

# 権利者確定に時間を要した事業の 用地処理計画について

稚内開発建設部 用地課 ○下山 政弘  
佐藤 祐治

当部においては、国道改築事業に必要となる土地の登記簿上の所有権者の所在が不明となっている事が多く、用地測量を行うための権利者確定に時間を要している実態がある。

土地取引が頻繁ではない地方部の原野状の土地では、登記簿上の所有権者死亡による相続の発生や、転居等による所在不明者が多数存する。その場合の権利者確定の方法及び事業完成に向けた用地処理計画の考え方を発表するものである。

キーワード：用地・管理、権利者確定

## 1 はじめに

公共事業用地の取得業務を行う際に、「相続人が多数存する案件」、「権利者の所在が不明である案件」といったケースに当たることがある。

これらの案件の権利者を確定する場合は、綿密な調査、慎重な対応が求められるため、通常の事務処理よりも労力を要し、事務処理期間が長期化する。その間にも相続人が増えるなど、関係人の状況も変化していくことがあるため、事務処理が停滞し、公共事業の工期全体に影響が出ることもある。

特に、地方部の原野状の土地ではこうしたケースが多数存することから、本論文では権利者確定の手法及び事業完成に向けた用地処理計画の考え方について、一般国道238号猿払村（図-1）における改築事業の事例を元に発表する。

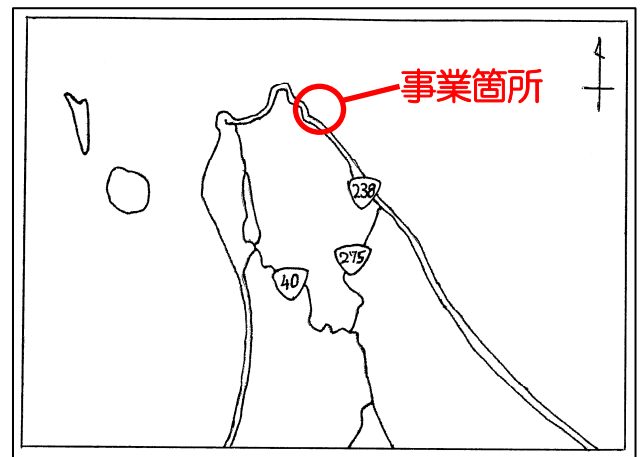


図-1 事業箇所図

## 2 事業の概要

一般国道238号は、網走市を起点とし、稚内市に至る全長約320kmの幹線道路であり、第一次緊急輸送道路に指定されている重要な路線である。

「一般国道238号浜猿防災事業」は、年々進行する海岸侵食（図-2）を要因とした道路損壊及び危険箇所の解消、地吹雪による視程障害の低減を目的とした延長9.7kmの事業である。

当該事業は平成20年度から設計、関係機関との協議



図-2 海岸侵食状況

を行い、今年度、土地取得面積を確定するための用地測量を実施したところである。

### 3 権利者調査

権利者の所在は、基本的には土地の登記簿（全部事項証明書（図-3））に記載されている所有者の住所及び氏名を元に、該当の市町村役場から、住民票（図-4）、戸籍の附票（図-5）等の書類を確認する。転居・転籍などの異動がある場合でも、それが最近のものであれば、前住所や戸籍の附票の住所履歴である程度までは追跡が可能であり、宅地や農地であれば権利者の特定に支障が生じることは少ない。その他にも、その土地についての取引が頻繁に行われ、所有権移転登記が直近で行われている場合であれば、権利者の確認は比較的容易に行える。また、権利者が死亡している場合は、住民票除票、戸籍（除籍）謄本等の交付を受け、相続調査を開始する。

しかし、地方部の原野状の土地が広がる地域においては、固定資産税がかからないほど土地価格が安いケースや、現況有姿分譲地を投資目的で購入し、値上がりの見込みがないことからそのまま放置している実態がある。このような土地では、転居の際の変更登記や、権利者死亡による相続登記が行われないうままになってしまうケースも多い。

住民票や戸籍の附票については、転居又は転籍後に除票となつてからの保存年限が5年であることから、住所変更及び相続登記が行われないうまま5年以上の期間が経過している場合、除籍後150年間保存される戸籍謄本（図-6）が取得できなければ、権利者確定のための調査は非常に困難になる。

登記簿上の権利者が死亡又は所在不明となっている土地が多数存在するという事実は、予備設計等で本事業のルート进行调查する時点で明らかになっており、通常の用地測量業務の工期では、権利者確定作業を行っているだけで納期を迎えてしまうことが容易に予想できたため、用地測量業務を行うための権利者調査について、早い段階から開始する必要がある。

