
権利者探索 の 手引き

令和6年3月

国土交通省不動産・建設経済局

土地政策課 公共用地室

はじめに

我が国では、近年、自然災害が頻発・激甚化していますが、防災・減災対策や国土強靱化の取組を着実に推進するとともに、我が国の成長力を強化し支える社会資本整備を進めていくためには、事業実施の前提となる用地取得を迅速化していくことが極めて重要となっています。

しかし、人口減少等の進展に伴う土地利用二ーズの低下等を背景として、現在、登記簿から所有者の氏名や所在が直ちに判明しない、所有者不明土地が全国的に増加しています。所有者不明土地の増加は、用地取得等の場面において、所有者探索に膨大な労力、時間を要するため、円滑な事業の実施に大きな支障となっています。

このため、平成30年6月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（法律第49号）」（以下「所有者不明土地法」という。）が制定され、地域福利増進事業や土地収用法の特例など所有者不明土地を円滑に利用する仕組みや、土地所有者等の探索を合理化する仕組みとして、固定資産課税台帳等の公的情報を利用・提供できる制度などが創設されました。

所有者不明土地の利活用に当たっての土地所有者等の探索は、専門的な知識やノウハウが必要であるため、用地担当職員の少ない地方公共団体において大きな負担となっています。

そこで、国土交通省では、地方公共団体からの要望等を踏まえ、各分野の専門家、用地業務を担う行政職員からなる「権利者探索の手引き作成検討会」（座長：北村 善宣 上智大学法学部・法科大学院 教授）を設置し、土地所有者等の探索の進め方に関する初歩的な手引きを作成することとしました。

本書では、従来の事業用地の取得方法を基に、土地所有者等の探索の進め方や留意すべき点について詳細に解説するとともに、所有者不明土地法に基づく探索方法についても記載しました。

所有者の探索の方法や所有者が不明である場合の解決方法、具体事例を掲載した「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（国土政策局）」と併せて、本書が円滑な業務遂行の一助になれば幸いです。

「権利者探索の手引き」作成に係る検討会

【座長】	北村 善宣	上智大学法学部・法科大学院 教授
【委員】	大桐 代真子	弁護士 日本弁護士会連合会 第一東京弁護士会
	里村 美喜夫	司法書士 日本司法書士会連合会 副会長
	井上 稔	(一社)日本補償コンサルタント協会 企画部長
	野宮 和祐	関東地方整備局 用地部 用地企画課
	熊井 孝祐	関東地方整備局 用地部 用地企画課
	磯崎 崇	千葉市 建設局 道路部 街路建設課
	石野 巧	千葉市 建設局 道路部 街路建設課
	荒井 遼太郎	相模原市 都市建設局 用地・補償課
	今田 智治	相模原市 都市建設局 用地・補償課

※所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の令和4年度改正を踏まえて、国土交通省において必要な改定を行いました。記載している法令は、令和6年3月現在のもののため、探索時点の法令をご確認の上、現行法の内容に従ってください。

権利者探索の手引き

目次

第1章	総論	1
1-1	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法.....	1
	(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義.....	1
	(2) 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策.....	2
1-2	なぜ、土地の所有者を調べる必要があるのか.....	3
	(1) 公共事業の用地を取得するために.....	3
	(2) 地域福利増進事業で所有者不明土地を利用するために.....	6
1-3	土地所有者等探索のフロー.....	9
1-4	不動産登記について.....	11
第2章	権利者探索の方法	24
2-1	土地及び建物の権利者を登記事項証明書から調べる.....	24
	(1) 現地調査を行う.....	24
	(2) 登記記録を確認する.....	25
	(3) (土地の上に建物がある場合) 建物の登記記録の内容を確認する.....	38
2-2	登記名義人等の所在を書面で確認する.....	42
	(1) 住民票の写しから確認する.....	42
	(2) 戸籍の附票から確認する.....	49
	(3) 登記名義人等が法人であったときの対応.....	54
2-3	書面上で判明した土地所有者等の居住を確認する.....	59
2-4	(登記名義人等が死亡している場合) 法定相続人を調べる.....	65
	(1) 戸籍謄本等を確認する.....	65
	(2) 戸籍謄本等の記載事項を確認する.....	68
	(3) 相続関係を整理する.....	78
	(4) 法定相続人を特定する.....	80
2-5	土地所有者等関連情報の利用について.....	81
	(1) 土地所有者等関連情報について.....	83
	(2) 土地所有者等関連情報を取得する.....	85
2-6	情報を保有すると思われる者に確認する.....	92
2-7	地域福利増進事業のための探索.....	99
	(1) 地域福利増進事業の実施のために土地使用权を取得することができる土地とは..	99

(2) 「相当な努力が払われたと認められる方法」とは（所有者不明土地法第2条）	.101
(3) 「政令で定める方法」による探索の具体例	.....106
2-8 登記事項証明書・住民票の写し等から土地所有者等の情報が十分に得られなかった場合の対応	.....111
(1) 土地登記記録の表題部所有者の所在が不明であった場合	.....111
(2) 登記名義人等の住民票が消除又は改製等されていた場合	.....122
第3章 所有者不明土地への対応に関連した各種制度の内容と手続き	..... 125
3-1 不在者財産管理制度	.....126
3-2 相続財産清算制度	.....129
3-3 所有者不明土地・建物管理制度	.....132
3-4 訴訟等	.....134
3-5 土地収用制度（不明裁決）	.....135
3-6 土地収用法の特例	.....138
3-7 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	.....139
3-8 清算人等	.....141
第4章 各種専門家への相談・業務委託	..... 142
4-1 土地政策推進連携協議会への相談について	.....142
(1) 土地政策推進連携協議会について	.....142
(2) 国土交通省職員の派遣について	.....144
4-2 専門家へ相談・業務委託できるケース	.....145
4-3 関係士業団体等（各種専門家）への業務委託等に関する相談窓口について	.....150

—凡例—

所有者不明土地法	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）
所有者不明土地法 施行令	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（平成三十年政令第三百八号）
所有者不明土地法 施行規則	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則（平成三十年国土交通省令第八十三号）
探索告示	所有者の探索について特別の事情を有する土地及び当該土地に係る土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者を定める告示（平成三十年国土交通省告示第千二百五十三号）

第1章 総論

1-1 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義

我が国では人口減少に伴う土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化等により、不動産登記簿等の公的情報等からでは所有者の氏名や所在が分からない土地、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加しています。

所有者不明土地の存在は、公共事業用地の取得など様々な場面において、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要する場合があります、円滑な事業実施の支障となっています。

そのため、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索を図るため、所有者の探索を合理化すること及び所有者不明土地の公共目的のための円滑な利用を可能にすることを規定した、所有者不明土地法が制定されました。

所有者不明土地法

(目的)

第1条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索を図るため、国土交通大臣及び法務大臣による基本方針の策定について定めるとともに、地域福利増進事業の実施のための措置、所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）の特例、土地の所有者等に関する情報の利用及び提供その他の特別の措置を講じ、もって国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とする。

(2) 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策

所有者不明土地の円滑な利用を可能とするため、所有者不明土地法では、以下の措置を創設しました。

1) 地域福利増進事業

- ・反対する権利者がおらず、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの（以下「簡易建築物等」という。）を除く。）が存せず、利用されていない所有者不明土地について、公共的な事業のために一定期間の使用権を設定することが可能です。（詳細は、1-2(2)を参照。）

2) 土地収用法の特例

- ・土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業や都市計画法の事業認可（承認）を受けた都市計画事業について、特定所有者不明土地を収用、又は使用するとき、収用委員会の裁決に替えて、都道府県知事の裁定を得ることで、収用手続の合理化・円滑化を図ることが可能です。（詳細は、3-6を参照。）

※所有者不明土地法において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（簡易建築物等を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいいます。

3) 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例

- ・所有者不明土地の適切な管理のため、特に必要がある場合に国の行政機関の長又は地方公共団体の長が家庭裁判所に対し財産管理人の選任を請求することが可能です。（詳細は、3-1、3-2を参照。）
- ・特定の所有者不明土地・建物に対する利害関係人は、当該土地・建物について地方裁判所が管理人を選任し、管理人による管理を行うことを請求することが可能です。（詳細は、3-3を参照。）

4) 土地所有者等関連情報の利用及び提供

- ・土地の所有者等の効果的な探索のため、固定資産課税台帳の情報など、土地所有者等に関する情報の利用が可能です。（詳細は、2-5を参照。）

5) 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例

- ・長期間相続登記等がされていない土地について登記官が職権で長期相続登記等未了土地である旨等を登記に付記すること等を行い相続登記の促進を図るものです。（詳細は、1-4 6)コラムを参照。）

1-2 なぜ、土地の所有者を調べる必要があるのか

(1) 公共事業の用地を取得するために

1) 用地業務における権利者探索

- ・収用適格事業等の公共事業で必要な土地を取得、使用するためには、土地の売買等のため、土地や建物の所有者等と交渉を行う必要があります。
- ・土地を取得するに当たっては、その土地に存する建物、工作物、立竹木等を移転してもらうための補償を行う必要があります。
- ・そのため、交渉相手となる土地や建物等の所有者や所有権以外の権利を有する者（以下「土地所有者等」という。）を探索する必要があります。

