

海外在住者が権利を有する事業用地の 取得について

留萌開発建設部 用地課 ○上野 泰裕
加藤 健吾

私たちが担当している事業用地の取得業務の中で関係者が海外に在住しているケースがある。海外に在住している邦人は、勤務していたり留学している者が多いが、近年、国際結婚や定年退職を機に海外に永住する者もあり、人数は依然として増加傾向にある。

そのため、海外在住者が権利を有する事業用地の取得は稀なケースであるが、今後も同様の事例があると考えられ、一般的な事務処理の手法について発表するものである。

キーワード：用地・管理、海外在住者

1. はじめに

公共事業用地の取得業務を行う中で、「多数共有者が存する案件」、「多数相続人が存する案件」、「財産管理人制度を利用する案件」、「成年後見制度に関わる案件」等稀なケースに当たることがある。

これらの事務処理を行う場合は、各々に関わる知識や法令等の習得、綿密な調査、慎重な対応が求められ、通常の手続きよりも労力を要し事務処理期間が長期化してしまう。その間にも、相続人が増えてしまう等関係人の状況も変化してしまうため、事務処理が滞りがちになり、公共事業の施工にまで影響が出てしまうことが度々見受けられる。

中でも関係者が海外在住者である場合は、書類のやりとりだけではなく、その者と連絡がとれるまでに期間を要してしまう可能性が高い。

海外に在住している邦人数については、年々の増加率は減少しているものの、総数は依然として増加傾向にある。それについては多く割合を占めていた勤務や留学の目的以外に、近年は国際結婚や定年退職を機に海外に永住する邦人も増えていることが背景にある。（※「海外在留邦人数調査統計（平成23年度速報版 外務省領事局政策課）」より）

海外在住者が権利を有する事業用地の取得は稀なケースではあるものの、今後も同様の事例が生ずると考えられるため、本論文において一般的な事務処理の手法について発表するものである。

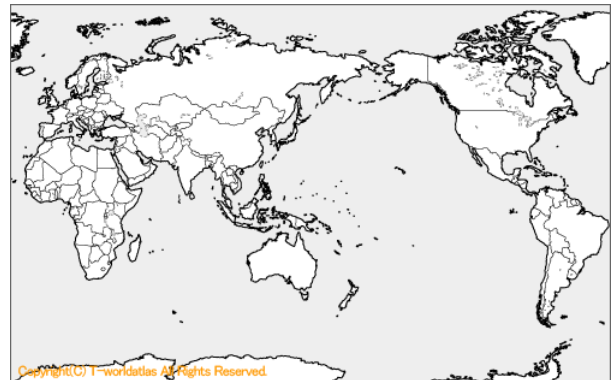


図-1



写真-1

2. 所在の調査

関係人の所在については、通常、住民票や戸籍の附票等で調査するが、海外在住者の所在地については、住所までの記載は求められていないこともあり、国名しか記載されていないことが多い。

また、住民票や戸籍の附票については、転居あるいは転籍後、市町村での文書保存年限が5年であることから、5年後以降は国名すら把握できない場合がある。そのため、通常、住民票等で所在を把握するのは難しいことから、親族等についても調査する場合は、参考としてその方々から所在地を聞き取りする方法もある。

親族等が所在地を把握していない場合は、外務省が行っている「所在調査」により調査する方法もある。

「所在調査」とは、海外に在住する日本国籍を有する邦人の所在について、管轄在外公館にて把握できる資料を中心に調査するものである。調査依頼人の範囲は、(1) 3親等以内の親族(2)官公庁(3)弁護士会(弁護士法第23条の2に基づく請求)(4)裁判所である。そして外務省が調査を受ける条件としては、(1)日本国籍を有する海外在住者で現住所が不明であること(2)渡航した国又は州、都市が特定できること(3)親族等に住所を確認しても判明しなかった場合である。

