

令和3年度  
九州地区所有者不明土地連携協議会 講習会

# 「土地の権利者の 特定から用地協議 の進め方・実務事 例について」

一般社団法人日本補償コンサルタント協会九州支部  
扇精光コンサルタンツ（株）  
常務理事 清水 貞博  
補償グループ課長 宮崎 直樹

1

## 目 次

- I. 権利者探索の方法と用地取得で活用される諸制度について
- II. 具体事例に基づく用地取得の実務について
  1. 九州地方における近年の災害
  2. 相続人多数案件に係る補償説明業務の基本的進め方について
  3. 補償説明業務履行の具体事例（3事業）
- III. 用地補償業務に係る補償コンサルタントの役割について
- IV. その他

2

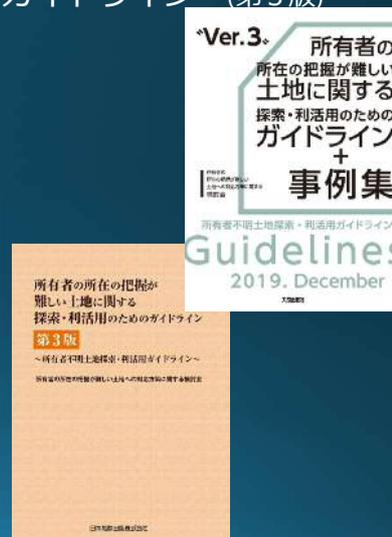
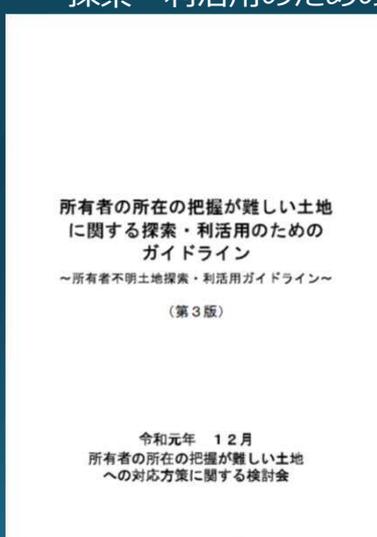
# I. 権利者探索の方法と用地取得で活用される諸制度について

3

## 権利者探索の手引き



## 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 (第3版)



4

なぜ、土地の所有者を調べる必要があるのか

(1)公共事業の用地を取得するために

1)用地業務における権利者探索

2) 「地域福利増進事業」の手続きの概要

5

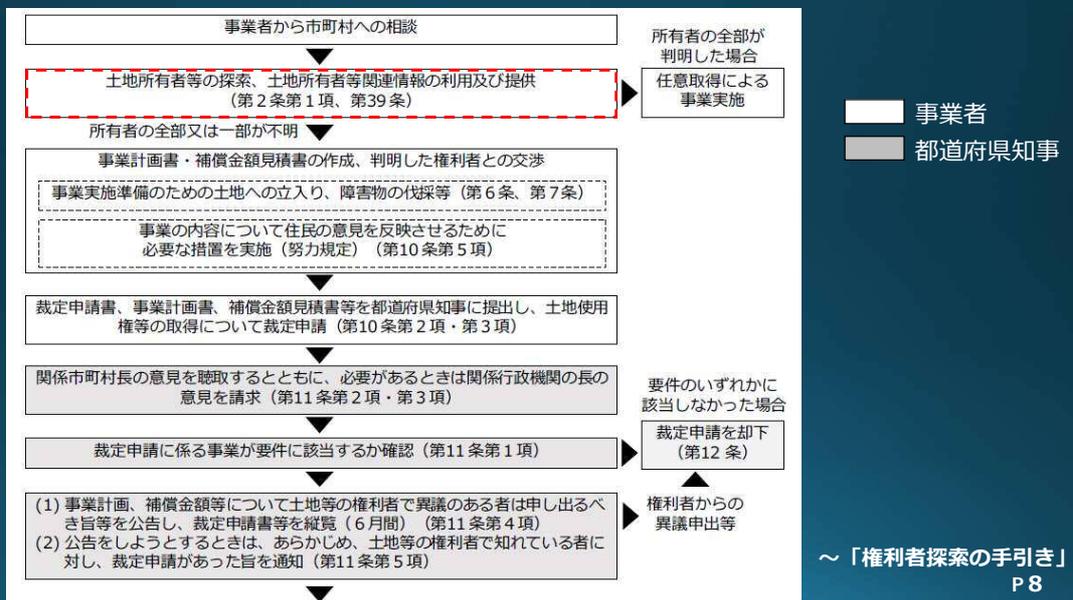
1)用地業務における権利者探索 (国土交通省における用地業務の流れ)



～「権利者探索の手引き」P3

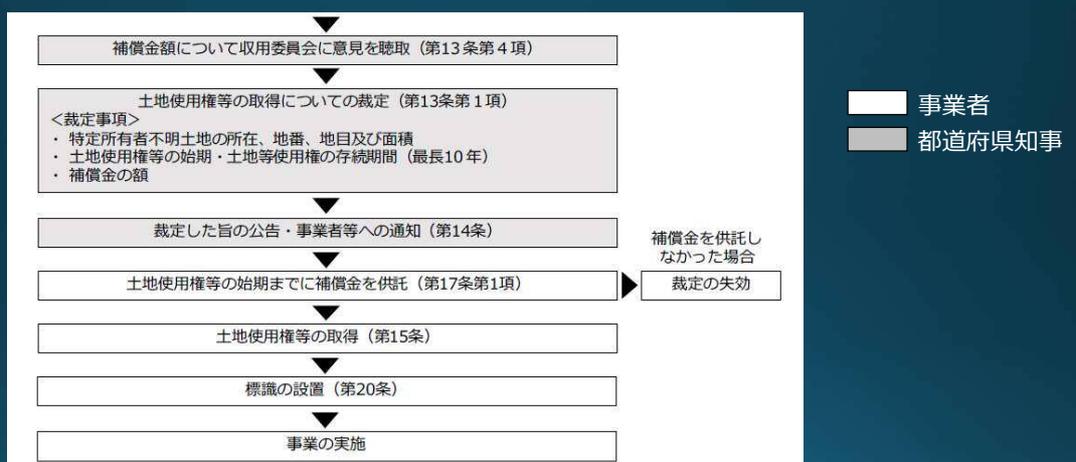
6

## 2) 「地域福利増進事業」の手続きの概要



7

## 2) 「地域福利増進事業」の手続きの概要



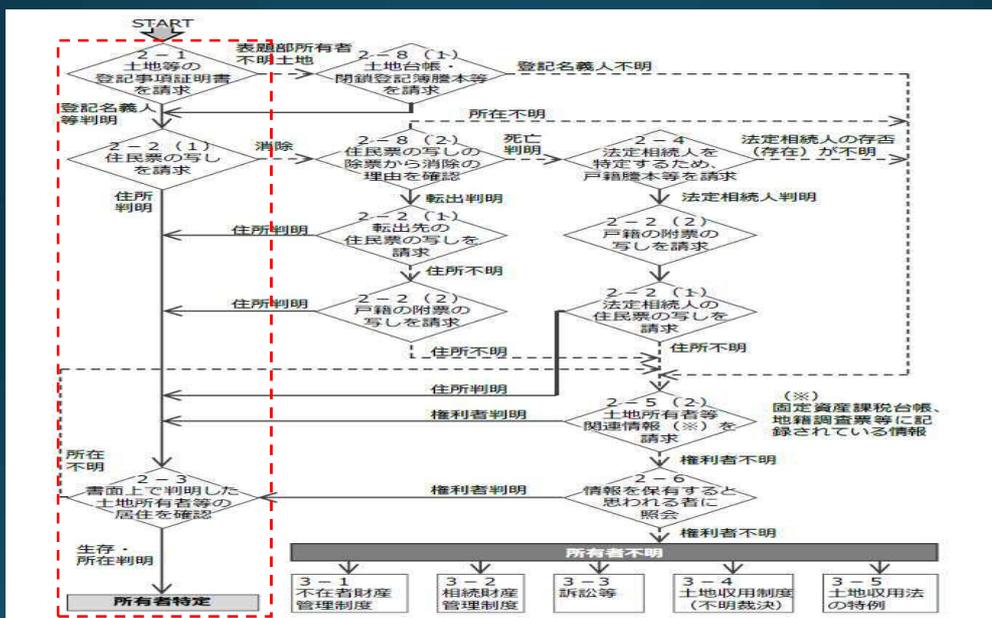
8

## 土地所有者等探索のフロー

- 収用適格事業、都市計画事業における土地所有者等の探索手順
- 地域福利増進事業における権利者探索の手順

9

### ● 収用適格事業、都市計画事業における土地所有者等の探索手順



～「権利者探索の手引き」  
P9

10

# 不動産(土地)登記簿(登記事項証明書)

## ① 表題部

所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など、不動産の物理的概要が記録される。

## ② 権利部(甲区)

所有者の住所・氏名・取得年月日・所有権の取得原因（売買、相続など）など、所有権に関する事項が記録され、過去から現在に至るまでの所有者が分かる。所有権が移転している場合、その原因（売買・相続など）や、所有者の住所と氏名が記載される。

## ③ 権利部(乙区)

抵当権設定・地上権設定など所有権以外の権利に関する事項が記録される。

## ④ 共同担保目録

～法務省ウェブサイトより

11

様式例・1

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	00000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在				特別区南都町一丁目	
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〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所有者		特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

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	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

～法務省ウェブサイトより

12

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60%（年365日日割計算） 損害金 年14・5%（年365日日割計算） 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 （取扱店 南都支店） 共同担保 目録(ホ)第2340号

～法務省ウェブサイトより

13

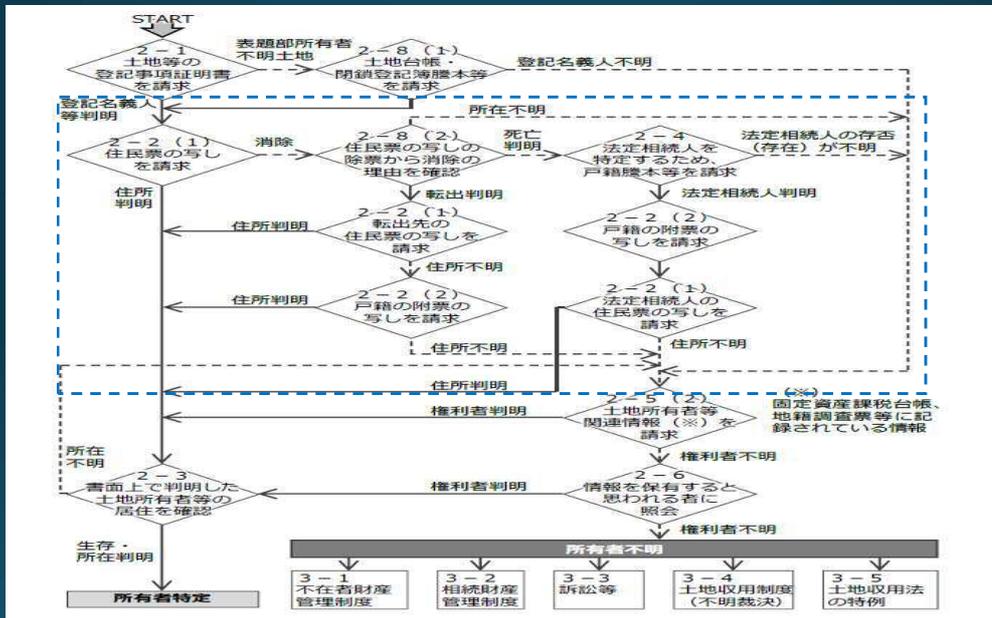
●収用適格事業、都市計画事業における土地所有者等の探索手順

The flowchart illustrates the search process for landowners in public use projects. It starts with 'START' and branches into '表題部所有者不明土地' (Title section owner unknown land) and '土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求' (Request for land register/closed register extracts). From '表題部所有者不明土地', it leads to '登記名義人不明' (Unknown registrant) and '登記名義人等判明' (Identification of registrants). From '登記名義人等判明', it branches into '2-2(1) 消除' (Elimination), '2-8(2) 住民票の写しの死亡判明' (Death identification from resident register copies), and '2-4 法定相続人の存否(存在)が不明' (Unclear existence of legal heirs). The '2-4' branch leads to '所在不明' (Unknown location) and '法定相続人の存否(存在)が不明' (Unclear existence of legal heirs).

The screenshot shows a land register entry for a plot in the '表題部' (Title section). The '所有者' (Owner) field is highlighted with a red box and contains the name '大平' (Oshira). A red arrow points from this box to a text box stating: '所有者欄に住所の記載がない場合や、「大字 A」、「A 外〇名」などと記載されている場合もある。' (In some cases, the owner's residence is not recorded, or it is recorded as '大字 A', 'A 外〇名', etc.).

