

海外相続人調査顛末記

————— 海外日系人、所在不明者を探し求めての5年余り —————

不動産鑑定士

たかはし
高橋

ゆうぞう
雄三

不動産鑑定士の2次試験に合格して30年、(財)日本不動産研究所勤務を経て、福島市で独立開業して25余年となりました。その間、多くの友人、知人、同業者、不動産関連資格者の皆さんのお力を借りながら仕事を続けてまいりました。5年前の春、友人の土地家屋調査士からある相談を持ち掛けられました。福島県土木部の出先工事事務所が進めている道路買収予定地の地権者の1人に海外在住日本人が居り、どうしてもその人の所在がつかめないという相談でした。私がハワイ出身の日系人との共同事業として、企業の英会話研修や、子供の英会話スクール等を運営するささやかな会社(有限会社 インターナショナル・コミュニケーションズ)を立ち上げた直後です。英語を母国語とするネイティブ・スピーカーをスタッフとしてそろえ、実際に使える英会話を、企業や地域で提供するサービスを目ざしたものです。そんな私を応援しようとゆう気持ちもあったのでしょうか、米国の事情にくわしいスタッフがいるなら、昭和の初めにアメリカに渡り、その後親類縁者とも音信不通になっている〇〇さんを探ることができるのではないかという相談です。

早速、共同事業のパートナー(マリアン・森口)を伴って道路建設事務所を訪れました。パートナーは日本人男性と結婚して来日し、福島に住んで10余年になる開拓精神旺盛な元ヤンキー娘です。その仕事にチャレンジしてみたいとの意欲が通じたのか、用地買収の担当者は、初対面であるにもかかわらず、内部資料を全面的に提示し、経緯を細かく説明してくれました。

工事を急がねばならない道路予定地の一部に、

明治時代に相続が発生したのに相続登記がなされないままになった土地があり、その土地の相続人の一人が戦前、米国に渡りその後音信不通だという事情です。このような事情のある土地を買収する場合、従来は、判明している相続人に持分相応の代金を支払い、所在不明者の分は保留にしたまま、土地の移転登記は先送りをして、工事は進めるというやり方だったようです。

しかし、最近では、国土交通省の指導もあり、市民オンブズマンの目も光っているので、所有権の移転登記をしないまま工事を進めることは原則として出来なくなったようです。所在不明者を手をつくして探しても発見できない場合、不在者財産管理人を家庭裁判所で選任してもらい、この不在者財産管理人により移転登記を行うことは可能だし、よく行われているようです。しかし、家庭裁判所も、その際に十分な調査をつくしたか否かを重視するように最近はなっているようです。外務省経由で在外公館や海外日本人会を通じた調査依頼も時間がかかる割には成果は少ないと聞いています。用地交渉の担当者は、いろいろ手をつくしたが解決せず、友人の土地家屋調査士に相談をしたという経緯です。元ヤンキー娘は持ち前のフロンティア・スピリットを発揮し、インターネットを駆使し、国際電話をかけまくって〇〇さんの子供二人を見つけ出しました。〇〇さんは15年前に亡くなっていましたが、その子供2人の現住所を探し出しました。2人の相続人は米国生まれ、米国籍であり日本語は全く分かりません。

この段階で道路建設事務所とは正式な契約書をお渡ししました。(資料1参照)

契約締結後、国際電話による主旨説明、英文での文書の取り交しを経て無事移転登記まで終ることができました。所要期間は約四ヶ月、費用は50万円強です。

用地交渉担当者はむろんのこと、道路建設事務所の関係者から大いに感謝されました。

友人とはありがたいものです。土地家屋調査士の友人のちょっとした一言から、多くの関係者に喜ばれる仕事ができただけです。「持つべきものは優れた友」この言葉をかみしめています。

その後、用地ジャーナルへの広告掲載への効果もあり、県内外の公共事業関連の用地交渉担当者から30数件の問い合わせがあり、25件の調査依頼を受けました。22件は所在を発見し無事解決もしくは現在用地交渉中です。

考えてみれば「海外日系人所在不明者の調査業務」は用地交渉の担当者の悩みを解決するだけでなく、土地家屋調査士、司法書士、税理士、行政書士等の土地に関わる専門職の諸先生方の悩みを理解する仕事でもあるわけです。

現に、現在相談を受けている事案の一つに大規模な区画整理事業が完了し、立派な住宅団地が完成したが、その一面に40数人の相続人がいるケースがあります。

海外で所在不明の一人を除いて一人当たり1000万円余の金銭が支払われたが、一人だけどうしても所在が分かりません。

不在者財産管理人を選任し、1200万円余の財産を管理しているが、そのままにしておくことはできないので何とかして探し出して欲しいとの依頼を行政書士事務所から受けました。