		附票の全部事項証明	
氏名		本籍	
〇〇 △△		北海道▲▲市■●町1丁目1番地	
附票記録事由欄		平成21年12月11日改製	
名	住所	住所を定めた日	記録事項欄
△△	北海道▲▲市■●町1丁目1番地	平成20年12月1日	
	アメリカ	平成23年12月1日	
発行番号			
この写しは、戸籍の附票の原本と相違ないことを証明する。			
平成23年12月28日			
北海道▲▲市長 ☆☆ ★★			

図-2 戸籍の附票（イメージ図。転出先が「アメリカ」の例）

所在調査申込書

記入日 平成 年 月 日

- 被調査人
 - 氏名(戸籍上): 氏 _____ / 名 _____ 性別: _____
 現地名の無・有(787P+H): _____ 別冊: _____
 - 生年月日: 明治・大正・昭和・平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 生まれ(出生地: _____)
 - 本籍: _____ 都・道・府・県 _____
 - 渡航年月日及び到着後の住所 船・汽・陸・空 _____ 年 _____ 月 _____ 日 (_____ 国到着)
 住所: (787P+H) _____
 - 音信途絶前の最後の住所、年月日、所在不明と判断した理由(転居先不明で手紙が返送された等)
 住所: (787P+H) _____ (_____ 年 _____ 月 _____ 日まで所在)
 理由: _____
 - 職業: _____
 - 配偶者の有無(ある場合は氏名、職業)
 無・有(氏名: _____ 性別: _____ 職業 _____)
 - 該当国に居住している近親者、友人の有無(ある場合は氏名、住所)
 無・有(氏名: _____ 性別: _____)
 住所: (787P+H) _____
- 本調査の目的
 照会に係る機関法令名、事業名及び概要等
- 依頼人
 - 担当部署
 - 担当者氏名
 - 住所
 - 電話番号
- その他調査のための参考事項
 (調査の手懸かりとなる事項)

図-3 所在調査申込書様式（外務省のHPより）

3. 法務局との打合せ

海外在住者の事務処理が特殊なケースであることはもちろん、土地の所有権移転登記に必要な書類で関係人自ら居住している国の在外公館に出向いてもらい、用意してもらう書類もあることから、事前にそれらの書類についても確認しておく必要がある。それを怠ると書類の発行手数料や在外公館までの交通費を余分に負担させてしまう可能性があり、書類を用意してもらうのにも時間を

要してしまう。そのため、登記の手続きも含め事前に法務局と打合せしておくべきである。

なお、法務局と打合せをする際、基本的な部分の打合せは法務局の一般窓口でよいが、詳細な部分については登記業務において裁量を委ねられている登記官と直接打合せをした方がよいと思われる。

4. 在外公館との連絡

関係人自らが在外公館（大使館、総領事館）に出向き用意してもらう書類があるが、書類の発行手数料もかかるため、その後の事務処理をスムーズに進める点からも、起業者は事前に在外公館に連絡し手続きも含めて確認しておいた方がよい。

5. 関係人との協議

関係人の所在が確定すると、関係人と直接協議を行うことになる。

協議については直接伺って行うのが理想だが、費用の面等からも現実には国際電話、FAX、メールあるいは資料の郵送での対応になると考えられる。また、関係人が一時帰国している場合は、その時に合わせて直接協議が出来る場合もある。

なお、国際電話で対応する場合は、関係人が在住している国との時差があるので、配慮する必要がある。

6. 関係人との土地売買契約

関係人との協議が整い土地売買契約を行うことになれば、契約書や登記承諾書等関係書類に署名押印（拇印による捺印）してもらうことになる。その際、関係人に在外公館へ出向いてもらい、そこで署名押印（拇印による捺印）してもらうことになる。