調査を行った結果、今回の事業実施に必要な土地の内、登記簿上の権利者が死亡又は所在不明となっていた土地は、20筆以上あった。事業に必要な民有地は、全体で約50筆。その内、登記簿上の権利者が存命で現住所を確認できた土地は半分程度であった。

ここで、本事業における権利者確定のための調査を行った際の事例を挙げ、権利者の確定に至った経緯を紹介する。

全部事項証明書 (土地)

|             |      |                    |                  |   |
|-------------|------|--------------------|------------------|---|
| 表題部 (土地の表示) | 調査   | 平成16年9月27日         | 不動産番号            |   |
| 地籍番号        | 筆界特定 | [添付]               |                  |   |
| 所在          |      | [添付]               |                  | 平成13年2月5日変更<br>平成13年2月5日登記                            |
| ①地番         | ②地目  | ③地積 m <sup>2</sup> | 原因及びその日付 (登記の日付) |   |
| [添付]        | 雑種地  | 1388               | [添付]             |   |
| [添付]        | 原野   | 698                | [添付]             | ④年月日不詳地日変更<br>⑤ [添付] に分譲<br>国土調査による成果<br>[昭和55年8月16日] |
| [添付]        | [添付] | 444                | [添付]             | ⑥ [添付]<br>(平成12年9月1日)                                 |
| [添付]        | [添付] | [添付]               | [添付]             | 昭和63年法律第37号附則第2条第2項<br>の規定により登記<br>平成16年9月27日         |

| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) |       |                                 |   |  |
|----------------------|-------|---------------------------------|---|--|
| 順位番号                 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号                      | 権利者その他の事項   |  |
| 1                    | 所有権移転 | 昭和 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日<br>[添付] | 原因 昭和 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日売買<br>所有権<br>[添付]<br>順位1位の登記を移記 |  |
| [添付]                 | [添付]  | [添付]                            | 昭和63年法律第37号附則第2条第2項<br>の規定により移記<br>平成16年9月27日             |  |

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。  
(出川地方事務所管内支庁管轄)  
平成 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日  
出川地方事務所 登記官 [添付]

下線のあるものは抹消事項であることを示す。 捺印番号 [添付] (1/1) 1/1

図-3 土地の全部事項証明書

公用 住民票

北海道 [添付]

氏名 [添付] 省 略

生年月日 昭和 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日

世帯主 続 [添付] 昭和 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日

住所 住居 [添付] 平成 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日 転居 [添付] 平成 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日

本籍 [添付]

前住所 [添付]

転出先 予定 居出

備考 平成 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日 改変 [添付]

※住所欄から「転居」の表示を省略しています。

この写しは、世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明します。  
平成 [添付] 年 [添付] 月 [添付] 日  
北海道 [添付]

公正防止貼紙を貼してあります。

図-4 住民票

公用 (1の1) 附票全部事項証明

|             |   |
|-------------|---|
| 籍名          | ■■■■■■■■■■  |
| 改製日         | 平成■■年■■月■■日   |
| 附票に記載されている者 | 【名】■■■■■■■■■■<br>【住所】■■■■■■■■■■<br>【転居日】平成■■年■■月■■日<br>【転居事由】転居<br>【記載日】平成■■年■■月■■日<br>【住所】■■■■■■■■■■<br>【方番】■■■■■■■■■■<br>【転居日】昭和■■年■■月■■日 |
| 以下余白        |   |

この証明書には「すかし」等の文字が記載されています。

平成■■年■■月■■日

北海道■■■■■■■■■■

この証明書には「すかし」等の文字が記載されています。

図-5 戸籍の附票

公用 (1の1) 全部事項証明

|              |  |
|--------------|--|
| 籍名           | ■■■■■■■■■■   |
| 戸籍事項<br>戸籍改製 | 【改製日】平成■■年■■月■■日<br>【改製事由】平成6年法律第1号附則第1条の規定により改製   |
| 戸籍に記載されている者  | 【名】■■■■■■■■■■<br>【生年月日】昭和■■年■■月■■日<br>【性別】男<br>【配偶】二男  |
| 身分事項         | 【出生日】昭和■■年■■月■■日<br>【転居日】昭和■■年■■月■■日<br>【転居事由】転居<br>【転居日】昭和■■年■■月■■日<br>【転居事由】転居<br>【転居日】昭和■■年■■月■■日<br>【転居事由】転居 |
| 以下余白         |  |