14

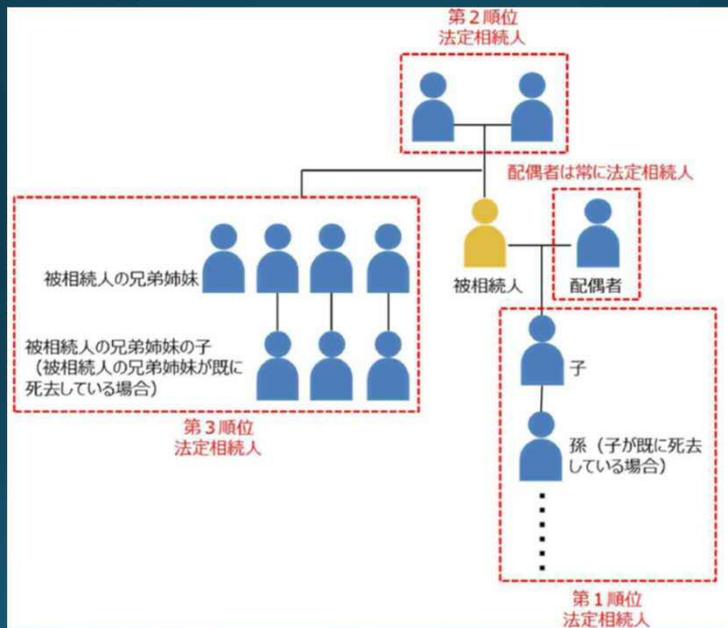
# ●収用適格事業、都市計画事業における土地所有者等の探索手順



～「権利者探索の手引き」P9

15

## 法定相続人の順位 現行民法(S56.1.1以降)



16

# 法定相続人の特定

被相続人（所有権登記名義人等）の出生から死亡までの戸籍類（戸籍謄本・除籍謄本・改製原戸籍）の取得

法定相続人となり得る人を抜き出し

法定相続人となり得る人の状況確認  
※適宜、関係する戸籍類等の追加取得、居住確認など

法定相続人の特定

17

## 戸籍全部事項証明書の一部(見本)

(6の1) 全部事項証明	
本籍	東京都千代田区平河町一丁目10番地
氏名	甲野 義太郎
戸籍事項 戸籍編製 転籍	【編製日】平成4年1月10日 【転籍日】平成5年3月6日 【従前の記録】 【本籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地
戸籍に記載されている者	【氏】義太郎 【生年月日】昭和40年6月21日 【配偶者区分】夫 【父】甲野幸雄 【母】甲野松子 【続柄】長男
身分事項 出生	【出生日】昭和40年6月21日 【出生地】東京都千代田区 【届出日】昭和40年6月25日 【届出人】父
婚姻	【婚姻日】平成4年1月10日 【配偶者氏名】乙野梅子 【従前戸籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地 甲野幸雄
養子縁組	【縁組日】平成33年1月17日 【共同縁組者】妻 【養子氏名】乙川英助 【交付を受けた日】平成33年1月20日 【受理官】大塚市北区长
認知	【認知日】平成35年1月7日 【認知した子の氏名】河山雄夫 【認知した子の戸籍】千葉県中央区千葉港5番地 河山竹子
戸籍に記載されている者	【氏】梅子 【生年月日】昭和41年1月8日 【配偶者区分】妻 【父】乙野忠治 【母】乙野幸子 【続柄】長女
身分事項 出生	【出生日】昭和41年1月8日
発行番号000001 以下次頁	

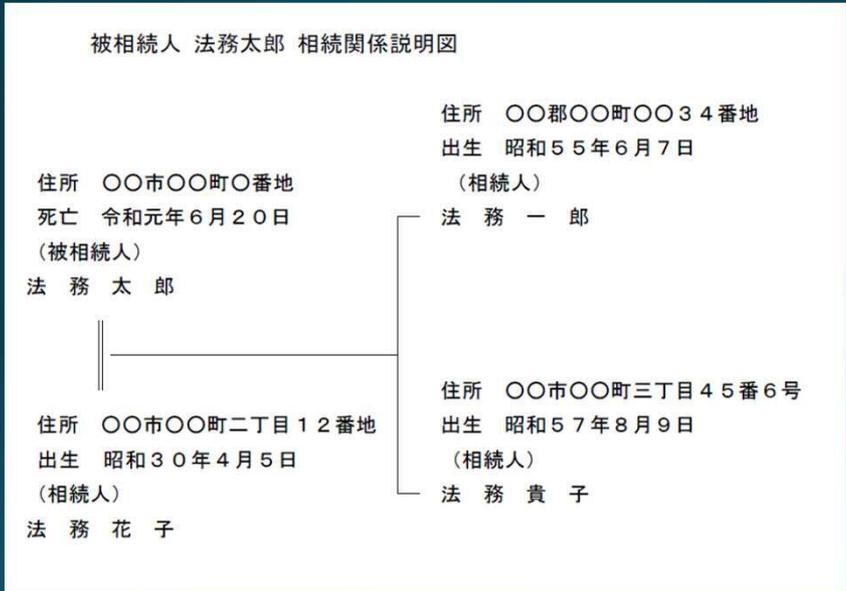
## 戸籍の記載のひな形

本籍		氏名	
東京都千代田区平河町一丁目10番地	朱十番地	甲野 義太郎	
平成四年参月拾日編製	平成五年参月六日平河町一丁目十番地に転籍届出		
昭和四拾年六月式拾日東京千代田区で出生同日式拾五日父届出入籍	昭和四拾年六月式拾日東京千代田区で出生同日式拾五日父届出入籍	甲野 幸雄	長
四拾年参月拾日乙野梅子と婚姻届出東京千代田区平河町一丁目	四拾年参月拾日乙野梅子と婚姻届出東京千代田区平河町一丁目	松子	男
平成参拾参年参月拾七日妻と乙川英助を養子とする縁組届出	平成参拾参年参月拾七日妻と乙川英助を養子とする縁組届出	義太郎	
同日式拾日大塚市北区长から送付	同日式拾日大塚市北区长から送付		
平成参拾五年参月七日千葉市中央区千葉港五番地内山竹子同籍届夫を認知届出	平成参拾五年参月七日千葉市中央区千葉港五番地内山竹子同籍届夫を認知届出		
昭和四拾参年参月八日京都市上京区で出生同日父届出入籍	昭和四拾参年参月八日京都市上京区で出生同日父届出入籍	乙野 忠治	長
平成四年参月拾日甲野義太郎と婚姻届出京都市上京区小山初音町十八番地乙野梅子戸籍から入籍	平成四年参月拾日甲野義太郎と婚姻届出京都市上京区小山初音町十八番地乙野梅子戸籍から入籍	春子	女
平成参拾参年参月拾七日夫と乙川英助を養子とする縁組届出	平成参拾参年参月拾七日夫と乙川英助を養子とする縁組届出	梅子	
同日式拾日大塚市北区长から送付	同日式拾日大塚市北区长から送付		
平成四年拾参年参月八日京都市上京区で出生同日父届出入籍	平成四年拾参年参月八日京都市上京区で出生同日父届出入籍	甲野 義太郎	長
同日式拾日父届出同日父届出同日父届出同日父届出同日父届出	同日式拾日父届出同日父届出同日父届出同日父届出同日父届出	梅子	男
平成参拾参年参月拾七日夫と乙川英助を養子とする縁組届出	平成参拾参年参月拾七日夫と乙川英助を養子とする縁組届出		
同日式拾日大塚市北区长から送付	同日式拾日大塚市北区长から送付		
出生	父	母	妻
平成四年拾参年参月八日	甲野 義太郎	乙野 忠治	梅子
出生	父	母	妻
昭和四拾参年参月八日	甲野 義太郎	乙野 忠治	梅子
出生	父	母	妻
昭和四拾参年参月八日	甲野 義太郎	乙野 忠治	梅子

～法務省ウェブサイトより

18

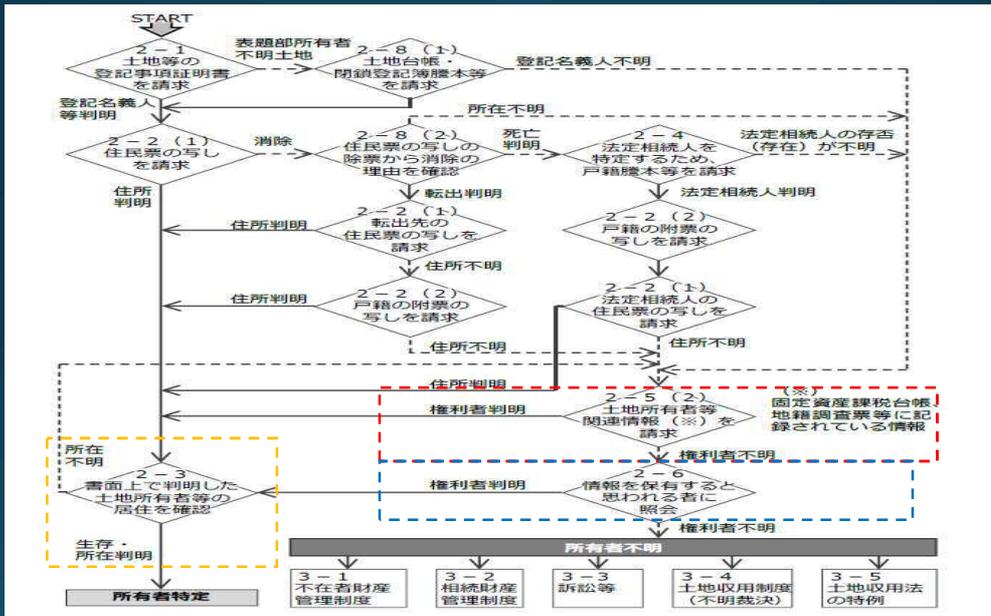
# 相続関係説明図



～法務省ウェブサイトより

19

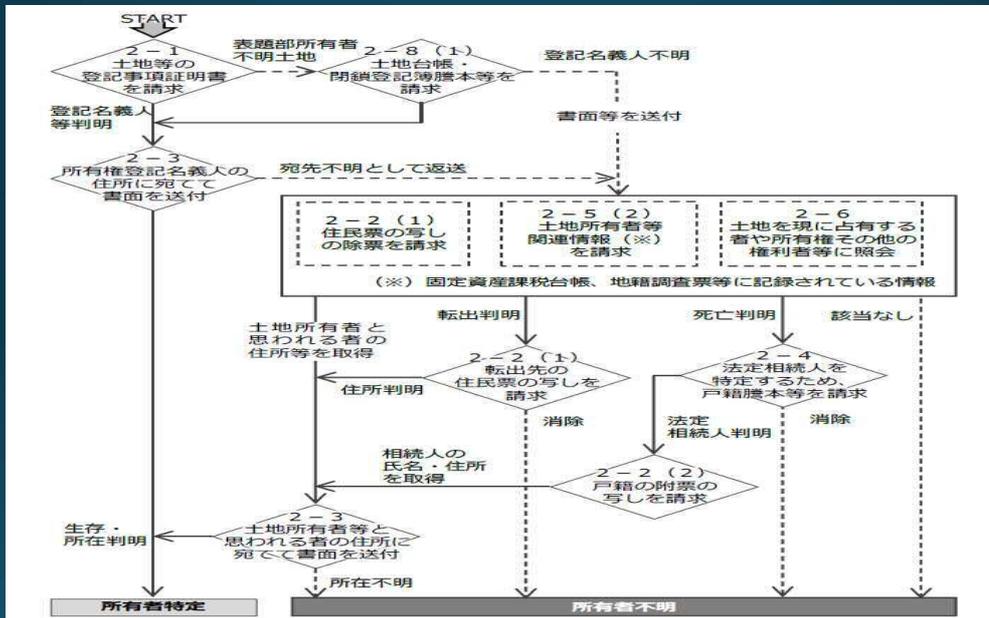
## ●収用適格事業、都市計画事業における土地所有者等の探索手順



～「権利者探索の手引き」P9

20

## ●地域福利増進事業における権利者探索の手順



21

## 所有者不明土地への対応に関連した各種制度の内容と手続き

- 不在者財産管理制度
- 相続財産管理制度
- 訴訟等
- 土地収用制度(不明裁決)
- 土地収用法の特例
- 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例
- 清算人・破産管財人

22

## 所有者不明土地の状況と利用可能な制度(1/3)

制度名	状況の例
不在者財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者の所在が不明の場合(生死が不明の場合も含む)</li> <li>・土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者(共有者)である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合</li> </ul>
相続財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合</li> <li>・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合(法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む)</li> </ul>

～「権利者探索の手引き」  
P123

23

## 所有者不明土地の状況と利用可能な制度(2/3)

制度名	状況の例
訴訟等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得時効が完成している場合</li> <li>・遺産分割未了の場合</li> <li>・一部の共有者の同意が得られている場合(共有物分割請求訴訟)</li> <li>・表題部所有者の氏名のみが記録されている場合(即決和解等)</li> </ul>
土地収用制度(不明裁決)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地収用法に基づく事業認定及び都市計画法の事業認可を得た事業の場合</li> </ul>
土地収用法の特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地収用法に基づく事業認定の告示を受けている収用適格事業及び都市計画法の事業認可を得た都市計画事業であって、特定所有者不明土地に該当する場合</li> </ul>

～「権利者探索の手引き」  
P123

24

## 所有者不明土地の状況と利用可能な制度(3/3)

制度名	状況の例
認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	・認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合
清算人・破産管財人	・土地所有者である法人が解散している場合

### ① 合併

・合併後の新会社が承継する。 → 新会社と協議を進め、契約締結。

### ② 清算

・清算人が清算手続きを行う。 → 清算人と協議を進め、契約締結。

### ③ 倒産（破産）

・破産管財人（弁護士）が裁判所の監督下で清算手続きを行う。 → 破産管財人と協議を進め、破産管財人が裁判所の許可を得たのち、契約締結。

「権利者探索  
の手引き」  
P 1 2 3

25

## 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(第3版)

- 1.不在者財産管理制度
- 2.相続財産管理制度
- 3.訴訟等
- 4.土地収用法に基づく不明裁決制度
- 5.認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

26

# 1.不在者財産管理制度

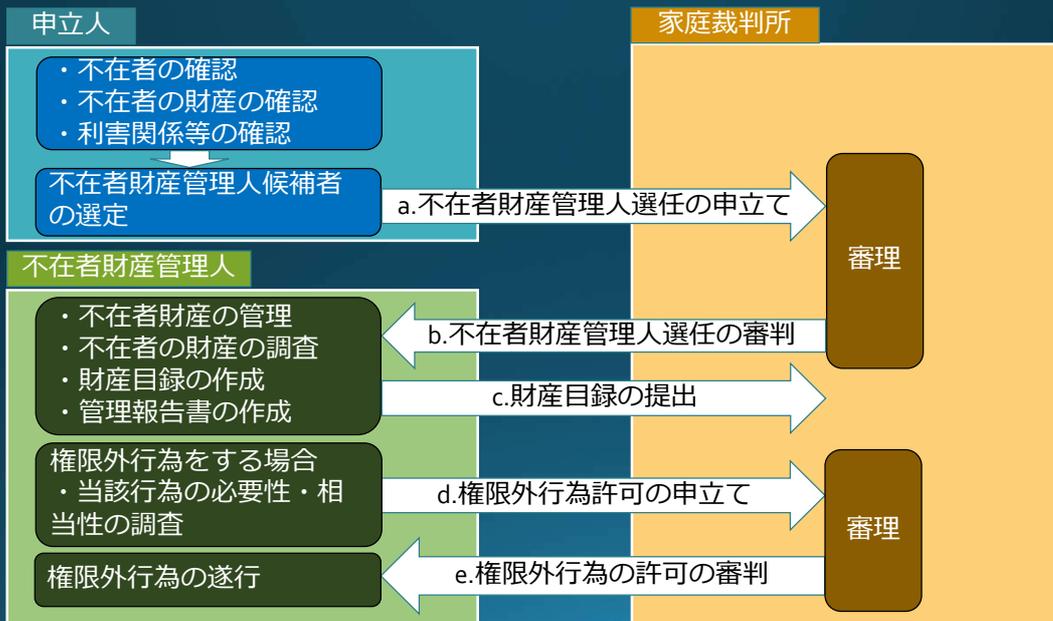
## ポイント

- 不在者財産管理制度は、土地所有者等が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う制度。
- 不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければならない。

