

時代に合致した不動産所有と相続手続制度を考える研究
～世界との比較調査から見えてきた課題と参考制度～

業務開発研究部会

主任研究員 石 田 光 曠

研究員 平 野 次 郎

研究員 村 上 毅

研究員 宮 澤 智 史

研究員 小 坂 和 義

「時代に合致した不動産所有と相続手続制度を考える研究」
～世界との比較調査から見てきた課題と参考制度～

司法書士総合研究所 業務開発研究部会

主任研究員 石田 光曠

研究員 宮澤 智史

研究員 平野 次郎

研究員 村上 毅

研究員 小坂 和義

〔目 次〕

序 章 総括 所有者不明土地発生の原因と対策

第一章 時代に合致した不動産所有制度に関する研究

1. アメリカのランドバンク制度の趣旨と成果
2. 日本版ランドバンク制度の必要性和可能性
3. 事実上放置された不動産の新たな権利集約制度の必要性和許容性を考える
～フランスの無主物禁止の法概念を参考に～

【情報コラム①】土地の権利分散を防止するイギリスの登記制度

【情報コラム②】世界の集合住宅の権利制度

第二章 時代に合致した相続制度並びに相続手続制度に関する研究

1. 現代日本における相続手続の課題と管理清算型相続手続の必要性
2. フランスの遺産管理制度と日本の課題
【情報コラム③】フランスにおける相続登記の流れ
【情報コラム④】ドイツにおける相続登記の流れ
【情報コラム⑤】ドイツの遺言書でできること
【情報コラム⑥】イギリスにおける無遺言相続手続の流れ
3. 相続手続における専門家の役割と立ち位置

【巻末】当部会にて聞き取りをさせていただいた方々
当部会の研究員が発表した提言書等

序章 総括 所有者不明土地発生の原因と対策

主任研究員 石田 光曠

1. はじめに

当部会では、現在、我が国で大きな社会問題となっている放置空き家や空き地の増加問題、さらには所有者の特定が困難な土地の増加問題（所有者不明土地問題）を受けて、その分野の専門資格者である司法書士として、その原因と対策のヒントを探るべく、2016年から世界における実態及び制度調査を行ってきた。途中、COVID-19 感染症拡大により思うように調査活動ができない時期もあったが、国内外の多くの情報提供者の皆様のご協力を得て、概ね、その原因の全体像を浮き彫りにできたと考えている。ここで明らかになったことは、これらの問題に対する諸外国の制度的共通点と日本の実務の間に、一定程度の乖離が見られたことである。そこで調査開始から4期目の今回は、その総括として、この問題に対する世界基準と言っても良い共通点（制度または考え方）と、我々司法書士を含めた日本の専門家の認識の違いを、改めて整理することにする。

2. 世界でも放置不動産や所有者不明問題はあるのか？

まず初めに調査したことは、「放置不動産や所有者不明土地の増加問題は、我が国と同じように世界でも発生しているのか？」ということである。結果、その答えは「ノー」であった。確かに、地域の特殊事情により、過去に都市単位で空き家や遺産分割未了土地の増加が問題になった事例は発見できたが、国全体で一律に土地の権利的空洞化問題が発生している国は、我が国以外に無かった。とすれば、これは我が国特有の問題であり、不動産所有並びにその承継システムである相続制度が、時代の変化や人口動向に合致しなくなっていることを示すことになる。その答えを見つけるために、さらに調査を続けた。

3. 再利用を困難にする土地の物理的細分と権利的分散

ドイツとフランスの法律関係者にこんな質問を投げかけた。「あなたの国でも、処分できない土地はあるのか？」。これも「ノー」であった。「そんな話は、いままで聞いたことが無い。金額を別とすれば、売却できない土地はほとんどないし、行政機関への譲渡を含めれば、ほとんどの土地は処分できる。」ということであった。

何故、国土の全ての土地が処分できるのか？それは、ほとんどの国で土地は、国土としてまた地方行政の基盤として土地利用に関するマスタープランが存在し、そのプランに当てはめることができない程度にまで細分化しておらず、また、所有者が数十人、数百人という現実が無いということなのである。つまり、我が国における土地問題の原因は、土地利用に関する具体的なマスタープランの未整備、並びに過度な土地の物理的細分化と権利的分散化にあるという事実が、ここにはっきりと浮かび上がったのである。マスタープランについては、都市計画の専門家に委ねるとして、土地所有権の専門家である司法書士としては、細分化と分散化について、その原因と対策を考えてみることにした。

（1）土地の物理的細分の原因

では何故、世界では土地の物理的細分が起こらないのか。その一番の理由は、土地の分筆制度である。諸外国では、市街化区域だけでなく、地方自治体（市町村）の全ての土地を対象に都市計画（マスタープラン）が整備されている。この基本計画が事実上の土地所有権の制限根拠ともなっており、土地の活用やその上に建つ建物に対して、届け出制ではなく許可制を採っている。「そのため」と言い切っても良いと思うが、景観は維持される。建物の解体も土地の分筆も、周辺地域の統一性の保全から、よほどの理由が無い限り許可が下りることではない。したがって、その土地や建物が空けば、誰かにそのままの状態、同じ目的に沿って活用してもらうことがしやすくなる。当然、景観も維持される。そしてこのサイクルは、地価の安定にもつながる。ここで言う活用とは、道路建設や施設、住宅建設のような積極的活用に限らない。場合によっては、自然に戻して防災対策に利用するような消極的活用も、都市計画における“活用”の中身である。

他方、日本では、土地の分筆は所有者の自由だ。建物の解体もその後の建築も、許可制ではなく届け出制（原則自由）である。明治維新以降、急速な人口増加を遂げてきた日本において、狭い国土と少ない平坦な土地に対し、多くの国民が土地所有権を求めて分筆し所有していった。市街地だけでなく、農地や山林もだ。需要と供給の関係から仕方がないと言えばその通りだが、2000 年代初頭から始まった歴史上例のない程の急速かつ長期的な人口減少とともに、その細分化した土地が一気に余りだし、事実上の管理・活用者を失っている。まさに、国土の空洞化である。

（２） 管理放棄や手続放棄につながる権利的分散の原因

我が国の土地問題の課題として浮かび上がったもう一つの事実は、その細分化された土地一つひとつの権利関係もまた、分散化していることである。権利的分散の代表例は、遺産分割未了による遺産共有状態の長期化であり相続登記の未了問題とも言われる。不動産所有者の死亡後、遺産分割せずに数年、数十年が経過すれば、数次の相続が重なり相続人の数は数十人、数百人にも増えていく。これが、権利的分散の代表事例であろう。

また、諸外国の土地所有の実態を調べてみると、土地の共同所有は、日本に比べ、圧倒的に少ない。つまり、土地財はあくまでも不分割財であることから、本来共有に適さない財産であるという認識がある。この認識は、前述の都市計画から導かれる建物の解体、改築や土地の分筆の許可制度から来るものと思われる。したがって、遺産分割の場面においても、複数の相続人による共有名義で相続登記をする事例はほとんど見られず、あるとすれば換価分割を前提にする場合に限られるようだ。

他方、日本では、戦前まで続いた家督制度の効果で、良くも悪くも遺産の無意味な分散は防げた。その名残か、今でも権利分散に対する問題意識が希薄である。さらに日本は、高度経済成長期以降、土地財が一番価値の高い資産と捉えてしまった九にでもある（唯一、土地神話をつくり上げた国）。バブル経済の崩壊後も、まだまだ「不動産は値上がりする財産」というイメージを持つ国民は多い。そこで、土地財は不分割財であるという意識が薄く、いつでも簡単にお金に変わる財産として、平気で共有名義で登記申請する。このことについて、専門家も不動産の不分割性を忘れている。この様な認識のままで、相続登記の義務化を履行しても、権利的分散問題は無くならないだろう。

さらに、近時、社会問題となりつつある外国人所有率の増加問題も、一種の権利分散現象と言えよう。国内での需要を補う意味での短期的経済効果ではあるものの、それによる課題や将来の権利関係の対策なしに急増している現実には恐怖を感じる。何故ならば、諸外国では当たりまえのように、その対策はできているからである。

（３） 細分化に対する対策

日本における土地問題を解消するにあたり、まずは、細分化した土地を人口動向に合わせて活用しやすくする程度にまで集約することが必要かつ重要である。現に、管理放棄地対策として平成 26 年に新設された農地中間管理機構（農地バンク）でも、同じく令和 2 年に新設された森林経営管理制度（森林バンク）でも、一定程度の大きさの農地や山林に関しては、活用者が見つかるケースが多いという報告もある。当然と言えば当然である。とすれば、細分化が進み活用すら困難な土地も、何らかの活用が可能な程度にまで集約することができさえすれば、国土の一部である以上、誰も必要としない土地など存在するわけがない。世界から、「処分できない（要らない）土地があることが考えられない」という答えが返ってくるのも頷ける。相続したくない土地、処分できない土地が増加している我が国の現実、何か大きな勘違いをしている結果なのかもしれない。この点、日本においても相続した土地に関する国庫帰属制度が令和 5 年 4 月よりスタートする。その動向と帰属後の活用実態を、こんな視点から注視したい。

もっとも、再生プラン（マスタープラン）無しに受け取ることは、限界があるであろう。この、事実上放置された土地、建物の回収スキームと再生プラン（マスタープラン）の作成並びにマスタープランへの誘導スキームのお手本となる制度として、アメリカのランドバンク制度を発見し、調査した。本書では、日本版ランドバンク構想と併せて、第一章で紹介する。1971 年に始まったランドバンク制度は、いかに私有財産であり、民間の市場原理が保障される自由主義のアメリカにおいても、国土の一部であり、国家統治及び地方自治の根幹的インフラでもある土地財においては、公共の福祉の要請を受けて、財産権の制限を受けるのは当然と考えているようにも思える。これは、英米法採用国だけではなく大陸法採用国においても共通した土地政策概念である。現に、2014 年にフランスでもフランス版ランドバンク制度が始まった。この点、世界でも無類の人口減少が始まっている我が国こそ、急ぎ取り組まなければならない政策であることは言うまでもない。

さらに、現在の日本の土地問題の課題として、所有者が特定できたととしてもその所有者が責任ある管理を怠っている土地に対する回収制度、いわゆる“みなし放棄制度”の問題が挙げられる。長年タブー視されてきた分野ではあるが、外国人所有率の急増も考慮すると、そろそろメスを入れずにはいられない段階まで来ている。これに関して、前述のアメリカのランドバンク制度とともに、フランスの無主物禁止の原則から創設された「推定無主認定制度」が参考になると考える（第一章、3 参照）。

（４） 分散化に対する対策

① イギリスの登記制度

次に、権利的分散現象に対する対策である。これに対しては、日本でも直ぐに取り入れたい制度をイギリスで発見した。今から 100 年ほど前の 1925 年、イギリスが土地所有権を一

部の特権階層だけでなく一般国民にも開放したと同時に創設された登記制度である。この制度を設けた理由が、広く国民に土地所有権を開放したことにより権利分散が起り、国土の統治不全に陥ることを恐れたとすれば、100年前に今の日本の現状を予見していたともいえる。特に、代表共有者による登記制度については、今の日本にぴったりの登記制度であろう（第一章、情報コラム①参照）。

② 相続制度及び相続手続制度

さらに、土地の権利的分散を左右する最も大きな要因が、相続制度及び相続手続制度の違いであった。相続制度と言え、英米法の管理清算主義方式と大陸法の当然包括承継主義に二分されることは、ご周知のとおりである。英米法採用国では、遺産は尚も被相続人の財産であると考え、財団化（法人化）された遺産は、裁判所選任の管理人（人格代理人）により管理され、債務の支払いや生存配偶者への財産分与、生前手続の履行などの清算行為がなされ、その後の残余があれば、はじめて遺産分割の対象となる。プロベイト（検認）と呼ばれる裁判所管理による相続手続方式である。当然、遺留分という考え方もない。この裁判所関与による手続が時間もかかり面倒な点もあるため、必然的に生前対策を採る国民が多く、遺言だけでなく生前対策のメニューも豊富である。

他方、大陸法採用国では、相続発生と同時に相続人に権利が移転するという原則（当然包括承継主義）から、管理・清算手続を優先させる必然性は無い。日本も当然包括承継主義を採用しているが、個別遺産ごとに分割手続をすることも可能であり、事実、そのケースが多い。これにより、価値の低い不動産や少額預金口座などが遺産分割されずに放置される。所有者不明土地問題も、ここからの帰結である。

その点で、同じ大陸法採用国の中でも、日本とドイツ、フランスという母法国を含めたヨーロッパ諸国とでは、違いがあった。それらの国でも英米法採用国同様、決して条文上の要請ではないが、手続実務の慣例として（遺産に不動産がある場合は特に）、法律手続の専門職が関与することで、結果的に管理清算型相続手続を履行していたのである。あるフランスの相続法専門の大学教授に、「フランスでは、個別遺産ごとの分割手続はできないのか？」と聞いたところ、「条文上は可能だと思う」との回答が返ってきた。この、事実上の（相続法ではなく手続上の）管理清算型相続手続の履行促進は、まさに、負の遺産を置き去りにすることを防ぎ、かつ、土地のような不分割財においては、意思のない共有状態ではなく合意による責任ある相続人に相続させることを促進する（誰も相続する者がいない場合は、利用してくれる者に譲渡する）。これにより分割化を防止でき、放置空き家や所有者不明土地の発生を防ぐ効果となっている。このことを現在の日本の相続実務に当てはめて俯瞰すると、確実にその違いと結果が浮かび上がる。この相続手続における管理・清算の必要性と事例紹介、並びに遺産分割未了の間の行政機関による管理制度の比較報告については、第二章、2で紹介しているのでご覧いただきたい。

③ 専門家の関与と役割

当然包括承継主義を採用する国において、条文上の要請ではなく手続慣例として実現させるためには、相続人だけの行為では不可能で、その清算並びに適切な分割合意に至るための第三者の支援が不可欠である。当然、イギリスやアメリカ等の管理清算主義採用国だけでなく、フランスやドイツなどの当然包括承継主義を採用する国においても、その専門家の存在を確認した。いずれも、登記申請の代理資格も持つ法律資格者である。さらに、突き詰めて

調べてみると、どの国も共通して、相続手続の初動段階において関与する法律家は、訴訟代理を専門とする法律家を忌避していることである。理由は、相続人同士の関係は、利益相反の関係にあることからの帰結である。日本の場合、当事者同士が利益相反の関係にある場合は、訴訟代理権を持った法律家が関与するのが相応しく、当然そこには、訴額の問題があるという主張をしている専門家や学識経験者もおられる。そこで、簡易裁判所の訴訟代理権しか持たない司法書士は遺産分割に関与することを極端に警戒し、生前対策や遺産分割成立後の相続手続支援（遺産承継支援業務）のみに限定していることと比べれば、真逆の解釈である。

この相続手続の専門家の具体的役割と立ち位置、訴訟法務の専門家との役割分担については、第二章 3でご紹介する。

4. 総括

何故、日本だけ国全体で放置空き家や所有者不明土地が増加しているのかという答えとして、次のことが挙げられる。

- 処分ができない、あるいは難しい土地の存在・増加
 - ・土地の物理的細分化と権利的分散化の進行
 - ・国土及び地域としての土地利用計画（マスタープラン）の未整備
 - ・国民が所有できなくなった土地の受け皿と回収・集約スキームの未整備
 - ・区分所有建物の放置住戸の増加と修繕、建替え問題
- 遺産分割未了の不動産の増加
 - ・管理清算的な相続手続システムの未整備
 - ・相続手続の一括性及び一貫性の未整備
 - ・遺産分割におけるファシリテータの不在
- 外国人所有の不動産の増加
 - ・所有者不明もしくは管理不全状態に対する管理・回収制度の未整備