この証明書には「すかし」等の文字が記載されています。

平成■■年■■月■■日

北海道■■■■■■■■■■

この証明書には「すかし」等の文字が記載されています。

図-6 戸籍謄本

(1) 相続人多数の事例

- ・所有権移転登記年月日：昭和11年3月10日
- ・登記簿上の住所からの確認結果  
戸籍（除籍）謄本により本人確認。
- ・明治9年生まれ。昭和15年死亡。
- ・相続権を有する者の総数、平成24年11月現在40人（内、海外在住者1名）
- ・権利者確定までの経緯
  - ①戸籍謄本等から本人の死亡を確認。
  - ②登記簿上の所有者が、既に死亡しているため、除籍謄本及び改製原戸籍謄本（図-7）により、被相続人の親族について氏名及び本籍を確認し、該当の市町村に対して戸籍謄本の交付を申請。  
（改製原戸籍とは、現行以前の戸籍制度による戸籍のことをいう。現行の戸籍謄本は、改製時に効力のある事項のみが移記されるものであり、除籍等の事項が記載されている改製原戸籍は相続調査に有効な資料となる。）
  - ③交付された戸籍謄本を元に、相続権利者を特定。特定した相続権利者が死亡している場合は、更に相続権利者について調査。
  - ④現在生存している相続権利者について、現住所を確認するため、住民票及び戸籍の附票の交付を申請。

②～④の作業を繰り返して、相続権利者と推定される者を洗い出し、最終的に現住所を確認するまで調査を行い、相続関係説明図（図-8）を作成する。

相続権利者が高齢の場合、相続権利者が確定するまでの間、定期的に住民票等にて新たな相続が発生していないか、確認する必要がある。また、1人が2以上の被相続人の相続権利者となっているなど、複雑化している場合もあるため、相続関係説明図の作成に当たっては、最終的に司法書士のチェックが必須となる。

このように戸籍謄本等に記載されている本籍及び住所を元に調査を行っても、なお所在が不明ということがある。そうしたケースでは、既に判明している相続人から、聞き取りなどの確認作業を行う等、書類以外からの調査を行う必要がある。また、住民票等に記載の住所に当人が居住していないときは、近隣住民に聞き込みを行うことも必要となる。ここで得られた住所などを元に、再度、該当の自治体へ住民票等の交付を申請し、権利者を確定させていく。

(2) 所在不明の事例（その1）

- ・所有権移転登記年月日：昭和55年5月12日
- ・登記簿上の住所からの確認結果  
該当者無しとの回答。
- ・権利者確定までの経緯

- ①住民票等を交付申請したところ、保存年限を経過していたため「該当無し」の回答。住所と本籍が別であったため、戸籍謄本及び戸籍の附票についても交付を受けることはできなかった。
- ②直前の所有権移転登記の原因が「相続」であったため、前権利者の改製原戸籍謄本の交付を申請。
- ③前権利者の改製原戸籍謄本が得られたことから、これを元に権利者の本籍地が判明し、戸籍謄本等の請求に至った。
- ④戸籍謄本等を確認した結果、登記簿上の権利者が既に死亡していたため、相続権利者の調査を開始。

住民票、戸籍謄本等から現住所の確認ができない所在不明者については、現地確認等詳細な調査を行い、最終的には不在者財産管理人制度の活用を検討するところであるが、このケースでは前権利者からの所有権移転の原因が相続であったこと、前権利者の改製原戸籍謄本が保存されていたことから、権利者の特定に至ったものである。

(不在者財産管理人制度とは、民法第25条から第29条に規定され、財産の所有者が従来の住所又は居所を去って不在者となった場合に、不在者及び利害関係人の利益を保護するために親族や債権者、検察官からの請求で家庭裁判所が財産管理人を選任する制度をいう。選任された財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て財産を処分することができる。)

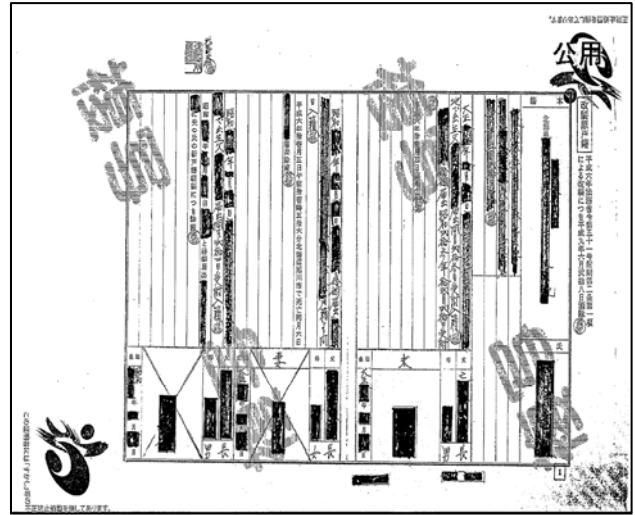
### (3) 所在不明の事例(その2)

