

平成28年度

多数相続の用地処理外注化による 事業効果の早期発現について

—多数権利者処理業務—

札幌開発建設部 用地業務第1課

○大久保友也
斎藤照人

公共事業用地の取得に際して、相続人が多数生じている事案に直面し、相続人の把握、相続人への説明開始から用地取得までに多大な時間と労力を要している実態がある。

本件は、職員数が減少している中、事業概要や補償内容の説明等の外注化により、用地取得事務の質を落とすことなく、省力化・迅速化に寄与し、業務軽減を図りつつ事業効果の早期発現に至った事例を発表するものである。

キーワード：用地・管理

1. はじめに

公共事業に伴う用地取得を進める過程では、相続登記が未了のまま数次の相続となり、相続人が多数（数十人規模で）発生している土地が散見される。数次相続とは、相続登記未了のまま、次の相続が発生している状態のことをいい、例えば、祖父の相続登記が未了のまま、父の相続が発生しているような状態のことをいう。このような場合、叔父、叔母、甥、姪などの相続人同士の関係も近年の社会情勢では希薄になっており、横の繋がりも無くなっているケースが多いことから、相続人全員へ事業概要・補償内容の説明を行い、相続登記を完了させるためには多大な時間と労力を要しているのが実情である。また、手続きに時間を要している間に、高齢の相続人が亡くなり更に相続人が増える可能性もあることから、如何に迅速に相続人全員への説明を終え、土地取得作業を完了させるかが起業者の重要な課題の一つとなる。

2. 相続登記未了地の実態

このような相続登記未了のまま放置されている土地は、北海道だけではなく、日本全国の山間部の未利用地等に散見され、東北などの被災地復興加速化の妨げになるなど、喫緊の全国的課題ともなっている。

相続登記未了の原因としては、

- ①相続登記が、相続人自身の権利の保全を目的としているため、不動産登記法に相続登記の期限の定めがないこと。つまり、いつ保全するか、そもそも保全するかどうかも相続人の自由であるということ。
- ②相続登記を司法書士に依頼した場合、10万円前後の

費用が掛かること。

これらが考えられ、特に固定資産税が掛からないような地価が安い未利用地の一部は、相続登記未了のまま放置されているのが実態である。

なお、これら相続登記未了の問題については、平成28年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016」及び「ニッポン一億総活躍プラン」において、政府として相続登記の促進に取り組むこととされている問題でもある。

3. 本件事業の概要及び外注化に至った経緯

本事例の対象事業は「石狩川改修工事の内 島松川右岸築堤工事」であり、石狩川水系千歳川河川整備計画に基づく1工事である。当該整備計画は、昭和56年8月の大洪水規模の大雨にも対応できるよう、遊水地群の整備、河道掘削、内水対策等とともに、降雨による水位上昇に対応した堤防整備を図ることを目的としており、国・北海道・地元自治体等の関係機関が連携して取り組んでいる事業である。



図-1 東の里遊水地及び北島遊水地と島松川

このうち島松川は、北広島市と恵庭市の境をなす河川であり、本事例は、島松川築堤の堤防拡幅に必要となる土地の取得事例である。

なお、対象となる土地は恵庭市内に存し、相続登記未了のまま管理もされず放置されていた原野状の土地である。

当該対象地の相続人数は31名。相続人は全国各地に散在している状況であり、定員削減の進む当課職員のみでこれら相続人全員への協議を迅速に行うことは困難と判断。多数権利者処理業務の活用を決定した。