～「ガイド  
ライン」  
P42

27

# 1.不在者財産管理制度



～「ガイド  
ライン」  
P43

28

## 2.相続財産管理制度

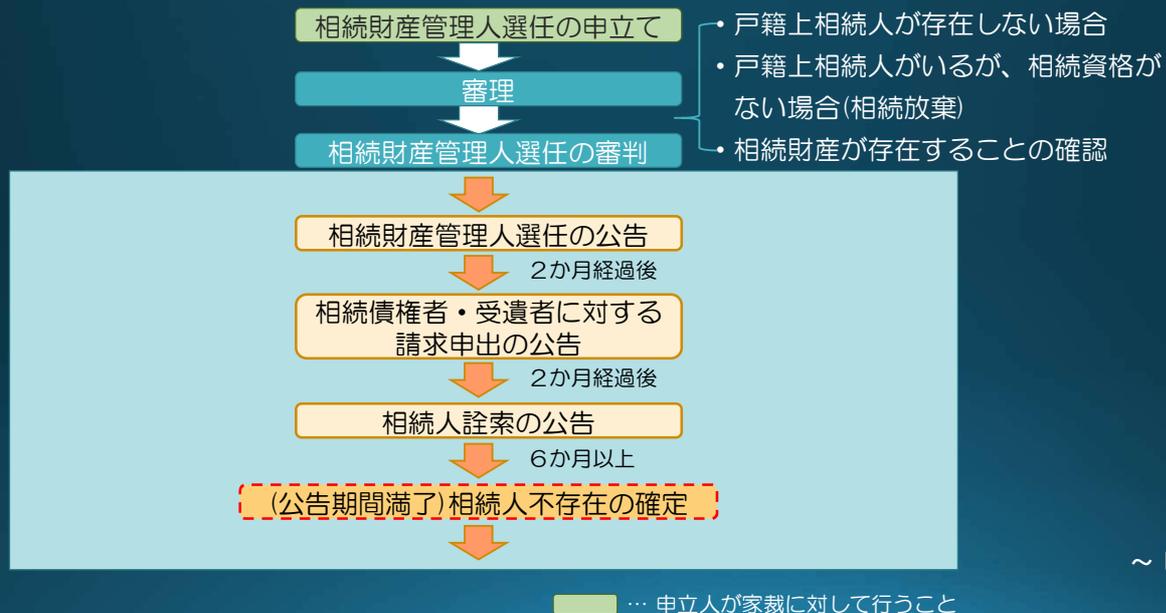
### ポイント

- 相続財産管理制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、相続財産管理人をして、その相続財産の管理・清算などを行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる制度。
- 相続人のいない土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときは、相続財産管理人が家庭裁判所による許可を受ける必要がある。

～「ガイド  
ライン」  
P 5 1

29

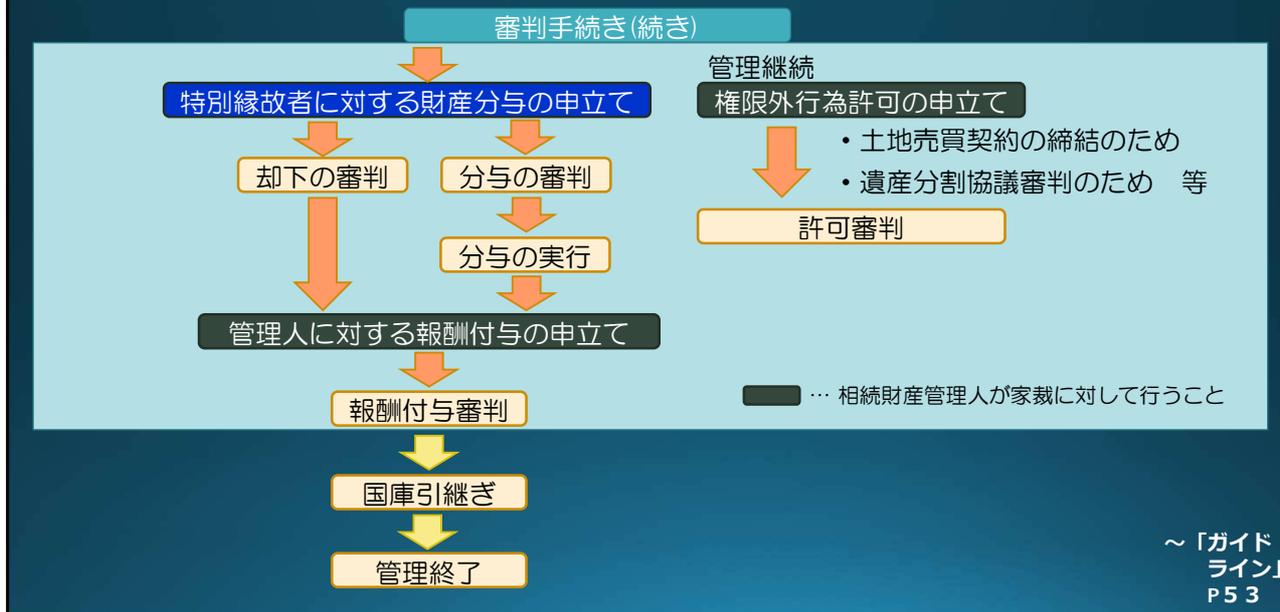
## 2.相続財産管理制度



～「ガイド  
ライン」  
P 5 3

30

## 2. 相続財産管理制度

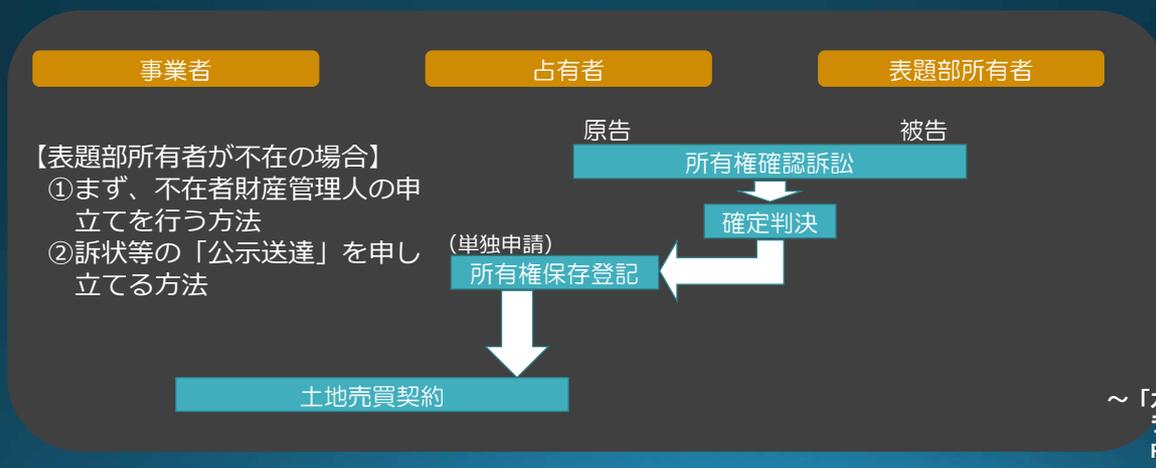


31

## 3. 訴訟等

土地の占有者が取得時効を援用し訴訟を提起する方法

(a) 表題部登記のみで所有権の保存登記がされていない土地の場合

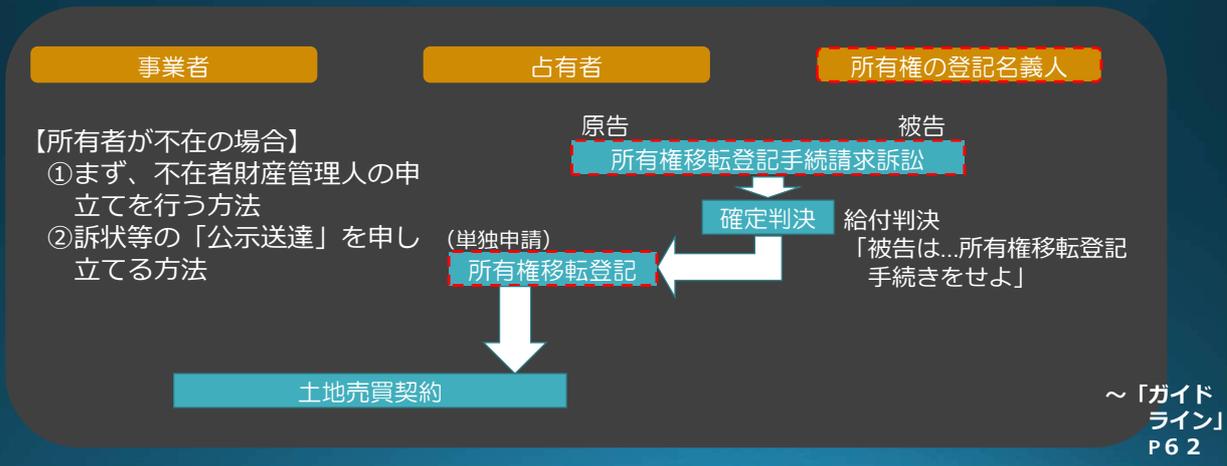


32

### 3.訴訟等

#### 土地の占有者が取得時効を援用し訴訟を提起する方法

##### (b) 所有権の保存登記がされている土地の場合

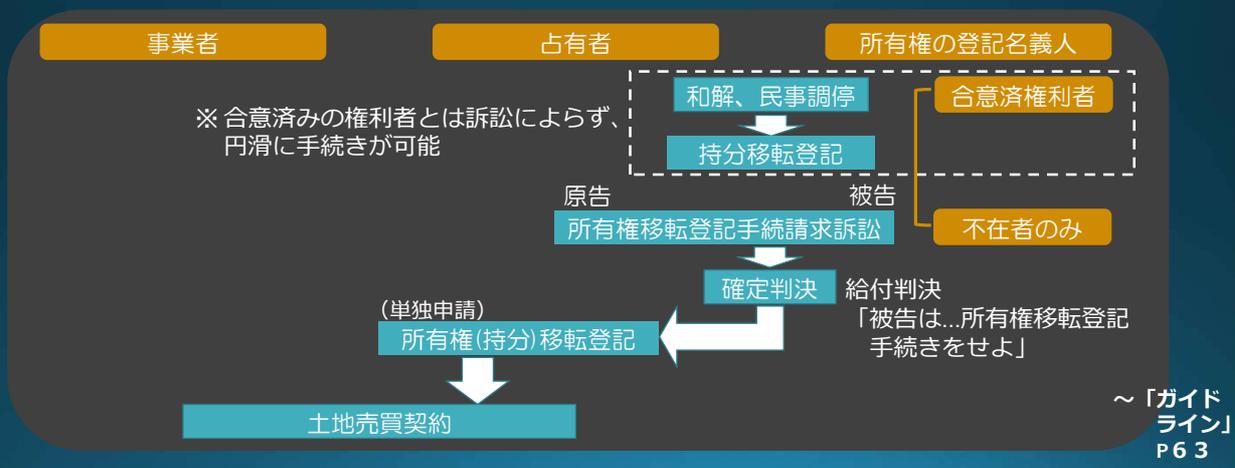


33

### 3.訴訟等

#### 土地の占有者が取得時効を援用し訴訟を提起する方法

##### (c) 簡易裁判所の手続（即決和解、民事調停）の活用



34

## 4.土地収用法に基づく不明裁決制度

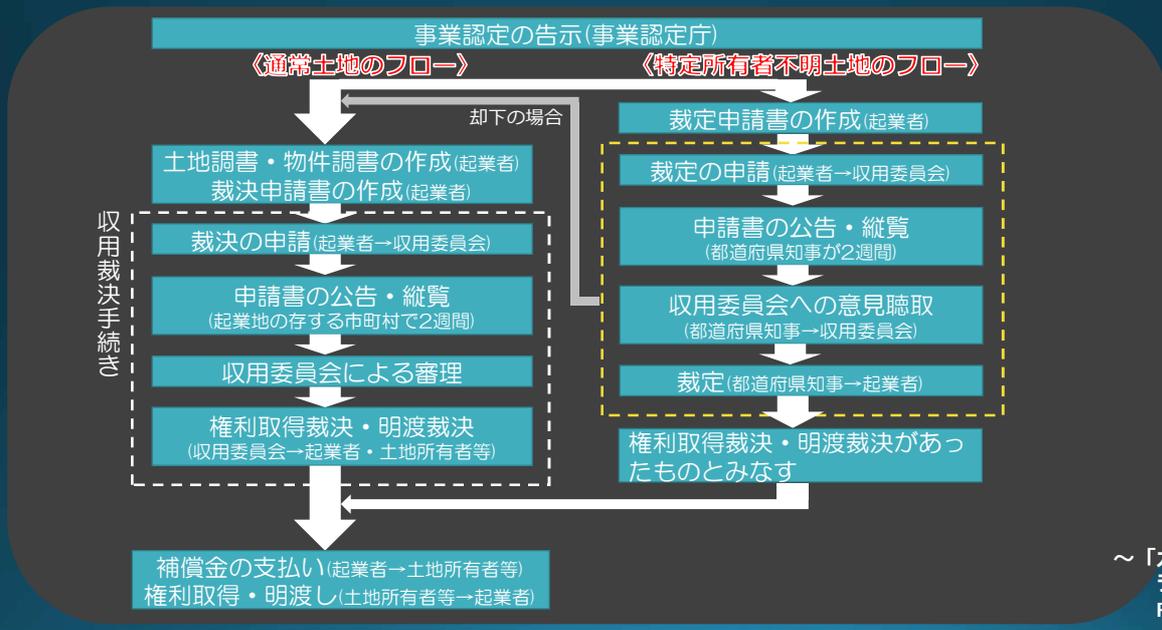
### ポイント

- 土地収用制度は、公共の利益となる事業について、国、地方公共団体等の起業者が、必要な土地等の権利を、その権利者の意思にかかわらず取得等する手続。
- 原則として、起業者は、事業認定を得た後、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして、各都道府県の収用委員会に収用裁決を申請。
- 起業者が真摯な努力をしても、調査により土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合、収用裁決申請に当たって、それらを記載せずに申請（いわゆる不明裁決の申請）を行うことが可能。
- 事業の内容や、地元の状況、手続に要する時間等、様々な状況を勘案して財産管理制度等の活用による任意取得ではなく、土地収用制度を利用することが、効率的で望ましいと判断される場合に活用を検討。

