コロナ禍におけるオンラインツールを活用した外国人との用地交渉

山口　郷

沼津河川国道事務所　用地第一課　（〒410-8567 沼津市下香貫外原3244－2）.

当事例は、関係者の一人である外国人（アメリカ人）が、「自分自身の目で現地を見てから契約したいが、令和３年現在、コロナの影響で来日が困難なためコロナの状況が改善するまで待ってほしい」と要望され、協議をストップせざるを得ない状況の中、オンラインツール（Zoom）を活用した用地交渉を行い、ドローンで撮影した取得対象地（以下「本件土地」という）の映像を流すなどの工夫をし、契約調印を行った事例である。

オンライン用地交渉における留意点を中心に紹介するが、本件では二重国籍の問題等様々な課題をクリアしたことから、それらについても紹介したい。

キーワード　用地交渉　オンラインツール　不在地主　外国人所有者

１．事業について

黄瀬川は静岡県伊豆市天城山系に源を発し伊豆の国市、沼津市を経て駿河湾に注ぐ幹線流路延長 46 ㎞、流域面積 852 ㎢の一級河川狩野川の最大の支川である。

当事例は、狩野川合流地点より 400m上流にて施工する黄瀬川築堤護岸工事に必要な用地取得に関するものである。

黄瀬川長沢地区護岸工事は、「水防災意識社会再構築ビジョン」における洪水対策箇所であり、堤防高不足であることから、早期の完成を目標に築堤護岸の整備を行うものである。

以前より、大雨により度々水害が発生しており、本件土地より 200m ほど上流にある黄瀬川大橋が、令和３年７月の梅雨前線に伴う大雨により落橋し他の箇所でも護岸が損傷していることなどから、本事業の緊急性は非常に高いと言える（図-1）。

図-1　今回用地取得箇所の斜め写真

２．取得を予定している土地について

本件土地以外はすべて用地取得済みで、護岸工事も一部着工済み（図-2）。

図-2　取得対象地と施工済箇所の写真

本件土地は、樹木等が繁茂する河川敷付近の土地で昭和 51 年の台風 17 号等の影響により河岸が大きく洗掘された為、地元からの要望により、土地を占用している仮登記権者（法人）の承諾を得て、護岸を施工したとの記録が残っている。

３．法定相続人の調査～不在者財産管理人の選任から取り下げ

登記名義人Ａは戸籍簿により死亡していることを確認（図-3）したため、法定相続人を調査した結果、相続人はＢ、Ｃの子供であるＥ、Ｆ、Ｄの妻Ｇ、子供のＨ及びＩであり、Ａの相続人のうちＢとＣは本籍地に住民登録がさ

れておらず、現地調査を行っても所在不明であった。

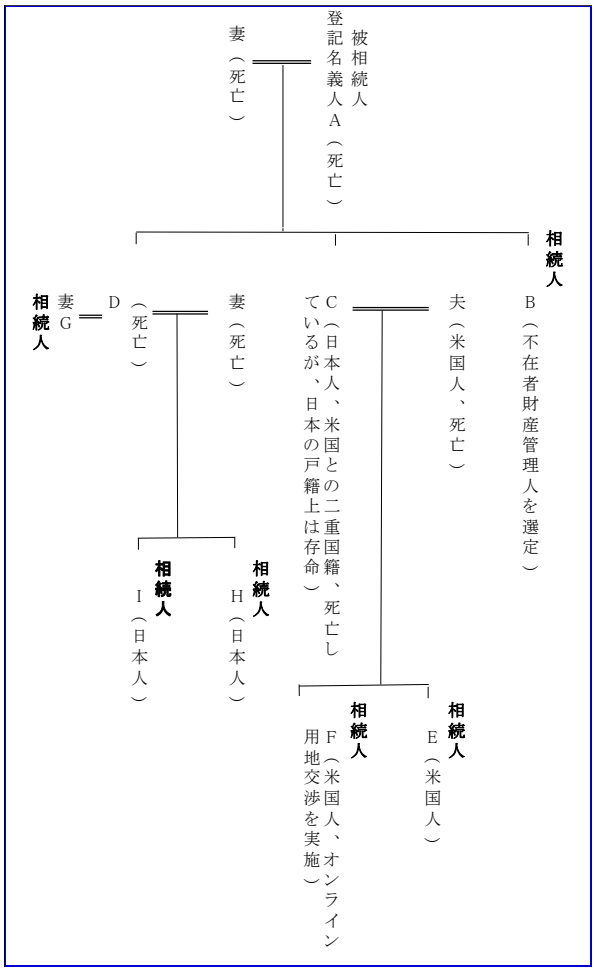

図-3　登記名義人Aの相続関係説明図

相続人の一人であるであるHにBとCの住所を聞いたところ、「Bは中国に、Cはアメリカに移住した。数十年前来日した際に会ったこともあるが、現在の住所等がわかる資料はない」と回答を受け不在者財産管理人の選任の申立を視野に追跡調査を実施した。