図-2 位置図



図-3 対象地

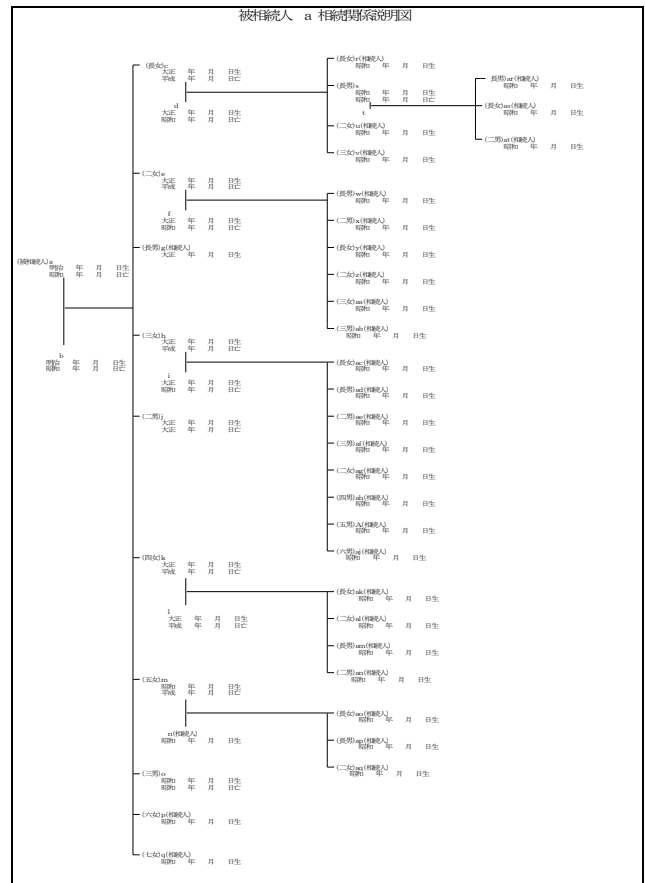


図-4 相続関係図

参考として、多数相続地の用地事務における標準的な処理期間について説明する。

当課職員が当該事務処理を行う場合、当然他の業務との並行作業となることから、各相続人の戸籍等の収集、挨拶文の作成、日程調整から面談等、順調に進んだとしても業務を完了させるまでには早くとも18ヶ月程度の期間を要することとなる。

しかし、これら事務処理の内、挨拶文作成・日程調整・面談・記録簿作成までの作業（工程表赤枠部分およそ14ヶ月分）を外注化することができれば、当課職員の業務軽減はもとより、当該業務に専念できる受注者が従事することによる業務の迅速化につながり、工事の早期発注、事業効果の早期発現にもつながることとなる。

業務	月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
戸籍・住民票等の収集及び相続関係説明図の作成			2ヶ月																
相続人への挨拶文及び説明文書等の作成				0.5月															
相続人への文書発送及び日程調整					1.5ヶ月														
相続人との面談及び記録簿の作成									12ヶ月										
契約、登記及び支払い手続き																			2ヶ月

図-5 標準的工程表

4. 多数権利者処理業務の内容

ここで、今回発注を行った多数権利者処理業務について、簡単に内容の説明を行う。本件業務の目的は、「一筆の土地に多数の権利者が存する土地の取得に当たって、土地の権利者に対し相続関係説明及び補償説明を行うこと」である。北海道開発局における業務区分は「補償関係コンサルタント」に該当する業務であり、競争参加資格として補償コンサルタント登録規程に掲げる登録部門のうち、「補償関連部門」または「総合補償部門」のいずれかの部門の登録を受けていることが競争参加資格の一条件となる業務である。

なお、当該業務は平成25年2月14日付事務連絡により国土交通省本省からも業務の活用を促されているものであり、当局においても平成25年度から順次試行しているところである。

5. 業務開始から相続人対応までの流れ

業務開始にあたっては、当課と受注者で相続人接触の際の注意事項、説明内容の確認等、綿密な打ち合わせを行い業務に臨んだ。初回打ち合わせ時の受注者への主な指示内容は以下のとおり。

