

ケース別

# 権利に関する嘱託登記

— 実務のポイントと書式 —

編著 山田 猛司

(全国公共嘱託登記司法書士協会協議会 名誉会長)

新日本法規

## 【6】 相続人不明の土地を買収する場合

### ケース

当市には道路拡幅のための買収予定土地があります  
が、現在の登記名義人は既に死亡して相続登記がなされ  
ておらず、相続人を調査したところ、相続人の中に行方不明者がい  
ることが分かりました。どうすればこの土地を売買することができる  
のでしょうか。

### ポイント

- 1 相続人の中に行方不明者がいる場合は、不在者財産管理人  
選任の申立てをして、権限外行為についての家庭裁判所の許  
可があれば、売買が可能である。
- 2 不在者の生死が不明の場合は、失踪宣告申立てを経て相続  
人を特定後、相続人と売買契約を締結する。
- 3 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産管理人  
選任の申立てをして、選任された相続財産管理人と買収交渉  
をする。

### 解説

#### 1 不在者財産管理人選任の申立て

相続人又はその一部に行方不明者がいる場合は、法定相続分による  
相続登記はできますが、遺産分割協議や処分をすることはできません。  
従来住所又は居所を去った者を「不在者」といいますが(民25①)、不  
在者で容易に戻る見込みのない者に財産管理人がいない場合には、家  
庭裁判所へ不在者財産管理人選任の申立てを行い、不在者の財産を管  
理、保存(民103)していくとともに、同じく家庭裁判所の権限外行為の

申請します。この登記は付記登記で行われますが(昭10・1・14民事甲39)、この登記名義人氏名変更登記は、売買契約を締結する官公署が代位してすることもできます(民423①、法116)。

家庭裁判所は相続財産管理人を選任したときは、遅滞なく選任公告をしなければなりません(民952②)。その後2か月の間に相続人が現れないときは、2か月以上の期間を定めて相続債権者や受遺者に請求申出の公告をします(民957①)。それでもなお相続人の有無が不明の場合、さらに相続人搜索の6か月を下らない公告(民958)を経て、家庭裁判所の権限外行為の許可を得て(民953・28) 売買契約を締結できることとなります。相続財産管理人との売買による所有権移転登記を嘱託する場合には、家庭裁判所の相続財産管理人選任の審判書及び権限外行為の許可書と相続財産管理人の印鑑証明書を添付します。

なお、令和3年4月21日「民法等の一部を改正する法律」(法律24号)が成立し、4月28日公布されました。

改正民法では共有等に関する規定の整備や所有者不明土地管理命令等の新しい制度の創設や、相続等に関する規定の整備がされており、前記説明中、相続財産管理人は相続財産清算人と変更され、公告期間も6か月に短縮されていますが、改正民法の施行日は令和5年4月1日とされていますのでその点ご注意ください。

### 記載例 1

#### ○代位による相続財産法人への登記名義人氏名変更登記嘱託書

##### 登記嘱託書

登記の目的	1番登記名義人氏名変更 <b>1</b>
原因	令和〇年〇月〇日 相続人不存在 <b>2</b>

変更後の事項	登記名義人 亡甲相続財産	3
被代位者	○市○町○番○号 亡甲相続財産 相続財産管理人 ○○○○	4
代位者	○市	5
代位原因	令和○年○月○日売買による所有権移転登記請求権	6
添付情報	登記原因証明情報7 代位原因証明情報8	
	令和○年○月○日 嘱託 ○法務局○出張所	
嘱託者	○市長 ○○○○ 印 連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○ 担当者 ○係 ○○○○	9
登録免許税	登録免許税法第5条第1号	10
不動産の表示		
不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○○○○	11
所在	○市○町○丁目	
地番	○番○	
地目	○	
地積	○平方メートル	

### <記載のポイント>

- 1 登記の目的は、「1番登記名義人氏名変更」と記載します（令3五）。
- 2 登記原因とその成立年月日を記載します（令3六）。被相続人死亡日の相続人不存在となります。
- 3 「登記名義人 亡甲相続財産」となります。被相続人死亡時の住所と登記上の住所が異なる場合には、2の登記原因に年月日住所移転を加え、変更後の事項として、住所も記載します。
- 4 被代位者である相続財産管理人の住所氏名を記載します（令3四）。
- 5 ○市が代位者として登記嘱託することもできます（民423①、法116①）。代位者の氏名又は名称及び住所を記載します（令3四）。  
国や地方公共団体の場合には、住所を記載する必要はありません。
- 6 代位原因を記載します（令3四）。この場合は、売買を前提とした登記