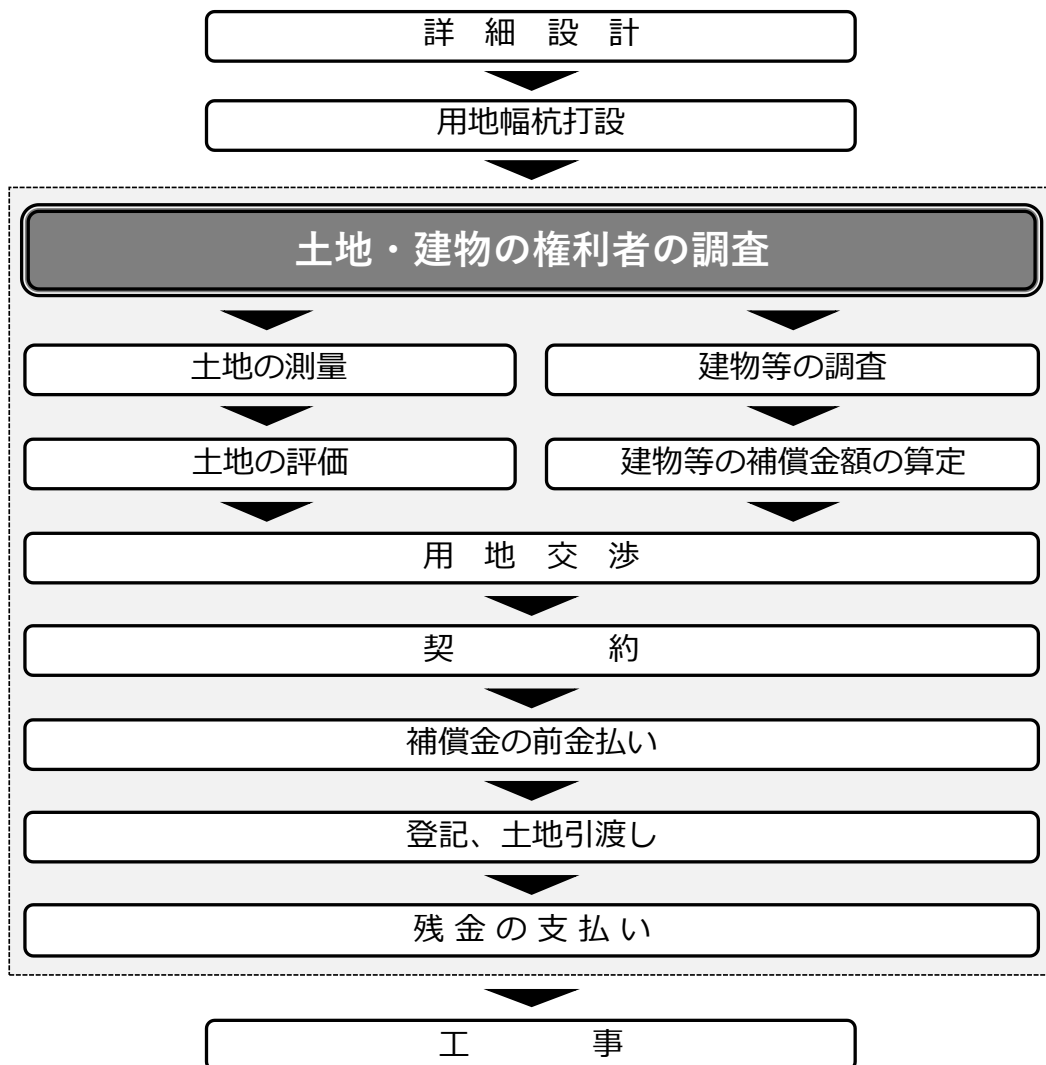


図 1-1 国土交通省における用地業務の流れ（参考）

2) 所有者不明土地法に基づく権利者の探索方法

- ・土地所有者等の探索においては、不動産登記簿以外にも、固定資産課税台帳などの有効な情報源が存在しますが、これまでは、公共的な事業のためであっても、原則として活用することはできず、効果的な探索を行うことができませんでした。
- ・所有者不明土地法では、都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）を実施しようとする者からその準備のため、管理不全土地や所有者不明土地の管理適正化の勧告のため、裁判所への管理命令等の請求のために、土地所有者等を知る必要があるとして、土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、情報を提供するものとしています。
- ・国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地所有者等を知る必要があるときは、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができることとなりました。

この権利者探索の手引きでは、土地所有者等の探索方法について、従来の方法に加え、所有者不明土地法に基づく合理的で効果的な探索方法を紹介します。

3) 「収用適格事業」・「都市計画事業」とは

- ・公共の利益のために、権利者の同意が得られない場合であっても法に定められた手続きを踏むことで、土地を取得する方法があります。

表 1-1 収用適格事業と都市計画事業

収用適格事業	交通、通信、衛生・環境保全、教育、福祉・労働関係等の施設等、公共の利益となる事業であって、土地収用法による収用手続きを適用して、土地を収用し、又は使用することができる事業のこと。土地収用法第 3 条各号のいずれかに該当するものに関する事業のこと。
都市計画事業	土地区画整理事業や市街地再開発事業など、都市計画法第 59 条に基づく事業認可を受けた都市計画施設の整備に関する事業のこと。都市計画法第 70 条により事業認可（承認）の告示をもって事業の認定の告示とみなされます。

土地収用法

(土地を収用し、又は使用することができる事業)

第3条 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

※【巻末1】一収用適格事業一覧（事業認定申請の手引き（第2版）より）を参照。

都市計画法

(施行者)

第59条 都市計画事業は、市町村が、都道府県知事（第一号法定受託事務として施行する場合にあっては、国土交通大臣）の認可を受けて施行する。

(省略)

(都市計画事業のための土地等の収用又は使用)

第69条 都市計画事業については、これを土地収用法第三条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。

第70条 都市計画事業については、土地収用法第二十条（同法第百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定は行なわず、第五十九条の規定による認可又は承認をもつてこれに代えるものとし、第六十二条第一項の規定による告示をもつて同法第二十六条第一項（同法第百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定の告示とみなす。

(省略)

(2) 地域福利増進事業で所有者不明土地を利用するために

1) 「地域福利増進事業」とは

- ・地域福利増進事業とは、相当な努力が払われたとしても所有者が分からない土地（詳細は、2-7を参照。）において、地域福祉及び利便の増進を図るために行われる事業です。
- ・都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間（一部事業は20年間）を上限とする使用権を取得し、また、その土地にある所有者不明物件の所有権又はその使用権を取得することができます。
- ・地方公共団体だけではなく、民間企業、NPO、自治会等誰でも使用権を取得して事業を行うことができます。
- ・使用権の取得対象となる土地は、所有者不明土地法第2条に定められている所有者不明土地であって、現に建築物（簡易建築物等を除く。）が存在せず、使われていない土地（＝特定所有者不明土地）に限られます。（詳細は、2-7を参照。）

○ 地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業(事業主体は限定されない)について、都道府県知事の裁定により、**上限10年間又は20年間※の土地使用権**を設定。
 ※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同様施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は上限20年

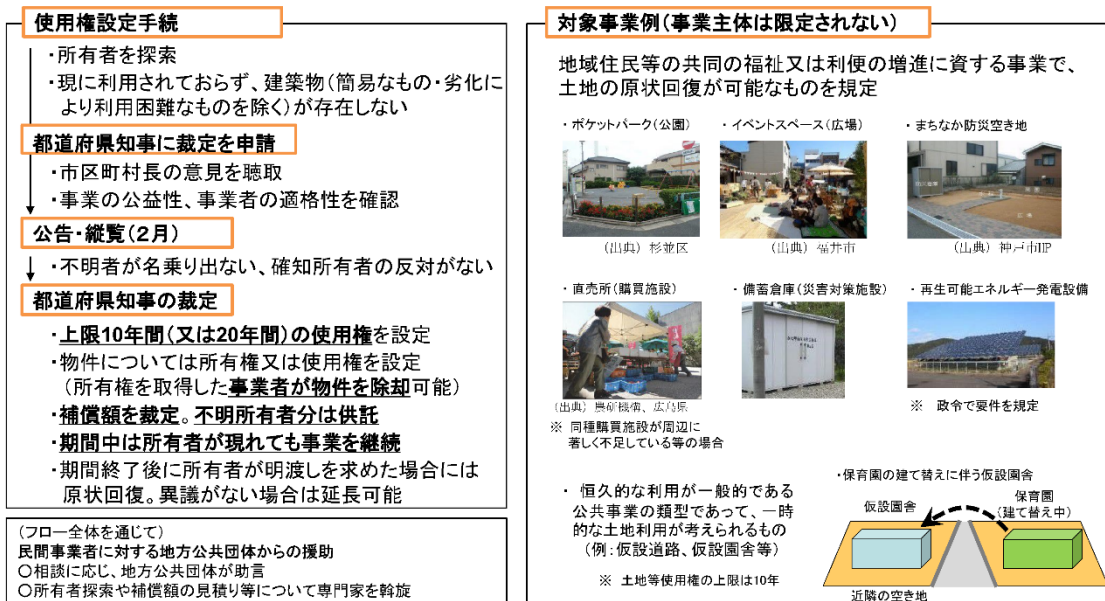


図 1-2 地域福利増進事業のイメージ

所有者不明土地法

第2条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

- 2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの（以下「簡易建築物等」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

（省略）

（裁定申請）

第10条 地域福利増進事業を実施する者（以下「事業者」という。）は、当該事業を実施する区域（以下「事業区域」という。）内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利（以下「土地使用権等」という。）の取得についての裁定を申請することができる。

- 一 当該特定所有者不明土地の使用権（以下「土地使用権」という。）
- 二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件（相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。）の所有権（次項第七号において「物件所有権」という。）又はその使用権（同項第八号において「物件使用権」という。）