相続人であるB、Cとも日本への渡航歴がある事から、出入国記録を確認したところ、Bは該当無し、Cについては該当があった（図-4）。国籍はアメリカで、日本名にミドルネームが挿入された氏名となっていた。

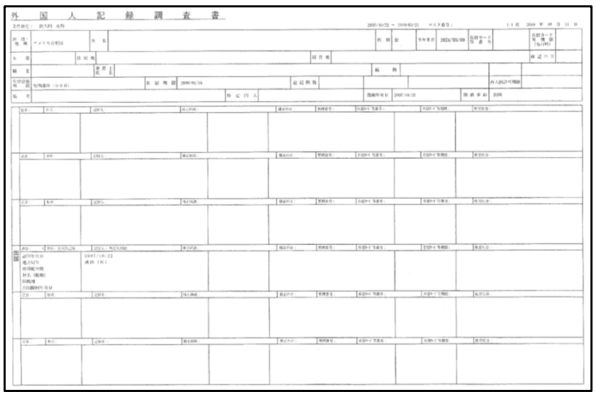

図-4　Cの出入国記録

ただ、住所地の記載は無く、本記録をもって記載された人物と相続人Cが同一人物と証明する事はできないことから、BとCは所在不明と判断し、不在者財産管理人の選任の申立を行った。

Bについては問題無く不在者財産管理人が選定されたものの、Cについては「yahoo people search,ZABASEARCH、find a grave 等のサイトで調査した結果を報告するように」と家庭裁判所から指示があった。

上記サイトは登録された外国人の個人情報を検索するサイトで、調査したところ該当者について記載されていると思われるサイトを発見した。それによると、Cは死亡しており、現在、相続人となる子が二人いるとのことで、子の住所地も記載されていた（図-5）。

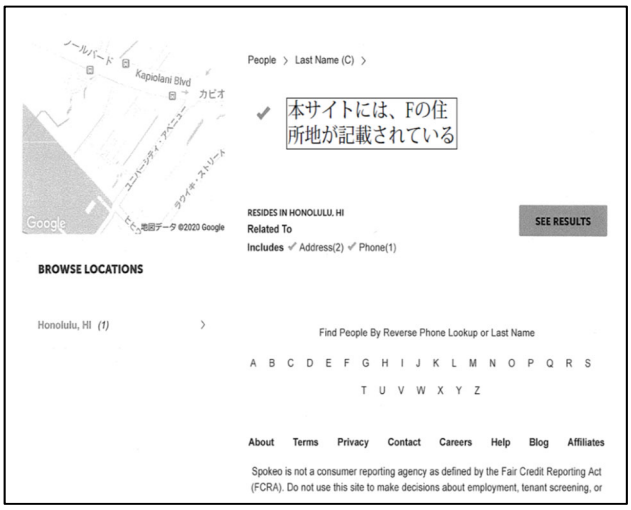

図-5　Cの子の住所地が記載されたサイト

調査結果を家庭裁判所に報告したところ、「サイトに記載内容の真偽の調査を行うまでは、不在者財産管理人の選任は行わない」との回答であった。

サイトに記載された住所地に手紙等を送付したところ、Cの子とされるE、F2名から、メールにて返信があった。返信の内容からCの子であることは間違いないと判断し、不在者財産管理人の選任の申立を取り下げた。

最終的に相続人はB（不在者）、Cの子であるE、F、Dの妻と子であるG、H及びIとなった。

アメリカには日本の戸籍制度のように親族関係を証明する制度がないため、アメリカ人の権利者が死亡した場合、かつては法定相続人の特定が困難であったが、SNSが発展した現在では上述のとおり個人情報を掲載している者が多く、その情報から相続人と推定される者を調査し、同人から出生証明書等（両親の氏名が記載されており、親族である事を立証可能）の公的書類を取得できれば、法定相続人と認められるため、安易に「相続人の特定は不可能」と即断してはならない。

4. メールによる用地交渉

Cの子のFからは、メールを通し様々な質問が寄せられた（計 18 回のやりとりを行った）。事業に反対というわけではないが、法律、習慣、文化的相違からの質問と推測される。