であるので、売買年月日と売買による所有権移転登記請求権と記載します。

- 7** 嘱託書に添付する情報を表示します（規34①六）。権利に関する登記を嘱託する場合には、登記原因証明情報の添付が必要とされます（法61、令7①五ロ）。この場合、相続財産管理人選任の審判書となります。ただし、相続財産管理人選任審判書の記載によって、当該相続財産管理人の選任が相続人不存在の場合であること及び死亡者の死亡年月日が明らかでないときは、戸除籍謄本（戸除籍全部事項証明書）の添付が必要となります（昭39・2・28民事甲422）。
- 8** 代位原因証明情報として後掲の所有権移転登記嘱託書に添付する売買契約書又は当事者の表示及び不動産の表示のほか、年月日売買と所有権移転の旨を記載した登記原因証明情報を添付します。
- 9** 嘱託者として権利を承継した市町村の団体の長の職名・氏名と連絡先を記載します。国や地方公共団体の場合には、住所を記載する必要はありません。
- 10** 国及び登録免許税法別表2に記載の地方公共団体がこれらの者以外の者に代位してする登記については、登録免許税を課さないとされています（登免5一）ので、登録免許税として、当該非課税条文を記載することになります（規189②）。
- 11** 不動産番号については記載しなくてもよいのですが、記載した場合には、当該不動産を特定することができることとされているので（令6①、規34②）、土地であれば所在、地番、地目、地積について嘱託書に記載する必要はありません。ただし、実務上は不動産番号と不動産の表示を併記することが多いと思われます。

## 記載例2

### ○相続財産管理人との売買による所有権移転登記嘱託書

#### 登記嘱託書

登記の目的	所有権移転 <b>1</b>
原因	令和〇年〇月〇日 売買 <b>2</b>

トになったものを添付します。

- 8** 登記義務者である相続財産管理人の承諾書（法116①）を登記嘱託書に添付します。

なお、承諾書は**5**の登記原因証明情報と内容が重複する部分が多いので、便宜「登記原因証明情報兼承諾書」として、1通で作成することが認められています。

- 9** 嘱託者として権利を承継した市町村の団体の長の職名・氏名と連絡先を記載します。国や地方公共団体の場合には、住所を記載する必要はありません。

- 10** 国及び登録免許税法別表2に記載の地方公共団体が自己のために登記をするときには登録免許税は非課税とされています（登免4①）ので、登録免許税として、当該非課税条文を記載することになります（規189②）。

- 11** 不動産番号については記載しなくてもよいのですが、記載した場合には、当該不動産を特定することができることとされているので（令6①、規34②）、土地であれば所在、地番、地目、地積について嘱託書に記載する必要はありません。ただし、実務上は不動産番号と不動産の表示を併記することが多いと思われます。

※不在者財産管理人との売買による所有権移転登記嘱託の場合には、**4**、**6**～**8**の「相続財産管理人」を「不在者財産管理人」と読み替えて作成してください。

### 【登記記録例】

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○年○月○日 第○号	昭和○年○月○日相続 所有者（住所省略） 甲
付記1号	1番登記名 義人氏名変 更	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日相続 人不存在 登記名義人 亡甲相続財産

## 2 収用に関する登記

### 【9】 収用委員会の権利取得裁決又は和解による所有権移転の登記をする場合

#### ケース

当県では公共事業をするに当たり、地主から土地を取得していますが、一部の地主が反対しており、土地の売買契約に応じてくれません。そこで収用により土地を取得したいと考えていますが、どのような手続になりますか。

#### ポイント

- 1 公共事業でも通常は任意の売買により土地を取得するが、反対の地主に対しては、収用手段をとることができる。
- 2 収用の場合には、収用裁決手続開始の登記と収用による所有権移転登記の嘱託手続をする。
- 3 収用による所有権移転登記手続は事業者が単独で嘱託することができる。

#### 解説

##### 1 概説

公共事業をするに当たっては通常、起業者が土地の所有者と任意に交渉をし、土地売買契約をしながら土地を取得していきます。

しかし、公共事業に反対の所有者がいる場合には公共事業がストップしてしまいますので、強制的に買い取ることができます(収用2)。これを収用手続といいます(収用4章)。国民の財産を強制的に取得するわけですから、その補償をしなければなりません(収用68)。そのため