2) 「地域福利増進事業」の手続きの概要

・地域福利増進事業を実施する場合、以下のような順に手続きを行います。（詳細は、「地域福利増進事業ガイドライン 第1章」を参照。）

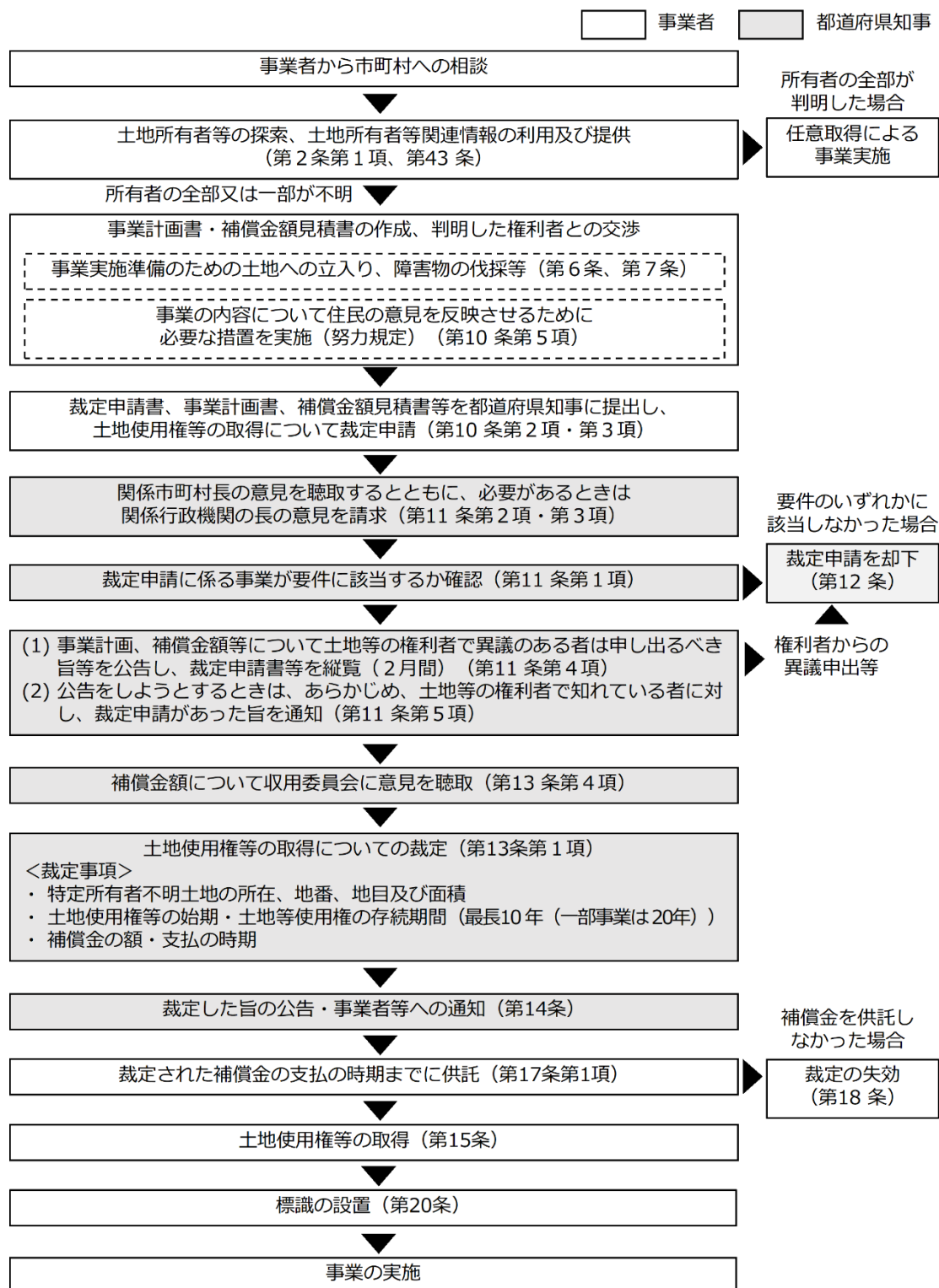


図 1-3 地域福利増進事業の流れ

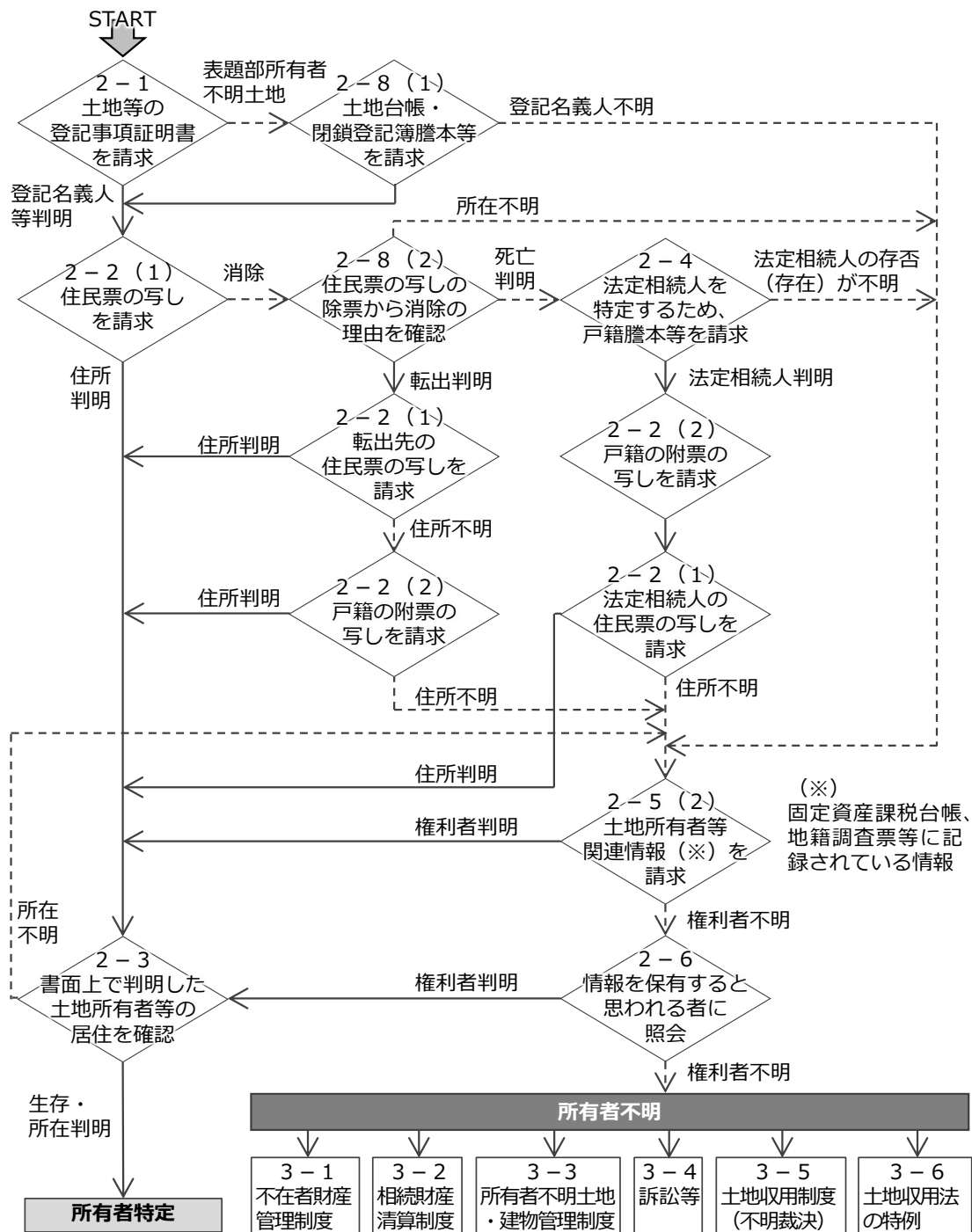
1-3 土地所有者等探索のフロー

収用適格事業等や地域福利増進事業の実施に当たっては、まず、土地の所有者の探索を行います。

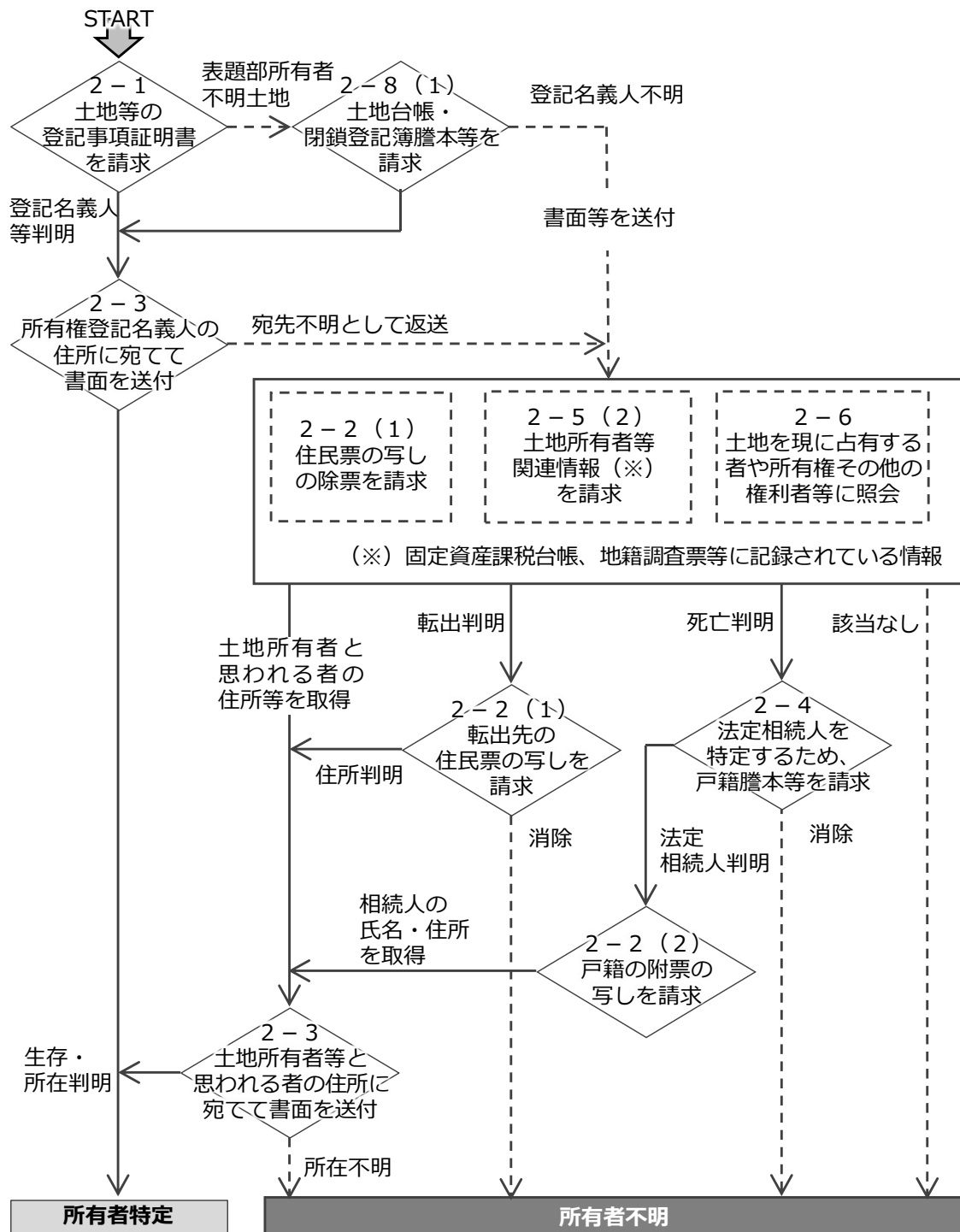
土地所有者等の探索は、主に以下に示すような手順を進めます。

所有者情報の調査方法は、調査をする主体、調査の目的、対象となる土地の状況などによって異なりますが、以下の手順に沿った、所有者不明土地法に定められた効果的な探索方法について、本手引きの該当ページをご覧ください。より詳細な探索方法についてご確認ください。

● 収用適格事業、都市計画事業における土地所有者等の探索手順



●地域福祉増進事業における権利者探索の手順



【フロー図中の番号について】
 各項目に付している番号は、本手引きの章・節を示しています。各項目の詳細については、該当する章・節をご参照ください。

1 - 4 不動産登記について

前項のフロー図のとおり、土地の所有者を探索するには、まず調査対象となる土地に関する不動産登記記録に記録された土地の所有権登記名義人又は表題部所有者（以下「登記名義人等」という。）を把握します。

1) 「不動産登記」とは

- ・不動産登記とは、私たちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などについて、民法や不動産登記法に精通した登記官（法務省職員）が登記記録に記録し、一般公開する制度です。
- ・不動産に関する情報を登記記録に記録し、公示することで、国民の権利の保全を図り、安全で円滑な不動産取引を図っています。

2) 表示に関する登記と権利に関する登記

- ・不動産に関する登記は、表示に関する登記と権利に関する登記に大別されます。
- ・「表示に関する登記」は、不動産の物理的現況を公示するためのもので、登記記録の表題部にする登記のことをいいます。
- ・「権利に関する登記」は、不動産について権利関係を公示するためのもので、登記記録の権利部にする登記のことをいいます。

3) 登記することができる不動産

- ・「不動産」とは、土地又は建物をいいます（不動産登記法第2条第1項）。また、民法86条第1項にも定められており、「土地」及びその「定着物」をいいます。
- ・なお、定着物については、学説では、建物以外の物（例えば、鉄塔、庭石等）も含まれますが、不動産登記法上は、建物以外の定着物についての登記は認められていません。

①登記をすることができる不動産（土地）

- ・土地とは、区画された一定の陸地を指すものであって、正当な範囲においてその上下（空中と地中）を包含します。
- ・登記の対象となる土地は、私権の客体となりうるものでなければなりませんので、日本の領土内の陸地部分の土地は、原則として登記の対象となる土地といえます。

②登記をすることができる不動産（建物）

- ・不動産登記法では、建物の定義の規定はありませんが、不動産登記規則では、建物とは、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならないとあります。（不動産登記規則第111条）
- ・更に、不動産登記事務取扱手続準則第77条において、「建物として取り扱うもの」と「建物として取り扱わないもの」の例が示してあります。
- ・このことから、建物であるかどうか判断する場合の要件としては、前記の準則や判例によれば、以下の要件に当てはまるかどうか社会通念で判断することになります。

- 屋根及び周壁又はそれに類するものを有すること（外気分断性）
- 土地に定着した建物であること（定着性）
- その目的とする用途に供しうる状態であること（用途性）

4) 登記することができる権利