以上のことから、我が国における土地問題の解決のために取るべき対策として、次のことが挙げられる。

- ◆処分できない土地を無くすこと
 - ・地域ごとの土地活用マスタープランの整備
 - ・相続等所有者の事情により、所有しきれなくなる土地の発生を肯定し、行政機関（市町村）による回収とマスタープランに沿った再利用へのコントロール機関（日本版ランドバンク）の整備
 - ・区分所有建物の権利的空洞化問題の対策整備
- ◆みなし放棄（みなし無主）不動産に対する認定と回収制度の確立
- ◆個別遺産ごとの相続手続から包括的かつ管理、清算的な相続手続への転換
 - ・遺産の検索システムの構築
 - ・遺産承継における被相続人の意思の実現のための生前対策の充実と促進
 - ・遺産承継における相続人の合意形成支援のための中立的ファシリテータ（専門家）の育成

以上の調査結果を受け、我が国に求められる新たな不動産所有（第一章）並びに相続制度（第二章）に関する当部会の見解と世界の参考制度の紹介をする。

第一章 時代に合致した不動産所有制度に関する研究

1. アメリカのランドバンク制度の趣旨と成果

研究員 村上 毅

(1) ランドバンクとは

アメリカでは、1960年代以降、重工業や製造業が盛んであった地域においてこれらの産業が衰退し、人口が減少したことにより空き家など放置され荒廃した不動産が増加し、その対処に悩まされる自治体が現れはじめた。オハイオ州やミシガン州の一部を含む、今日「ラストベルト」と呼ばれる地域が、主にこれに該当する。

荒廃した不動産は、周辺の不動産の価値低下を招き、治安や景観面からも地域に負の影響を与える。また、放置された不動産の固定資産税 property tax は、多くの場合滞納され、自治体の税収低下に直結する。

固定資産税が滞納されると、当局が当該不動産を差し押え、競売にかけることが可能となる。しかし、競売においては、投機目的で落札された物件が、利用されることなく再度放置されるという事例が多く見られた。人口が減少し不動産市場が停滞している状況では、放置された不動産を流通市場に送りこむだけでは問題の解決につながらないことが明らかとなったのである。

ランドバンクとは、こうした点を踏まえ、放置・荒廃不動産の所有権を取得し、建物の取り壊しや修繕、不動産の維持・管理、譲渡等を行い、建物を住宅や福祉施設などとして再利用する、土地を住宅や福祉施設などの用地にする、公園や農地とする、あるいは自然に戻すなど様々なやりかたで、地域の人口動向と都市計画に合わせて再び活用される不動産に戻し、地域コミュニティの持続を目指す活動を行う組織である。

(2) ランドバンクの誕生と発展

空き家など放置不動産問題に対処するための専門組織としてアメリカで最初に設立されたのは、ミズーリ州のセントルイス市ランドバンクであるとされる(1971年設立)。セントルイス市の人口は1950年には約85万6800人であったが、1970年には約62万2200人と20年間で25%以上減少している(なお、2020年の人口は約30万1500人である)。その後、1976年にはクリーブランド市(オハイオ州)にもランドバンクが設立された。

アメリカにおいては、固定資産税の滞納により差し押えられた不動産の所有権は、競売により落札されない場合は、自治体に帰するという法制をとっている場合がある。そのため、上記の市は、競売流れの物件を多数所有していた。これらの維持管理や利活用を自治体が行っていくには限界があったため、こうした物件の受け皿機関として設立されたのがランドバンクの始まりである。

これらのランドバンクは一定の成果をあげてはいたが、その一方で、運営のための専用の財源や内部資産を持っていない、差し押え手続に時間がかかる、州・市・郡間での協力体制が欠如しているといった問題も抱えていた。特に、差し押え手続に時間がかかることは、その間に物件の荒廃が進行し、修繕し再利用することができない状態にいたる場合もあるため、大きな問題であった。

2000年代に入り、先行するランドバンクの経験も踏まえ、税滞納による差し押えを短期間に完了できるよう法改正をし、大きな成功を収めているのがミシガン州とオハイオ州である。この両州は、アメリカにおいて特にランドバンクの活動が盛んな地域であり、ミシガン州のジェネシー郡ランドバンク（2004年設立）とオハイオ州のカヤホガ郡ランドバンク（2009年設立）を代表的なランドバンクとして挙げることができる。

2020年の時点において、オハイオ州では57の郡がランドバンクを設置しており、2018年には、これらのランドバンクの連合組織のOhio County Land Bank Associationも設立され、予算獲得やさらなる法改正に向けての運動や情報交換などを行っている。

（３）ランドバンクの組織と機能

アメリカでは、一般に州法によりランドバンク関連法案が制定され、それに基づき条例により、郡を設置の基本的な単位としてランドバンクが設立される（例外的に市を単位とする場合もある）。

例えばオハイオ州では、2009年のランドバンク法制定により郡がランドバンクを設立することが可能になった。人口6万人以上の郡と限定されていた時期もあったが、現在ではその制限は撤廃されている。

ランドバンクの組織形態は、大きく分ければ、行政外郭機関か公的な非営利機関のいずれかである。

理事には、公務員（自治体職員）のほか、民間セクターから、例えばCDC（Community Development Corporation、コミュニティ開発法人）等の地域の非営利団体のメンバーや不動産事業者等も選任されている。

ランドバンクは保有物件の譲渡に際し、譲渡先や価格を決定する権限をもつ（公用財産の譲渡のような公売制限を受けず、随意契約が可能）。また、ランドバンクの保有物件は固定資産税が免除されている。

（４）ランドバンクの業務

① 物件の取得

ミシガン州やオハイオ州では、固定資産税が滞納された物件を当局が差し押え、ランドバンクに所有権を移転する仕組みが整えられている。また、寄付等による取得のルートもある。

ランドバンクが不動産の所有権を取得することにより、空き家等を迅速に取り壊したり、修繕し再活用したりすることが可能となる。また、コミュニティ保全などまちづくりの観点から必要な物件は、ランドバンクが優先的に取得できるような仕組みが設けられている場合もある。

② 物件の維持管理

以上のようなルートで取得した物件を、まずはランドバンクが維持管理する。

建物付土地の場合、建物の性質や状態、近隣の住宅事情、修繕費との兼ね合い等から再利用するかどうか判断される。住宅等として再利用可能な場合、譲渡された者が修繕やリフォームを行う前提で、譲渡されることが多い。

建物の荒廃が進み修繕不可能である場合や修繕にはコストがかかりすぎる場合などは、周辺の治安・安全等を考慮し、ランドバンクが建物の取り壊しを行う。荒廃し、目障りになっ

ている建物を取り壊すだけでも、地域のイメージを改善する効果がある。取り壊し費用については国の補助金に頼る部分が多い。空き地の場合、定期的な除草も重要な作業となる。

これらの事業をランドバンクが単独で行っていくことは人材等の面から困難であるため、NPO や CDC など、地域のまちづくり関係の非営利団体などと不動産管理に関する契約を締結し事業を委託することも多い。

③ 物件の譲渡

ランドバンクによる物件の譲渡は、原則として競売では行われない。競売では最高価格入札者が落札することになるが、ランドバンクが介入しない差し押え物件の競売では、前述のように不動産が投機目的で落札され、その後再び放置される事例が多く見られたからである。このような事態は、放棄不動産を再活用し、地域コミュニティの再生に繋げていくというランドバンクの目的にそぐわない。そこでランドバンクは、取得候補者と協議を重ねつつ、維持管理していく責任を担える者を厳選して物件を譲渡している。この点については、購入者に物件の修繕を行わせる「修繕条件付譲渡」と、更地を税滞納のない隣地所有者に安価で譲渡する「サイド・ロット」が注目に値する。

④ 「修繕条件付譲渡」

住宅の買主は、ランドバンクが定めた仕様書に従い、購入物件を自らの負担で修繕する義務を負う。ランドバンクは修繕の進捗状況を定期的に監査し、買主は定められた期限（3 か月から 6 か月程度）内に売却時の取り決め通りの修繕を行うことが求められる。修繕を完了して初めて、譲渡証書 deed が買主に交付される。

買主には、（修繕費用を含めても）比較的安価に物件を取得できるというメリットがある。

買主に修繕を行う能力があるか、収入状況、税滞納がないかといった観点から事前に審査が行われるため、適切な修繕が行われない事例は少なく、修繕が行われない場合は、ランドバンクが物件を取り戻すこともできる。

カヤホガ郡ランドバンクは、Deed-in-Escrow という名称でこうした修繕条件付譲渡を行っており、年平均約 125 件の実績がある（2018 年 7 月時点）※ 1。

また、2020 年までに、適切な修繕が行われず、カヤホガ郡ランドバンクが取り戻すことになった物件の数は 10 件未満である※ 2。

⑤ サイド・ロット side lot

ランドバンクが建物を取り壊した後の更地の譲渡方法の一つとして、隣地所有者に安価（1 ドルから 200 ドル程度）で譲渡し、庭や駐車場等敷地の一部として活用してもらうサイド・ロットがある。この際、隣地所有者に税滞納がないか、譲渡された土地を適切に管理できるか等の審査がなされる。当該物件の納税物件への回帰、また、土地の適切な維持管理という観点からは、サイド・ロットの効果は極めて高い。

⑥ ランドバンクの活動事例

以下に、オハイオ州の郡ランドバンクの活動事例をいくつか簡単に紹介する。

カヤホガ郡ランドバンクは、前述のとおり、アメリカで最も活発に活動しているランドバンクの一つである。

カヤホガ郡ランドバンクは、社会福祉事業を担う諸機関と連携し、ランドバンク保有物件を、退役兵、薬物中毒回復者、障害者らのグループホームなどとして利用するといった事業も行っており、こうした事業はランドバンクを地域に根付かせることにつながった。

バンワート Van Wert 郡ランドバンクは 2017 年に設立された。バンワート郡は、人口 3 万人を切る小規模な郡である。人口は 1950 年以降あまり変化しておらず、産業の停滞もあり、住宅の老朽化が進んでいる。

バンワート郡ランドバンクは、保有物件の草刈りや建物外部の清掃などを、トーマス・エジソン・センター Thomas Edison Center（発達障害のある成人のためのデイ・サービス施設）に委託し、障害者の職業訓練の場を設けることで、障害者の社会的包摂に寄与する事業なども行っている。

クラーク Clark 郡スプリングフィールド市では、周辺的美観を損ねていた工場跡地を、1 万本以上のヒマワリが植えられた Euclid Sunflower Field として再生するという事業が行われた。これはクラーク郡ランドバンクだけではなく、他の非営利団体や市との協力の下で行われた事業であるが、ランドバンクは用地を取得することで、大きな寄与をなしている。

ヒマワリ畑は、鳥や昆虫の生息地となるだけではなく、土壌の汚染を除去する効果も期待できるとのことである※3。

（5）日本版ランドバンクへの期待

以上見てきたように、アメリカの一部の州においては、放置・荒廃不動産の増加に対処するためランドバンクが設立され、一定の成果をおさめてきている。日本においても、空き家や、所有者が適切に管理できない土地が増加し、大きな社会問題になっており、こういった不動産の受け皿としての「日本版ランドバンク」の設立に向けて議論を開始すべき時がきている。

アメリカと日本では法制度などが異なり、日本ではランドバンクのような機関の設立は困難であるという意見もある。しかし、令和 3 年に成立した「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」に対する衆議院における附帯決議には、格別の配慮をすべき事項の一つとして「国土の有効利用を図る観点から」「ランドバンクの果たすべき役割について検討する」ことが挙げられている。

アメリカにおいてもランドバンクの設立は容易なことではなく、オハイオ州でランドバンクの設立を可能にするための法改正が検討されはじめたときは、法改正の困難さや財源の問題などを一旦度外視し、「こういうものがあれば、こんなことができてすばらしい」という希望 wish list を挙げることから議論を開始したとのことである※4。

当部会では、我が国においても「日本版ランドバンクがあれば」という観点からの議論を、具体的に始めるべき時がきていると考えている。それなくして相続土地国庫帰属法の新設など意味をなさないことは、アメリカの事例が示してくれているからである。

※1 <https://cuyahogalandbank.org/behind-scenes-deed-escrow-services/>

※2 Gus Frangos, The Land Bank Revolution, p.84-5

※3 <https://www.springfieldnewssun.com/news/former-springfield-industrial-site-has-beautiful-new-use-thanks-several-area-groups/PzrL2E0J3bgxUEdR9TTzh0/>

※4 Gus Frangos, The Land Bank Revolution, p.127

〔参考文献〕

- ・Frank S. Alexander, Land Banks and Land Banking, 2nd Edition, Center for Community Progress, 2015
- ・藤井康幸『米国におけるランドバンクによる空き家・空き地問題対処に関する研究』（東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士学位論文）、2016年
- ・Jim Rokakis and Gus Frangos, The Land Bank Revolution, Parafine Press, 2020

2. 日本版ランドバンク制度の必要性と可能性

研究員 宮澤 智史

（1）不動産の最終的受け皿の必要性

我が国の土地問題の本質的課題として、国土の「物理的細分化」と「権利的分散化」がある。そして、人口減少期に入った現代日本において、国民が所有しきれなくなった土地が増え続けているという現実がある。これらの課題を解決するためには、不動産の「集約」、さらに人口動向に合わせた国土再生プラン（自然に戻すことも含む）を策定し、所有者不明であるかどうかにかかわらず、国民が活用しきれしていない土地等について積極的に回収し、プランに沿った「再生」をするための専門機関、日本版ランドバンクの創設が求められる。国土である以上、国ないし市町村にとって不要な土地など存在しえないはずだからである。

因みに、本稿で言う「ランドバンク」とは、第一章・1で紹介したアメリカのランドバンク法をモデルとした機関を言い、単にランドバンクという名称を用いた日本の「空き家バンク」組織とは、その機能も目的も異なるのでご注意願いたい。

① 土地の引取りニーズの増加

近年、我々司法書士のもとに、「空き家になっている実家と山林、田畑を国に返したい」とか「所有する土地・建物を自治体に寄付したいと考えているがどうすればいいのか」という真剣な相談が増えている。人によっては固定資産税を国から不動産を借り受けている賃料のように捉えている方もいる。こういった相談に対し（国庫帰属新法は、ひとまず置いておく）、「今現在、市や県、まして国ですら、あなたの不動産の最終的返却機関とはなっていない。」と回答すると、一様に困惑され、無言になる。もし不動産流通市場で次の引き取り手が見つからなければ、固定資産税や維持管理責任を未来永劫負担し続けなければならないというのが現代日本の現状である。その結果、遺産分割が容易に進まず、相続登記もしないまま長期間の放置状態となり所有者不明に繋がっていく。

一方で「地域の景観保全のために、所有する歴史的建築物等を行政に寄付したい」という積極的な相談もある。行政の方針で寄付を受け入れる、もしくは買い受けるケースもあるだろうが、多くの場合は維持管理が大きな負担になるため、行政での受け入れは難しい。歴史的文化的な建物は、維持修繕に通常以上の費用がかかるため、民間の流通市場においても需要が生まれにくい。また、更地利用するにも解体費用が高額になるために、空き家のまま放置されてしまうことになりやすい。

② 行政は受け皿になり得ないか

民法では、不動産の原始的所有者は「国」とであると匂わせているものの、現実には国が受け取るための要件は厳しく、まして「所有権の放棄」や行政への「寄付的譲渡」に対しても非常に慎重である。もっとも、それは受け取った後の管理体制と再生活用プランが未整備だからであり、それが無ければ単に行政の負担増になるのだから当然とも言える。仮に受け入れたとしても、行政機関が直接再生活動するのは機能的にも人材的にも限界があり難しい。

相続土地国庫帰属法についても、たとえ国庫帰属になったとしても、実際には国有管理地という空き地が増えるだけで、抜本的な国土再生事業とはならないのではないだろうか。その点、アメリカのランドバンク制度の日本版があれば、国庫帰属した土地をランドバンクに移管し、各自治体の再生計画に沿って再生に繋げていくことが可能となる。こうなれば、国も安心して、かつ積極的に土地を引き受けることができるようになる。