- ・所有権移転登記年月日：昭和11年3月6日
- ・登記簿上の住所からの確認結果  
戸籍(除籍)謄本により本人確認。
- ・明治20年生まれ。昭和27年死亡。

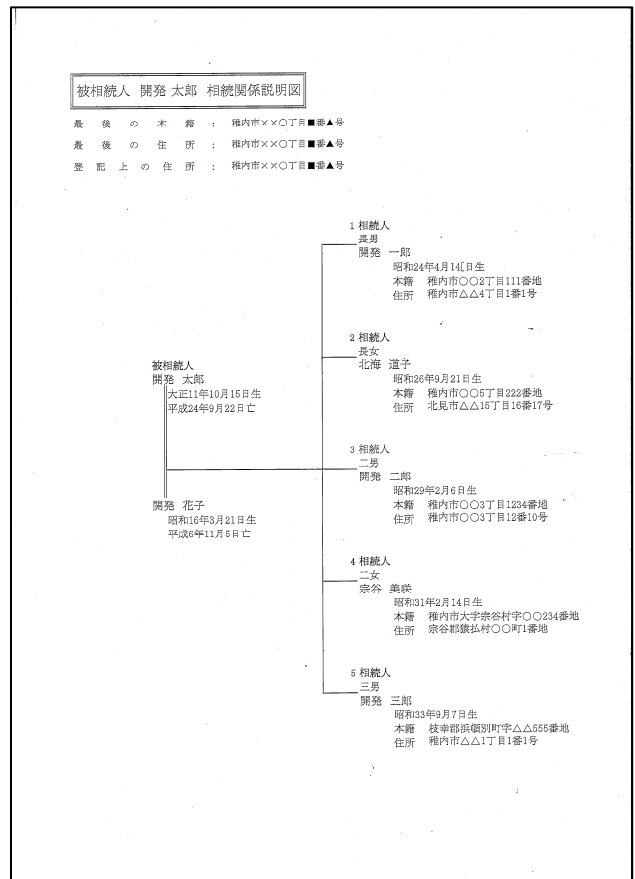
・権利者確定までの経緯

- ①戸籍謄本等から、本人の死亡を確認。
- ②戸籍(除籍)謄本及び改製原戸籍謄本から相続権利者Aの存在を確認。
- ③相続権利者Aの住民票等の交付を受け、現住所を確認。
- ④確認した現住所へ事業説明資料を送付したところ、宛先不明で返送されたため、現地確認を実施した。その結果、住民票に記載の住所に居住の実態がないことが判明した。
- ⑤相続権利者A以外の親族等についても、権利者の確定に向けた調査を実施中。

現住所に居住の実態がないことを確認した後、近隣の住民から、相続権利者Aは数年前に老人介護施設へ入所したという情報を得たため、該当の自治体へ再度確認を行った。その結果、住居移転の届け出はなく、書類上は現在も住民票に記載の住所に居住していることになって



図一 改製原戸籍謄本



図一 相続関係説明図(イメージ)

いる、との回答を得た。そのため、近隣住民からの情報を伝え、現住所の確認について自治体の協力を依頼し、同時に、A以外の親族についても調査を行うこととした。これは、Aが死亡していた場合を想定すると共に、Aの親族から現在のAの所在が確認されることを期待したものである。

現在までの状況としては、AとAの子の間に連絡等行き来はなく、絶縁状態であることが判明している。また、

自治体の調査については未だ進展がないことから、引き続き調査を行っていくこととした。

#### 4 今後の用地処理計画

前述の事例以外にも、権利者確定の調査を進める必要がある土地は多い。全ての権利者確定までには更に時間を要することが予想される。現在、所在不明者は解消しつつあるが、関係人の総数は200名を超えており、今後判明する関係人から、新たな相続が発生する可能性もある。今後、調査を進める中で、これまでの手段を講じてなお権利者確定に至らないケースでは、財産管理人制度の活用も検討する必要がある。

また、相続の発生に伴い権利者数が増大することによって、用地協議に要する時間が増大し、任意協議による早期用地取得が困難となる可能性がある。

以上を踏まえ、早期に権利者を確定した上で任意協議を進めていくとともに、最終的には土地収用法に基づく権利取得を視野に入れた事業認定申請手続きも検討していく必要がある。

#### 5 終わりに

以上、権利者の確定に時間を要した事例と、今後の用地処理計画についての考え方を述べてきた。

多数の相続権利者が存する土地については、権利者1人当たりの持分割合が少なくなり、契約の際に必要な印鑑証明書の交付手数料よりも補償金が安くなるケースもある。こうしたことから、相続人が多数存する土地の売買は協議の難航も想定されるが、事業効果の早期発現のため、権利者の理解を得られるよう粘り強く協議を進めていく。