関係書類の郵送手段については、EMS（国際スピード郵便）、FEDEX、DHL等がある。ただ、各々の手段によって「料金は安い、到着までの日数がかかる」、「料金は高い、到着までの日数がかからない」等の状況もあるため、利用すべき郵送手段の内容については事前に調べておくべきである。また、国によっては郵便事情が悪く郵便物が紛失する場合もあるため、関係書類を郵送する場合は書留等の対応が必要な場合もある。

一般的に海外在住者の土地の所有権移転登記に必要な書類について以下で説明する。

Yasuhiro Ueno, Kengo Kato

(1) 在留証明書

日本国内での不動産登記時には権利者の住所を証する書類として住民票等が必要となるが、海外在住者は日本国内で住民登録されていないため、住民票等に代わるものが必要となる。それが「在留証明書」である。

在留証明書は在住している国のどこに住所を有しているか、あるいは在住している国内での転居歴を証明するもので、在外公館で発給する。

在留証明の発給条件は、①日本国籍を有する②在住している国に既に3ヶ月以上滞在し、現在居住している。3ヶ月以内に一旦日本に帰国した場合は発給を受けられない③委任状による代理申請も可能だが、あくまで証明を必要とする者が在外公館へ出向いて申請することとなっている。

証明書の発給申請時に、①日本国内の運転免許証等、日本国籍を有していること及び本人確認ができるもの②在住する国での滞在許可証や運転免許証等、住所を確認できるもの③在住する国のアパートの賃貸契約書等、滞在開始時期を確認できるものが必要書類になるが、証明書の発給にあたっては事前に在留届の提出が必要である。

手数料は日本円で1,200円相当であるが、現地通貨で関係人が負担する。

（別記第19号様式）
在留届
在外公館
受付日付

旅券の記載どおりに記入

戸籍に記載されている氏名

氏名 (Surname) (Given name) 生年月日
ローマ字 GAIMU ICHIRO 西暦 1955年 2月 1日 生
漢字 外務 一郎 (姓) (名) (男) (女) (長期間滞在) (2水住)

本籍 東京都千代田区豊田二丁目一番地
職業 ①民間企業関係者 ②無職関係者 ③自由業及び専門的職業関係者
④留学生・研究者・教師 ⑤政府関係機関職員 ⑥その他

旅券 旅券番号 IQ1234567 発行年月日 西暦 2000年 6月 9日 有効期間満了日 西暦 2010年 6月 9日
別居日 西暦 2001年 5月 1日 滞在予定 西暦 2005年 5月頃まで

在留地の住所又は居所 住所又は居所 299 Park Ave., New York, NY 10171 U.S.A. TEL. 000-XXX-00XX
Eメール j.gaimu@aaa.com

在留地の実居連絡先 住所 500 Park Ave., New York, NY 10071, U.S.A. TEL. 000-XXX-XXXX FAX 000-XXX-XXXX Email

日本国内の連絡先 氏名 外務 太郎 本人との関係 父 TEL. 03-0000-XXXX
住所 東京都港区虎ノ門二丁目一番地
会社等所属先 株式会社 株式会社
TEL. 03-0000-XXXX

同居家族 (任意事項6参照)

親族など、緊急時に連絡のとれる方の氏名、届出者との関係、電話番号を記入

続柄 氏名 (Surname) (Given name) 生年月日
ローマ字 GAIMU HANAKO 西暦 1958年 6月 1日 生
漢字 外務 花子 (姓) (名) (男) (女) (長期間滞在) (2水住)

旅券 旅券番号 IQ2345678 発行年月日 西暦 2000年 7月 9日 有効期間満了日 西暦 2010年 7月 9日
別居日 西暦 2001年 5月 1日 滞在予定 西暦 2005年 5月頃まで

続柄 氏名 (Surname) (Given name) 生年月日
ローマ字 GAIMU KYOKO 西暦 1985年 7月 1日 生
漢字 外務 京子 (姓) (名) (男) (女) (長期間滞在) (2水住)