～「ガイドライン」  
P6.9

35

## 4.土地収用法に基づく不明裁決制度



36

## 5.認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

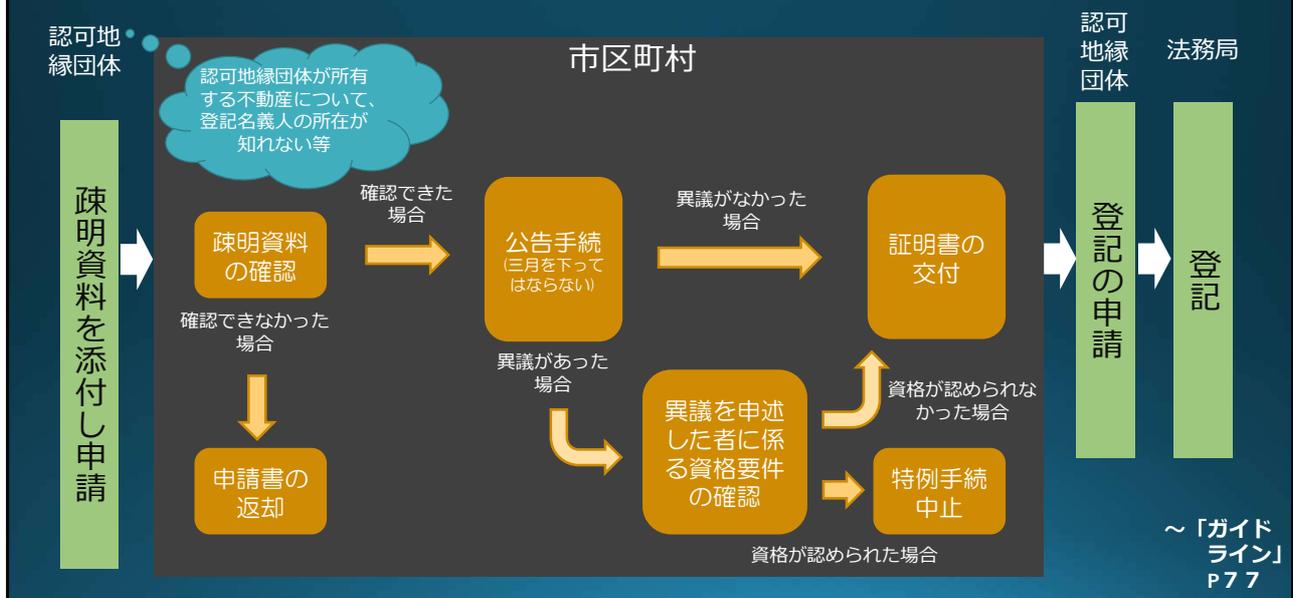
### ポイント

- 認可地縁団体が所有する不動産についての登記の円滑化を図るため、市区町村が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請し、又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転登記を申請することができるという平成26年度地方自治法改正により創設された特例制度。

～「ガイド  
ライン」  
P73

37

## 5.認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例



～「ガイド  
ライン」  
P77

38

## II 具体事例に基づく 用地取得の実務について

(1) 補償説明実施個所「近年の九州の災害」について

39

九州地方における  
近年の災害

40

九州地方 近年の災害一覧							九州災害履歴情報データベース (一社)九州地域づくり協会	
年	月日	災害名	災害の種類	災害形態	県名	市町村名	被災箇所数	人的被害
平成24年	7月11日～14日	平成24年7月九州北部豪雨	風水害・土砂災害	土砂崩れ、崖崩れ、河川決壊	福岡、佐賀、大分、熊本県	八女市他、唐津市他、阿蘇市他	住家被害13,263棟	死者30人、行方不明者2人
平成24年	9月15日～19日	台風第16号	風水害・土砂災害・高潮	土砂崩れ、崖崩れ、河川決壊、浸水	九州全域	長崎市他	住家被害多数	死者1人(長崎県)
平成28年	4月14日～16日	平成28年(2016年)熊本地震(M6.5・M7.3)	地震	住家・人的被害	熊本県及び九州全域	上益城郡益城町、阿蘇郡西原村・南阿蘇村	住宅被害：全壊8,668棟(熊本県大分県)	死者267人(熊本県、大分県) ※H30.5.11現在
平成29年	7月5日～6日	平成29年7月九州北部豪雨	大雨と暴風	住家・人的被害	福岡県・大分県及び九州全域	朝倉市、日田市	住宅被害：全壊326棟(福岡県、大分県、長崎県、熊本県)	死者40人、行方不明2人(福岡県・大分県) 他H30.2.22現在
令和元年	8月27日～28日	令和元年8月前線に伴う大雨	風水害	住家・人的被害	佐賀県・福岡県、長崎県	八女市、武雄市、多久市、大町町	住宅被害：全壊87棟、半壊110棟(福岡県、大分県、佐賀県)	死者4人、負傷者2人
令和2年	7月3日～31日	令和2年7月豪雨	風水害	住家・人的被害	熊本県(県南地域)・鹿児島県長崎県・佐賀県・福岡県・熊本県・大分県、外	八代市、芦北町、球磨村、人吉市、相良村 外	住宅被害：全壊319棟、半壊2009棟	死者82人、行方不明4人(熊本県、大分県、富山県)

41



42

# H29九州北部 豪雨の概要

51

# 令和元年8月 前線に伴う 大雨の概要

55

# 令和2年 7 月 豪雨の概要

## II 具体事例に基づく 用地取得の実務について

(2) 相続人多数案件に係る補償説明業務の  
基本的進め方について

66

### 基本的業務 の進め方

#### ◆事前準備等

- ① 概況ヒアリング・現地踏査・関係者の特定・補償額算定書の照合等の実施
- ② 公共用地交渉方針の検討（各相続人ごとの整理）
- ③ 相続関係説明並びに補償説明資料の作成等
- ④ 相続関係説明及び補償説明の工程等の検討
- ⑤ スケジュール調整（発注者・受注者から権利者への挨拶・連絡）等

67

## 補償説明 (1回目)

### ◆面談又は説明文書郵送による

- ✓ 時候挨拶
- ✓ 土地の存在、当該地の境界立会は（例）地元相続人の一人にご協力いただき、何時何時に実施
- ✓ 用地の取得における補償説明業務を受託
- ✓ 相続人全員のご承諾が必要、事業協力をお願い
- ✓ アンケートに必要事項等を記入のうえ、返送を依頼
- ✓ [添付書類]
- ✓ (1) 位置図
- ✓ (2) 地図：法第14条（字図）写し
- ✓ (3) 全部事項証明書（土地登記簿謄本）写し
- ✓ (4) 個人情報の利用目的について（お知らせ）
- ✓ (5) 連絡確認票（アンケート）及び返信用封筒

68

## 補償説明 (1回目)

### ◆アンケートの内容

- ✓ 氏名及び住所(居所)
- ✓ 面談希望場所(居所又は勤務先)
- ✓ 電話番号(自宅、携帯)及び希望電話先
- ✓ 連絡可能時間帯(時間帯、平日、土日)
- ✓ 内容を理解できたか。面談の説明を希望するか。
- ✓ 説明の際に、親族の同席が必要か。
- ✓ 相続に関する意向
- ✓ その他、意見があるかどうか。

69

## 補償説明 (2回目)

### ◆面談又は説明文書郵送による

- ✓相続の経緯、相続関係等の説明
- ✓補償のあらましについて説明(パンフレット利用)
- ✓土地調書・物件調書の内容確認 等

70

## 補償説明 (3回目以降)

### ◆面談又は説明文書郵送による

- ✓補償内容の説明
- ✓税務のあらましについて説明(パンフレット利用)
- ✓損失補償協議書の説明
- ✓補償契約書案の説明及び契約の承諾等

※ 面談の場合は、交渉記録簿を速やかに作成し、発注者へ報告  
また、契約の承諾を得た場合にも発注者へ速やかに報告

71

## 補償説明等 における留意点・工夫 した点

- ◆権利者の連絡先(電話番号)の把握が困難な場合には、近親者から連絡を取っていただき、可能となった。
- ◆業務期間中に、相続人の転居や死亡があった場合、速やかに追跡調査を実施し、支障が生じないように対応
- ◆高齢の(70歳以上)関係者への説明にあたっては、家族や親族の同席を要請
- ◆書類の送付に際しては、レターパックプラスを用いて、書類の受領、送付の追跡を行い確実性を重視
- ◆遠隔地の関係者への対応については、発注者に代わってこまめな対応を実施
- ◆新型コロナ感染予防対策として、マスク着用、手指消毒、希望者にはフェイスシールド、アクリル板等の使用等

### 3 補償説明業務の具体事例 (①一般国道改築事業における事例)

## 不在者財産管理人制度を活用した 相続整理の事例報告

73

## 目次

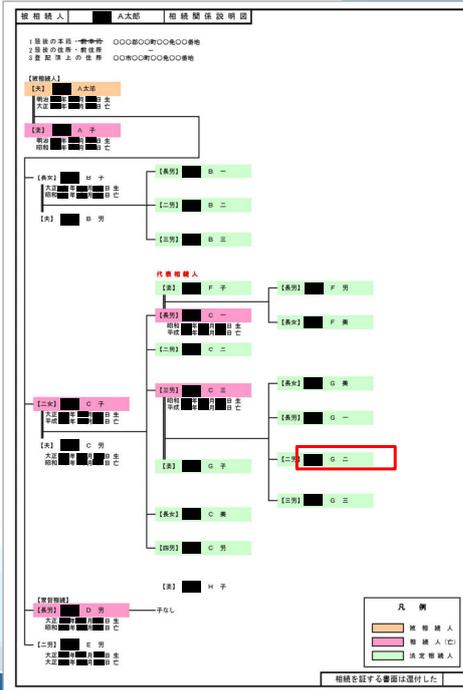
1. 業務概要
2. 行方不明者Aの不在者財産管理人選任申立手続き
3. 契約までのスケジュール



74

## 1. 業務概要

- ▶ 一般国道改築事業の用地取得に係る補償説明業務にて、トンネル抗口に位置する相続の発生した用地案件
- ▶ 業務開始時の課題として、法定相続人14名のうち1名の行方不明者あり（住民票を平成〇〇年以降職権削除）



75

## 2. 行方不明者Aの不在者財産管理人選任申立手続き（1）

- ▶ 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（第3版・令和元年12月公表）

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  
～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～  
(第3版)

令和元年 12月  
所有者の所在の把握が難しい土地  
への対応方策に関する検討会

76

## 2. 行方不明者Aの不在者財産管理人選任 申立手続き（2）

- ▶ 行方不明者Aについて、母親や兄弟との協議を実施しながら情報収集

行方不明者Aの母 延べ3回 「探さないで不在者として手続きを進めて欲しい」

行方不明者Aの兄弟 延べ4回 「Aは未だに行方不明」



### 監督員指示

家族の心情等を踏まえると、不在者財産管理人制度の活用を視野に入れて進めること。なお、不在者財産管理人選任申立は国が申立てすることも可能であるが、法務局との調整等に時間を要するため、契約時期等も見通しながら個人で申立を行うことに協力を得られるよう協議を進めること。

77

## 2. 行方不明者Aの不在者財産管理人選任 申立手続き（3）

- ▶ 関係機関との協議

不在者財産管理人制度について、〇〇家庭裁判所及び△△家庭裁判所□□支部へ具体的な手続きの内容や申立方法等を確認

- 本件のケースにおいては、管理する財産が小額であるため親族が管理人となっても問題ない。また、親族の場合、不在者について性格などを知っていて、会ったことがある方であれば問題ない。
- 管理人は、管理する財産が無くなり次第任務終了。
- 手続きは不在者の所在地を管轄する家庭裁判所で申立てを行った上で、財産のある所在を管轄する家庭裁判所へ移送の手続きが可能。
- 戸籍簿及び登記事項証明書は公用可。
- 聴き取り及び現地確認の内容を調査報告書として添付する。

78

平成 年 月 日

○家庭裁判所  
家事審判官 殿

申立人 ■■■ F 子

調 査 報 告 書

不在者■■■の所在につき、次のとおり調査しましたので報告いたします。  
なお、申立人において不在者の所在及び連絡先は不明な旨申し添えます。

- 1 平成29年10月30日 共同相続人 ■■■ F美（不在者の従兄弟）  
・青年期に交流はあったが、現在の所在はわからない。
- 2 平成29年10月30日 共同相続人 ■■■ C男（不在者の叔父）  
・不在者が小さい頃に交流はあったが、現在の所在はわからない。
- 3 平成29年11月24日 共同相続人 ■■■ C美（不在者の母）  
共同相続人 ■■■ G二（不在者の弟）  
共同相続人 ■■■ G三（不在者の弟）  
・平成13年1月頃、不在者と連絡が取れなくなった。  
・行方が分からなくなってから、新宿のカプセルホテルにも足を運んだこと  
もあるが、行方はわからない。  
・携帯電話の連絡先も現在分らない。
- 4 平成29年11月26日 共同相続人 ■■■ G美（不在者の姉）  
・平成7年頃高等学校を中退し、当時私が住んでいた愛知〜妻だが、その  
後、平成8年頃に東京や福岡などを転々としていたようである。  
・現在の連絡先及び所在はわからない。
- 5 平成29年12月7日 ■■■■■ 従業員（従来の住所地）  
・現在の宿泊者名簿に不在者はいない。  
・平成23年頃（従来の住所職権消滅時）の宿泊の記録は保管がない。  
・不在者は従業員ではない。

