

街路事業における用地取得 困難案件に着目して

高崎 樹

長野県 千曲建設事務所 用地課 (〒387-0007 長野県千曲市大字屋代1881)

公共事業の用地取得にあたって、所有者が判明しない、または相続登記がなされていない土地への対応は喫緊の課題となっている。その解決の一助として、2024年4月1日から相続登記の義務化が始まったが、所有者不明土地はまだ混在している現状にある。

本件では、実際の公共事業における用地取得について、相続登記がなされていない土地の取得事例を紹介するとともに、どのような土地が取得困難となるのかを示し、公共事業の計画段階における参考としたい。

キーワード 仮登記、相続問題、墓地取得、成年後見人制度

1. はじめに

本件の事業対象である路線は、長野市と上田市を結ぶ重要な幹線道路であるとともに、震災時の救命活動や物資輸送を担う緊急輸送路の指定路線となっている。また、長野道姨捨スマートICと県内有数の観光地である戸倉上山田温泉とを結ぶ観光支援の道路である。

用地取得にあたっては、2020年度に用地測量に着手し、2021年度より用地交渉を開始した。56名の地権者との用地交渉を実施し、2024年度に用地取得を完了させることができた。

事業用地の中には相続登記のされていない土地が8筆存在した。地権者自身に相続登記するよう呼びかけ、相続登記をした後に土地売買の契約を締結したが、中には相続登記をめぐって問題が発生し、不測の日数を要してしまう案件も存在した。

ここでは相続登記のなされていない土地のうち、取得に時間を要した2件について紹介するが、まず相続登記がなされていない土地に係る現状について触れていくこととする。

2. 相続未登記問題の背景

(1) 所有者不明土地問題

所有者不明土地とは、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地であり、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡のつかない土地を指す。

これらの土地は、所有者の探索に時間や費用がかかり、

公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、土地の利活用の阻害原因となるなど様々な問題の原因となっている。この問題は今後高齢化社会における死亡者の増加に伴う相続未登記率が増加によってさらに深刻となることが予想されている。¹⁾

国土交通省の調査によると、2022年時点の所有者不明土地の割合は24%を占めている。そのうちの約6割が相続登記の未了によるものである。

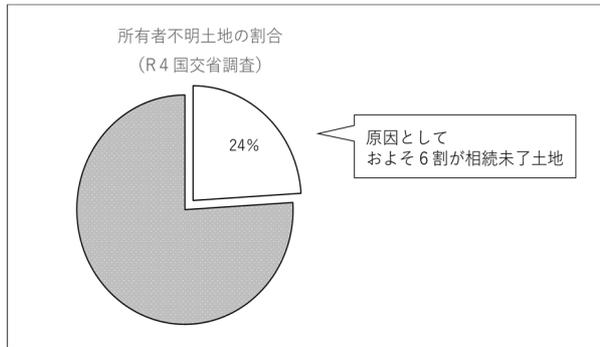


図-1 所有者不明土地の割合²⁾

(2) 相続登記の義務化

このような所有者不明土地の問題は喫緊の課題であり、政府は2023年6月6日に「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を閣議決定し、所有者不明土地への対策制度の周知を図り、法務局のさらなる体制整備を図っている。

さらに2024年4月1日には不動産登記法に「相続登記の義務化」を盛り込んだ法律を施行した。これにより、原則として不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行わなければならない、正

当な理由なく申請の手続きを行わない場合は、10万円以下の過料が科されることとなった。

このように、所有者不明土地への対策は進められている段階であり、所有者不明土地への対応・対策は過渡期にあると言えるだろう。

3. 事例1：墓地の取得

本事業用地内には、全筆買収となる共有者6名の墓地が存在し、墓石6基が移転対象となっていた。

相続関係を調査し、相続関係人との用地交渉を進めていく中で、特に苦勞した事例について紹介する。

具体的には、相続人の一人に対して成年後見人を選任した事例である。

(1) 相続人の状況

相続権を有する者は、高齢であり施設に入居している妻、遠方に住む子A、知的障害があり施設に入居している子B、県内に住む子Cの計4名であった。

土地売買の契約を行うためには、相続人全員から承諾を得る必要があるが、子Bは知的障害により判断能力がないため、自身で遺産分割協議証明書に署名捺印することが困難な状況にあった。