福島県内の中学卒業時(昭和33年)に母親と共に米国に渡った62歳になる男性です。手がかりが少ないので時間を要するとは思いますが何とか探し出したいものです。米国の場合、インターネ

ットが国の隅々まで普及しているのです、それを手がかりに多分見つけ出すことが可能と考えています。

依頼事案は、当初は主に県内でしたが、メールやFAXを利用すれば全国の同じような悩みをかかえている用地関係者の問題解決にお役に立てるのが分かり、現在では全国各地の照会に対応しております。

海外相続人探しの仕事を通じて印象に残ったことがあります。

会津盆地の北方にある喜多方市役所建設課からの依頼案件です。80年程前に米西海岸のカリフォルニアに移住した男性の相続人を探す案件で、相続人の一人の氏名と生年月日がはっきりしてたために割りと簡単に兄弟姉妹4人の住所・氏名が判明しました。

ところが、道路買収の面積が小さい物件であったため相続人に支払われる金銭は日本円で1人2万円弱にすぎません。米国では日本の土地はすごく高いと評判らしく、金額の面でなかなか納得してもらえませんでした。メールや電話で6ヶ月程やりとりをしていたところ、長姉が突然来日しました。今、成田空港に着いたので喜多方市の現地を案内して欲しいとのこと。五月の連休の初日でしたが、喜多方市役所と連絡を取り、現地案内の手配を済ませ、東北新幹線乗車の手順をくりかえし説明して福島駅で待合わせました。

その日のうちに喜多方市へ向いましたが、途中で話すうちに、相続人4人で話し合った結果、自分達のルーツ探しでもあるので、長姉が代表して日本へ行ってみようということになったらしいのです。思い立ったらすぐに実行するのがアメリカ人らしいところで、日本側の都合も聞かず成田に飛んできたということです。喜多方市役所の担当者も休日なのにいやな顔もせずに入入れ体制を整えてくれました。幸いなことに買収予定地のすぐ近くに来日した長姉の従姉妹が住んでおり、その日の夜に劇的な面会となりました。お互いに父親が

兄弟であり、話しには聞いていたが現実には会えるとは考えていなかったようで、その喜びようは大変なものでした。翌日には現地を案内し、買収価格についても即座に了解を取りつけることができました。相続人探しは数多く手掛けましたが、世の中のお役に立ったということを実感できた出来事でした。

海外の相続人探しのついでに、国内の所在不明者の調査を依頼されることもめずらしくありません。最初は国内調査は当社でなくともできるはずだからとお断りしていたのですが、予算に計上する都合上、一緒に探して欲しいと依頼され、4～5件引受けました。大部分が地方都市の出身者で、上京して数年で音信不通になったケースです。戸籍の附票で最後の住所は分るのですが、その後の所在が不明となっているケースです。ほとんどがワケありのケースで、本人が意識的に連絡を断っているのが、最後の詰めがうまくいきません。周辺にはヤミ社会や暴力団の影がチラつくケースが多いようです。ヤミ社会の影をとらえたあたりまで調査するとそれ以上は必要ありません。そこまでで十分です。と云われます。多分、不在者財産管理人の選任に必要な要件はそこまでということのようです。

以下に、Q&A方式で海外相続人調査の流れをご説明いたします。

Q. 海外日系人所在不明者の所在調査業務とはどんな仕事ですか。

A. 戦前・戦後を合わせて海外へ移住した日本人とその子孫は約250万人といわれています。それらの人々が日本に残した土地や建物等もその数は少なくありません。公共事業に関連してこの土地等が買収の対象になった時、問題が生じます。一つは海外に移住した日本人の子孫が日本語を理解できないために交渉が言語の面で困難になることです。

最大の問題は、移住した日本人およびその子孫が日本側の縁者と連絡が途絶えているケースです。明治や大正時代に移住した人の子孫の中には日本との連絡が取れなくなっている人は少なくありません。

これらの人々の日本に残された土地が公共買収の対象になった時、用地担当者は困ってしまいます。そんな時に海外所在不明者を探し出すお手伝いをするのが仕事の内容です。入会地、共有持分の土地は特に多いようです。

Q. 海外にいる、所在不明者を探すことは難しいのではないですか。

A. 海外に移住して、しかも長いあいだ連絡のとれない人を探すのは簡単ではありません。しかし、日本の戸籍制度は良く整備されており、海外へ移住した日本人についてもかなりの手がかりを与えてくれます。戸籍上の記録を手がかりにして、最後の居住地からあらゆるルートで足跡を追えばかなりの確率で本人又はその子孫にたどり着けます。