- ・不動産登記法第3条は、登記できる権利として、不動産に関する所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、配偶者居住権、採石権、を規定しています。
- ・買戻しの特約（不動産登記法第96条）、その他権利の消滅に関する事項（不動産登記法第59条5号）も、独立してではないですが登記することができます。また権利の変動の請求権も仮登記することができます。

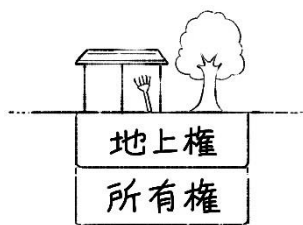


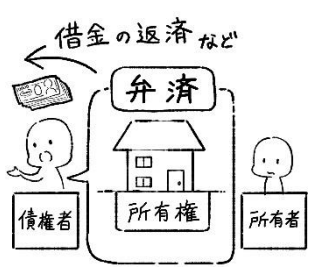
①所有権

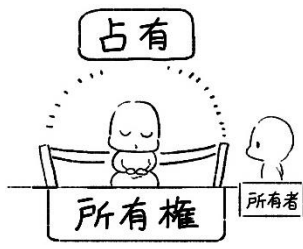
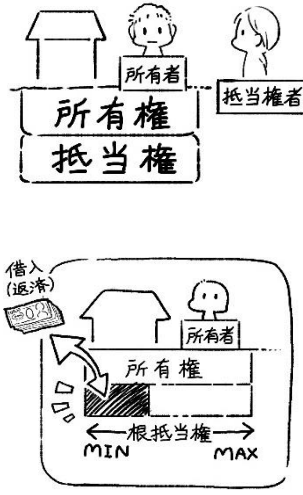
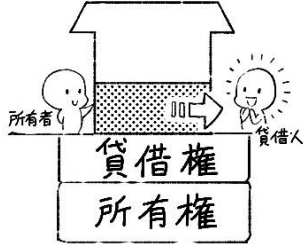
- ・所有権は、所有物を自由に使用・収益及び処分しうる権利です。（民法第206条）。土地の所有権は、民法第207条でその土地の上下に及ぶものとされています。


②所有権以外の権利

- ・土地や建物の権利に関する基本事項は、民法で規定されています。
- ・登記できる所有権以外の権利は以下のとおりです。

表 1-2 登記できる所有権以外の権利

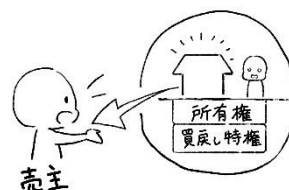
権利名	概要
地上権	<p>(民法第 265 条) 他人の土地において工作物又は竹木を所有するためにその土地を使用する権利であり、物権である。</p> 
永小作権	<p>(民法第 270 条) 小作料を支払って他人の土地に耕作又は牧畜をなす権利であり、物権である。</p> 
地役権	<p>(民法第 280 条) 設定行為に定めた目的に従い他人の土地 (承役地) を自己の土地 (要役地) の便益に供するために利用できる権利である。</p> 
先取特権	<p>(民法第 303 条) 法定担保物権であり、先取特権者は法律の規定に従い、その債務者の財産についてほかの債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。 登記しうる先取特権には債務者の総財産について成立する一般の先取特権 (共益費用、雇人給料、葬式費用、日用品の供給) と不動産の保存、不動産の工事、不動産の売買より生じた債権を有する者が特定の不動産の上に有する不動産の先取り特権がある。</p> 

権利名	概要
質権	<p>(民法第 344 条) 約定担保物権であり、その設定には債権者に目的物の引き渡しをなすことが必要とされている。(民法第 342 条) 質権者は、債務者又は第 3 者から引き渡された物を留置することにより債務者に弁済を促すとともに、弁済を得られないときにはその物を換価して優先弁済を受けることができる。登記能力があるのは、不動産質権のみである。</p> 
抵当権	<p>(民法第 369 条) 約定担保物権であり、抵当権者は債務者又は第三者が占有を移さずに債務の担保に供した不動産について、ほかの債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。所有権のみならず、地上権と永小作権も抵当権の目的とすることができる。</p> <p>「根抵当権」は、元本確定前は一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度において担保するものである。</p> 
賃借権	<p>(民法第 601 条) 賃貸借契約は、貸主が借主に物を使用させたり、収益をあげることを約束し、借主がこれに対して賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約束する契約で、債権である。</p> <p>借地借家法第 10 条第 1 項で規定されている借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。ただし、賃貸住宅などでは建物の賃借権を登記していることはまれであり、必ずしも登記にすべての権利が表れているわけではないことに注意する必要がある。現地調査において確認する必要がある。</p> 