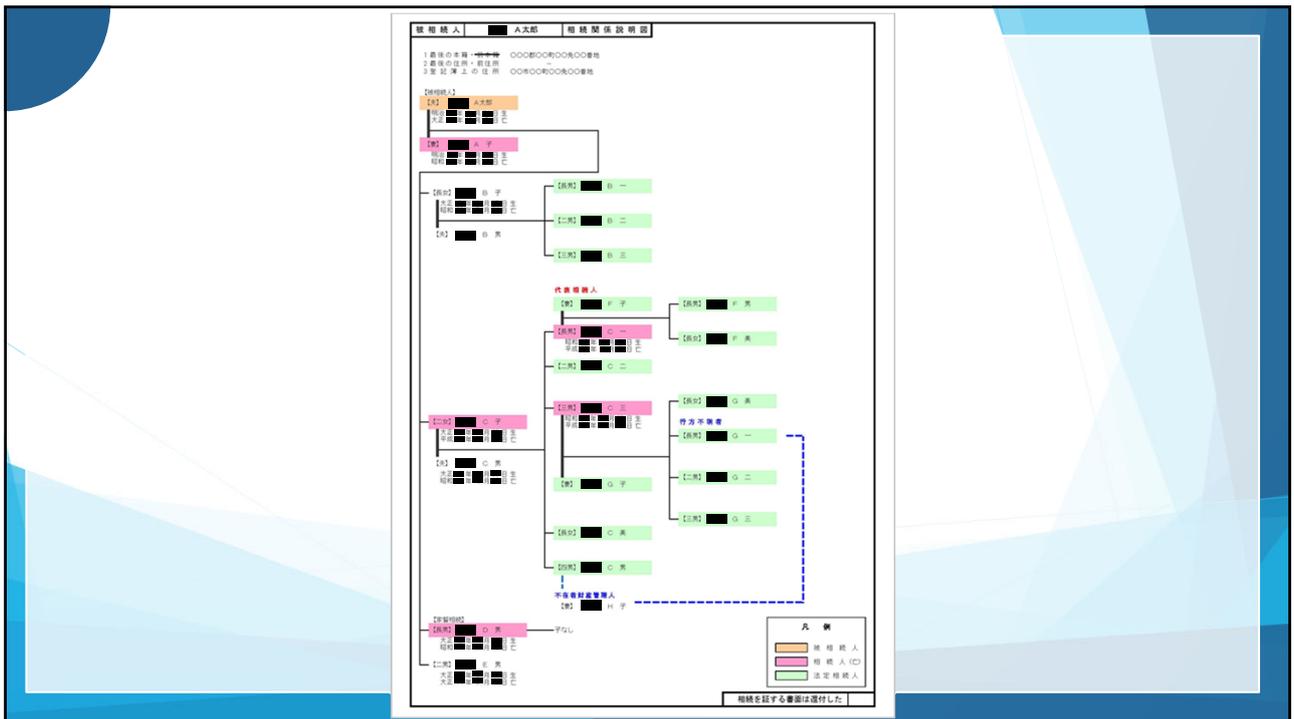
79

## 2. 行方不明者Aの不在者財産管理人選任 申立手続き（4）

- ▶ 不在者財産管理人候補者の選定
- 行方不明者Aの兄弟間で最も候補者資格を要す弟の妻に財産管理人制度への協力を依頼したが、過去のトラブルから手続きへの協力を拒否。
- 行方不明者Aの幼少期を知る義理の叔母に依頼を行ったが、難色を示したため、基本的な事務作業は当方が行うことを条件に相手方了解。



80



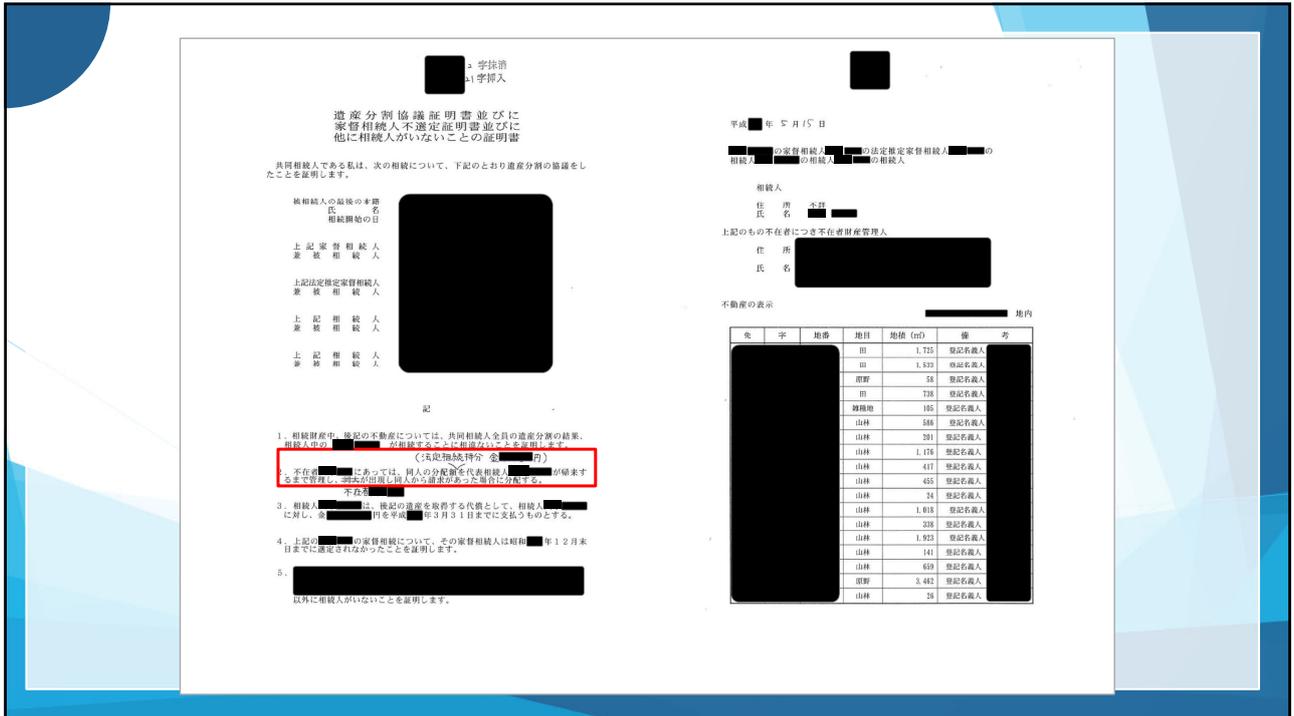
81

## 2. 行方不明者Aの不在者財産管理人選任 申立手続き（5）

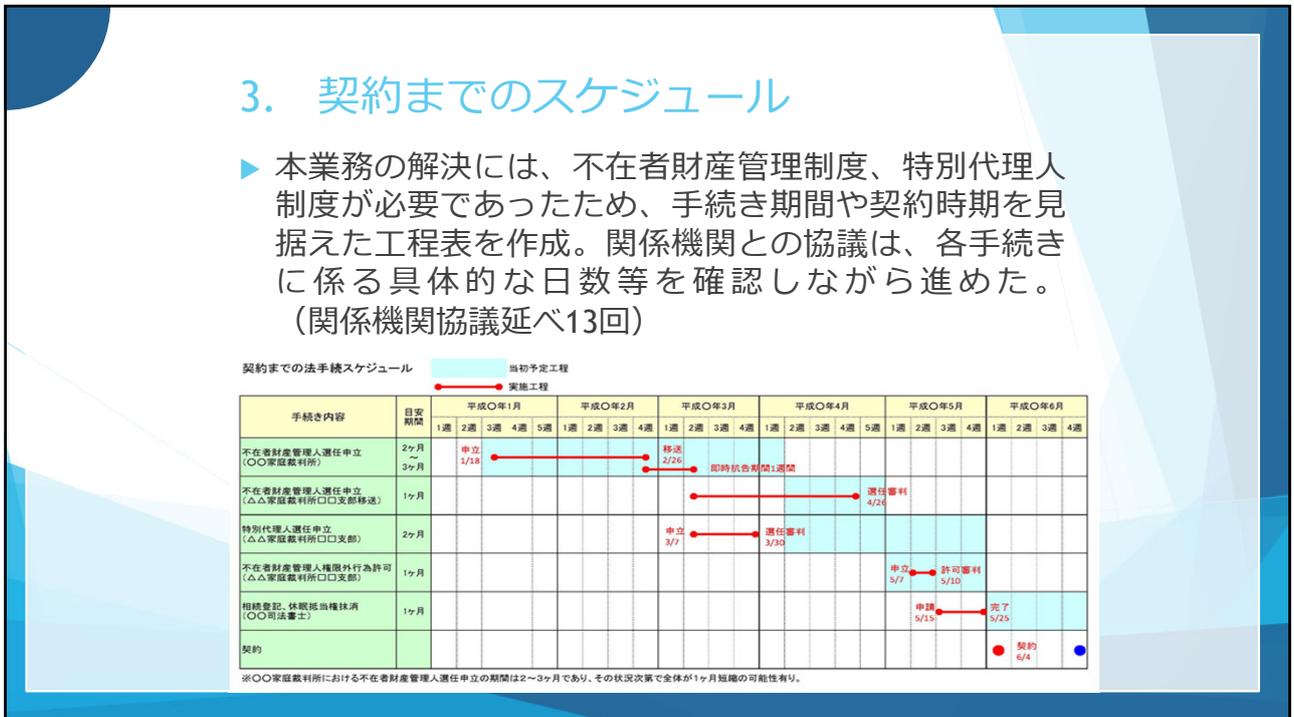
- ▶ 手続きに則した相続証明書の作成（法務局及び司法書士との協議延べ4回）
- 遺産分割協議証明書の内容は、行方不明者Aの利益確保が必要であったことから、専門家（司法書士）と協議の上、「帰来時弁済型」の内容を記載した。

（例）不在者〇〇にあつては、同人の分配額（法定相続持分金〇,〇〇〇円）を代表相続人〇〇が帰来するまで管理し、不在者〇〇が出現し同人から請求があつた場合に分配する。

82



83



84

### 3. 契約までのスケジュール

- ▶ 課題である「不在者財産管理人選任申立手続き」について、1月18日に申立を行い、6月4日契約に至る。

(申立～契約に至るまで約5ヶ月)

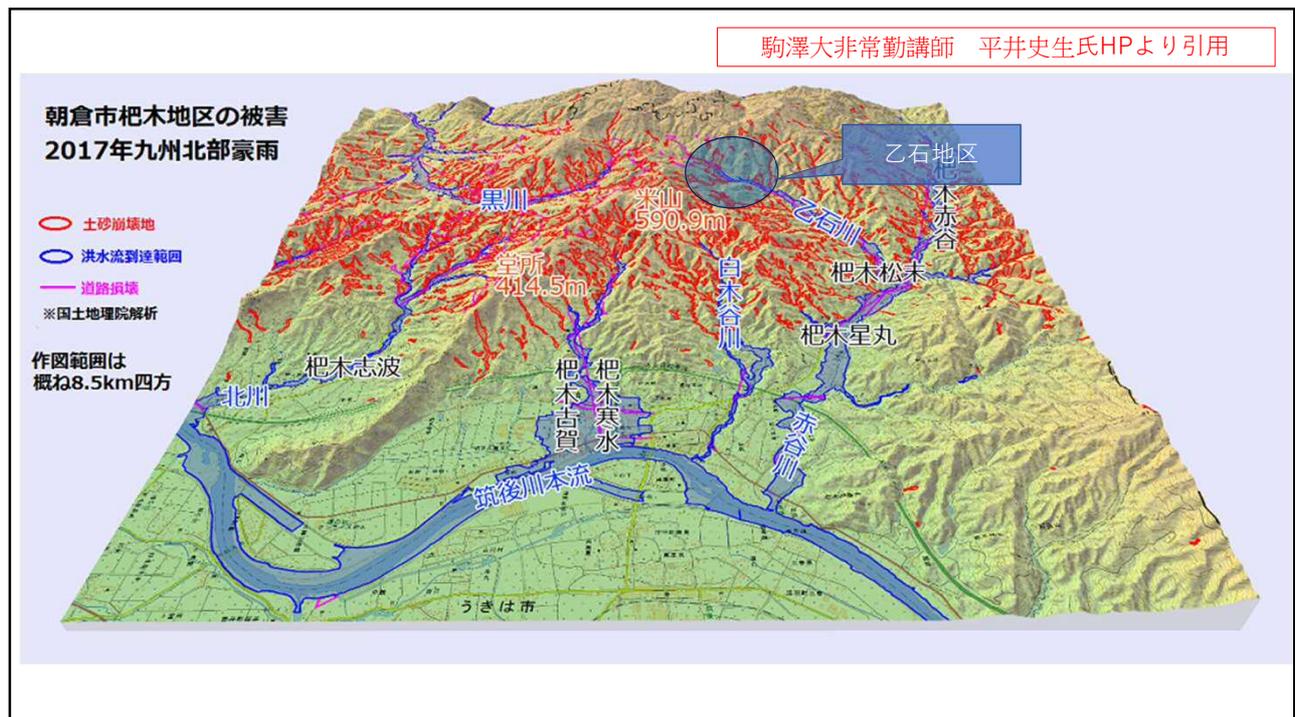
- ▶ 関係機関との協議を重ねつつ、代表相続人へ内容や具体的な期間を丁寧に説明することで関係者との信頼関係を醸成し、工期内に相続登記、契約締結を完了した。



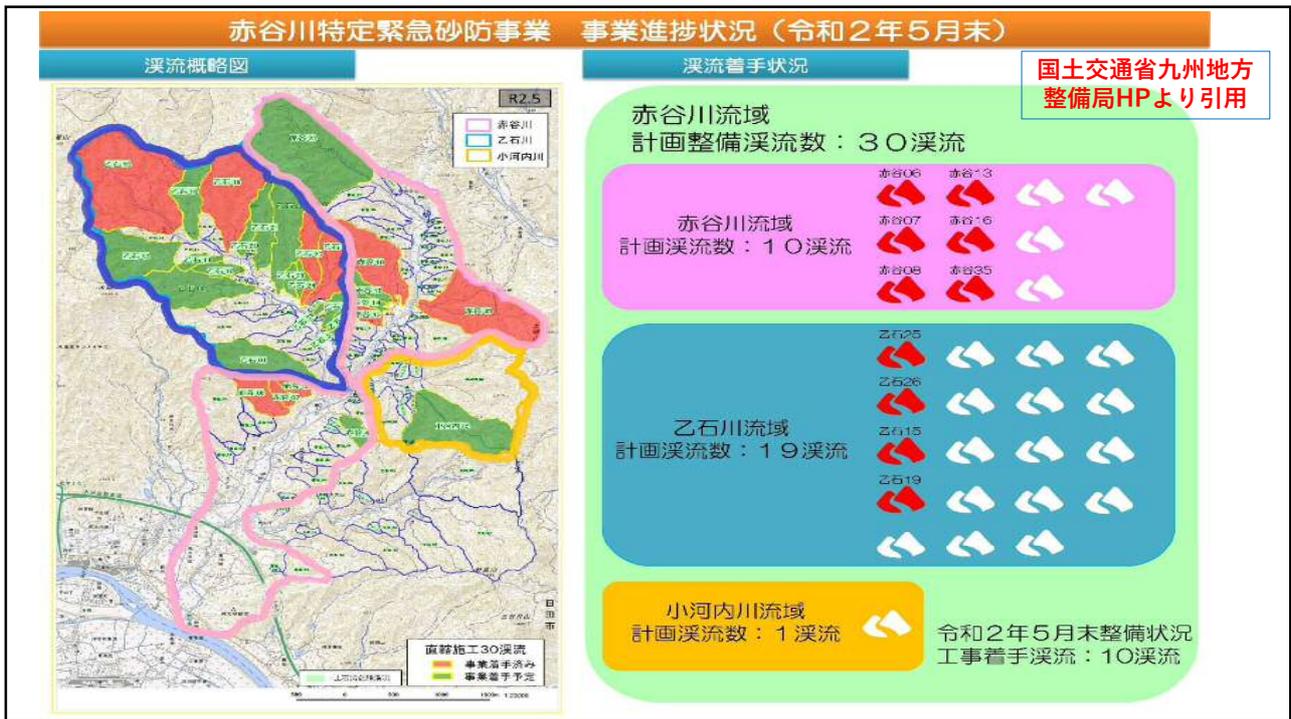
# 3 補償説明業務履行の具体事例

## ② 赤谷川砂防事業における事例

86



87



88



89



90



91



92



93

**補償説明 事例1**

■ **現状**

- 登記名義人 明治5年生まれ 昭和20年死亡
- 子供7名 相続権の存する子は全員死亡
- 現存する法定相続人は25名

■ **問題点**

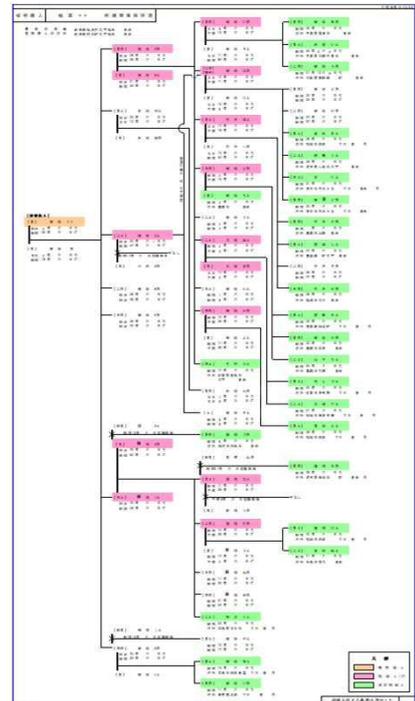
- 相続持分の分配方法（遺産分割、代表相続人）
- 代表相続人とする場合の代表者の選定
- 登記簿にて長期相続登記未了の付記