・当該地を祖父が購入した目的
・法定相続持分の考え方
・二種類の仮登記がついている理由
・本件土地に堤がある理由、周辺の状況
・固定資産税は誰が負担しているのか
・土地の権利証等は誰が所有しているのか
・どのような工事を行うのか

当方で回答可能な質問については、写真や各種資料をメールに添付して回答を行ったが、最終的には「自分自身の目で現地を見てから契約したいがコロナの影響で来日できないので、コロナの状況が改善するまで待ってほしい」との返答で協議がストップしてしまった。

そこで、コロナ禍で急速に Zoom 等のオンラインによるコミュニケーションツールが普及していることを踏まえ、オンラインによる用地交渉を企図した。

なお「二種類の仮登記がついている理由」、「当該地に堤がある理由」及び「どのような工事を行うのか」については、回答に納得していないようで、日本人が英訳した文章により理解を求めることの限界を痛感した。日本とアメリカの文化や法律の違いが、理解の妨げになっているとも感じた。

5. オンライン交渉の事前準備

(1)通訳等を目的とした役務契約の発注

沼津市に翻訳等も対応可能な英会話学校を 10 社程度紹介してもらい役務契約を発注し、静岡県を中心に英会話学校を運営する会社が受注した。その結果、在日期間20年以上のオーストラリア人が担当となった。

業務内容は以下のとおり。

・日本語のメール内容を英語に翻訳する業務
・交渉当日の通訳業務
・契約書作成（日本語・英語）及び相手方への郵送業務

(2)現地状況の説明資料作成

現地に赴かず状況を確認する手段としてドローンを飛ばし撮影した。（図-6）。対象地の手前まで工事は進んでいたことから、工事の目的や用地買収の必要性など非常にわかりやすいものとなった。

図-6　ドローンで買収地を撮影した映像

(3)オンラインツールの選定

通訳と相談し、アメリカで利用頻度の高いWeb会議システムである Zoom を利用することを提案した。（図-7）

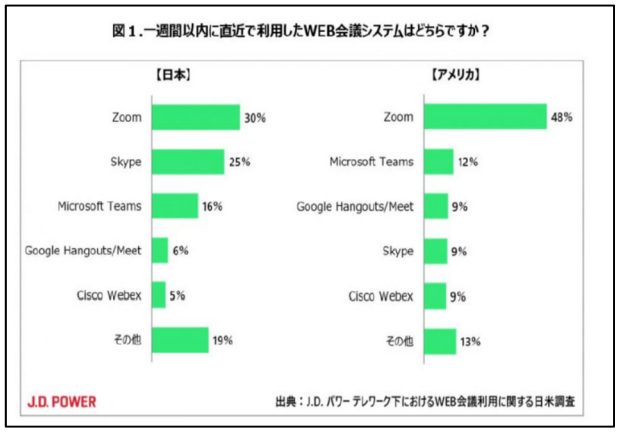

図-7　直近で使用したWEB会議の種類（日米比較）

(4)事前演習

Zoomを使用し職員で何度か事前演習を行った。その結果、カメラの向きや音声等適切な設定を確認でき、当日も滞りなく行う事ができた。

ただし、ドローンで撮影した動画は、回線の影響からか若干のコマ落ち等の遅延症状が発生し、何度か試したものの解消されなかった。

(5)オンライン用地交渉の提案

Fに Zoom による協議を提案し、内諾を得たため、居住する地域との時差を考慮し、実施する日時を提案した。

6. オンライン交渉の交渉当日

事務所会議室に、用地職員３名と通訳が待機し、計画担当職員は自宅からテレワークにて参加した。カメラは職員２名と通訳がすべて画面に映るようなアングルに設定した。

事前に「無料 Zoom の設定時間は 40 分」「計画担当職員が自宅から参加している」ことを冒頭で説明した。

交渉前日までのメールでのやりとりを踏まえて想定問答を作成し、通訳と事前打合せを済ませ、交渉当日に備えた。その結果、Ｆからの質問のほとんどは想定問答の範疇で収まり、やりとりがスムーズに進んだ。

また、通訳は漢字や日本の法律等に堪能で、かつアメリカ人の土地の権利意識の高さなども理解していたことも、スムーズな交渉の一助となった。

懸案であった「現地を見なければ契約に応じない」件は、ドローンで事前に撮影した映像を Zoom の「画面共有機能」を用い、相手方に見せることで解消できた。相手方からは「現地の状況がよくわかり、これならば納得できる」と理解を得られた。

