

## 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。）

### ○土地価格に関すること（鑑定評価、発注方法など）

相談概要	対応概要
土地単価をどのようにして決定すればよいか。	<p>国の自前評価及び鑑定評価を参考とすることについて説明。                  県は標準地鑑定評価によることを説明。                  本省HPの不動産取引価格情報も紹介。</p> <p>→その後、土地単価決定に向けて検討中。</p>
土地評価における同一状況地域、近隣地域及び類似地域について基本を教えてください。	<p>土地評価の概要を説明し、実務上は不動産鑑定士に確認することを助言。</p> <p>→現在実務は無いが、今後実務が発生した場合の参考となった。</p>

### ○登記処理に関すること（地図混乱への対処、土地家屋調査士の活用方法など）

相談概要	対応概要
仮登記の付いた土地の処理方法について（仮登記を残したまま買収していいか）。	<p>抵当権と同様、仮登記も抹消すべきであることを助言し、処理方法について説明。</p> <p>→その後、今後の対応について、当該土地権利者、仮登記者、市にて協議中。</p>
登記についてどこまで委託し、どこまで職員がおこなっているか。	<p>国・県それぞれの職員の所掌事務範囲及び委託内容について説明。</p> <p>→国や県の例を今後の参考としたい。</p>

相談概要	対応概要
<p>地籍調査において誰も来なかった場合の問題点について（不十分なところがあるものの公図が備え付けられていたところ、地籍調査が入ったために筆界未定の+表示となる）。</p>	<p>境界が確定しないと隣同士でお互いに困ることになるため土地所有者の責務として協力をお願いしていくべきであると助言。</p> <p>→その後、未立会の地権者に対し、地籍調査事業の主旨を説明した上で調査に協力してもらうよう継続的にお願いをしていく予定。</p>
<p>地籍調査で公衆用道路となったが名義が個人のまま残っている土地の隣接地を町道拡幅で同人から買収することとなった。 相続が発生しているが、寄付を受けようとする土地と買収しようとする土地の遺産分割協議書の作成方法を教えてほしい。</p>	<p>寄付を受けようとする土地と買収しようとする土地を1枚の遺産分割協議書に掲載可能であるが、登記原因が異なるため、所有権移転登記は別件で嘱託することとなる。この場合、先に登記したい方をまず嘱託し、遺産分割協議書の原本還付を受け、後件の登記を嘱託することを助言。</p> <p>→その後、必要な書類の作成方法及び登記の流れがわかったので準備を進めている。</p>
<p>相続の発生している土地の分筆から所有権移転登記までのやり方を教えてほしい。</p>	<p>まず、分筆登記を代位で嘱託（代位原因を示すために相続書類と登記承諾書兼登記原因証明情報が必要）し、次に連件で代位相続登記（1/2）と所有権移転登記（2/2）を嘱託するという流れを説明。</p> <p>→その後、必要な書類の作成方法及び登記の流れがわかったので準備を進めている。</p>

○特別案件処理に関すること（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
<p>生死不明者について財産管理人制度を活用したい。</p>	<p>財産管理人制度について説明。また、事業用地外の財産管理も含まれることもあり、予納金を拠出できない県や市町村があることを説明。</p> <p>→その後、予納金等について関係部署内で協議中。</p>
<p>財産管理人選任申立は誰が実務をおこなっているのか。</p>	<p>国・県それぞれの職員の所掌事務範囲及び委託内容について説明。</p>

相談概要	対応概要
<p>絶家となり相続人が不存在の場合、市が事業用地に限り特定財産管理人になるという制度があると聞いたが、そのスキームがあれば提供していただきたい。 一から勉強すればいいのだが、時間的なロスが大きい。</p>	<p>事業用地に限定した財産管理人の選任については、現在進行形で全国用対連からも要望されており、法制審議会でも審議されている内容であることを情報提供した。 →現時点において、相続人不存在の事例がある訳ではないので、今後の国（法務省）の動向等を注視していきたい。</p>
<p>共有地で共有者の一方に相続が発生している場合や、単独所有地で相続が発生している場合の契約のタイミングを教えてください。</p>	<p>最終的に完全所有権を得る必要があり、相続がまとまって必要書類を得られた段階で契約を行うべきと説明。 →その後、まだ相続人数名から遺産分割協議書をもらえていないため契約に至っていないが、交渉は継続中。</p>
<p>相続が発生している土地について、町は遺産分割協議にて代表者にまとめる方法をとっているが、他の方法を教えてください。</p>	<p>法定相続持分で契約することもあり、この場合は遺産分割協議証明書は要らない。 また、民法903条の特別受益証明がいただけるなら、その者を相続人から除外することもできることを説明。 →検討の結果、現在の案件は遺産分割協議で対応することとした。</p>
<p>相続人が外国にいる（所在不明等）場合の諸手続について。</p>	<p>用地ジャーナル等の事例資料を提供し、併せて法務局等への相談についてアドバイスを行った。 →その後、ジャーナル事例を参考に、弁護士や法務局と協議を行い、手続きを進めている状況。</p>

○地権者との契約に関すること（契約書類の書式、抵当権の抹消など）

相談概要	対応概要
<p>残件には高齢者がいたり、代替地の三者契約を希望する者がいたりしており、どのように進めたらよいか。</p>	<p>高齢者との補償協議においては、状況に応じ本人だけではなく、家族等に同席してもらうことが必要と説明。 三者契約の進め方を説明の上、代替地提供者の特例として1,500万円控除があるが、起業地代金が上限ということに留意する旨助言。</p> <p>→その後、該当地権者とは交渉できていないが、相談時のアドバイスを踏まえて、交渉する予定。</p>

○その他

相談概要	対応概要
<p>表題部のみの登記案件についての所有者の所在把握方法について。</p>	<p>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（本省HP）を紹介。</p> <p>→その後、ガイドラインに沿って調査（聞き取り等）を進めている。</p>
<p>補助事業において学校施設が支障となった場合の契約当事者（市が当該市と契約すること）について。</p>	<p>道路管理者たる市長と教育施設管理者たる市長で利益相反しない契約なので有効と思われるが、念のため補助金担当課に契約書案をもって協議を行うべきと回答。</p> <p>→その後、補助金事務担当である県の道路課に了承を得て契約を行うことができた。</p>
<p>用地測量、物件調査はどの段階から発注するのか、併せて、用地の全体的な流れを教えてください。</p>	<p>県の「用地取得フロー」や実務六法に載っている「標準手続フロー」に沿って説明。 四国地整用地部HPの用地取得の概要を紹介。</p> <p>→今後、上記を参考に作業を進める予定。</p>

相談概要	対応概要
<p>空き家の取り壊しを納税管理人や相続人に促そうとしており、手紙や電話で連絡をしているが応答がない。何か連絡を取る方法はないものか。</p>	<p>普通郵便で手紙を送付しているとのことであり、相手方に重要性を示すために書留郵便で送ることを助言。 また、直接訪問するののも一つの方法であると助言。</p> <p>→その後、助言どおり簡易書留で郵送し、相手方と連絡をとることができた。空き家の除却は補助金があっても負担が大きいので、家族と相談すること。</p>

### 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](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。

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