そのため、子Bに対して成年後見人を立てる必要が生じた。

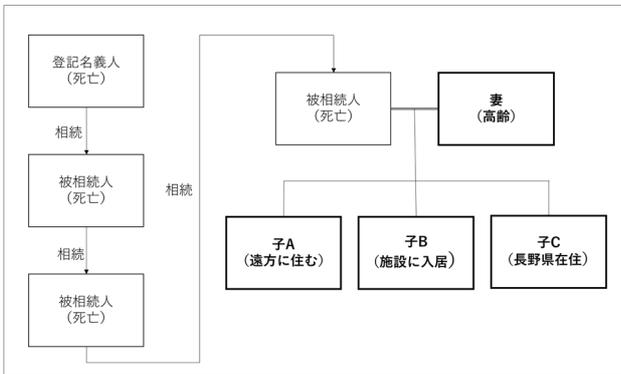


図-2 五世代にわたる相続関係図

(2) 成年後見人制度とは

「成年後見人制度」とは、認知症等によって、本人自身で財産管理や契約行為などを行うことが困難となった人を法的に保護し、本人の意思を尊重した支援を行う制度である。具体的には、成年後見人が、被後見人の預貯金や不動産を管理したり、本人の希望や身体の状態を考慮して、必要なサービスや医療が受けられるよう、契約の締結や支払いを行うなどする制度である。成年後見人は家庭裁判所が適任だと判断した人が選任される。

a) メリット・デメリットについて

成年後見人を立てることで不動産の取引をできるようになる一方で、成年後見人を選任するための手続きが煩雑であったり、成年後見人は、被後見人の財産目録及び収支予定表を作成し、家庭裁判所に提出する義務が生じてしまう。

表-1 メリット・デメリット

メリット
<ul style="list-style-type: none"> ・詐欺や不要な契約の防止につながる ・預貯金の管理ができる ・不動産の処分ができる ・相続手続きを進めることができる
デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・成年後見人に報酬を払う必要がある ・手続きが煩雑である ・財産を親族の思うように使えるわけではない ・親族間のトラブルになる可能性がある

b) 手続きについて

成年後見人選任の手続きにあたっては、被後見人の住所を管轄する家庭裁判所へ「成年後見人開始等申立書」を提出する。その際、被後見人の戸籍謄本や診断書など多くの書類を添付する必要がある。

