

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
<p>道路用地等で取得する筆で、残地が極小になる、土地の形状が歪になる等で、用地交渉の相手方から全筆買収してくれないかと申出があった場合、どのように対応しているか。残地の状況によっては、応じているか、残地補償で全て対応しているか。原則は残地補償と思いますが、実際にあった事例で全筆買収した事例等があればご教授願いたい。</p>	<p>将来の管理上の問題も踏まえ、必要用地以外の残地買収は行わない旨を説明。残地評価額が下がる場合には残地補償を行っている。</p> <p>→用地交渉を行う際の参考としたい。</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
<p>休眠抵当権が認定されている土地を道路用地として取得する場合の処理の仕方についてはどう対処していますか。</p>	<p>休眠抵当権も登記名義人において権利抹消してもらうよう依頼する旨を説明。</p> <p>→土地所有者において抹消してもらうように依頼し、解決した。</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>土地管理者から起工承諾を取り工事を行った土地について、契約の締結を考えているが、複数の相続人（年の半分近く外国に在住する者もあり）がいる場合の、事務の進め方について、ご教示願いたい。（土地管理者は既に死亡している。）</p>	<p>各相続人への対応は、説明内容、説明時期等、相続人間において差がないように、気を付けた方がよい。外国在住者にも帰国時まで待つのではなく、手紙で資料を送って、電話またはメール等で説明されるとよい。</p> <p>→助言を参考に協議予定。</p>
<p>登記名義人が先代で全ての戸籍が取れず全相続人が判明しない場合の相続方法について</p>	<p>H28法務省通達により、除籍等が滅失等している場合の相続登記の取扱いがあることを助言。</p> <p>→現存戸籍でもって法務局に協議を行い、他に必要な戸籍の確認をとり、相続人の確定作業中。</p>
<p>登記名義人（30名以上全て死亡）の効率的な処理方法について</p>	<p>土地の利用形態や登記名義人の状況から、地区の所有地と考えられることもあり、認可地縁団体の設立登記にて処理する方法もあることを助言。</p> <p>→最近認可された地縁団体の状況を確認し、当該案件でも可能かどうか担当部署と相談中。</p>
<p>都市計画事業で多数相続が発生しており、ほとんどが県外であり、外国籍の相続人もいる場合の処理方法について</p>	<p>まず相続人全員に手紙を出し意向確認を行い、外国籍相続人については親族等に所在や連絡先を確認する。所在連絡先が不明であれば、外務省など公的機関への照会を行う方法もある。</p> <p>→提供を受けた「所有者不明土地対応事例集」の外国居住者の事例を参考に調査中。</p>
<p>公図地域における表題部のみの登記案件（同一人物が現時点で不存在）の最速処理方法</p>	<p>まず現地で周囲を固め、周囲の同一姓の者について墓碑や過去帳を調べてもらう。時効取得裁判という方法もある。</p> <p>→墓碑や過去帳でも判明しなかったが、現地立会の上、周囲から確定していったところ、買収範囲外であることが判明。</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
「相続放棄」の照会書の記載内容	書式や記載内容を後日提供する。 →書式を参考に裁判所に照会予定。

○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
すでに解散された会社の抵当権が登記されている場合の抹消方法について	別の法人に承継の協議中ということであり、まずは承継先を確定することが必要と助言。 →作業を行うにあたり、司法書士と協議を行い、次年度以降の予算にて処理を行う予定。

○その他

相談概要	対応概要
用地測量時に起業地所有者の心身の不調等・遠方に居る等で、現地で境界確認の立会が困難な場合、どの様に対応されているか。隣接地権者等に先に立会してもらい、写真・図面等で境界の確認をするようなケースもあるか。	写真図面等を郵送し、確認するケースなどケースバイケースで対応している旨を説明。 →実施した用地測量業務において、参考とした。
道路用地として取得する場合で、道路の線形によっては、道路構造物の端部+ α で用地を取得する場合があると考えられるが、幅杭の取り方として県・国ではどのような基準を持っているか。	設計便覧にて、国の取扱いについて説明。 →設計便覧を参考に設計業務に活かしていきたい。

○その他

相談概要	対応概要
土地交換における留意点について	起業地と町有地とを土地交換する際の留意点や、税法上の取扱については税務署へ相談を行うべきであることを説明。 →土地交換に向けて現在調整中。相談結果も参考とし、事務手続を進めていく予定。

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。

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