権利名	概要
採石権	採石法第4条に規定されている、他人の土地で岩石及び砂利（砂及び玉石を含む）を採取する権利のこと。 
配偶者居住権	配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者にその使用又は収益を認めることを内容とする法定の権利を新設し、遺産分割における選択肢の一つとして、配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとするほか、被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができる。（民法1028条～1036条）

コラム) 買戻し権（登記できる権利）

登記できる権利については、不動産登記法第3条で定められておりますが、それ以外で定められたものでは、買戻し権など登記があります。
（不動産登記法第96条）



不動産登記法

（買戻しの特約の登記の登記事項）

第96条 買戻しの特約の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、買主が支払った代金（民法第五百七十九条の別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた金額）及び契約の費用並びに買戻しの期間の定めがあるときはその定めとする。

民法

（買戻しの特約）

第579条 不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約により、買主が支払った代金（別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた金額。第五百八十三条第一項において同じ。）及び契約の費用を返還して、売買の解除をすることができる。この場合において、当事者が別段の意思を表示しなかったときは、不動産の果実と代金の利息とは相殺したものとみなす。

コラム) 入会権 (登記できない権利)

入会権とは、一定の地域の住民が特定の森林、原野、漁場等を共同で利用する権利であり、不動産物権です。入会権について民法は、共有の性質を有する入会権（民法第 263 条）と共有の性質を有しない入会権（民法第 294 条）を規定しており、入会権の対象となっている土地を「入会地」といいます。

入会権の内容は、いずれの規定も各地方の慣習に従うというだけで、内容を明らかにしていないため、内容の一定しない権利は登記による公示になじみにくいことなどから、判例では、登記することはできないとされています。

入会権のほか、使用貸借の権利、占有権、留置権等についても登記することができません。

このように土地の登記記録だけでは権利関係を正しく反映していない場合もあることから、現地調査において、地元の事情に精通している方への聞き取り等により所有者が誰なのか確認する必要があります。

5) 登記することの意義について

①第三者に対する対抗力となる

- ・不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができないとされています（民法第177条）。
- ・権利に関する登記は、この対抗力を得るために行うといっても過言ではありません。
- ・登記記録の「表題部」は土地や建物の現状（表示に関する登記）を明らかにするものであって、それ自体に権利の対抗力は生じません。つまり、表示に関する登記を行うことは若干の例外を除き義務となっていますが、それだけでは所有権に関する対抗力は生じません。一方で権利に関する登記は、「表題部」に登記された所有者（又はその相続人）によって登記されますので、権利に関する登記を行う上では、表示に関する登記が正しく行われている必要があります。

②公信力はない

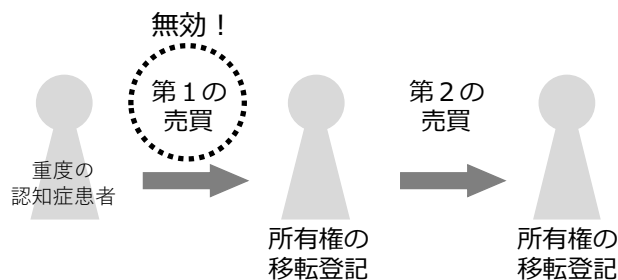
- ・登記されたとおりの実体関係がない場合に、その登記の公示を信頼した第三者に対して、公示された登記どおりの実体関係があるとして取り扱い、その第三者を保護することを公信力と言います。
- ・日本の不動産登記制度では、登記に公信力はないと解されています。
- ・したがって、権利を取得しようとする者は、登記事項証明書に記載された権利が真実で、存在するかどうかを調査しなければ確定的に権利を取得することはできません。

コラム) 不動産登記に係る裁判所の判断は！？

裁判の判例には、判断能力のない重度の認知症患者から転々売買を受けた第2売買の買主の所有権が認められなかったという例があります。

第2売買の買主は、所有権の登記を信用して取引を行いました。第1売買の時点で、判断能力のない者との売買契約は無効であることから、第1の売買の後に行われた第2の売買の買主は、所有権移転登記を信用し、購入していたとしても保護されず、裁判によって所有権移転登記の抹消登記が認められました。

(平成21年10月29日 東京地裁 事件番号 平20(ワ)25627号)



以上から、我が国では登記に公信力を認めていないことが分かります。

【豆知識】「登記所」とは？

- ・法務局の組織は、全国を8ブロックの地域に分け、各ブロックを受けもつ機関として「法務局」があります。
- ・この法務局の下に、都道府県を単位とする地域を受けもつ「地方法務局」が置かれています。
- ・全国8か所にある法務局、42か所にある地方法務局には、その出先機関として支局と出張所があります。
※【巻末2】法務局一覧を参照。
- ・登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所（以下単に「登記所」という。）が司っています。（不動産登記法第6条第1項）

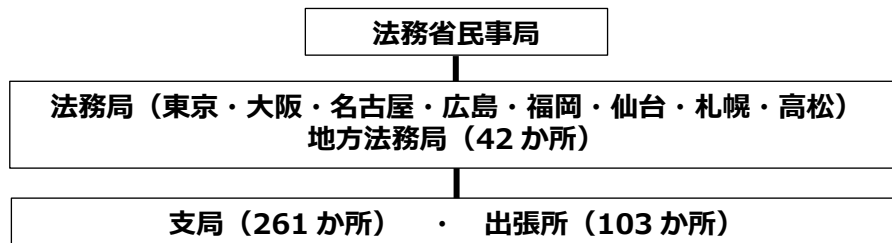


図 1-4 登記所とされている機関

出典：法務年鑑（令和4年,法務省）

【豆知識】「登記官」とは？

- ・登記は、不動産の所在地を管轄する登記所（法務局）の登記官によって登記記録に記録されることによってなされます。
- ・登記所における事務は、登記官（登記所に勤務する法務事務官の内から、法務局又は地方法務局の長が指定する者をいう。）が取り扱います。（不動産登記法第9条）



6) 「不動産登記記録（登記簿）」とは

- ・不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでも分かるようにし、取引の安全と円滑を図る役割を果たしています
- ・登記記録は磁気ディスクをもって調製されています。登記所では、所定の請求書を提出すると、だれでも登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面。）の交付を受けることができ、また、だれでも登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）の交付を受けることができます。
- ・登記記録は、1筆（1区画）の土地又は1個の建物ごとに表題部と権利部に区分して作成されています。更に、権利部は甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記の登記事項が、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項がそれぞれ記録されています。

① 「表題部」と「権利部」の役割

- ・一つの不動産ごとに作成される登記記録の中は、表題部及び権利部に区分されません。
- ・表題部は、不動産の表示に関する登記が記録される部分です。
土地・・・所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など
建物・・・所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積など
- ・権利部は、不動産の権利に関する登記が記録される部分です。
権利部（甲区）の記録事項には、所有権に関する事項が記録されています。
- ・権利部（乙区）の記録事項には、地上権、抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記録されています。

【豆知識】 登記簿謄本と登記事項証明書の違いは？

- ・登記所は、磁気ディスクに登記記録を登録し、コンピュータ・システムにより登記事務を行っていますが、このコンピュータ・システムを利用して登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明したものが、登記事項証明書です。
- ・一方、コンピュータ・システムで取り扱うことができない登記記録については、従前と同様に「紙」の登記簿を使用していますが、登記簿の全部を複写して証明したものが登記簿謄本であり、一部を複写して証明したものが登記簿抄本です。
- ・これらの登記事項証明書と登記簿謄抄本は、作成の方法は重なりますが、登記されている事項を公示するという同じ効力を持つものです。登記事務をコンピュータで処理している登記所では、登記事項は磁気ディスクに記録されており、その内容を用紙に印刷し、証明したものが登記事項証明書です。
- ・名称が異なるだけで、どちらも証明内容は同じです。

〇〇県〇〇市〇〇1234-5		全部事項証明書		(土地)	
【表題部】 (土地の表示)		調製 平成〇年〇月〇日		地図番号 余白	
【不動産番号】 1234456677777					
【所在】 〇〇県〇〇市〇〇町				余白	
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】		【登記の日付】
1234番5	宅地	500.01	1234番から分筆		昭和39年3月3日
【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】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権保存	昭和39年1月25日 第252号	昭和39年1月10日売買	所有者 〇〇県〇〇郡〇〇1234番5号 交通 一郎	
【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】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	抵当権設定	平成9年1月25日 第123号	平成9年1月25日金銭 消費貸借同日設定	債権額 金1000万円 利息 年4% 損害金 年18.5% 年365日割計算 債務者 〇〇県〇〇郡〇〇1234番5号 国土 和男 抵当権者 〇〇市〇〇三丁目1番1号	