家庭裁判所にて調査・審理を行い、後見人審判が実施される。そして、法務局の後見登記事項証明書へ反映され、成年後見人としての手続きが完了する。

一般的に、申し立てから選任までは、およそ3か月の期間がかかる。また、必要書類が多く、専門知識を必要とすることから、通常は専門家へ手続きを依頼するケースが多い。

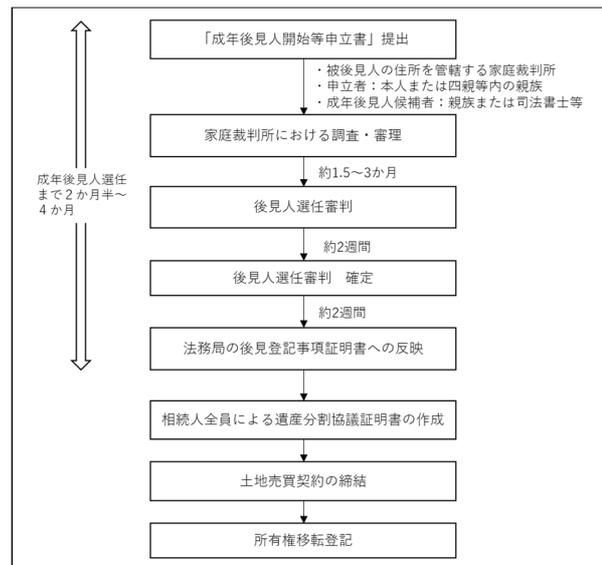


図-3 成年後見人開始申立から契約までの流れ

(3) 成年後見人選任の事務手続き

子Bに対して成年後見人を立てなければ、土地売買の

契約を締結することができないことについて、今回の交渉の窓口となった子Aに説明をし、了承を得ることができた。

当初は、後見人選任の手続きを専門家に依頼した場合、多額の費用が掛かることから、子A自身で選任の手続きをすることとなり、必要書類や申立書の記入について、こちらが手伝えることを補助しながら手続きを進めていく方針とした。

しかし、手続きを進める中で、書類等の準備の煩雑さに加え、必要書類を子Bの住む市に取りに行く必要があり、子Aにとっては多大な時間・費用を要することとなり、負担が大きかった。その結果、子Aから司法書士に手続きを依頼することとなった。

手続きにはおよそ4か月かかり、子Bの成年後見人が選任され、無事に土地売買の契約を締結することができた。

なお、成年後見人には、長野県に住んでいる子Cが「本人の身上保護に関する事務」の担当となり、業務を請け負った司法書士が「それ以外の事務（財産管理等）」を担当することとなった。

(4) 実務上の課題

今回の手続きを通して課題としてあげられるのは、相続人の負担が大きいところにある。

必要書類を揃える等の時間面での負担に加え、司法書士などの専門家に手続きを依頼する費用面まで、成年後見人の選任にあたっては、多大な負担を強いることとなった。

地権者自身が相続登記を完了することは正当な手続きだが、本件では公共事業が原因となり手間を煩わせてしまうこととなった。

相続登記の義務化によって大正時代以前の登記についても相続登記をすることが義務化となったが、このように五世代に及ぶ相続登記は、多大な時間と費用がかかる問題発生可能性があることがわかった。

4. 事例2：仮登記がつく土地の取得

本事業用地内に「始期付所有権移転仮登記」のついた土地が存在した。土地権利者が亡くなり、仮登記名義人の仮登記が1996年に登記され、本登記ができる状態にあったが、およそ28年間登記されていない状況であった。

用地交渉を進めていく中で、仮登記を本登記にできない問題が判明し、土地の取得に苦慮した内容について紹介する。

(1) 相続人の状況

買収予定地の土地名義人となる母Aは死亡しており、

遠方に住む子Bに始期付所有権移転仮登記がついていた。実際の耕作や固定資産税の支払いは、地元に住む子Cが管理をしており、相続権を有する子D及び子Eについては土地の相続に無関心であった。

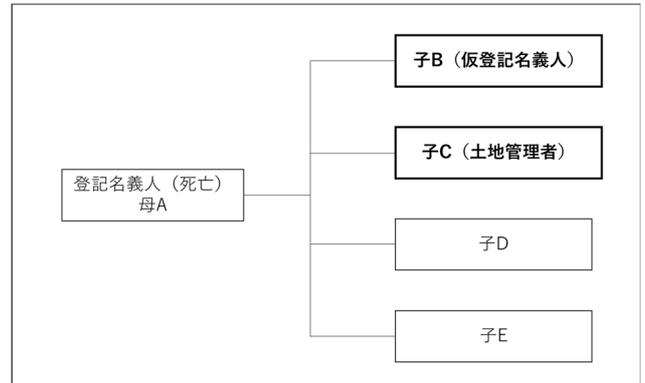


図4 相続関係図

(2) 仮登記とは

仮登記とは、後におこなわれる本登記のために順位を保全するための登記である。仮登記がされている土地を所有権移転登記する場合、登記をすることは可能だが、仮登記は残る。そして仮登記名義人が本登記をすれば、仮登記名義人の所有権が主張されることとなる。

