工事に対する協議（乗入口設置等）が必要であるため、仮取締役兼仮代表取締役の在任期間を当該用地取得箇所の工事終了期間まで含めるべきである。

事例 60

事業主体：国

土地の状況	解決方法
その他 (代表取締役が行方不明の法人名義の土地)	その他 (仮取締役兼仮代表取締役の選任)

事案の概要

事業に伴い移転が必要となる建物等の所有者である法人の取締役及び代表取締役が全員死亡し、後任者を選任された形跡も認められないことから物件移転契約が出来ないため、当該契約を行うに際し、会社法第 346 条第 2 項及び同法第 351 条第 2 項の規定に基づき、仮取締役兼仮代表取締役選任申立てを活用することにより迅速な用地取得を図った事案。

土地の状況（問題のポイント等）

○建物の登記名義人である法人（特例有限会社）の法人登記簿は存在するが、取締役及び代表取締役は全員死亡し、他の社員（株主）の所在も不明で、営業実態の無い会社であり、後任者を選任した形跡も認められない。

土地所有者の探索や制度活用等、解決のために講じた方策の手順

- ①物件の権利者調査（平成 26 年 6 月～平成 26 年 9 月）
- ②法人登記簿調査（現在及び閉鎖）（平成 26 年 6 月～平成 26 年 9 月）
- ③取締役の戸籍調査（平成 26 年 6 月～平成 26 年 9 月）
- ④仮取締役兼仮代表取締役選任申立て（平成 26 年 11 月）
- ⑤仮取締役兼仮代表取締役選任（平成 26 年 12 月）
- ⑥仮取締役兼仮代表取締役（弁護士）と起業者間で土地売買契約等（平成 27 年 2 月）