③ 空き家バンク制度や所有者不明土地特措法では駄目なのか

人口増加時代はともかく、人口減少時代に突入した我が国において、不動産の維持、承継と活用を、完全に国民任せにしておくのは限界にきている。このままでは、不動産資産が国内外の資本による投機目的または節税目的など好ましくない目的のもとに所有される比率が増すばかりで、地域生活の安全どころか国益を損ねる大きな要因になりかねない。これだけ人口が急速かつ長期にわたって減少することがわかっているのだから、様々な理由で利用されなくなった不動産（国土）を積極的に回収し、国土再生計画に沿った適切な状態に再生する方が国益に叶う。しかも、その回収の中身は、「利用権」の設定では足りず、「所有権」そのものを回収させることが必要であることを、アメリカのランドバンク制度は教えてくれている。この点、単なるあっせんを目的とする空き家バンク制度や利用権の設定に留まる所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法では不十分なことは、アメリカの事例で明らかであろう。

④ 最終的かつ安心な受け皿機関の意義

相続したものの活用・管理できない“余剰不動産”や、所有すること自体が負担となっているいわゆる“負債産”は年々増加している。このことが、遺産分割および相続登記の未了に繋がり、所有者不明化の原因の一つとなり、地域の衰退を加速させている。これら不動産を、流通市場での経済的原理にしたがって活用承継していける人口増加時代ならまだしも、人口減少が続く我が国では、民間の経済市場原理や個々人の感情だけに任せていると、放置だけでなく、地域にとってふさわしくない活用に繋がっていく。外国人所有問題もその一つである。したがって、相続人にとっても、維持できない被相続人所有の土地を受け取ってくれる最終的かつ安心な受け皿の存在は、遺産分割及び相続登記の早期完了を促すとともに、ひいては国民が安心して土地の購入をできることにも繋がる。

また、ランドバンク制度は、一時的には税金の負担を伴うが、中長期的に見れば、アメリカの事例のようにプラスにつながるものと確信する。また、物理的細分化が進んだ国土を一定の規模に集約することで、懸案である地籍調査の促進にもつながるものと考える。

（２）日本版ランドバンク制度の対象不動産と目的

アメリカのランドバンク制度では、特定の人口減少地区の放置空き家、空き地を回収し、土地が再び有効利用されることに焦点を置いた制度である。その点、日本における非活用土

地の範囲はアメリカより広い。そのため、日本版ランドバンクはその対象をもっと広く捉えたい。区分所有建物の空き住戸、耕作放棄農地、管理放置山林（原野商法の残骸的山林など）も対象とすべきであろう。また保全価値の高い不動産として文化的価値の高い建築物・庭園・自然景勝地や、非常時の復興対策として震災時に基準以上の破壊が発生したと認定された地区の不動産等にもニーズがあろう。この点、それぞれの不動産の監督官庁が異なるために起こる縦割り問題も、ランドバンクという一元化した機関を共有することで解決できるとしたら、その意義も大きい。

経済的な価値を別とすれば、あるいは積極的利用だけに限らないとすれば、国にとって不要な土地などあるはずがない。よく「行政が価値のない土地を取得しても、使いみちもなく税金の無駄遣いで何の意味もない」という意見を聞くが、どんなに市場で価値の低い土地も、国土の一部であり地域コミュニティを形成するインフラ資産であるとすれば、国や自治体にとって価値のない土地などないのだ。東日本大震災の際に、権利的不全の不動産の存在が復興を遅らせた事実然り、それを国民の自主的な承継手続だけに任せること自体が問題であり、国家としての怠慢ともいえる。一刻も早く、地域の一部として有効な活用ができるようにすることが、地域自治・地域経済にとって有益なことであることは、アメリカのランドバンクが実証している。時には、人が住まなくなったかつての住宅地を、税金を使って元の自然緑地に戻すことも、無駄な公共インフラを縮減する経済政策の一つの方法なのである。

（３）日本版ランドバンクの可能性

現代日本の不動産事情は、空き家や所有者不明土地以外にも数多くの課題を抱えている。日本版ランドバンクが実現すれば、下記のような我が国の抱える様々な不動産にまつわる問題に寄与することが期待できる。

① 区分所有建物の管理組合の機能不全防止対策

国交省の資料によれば、2025年には築40年超えのマンションが25%を超えるという。大規模修繕や建替え問題が急増する中、分譲マンション等の権利的空洞化が大きな社会問題に浮上することは明らかである。このまま経済原理に任せておけば、居住を目的としない活用で売却されることもますます増えるであろう。これら区分所有建物の空き住戸をどうやって、建物全体の管理下に置くかという命題が浮上する。この命題に対しても、日本版ランドバンクの集約とあっせん機能が期待できる。

② 相続で忘れられた私道等の機能回復対策

相続の際に、建物やその敷地に関する遺産分割はされていても、その周辺の私道や通路、水路なども相続財産だったことが見過ごされ、数代前の所有者の名義のままで忘れられている土地もこの国には存在する。中には、敷地を引き継いだ相続人はその土地を売却してとくにその地を離れたにもかかわらず、それらの附属地のみが落し物のように存在していることが地域住民の頭痛の種になっている例も少なくない。これら“忘れ物土地”の権利集約にも、日本版ランドバンクは機能する。

③ 地域の景観形成に貢献している文化財建築物等の保全対策

相続人の有無にかかわらず、伝統的工法で建築され、地域の景観シンボルになっている建築物などについて、近年自治体等に寄付したいという所有者からの要望が増えている。今ま

で一律に受取りを拒んできた自治体も、ランドバンクのような専門受け皿機関が整備され、投機目的ではなく地域文化として適切な活用を支援できる団体や個人にあっせんすることができれば、安心して受け取ることができ、不動産資産の文化的承継が実現する環境を創り出すことが可能となる。

④ 震災発生時の復興事業における権利集約対策

事前の法整備は必要であるが、日本版ランドバンクを受け皿とした震災発生時の復興事業における一時的な権利集約機能としての応用も可能となる。復興計画と事業予算が付いているにもかかわらず、所有者の特定ができないばかりに何年も無駄な時間と費用を使い続けることは、制度的未整備による不作為ともいえる事態である。

⑤ 地域住民の共同所有不動産における権利集約対策

集会所や地域住民共有農地など、かつて住民の代表者の共有名義で登記されている不動産や、一部住民の有志が何らかの目的で共同保有している不動産は多い。本来個人の相続財産ではないにもかかわらず、その名義人の死亡による権利分散が起こっている。そこで、一旦管轄自治体が所有権を受け取り、管轄ランドバンクに移管し、そこから改めて自治会などの地縁団体に貸与し、地域住民全員のために有効な活用状態に戻すことも実現可能となる。

⑥ 相続放棄された不動産の受け皿として

相続放棄は、相続人の地位そのものから離脱させ被相続人の債務から相続人を救う制度であり、不動産の維持管理の負担から逃れるために使われている現状とは全く趣旨が異なる。現実には、国も放置している状態ではあるが、その放置が地域住民の損害につながるとすれば、好ましい行政判断ではない。そこで、相続放棄による不動産においては、相続財産管理人からの申出があった場合は、管轄自治体に所有権を移したうえで迅速にランドバンクに移管し、速やかに、管轄自治体が作成した再生プランに沿う再生活用に転化した方が、地域経済につながると考える。また、この受け皿があることによって、相続財産管理人の積極的な選任申立及び業務執行の実現にも資すると考える。

(4) 地元での活動を通じて思うこと

筆者の活動圏域たる須坂市は、長野県の北部に位置し、東京から新幹線と私鉄で約2時間半、長野電鉄須坂駅、上信越自動車道のICを有している。面積は149.67km²。産業は、工業として主に機械金属工業、農業としてシャインマスカットやリンゴ等県下有数の果樹産地でありフルーツハリウッドと銘打っている。農家経営者は高齢化しており、その半数以上は後継者がいない状況である。人口は約5万人だが、2060年には3万人を切るという大幅な減少が予測されている。

須坂市は、かつて製糸業で栄華を極めた歴史があり、その面影を残す蔵造りの町並みが残っている。そこで市は、伝統的建造物群保存地区制度による町並みの保存と活用を目指しているが、所有者の子孫の多くは生まれた地を離れ、空き家となり主を失っている物件も多い。市内には3000軒超の空き家があり、ご多分に漏れず遺産分割未了や所有者不明土地も増加していると同時に、外国人による所有のケースも増えている。その一方で、市郊外にあるIC周辺に大型商業施設等を誘致し住民誘致を図っているが、肝心の旧市街地がこの現状では、まちづくりとしては問題である。

このような状況下において、「もしも、このまちにランドバンクがあればどうなるだろう？」との思いから、筆者としても市担当課や関連職能との勉強会、協議を継続しているところである。現実的な問題として、土地を手放すことが先祖に対する裏切りになるのではないかと、まだまだ高い値段で売れるのではないかという所有者・相続人（多くは首都圏に住んでいる）は多く、空き家や空き地にすることで地域に迷惑をかけているとか、故郷のまちづくりに貢献することが先祖への供養というような発想は少ない。ただ現実には、年々建物の老朽化は進み、自身も高齢化する中で限界を感じ、子どもの負担になると悟った所有者からは手放したい旨の申し出が増え始めているのも事実である。

そこで筆者は、古民家の相続を取りまとめ維持管理の支援や、個人的に長年空き家となっていた文化的な建物や長屋棟を購入し、借入や補助金活用によって再生していく取り組みを行っている。行政ができないこと、所有者ができないことを、筆者と行政職員や地域おこし協力隊、建築士等の関係者とが協力し、それらの不動産の町並みに合わせた利活用を目指している。まだまだ小さな活動で、極々部分的ではあるが、ランドバンク的役割を目指して頑張っているところである。しかしながら、市民の引き取りニーズが高まっている昨今、すべて個々での引き受けをしていくには量的にも財源的に限界がある。このニーズに応え、地域を持続していくためには、日本版ランドバンクを当地にて組織し、行政と一体的に活動を展開していく必要があると強く感じている。そして、まちの再生が進むことによって、空き家を手放さない一定の層に、まちづくりの想いが波及していくことを望む。この小さな活動が日本版ランドバンク制度の足掛かりとなり、安心して子育てができ、誇れる地域を次世代に繋げていくことを願ってやまない。

当部会にて海外のまちづくりや景観、環境に対する考え方を学ぶ中で、筆者も自分の住むまちのあるべき姿や理想、進むべき形をこれまで以上に考えるようになった。一つひとつの建物が町並みを構成し、歴史的文化的な景観を欧州のように維持し活用していくこと。内装はともかく建物の外観はパブリック（公共）であり、その景観は地域みんなの宝であること。同様に自然環境保全に対する意識を高く持つこと。山林農地自然景勝地も地域の価値を生む守るべき大事な公共的な資産と考えること。そしてそれらを守っていくプランと制度を作ること。

ひとつの建築物の未来像、エリアごとの未来像、まち全体の未来像をそこに住まう市民がイメージし、その理想を共有し、そのためのプランを形成していく。人口が減ったとしても明るく豊かな理想のまちに近づけていくためのそのプランを遂行する仕組みとして、日本版ランドバンク制度は不可欠であると確信する。

〔参考文献〕

- ・石田光曠「世界の制度との比較から所有者不明土地問題の本質と対策を考える」～特に引き取り手のない不動産の受取制度と相続開始後の管理及び登記制度を中心に～ 土地総合研究 2020 年秋号
- ・石田光曠「アメリカランドバンク制度の概要と日本版構想」月報司法書士、平成 30 年 4 月号

3. 事実上放置された不動産の新たな権利集約制度の必要性と許容性を考える

～フランスの無主物禁止の法概念を参考に～

研究員 小坂 和義

(1) 前提事実と問題提起

所有者不明土地問題の主な原因として、相続を契機とする権利的分散が挙げられる。相続不動産について適切な遺産分割がなされないために相続登記がなされず、更に数次相続が生じることによる相続人の増加、それらの相続人の対象不動産への無関心等も重なり、権利的に放置されている不動産は膨大な数に上っている。この所有者不明土地問題を解決するために、今後、相続登記義務化や相続土地国庫帰属制度などの施行が予定されているが、その前提となる遺産分割協議には、原則通り相続人全員の関与が必要となることに変わりはない。相続人の一部が遺産分割協議に参加する意思がない場合、現状では遺産分割調停・審判などの制度があり、今後は所在等不明共有者の持分取得制度が新設されるが、一旦権利分散化された不動産、特に負動産については権利集約するための手段としては実現性に乏しい。ただでさえ時間・費用的に負担がかかる手続に加え、負動産ともなれば今後も放置されることは容易に想像できる。また、権利分散されていない不動産であっても、管理不全となっている不動産も存在する。区分所有建物の管理不全問題は既に報道されているところであるが、今後は外国人所有不動産（特に投資目的）についても管理不全問題が生じると考えられる。外国人名義の不動産が管理不全に陥ったとき、その所有者たる外国人を追跡する困難性は想像に難くない。社会や家族の在り方が多種多様化し、一定の箇所に居住し続けるライフスタイルが減ってきている現状では、悪意とは言えないまでも放置される不動産の増加は今後も避けられない。

このように人口減少が進む中で不動産の権利上の空洞化が進み、それに加えて事実上の管理放置等の利用上の空洞化も同時進行している現状、どのような解決法が見出せるだろうか。この点につき、日本法の母国の一つでもあるフランスでは、無主物不動産の禁止といわれる法概念が存在する。所有者がいない、もしくはいないと推定される不動産については、市町村や国が回収・利活用するというものである。

本稿では、その制度を紹介することで、他国に例を見ない規模で生じている所有者不明土地問題に対する一つの処方箋を提示したい（以下、本稿における下線部は筆者による）。

(2) フランスにおける無主不動産への対応の歴史

所有者不明土地問題は、実は 1940～1950 年代のフランスの農村部においても存在した事実を発見できた。現在の日本の農村部と同様に、相続を契機とした権利分散や若者世代の都市部移動による耕作放棄など農地の管理不全が生じていた。ところがそれに対し、既に 1962 年には政府による問題解決に向けた方策が練られていたのである。当時の農業補完法の政府原案には次のようにある。

「我が国の農村地域には、土地が実際上放棄され、その所有者が分からず、不動産税がまったく支払われていない場合が相対的に多い。このような状態を終わらせるためには、公示や掲示によって所有者を出現させ、延滞租税を支払わせ、土地資産の利用を行わせるようにす

ることが望ましい。所有者からの反応がない場合には、その土地資産の所有権は国に移転し、国は一定の条件にしたがってその土地の合意譲渡を決定することができる」

第1条の目的はこのようなものであって、同条は、公示、期間、補償という必要な保障を確実に与えながら土地の完全利用を漸進的に達成することを可能とするだろう。

上記のように、本補完法の主たる狙いは単なる無主不動産の解消ではなく、農地利用活性化のための農地取得であったが、既に国家による責任ある関与の姿勢が認められる。その後、多くの議論がなされ、以下のような国家による推定無主不動産取得手続制度の創設がされることになった。要件は、次のとおりである。

- ① 知られた所有者がなく、不動産税が5年を超えて支払われていない不動産について、県知事が公示をし、6か月以内に所有者から申出が無い場合に、民法典旧539条の無主不動産と推定し、国に所有権が移転する（国有財産法典L27bis条）。
- ② その後真の所有者が現れた場合について、当該不動産が譲渡されていた場合及び返還の障害になるような形で使われていた場合には、現物返還ではなく、金銭による補償がなされ、合意による補償金額を定めることができない場合は、公用収用を管轄する裁判官が金額を定める（L27ter条）。そうでない場合には、現物返還になる。
- ③ 以上の手続で取得された財産が農業用不動産である場合には、県知事が当該財産を農業経営者等に譲渡できる。

