

# 困った事例

## 『『 敷地権の切り取り 』』

敷地の一部に道路計画のあるマンション（敷地権）が、都内に現在100カ所以上有ると言われています。計画の実行上、買収手続の早期完結が優先課題になりますが、この種の買収につきまとう登記手続の特殊性、交渉相手の多さが、買収担当者の頭痛の種になっています。

マンション敷地（敷地権）の一部を買収する場合の登記は、買収部分の敷地権を切り取る必要上、土地、建物（マンション本体）双方に行う点に大きな特長があります。

登記のおおまかな流れは、分筆、相続等の前提登記、建物の表示変更、所有権移転の順となります。これら登記に関する嘱託は、書式、手続方式ともに、基準の確立していない部分がありますので、嘱託手続を行うに当たっては、事前に、法務局との間で綿密な打ち合わせを行うことが必要不可欠になります。

上記 **ないし** の嘱託書は、互いに不可分の関係になるため、法務局に対し一時に同時提出するのが通例です。

敷地権が消滅しますと、今まで閉鎖されていた土地の登記用紙が復活し、堰が切れたように、多数の共有者とその持分、担保権者等がそこに登記されます。大型マンションになりますと、登記される共有者が数百名に及ぶこともあり、その中の登記名義人に相続が発生していることや、行方不明者が存在することも稀ではありません。

買収手続は、こうした多数の共有者、その相続人、担保権者等の全員を相手に行う必要がありますので、交渉相手の特定、交渉そのもの、交渉が成立した後の登記手続に、通常多くの時間と手間が費やされることとなります。

共有者の多いマンション敷地の場合は、全員の同意が得難いので、収容手続を選択することも方法のひとつに考えられます。詳細は、下記ホームページにて閲覧ください。