- ①相続人との面談又は連絡前の段階で打合せを行い、調査員から方針等の指示を仰いだ上で、その後の面接等の作業を進めること。（関係人への説明不足等による作業の手戻り防止のため）
- ②打合せ時には事前に問題点・報告内容を書面等に整理して臨むこと。
- ③打合せ後には打合せ簿を作成すること。
- ④問題点については十分検討し、打合せ時には受注者としての結論を出しておくこと。
- ⑤業務遂行にあたっては、業務工程表に基づき工程管理を十分に行うこと。
- ⑥面談の際に、関係者とトラブルにならないように、業務目的及び事業内容を誤解が生じないように丁寧に説明を行うこと。
- ⑦業務遂行において疑義が生じた場合は、受注者としての考え方を整理し、必ず調査員と打合せの上、方針を決定すること。
- ⑧関係者等より何らかの対応（確認）を求められた場合については遅滞なく調査員に報告し、判断を仰ぐようにすること。（独断で返答することの無いようにすること。）
- ⑨移動の際の駐車場所等にも十分留意し、業務中における飲食や喫煙についても、場所等に留意すること。
- ⑩本件業務は相続協議を含む協議となっているため、面接順等についても十分考慮すること。（具体的には、各相続関係の長男等から順に対応する等）

⑩親戚間の高度な個人情報扱うので、取り扱いに特に注意すること。

以上のように、関係人への説明前に事前の打ち合わせを十分に行うこと、疑義が生じた場合も持ち帰り打合せを行うこと、併せて飲食の場所や面接順等に至るまで詳細な指示を行うことで、外注化による用地取得事務の質の低下を防ぐ一方、受注者としての判断・提案を促す形での指示も併せて行うことで、我々職員の業務軽減も図ることとした。

また、相続人への説明内容の詳細として、民法に基づく法定持ち分による相続を希望するのか、相続人の内の代表者1名に一任するのか等の意向確認を行うこと、これらの意向を確認のうえ、遺産分割協議に基づく相続整理を図ることも併せて指示を行った。

6. 関係人との接触

関係人との接触にあたり、当部で工夫した独自の取り組みとして、相続人全員へ挨拶文と併せて『連絡票』の作成・発送を行った。具体的に連絡票の作成に当たっては、親族の居所等居住地以外で連絡に都合の良い場所があればその住所、併せて連絡の取れる電話番号等を記載し返送を依頼する内容とするなど、関係人になるべく手間とならないよう工夫した独自の取り組みである。

なお、これら挨拶文等については、相続人との最初の接触であり、相手方から信頼を得るための重要な手順であることから、当部部長名で発送を行っている。

<連絡票>

お名前 _____ 様

ご住所 □□□-□□□□

都・道・府・県 _____ 市・区・部 _____

※郵送された住所が間違っている場合は、正しい住所を上記に記載してください。
※郵送された住所以外にご都合のよろしい連絡先住所等がございましたら、上記に記載してください。

ご連絡先 固定 (_____) _____
携帯 (_____) _____
※携帯電話・固定電話どちらでも構いません。

当方からご連絡するときの都合のよい時間帯

日付又は曜日 (_____ 月 _____ 日頃、若しくは _____ 曜日)
時間帯 (_____ 時～ _____ 時、若しくは _____ 時以降)
※ 複数でも結構です。

※ご質問・ご依頼等 _____

※なお、お知らせいただいた情報は、「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律」(平成16年法律第88号)に基づき厳格に管理し、その情報は、本件用地取得に関する連絡に限り利用します。

図-6 連絡票

連絡票の送付後、相続人より順次返送があったが、中には連絡票の返送だけでなく、受注者へ積極的に電話連絡して頂けた相続人もあり、対応の都度、受注者より電話及び記録簿での報告を受けた。

なお、初回打合せでの指示どおり、各相続人の長男等から対応を開始し、順次その兄弟へ説明を行うことで、関係人に不信感を与えること無く、業務は進んだ。

7. 所在不明の相続人

このように説明業務は順調に進んだが、相続人のうち1名（以下「A」という）について、最後の住所地から行方がわからなくなっていることが判明した。

ここで、Aの住民票の状況について簡単に説明を行うこととする。

Aの住民票を確認すると、最後の住所地が職権により削除されている状態であった。この『職権削除』とは、その住民がもはやその地区に住んでいないと役所が判断した場合に、役所の職務権限で住民登録を削除することである。（住民基本台帳法第8条、同法施行令第13条）職権削除が行われる例としては、