今回紹介する「始期付所有権移転仮登記」は、土地所有者の死亡を原因とした、死因贈与契約に基づき仮登記が登記されたものである。この仮登記を本登記にする場合は、公正証書で作成した死因贈与契約書又は遺言書が必要とする。

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	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和61年	原因 昭和54年相続 所有者 母A
2	始期付所有権移転仮登記	平成8年	原因 平成8年贈与（始期妻の死亡） 権利者 子B

図5 対象土地の登記情報 権利部（甲区）

(3) 問題点

仮登記を本登記にするためには、公正証書で作成した死因贈与契約書又は遺言書が必要となるが、仮登記名義人である子Bが公正証書を所有していなかったことが判明した。そのため相続人全員の遺産分割協議証明書を揃えなければ本登記できないこととなった。

しかし、子Bと子Cには古くからの確執があったことから、子Cは仮登記を本登記にすることに同意できないと申し立てたため、双方が土地の権利を主張することとなり、兄弟間での相続争いに発展することとなった。

(4) 解決方法

仮登記を本登記することが不可能になったことから、仮登記を抹消した上で遺産分割協議により相続手続きを進めることとし、子B及び子Cに理解を求めることとした。

仮登記名義人である子Bには粘り強く交渉を重ねるとともに子Cにも事業の必要性等について何度も説明を行った。

その結果、対象地の仮登記を抹消し、事業用地となる部分は子Bの名義に相続登記をし、残地は母の名義のまま残すという方針で合意することとなった。

(5) 仮登記抹消の事務手続き

当事者自身で仮登記抹消登記の手続きを行うこととなるが、子Bからの強い要望により当所職員が委任を受け、仮登記抹消登記の手続きを行うこととなった。

a) 申請手続きの開始

法務局で必要書類を確認し、子Bへ書類を用意するよう依頼した。

表-2 申請に必要な書類

必要書類	備考
登記申請書	
委任状	
印鑑証明書	申請日より3か月以内
登記申請手数料	収入印紙1,000円

b) 申請手続きの完了

上記資料を法務局へ提出し、1ヵ月程度で仮登記の抹消登記が完了した。委任を受けた職員が法務局にて、登記完了証を受け取り、子Bへ送付した。

その後、遺産分割協議証明書を相続人全員から受け取り、事業用地の部分について相続登記を行い、子Bと契約を締結し土地を取得することができた。

(6) 課題

今回紹介した事例では、仮登記を本登記にするために必要な公正証書を仮登記名義人がもっていなかったため、相続人同士の争いに発展してしまい、土地の取得に時間を要した。仮登記が長らく放置され、本登記されていない土地については、何かしら問題があることが予想される。事業の計画地内にこのような土地が存する場合には、慎重な対応が求められるだろう。

5. 終わりに

相続登記が完了していない場合、紹介した事例のように煩雑な手続きを踏み、用地取得を行わなければならないことがある。地権者の協力が得られれば、用地取得することができるが、何代にもわたる相続が発生していたり、地権者同士のトラブルや相続人自身に何か問題があるなどすれば、公共事業の停滞につながる恐れがある。

円滑な用地取得に向けて、相続登記されていない土地については、計画段階から用地課職員が関り、精査することが重要であると考えられる。また、登記年月日が古いものや長らく仮登記がついている場合は注意すべきだと言えよう。

そして、用地業務を行う職員が今後このような案件に直面した際に、本事例が解決の一助となれば幸いである。

最後に、登記及び相続関係を調査する登記事務員の貢献は多大であり、その協力がなければこれらの案件を終結できなかったことも忘れてはならない。

参考文献

- 1) 一般財団法人国土計画境界：所有者不明土地面積の将来推計
- 2) 法務省：相続登記の申請義務化について
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.htm