その後、1966年には、推定無主不動産通達が出され、その中で推定無主不動産手続は、農地だけでなくすべての不動産について適用があり、建築地、非建築地、都市、農村を問わないとされた。その発動のための要件は、次の2要件である。

- ① 所有者が不明であること
- ② 不動産税が5年を超えて支払われていないこと

但し、これらの適用については、その後の利用・売却が可能なものを前提とするという制限がなされていた。この点、本来的無主不動産に関して、国に当然に（手続を要せず）帰属すること、換言すれば国は不利益になる不動産でも帰属を押し付けられる場合があることとの整合性が指摘されていたが、破毀院1970年5月22日判決において、無主不動産制度において、国は、不利益（損害賠償責任）を押し付けられる場合があることが明らかにされた。

また、上記の時点では無主不動産の「国家」への帰属については、その発動や帰属は国であり、「国による国のための手続」の性格を有し、市町村の役割が小さかったが、2000年の国有財産法典改正により、市町村が国に手続発動請求をなしうることを規定し、市町村の役割が拡大することになった。その後、2004年の民法典改正を経て、無主不動産は、第1次的には市町村に帰属し、市町村が引き受けられないものについては最終的に国に帰属されることとなった。同改正の趣旨説明では「市町村は、無主不動産の状況について最初に情報を得る存在であり、また、同時にそうした不動産の状況が解決されることに利害関係を持っている」と述べられた。

2006年には国有財産法典は、新たに公法人所有一般法典として再法典化されたが、無主不動産について以下のように分類した。

- ① 本来的無主不動産

相続開始から 30 年（大規模な都市計画事業区域に位置する不動産等は 10 年）が経過し、一人の相続権者も現れない不動産であり、自動的に市町村に帰属する。

② 推定無主不動産

不動産であって知られた所有者がなく、しかも、それについて不動産税が 3 年を超えて支払われていないか、又は、第三者により支払われているもの（第三者が時効取得を狙っている場合）であり、以前の国有財産法典 L27bis 条の手続による。

いずれも手続の発動主体は市町村であり、2014 年には、市町村が土地を不要とする場合には、市町村間協力公施設法人（E P C I）が取得し、これが放棄した場合には、国に帰属することになったとした。この市町村間協力公施設法人（E P C I）とは、フランス版ランドバンクと捉えてよいだろう。

【参考】フランス民法典 713 条（無主不動産規定）の変遷

1804 年 原始規定	2004 年改正	2014 年改正	2016 年改正
539 すべての所有者空白かつ無主の財、相続人がいない者の財、又はその相続が放棄された財は、国民(1807 年からは公産)に帰属する。	539 相続人がいない者の財、又はその相続が放棄された財は、 <u>国に帰属する。</u>	539 改正なし	539 改正なし
713 無主の財は、国民（1807 年からは国）に帰属する。	713 無主の財は、その地の市町村に帰属する。しかし、もしも市町村がその財を放棄すれば、国に帰属する。	713 無主の財は、その地の市町村に帰属する。市町村議会の審議により、市町村は、その権利を、市町村又は一部の地域について、みずからがそのメンバーであって、しかも独自財政を有する市町村間協力公施設法人のために、放棄することができる。この場合には、無主の財は、独自財政を有する	713 無主の財は、 <u>その地の市町村に帰属する。</u> 市町村議会の審議により、市町村は、その権利を、市町村又は一部の地域について、みずからがそのメンバーであって、しかも独自財政を有する市町村間協力公施設法人のために、放棄することができる。この場合には、無主の財は、独自財政を有する市町村間公施設法人に帰属する。

		市町村間公施設法人に帰属する。 2 しかし、財は、当然に国に帰属することがあり、それは、市町村が第1項の規定する審議手続を取らずにその権利を放棄した場合や、市町村間公施設法人がその権利を放棄した場合である。	2 もしも市町村や市町村間公施設法人がその権利を放棄した場合には、財は当然に次の者に帰属する。 ① 環境法典L322-1条の規定する地域に属する財については、沿岸保全機関が請求した場合には、その機構に、また、そうでない場合であって、環境法典L414-11条の規定する認証を得た地域保全機構が請求した場合には、その機構に、それらがいない場合には、<u>国に帰属する。</u> ② <u>それ以外の財は国に帰属する。</u>
--	--	---	---

(3) 現在のフランス相続制度

無主不動産が発生する理由の一つに、相続が関係する場合は多い。相続人が存在しない場合や、相続人が相続に消極的な場合にどのような制度が考えられるか、以下ではフランスの相続制度の一部を紹介する。

- ① 相続は、被相続人の死亡により開始し（民法典 720 条）、相続権者は相続の開始から 4 か月の熟慮期間を有し、この期間を過ぎると、相続財産の債権者、共同相続人、それ以下の順位の相続人又は国から 2 か月以内に単純承認等の選択権を行使すべしとの催告を受けることがある（771 条 1 項、2 項）。催告を受けた相続権者は、裁判所に期間伸長の申立てが可能である。（伸長を含めた）期間内に確答を発しない場合は単純承認とみなされるが（772 条 1 項、2 項）、催告がない限り、相続権者は選択権を保持し続けることになる（773 条）。選択権の権利行使期間である 10 年が経過すると相続放棄とみなされる（780 条 1 項、2 項。2006 年改正前は 30 年。なお、この 10 年は消滅時効期間である）。相続財産処分等があれば単純承認とされる（783 条）。このみなし放棄により相続人が現れない場合、不動産は無主となり、所有権は当然に国庫に帰属することになる。
- ② フランス法では他の利害関係人の関与がない限り、相続開始後少なくとも 10 年間（又は 30 年）にわたり、長期の相続人が不確定な状況が発生するが、別途相続人空白手続（国有財産管理局による手続）や相続人不存在・相続財産国庫帰属制度（国の占有付与による清算手続）がその役割を果たす。日本法と異なり、フランス法では単純承認を容易には認めない特徴が認められるが、これには相続人による不注意な債務承継を防ぐメリットがある一方、長期的に不確実な状況が継続されるというデメリットもある。
- ③ フランス民法典 809 条では、相続人空白状態を以下のように規定する。

- ⑦ 相続を主張する相続人が登場せず、知られる相続人がいない
法定相続人がいない、又は包括受遺者がいない場合を指す。
- ⑧ 知られる相続人の全てが相続放棄をした
第一順位相続人が相続放棄をしても、第二順位の相続人が承認した場合は相続人空白にはならない。
- ⑨ 相続開始後 6 か月を経過した後、知られる相続人の全てが選択権を、明示又は黙示の形で行使しない
この選択権未行使に対しては①記載のとおり、他の相続権者や被相続人債権者からの催告権が認められており、この催告制度は、相続権者の態度が不確定な状況を防止する役割を持つが、とりわけ国が催告権をもつことが注目に値する。
- ④ 上記のフランス相続法において、日本の所有者不明土地問題の解決に向け特筆すべきものとして、相続放棄みなし規定（780 条 1 項、2 項）が挙げられる。日本では相続人は比較的短期間で単純承認とみなされるが、それによって不動産の相続、もしくは相続全体に関心のない相続人も相続手続に関与させざるを得ず、それが所有者不明土地問題の大きな原因となっていることは否定できない。そこで、相続開始から長期間を経過しても相続手続に関与しようとしなない相続人については、一定の要件のもと、本条のようなみなし放棄を適用し、相続手続から退場させる手段を考えてはどうか。「権利の上に眠るものは保護に値せず」という法格言があるが、同問題においては、この格言がそのまま当てはまる。相続人に参加する意思のない遺産分割未了に対しては、原則として相続人全員を参加させるべきとされるが、それができない場合は裁判手続（費用も時間もかかる）を経なければならないというのが現在の相続法の考えである。所有者不明土地問題に関して、遺産分割強制主義ともいえる現制度については十分に再考の余地があると思われる。

（４）フランスにおける関連裁判例 ～みなし放棄規定と所有権保護の優劣について（破毀院 2018 年 7 月 12 日判決）～

相続開始から 30 年を超えた相続人空白状態にあった不動産につき、無主不動産市町村帰属手続を経て当該不動産を市町村に編入したが、その後相続権者からなされた補償請求について、

⇒相続人が 30 年を超えて現れない場合には、相続を放棄したと推定するが、30 年間は十分長期であり、民法典 713 条及び公法人所有一般法典 L1123-1.1° 条が市町村のために、相続開始後 30 年を超えて経過し、何らの相続人も登場しない財産を市町村に帰属されとすることは、それほど長期の期間放置された財産が市町村に帰属した場合に果たしうる効用を考慮すれば、所有権に対する比例原則に反した侵害には該当しない。

本判決への評価（ペリネ＝マルケ評釈）

「確かに、所有権は、民法典 2227 条が規定するように、時効にかかわらず、返還訴権は永久に行使しうる。しかし、そのことは、所有者がいつまでも放置してよいことを意味しない。法は、返還訴権の永久性を破るものとして、取得時効があることを定めている。この措置は、所有者の自らの財に関する無関心から、部分的ではあれ、正当化しうる。さて、本件では、立法者は、長期

にわたり所有者が自らの権利主張をしない無主不動産について、同様の(返還訴権の永久性を破る)措置を設けているが、そのことは、驚くべきことではない。とりわけ、農村部の市町村は、しばしばこの種の大困難に直面しているものであり、所有地が荒廃されるままになり、また、放置建物があるのに、これに対応するのが難しい。それ故、相続放棄推定とされた期間は、相当の長期であり、(この不動産を市町村財産に編入したとしても)所有権に対する実質的な侵害を構成するものではない。」

(5) 最後に

フランスでは不動産の無主物状態に対し、50年以上も前からその対策が練られ、一定の要件のもとにその所有権を失わせ、市町村等に帰属させ利活用させる制度が運用されている。日本でも無主不動産の国庫帰属制度は準備されているが、国が積極的にその手続に介入するわけではない。むしろ国は、その管理・費用負担などを理由に消極的ですからある。

また、すでに述べたように、日本社会におけるライフスタイルの多様化により、相続人の不動産に対する関心も今まで通りとはならない中、相続法においてはあくまで遺産分割強制主義が原則であり、特に負遺産に対する有効な方策は見られない。未曾有の所有者不明土地問題に対しては、その原因を正しく把握し「所有者不明土地(不動産)を無くす」という明確なゴールから解決法を逆算する必要があるのに、既存法の延長線上の発想のみでは、今後同問題が解決されるとは思えない。相続のみならず、区分所有建物や外国人所有不動産等において管理不全が発生するケースの増大も予想される中で、今後は不動産所有の新たな在り方や、所有者や相続人に代わって国や地方公共団体が責任ある関与をするなど、新たな相続・不動産管理制度が必須である。勿論、不動産の受け皿としての日本版ランドバンクの構築なども必要だが、本稿では無主物禁止の法概念を通して、同問題の解決手段の一部を紹介させていただいた。

〔参考文献〕

- ・小柳春一郎、『仏日不動産法の現代的展開』、「第2部 無主不動産」、成文堂、2021年
- ・ジャザベル・ジャノ「無主所有物の諸相」(小柳春一郎訳)2020.10 司法書士総合研究シンポジウム資料

【情報コラム①】

土地の権利分散を防止するイギリスの登記制度

土地の権利分散を防止する登記制度がイギリスにあった。不分割財である土地を複数人で共有する場合、実体上の共有状態と、対外的な法律手続に関する代表者を分けて考える登記制度である。1925年、イギリスにおいて国民に土地の所有権を開放した際に創設された。目的は、国土でもある土地の権利的分散による不都合を防止するためである。

仮に、一つの土地をA・B・C・D・E・F・Gの7名で共同購入したとする。持分は同じである。そこで、実体上は7分の1ずつの共有として登記申請しなければならないところ

ではあるが、この関係は時間の経過とともに分散化する恐れがある。そこで、土地の共有状態を法人擬制し、法人の代表者登記と同じように代表共有者の登記（上限4名）を可能とするものである。そして、対外的にはその代表者のみで法律行為ができるというものである。もっとも、その効果は共有者目録に記載された実体上の共有者全員におよび、売却代金などはその持分に応じて分配される。また、代表共有者に相続が開始してもその地位は相続の対象とならず、残りの代表共有者のみ、または裁判所が選任する新たな追加代表共有者によって法的行為が継続できるのは、法人の代表者と同じである。

この登記制度は、コモンロー（対外的法律）とエクイティ（対内的法律）の二重法制を採用するイギリスならではの制度ではあるが、土地の権利関係の分散化が社会問題にまで拡大している現在の日本にとって、まさに採用したい合理的な制度であり、不分割財の共有状態を法人（財団）と同視すれば、日本の現行法の解釈内でも十分に可能となる登記制度ではないだろうか。イメージを持ってもらうために、日本の登記情報に落とし込んだ場合の記載例を作ってみたので参考にさせていただきたい。

〔日本版代表共有者登記制度のイメージ〕

2番 所有権移転 代表共有者 東京都中央区一番町1番地 A
(共有者目録)

共有者	東京都中央区一番町1番地	持分4分の1	A
	京都市中京区栄町1番地	持分4分の1	B
	北海道札幌市三番町1番地	持分4分の1	C
	沖縄県那覇市銀座町1番地	持分4分の1	D

さらに、この代表共有者登記制度は、不動産所有の新たなニーズにも対応できる。例えば、近年流行りのプライベートキャンプ用の山林や原野の共同購入や、古民家の共同購入の増加、あるいは友人同士で共同建設するプライベートグループホームなどである。これらは決して歓迎できないことなく、ルールさえ作れば人口減少期の土地活用として、ある意味歓迎すべき現象かもしれない。ところが、現在の制度の下では、これらの取得形態は将来の所有者不明土地問題の種を撒いているだけである。

さらに、この登記制度は、相続の場面でも応用できる。日本では現在、相続開始後一定期間を経過しても相続登記が未了の登記情報につき、法定相続分で遺産分割されたとみなし、それに沿った相続登記を強制する案も議論されている。そこで、この代表共有者登記制度を応用して、遺産共有の状態が長期化しそうな場合、または一定期間内に当該不動産遺産が換価できなかった場合など、法定相続人全員から委託を受けた相続人代表を代表共有者として選任し、対外的な法律行為をシンプルに、かつ滞らせない登記制度も考えられる。

いずれにせよ、不動産を公共性の高い不分割財として捉え、それにおける権利及び意思の分散を防止する工夫が今の日本に必要であると考えるが、いかがだろうか。

〔参考文献〕

・西垣剛「英国不動産法」信山社、1997年

(主任研究員 石田光曠)

【情報コラム②】

世界の集合住宅の権利制度

日本における放置空き家や所有者不明土地問題は、何れも一戸建住宅や平面的な土地の問題に限らない。同じことは集合住宅においても起こりうることである。そして、集合住宅におけるこれらの問題は、平面的な不動産以上の問題を抱える。それは、管理組合機能の低下及び崩壊である。

集合住宅（区分所有建物）は、本来は躯体が一つであるにもかかわらず、単に法律的に個別の住戸の所有権を認めた財産体であることから、同一躯体内の区分所有者は常に連絡を取り合い、問題を共有し、ともに維持保全に努めなければならないという定めを持っている。にもかかわらず、通常の平面的不動産財と同じ発想で権利と義務を捉えていれば、築年数が経過するとともに問題が表面化するだろう。現に、全国各地から区分所有建物独自の問題が報告され始めている。

我が国における区分所有建物の権利構成は、敷地及び共用部分は専有部分の所有権の割合で共有状態になる。そして、それらの権利は専有部分の所有権に随伴し、しかも、原則、専有部分の権利移転は自由である。つまり、どこの誰が組合員として加わるかは管理組合の与り知らぬ部分であり、誰がどのように相続するかについても同じである。この点が区分所有建物の大きな課題なのである。特に、放置住戸や所有者不明住戸が増加すれば、そのダメージは、平面的不動産の比ではない。