#### 4 収用による所有権移転登記（和解による場合）

前述のとおり土地収用法による収用の申請があった場合において収用委員会は、登記審理中いつでも和解を勧めることができます。和解が調い和解調書が作成されたときは、権利取得の裁決があったものとみなされますので（収用50⑤）、起業者は、和解調書により単独で収用による所有権移転の登記を嘱託することができます（法118）。

和解による嘱託登記の手続については、権利取得裁決の場合と同様であり、添付情報である登記原因証明情報が裁決書正本から和解調書となるだけであり、その他の手続は、権利取得裁決の手続と同様なので、前記3及び後掲記載例2を参照してください。

### 記載例 1

#### ○収用裁決手続開始の登記嘱託書

##### 登 記 嘱 託 書

登記の目的	収用裁決手続開始 <b>1</b>
原 因	令和〇年〇月〇日 裁決手続開始 <b>2</b>
権 利 者	〇県 <b>3</b>
義 務 者	別紙のとおり <b>4</b>
添 付 情 報	登記原因証明情報（裁決手続開始決定書） <b>5</b>
	令和〇年〇月〇日 嘱託 〇法務局〇出張所
嘱 託 者	〇収用委員会
	会長 〇〇〇〇 印
	連絡先の電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇 <b>6</b>
登録免許税	登録免許税法第4条第1項 <b>7</b>
不動産の表示	別紙のとおり <b>8</b>



- 8 「不動産の表示」は、登記の嘱託をする不動産を、登記事項証明書の記載のとおり正確に記載します。なお、不動産番号を記載した場合は、土地の所在、地番、地目及び地積の記載を省略することができます。
- 9 「権利の表示」は、所有権以外の権利については、その登記の申請書の受付年月日及び受付番号（登記事項証明書に記載されているもの）を記載します（昭43・1・19民事甲222）。
- 10 「権利の価格」は、登記を嘱託する各権利の価格を記載します（昭43・1・19民事甲222）。各権利の価格の計算に当たっては、登録免許税法10条、11条及び別表1一号(五)の規定を参照し、金額に1,000円未満の端数が生じても国税通則法118条1項の規定による端数処理を行わず、1円未満の端数のみを切り捨てた金額を記載します。国、地方公共団体その他の登録免許税が免除されている者が起業者である場合は、記載を要しません。各権利の価格は次のとおりとされています。
- ① 土地、建物の所有権については、固定資産課税台帳に登録されている当該不動産の価額
  - ② 賃借権、地上権、永小作権については所有権価格の2分の1
  - ③ 抵当権（根抵当権を含みます。）については登記簿に記載されている債権額又は、極度額

### 【登記記録例】

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	昭和〇年〇月〇日 第〇号	原因 昭和〇年〇月〇日売買 所有者 （住所省略）
2	取用裁決手 続開始	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日裁決 手続開始 申立人 〇県

## 記載例2

## ○所有権移転の登記嘱託書

登記嘱託書	
登記の目的	所有権移転 <b>1</b>
原因	令和○年○月○日 収用 <b>2</b>
権利者（嘱託者）	○県 <b>3</b>
義務者	○市○町○番○号 X <b>4</b>
添付情報	登記原因証明情報 裁決不効証明書 <b>5</b> 令和○年○月○日 嘱託 ○法務局○出張所
嘱託者	○県 所管不動産登記嘱託職員 ○県知事 ○○○○ 印 連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○ 担当者 ○係 ○○○○ <b>6</b>
登録免許税	登録免許税法第4条第1項 <b>7</b>
不動産の表示	
不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○○○ <b>8</b>
所在	○市○町○丁目
地番	○番○
地目	○
地積	○平方メートル

## &lt;記載のポイント&gt;

- 1** 登記の目的は、所有権移転と記載します（令3五）。
- 2** 登記原因とその成立年月日を記載します（令3六）。登記原因は、収用であり、その日付は裁決において定められた権利取得の時期を記載します。
- 3** 登記権利者として起業者である県を記載します（令3十一イ）。