1 所有権の保存の登記

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	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	徐 留	作成番号 第5100-2018-0001号 平成30年何月何日付記

■ **解決方法**

- 法定相続人へ遺産分割か代表者へ委任かアンケート実施
- 境界立会を行った者が位牌を祭祀していることを確認
- 法務局にて相続関係図を閲覧し調査内容と同一を確認



94

**補償説明 事例2**

■ **現状**

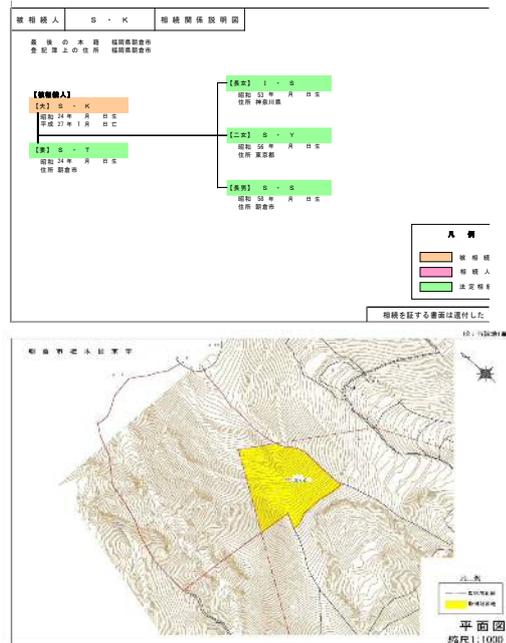
- 登記名義人 平成27年死亡
- 妻 子供3名
- 娘2名は関東在住 地元には妻と長男（別暮らし）

■ **問題点**

- 遺産分割、代表相続人との契約か
- 妻は夫の名前の土地を残したい意向
- 娘2名は、地元在住の母、長男へ一任
- 妻は、当該地ではない、自宅付近の計画に要望あり

■ **解決方法**

- 法定持ち分により遺産分割することで了解を得る
- 分筆買収であることから、残地は夫名義で残ることを説明し、了解を得る
- 地元在住の妻と長男と協議を実施
- 計画に関しては、計画担当課を同行し説明を依頼



95

補償説明におけるその他の事例

**休眠抵当権**  
 登記：明治28年7月  
 債権額：金9円90銭  
 債務者：××長市  
 債権者：○○源六

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	[余白]	明治28年7月2日登記 原因 明治28年7月2日設定 債権額 金9円90銭 債務者 朝倉郡杷木町大字星丸 番地 長市 抵当権者 朝倉郡杷木町大字星丸 番地 源六 順位1番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年6月5日

**解決方法：**朝倉市内の司法書士一覧表を関係者へ提示し、任意の司法書士を選択していただき、会社より司法書士事務所へ出向き処理代金、処理期間等を確認し関係者へ伝達、具体手続きは直接お願いすることとした。

96

補償説明におけるその他の事例

**所有権移転請求権仮登記**  
 登記：昭和26年12月  
 原因：贈与予約  
 権利者：国土 太郎（一郎の子）



**所有権移転登記**  
 登記：昭和33年7月  
 原因：昭和31年5月相続  
 所有者：国土 太郎（一郎の子）



**所有権移転登記**  
 登記：昭和55年1月  
 原因：昭和54年〇〇月売買  
 所有者：建設 一郎

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	大正13年8月11日 第 号	原因 大正13年6月15日家督相続 所有者 朝倉郡杷木町大字 番地 国土 一郎 順位2番の登記を移記
2	所有権移転請求権仮登記	昭和26年12月25日 第 号	原因 昭和26年12月13日贈与予約 権利者 朝倉郡杷木町大字 番地 国土 太郎（一郎の子供） 順位3番の登記を移記
	[余白]	[余白]	[余白]
3	所有権移転	昭和33年7月22日 第 号	原因 昭和31年5月21日相続 所有者 朝倉郡杷木町大字 番地 国土 一郎（一郎の子供） 順位4番の登記を移記
4	所有権移転	昭和55年1月14日 第 号	原因 昭和54年11月10日売買 所有者 朝倉郡杷木町大字 番地 建設 一郎 順位9番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年6月5日

97

## 混同による仮登記の抹消

(甲区)

1番	所有権移転	大正13年6月15日家督相続	所有者	国土一郎
2番	所有権移転請求権仮登記	昭和26年12月13日贈与予約	権利者	国土太郎
3番	所有権移転	昭和31年5月21日相続	所有者	国土太郎
4番	所有権移転	昭和54年11月10日売買	所有者	建設一郎

① 混同による仮登記の抹消手続きを行う

建設一郎

国土太郎

- ◆ 混同による仮登記の抹消は、原則として現在の所有権登記名義人と抹消する仮登記の名義人が共同で申請手続きを行います。
- ◆ 今回の事例では、現在の登記名義人建設一郎が単独で仮登記抹消手続きを行う意向でしたので、仮登記の名義人である国土太郎の相続人（国土太郎は死亡しており、相続人は4人）から抹消に関する承諾書（印鑑証明書付き）を集めて建設一郎が仮登記の抹消を行うこととしました。
- ◆ 一方、上記の事例でもし国土太郎が生存している場合は、国土太郎が単独で「権利混同」を原因として順位2番の仮登記の抹消手続きをすることが可能です。