この点、世界ではどうしているのだろうか。まずアメリカでは、所有権型集合住宅の主流はコーポラティブハウスと呼ばれる形態であろう。集合住宅を建てる際、同じニーズを持った者を募り、建築組合法人を結成し、各組合員が建築費を出し合い、躯体を共同所有する。完成後も、敷地や共用部分の所有権は住民組合法人の所有となり、各住人の所有権は、専有部分に限られる。さらに、債権主義のアメリカらしく、各区分所有者と住民組合法人との契約内容は厳格で、例えば管理費等の滞納が数か月続いたら住民組合法人が資産税評価額程度で買い取ることができ、次の参加者に相場価格で売却することができるという契約もされている。また、現在の区分所有者が次の参加者に転売する場合も、住民組合法人のメンバーによる面談及び許可を経ないと、売却は無効となる契約も一般的である。頻繁に住民総会も開かれ、出席率も高い。また、コンドミニウムと呼ばれる高級マンションでは、建築したデベロッパーが建築後も管理運営に関与して、厳しい契約内容のもと財産価値の維持を図る。この場合の区分所有権は、「住居権」という名の「会員権」と捉えても良い。

次に、ドイツなどのヨーロッパの国々である。そもそも、ヨーロッパ諸国において、集合住宅、特に都市部においては、ほぼ賃貸借形式である。所有権分譲型と賃貸借型の住宅の質が同じなら、わざわざ借金してまで買うことはない。賃貸なら、公的な住宅補助も受けられ

る。躯体全部の所有者が一人なら（多くの場合、公的機関）、権利分散の心配はない。勿論、所有権分譲型の集合住宅もあるが、この場合も、管理組合名義で敷地や共用部分の所有権登記ができる。

他方、フランスは日本の区分所有法の母法国であり、権利関係の仕組みは日本と変わりない。違いは、管理組合に対しての専門家の関与制度である。住民だけの素人集団の管理組合では、管理不全になりやすいという認識のもと、日本で言うマンション管理士のような資格者や法律家、地域の不動産業者（地域景観の管理人）などが管理組合運営に積極的に参画できる法的な仕組みを強化している。年に数回の管理組合総会の出席率も日本の比ではない。

以上で何となくお察しがつくと思うが、世界では、躯体を一とする区分所有建物はよほど気を付けないと管理不全につながりやすいということを理解しての制度設計がされているのである。一人のルール違反が住民全員に影響することとなり、結果、維持管理に支障をきたす怖い財産形態であるということを十分に認識しているともいえる。

とはいえ、集合住宅は、世界では主流の住宅形態である。アメリカやヨーロッパの、特に都市部では、住居形態のほとんどが集合住宅と言っても過言ではない。集合住宅は、貴重な市街地の土地をより多くの市民が利用できるとともに、維持管理行為も共同で行うことができ、安心して住み続けられる住宅形態というのが世界の認識である。そのためには、住民一人ひとりの権利と責任を明確にし、理解することが大前提であるということを忘れてはならない。独立性の高い一戸建住宅と同じ感覚で、あるいは、自治会に入らなくても良い気楽な住宅形態と勘違いして購入している国民が少なくない我が国において、区分所有建物に関する権利問題は、大きな宿題である。

（主任研究員 石田光曠）

第二章 時代に合致した相続制度並びに相続手続制度に関する研究

1. 現代日本における相続手続の課題と管理清算型相続手続の必要性

研究員 平野 次郎

(1) 現代日本における相続手続の課題と提案

日本は、相続のたびに「国土の物理的細分化と権利的分散化」が拡大した。なぜこのような問題が生じるのか、相続手続に関わる司法書士として日々感じる現代相続手続の課題と提案を以下に挙げる。

① 遺産の一部分割について

日本では、遺産のうち一部の預貯金、不動産のみについて遺産分割を行い、一部の遺産を分割せずに放置することができる。司法書士には多くの相続登記の依頼があるが、相続人から自宅以外の不動産は手続しないでほしいとか、預貯金は金融機関所定用紙に記入して解約したから遺産分割協議書に記載しなくて良い等と言われることがよくあり、相続人の意向で自由に分割手続が行われている現実、歯がゆい思いをしている。

しかし、相続人が自由に一部の遺産分割ができる現状が次のような問題を生んでいることは指摘したい。

- ・負債の支払等、義務の履行が放置される可能性がある。
- ・金融資産が、不動産等の維持管理費・処分費等に充てられないまま費消され、不動産の適切な管理・処分ができなくなる可能性がある。
- ・所有者不明土地、老朽化空き家、休眠預金口座等が発生する。

民法・不動産登記法一部改正により令和6年4月1日から相続登記の義務化が施行される。しかし、上記の問題は、単なる手続の義務化で解決する問題ではない。

上記の問題を生じさせないようにするためには、遺産を一体的かつ計画的な手続により承継させる必要がある。イギリスやアメリカの一部の州では、法律上管理清算型相続手続が、また、包括承継主義とされている大陸法系のフランスでも事実上の管理清算型相続手続により、計画的かつ一体的な遺産承継が実現している。フランス相続法のもとでは日本同様に遺産の一部分割は可能であるが、相続手続の専門資格者（ノテール）が事実上の管理清算型相続手続を主導するため一部分割がなされることはほとんどなく上記のような問題が生じにくいと考えられる。

日本においても、フランス同様、事実上の管理清算型相続手続をシステムとして組み込む必要があると考える。そうすることで、例えば、遺産中の金融資産を相続人が不要とする不動産の維持管理費や処分費用に充てること等も含めて計画的かつ漏れのない適切な相続手続が実現する。しかし、相続人主導で自由に相続手続をさせているのは事実上の管理清算型相続手続は実現しない。相続手続を進行する専門的なファシリテータの存在が必要不可欠となる。イギリスにおいては人格代表者（法律専門家としてはソリシター）が、フランスにおいてはノテールがファシリテータの役割を担っている。

日本における相続の専門的ファシリテータ像については本章、3を参照されたい。

② 相続人資格の範囲について

日本でもフランスでも相続人全員の同意がなければ遺産分割協議が成立しないのは同様である。しかし、近時、日本で発生する相続について、特に相続人に子がない兄弟姉妹（さらに甥姪）相続の事案において、遺産分割協議を成立させることが非常に難しいと実務の中で痛感している。その理由としては、被相続人の兄弟姉妹が多い、相続人自身が高齢であり意思確認や手続協力が困難、相続人の配偶者・兄弟姉妹・甥姪同士が疎遠等である。また、相続人同士が特に不仲というわけではなくても、相続手続に関する文書を送付しても返事もなく、賛成なのか反対なのか別の意見があるのかわからず、結局、遺産分割調停等を経なければ相続手続が進められないことがしばしばある。

フランスでは 2001 年の相続法改正により、生存配偶者の権利が大幅に増大され、夫婦に子がない相続において配偶者が全財産を相続することとなり、兄弟姉妹に相続権を与えないこととなった（ただし、兄弟姉妹にも家族財産の復帰権があり、共通の父祖から被相続人が相続又は贈与で受け取った財産の半分を収受できる）。これは非常に大きなインパクトがある改正である。日本において生存配偶者が相続人となる場合に兄弟姉妹に相続権がなければどれだけ多くの相続手続がスムーズに進むだろうか、相続手続に関わる専門家であれば容易に想像できるはずである。

日本においても、性の多様化や家族観の変化等に伴い、相続人資格の範囲について見直しを考える時期に来ている。もちろん、兄弟姉妹等の親族に遺産を遺したい場合もあるであろう。しかし、そういう時こそ遺言等の生前対策を実施すればよいのである。生前対策をしない標準的な相続手続において、疎遠な相続人が多数になるなど権利調整が困難になる状況が生じること自体が非常に問題なのである。

③ 相続財産目録の作成・調査方法について

相続財産全体を一体的に計画的に管理・清算しようとするならば、正確な相続財産の把握は必須である。しかし、日本の相続では民法上、限定承認や遺言執行者が存在する場合等を除いて、相続財産目録の作成義務はない。税務上も、相続税申告の対象とならない限り不要である。正確な財産目録を作成しないことは、遺産の一部分割等の問題だけでなく、遺産分割協議の際に相続人間の不信にもつながる。日本では遺産の範囲に関して相続人間で紛争が生じることしばしばある。また、遺産中の不動産については、それがどのような不動産なのか（使用収益又は売却等処分可能なのか、建物の場合老朽化の度合いや、境界の確定等）という情報を調査し、相続人間で共有することも遺産分割をスムーズかつ計画的に進めるうえで非常に重要な情報である。

その点フランスでは、相続税の課税点は日本より高いが申告点は低いため、多くの相続で正確な相続財産の把握が求められる。また、イギリスにおける法律上の管理清算型相続の下では、人格代表者が財産目録を宣誓付で作成し、裁判所に報告することになっている。それに伴い、海外では相続人や専門資格者が被相続人の預貯金等を調査できる仕組みが存在する。

そもそも、日本では相続財産を正確に調査する方法がない。現状、債務については信用情報機関に対して、上場株式等については証券保管振替機構に対して、開示請求をすることである程度の調査は可能である。しかし、不動産については市町村ごとの名寄せ、預貯金や保険等については銀行や保険会社ごとの調査しかできず、被相続人の自宅等から資料が見つからなければ各調査先を当てずっぽうで調査せざるを得ない。今般の不動産登記法一部改正で

創設された令和6年4月1日施行予定の所有不動産記録証明制度でも、所有権登記名義人等や相続人が氏名及び住所で不動産記録を検索して証明書の交付申請ができるようになるとされている。しかし、結局は財産の種類ごとに調査しなければならず煩雑であり、正確性に欠ける。相続財産は、相続人が簡単に調査できる一元化された仕組みが必要であり、被相続人の生存中にマイナンバーと所有財産との紐づけ促進が期待される。しかし、日本においては政府への不信等から、なかなか進んでいないのが現状である。

④ 生前対策について

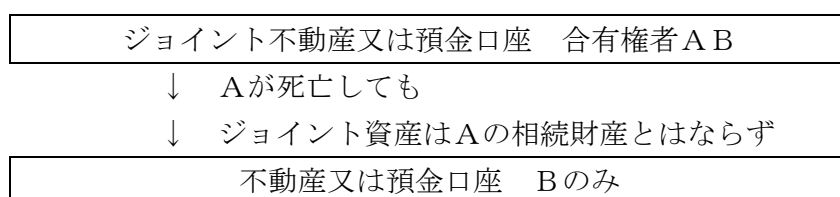
日本における相続の生前対策とは、多くの国民の理解として、基本的に相続税の節税対策を指していると思われる。例えば、借金して土地の上にアパートを建築する等が典型である。日本ではこのような節税が主目的の生前対策が、不動産の物理的細分や権利的分散を招いていると言わざるを得ない。また、遺言書を作成する動機としては、相続人間で紛争が生じる可能性があるからとか、遺言書がない標準的な相続手続だと手続が進まない可能性があるから、といった非常に後ろ向きなものである。

本来、生前対策を行う意義は、標準的な相続手続だけでも十分であるところ、生前対策を行うことにより被相続人の意思が尊重され、標準的な相続手続以上のメリットが享受できることではないかと考える。仮に節税が実現できても、権利関係等が歪になりデメリットが生じるのであれば、それはもはや生前対策とは言えないのではないだろうか。

海外の制度で非常に利便性が高いと思われる生前対策として、イギリスやアメリカのジョイント・テナンシー及びジョイント・アカウントがある。ジョイント・テナンシーは不動産の合有、ジョイント・アカウントは預貯金口座の合有である。例えば不動産や預貯金口座をA・Bの合有名義で取得した場合、Aが死亡したとしても当該資産はAの相続財産とはならず、生存している合有権者Bのみが当該不動産や預貯金口座の単独名義人として残ることになる。なお、海外のジョイント資産を保有する日本人夫婦の一方が死亡した事例において、日本国内の課税関係としては、合有権者の一方が死亡した際に他方合有権者に対して当該資産の2分の1相当のみなし贈与（相続ではない）があったとされた国税不服審判所の裁決事例があり、日本で導入するにあたっては税務上の課題もある。

日本では、生前対策として民事信託や家族信託などを司法書士等の専門家が推進しているが、家族等が難解な信託契約の当事者（受託者）になることは契約内容の履行の観点からも限界があり、必ずしも適切な生前対策とは言い難い。それに比べジョイント資産であれば、例えば、相続権のない法律婚ではないパートナーに、確実に必要最低限の資産を残すこともできる。

また、ジョイント・アカウントの預金口座であれば、夫婦の一方が認知症等により判断能力が不十分となった場合に、他方配偶者がそのまま口座を利用することができるなど、認知症等の対策としても簡略かつ有効である。



次に、フランスの注目すべき生前対策として、段階的恵与や虚有権等がある。段階的恵与とは、「信託的継伝処分」という原則禁止されていた制度が、2006年の法改正により名前が改められ規定内容も一新されたものである。簡単に言えば、フランスでは2006年の法改正で例外的に認められていた後継ぎ遺贈（又は贈与）の要件が大幅に緩和されたのである。例えば、Aが生前贈与又は遺言により、Bに対して不動産を贈与又は遺贈し、Bが死亡した後、当該不動産はCに移転させることができる。この場合、Bは生存中当該不動産を保存し、かつ死亡時にはCに譲渡する義務を負うものである。

虚有権は、完全な所有権を用益権と切り離した権利であり、例えば、Aは不動産の所有権を分離させ、Bに対して用益権を、Cに対して虚有権を、生前贈与又は遺言でそれぞれ無償譲渡することができる。

日本では、後継ぎ遺贈の有効性に争いがあるものの、後継ぎ遺贈型の受益者連続信託契約が認められている。また、虚有権等については、信託契約や平成30年の相続法改正により創設された配偶者居住権の設定（遺贈又は遺産分割）により実現可能である。しかし、前述のとおり、家族が当事者となる信託契約は限界があり、配偶者居住権ははっきりいって節税目的でのみ利用されていると考えられ（特に遺産分割で利用する場合）、生前対策として有用であるとは考え難い。複雑な信託契約を利用せずとも、日本でも後継ぎ遺贈（又は贈与）を正面から認め、配偶者居住権の設定も生前贈与で認めれば、よりシンプルな生前対策として利用が広がるのではないだろうか。因みにドイツでも、遺言による後継ぎ遺贈制度は整備されている。

日本で後継ぎ遺贈を認めるとすれば、次のような活用方法が考えられる。例えば、子がない夫妻A Bがおり、Aが認知症状のある配偶者Bに対して不動産を遺贈し、Bが死亡した後は、市町村（または第二章の管轄ランドバンクなど）に対して遺贈するなどである。配偶者Bに認知症状があり遺言を残すことが難しい等の場合に、Aが遺言によりBが死亡した後まで当該不動産について後継ぎ遺贈を行うニーズがある。後継ぎ遺贈先の権利を保全するためには公示が必須と考える。例えば、A死亡時に遺言執行者等が仮登記により以下のような登記を申請して公示するというのはどうであろうか。

(登記記録) ※後継ぎ遺贈の公示方法案		
登記の目的	受付年月日 受付番号	権利者その他の事項
所有権移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日〇〇 所有者 A
所有権移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日遺贈 所有者 B
所有権移転請求権仮登記	年月日 第〇〇号	原因 年月日後継ぎ遺贈 所有者 管轄ランドバンク

ただし、Bが生活費確保のために不動産を処分する必要があるときには、Bの成年後見人等が後継ぎ遺贈予定先の管轄ランドバンクの同意を得て、不動産を売却処分することを認める余地を残しておくべきであろう。