二種類の仮登記の意味について改めて疑問が寄せられたが、通訳が二種類の仮登記の意味、法的な位置づけ等を説明し、理解を得られた。

その結果、土地売買契約の内諾を得る事ができた。

7. オンライン交渉の留意点・工夫した点、改善点

・オンライン用地交渉では、事前準備が最も重要であり、説明に使用したドローンで撮影した動画映像の動作確認や音声状況等を確認するために事前演習を行った。
・Zoomを使用する場合、時間が限られることから通訳等がスムーズに行えるようあらかじめ想定問答を用意した。
・回線が遮断したときのことを想定し、事前に電話番号を確認した。交渉当日、開始時刻にＦが入室せず電話をする事となった。
・通訳が本当にこちらの説明どおり英訳しているのかについては検証しようがなく、将来的なトラブル防止の意味で、相手の了承を得た上で録画をしておいた方が良いかもしれない。

8. 契約書類のやりとり

(1)契約締結にあたっての留意事項

最も注意したのは、「書類の送付を一度で完了する」ことである。その為、契約書類への署名を終えた後に、PDF にしてメールに添付して頂くよう依頼し、その結果、記入漏れ等もなく、一度のやりとりで完了した。

契約書類を令和３年７月下旬に送付し、期間内にメールにて何度もやりとり（Ｅとは15回、Ｆとは16回メールのやりとりを行った）を行った。

再度 Zoom にて相手方とやり取りを行うことは相手方及び通訳との日程調整が必要なこと、疑義あることに対してその場での回答が困難であったこと、書類内容の確認がその都度必要で時間がかかることなどの理由から実施せずメールでのやりとりを行った。

相手方には登記に必要なサイン証明書、出生証明書等（図-8）を公的機関等で取得して頂いた上で、令和３年９月初旬に契約書類の返送が完了した。

他事務所では、手紙等のみで外国人と交渉を行った際、１年弱を要したことがあったと聞いており、本件では２ヶ月程度と非常に短期間で完了したことから、今回採用した方法が確実かつ効率的であったと感じている。

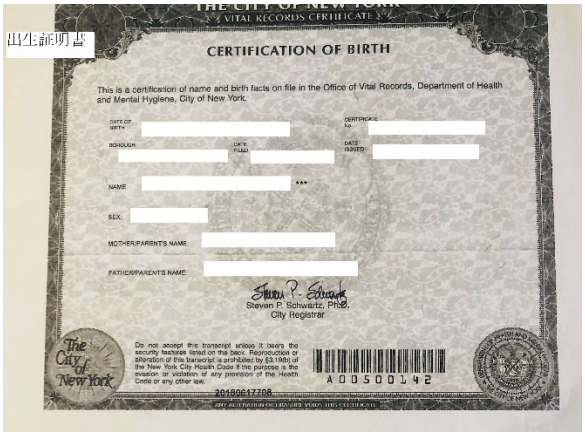

図-8　出生証明書

(2)苦労した点

・通訳を通してメールのやりとりを行ったため、返答に数日かかることが多く、相手を待たせてしまうことがあった。
・相手方から、cloud を活用した Google ドライブや HEIC（High Efficiency Image File Format）等馴染みのない拡張子でデータを送付され、内容の確認に手間取った。
・出生証明書の PDF を送付してもらったところ、F は改名（ミドルネームが追加されていた）していることが判明し、同一人物である事を証明する書類の取得（改名証明書やパスポートのコピー）等を依頼する事になり、その確認に時間を要した。
・コロナ禍により、ＥＭＳ（郵便局の国際郵便）が運休し使用できなかった。そこで、通訳と相談し FedEx（アメリカの配送会社）を使い、相手方が料金を負担する必要が無いようなサービスを活用した。配送は通訳にほぼ一任したが、滞りなく完了した。
・非居住者（日本国内に居住していない者）であるＥ及びＦへの補償金支払の際、所得税法に基づき源泉徴収を行う必要がある。

本事業は譲渡所得税の課税の特例が適用されており、日本国内で確定申告すれば源泉徴収分は還付可能と伝えたところ、F は還付を要望した。その際、日本で納税管理人を立てる必要があるが、依頼できる知人等が

いなかったため、通訳が対応することとなった。これら一連のやりとりにも、時間を要した。

ちなみに、今回の補償金は土地代金と移転雑費（サイン証明書等の取得に要する費用）で構成されており、土地代金は対価の 10.21％を源泉徴収するが、移転雑費は対象外と所轄の税務署に確認した。