- ・身内の人間が家出したまま長期間帰らず、家族から住民票削除の要請があった場合、
- ・税金未納などで市の職員が該当宅を訪れた際、世帯主が居住していないことが確認された場合、等が該当する。

氏名		性別	続柄	住民となった年月日
[Redacted]		男	世帯主	平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日
除票	氏名	性別	続柄	住民となった年月日
01	[Redacted]	男	世帯主	平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日
理由	[Redacted]			
職権により削除	[Redacted]			

図-7 Aの住民票

住民となった年月日
平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日

平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日転入届出

職権により削除

図-8 住民票拡大

その後の調査でAの最後の住所地は東京都23区内に存する、路上生活者自立支援施設であることが判明。Aは当該支援施設を何らかの理由で抜け出し、その後行方がわからなくなったことから、区役所により職権削除された状況であると推測された。

このことについて、当課と受注者で今後の対応について打ち合わせを行った結果、まずはAの兄弟に聞き取りを行うこととした。しかし、Aの兄弟は、Aのことに關しては口をつぐむ状況が続き、説明業務は困難を極める状況となった。しかし、受注者の誠実で粘り強い対応の結果、Aの兄弟も次第に重い口を開き始める。

聞き取りの結果、AはAの兄弟が借りる東京都内の借間に居住し、生活保護を受給して生活していることが判明。Aは用件があるときのみ一方的に兄弟へ連絡してくるだけで、兄弟が訪問しても玄関を開けないという状況となっていた。

これを受け、当課と受注者で再度対応策を検討した結果、受注者がAの兄弟を伴い、東京のAのもとを訪問することに決定。あくまで直接面談の上、説明業務を行うこととした。

後日、受注者とAの兄弟は手筈通りAの居所を訪問したが、Aは不在であるかもしくは居留守をしているという状況であった。

そこで受注者は対応策を変更。生活保護を担当する都内区役所を訪れ、Aについて聞き込みを行うこととし、当課へその旨の連絡が入る。当課内でも検討した結果、その手法が最善と判断し、区役所での聞き取りを指示するに至った。

対応策を変更した受注者は、Aの兄弟を伴い区役所を訪問するが、奇しくもその日は生活保護費の支給日であり、たまたま保護費の受給に訪れたAと遭遇。その場で事業説明・補償内容の説明を行い、相続登記に必要な住民登録・印鑑登録を行ってもらうことができた。

これについては、偶然の出来事のようにも思えるが、受注者の誠実な対応の積み重ねの結果であると我々発注者は考えている。

8. 最後に

本件外注化においては、協議難航者が存在したにも関わらず、当課と受注者との連携、及び受注者の迅速な対応も相まって、標準的処理期間14ヶ月を要すること無く、およそ6ヶ月で作業を完了。相続登記未了の問題を解決し、事業用地取得に繋がる結果となった。

業務	月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
戸籍・住民票等の収集 及び相続関係説明図の 作成			2ヶ月																
相続人への挨拶文及び 説明文書等の作成			0.5 月																
相続人への文書発送 及び日程調整			1.3ヶ月																
相続人との面談 及び記録簿の作成					4ヶ月														
契約、登記及び 支払い手続き									2ヶ月										

図-9 実際の処理期間

このように、外注化を行った結果として、当課の業務軽減、工程の大幅な短縮、用地取得の迅速化をもたらすこととなり、工事の早期発注、事業効果の早期発現に貢献する結果となったものである。



図-10 島松川築堤工事状況

なお、本件業務においては業務期間内に全ての相続人の理解を得ることが出来たが、それができなかった場合や、受注者では対応不可能と判断できる協議難航者が存在した場合には、当課職員にて直轄で対応していくものであることを最後に申し添える。