⑤ 相続人が承継を望まず、処分も難しい不動産について

遺産に不動産が含まれる場合、相続人が引き続き居住したり賃貸物件等であるなど、相続人が承継した後も使用収益を継続する不動産であれば特に問題は生じない。しかし、老朽化建物や相続人に農業等の家業を継ぐ者がいない場合の田畑や山林など、使用収益が継続できないどころか売却等の処分をすることも困難な不動産については放置されるという問題がある。これらの不動産が放置された状況では、管理清算型相続は実現できない。

まず、老朽化していて承継したくない建物があつたとしても、日本では建物の取り壊しにより更地となった土地の固定資産税が増加するが、これが老朽化建物の放置を助長しているといえる。空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市町村から特定空家等と認定され、所有者等に勧告がなされると、建物を取り壊さなくても土地の固定資産税が増加することになっている。これもペナルティを課しているだけで問題解決にはつながらない。むしろ老朽化家屋について建物を積極的に取り壊すことで一定期間固定資産税を優遇する等のインセンティブを設ける方が、放置空家の除去促進は進むものと考ええる。

次に、相続人が承継をのぞまない不動産の引き受けに関して、日本では、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が令和5年4月27日に施行予定であるが、その要件は非常に厳しい。管理清算型相続手続を完遂するためには同法の他にも不動産の受け皿制度が必要不可欠である。特に、被相続人の生前の意思（生前寄附・遺言寄附）や相続人の合意により受け皿機関にスムーズに不動産を承継させることができる制度が必要である。現代の日本の制度では、仮に不動産を引き受ける意思のある法人等が現れたとしても、税制上譲渡人に時価のみなし譲渡所得が発生する等、寄附を行うことすら簡単ではない状況である。

やはり、日本においてもアメリカのランドバンクのように、国民にとって不要な不動産は市町村等が所有権を引き受ける制度が必要である。ランドバンクの詳細については第一章を参照されたい。

⑥ 換価分割及び清算型遺言の際の登記制度について

不動産を換価分割して、換価代金を相続人ABCで3分の1ずつ分配する場合、現在の日本の登記実務では、まず共同相続人名義に相続を原因とする所有権移転登記を行い、その後、共同相続人全員が登記義務者となり売買の買主との間で売買を原因とする所有権移転登記を共同申請で行うというのが原則的な手続の流れである。

(登記記録) ※換価分割の前提として法定相続分による共同相続登記			
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	年月日 第〇〇号	原因 年月日〇〇 所有者 甲
2	所有権移転	年月日	原因 年月日相続

		第〇〇号	共有者 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C
3	共有者全員持 分全部移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日売買 所有者 X

他方、税制上は、遺産分割協議書に換価分割であることと売却代金の分配割合等を記載しておけば、手続代表相続人の単独名義による相続登記を経たうえで売却し、その後相続人間で売却代金を分配したとしても、その分配金については贈与扱いにしないとなっている。この取り扱いに基づく手法は、遠方等により一部の相続人が不動産取引に立ち会えない等の場合に実際によく使われており、実務家としても現実的かつ利便性が高いと感じる。

(登記記録) ※換価分割の前提として手続代表相続人の単独相続登記			
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	年月日 第〇〇号	原因 年月日〇〇 所有者 甲
2	所有権移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日相続 所有者 A
3	所有権移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日売買 所有者 X

しかし、この税務上の便宜的な取り扱いは、本来、不実の登記である。法務局としても遺産分割協議書に「便宜であること」を明示すれば相続登記を認めず、相続人の一人が「不動産を単独で相続する」等、実体上も一致した文言が無ければ却下されることもありうる。

同様の問題が遺言による不動産の清算型遺言の場面でも問題となる。換価代金の分配相手と共同相続人が異なる場合でも一旦法定相続分による相続を原因とする所有権移転登記が必要とされるのである。

(登記記録) ※清算型遺言の受遺者が第三者Yでも一旦共同相続人名義への登記が必要			
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	年月日 第〇〇号	原因 年月日〇〇 所有者 甲
2	所有権移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日相続 共有者 持分3分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1 C

3	共有者全員持 分全部移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日売買 所有者 X
---	-----------------	-------------	-------------------

相続開始により法定相続人に包括承継が生じているとはいえ、売却の前提としては法定相続分による所有権移転登記が正確な公示と言えるのだろうか。非常に疑問がある。包括承継の公示としては、死亡等の相続開始原因を登記するだけで十分ではないだろうか。また、税務上の取り扱いを登記上も正確に公示する仕組みが必要ではないかと考える。イギリスにおける共有不動産の代表共有者登記のような公示制度が求められる（第一章、情報コラム①参照）。つまり、共同相続人や単独相続人名義に所有権移転登記をするのではなく、死亡等の相続開始原因を公示したうえで、換価分割や清算型遺言の際には、遺産分割や遺言に基づき、当該不動産の処分権限をもつ者を公示する仕組みに変える方が実体的かつ実務的ではないかと考える。

(登記記録) ※換価分割の前提として相続人全員の合意により手続代表相続人を選任			
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	年月日 第〇〇号	原因 年月日〇〇 所有者 甲
付記1号		年月日 第〇〇号	原因 年月日甲死亡
付記2号		年月日 第〇〇号	原因 年月日代表相続人選任 代表相続人 乙
2	所有権移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日売買 所有者 X

(登記記録) ※清算型遺言の遺言執行者が売却			
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	年月日 第〇〇号	原因 年月日〇〇 所有者 甲
付記1号		年月日 第〇〇号	原因 年月日甲死亡
付記2号		年月日 第〇〇号	原因 年月日遺言執行者就任 遺言執行者 乙
2	所有権移転	年月日 第〇〇号	原因 年月日売買 所有者 X

⑦ 非協力的相続人の問題について

司法書士として相続手続に関与していて非常に困ることの一つとして、全く返事をしない非協力的相続人の存在がある。所在が不明というわけではなく、遺産分割内容に異議があることを表明するわけでもなく、当事者や裁判所からの文書を書留郵便等で受け取るものの一切の返事がなく意向が不明であり、遺産分割が遅々として進まないという状況に陥ることがしばしばある。

このような非協力的相続人がいる遺産分割において調停ないし審判手続まで進んだ場合、家庭裁判所としては、相続財産を取得する相続人が返事をしない相続人に対して法定相続分相当の代償金の支払いをさせる旨の審判を出すのが実情である（なお、筆者の経験として、この手の相続人は代償金の送金先口座に関する連絡の返事は速いことが数度あった。）。しかし、家庭裁判所の実務運用は、遺産分割手続を遅滞させる原因を作っている非協力的相続人を過剰に保護しており、非常に不合理かつ不公平であると言える。

むしろ、このような非協力的相続人に対しては、一定の要件のもと相続分のみなし放棄があったとするなど、ペナルティを課すべきであると考ええる。

⑧ 不動産の評価の問題

日本では、不動産の価値を現実の使用収益性を無視して路線価や固定資産評価等の数字に置き換えて評価していることが多く、遺産分割手続においてはその数字に引っ張られて、代償金の支払が求められるなど、実質的には不公平な分割内容を余儀なくされることがしばしばある。また、買手が無く処分できない土地に、多額の相続税を払うケースもある。それに見合う現金遺産がある場合はまだしも、無い場合は悲惨な結果となる。これらの事実における制度の見直しも急ぎたい。

⑨ お墓や祭祀費用の問題

特に子がない夫婦の相続について、最終的に生存配偶者（妻又は養子）が相続した後の相続で、生存配偶者の相続人が遺産の全てを相続した場合、嫁ぎ先の墓の問題が残る。この場合、当該墓の承継又は墓じまいは、先に亡くなった被相続人の親族しかできないし、その責任はその親族にあるものの、その親族は遺産分割の当事者ではない。このような場合でも、生存配偶者の相続人に、被相続人の遺産の中から、墓じまいの費用を渡すように勧めることがあるが、実は法律的には蚊帳の外である。しかも、先に亡くなった被相続人の相続人に遺産の一部を渡すには、贈与税の問題も生じる。

そもそも、日本では葬儀費用等についても相続財産から支出することが原則とはなっておらず葬祭執行者の負担において支払うものとされている。一方、相続税法上は相続税の課税価格を計算するうえで葬儀費用を相続財産から控除することが認められており、税務の方が実情に応じた対応がなされている。フランスやイギリスでは、相続財産分配の前提として葬儀費用等が相続財産から当然のように支払われている。日本においても、葬儀費用やお墓等の祭祀に関する費用を相続財産から清算することを、法律上認めるべきであろう。

（２）おわりに

以上の課題と提案は、冒頭述べたとおり、相続手続に関わる司法書士として日々感じる疑問と「こんな制度があればいいな」と思い至ったものである。細部はともかくとして、相続に関わる専門家であれば共感していただけるものもあったのではないかと思います。

近時の民法等の改正内容を眺めてみても、こんな改正で日本の相続・不動産問題が解決するわけがないと正直落胆している。もっと、現状の問題を打破するためには、どんな効果が必要かというゴールから逆算した観点で実効性のある相続や生前対策の制度を作ってほしいと切に願うばかりである。

〔参考文献〕

- ・西垣剛「英国不動産法」信山社、1997年
- ・ミシェル・グリマルディ、北村一郎訳「フランスにおける相続法改革（2006年6月23日の法律）」、ジュリストNo.1358、2008年
- ・足立公志朗「フランスにおける信託的な贈与・遺贈の現代的展開（1）（2・完）『段階的継伝負担付恵与』『残存物継伝負担付恵与』と相続法上の公序」民商法雑誌139巻4・5号、139巻6号、2009年
- ・大西邦弘「イングランドにおける共同口座（joint account）の研究：銀行預金にかかる諸問題の手がかりを求めて」関西学院大学 法と政治65巻、2015年
- ・デヴィ・ル・ドゥサール「フランスにおける相続預金の法制度及び実務」金融法務事情、No.2030、2015年
- ・山本英樹「海外財産を合有（ジョイント・テナンシー）により取得した場合の課税関係 国税庁 <https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/kenkyu/ronsou/65/07/index.htm>
- ・大村敦志監修 浦野由紀子・幡野弘樹・宮本誠子・金子敬明・常岡史子・郭珉希・黄詩淳著「相続法制の比較研究」商事法務、2020年
- ・金子敬明「大陸法系における信託の可能性？—フランスにおける信託（fiducie）の動向」『高齢社会における信託と遺産承継』日本評論社、2006年

2. フランスの遺産管理制度と日本の課題

研究員 村上 毅

（1）はじめに

日本においてもフランスにおいても、民法の規定により、相続の開始（被相続人の死亡）の時点で、直ちに相続人が相続財産を承継する。したがって、遺言等が無く、相続人が複数ある場合は、遺産分割が完了するまでは相続人全員が共同で相続財産の管理を行うことになる。しかし、相続財産の中に相続人の誰かが近隣に居住していない不動産が含まれていたり、相続人間に不和があったりする場合など、相続人が共同して相続財産の管理を適切に行っていくのが困難なこともある。このような場合、相続人以外の者が遺産を管理していくための制度があれば、有益である。

（2）フランスにおける遺産管理制度

① ノテールによる管理

フランスにおいては、相続手続にノテール（公証人）が果たす役割は極めて大きい。特に遺産に不動産が含まれている場合は、ノテールの関与は必須である（情報コラム③「フラン

スにおける相続登記の流れ」参照）。相続人全員の委任を受け、ノテールが遺産の管理清算や遺産分割の仲介を行うことが、慣習的に行われている。

② 死後委任 mandat à effet posthume

これは、2006 年の民法改正により、新たに設けられた制度である（フランス民法 812 以下。以下においてフランス民法は仏民と記載する）。

死後委任は、被相続人が生前に管理受任者 mandataire と死後に有効な委任契約を締結することにより成立する。管理受任者の報酬は契約で明確にしておく必要がある（仏民 812-2 により、報酬の定めがなければ無償となる）。

死後委任においては、相続人の利益の保護が重視されており、相続人の不利益になるような死後委任は無効である。また、管理受任者は特定の相続人のために業務を行うこともできる。期間は原則 2 年を超えないが、裁判官の決定により延長は可能である（仏民 812-1-1）。

死後委任は、例えば、不動産や営業用財産をある特定の相続人に遺言により相続させるが、その相続人が相続開始後すぐにその財産の維持管理や運営ができないおそれがあるような場合に、有益である。

なお、管理受任者は相続人であってもよいが、相続の清算 règlement の責務を負うノテールであってはならない（仏民 812）。これは、相続の清算はすべての相続人に公平に、中立的に行うべき職務であるが、死後委任の場合は、特定の相続人の利益のためだけに職務を行うことも可能であるため、職務の性質がまったく異なっていることからの帰結であると考えられる。

③ 司法により任命された相続管理受任者 mandataire successoral désigné en justice

これも、2006 年の民法改正により、新たに設けられた制度である（仏民 813-1 以下）。

裁判所は、遺産分割が未了の状態において、相続人が遺産の管理や遺産分割協議などに積極的ではない inertie、相続財産の管理における相続人の怠慢や過失、相続人の不和、相続人間の利害対立などがある場合に、相続人、相続債権者、被相続人のために生前から遺産管理を行っていた者などの申立により、遺産を暫定的に管理させるため、相続管理受任者を任命することができる（個人であるか法人であるかを問わない）。

相続を承認した相続人がいない場合は、相続管理受任者の権限は、債務の清算、税金の支払い、賃貸物件の家賃の受領といった、保存行為と暫定的管理行為に限定される。裁判官の許可を得れば、相続の利益が要求する他のあらゆる行為をなすこともできる（仏民 813-4）。例えば、保存できず時間の経過により価値が減少してしまう財産の売却がこれに該当すると考えられる。

相続を承認した相続人が 1 人でもあれば、裁判官は、相続管理受任者に相続の管理行為の総体を行う権限を付与でき、さらに、「相続の善良な管理に必要な処分行為」を行う権限を付与することもできる（仏民 814）。

相続管理受任者の職務は、相続人間の遺産分割を行わないという合意や遺産分割の完了により当然に停止する（仏民 813-9）。

④ 相続人空白—相続人不存在の場合

フランスにおいては、相続人のあることが明らかでない相続は、相続人空白 succession vacante（空白の相続）と呼ばれる。より具体的には、以下のいずれかの場合に相続人空白となる（仏民 809）。

- ⑦ 相続権を主張する者が現れず、かつ、知られた相続人がいない
- ⑧ すべての知られた相続人が相続を放棄した
- ⑨ 相続の開始から6か月経過したが、知られた相続人が、相続の選択権を行使しない

上記⑦と⑧は、日本における相続人不存在と重なる部分が多いが、⑨は異なる。上記⑨について、フランスにおいては、相続を単純承認するか、限定承認するか、放棄するかを選択は相続人の権利として保護されており（仏民 768）、相続開始後10年間は相続の承認や放棄が可能ながある。この点、相続の開始を知ってから3か月の経過で単純承認したとみなされる日本とは異なる。

したがって、フランスにおいては、知られた相続人がいない場合だけではなく、知られた相続人があっても、長期間にわたり相続人が確定できない状態になることもあり、この間の遺産管理の必要性が高くなる。

相続人空白においては、利害関係人やノテールらの申立により、裁判官が相続財産の管理を国有財産管理局 Direction nationale d'interventions domaniales (DNID)に委託する（仏民 809-1）。国有財産管理局は、公共財政総局 Direction générale des Finances publiques (DGFIP)の一部局であり、国家行政組織が相続財産の管理を行うことになる※1。

相続財産管理人が行うことができる職務は、相続開始後6か月以内は、保存行為や保存できないものの売却などに限定されているが（仏民 810-1）、それ以降は、相続債務の支払いのための相続財産の売却も可能となる（仏民 810-2）。

相続財産の売却は必ずしも競売による必要はなく、任意売却等も可能である（仏民 810-3）。不動産の状況によっては、市町村が先買権を行使することもある※2。

相続財産管理人は、相続債務弁済計画を作成し、弁済する（仏民 810-5）。弁済される債務の多くは未払い税などの公的債務で、相続財産管理は、税回収という側面ももつ。2019年に弁済された債務の額は1億1100万ユーロであり、その内85%は公的債務となっている※3。