② 権利証（登記識別情報）がない場合の手続き方法（省略）

※ 国との契約は、仮登記の抹消が完了したのちに行うこととなりました。

# 補償説明業務履行の 具体事例

③国道〇〇号〇〇地区歩道整備事業

99

## 業務概要

- 一般国道〇〇号歩道整備事業の用地取得にかかる補償説明業務のうち、相続が発生した用地取得案件

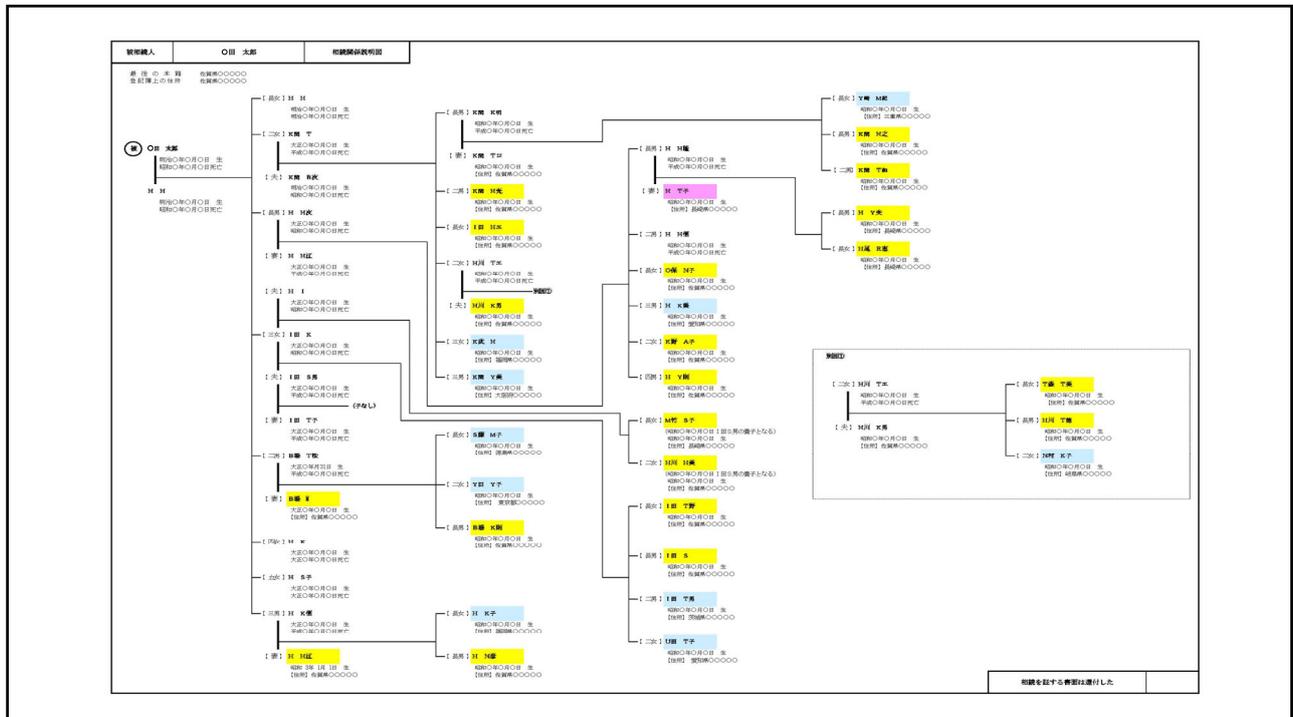
100

# 業務の課題

①多重相続人31名の事業に対する同意を得る

②相続の方針の意向確認

101

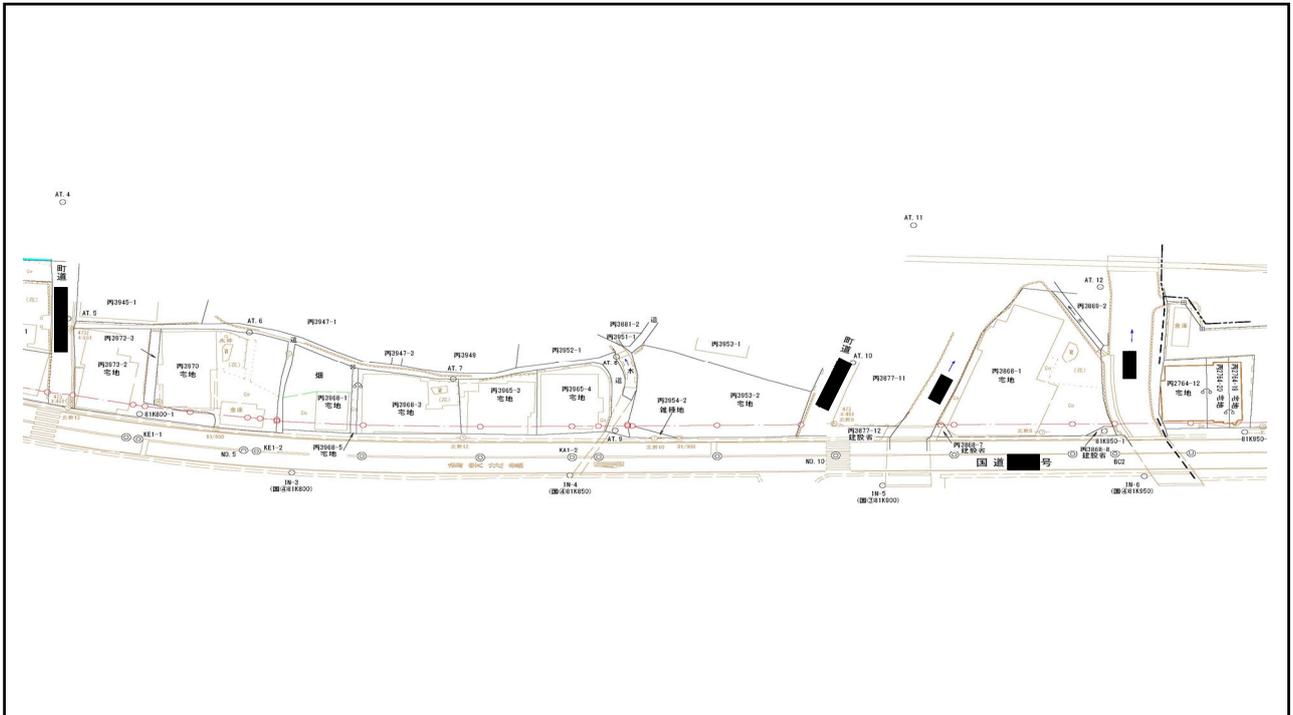


102

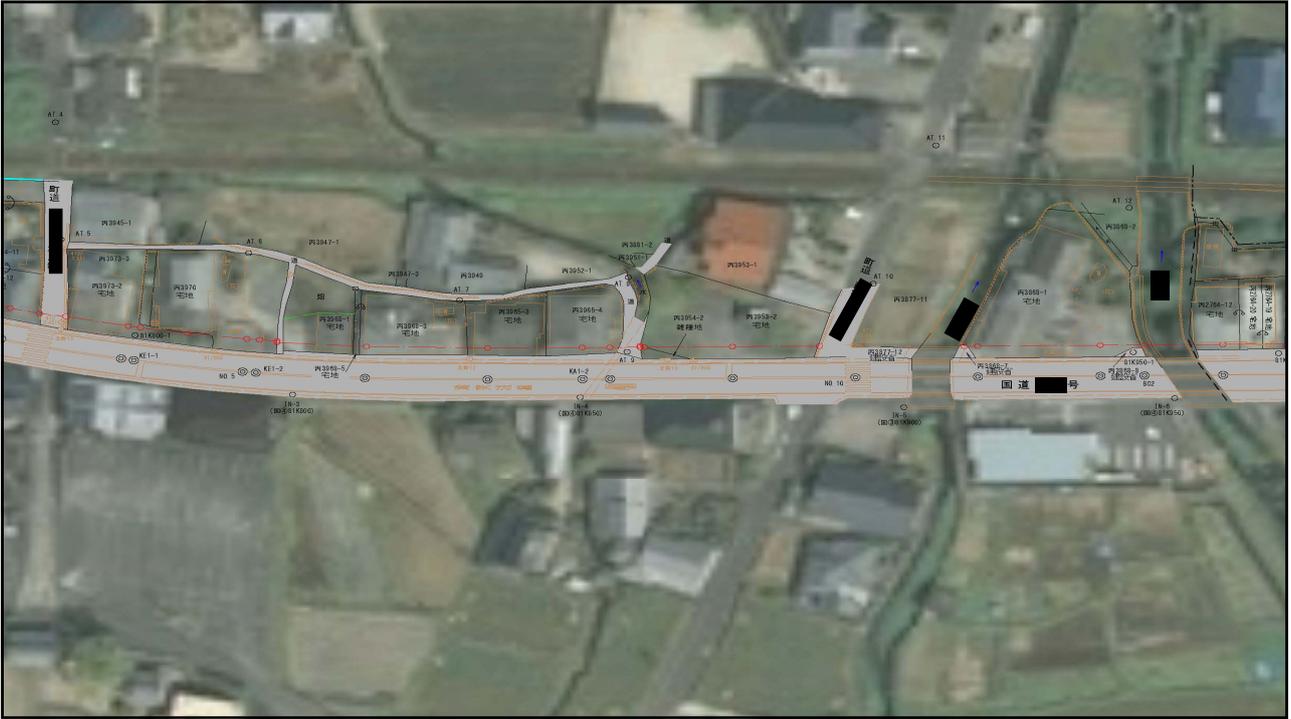
# ①事業の同意を得るために

- 現地の状況がわかる資料の作成
- 地元説明会等の資料も活用
- 遠隔者対応は、地元の親族の協力を得る

103



104



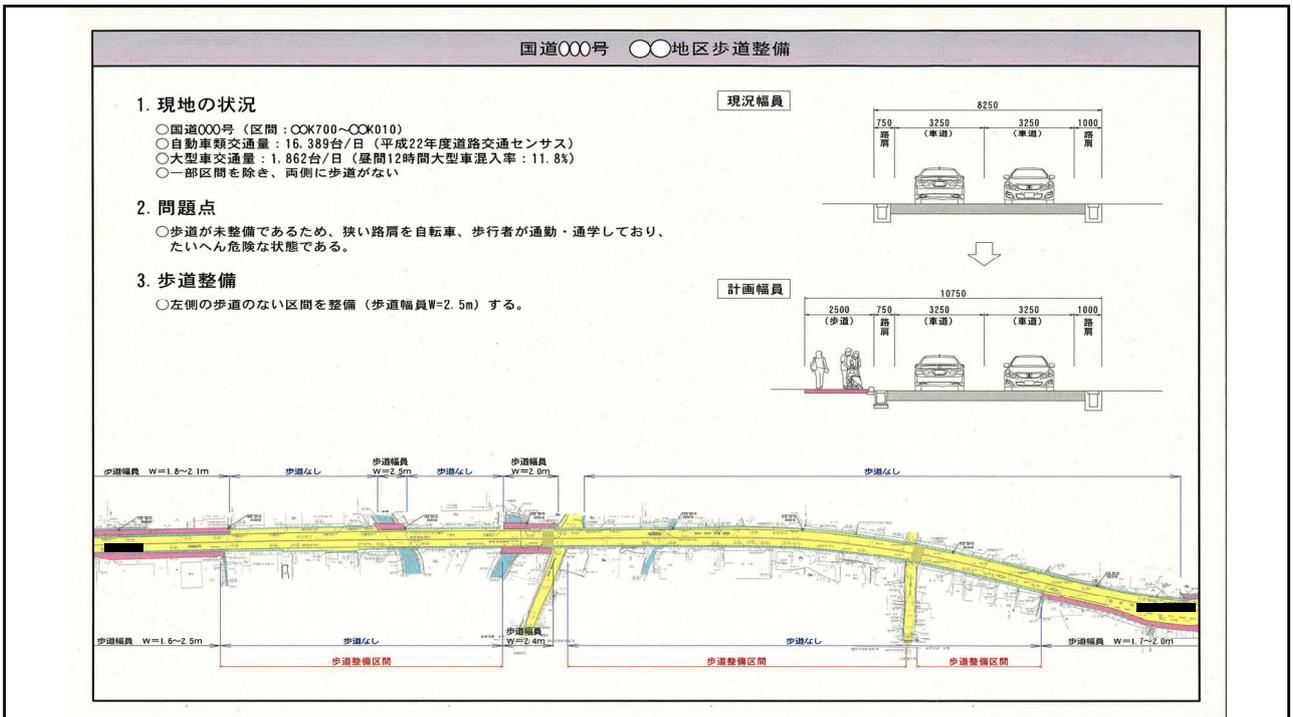
105



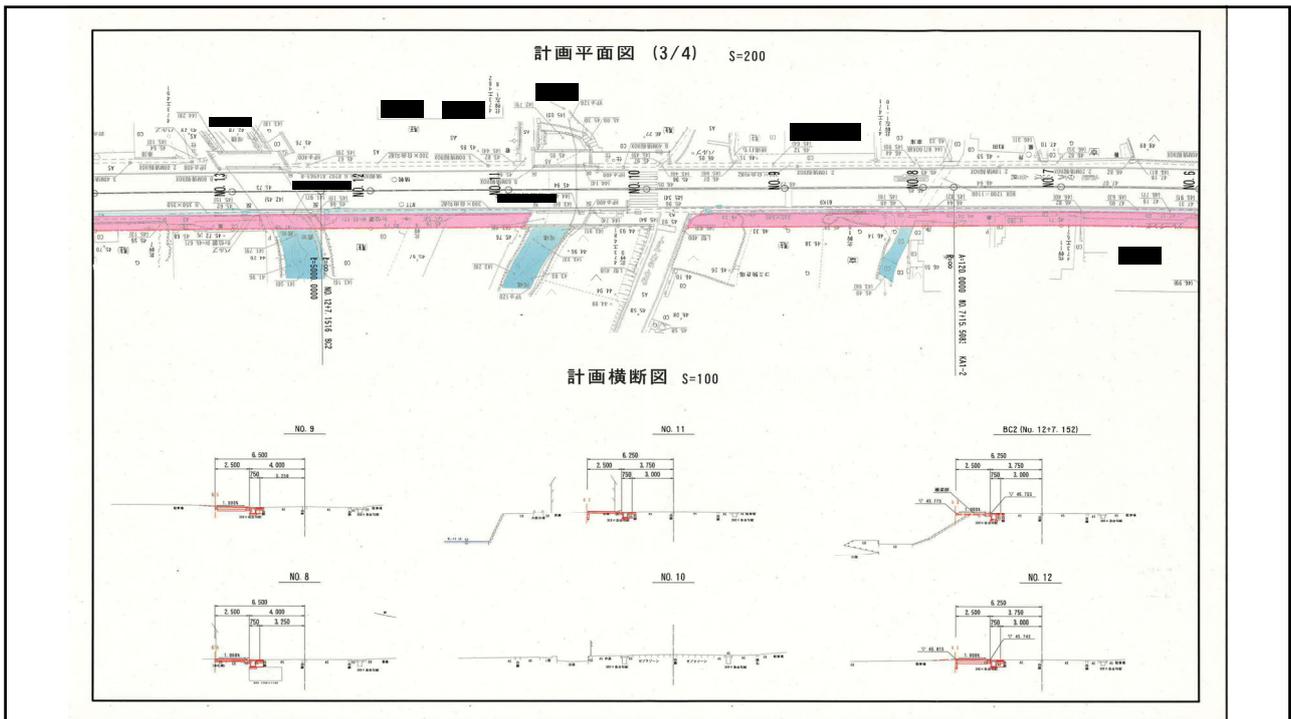
106



107



108

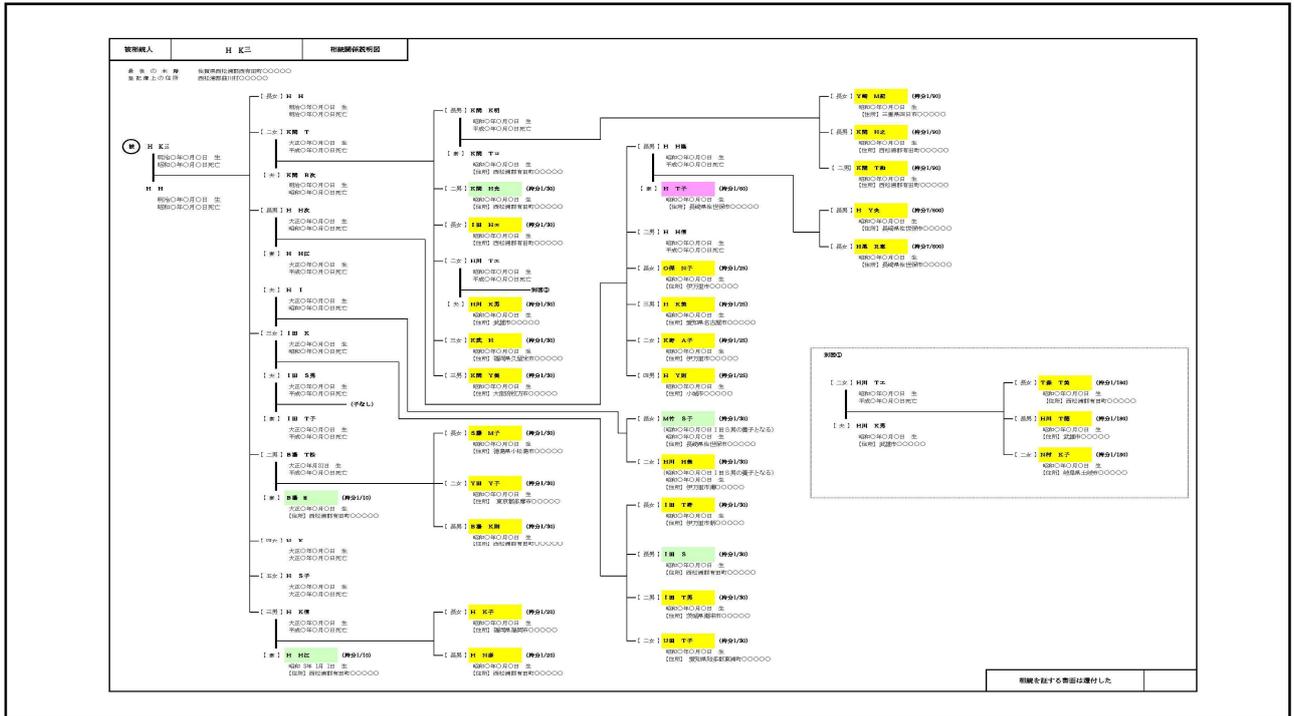


109

## ②相続の方 針の意向確 認

- 法定持分契約を行う
- 代表者に遺産分割協議を行う
- こちらの都合より、相手主体で考えてもらう

110



111

### 遺産分割協議書

被相続人 甲野太郎 の 令和〇年〇月〇日 死亡により開始した相続につき、共同相続人全員である 甲野花子、甲野一郎は、その遺産を次のように分割する事と協議した。

1. 相続人甲野花子は以下の財産を取得する。

所 在	川西市〇町二丁目
地 番	〇番〇
地 目	宅地
地 積	2.00㎡

以上証明の為、相続人は署名押印するものである。

令和〇年〇月〇日

相続人 住所 兵庫県川西市〇町二丁目〇番〇号

氏名 \_\_\_\_\_

相続人 住所 兵庫県川西市〇町一丁目〇番〇号

氏名 \_\_\_\_\_

### 遺産分割協議証明書

被 相 続 人 甲野 太郎 死 亡 令和〇年〇月〇日

本 籍 兵庫県川西市〇町二丁目〇番〇号

登記簿上の住所 兵庫県川西市〇町二丁目〇番〇号

上記被相続人の死亡により開始した相続については、共同相続人の間で遺産分割協議の結果、下記のとおり協議が整ったことを証明する。  
(なお、上記の相続に関し、私共以外に相続人がいないことを証明する。)

記

被 相 続 人 甲野 太郎 (令和〇年〇月〇日 死亡)

令和 年 月 日

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_

被相続人名義の以下の不動産は、次の者が取得する。

相 続 人 甲野 花子

住 所 兵庫県川西市〇町二丁目〇番〇号

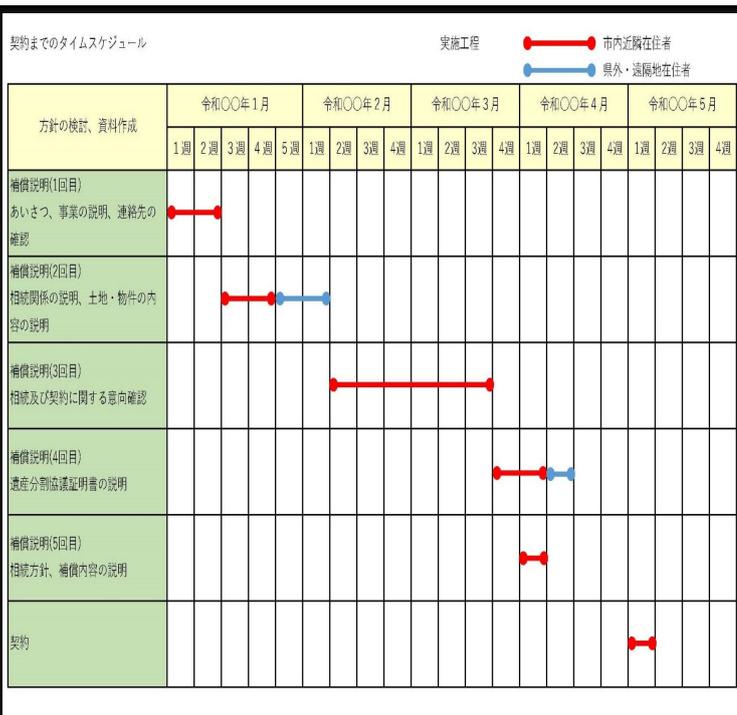
氏 名 甲野 花子

生年月日 昭和〇年〇月〇日

取得不動産の表示 川西市〇町二丁目〇番 宅地 2.00㎡

112

# 契約までのスケジュール



## Ⅲ.用地補償業務に係る補償コンサルタント の役割について

# 補償コンサルタントの登録部門別の業務内容

## 補償コンサルタント 登録部門

### 土地調査部門



## 補償コンサルタント 登録部門の業務内容

- 土地の権利者の氏名及び住所、土地の所在等に関する調査、土地境界確認等の業務

### 土地評価部門



- 土地の評価のための同一状況地域の区分、土地に関する補償金算定業務等
- 残地等に関する損失の補償に関する調査及び補償金算定業務

### 物件部門



- 木造建物、一般工作物、立木等に関する調査及び補償金算定業務
- 木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物等に関する調査及び補償金算定業務