- 4 登記義務者である登記名義人Xの住所及び氏名を記載します（令3十一イ）。
- 5 嘱託書に添付する情報を表示します（規34①六）。登記原因証明情報は収用委員会の裁決書正本です（法61、令7①五ロ）。収用の場合には通常の嘱託の場合の承諾書を添付する必要はなく、代わりに収用の裁決が効力を失っていないことを証する情報及びその他の登記原因を証する情報を添付しなければならないこととされています（令別表⑭添付情報欄イ）。
- 6 嘱託者としては県を記載しますが、国や地方公共団体の場合には、住所を記載する必要はありません。なお、不動産登記嘱託職員が嘱託する場合には、嘱託職員の名称と連絡先を記載します。
- 7 官公署が自己のために受ける登記等については、登録免許税は非課税とされています（登免4①・別表2）ので、登録免許税として、当該非課税条文を記載することになります（規189②）。
- 8 不動産番号については記載しなくてもよいのですが、記載した場合には、当該不動産を特定することができることとされているので（令6①、規34②）、土地であれば所在、地番、地目、地積について嘱託書に記載する必要はありません。ただし、実務上は不動産番号と不動産の表示を併記することが多いと思われます。

### 【登記記録例】

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	昭和〇年〇月〇日 第〇号	原因 昭和〇年〇月〇日売買 所有者 （住所省略）
2	収用裁決手 続開始	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日裁決 手続開始 申立人 〇県
3	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日収用 所有者 〇県
4	2番収用裁 決手続開始 登記抹消	余 白	3番の登記をしたので 令和〇年〇月〇日登記

## 第4 抵当権に関する登記

### 【28】 官公署が民有不動産に抵当権を設定する場合

#### ケース

今般、相続が開始し、相続人から相続税の延納の申出がありました。その担保として抵当権を設定したいのですが、登記名義は被相続人の名義のままです。どうしたらよいでしょうか。

#### ポイント

- 1 抵当権を設定するには現在の所有者（相続人）が抵当権を設定する必要があり、抵当権設定の目的物件が被相続人名義のままの場合には、現実の相続人への相続による所有権移転登記をした後に、当該登記名義人を登記義務者とする抵当権設定登記を嘱託しなければならない。なお、登記義務者が登記申請に協力しない場合には代位による嘱託をすることができる。
- 2 抵当権設定登記は嘱託によりすることになるが、所有者の登記承諾書（印鑑証明書付き）を添付しなければならない。

#### 解説

##### 1 概説

所有者が死亡した場合は相続が開始しますが、その相続人は相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内に相続税の申告及び納税をしなければなりません（相税27）。納税については一括で納税するのが原則ですが分割で納税するため延納の申請をすることがあり

場合は別として、一般的に法定相続分による相続が開始しますが、遺産分割協議により相続人のうち一部の者が不動産を相続し他の者が預貯金等を相続するという場合があります。

その他にも売却した上で売却代金を現金として分けるというような方法もありますが、相続登記がされていない不動産について、遺産分割協議がされた場合には、遺産分割協議書及び印鑑証明書を添付して、遺産分割協議の結果に基づく相続による所有権移転登記を申請します。その上で、相続人（所有者）を登記義務者とする抵当権設定登記を嘱託しなければなりません。その場合に、登記義務者が登記申請に協力しない場合には官公署が代位により、相続による所有権移転登記を嘱託することができますが、本ケースのような場合は、所有者は積極的に協力してくれるでしょうから代位による登記をするまでもないと思われまます。

### 記載例

#### ○抵当権設定の登記嘱託書

##### 登記嘱託書

登記の目的	抵当権設定 <b>1</b>
原因	令和〇年〇月〇日 相続による相続税及び利子税の令和〇年〇月〇日設定 <b>2</b>
債権額	金〇円 <b>3</b> 内訳 相続税額金〇円 利子税額金〇円 延滞加算税額金〇円
延滞税の額	国税通則法所定の額 <b>4</b>
債務者	(住所省略) <b>5</b> 〇〇〇〇
抵当権者	財務省 <b>6</b> (取扱庁 〇税務署) <b>7</b>

念のため不動産番号の他に不動産の表示も記載しています。

なお、持分や敷地権の割合については不動産番号を記載しても省略することはできないので、注意を要します。

### 【登記記録例】

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	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日相続 による相続税及び利子税の 令和〇年〇月〇日設定 債権額 金〇円 内訳 相続税額金〇円 利子税額金〇円 延滞加算税額金〇円 延滞税の額 国税通則法所定 の額 債務者 （住所省略） 〇〇〇〇 抵当権者 財務省（取扱庁 〇税務署）



新日本法規