債務弁済後、相続財産管理人は裁判所の許可を得て、残余財産を換価することができる（仏民 810-8）。

相続財産管理人の業務は、主として以下の場合に終了する（仏民 810-12）。

- ⑦ 債務の支払い等により、積極財産が消滅したとき
- ⑧ すべての相続財産を換価し、その代金を供託したとき
- ⑨ 相続人に相続財産を返還したとき

業務が終了すると、相続財産管理人は裁判官に終了報告を行う。

上記⑨については、例えば、選択権を行使していなかった相続人が相続を承認したため、その者に相続財産を引き継いだときなどが該当する。この場合、相続財産管理人はその相続

人にも業務終了報告を行う。相続人は、供託された財産がある場合は、その払い戻し請求ができる。

このように、フランスにおいては、相続人空白における相続財産の管理を国家が行う。2019年に国有財産管理局が相続財産管理人に任命された件数は、1万4136件であり、管理した積極財産の額は2億4500万ユーロになる※4。

また、相続債権者等の便宜を図るため、相続人空白の案件の処理状況をオンラインで公開する仕組みが整えられており、「相続人空白調査サイト」では、2007年1月1日以降に発生した相続について、相続人空白による相続財産管理の開始と案件処理の進展状況を調査できるようになっている※5。

（３）日本における遺産管理制度

① 民法改正による新たな相続財産管理人

日本の民法においては、これまで遺産分割前の相続財産の管理について、熟慮期間の3か月の間に限り、相続財産の保存のための管理人の制度が設けられていたが（民法918条2項）、これ以降の期間については、特段の規定はおかれてこなかった※6。

しかし、令和3年民法改正により、新たに、熟慮期間に限られない相続財産の保存のための相続財産管理人（改正後民法897条の2）の規定が設けられた。

この相続財産管理人を選任できるのは、主として、相続人が複数あり、遺産分割協議が完了するまでの間である。不在者財産管理人についての規定が準用されるため、保存行為や利用行為以外の行為を行うためには、家庭裁判所による権限外行為の許可が必要となる。

② 相続人不存在の場合における相続財産の管理清算

日本では、被相続人の死亡により相続が開始したが、その相続人があることが明らかでない場合は、利害関係人等の請求により裁判所が相続財産清算人を選任し、この清算人が相続財産の管理清算業務を行う（民法952条）※7。

相続財産清算人に選任されるのは、主に司法書士や弁護士であり、相続財産清算人は裁判所の一定の関与の下、相続財産の管理や清算にあたる。裁判所が関与するのは、主に相続財産の譲渡の場合などの権限外行為の許可の場面であり、基本的には相続財産清算人は自己の判断において、管理業務を遂行していくことになる。

相続財産清算人の業務の目的は、相続財産の清算である。一般的には、相続財産に含まれる不動産や動産を換価するなどして処分し、相続債務を弁済し、残余財産が金銭（預貯金）のみになったところで、これを国庫に帰属させることにより、相続財産清算人の業務が終了する。

（４）おわりに ～日本の課題と今後の調査に向けて～

日本における新たな相続財産管理人の導入は一步前進であるといえるが、フランスの司法により任命された相続管理受任者と比較すると、日本においては相続財産の保存の必要性が要件であるのに対し、フランスにおいては相続人の不和や相続人間の利害対立の場合も任命可能であるなど、日本の方が適用範囲が狭いといえる。また、日本における家庭裁判所による権限外行為の許可がどのような事例で認められるかについては、今後の運用を待つ他ないが、あまりに限定的であればかえって遺産の管理に支障をきたすおそれもある。

現時点においては、フランスにおける司法により任命された相続管理受任者の業務の実態については、調査できていない部分も多いが、今後も調査を継続していきたい。特に、裁判官の許可により行える「相続の善良な管理に必要な処分行為」の範囲や事例については、調査する価値が高いと考えている。

そのことにより、日本の新たな相続財産管理人制度について、その選任要件や権限の範囲などにつき、さらに議論を深め、日本の実状に見合う真に有効な制度を構築していくために有益な知見を得ることができる。

また、相続人不存在における相続財産清算人については、日本においては、相続財産から管理費用を捻出することが見込めない場合は、相続財産清算人の選任申し立てをする者が、管理費用に充てるため裁判所に予納金を納付する必要がある。そのため、相続財産が少額の場合など、相続人が不存在であっても、相続財産清算人選任申立がされず、放置されてしまう事例も一定数あると考えられる。相続財産の中に土地が含まれている場合、登記上は死亡者の名義のまま放置され、所有者不明土地発生の一因となりえる。

フランスにおいては、管理の費用につき、相続財産管理人は先取特権をもち、相続財産の中から管理費用が支払われる。消極財産の方が多い場合など、相続財産の中から管理費用を賄えない場合も想定されるが、あくまで国による管理であるため、日本の場合のように申立人に負担を課す制度にはなっていないと考えられる。

申立人に予納金といったかたちで負担をかける日本の現行の相続財産清算人の制度のままでは、管理清算されず放置される相続財産が増加していくおそれがある。

また、日本では事件毎に主に司法書士や弁護士が相続財産清算人に選任されるが、フランスにおいては、国家行政組織が管理を行うため、業務の安定性・継続性の点で有利であると考えられる。

フランスの相続人空白における国による相続財産の管理制度を調査することで、相続人不存在という事態にどのように対処していくべきか、大きな示唆を得る可能性があるだろう。

※1 小柳春一郎『仏日不動産法の現代的展開』成文堂、2021年、245ページ以下。なお、相続人空白は、相続人不存在 *déshérence* の場合の相続財産国家帰属とは別の制度である。両制度の違いについては小柳前掲書 246ページ以下を参照。

※2 <https://www.impots.gouv.fr/particulier/la-vente-des-biens-issus-des-successions-vacantes>

※3 Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) [国家不動産管理局], Rapport d'Activité 2019 [2019年活動報告], p. 31.

※4 前注※3と同じ。

※5 <https://recherchesuccessionsvacantes.impots.gouv.fr>

※6 限定承認の場合と相続放棄の場合は、それぞれ民法 926 条 2 項と 940 条 2 項で 918 条 2 項が準用されており、相続財産保存のための管理人をおくことができる。また、遺産分割調停等の際の、遺産の管理者の制度がある（家事事件手続法 200 条）。

※7 令和 3 年民法改正により、相続財産の「清算人」と呼称されることになったため、本稿では以下「相続財産清算人」と記載する。

〔参考文献〕

- ・小柳春一郎『仏日不動産法の現代的展開』成文堂、2021 年
- ・金子敬明「フランス相続法・恵与法の 2006 年改正について」、『変貌する労働と社会システム—手塚和彰先生退官記念論集』、信山社、2008 年所収

【情報コラム③】

フランスにおける相続登記の流れ

本稿では、被相続人が不動産を所有しており、相続人が複数存在し、さらに遺言書がない場合の、フランスにおける相続手続の流れを概観する。

まず相続人がなすべきは、相続にかかわる「公知証書」acte de notoriété の取得である。これは、ノテールにより作成される書面で、氏名や生年月日などの被相続人に関する事項、相続人全員の氏名や生年月日、被相続人との関係および相続持分や相続により取得した権利の内容、遺言書があるかどうかなどが記載される。これにより相続人は自らが相続人であることを証明できる。この点、戸籍等を収集すれば相続関係を証明できる日本とは異なる。

次に「公証人確認書」attestation notariée を作成する必要がある※1。これもノテールにより作成される書面で、被相続人が所有していた不動産の所有権等が相続人に移転したことを証明する書面である。相続人は公証人確認書の作成を相続開始後 6 か月以内にノテールに依頼することが義務づけられている。さらにノテールには、受任後 4 か月以内に公証人確認書を作成し、これを登記所 **service de la publicité foncière** で公示することが義務づけられている。したがって、相続開始後 10 か月以内に、不動産の相続登記がなされることになる。

遺産分割協議が成立した場合、遺産分割協議書を作成するのもノテールである。これも公示の対象となり、遺産分割の結果、最終的にどの相続人が不動産の所有権等を取得したかが登記されることになる。

前述の期限内に、ノテールによる遺産分割協議書の作成及び公示にまでいたった場合、公証人確認書の公示を省略することもできるようであるが、通常は公証人確認書の公示の後、遺産分割協議を行うという二つの段階を踏むようである。

以上に挙げた、「公知証書」、「公証人確認書」、(不動産を含む)「遺産分割協議書」の作成権限は、ノテールだけが持つものであり、また、不動産登記の申請権限も、ノテールだけが持っている(フランスにおいては、不動産登記の本人申請はできない)。

フランスにおいては、ノテールに依頼することなくして、遺産に不動産を含む相続の手続きは、一步も前に進まないのである。

※1 不動産証明書 attestation immobilière / attestation de propriété と呼ばれることもある。

〔参考文献〕

・ジャック・コンブレ、小柳春一郎訳「相続処理におけるフランス公証人の役割：相続登記未了問題解決のために」、獨協法学第98号、2015年

(研究員 村上 毅)

【情報コラム④】

ドイツにおける相続登記の流れ

本稿では、被相続人が不動産を所有しており、相続人が複数存在し、さらに遺言書がない場合の、ドイツにおける相続手続の流れを概観する。

ドイツにおいては、売買など不動産の所有権を移転するための契約は公正証書にする必要があり※1、また不動産の所有権移転に必要な物権的合意 *Auflassung* を公証人などの面前で行う必要がある (BGB925)。さらに、公証人は登記申請の代理権限をもっている (ただしこれは本人申請を排除するものではない) ※2。したがって、フランスのノテールと同様、ドイツの公証人は不動産登記に欠くことのできない存在である。

相続が開始した後、まず相続人がなすべきは、「相続証明書」*Erbschein* の取得である。相続証明書を発行するのは、区裁判所 *Amtsgericht* の一部門である遺産裁判所 *Nachlassgericht* である。相続証明書には、被相続人の氏名、最後の住所、生年月日および死亡年月日、相続人の住所氏名および相続分の割合などが記載される。

相続証明書の交付申請は、相続人本人が遺産裁判所に対して行うこともできるし、公証人に依頼することもできる。遺産裁判所で相続証明書の発行を行うのは、高度な教育を受けた裁判所の上級職員である司法補佐官 *Rechtspfleger* である。遺産裁判所には面談や電話により相続証明書の発行手続につき相談できる体制が整えられている。したがって、本人が申請する場合でも、相続手続に法律の専門家が最初から関与する仕組みになっている※3。遺産裁判所では、複雑な相続案件の場合には公証人に依頼するよう助言する場合もあるようである※4。

ドイツにおいて不動産登記を担当するのは登記所 *Grundbuchamt* であるが、これは区裁判所の一部門である。したがって、遺産裁判所も登記所も、どちらも区裁判所に属することになる (登記を担当するのも司法補佐官である)。

また、相続証明書を交付した遺産裁判所や遺言書を開封した遺産裁判所は、遺産に不動産が含まれていることが明らかな場合、管轄登記所に通知すべきとされている (GB083)。また、公的機関が遺言書を保管している場合は、遺言者の死亡後遺言書を遺産裁判所に引き渡すとされている (BGB2259(2))。このように、相続手続に関与する組織の連携が図られている。なお、公的機関でない者が遺言書を保管している場合、遺言者の死亡を知った後すみやかに遺言書を遺産裁判所に引き渡す義務がある (BGB2259(1))。

相続証明書があれば、相続登記を本人が申請することも、公証人に依頼することもできる。

相続証明書による相続登記は、遺産共有状態の公示であり、「相続人共同体」*Erbengemeinschaft* の登記がなされる。個々の相続人の氏名等は登記されるが、持分は登記されない。遺産分割前は、ドイツ民法では相続財産は相続人の「合有」となり、相続人は、

遺産に含まれる個々の目的物の持分を処分することはできない（公正証書による契約により、相続持分全体を処分することはできる（BGB2033））。したがって日本では、ある土地を相続した共同相続人の一人が、遺産分割前であっても、法定相続分による相続登記を行った上で、その土地の持分を第三者に譲渡し、持分移転登記を行うことができるが、ドイツでは遺産共有の状態を解消しなくては、このようなことはできない。

ドイツにおける相続登記は、日本のように所有権移転ではなく、所有者の「訂正」Berichtigung というかたちをとる。これは、ドイツにおける売買等の法律行為による所有権移転においては、登記が効力要件であるが、相続の場合これとは異なり、被相続人の死亡という事実により、登記簿外で所有権の移転が生じ、登記簿の所有者の記載（被相続人）と、実際の所有者（相続人）が異なることになったと考えるからである。この訂正登記としての相続登記は、登記所により相続人に課される義務である。土地の管理権限を有する遺言執行者がある場合、遺言執行者もこの義務を課される（GB082）。

相続登記を義務とする背景には、公的記録としての登記簿の正しさには、公益がかかっているという考え方がある。被相続人の死亡後 2 年以内に相続登記をすれば、登記手数料は免除される。したがって、相続開始後 2 年以内に、共同相続の登記がなされるのが通例である。

義務を負う者が相続登記を被相続人の死亡後 2 年以内に申請しない場合、裁判所は 2 万 5000 ユーロ（約 360 万円）以内の強制金を定めることもできる※5。

まず相続証明書による共同相続の登記を行い、その後、公証人のもとで遺産分割協議を行い、それに基づいた登記を再度申請するというのが通常の流れのようである※6。

さらに、遺産分割協議が成立しない場合は、相続人の申立により公証人が遺産分割の仲介を行う制度もある（FamFG363-）。この場合、公証人は、中立的な立場で相続人間の調整にあたり、遺産分割案を提示することもできる（FamFG368(1)）。ただし、公証人の仲介に強制力はなく、成立には相続人全員の合意が必要である。

このようにドイツにおいては、相続登記を促進するために、単に登記を義務化するだけでなく、相続開始後 2 年以内に相続登記を行えば登記手数料がかからないというインセンティブ、司法補助官や公証人といった法専門家の支援、相続手続に関与する官庁間の連携などの仕組みが整えられている。

※1 ドイツ民法 Bürgerliches Gesetzbuch 311b(1)。以下、BGB と記載する。

※2 ドイツ土地登記法 Grundbuchordnung 15。以下、GB0 と記載する。

※3 小西飛鳥「ドイツの裁判所における相続手続—所有者不明土地問題の手がかりとして—」土地総合研究所『土地総合研究』2020 年春号、79 ページ。

※4 小西前掲論文、83 ページ。

※5 ドイツ家事事件及び非訟事件の手続に関する法律 Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit 35。以下、FamFG と記載する。

※6 小西前掲論文、82、83 ページ。

〔参考文献〕

- ・小西飛鳥「ドイツの裁判所における相続手続—所有者不明土地問題の手がかりとして—」土地総合

【情報コラム⑤】

ドイツの遺言書でできること

ドイツの遺言書には、普通方式のものとして、公証人の関与により作成される公的遺言書 (BGB2232) と、遺言者の自筆による自筆遺言書 (BGB2247) がある。

遺言でなにをなすことができるかは、法により定められている。

まず、遺言者は、相続人を指定し (BGB1937)、廃除することができる (BGB1938)。ここでいう「廃除」とは、日本民法と異なり、相続人の非行といった理由を要しない。したがって、ドイツにおいては遺言により遺言者は相続人となる者を自由に定めることができる (指定相続人)。ただし、相続人とされなかった配偶者や子などは遺留分の権利を持つ (BGB2303)。遺留分の剥奪も遺言により可能であるが、これには遺言者に対する犯罪といった事由が必要である (BGB2333)。

遺言者による相続人の指定がない場合は、民法の規定に従い相続人が定まる (法定相続人)。

また、相続人となることを予定していた者が相続人とならない場合に備えて (例えば、指定相続人が遺言者よりも先に亡くなる場合)、その者に代わる相続人を定めることもできる (補充相続人) (BGB2096)。