Q. どんなきっかけで所在調査業務を始めたのですか。

A. 5年程前に、福島県土木部のある用地担当者からの相談がきっかけです。福島空港の関連道路で、海外で行方不明になっている地権者の土地を急いで買収する必要が生じました。我が社のスタッフが英語に堪能であったため相談を受けたのです。

その地権者は日本の土地の相続人の一人であったわけですが、約10年前に、ロサンゼルス近郊に住んでいたことまでは分かったのですが、その後は所在不明となっていました。国際電話、インターネット等を利用し、現地日本人会、現地職業別団体等と連絡をとり、手をつく

して探し出しました。

Q. 従来、このような場合、用地担当者はどう対処していたのでしょうか。

A. ベテランの用地担当者は、皆さんご案内のように、国の内外を問わず、所在不明者がどうしても見つからない場合は、「不在者財産管理人」制度を利用して対処していました。管轄する家庭裁判所に「不在者財産管理人」の選任を申し出て、一定の要件を満たせば「管理人」が選任され、その管理人が、不在者に代わって「不在者の財産」の処分、つまり土地等の買収交渉のテーブルに着くことになります。

Q. 「不在者財産管理人」の選任の手続きは難しいのですか。

A. 申立手数料は600円と安いのですが、必要書類として「不在を証する資料」「不在者になった事情」「これまでなした捜索の状況」等々を添えなければなりません。つまり所在不明者が単に連絡がとれないという事情だけでは不十分であり、手がかりを求めて、十分な調査を行うことが求められているわけです。

従来は、海外に移住して所在不明というだけで「管理人」の選任が簡単に認められていたケースもあったようですが、最近は海外不明者にも十分な調査が求められています。

(参考資料) 不在者・相続人不在者「財産管理の実務」 新日本法規

家事事件の調査方法について(上巻) 法曹会

Q. 調査費用と期間はどのぐらいかかるのですか。

A. 海外事情に詳しいスタッフが取り組みますので、国際電話料金とインターネット料金が、実質的な費用です。期間は早いもので4週間、遅くとも6ヶ月程で調査は終わります。費用は調査人員一人あたり50万円で見積書を作成いたします。

念のため申し添えれば、弁護士・税理士・司法書士等の依頼で海外不在者調査を行う場合、着手金20万円、不在者発見時(成功報酬)30万円をいただいております。

Q. 在外日本大使館、現地の日本人会等を通じて照会すれば発見できるのではないですか。

A. 従来、日本大使館・領事館、日本人会を通じて不明者の照会を行い、調査を行ってきたわけですが、あまり成果は出ていないと聞いております。日本の親戚縁者と連絡が取れない人の場合、現地の日本人社会とはあまり付き合わないケースが多いようです。現地に何らかの足跡は残しているわけですから、それを手がかりにして、現地の地縁、職縁、人の縁をたどって調べるという地道な方法が結局、一番確実な方法といえます。

Q. 連絡のとれた実績はどうか。

A. 公共機関の依頼で25件の調査を行いました。22件が連絡が取れ、用地担当者に無事引き継ぎを終えました。大変感謝されました。米本土が15件、ハワイ州が4件、ブラジルその他が6件です。

Q. 所在の分かっている海外移住者との用地交渉の手伝いはしてもらえますか。

A. 連絡の取れた22件のうち、19件については、用地交渉の文書の翻訳のお手伝いをしました。

Q. 英語圏の他も対応可能ですか。

A. 我が社のスタッフはハワイ生まれの米国人であり、英語および米国の事情に精通しており、所在調査のノウハウも十分に持っています。ポルトガル語圏については、実績があります。台湾、韓国についても依頼が多くなっています。スペイン語、ポルトガル語に精通した外部スタッフを多く持っていますので、充分に対応可能です。

Q. 具体的な相談は誰に連絡すれば良いのですか。

A. 下記事務所の高橋（不動産鑑定士）又は関澤に電話、FAX、Eメールいずれかでご連絡下さい。必ずお役に立ちます。

（資料1） 随意契約理由書

下記の理由により、地方自治法施行令第167条・・・に基づき（株）高橋不動産鑑定事務所の単独見積りによる随意契約としたい。

記

- 1、外国相続調査業務という特殊業務であることから必然的に業務は限られるが、・・・（株）高橋不動産鑑定事務所は、その経験、スタッフによる業務遂行能力は十分に信頼できるものであること。
- 2、この委託業務を遂行するにあたっては、関係者（アメリカ人）との十分な意思疎通と理解を

得る必要があり、とりわけ語学力（英語）が重要である。

当該業務はアメリカの日系人の家庭に生まれ、英語・日本語ともに完璧であり、また日本の法律（相続関係も含め）にも知識があることから、この業務を効率的に、しかも確実に進めることができる業者は（株）高橋不動産鑑定事務所において他にはないものとする。

