

四国地区所有者不明土地連携協議会 よろず相談会での相談事例

相談事例について紹介します。（なお、個別の事情によって対応が変わる可能性もありますので、対応概要については参考程度としてください。）

○補償内容に関すること（移転工法、補償方針など）

相談概要	対応概要
集団墓地の公共補償において、現物補償を行うことについて確認したい。また、金銭補償を行った事例やその際の契約書について確認したい。	部分的に現物補償（補償設計書の作成、起業地の残地を代替地とした時の造成）を行ったケースがあることを紹介し、現物補償を行う上での留意点のアドバイスをを行った。また補償契約書のサンプルを提供することとした。
自動車の保管場所の補償について、補償の要否の確認を行いたい。	「自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領（平成5年3月26日中央用地対策連絡協議会理事会決定）」について説明した。

○登記処理に関すること（地図混乱への対処など）

相談概要	対応概要
国土調査実施箇所現地確認不能地がある。処理方針はどのようにすればよいか。	過去の公図の状況もふまえて現地確認を行い、公図と現況が異なれば地図訂正などを行う方法が考えられる。

○相続案件に関すること（相続財産管理人、不在者財産管理人、多数相続など）

相談概要	対応概要
多数相続案件の進め方についてどのようにすればよいか。また遠隔地に居住している者にはどのように交渉をすればよいか。	とりまとめ役になってくれそうな相続人と、進め方の協議を行った上で、全相続人に事業説明・協力依頼の手紙を送り、相続の意向を確認する手法が考えられる。また遠隔地居住者への手紙のサンプルを提供することとした。

相談概要	対応概要
相続人多数の場合において、どの相続人から用地交渉を始めるべきか。	用地交渉の順番に決まったものはないという前提のもと、地元在住の相続人への相談や、相続人全員に手紙を送る方法について紹介した。また、担当者の用地交渉の負担が大きく外注も視野に入れているとの話があったので、（一社）日本補償コンサルタント協会四国支部の連絡先を伝えた。
登記名義人が亡くなり、4名の法定相続人がいる。今までは誰か一人にまとめてもらった上で契約をしていたが、相続がまとまらず、どのように交渉を進めたらよいか。	法定持分による土地売買契約を行う方法もあることについて、相続人と協議する手法が考えられる。また、法定相続の際の契約書例を別途提供することとした。
相続人不存在の土地を取得するには、どのような手続きとなるのか。	相続財産管理人制度について説明した。
相続人のうち、一部の者が相続放棄していることが判明しているが、残りの相続人に対しても相続放棄の確認は必要か。またその相続人も相続放棄をしていればどうなるのか。	残る相続人にも相続放棄しているか確認を行う必要がある。相続人全員が相続放棄しておれば、相続人がいないため、相続財産管理人の選任手続きが必要と考える。
戸籍調査等を行っても本人の所在・生死が不明の場合にはどうすればよいか。	不在者財産管理人制度について説明した。
海外に移住した者について、登記の際の住所証明はどうすればよいか。	住所や本人であることの証明方法については、該当する国の法制度等についても確認しながら進める必要があると考えられる。
アメリカ合衆国国籍を取得し、日本国籍を離脱している方がいるが、所在等、現在の状況が判明していない場合、どうすればよいか。	所在確認については、親近者への聞き込みや、当該国に県人会があればそちらへの調査が考えられる。

○地権者との交渉・契約に関すること

相談概要	対応概要
建物の移転を含む契約を予定している。代替地が必要なことから三者契約を締結することとなる可能性が高いが、経験も事例もないことから、処理の手順等について指導願いたい。 また、今後相手方との交渉が進む過程で、再度相談・アドバイスを受けたい。	税務協議を含めた三者契約の一連の手続きを説明した。 今後の相談にあたっては、協議会の相談窓口である四国地方整備局の近隣事務所の用地担当を紹介した。
納税猶予の農地を取得する計画がある。地権者に説明する必要があるため、制度の内容について確認したい。	制度の概要を説明した上で、条件によって対応が変わることが予想されることから、詳細については税務署に直接確認するよう説明した。

○所有者不明土地法に関すること（地域福利増進事業、土地収用法の特例など）

相談概要	対応概要
所有者不明土地法の制度の概要について教えてもらいたい。	国土交通省のホームページ（所有者不明土地問題に関する最近の取組について）の資料を使用して概要を説明した。
<p>地域福利増進事業において民間事業者より土地所有者の情報などの提供の求めがあった場合には、市町村の請求担当部局が対応することになっているが、個人情報の提供や証明書の発行後に、各都道府県において民間事業者が申請した案件が地域福利増進事業に該当しないと判断される可能性もあると考えるが、その場合、市町村が個人情報を提供したことが不適切と指摘されることはないか。</p> <p>地域福利増進事業において市町村へ土地所有者などの情報提供を求める際には、情報提供請求書に疎明書面を添付することになっているが、疎明書面とはどのようなものか。地域福利増進事業として認められていない段階で個人情報を提供したり、証明書を発行することに懸念がある。</p>	国土交通省のホームページ（所有者不明土地問題に関する最近の取組について）に掲載されている、「地域福利増進事業ガイドライン」P45～59を参考とするよう説明した。
地域福利増進事業で、民間事業者から情報提供依頼があった場合には市町村がどこまで対応しないといけないのか。	国土交通省のホームページ（所有者不明土地問題に関する最近の取組について）に掲載されている「地方公共団体向け説明会（平成30年秋）資料」7-2を参考とするよう説明した。

○その他

相談概要	対応概要
登記記録に氏名のみ記載されている土地については、戸籍等の請求もできず所有者がわからないため、地籍調査を実施する際には筆界未定として地図を作成せざるを得ない。所有者を探索する方法はないか。	「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年法律第15号）について情報提供を行った。
用地事務の流れがよく理解できていないので教えて欲しい。	用地事務の流れについて説明した。
用地取得事務の経験年数も短く、仕事に苦慮している。	自治体の執行体制・予算等に応じた用地取得のやり方がある中で、国や県の場合は、事務処理要領等による用地取得方法の確立や、用地取得業務を外部委託する等、様々な手法について紹介した。

相談概要	対応概要
法務局が昨年度から行っている長期相続登記等未了土地の作業について、相続人の確認後にどのように登記記録へ記載されるのか。	登記記録への記載例を説明した。

お役立ち情報

国土交通省のホームページ（所有者不明土地問題に関する最近の取組について）には、所有者不明土地法や各種通知文書等が掲載されていますので、業務の参考にご活用ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

また、四国地方整備局用地部においても、協議会活動に関する資料を随時掲載しています。

<https://www.skr.mlit.go.jp/youti/tochiseisaku/index.html>