遺贈 (BGB1939)、負担の定め (BGB1940) も遺言により定めることができる事項である。

遺産分割に関しては、遺産分割の禁止 (BGB2044) (原則として最長 30 年間) や遺産分割を行う第三者を指定するなど遺産分割に関する定め (BGB2048) をすることができる。

遺言者は、遺言の全体またはその一部条項をいつでも撤回できる (BGB2253)。

ドイツ民法において特徴的な事項としては、「後位相続人の指定」と「共同遺言」がある。これらはどちらも日本においては認められていない (共同遺言につき民法 975 条)。

「後位相続人の指定」とは、ある者が相続人 (先位相続人) となった後で、相続人となる者 (後位相続人) を指定することである (BGB2100)。後位相続発生の際の期限や条件を定めることもできるが※1、その定めがない場合は、先位相続人の死亡により、後位相続人が相続人となる (BGB2106)。例えば、生存配偶者を先位相続人と定め、生存配偶者が死亡した場合、長男を後位相続人に指定する。こうすることにより、生存配偶者が遺言者から相続した財産は、生存配偶者の死亡により、長男が相続取得することになる。長男が一定の年齢に達することを後位相続開始の期限と定めるといった事例も考えられる。先位相続人は、遺言者から承継した相続財産の処分につき一定の制限を受ける (BGB2113-2115)。

後位相続人の指定により、遺言者が居住用不動産を、配偶者の存命中は配偶者に所有させ、その後配偶者が死亡した場合は、長男に相続させるといったことが可能となる。

「共同遺言」については、ドイツにおいては、夫婦 (及び生活パートナーシップを設定した同性カップル) であれば、一通の遺言書に、それぞれの遺言内容を記載した共同遺言書を

作成することが認められている（BGB2265）。自筆遺言書の場合は、夫婦の一方が共同遺言書として（他方の遺言内容を含め）全文を自筆して署名し、他方が自筆にて署名した場合でも有効である（BGB2267）。

共同遺言においては、相互の遺言において連関する条項については、一方の撤回が他方の連関する条項の撤回を帰結したり（BGB2270(1)）、一方配偶者の死亡後は、生存配偶者は原則として遺言を撤回できない（BGB2271(2)）といった共同遺言独自の規定も存在する。

共同遺言は、離婚した場合は全体が無効になる（BGB2268(1)）。

※1 ただし、相続開始後 30 年以内に後位相続が発生しない場合は、原則として後位相続人の指定は効力を失う（BGB2109）。

〔参考文献〕

- ・浦野由紀子『各国の相続法制に関する調査研究業務報告書』、「第 1 部 ドイツ法」商事法務研究会、2014 年
- ・太田武男、佐藤義彦編『注釈ドイツ相続法』1989 年、三省堂

（研究員 村上 毅）

【情報コラム⑥】

イギリスにおける無遺言相続手続の流れ

イギリス（イングランド）では、大陸法の考え方（当然承継主義）とは異なり、人が死亡してもすぐにその遺産は相続人に権利移転せず、一旦財団化（法人化）するとしている。したがって、被相続人が死亡すると、相続人の申請により人格代表者と呼ばれる遺産管理人が裁判所から選任され、被相続人の遺産を構成する個々の財産に関する管理処分権限は当該人格代表者に帰属することになる（管理清算主義）。

概ね以下のような流れで相続手続が行われることになる。

- ① 人格代表者の選任手続
- ② 人格代表者による財産調査
- ③ 相続税の申告と税額の支払
- ④ 遺産管理状の取得
- ⑤ 積極財産の回収（金融機関等に遺産管理状を届出）
- ⑥ 必要に応じて、積極財産を換価
- ⑦ 相続債務の支払
- ⑧ 相続税の修正申告等
- ⑨ 遺産管理費用の支払
- ⑩ 残余財産を相続人にどの程度支払うか確定する
- ⑪ 残余財産の支払や名義変更等を行う

遺言がない場合、残余財産を受け取ることができる相続人とその権利は制定法により規定されている。

ア 生存配偶者は、子がいる場合は身の回りの動産及び定額 25 万ポンド、子がいなくても被相続人の一定範囲の親族がいる場合は身の回りの動産及び定額 45 万ポンド、いずれもない場合は残余財産の全てを取得する。

イ 生存配偶者以外は、子、親、全血の兄弟姉妹、その他の血族の順序で相続受益者となる。生存配偶者がいない場合は全て取得し、生存配偶者がいる場合は生存配偶者が得る権利を差し引いた残余の全部を受け取る。該当者が複数の時は均等割合で受ける。

人格代表者には、被相続人の残余財産を相続受益者に分配する権限がある。例えば、被相続人名義の土地を上記の相続受益者に分配するには人格代表者がサインし、誰に対して移転するかを明示した書面で行わなければならない。分配方針が決まっていない土地については、一旦、人格代表者名義に登録することも可能である。

〔参考文献〕

・金子敬明「イングランド法」『相続法制の比較研究』商事法務、2020 年

(研究員 平野次郎)

3. 相続手続における専門家の役割と立ち位置

主任研究員 石田 光曠

(1) 専門家の早期関与率が高い世界の相続手続実務

「法は家庭に入らず」という法概念がある。代表的なのは「相続」であろう。家庭内の財産承継については家庭内で決めることで、できる限り裁判所の介入を避けるべきという考え方だ。日本の明治政府が民法の相続法を立案する際、特に意識した概念でもある。この点、世界も同じである。亡くなった方の財産の承継については、できる限り相続人間で話し合って決めるべきというのが、世界共通の考え方である。ところが、日本と世界の違いは、その方法である。近時の世界では、相続人同士の話し合いや被相続人の意思の実現を円滑に行うためには、相続人だけでは難しく、専門家が早い段階から支援すべきという考え方が見てとれる。特に、遺産の中に不動産がある場合は、社会的要請からも専門家の関与が重要と考えているようだ。

この相続手続において、現代日本の実情は問題が多い。相続が発生しても、どこの誰に相談すべきか基準が無い。税務申告の専門家や登記申請の専門家、訴訟法務の専門家など全てが“相続の専門家”と自称し、国民を惑わせている。金融機関も個別の遺産ごとに手続を求められると同時に、相続人も書式が異なる煩雑かつバラバラな手続に振り回される。遺産のある金融機関も不動産も、被相続人の住む地域と一致していたかつての相続事情とは異なり、現代の相続は、遺産の所在も法定相続人の存在及び関係也多岐にわたる。相続における多様化の進行とも言っても良いだろう。そんな状況が前提となっている中で、いつまでも相

続人が主体となり手続を行う仕組み、または、個別の遺産ごとに手続や専門家が異なる相続手続の仕組みは、時代の要請に合致しない。いかに民法が当然承継主義を唱えていても、実務上は、欧米諸国のように一元的かつ包括的な管理清算型の手続システムを求めていると言えるのではないだろうか。

これに対し、土地問題に関する世界の制度調査をしてきた副産物として、相続手続における専門家の役割と立ち位置における共通点を発見したので紹介する。欧米諸国では、相続手続に関する専門家（資格者）は明確に一元化しており、相続人はその専門家を訪ねることで相続手続が開始でき、専門家が包括的な手続の履行と清算、分割支援を担当する。世界には日本のような戸籍制度が無く、専門家に頼らざるを得ない事情があるものの、結果、スムーズに手続が開始でき、遺産を遺さず処理できる要因になっていることは事実である。これもまた、放置空き家や所有者不明土地問題が発生しにくい要因である。

（２）ファシリテータとしての機能

ファシリテータとは、人々の活動が容易にできるよう支援し、事がうまく運ぶようにリードする（ファシリテーション）舵取り役のことを言う。世界の相続手続の実態を調査していく中で、このファシリテータと呼んでもよさそうな役割を演じる法律専門家の存在を見つけた。代表的なのが、ヨーロッパの「ノテール」（特に、フランスのノテールは有名）と呼ばれる法律資格者である。ノテールは、日本語訳で「公証人」と直訳されるため、日本の公証人と同視されがちであるが、公証力のある文書の作成だけでなく、日本の司法書士と同じく、権利関係の登記申請の独占資格者でもある。また、相続手続においては、相続人の特定及び遺産目録の作成から遺産分割のファシリテート、さらには、相続税申告、生前対策（遺言書作成等）まで、相続手続全般にわたる非訟法務手続の専門家でもある。

序章でも述べたように、相続法で当然承継主義を採用するフランスやドイツなどの大陸法採用国においても、英米法採用国同様、事実上の管理清算型相続手続を履行している。そのために、価値の高い遺産だけでなく、価値の低い遺産も含め、包括的な遺産承継手続が実行されている。このことが、不動産の管理放置や所有者不明土地の発生を防止する大きな要因ともなっていることは前述した。ここで、重要な役割を果たしているのが、ノテールであり、法律専門家のファシリテート機能である。

（３）相続手続におけるファシリテータの役割

そういえば、戦前までの日本の相続では、家督相続制度を採りながらも、分家対策や嫁入り支度などの財産分与については、一定の資産のある家庭では、当たり前のように採ってきた。仮に、生前対策を採る前に世帯主が死亡した場合も、親族の中の特定の人物、または地域の長（おさ）が仕切り役を担当した。まさに、ファシリテータと呼んでも良い存在だろう。その点、近年の日本の相続では、このような仕切り役がいなくなったことが最も大きな課題かもしれない。

ヨーロッパでも同じである。中世以降、相続は家族内の問題として考えられていた。ところが近年、夫婦関係や家族関係、遺産の内容の多様化が進み、家族が生活するエリアも多岐にわたり、職業もバラバラなのが当たり前になった。こうなれば、相続は家族内の問題とは

言えなくなった。そこで、ノテールのような中立的な法律専門家の役割が重要になってきたものと想像する。

具体的にノテールは、相続発生とともに相続人の特定並びに遺産の全容（目録）、遺言書などの生前対策の有無とその内容を明らかにし、中立な立場で相続人全員に開示する。そして、被相続人の債務の支払いや生前契約の履行、生存配偶者への財産分与の責任があれば、相続人全員の委任を受け（または遺言執行者として）遺産分割を待たずに履行する。そして、遺産分割協議に諮る清算後の遺産が存在する場合には、相続人全員から意向を聞いて合意形成を図り、法定相続分とのバランスもとりながら、時には分割案の提示もする。まさに、遺産分割協議におけるファシリテータである。

（４） 現代日本の相続の課題

繰り返しになるが、戦前までの家督相続制度という画一的な相続制度に慣れ親しんできた日本人の相続において、近年「争続」という表現が用いられるほど混乱が見られる。原因は、相続人だけで協議できる環境では無くなっていることに尽きる。少子化や夫婦関係、家族関係の多様化にともなって、関係性の薄い者同士が一人の被相続人の相続人になるケースも増えている。本来は、そんな時代性を踏まえて、被相続人が遺言書などの生前対策を採ることが一番の処方箋ではあるが、日本人にはまだまだ遺言で財産を配分することに抵抗感がある。法定相続分の意味も十分に理解できず、それと違う配分を指定することに罪悪感を覚える人も少なくない。

そんな環境下で問題となっているのが、相続開始後、遺産分割が完了するまでの期間の長期化であろう。所有者不明土地や放置空き家問題などもここからの帰結である。そこで、求められるのが、相続、特に遺産分割協議におけるファシリテータではないだろうか。筆者の経験から、相続人間の合意形成の最大の障害は、具体的な意見対立ではなく「不信感」であると感じている。最初は、意見対立の構造に見えていた相続人間の関係も、依頼を受けた相続人だけでなく積極的に相続人全員に対し情報を開示していけば、意外に妥当な分割案に落ち着くことが多い。つまり、情報の開示性と各相続人の意思の受け皿としての中立性を確保してくれるファシリテータがいれば、「争続」は減らせると感じている。まさに、現在の日本の相続こそ、そんな専門家の存在が求められているのではないだろうか。

（５） 相続に訴訟法務の専門家はふさわしくない！？

フランスやドイツの相続手続の様子を調査していく中で、前述の法律専門家によるファシリテータの存在を知り得たと同時に、そのファシリテータの要件についても重要な要素を発見した。それは、“相続手続の初段階に、訴訟代理の専門家は入るべからず”という不文律の存在である。この実務慣例は、法律や法令が指示しているものではなく、一種の業界慣例のようだ。相続手続の際、最初に担当する法律資格者は、フランスやドイツなどでは前述のノテール（ドイツ語ではノタール）が、イギリスやアメリカでは、相続手続を専門とする事務弁護士（ソリシター）が担当する。つまり、この段階では訴訟代理権を持った法廷弁護士は関与しないのが一般的である。因みに、フランスのノテールは訴訟代理権を持たないが、ドイツのノタールの中には、訴訟代理権資格（弁護士資格）を持つ者もいる。その場合も、

相続手続を担当した事件については訴訟法務の専門家の側面は封印し、たとえその後、訴訟手続に至ったとしても、その事案からは離脱するのがルールのようなのだ。

（６） 専門家の役割分担

このような業界慣例は、相続手続における相続人同士の関係は、利益相反の関係にあるということからの帰結である。利益相反だからこそ「争い」を前提に臨むのではなく、「調整」または「合意形成」を前提に支援できる非訴訟法務の専門家が担当すべきということなのだろう。日本ではこの点、真逆の発想を持っているとすれば、世界基準とは異なることになる。

とはいえ、相続手続に訴訟法務の専門家が一切かかわらないということではない。調整や合意形成ができず、どうしても裁判所に持ち込まなければならなくなった場合は、調整法務の専門家から訴訟法務の専門家にバトンタッチする。この場合、調整法務の専門家は、それまで明らかになった情報を、双方の訴訟代理人に公平に引き継ぐ。完全に役割分担ができているのである。多様性が進行する現代の相続手続実務において、専門家がバラバラにサービスを提供するのではなく、システムとして、またはチームとしてサービスを提供できるスキームを構築することが、国民のニーズに合致するとともに、結果的には合理性の高い相続を実現し、土地問題の解決に繋がる大きな側面であると痛感した。

この世界における相続手続の専門家に求められる資質と役割分担については、今後の調査テーマとして考えている。

〔当部会にて聞き取りをさせていただいた方々〕

(五十音順 敬称略)

※肩書は聞き取り当時のもの

金子 敬明 (名古屋大学法学部教授)
神吉紀世子 (京都大学大学院工学部教授)
木曾 雄高 (司法書士)
小西 飛鳥 (平成国際大学法学部教授)
小柳春一郎 (獨協大学法学部教授)
清水 陽子 (関西学院大学法学部教授)
潮見 佳男 (京都大学法学部教授)
田處 博之 (札幌学院大学法学部教授)
長野 博一 (福島大学経済経営学類 特任准教授)
福田 充孝 (国土交通省研究所研究員)
藤井 伸介 (弁護士)
藤井 康幸 (東京大学大学院工学部研究員)
宮本 誠子 (金沢大学法学部教授)
山口 健治 (元世界銀行理事)
吉田 克己 (北海道大学名誉教授・弁護士)
吉原 祥子 (東京財団政策担当研究員)
ムスタファ・メキ (パリ第13大学法学部教授)
フレデリク・ビシュロン (パリ第12大学法学部教授)
ジャザベル・ジャノ (フランス全国公証人養成機構教育責任者)

〔当部会の研究員が発表した提言書等〕

- 「時代に合致した不動産所有のカタチと制度」 THINK2018.3
<https://www.shihosyoshi-lawyer.com/pdf/gaiyou.pdf>
- 「世界の制度との比較から所有者不明土地問題の本質と対策を考える」～特に引き取り手のない不動産の受取制度と相続開始後の管理及び登記制度を中心に～
土地総合研究 2020 秋号
https://www.lij.jp/html/jli/jli_2020/2020autumn_p028.pdf