区分	記載事項
a.表題部	<ul style="list-style-type: none"> ・所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など、不動産の物理的概要が記録されます。 ※表題部にする登記を「表示に関する登記」と言います。表示に関する登記の申請手続を行う専門家としては、土地家屋調査士があります。
b.権利部 (甲区)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の住所、氏名、取得年月日及び所有権の取得原因（売買、相続など）など、所有権に関する事項が記録され、過去から現在に至るまでの所有者が分かります。所有権が移転している場合、その原因（売買、相続など）や、所有者の住所と氏名が記載されます。
c.権利部 (乙区)	<ul style="list-style-type: none"> ・抵当権設定・地上権設定など所有権以外の権利に関する事項が記録されます。 ※甲区及び乙区にする登記を「権利に関する登記」と言います。権利に関する登記を行う専門家としては、司法書士があります。

図 1-5 「表題部」と「権利部」の記載事項

コラム) 長期相続登記等未了土地の解消作業について

- ・所有者不明土地問題の要因の一つとして、相続登記が未了のまま放置されている土地が少なからず存在することが指摘されています。特に、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記が未了のまま放置され、数次にわたって相続が発生している土地については、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要することとなります。
- ・このため、所有者不明土地法では、特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例として、登記官が、所有権の登記名義人となり得る者を探索した上で、職権で長期間にわたり相続登記等がなされていない土地である旨等を登記に付記すること等を行うとともに、所有権の登記名義人となり得る者に対して、相続登記等の申請を促し、所有者の効果的な探索を図る仕組みが創設されました。

所有者不明土地法

第44条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後十年以上三十年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。

3 登記官は、前二項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第一項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。

4 前三項に定めるもののほか、第一項の規定による所有権の登記にする付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第二項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

1 所有権の保存の登記 ㊦			
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	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	徐 白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記
〈相続人の全部又は一部が判明しないとき〉 ㊦			
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	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	徐 白	作成番号 第5100-2019-0002号 〈相続人の全部(又は一部)不掲載〉 令和何年何月何日付記
㊦ 2 所有権の移転の登記(単有) ㊦			
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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	徐 白	作成番号 第5100-2019-0003号 令和何年何月何日付記

長期相続登記
未了である旨
を、登記官が
登記記録に記
録します。

図 1-6 長期相続登記等未了土地登記記録

【豆知識】共同担保目録とは？

- 「共同担保目録」とは、共同担保の関係にある担保権とその目的不動産を公示するために不動産登記法上設けられたものであり、二個以上の不動産に関して共同担保である担保権等を設定しているときに、登記官が作成する目録のことを言います。

〇〇県〇〇市〇〇町225-8		全部事項証明書 (土地)	
表題部(土地の表示)		調整	平成10年2月19日
地図番号	余白	筆界特定	余白
所在	〇〇市〇〇町〇丁目		余白
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付(登記の日付)
225番8	宅地	102.32	225番から分筆 【昭和56年11月13日】
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日
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56年11月30日 第25630号	原因 昭和56年11月27日売買 所有者 〇〇市〇〇町〇丁目16番9号 甲野 一郎 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日
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	平成1年1月13日 第568号	原因 平成1年1月9日保証委託契約による求償 債権平成1年1月13日設定 債権額 金5,000万円 損害金 年14% (年365日割計算) 債権者 〇〇市〇〇町〇丁目16番9号 甲野 一郎 抵当権者 〇〇市△△区二丁目2番2号 〇〇〇信用保証会社 共同担保 目録(す)第〇〇〇〇号 順位3番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日
共同担保目録			
記号及び番号	(す)第〇〇〇〇号	調整	平成1年1月13日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市〇〇町〇丁目225番8の土地	1	余白
2	〇〇市〇〇町〇丁目225番8 家屋番号 225番8の建物	1	余白
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第3条 の規定により移記 平成10年2月19日
これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。			
平成21年9月9日			
〇〇地方務局		登記官	法 務 八 郎
※下線のあるものは抹消事項であることを示す。		整理番号D〇〇〇〇(1/2)	1/1

この例では、土地とともに、建物にも同一の抵当権が設定されています。

図 1-7 共同担保目録の記載例

第2章 権利者探索の方法

2-1 土地及び建物の権利者を登記事項証明書から調べる

(1) 現地調査を行う

河川及び道路事業等においては、設計・用地説明会が終わると現地に用地取得を行う範囲を示す「幅杭」が設置されます。その範囲や周辺の状況を調査して取得等の対象となる土地を把握します。

なお、現地調査を行う際には、事業の計画図（設計図面）を入手し、地形図や住宅地図等へ事業計画の範囲を転記しておけば、現地調査に役立ちます。

1) なぜ、現地調査が必要なの？

- ・事業に必要な土地の取得（地域福利増進事業の場合には、使用権の取得）を進めるためには、土地の地番を調査し、用地交渉を行う相手方を特定する必要があります。
- ・まずは、土地の登記事項証明書から土地の所有者及び所有権以外の権利者を把握する必要があるため、事業に必要な地番を探索するに当たり、図面確認や現地調査を行い、情報を収集します。

2) 現地で確認しておくこと

- ・現地では、以下のように取得したい土地の地理的な条件を確認しておけば、登記所での地番の探索等に役立ちます。

表 2-1 現地で確認しておくことと地番の探索等に役立つこと

確認しておくこと
・河川及び道路との位置関係（地形図や住宅地図との照合）
・当該土地及び周辺の地形並びに土地の利用状況
・当該土地の住宅の存在、居住状況（住宅地図等に記載されている情報との照合）

(2) 登記記録を確認する

現地調査によって、探索の対象となる土地に関する情報を収集した後、当該土地の所有者及び所有権以外の権利者を土地の登記事項証明書から探索していくこととなります。

登記所では、所定の請求書を提出すると、だれでも登記事項証明書等の交付を受けることができます。

1) 土地の登記事項証明書を取得する

① 調べたい土地の地番を確認する

- ・ 登記所で土地の登記事項証明書の交付を受けるためには、土地の「地番」を記載し、交付請求書を提出する必要があります。
- ・ 事業で取得する必要がある土地の地番だけでなく、隣接地との境界確認や設計変更の可能性も考慮し、隣接地の地番も確認して、土地の登記事項証明書を取得しておくとい良いでしょう。

【豆知識】 「地番」と「住居表示番号」

- ・ どちらも土地の所在を示すものに変りありませんが、一般に「住所」として用いられている「住居表示番号」と、「地番」は異なる場合がありますので注意してください。

表 2-2 「地番」と「住居番地」

	地番	住居表示番号
根拠法令	不動産登記法第 35 条	住居表示に関する法律第 2 条
設定者	登記所	市町村
番号を付している単位	一筆の土地ごとに与えられる番号。	建物その他の工作物につけられる住居表示のための番号。
表記例	●●町字〇〇1番1	●●町1丁目1番1号

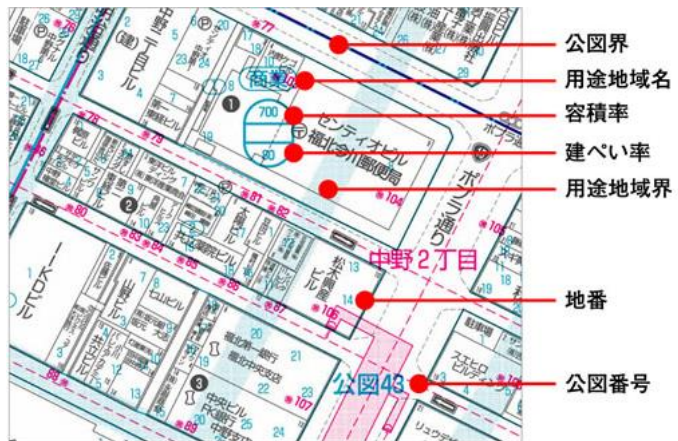
② 「地番」はどうやって確認するの？

- ・ 住居表示の番号（住所）は、土地の地番と違うことから、そのままでは、法務局で登記事項証明書の交付を請求しても、土地の所有者を調べることはできません。
- ・ そこで、建物に住んでいる人や所有者等から地番を確認するか、隣接の地番が分かれば、それを基に登記所備え付けの地図から目的の地番を探すことになります。
- ・ 住宅地図に地番の記載した「ブルーマップ」（社団法人民事法情報センター発行）を備え付けた登記所もありますので、それを利用していただくこともできます。（都市部のみ発行のため、利用できない場合があります。）

※住宅地図
(ブルーマップの写真)



地番の表記の例



引用：ゼンリン地図オンラインショップ

<http://zenrintokai-shop.jp/?pid=96932359>

図 2-1 住宅地図 (ブルーマップ等) での地番の調べ方

③登記所に備え付けられている地図 (公図) から確認

- ・住宅地図 (ブルーマップ等) や現地調査から得られた地番を元に、登記所に備え付けの地図 (公図) (以下「地図」という。) を閲覧し、すべての地番を確認します。
- ・住宅地図のみで地番を確認すると、水路や短冊状の筆、宅地以外の土地などは地番が記載されていない場合がありますので、地図を閲覧してください。
- ・不動産登記法の改正 (平成 17 年 3 月 7 日施行) に伴い、地図の閲覧は、電子地図の一部を A3 判用紙に印刷した閲覧用の図面 (地図) により確認することとなりました。(一部、紙若しくはポリエステルフィルムにより作成された地図により確認する方法等があります。)
- ・地図を取得したら、貼り合わせて探索の対象とする区域 (事業計画線)、地番を整理します。(権利者探索を業務委託している場合には、受託者に「転写連続図」を作成してもらうことも検討しましょう。)

【豆知識】「登記所備付地図」とは？

- ・不動産登記法 (平成 16 年法律第 123 号) 第 14 条第 1 項の規定に基づき、登記所に備え付けられる地図のことをいい、これにより、各土地の位置及び区画 (筆界 (境界)) を明確にすることができます。