相続調査業務内容

- ・相続対象国（アメリカ）
- ・調査にかかる通信手段（国際電話、ファクシミリ、インターネット、書簡による調査）
- ・関係書類収拾（証明書の発行依頼「死亡証明書、出生証明書、相続放棄証明書」）
- ・調査関係報告書（調査内容及びその報告）
- ・翻訳業務（関係書類翻訳）

（資料2）

外国人相続調査 委託契約書

〇〇建設事務所を甲とし、（株）高橋不動産鑑定事務所を乙として、次のとおり外国人相続調査事務に関する委託契約を締結する。

（委託事務の内容）

第1条 甲は、〇〇部所管に係る公共事業用地の取得に関する権利調査に関連する次の各号に掲げる調査事務を乙に委託するものとする。

- 一 相続権者確定のための各種連絡調整

- 二 相続権者確定のための必要な関係書類の英訳及び和訳

- 三 相続権者確定のための必要な関係書類の収集（委託事務の方法等）

第2条 乙は、前項の規定により委託を受けた調査事項について、指定された期間内に履行することが不可能と認められたときは、その旨を書面をもって甲に報告するものとする。（委託事務の方法等）

第3条 この契約による委託期間は、この契約の日から平成14年〇月〇日までとする。（委託料）

第4条 甲は乙に対し、その委託にかかる調査事務費として委託料〇〇〇円を支払うものとする。（支払方法）

第5条 甲は、乙から委託料の支払請求を受けたときは、その請求のあった日から30日以内に委託料を支払わなければならないものとする。（協議）

第6条 この契約の定めのない事項については、甲、乙協議の上処理するものとする。

上記契約の証として本書2通を作成し、甲乙署名捺印の上各自1通保有するものとする。

特記仕様書

- 1 相続権者の確定
調査対象者はアメリカ人（又は、アメリカ合衆国国籍取得者）と思われることから、日本国内における戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍等に変更するものとして、関係人の死亡証明書出生証明書及び公証人の証明等によって相続権者の確定を行うものとする。

- 2 相続権者との交渉

相続権者が確定したのち、委託者は各相続人の意見の確認調査を行うものとする。

受託者は、相続及び相続放棄の意思確認調査及びその内容については、担当責任者の指示、または協議によって行うものとする。

調査は、航空便、ファクシミリ、Eメール等によって行うものとする。

調査結果については逐次報告をするものとする。

- 3 相続登記に必要な書類の作成及び収集

相続権者が確定した場合は、相続手続きは日本国内法が適用されることから、民法903条で定められた特別受益者の証明書（英訳のもの）を作成するものとし、1の証明書及びその他相続に関する必要書類がある場合はそれらを収集するものとする。

- 4 その他

設計図書に含まれていない事由等による場合は協議事項とする。

調査委託実績の一部

国土交通省 千葉国道事務所 様

アメリカ・コネチカット州内：男性1人

国土交通省 相武国道事務所 様

アメリカ・ロサンゼルス市内 男性2人

国土交通省 常総工事事務所 様

タイ・バンコク市内：女性1人

農林水産省徳之島用水農業水利事業所様

ブラジル・サンパウロ市内：女性1人

日本道路公団 郡山工事事務所 様

ブラジル・サンパウロ市内：男性2人女性3人

鹿児島県 加治木土木事務所 様

アメリカ・カリフォルニア州内：男性3人

熊本県 新幹線玉名事務所 様

アメリカ・カリフォルニア州、ペルー共和国内：女性3人

静岡県 御前崎土木事務所 様

台湾 ・ 中和市：女性 1 人

岡山県 備前県民局 様

アメリカ・カリフォルニア州内：男性 1 人

宮崎県佐土原町 教育委員会 様

ブラジル国内：男性 3 人女性 9 人

福島県 土木部県北建設事務所 様

アメリカ・サンフランシスコ市内：女性 1 人

福島県 土木部相双建設事務所 様

ブラジル国内：女性 1 人

福島県あぶくま高原自動車道建設事務所 様

アメリカ・サンゼルス市内：女性 4 人男性 1 人

福島県喜多方市役所 建設課 様

アメリカ・カリフォルニア州内：女性 2 人男性 2 人

いわき市 土地区画整理組合 様

アメリカ・サンフランシスコ市内：男性 1 人

日系人相続財産の処理案件(民間)

アメリカ・ニューヨーク州内：男性 1 人

福島市内の山林相続案件(民間)

アメリカ・ハワイ州オアフ島内：女性 2 人

株式会社 高橋不動産鑑定事務所

住 所 〒 9 6 0 - 8 1 3 1

福島市北五老内町 1 - 3

(福島法曹ビル 201 号)

電 話 0 2 4 - 5 3 1 - 8 2 8 8

F A X 0 2 4 - 5 3 1 - 8 3 6 7

E メール takakan@topaz.plala.or.jp