### 機械工作物部門



- 機械工作物に関する調査及び補償金算定業務

補償コンサルタント  
登録部門の業務内容

- 営業補償に関する調査及び補償金算定業務
- 漁業権等の消滅又は制限に関する調査及び補償金算定業務



補償コンサルタント  
登録部門

営業補償・  
特殊補償部門

- 事業損失に関する調査及び費用負担の算定業務

※事業損失とは、事業施行中又は事業施行後における日陰等により生ずる損害等をいいます。



事業損失部門

- 意向調査、生活再建調査その他これらに関する調査業務
- 補償説明及び地方公共団体等との補償に関する連絡調整業務
- 事業認定申請図書等の作成業務

※意向調査とは、事業に対する地域住民の意向に関する調査をいいます。

※生活再建調査とは、公共事業の施行に伴い講じられる生活再建のための措置に関する調査をいいます。



補償関連部門

※事業認定申請図書等の作成とは、起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための相談用資料の作成、事業認定庁との事前相談の完了に伴う本申請図書等の作成及び裁決申請図書作成等をいいます。

- 公共用地取得計画図書の作成業務
- 公共用地取得に関する工程管理業務
- 補償に関する相談業務
- 関係住民等に対する補償方針に関する説明業務
- 公共用地交渉業務

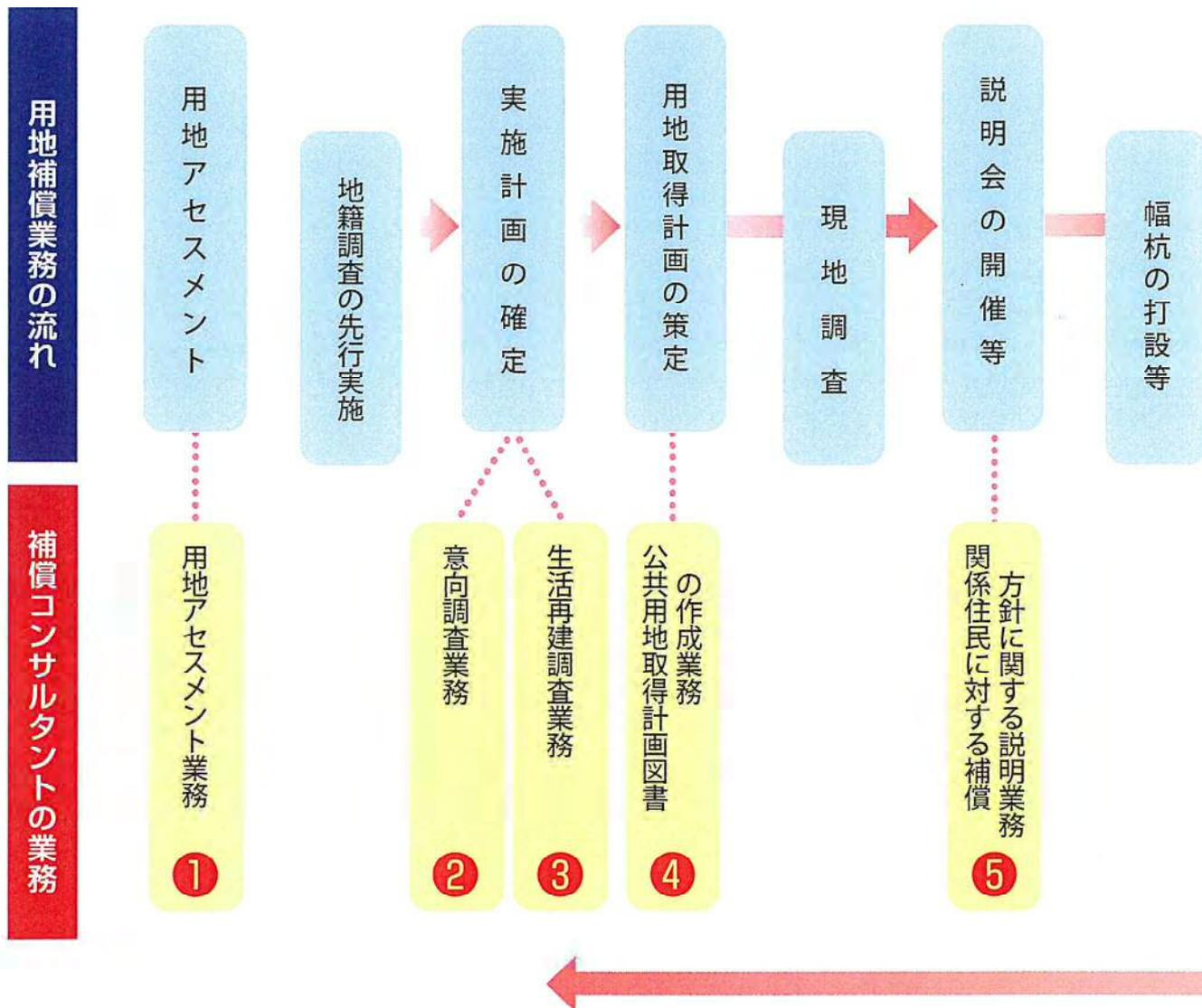


※公共用地交渉業務とは、関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求める業務をいいます。

総合補償部門

# 用地補償業務の流れと 補償コンサルタントの業務

## 計 画 準 備



### ① 用地アセスメント業務 総合補償部門

地図混乱や土壌汚染の状況、事業反対者や権利関係の輻輳状況、地籍調査の実施状況や着手見込など、用地取得におけるリスク情報の収集を行います。

### ② 意向調査業務 補償関連部門

その事業の規模、内容等から地域住民の意向を把握するため、アンケート調査等を行います。

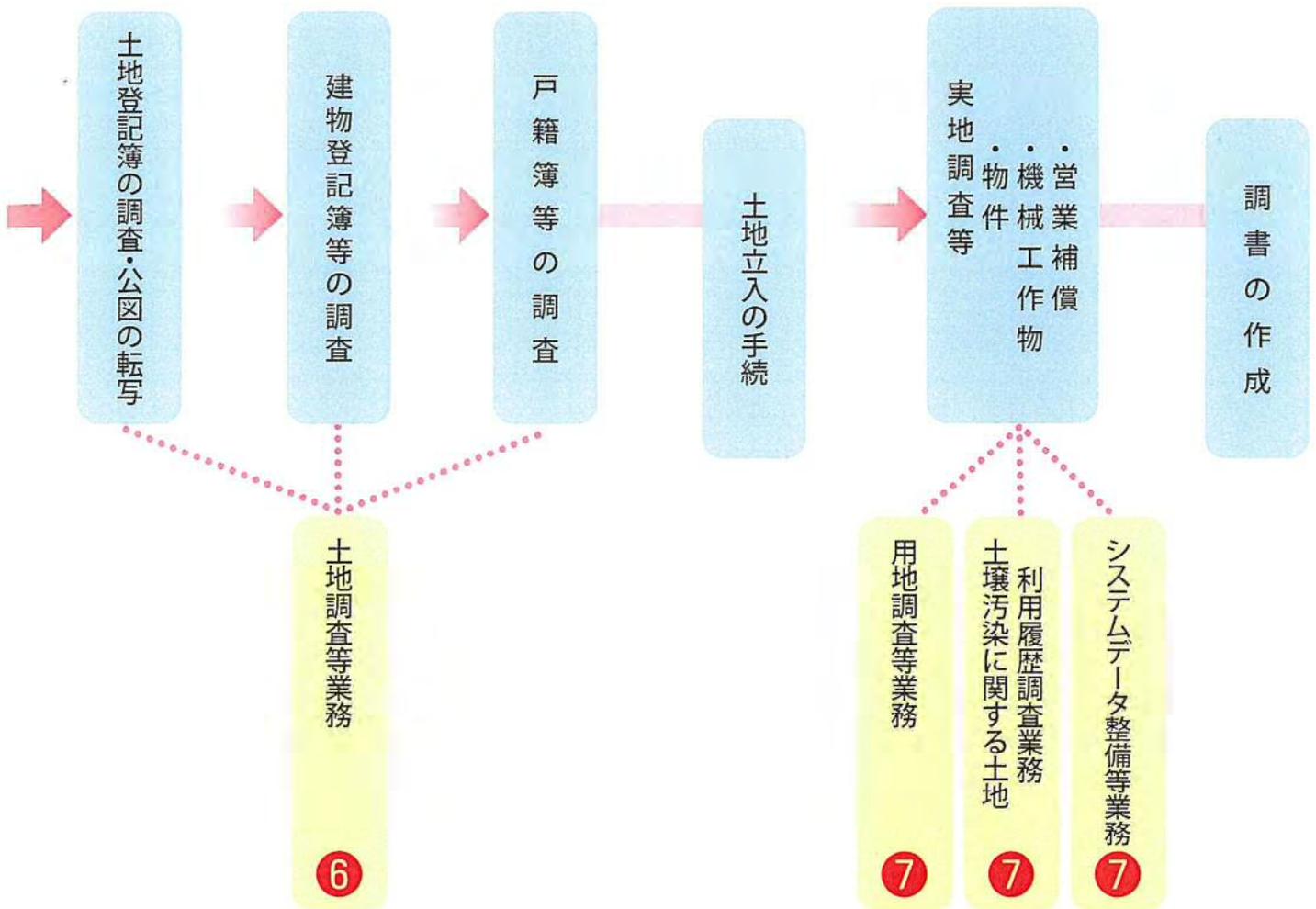
### ③ 生活再建調査業務 補償関連部門

ダム事業等大規模な公共事業の施行に伴い生活の基盤に大きな変化をもたらすときに、関係者の生活再建のため、生活再建に関する先例調査又は関係者の意向等について調査を行います。

### ④ 公共用地取得計画図書の作成業務 総合補償部門

用地取得におけるリスク情報に対する解決方法、事業期間を踏まえた用地補償費概算予算、用地取得に要する期間、執行体制等に係る参考図書の作成を行います。

## 用 地 調 査



公共用地取得に関する工程管理業務(収用手续を含む)

### ⑤ 関係住民に対する補償方針に関する説明業務 総合補償部門

計画や補償の方針等を関係者及び地域の住民に説明するため、説明会の開催通知、会場設営、補償方針に関する説明等を行います。

### ⑥ 土地調査等業務 土地調査部門 物件部門

用地調査の基本となる土地登記簿、建物登記簿、戸籍簿等の調査により、権利者の確定を行います。



### ⑦ 用地調査等業務 物件部門 機械工作物部門 営業補償・特殊補償部門

①補償の対象となる建物等の物件、②営業その他通常生ずる損失に関する事項について、適正な補償を行うため、現地において正確な調査を行います。

また、補償関連事項として、③消費税等相当額の補償の必要性に関する調査、④大規模工場等の影響範囲等に関する予備調査、⑤取得する土地等の土壤汚染に関する土地利用履歴調査等の業務を行います。

## 算定

## 公共用地交渉等

## 契約・支払

補償金の算定

補償金明細書の作成

補償相談

公共用地交渉

補償説明

申し出証明書の作成  
公共事業用資産の買取り等

公共用地交渉の妥結

補償金の前払い

登記の申請

検査及び残金の支払い

補償金額の算定等業務

8

補償に関する相談業務

9

公共用地交渉業務

10

補償説明業務

11

各種必要書類の作成業務

12

14

### 8 補償金額の算定等業務



補償金額の算定に関する業務には、①標準地から比準し各画地の評点を求める業務、②移転工法案を検討する業務、③建物等物件及び営業その他通常生ずる損失の補償額算定業務、④時間の経過に伴う再算定の業務、⑤成果品の精度監理に関する業務等があります。

### 9 補償に関する相談業務

総合補償部門

相談所(インフォメーションセンターを含む)の設置、事業に関する情報の発信、苦情等の受付、補償相談対応等を行います。

### 10 公共用地交渉業務

総合補償部門

関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求めることなどを行います。

### 11 補償説明業務

補償関連部門

関係者に対して、調査・算定等に関する補償内容の説明を行います。

### 12 各種必要書類の作成業務

支払書類、契約書類、税務関係書類の作成を行います。

### 13 用地管理業務

取得した用地が、不法に占拠されたり、ゴミを投棄されないため、フェンス等の設置、除草、パトロール等の管理を行います。

## 管理・施行

## 収用手続

取得した土地の管理

事業損失の調査・算定

未取得等用地調査

事前説明会の開催

事業認定申請

裁決申請

用地管理業務

工損等の調査算定業務

未取得等用地調査業務

説明会開催等準備支援業務

事業認定申請図書等の作成業務

裁決申請図書等の作成業務

13

15

16

5

17

18

### 14 公共用地取得に関する工程管理業務 総合補償部門

計画された用地取得期間内に用地取得が完了するように、収入手続きへの適時適切な移行も視野に入れ、公共用地取得計画図書の作成業務から公共用地交渉の妥結、土地の引き渡しまでの間の各業務の進捗状況等の管理を行います。

### 15 工損等の調査算定業務 事業損失部門

事業の施行により、第三者に日陰、テレビ電波障害、水枯れ、地盤変動等の損害を与えることがあり、これらの因果関係の証明や損害額算定のための事前調査及び事後調査を行い費用負担額を算定します。

また、費用負担内容について、関係人に補償説明を行います。

### 16 未取得等用地調査業務

道路・河川等の供用開始後であるにもかかわらず、所有権の移転登記がなされていない土地が存在することがあります。その原因と事後処理について調査検討を行います。

### 17 事業認定申請図書等の作成業務

### 18 裁決申請図書等の作成業務 補償関連部門

任意で用地取得が困難なときは、土地収用法の手続きに移行することとなります。

収入手続きを行うため、事業認定申請書等の作成及び裁決申請書作成等を行います。

#### ※用地関係資料作成整理等業務

用地業務は、発注の予定価格の積算、発注業務の監督、成果品の審査、諸資料の作成、補償説明等多岐にわたります。これらの業務の全般について技術的な補助業務を行います。