・E及びFから海外ローカルで運営している金融機関への振込依頼があった。

通常国際送金は、SWIFT コード（国際標準化機構によって承認された金融機関識別コード）を持つ金融機関への振込しか認められておらず、不可能かと思われたが、コルレス銀行（Correspondent Bank、外国に送金するにあたりその通貨の中継地点となる銀行）を経由すれば、ABA コード（アメリカの銀行コード）を持つ金融機関であれば送金可能である事を確認し、無事支払いを行う事ができた。

F にはかなり複雑な内容かつ個人情報に踏み込んだ資料の提供を依頼することとなったが、速やかに資料を提供してくれた。これは、オンライン用地交渉を実施し、対面できたことにより信頼関係が構築された結果ではないかと思われる。

9. その他の問題点

(1)C の二重国籍について

C はアメリカに移住後帰化しているが、日本には国籍喪失の届け出を行っておらず、いわゆる「二重国籍」の状態のまま死亡した。

居住する州役場が発行する死亡証明書を取得し、日本の役場に提出したところ、「日本の国籍法では二重国籍を認めていないので、外国人の死亡証明書を受理することはできない。帰化証明書を提出し、国籍離脱の手続きを取るように」との回答であった。

帰化証明書は帰化時にのみ発行する書類である事を確認し、Fに探してもらったが見つからなかった。

そこで法務局と協議を行い、申述書に「帰化証明書が見つからなかった」旨記載し、死亡証明書を添付すれば、本件に限り登記は受け付けるとの確約を得て、登記が可能となった。

このような事態が生じる理由は以下のとおりである。

国籍法第 11 条の規定により、他国に帰化した者は自動的に日本国籍を失う。しかし、外国政府が日本国政府にその事実を通知するようなシステムはないため、現実的に日本国政府はこうした帰化の事実を自動的には把握できない。

そのため、戸籍法では国籍離脱者に対して国籍喪失の届出を義務付けているが、罰則はなく届け出が徹底されていないようである。国籍喪失が届け出られないと日本国民としての戸籍が日本に残存し続けることになる。

なお、海外に居住していても、永住権を取得している場合、国籍は日本人のままなので、同様の問題は生じない。

(2)二つの仮登記について

買収を予定している本件土地の二筆には、「条件付所有権移転仮登記」と「所有権移転請求権仮登記」が設定されている。前者は、農地法第 5 条の許可を条件に本登記するものであり、後者は売買予約（債権者が、債務者の所有する不動産の所有権移転請求権を保全するために行う仮登記）である。

仮登記権者は法人であり、農地を取得するために必要な農家資格を有していなかったことから、仮登記に止まったものと推測される。

ただ、同法人の代表者及びA の相続人ともに当時の契約書類等は所有しておらず、なぜ異なる仮登記を設定したのかについては不明であり、仮登記の抹消について問題となったが、A の相続人の一人のHが「売買により発生した予約完結権は、10 年の消滅時効に該当する」旨を主張し、同法人の代表者も承諾したことから、同法人の代表者から仮登記の抹消登記の協力が得られた。

10. 最後に

用地交渉を担当する職員は、コロナ禍の影響により対面ではなく手紙、電話、メール等様々な形で交渉を行っているものと推察されるが、対面でなければ伝わらない、伝えられない思いや感情があり、対応に苦慮されていると思われる。

今回の事例を通して、当方の顔が見えることで相手方に安心感を与えることができ、かつこちらも相手方の表情を確認しながら交渉ができたので、オンラインでも対面と遜色のない交渉を行う事ができたと実感できたので、参考にして頂ければ幸いである。

なお、オンラインツールの活用にあたって事前準備が必要なこと、相手方に通信機器の確保や設定、通信費の負担などの通常の対面での用地交渉では必要のない負担が生じる。

しかしながら、本件のような海外居住者との用地交渉において、職員が海外に出向いて用地交渉を行うには様々な制約があり現実的に難しいため、オンラインツールを活用することは非常に有意義であると言える。

また、国内での用地交渉であっても、遠隔地居住者、対面による交渉を拒否する関係者との用地交渉にも積極的に活用していけば、従前より効率的な用地交渉が可能となり、用地取得までに要する時間やコストの短縮に繋がるだろう。

用地交渉を請け負うあるコンサル会社ではコロナ禍の折、関係者の自宅に伺いタブレット等を貸与し、社員は外部からオンラインで説明を行うことで、対面による交

渉を避ける手法を採用していたと聞いており、アイデア次第では対面による交渉と遜色のない交渉ができるのではないか。
私を含めた年配の職員は、オンラインツールの活用に抵抗感を示す者が多いと推測されるが、ＤＸへの取組みが推奨されている中、今後のパンデミックにも備え、我々は常に最新の情報や機器に慣れ親しむことが重要であると感じている。