不動産登記法

第 14 条 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。

4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。

(省略)

【豆知識】 転写連続図

・登記所に備え付けられている地図を転写し、各図を複写して連続させた地図のことを言います。

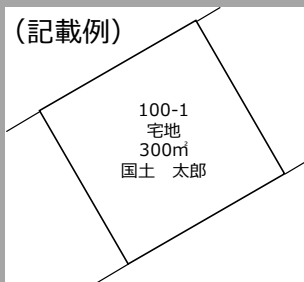


工事計画平面図等に基づく土地の取得等の予定線（赤い線）を記します。

筆ごとに、

- 地番
- 地目
- 面積
- 登記名義人の氏名等を記しておきます。

(記載例)



- 管轄登記所名
- 転写年月日
- 転写を行った者の氏名などを右表のように記し図面の右下に記載しておきます。

所 在	△△県××市□□町○○
管轄法務局	△△法務局□□支局
転写年月日	平成20年 8 月 20日
会 社 名	株式会社○×コンサルタント
調査者名	転写 太郎

転写連続図(○○地区)			
工 事 名	××市道1号交通安全用地調査等業務		
箇 所 名	△△県××市□□町地内		
縮 尺	1 : 500	図面番号	
測 量 年 月 日	平成21年 2 月 10日		
請 負 者	株式会社○×コンサルタント		
調査者	計算者	検査者	照合者

表 2-3 登記所に備え付けられている地図

	不動産登記法第 14 条第 1 項に規定する地図（登記所備付地図）	不動産登記法第 14 条第 4 項に規定する地図に準ずる図面
概要	土地の面積や距離、形状、位置について正確性が高く、境界を一定の誤差の範囲内で復元可能な地図です。	土地の面積や距離について正確性が低く、土地の並列や形状の概略を記載した図面とされています。
地図の種類	国土調査法に基づく地籍調査により作成された地籍図（a.） 土地改良法、土地区画整理法等に基づき作成された土地の所在図	一般的に公図と呼ばれ、主に明治時代に租税徴収の目的で作成された図面のことを言い、不動産登記法第 14 条第 1 項地図が備えつけられるまでの間、これに代わるものとして登記所に備え付けられている図面です。（b.）

【豆知識】「土地台帳」とは？

- ・土地台帳は、元々、課税台帳として税務署に備えられていたものですが、戦後、土地に対する税が地方税（固定資産税）となったことに伴い、登記所に移管されたものです。
- ・土地台帳からは、以下の情報を得ることができます。

- ◆土地の所在
- ◆地番
- ◆地目
- ◆地積
- ◆登記簿に記載されている以前の所有者の住所・氏名又は名称など



a. 国土調査法に基づく地籍調査により作成された地籍図のイメージ

11111 22B (座標値種別 図上測定)

請求部分	所在 ○○市△△町□□字□□					地番	1989番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成9年10月			備付年月日(原図)	平成10年3月10日		補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

平成25年9月11日
 ○○法務局○○支局
 登記官

申請番号:32-1 (1/1)

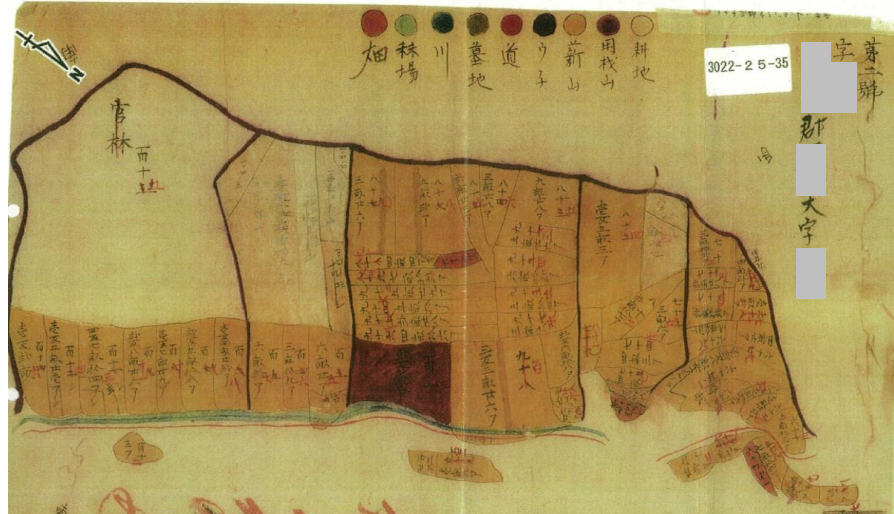
登記 一郎

印

公用

地図の分類・種類はこちらの欄で確認。

b. 公図（土地台帳付属図）のイメージ



11111 22B (座標種別 図上測定)

(注)地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在 ○○市△△町□□字□□	地番	581番
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号
作成年月日		備付年月日(原図)	補記事項
		分類	地図に準ずる図面
		種類	旧土地台帳付属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

平成25年9月11日
 ○○法務局○○支局 登記官
 申請番号: 18-3 (1/1)

登記 一郎 印

地番区域見出し

地図の分類・種類はこちらの欄で確認。

公用

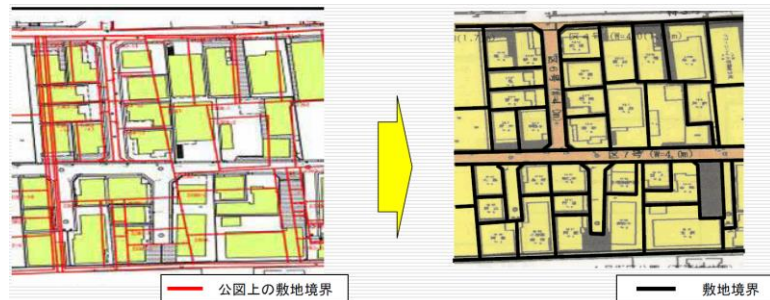
図 2-2 地図証明書の例

コラム) 公図を見ても調べたい土地の情報得られない場合もあります

- ・土地台帳付属地図（公図）は、現況と大きく異なっている場合があります。
- ・現地調査や土地所有者への確認の結果、登記所に備え付けられている地図に表示された土地の区画及び地図に準ずる図面に表示された土地の位置、形状に誤りがあるときは、当該土地の所有者又はその相続人は、地図の訂正の申出（以下「地図訂正申出」といいます。）をすることができます。
- ・地図訂正申出をするために、事前に、管轄登記所や土地家屋調査士、補償コンサルタント業者等と対応策を協議し、地図訂正申出を検討しましょう。
- ・以下に、公図から十分な情報が得られない事例を紹介します。

◆地図混乱の例

- ・下図のように、敷地境界と建物の位置が合っていない状態を言います。



- ・地図訂正を行うため、以下のような調査・検討が必要です。
 - 過去に筆界の移動があったかどうかの調査
 - 公図の境界か、隣接者が決めた任意の境界かの調査
 - 既存の地積測量図との関連性の検討
 - 当該地域の法務局備え付けの地図の精度区分の調査

測量範囲の決定（登記官と相談）

境界の確定

登記所へ地図訂正の申請

- ・新しい地図（公図）及び境界を確定した地積測量図
- ・利害関係者全員の境界承諾書（印鑑証明書の添付）
- ・立証資料の添付

図 2-3 地図混乱の解消方法

◆山林の例

- ・居住地から離れていて、住宅地図（ブルーマップ等）に収録されていない場合もあります。
- ・このような場合、判明している近隣の地番の地図を取得し、隣接地番を順番にたどって対象地に行き着く方法があります。
- ・また、地番が表示されていない場合には、土地を管轄している市区町村の担当（（例）林務課、森林課など。担当部局は、ホームページ等で確認してください。）や地元の土地に精通している者に聞き取り調査を行う方法が考えられます。