旅券 旅券番号 MQ3456789 発行年月日 西暦 2000年 7月 9日 有効期間満了日 西暦 2005年 7月 9日
別居日 西暦 2001年 5月 1日 滞在予定 西暦 2005年 5月頃まで

同居家族 (任意事項6参照)

同居家族欄には海外に同居する家族について記入

上記のとおり届出ます。
在 ニューヨーク 大使(総領事) 館 届出者 氏名 j.gaimu
提出する日付を記入

図4 在留届様式（「在ニューヨーク総領事館」のHPに載っている記載例）

記入例 (形式1) : 現住所の証明

形式 1

在 留 証 明 願

平成 年 月 日

在ニューヨーク日本国総領事館

申請者氏名 証明書を使う人	外務 太郎	生年 月 日	明・大 ⑤・平 35年 3月 22日
来訪者氏名 (※1)	申請者との関係 (※1)		
申請者の 本籍地 (※2)	東京 ⑤・道 府・県	千代田区霞が関2丁目2番地 (市区町村を記入してください。番号)	
提出理由	不動産登録手続	提出先	東京法務局

私(申請者)が現在、下記の住所に在住していることを証明してください。

現住所	日本語: 741竹合楽園ニューヨーク州ニューヨーク市パーク7街299番地
外国語:	299 Park Avenue, New York, NY 10171, USA.
上記の場所に住所(又は居所)を 定めた年月日(※2)	(平成・昭和) 年 月

(※1) 申請者と同一ときは記入不要です。
(※2) 申請理由が婚姻、年金支給手続のとき、及び提出先が関係の記載を必要としない場合は記入を省略することができます。

この欄は記入しないで下さい。

在 留 証 明

証 書 第 BO - 号

上記申請者の在留の事実を証明します。

平成 年 月 日

在ニューヨーク日本国総領事館
総 領 事

(手数料:)

図-5 在留証明様式(「在ニューヨーク総領事館」のHPに載っている記載例)

(2) 署名(及び拇印)証明書

日本国内では契約書等に印鑑登録された印を用いて押印してもらい、合わせて登記に必要とする印鑑証明書を用意してもらうのが一般的だが、日本国内で住民登録されていない海外在住者は印鑑登録もされていないため、印鑑証明書に代わるものが必要となる。それが「署名(及び拇印)証明書」である。

署名(及び拇印)証明書は日本国内で住民登録していない海外在住者に対し、印鑑証明に代わるものとして日本国内での手続きのために在外公館で発給されるもので、署名(及び拇印)が確かに領事の面前でなされたことを証明するものである。

証明の形式は「署名(及び拇印)証明書のみ形式」と「署名(及び拇印)証明書と領事の面前で署名する契約書等を綴り合わせて発給者である在外公館の割印を押す形式」の2種類で、後者の形式は契約書等が複数ある場合、各書類毎に証明することになる。

署名(及び拇印)証明の発給条件は、①日本国籍を有する②領事の面前で署名(及び拇印)をしなければならないので、代理申請や郵便申請は出来ず、証明を

必要とする者が在外公館へ出向いて申請することとなっている。

証明書の発給申請時には、①日本国内の運転免許証等、日本国籍を有していることが確認できるもの②在住する国での滞在許可証や運転免許証等、住所を確認できるもの③署名する契約書等を綴り合わせて発給者である在外公館の割印を押す形式を希望する者は、日本より送付されてきた署名(及び拇印)すべき契約書等が必要書類になる。

手数料は日本円で1,700円相当であるが、現地通貨で関係人が負担する。

なお、日本国籍を有し海外に在住している者が印鑑を持っていない場合は、在外公館で署名証明ではなく印鑑登録・印鑑証明書の発行により対応することも可能である。

見本

署名(および拇印)証明申請書

2008年4月1日

在ニューヨーク日本国総領事館

以下の目的のため私の署名および拇印に相違ないことを証明してください。
●証明形式(「形式1」か「形式2」を○印で囲ってください。)

「形式1」 貼付の署名証明	「形式2」 単独の署名証明
署名をする必要のある書類に、申請者が署名したことを証明する形式です。お手持ちの書類に、大使館(総領事館)の認印が貼付されます。	市区町村役場で発行される印鑑証明のように申請者とを証明する形式です。お手持ちの書類に、大使館(総領事館)の署名および拇印であることを、一枚の証明書として発行します。
必要部数: 「形式1」 X 通, 「形式2」 X 通, 合計 XX 通	

申請人氏名 (漢字のみで併記して戸籍上の氏名を記入してください。)	証明 花子
アルファベット	Hanako SHOMEI
生年 月 日	大・朝 ⑤・平 45年 4月 6日
日本 旅券番号	MA000000
現住所外国語:	299 Park Avenue, New York, NY 10171, USA
私は、日本の住民登録を、	[抹消しています。] [抹消していません。]
住民登録市区町村役場名:	(都) 市・区 (府・県) 市・村 抹消して ない場合
使用目的	(選択別割付書への署名、不動産登記、車の名義変更、旅行ローン等) 不動産登記
提出先	(〇〇法務局、〇〇運輸支局、〇〇銀行、司法書士、行政書士等) XXXX法務局
日本の住民登録(印鑑登録)を抹消していない方の場合、提出先関係機関が、日本国大使館(総領事館)の証明を要求しますか?	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>
連絡先	(自宅・勤務先・携帯) 212-3XX-XXXX
備考	

申請人署名 XXXXXXXX

図-6 署名(及び拇印)証明申請書様式(「在ニューヨーク総領事館」のHPに載っている記載例)

証 明 書			
<p>(※関係人名)は、本職の面前で別添書類に署名（及び拇印を押捺）したことを証明します。</p>			
証第	号		
平成	年	月	日
在〇〇日本国総領事館 総領事 □□ □□			

図-7 署名（及び拇印）証明書（イメージ図）

7. その他

(1)公証人が証明する署名証明書

在外公館で発給される署名証明書については6(2)で述べたが、署名証明書については在住している海外現地の公証人が証明する署名証明書もある。

関係人の海外居住地から在外公館が離れている場合で、近隣の公証人が証明した署名証明書を発行してもらうことが出来れば、発行に必要な手数料はかかるものの、交通費をかけて在外公館に出向く手間を省けるメリットがある。

なお、海外に在住している関係人が国際結婚等で外国籍を有している場合は、公証人が証明する署名証明書が利用出来ない。

また、海外に在住する関係人が日本に一時帰国している時に署名証明書が必要な場合は、日本の公証人役場で発行した署名証明書を利用することが可能である。

(2)宣誓口述書及び申述書

海外2カ国以上に在住していた場合の住所証明や相続登記における他に相続人がいない証明等の公的書類が用意できない場合の対応策として、海外現地の公証人の前で関係人が申し立てた事項は真実であると宣誓する「宣誓口述書」や、関係人本人が記載した事項について間違いのない旨を申述する「申述書」を作成し登記に利用している例もあるため参考に記載する。

8. 終わりに

以上、海外在住者が権利を有する事業用地の取得にかかる一般的な事務処理の手法について述べた。これらについてはあくまで一般的に考えられる手法であるため、案件によっては他の手法もあり、他の関係書類も求められる場合がある。また、スムーズな事務処理を進めるためにも、関係人の状況を出来る限り詳細に把握するのはもちろん、在外公館や法務局等の関係機関と密に連携をとるべきである。

なお、在留証明書や署名証明書の交付手数料及び在外公館までの交通費等は補償できないため、関係人が負担することになるが、土地代が低額でも在留証明書等は用意してもらう必要があるため、費用面において関係人の持ち出しが生ずる可能性がある等、今後対応する上での解決していきたい課題の一つであろうと考える。