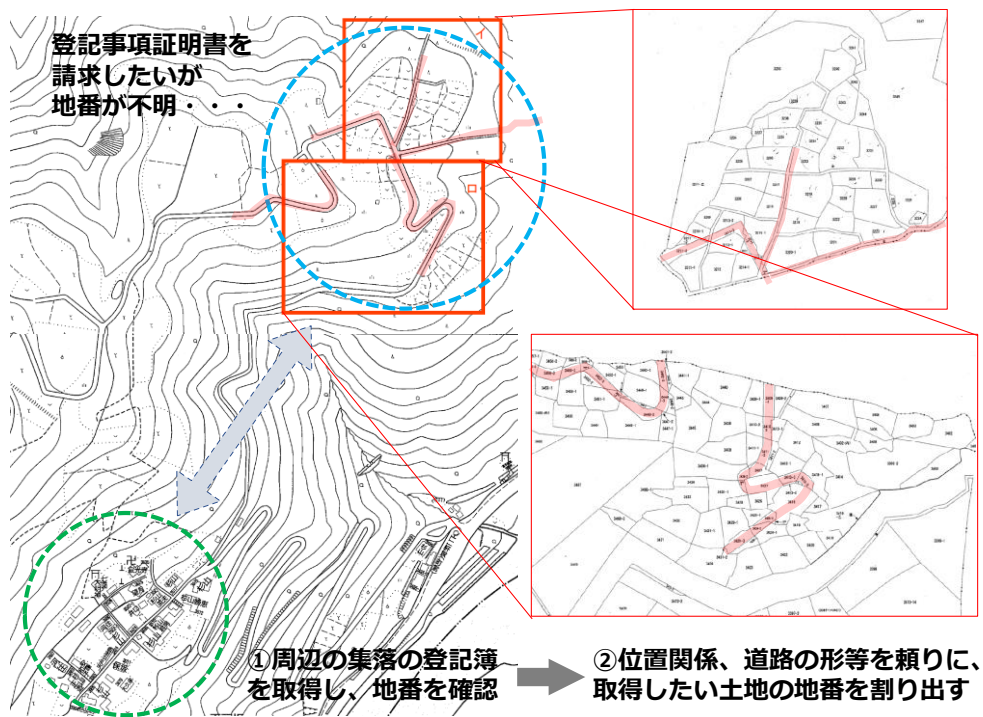


図 2-4 山林の中の土地の地番の探索方法

④「土地の登記事項証明書」や「地図証明書」等はどこで取得するの？

- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、請求対象の土地や建物を管轄する登記所（以下「管轄登記所」といいます。）又は最寄りの登記所に、必要な事項を記載した請求書を提出する必要があります。
- ・登記事項証明書のほか、地図証明書（電子化された地図又は地図に準ずる図面の内容を証明した書面）又は図面証明書（電子化された地積測量図、土地所在図、地役権図面、建物図面又は各階平面図の内容を証明した書面）の交付を請求する場合も、登記事項証明書と同様です。
- ・郵送による交付請求や、職場のパソコンからインターネットを利用してオンラインによる交付請求（以下「オンライン請求」という。）を行うことができます。請求された証明書は、職場への郵送のほか、最寄りの登記所や法務局証明サービスセンターでも受け取ることができます。
- ・オンライン請求は、申請者情報登録後にオンラインにより職場などから請求することができますが、公用請求に対応していません。（手数料を電子納付します。）また、オンライン請求の対象ではない証明書もありますので、詳細は、法務省HPをご確認ください。

※ 1 登記所の窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※ 2 郵送で請求する場合は、返信用の封筒、郵便切手を同封してください。

⑤土地の登記事項証明書の「交付請求書」の作成について（公用請求）

- ・公用請求により、土地の登記事項証明書の「交付請求書」を作成するためには、以下の内容を記載する必要があります。

～記載事項～

申請人の住所（庁舎）、所属・役職・氏名、連絡先

不動産の表示（所在と地番）土地（建物）の所在地

（請求件数が多数により、書ききれない場合には、請求地番等の事項の一覧表を別紙として作成し、交付請求書とともに左側 2 か所をホチキス留めした上で、見開き部分に申請者印を割印します。）

請求の通数

登記所の表示

年月日

請求理由（事業名、調査内容等）

登記所の表示		●●地方法務局		●●支局		令和○年11月11日 申請		
申請人	住所 ○○県○○市○○町2-22-11						登記手数料令第一八条により免除	
	氏名 ○○市長 国土 太郎							
種別	市	町	丁目	地番	家屋番号又は所有者	請求通数		
<input checked="" type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物	○○市	○○町	2丁目	3-5		1		
<input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 建物	○○市	○○町	2丁目	3-5		1		
<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物								
<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物								
<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物								
該当事項の <input type="checkbox"/> に <input checked="" type="checkbox"/> をつけ、所要事項を記入して下さい。								請求理由
<input checked="" type="checkbox"/> 証明書 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>全部事項 <input type="checkbox"/>現在事項 <input type="checkbox"/>区分建物全部事項 <input type="checkbox"/>区分建物現在事項 <input type="checkbox"/>何区何番事項 <input type="checkbox"/>平成 年 月 日 第 号 甲区 番 乙区 番 <input type="checkbox"/>所有者の住所氏名 <input type="checkbox"/>閉鎖事項（平成 年 月 日閉鎖） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 要約書 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>閉鎖登記簿（平成 年 月 日閉鎖） <input type="checkbox"/>地図（地図番号 号） <input type="checkbox"/> 閲覧 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>地積測量図 <input type="checkbox"/> 写し <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>建物図面 <input type="checkbox"/>申請書類付属書類（令和 年 月 日 受付第 号） 利害関係									関○ 係○ 市施 人調 道行 の市 為道 ●● ●● 号新 設工 事に 伴う 権利 及び
交付枚数		交付枚数	手数料	受付	令和 年 月 日		確認印	
10枚まで (5枚まで)	11枚以上 (6枚枚以上)				受付			令和 年 月 日
担当者： ○○市 ○○部 用地課 係長 登記 一郎 TEL：XXX-XXX-XXXX								

図 2-5 「交付請求書」の記載項目の例

- ・電磁的記録に記録されていない閉鎖登記簿謄本等や閉鎖された地図、登記事項要約書が必要な場合は、管轄登記所の窓口に請求書を提出する方法によって行ってください。
- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、一般的には手数料を納めることが必要となりますが、国や地方公共団体の職員が、職務上請求する場合にはその手数料納付が免除されています。（登記手数料令第18条）

登記手数料令

第 18 条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料（第二条第六項から第八項まで、第三条（同条第六項を第十条第三項において準用する場合を含む。）、第四条、第七条、第九条及び第十条第二項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない。

③交付を受けることができる土地の登記事項証明書

- ・ 交付請求することができる証明書は、表 2 - 4 のとおりです。目的に合わせて請求し、必要な情報を取得するようにしましょう。
- ・ 多数の土地に対して請求を行う場合は、漏れがないように、注意しましょう。

表 2-4 登記事項証明書の種類（不動産）

証明書名	概略
全部事項証明書	登記記録（閉鎖登記記録を除く。以下この表において同じ。）に記録されている事項の全部（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 1 号）
現在事項証明書	登記記録に記録されている事項の内現に効力を有するもの（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 2 号）
何区何番事項証明書	権利部の相当区に記録されている事項の内請求に係る部分（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 3 号）
所有者証明書	登記記録に記録されている現在の所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに当該登記名義人が二人以上であるときは当該登記名義人ごとの持分（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 4 号）
一棟建物全部事項証明書	一棟の建物に属するすべての区分建物である建物登記記録に記録されている事項の全部（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 5 号）
一棟建物現在事項証明書	一棟の建物に属するすべての区分建物である建物の登記記録に記録されている事項のうち現に効力を有するもの（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 6 号）
閉鎖事項証明書	全部事項証明書・何区何番事項証明書・一棟建物全部事項証明書について、閉鎖された登記記録に係る部分を証明したもの（不動産登記規則第 196 条第 2 項）

2) 土地の登記事項証明書の記載内容を確認する

・土地の「登記事項証明書（全部事項証明書）」とは以下のようなものです。

〇〇県〇〇市〇〇1234-5		全部事項証明書		(土地)	
【表題部】 (土地の表示)			調製 平成〇年〇月〇〇日	地図番号	余白
【不動産番号】	1234456677777				
【所在】	〇〇県〇〇市〇〇町				余白
【①地番】	【②地目】	【③地積】	m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】
1234番5	宅地	500	10	1234番から分筆	昭和39年3月3日
【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】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権保存	昭和39年1月25日 第252号	昭和39年1月10日売買	所有者 〇〇県〇〇郡〇〇1234番5号 交通 一郎	
【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】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	抵当権設定	平成9年1月25日 第123号	平成9年1月25日金銭 消費貸借同日設定	債権額 金1000万円 利息 年4% 損害金 年18.5% 年365日割計算 債務者 〇〇県〇〇郡〇〇1234番5号 国土 和男 抵当権者 〇〇市〇〇三丁目1番1号 株式会社 ○×銀行	

不動産番号	不動産番号：不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地又は一つの建物ごとに番号、記号その他の符号を記録されています。（不動産登記法第27条4号、規則第90条）
地番	一筆の土地ごとに地番が付されます。（不動産登記法第35条 規則第98条）
地目	土地の主たる用途（例、田・畑・原野・山林・雑種地など）（規則第99条）
地積	土地の面積であり、水平投影面積により平方メートルを単位として、原則として、小数点第三位以下の小数点は切り捨てます。（規則第100条）
原因及びその日付／登記の日付	登記の原因とその時期（不動産登記法第27条第1号、第2号）（この証明書では、1234番5の土地が1234番から分筆され、新たに記録が作成された日付です。）

登記の目的	登記が公示する権利変動の主旨を示すものです。（「所有権保存」、「所有権移転」、「抵当権設定」、「賃借権設定」、「根抵当権設定」などがあります。）
受付年月日・受付番号	登記申請をして、登記官に申請が受け付けられる時に、その申請には受付番号が与えられ、その順序に従い登記がなされ、これらの事項が記録されます。（不動産登記法第19条第3項、第20条）

原因	登記の原因である事実又は法律行為を示します。 (見本の抵当権設定の登記原因は、平成9年1月25日に行われた金銭消費貸借に基づく貸金返還請求権を担保するために同日に抵当権が設定された」ということを示しています。)
権利者 その他 の事項	権利者が誰か示しています。登記権利者は、個人であるときは、その氏名と住所、法人であるときは名称と住所を表示します。また、抵当権や賃借権など、それぞれの登記の種類ごとに、権利の内容を示す事項を登記します。

図 2-6 土地の登記事項証明書(全部事項証明書)の例

コラム) 登記事項証明書には、必ずしも完全な情報が載っているとは限らない!!?

歴史的な経緯等により所有者の名義が特殊な登記となっている土地が見られます。下記にその一例をご紹介します。なお、それらのようなケースへの対応方法は、**2-8**を参照してください。

ケース1：表題部に氏名のみ記録されていて、住所が記録されていない
(権利部の登記はない)

〇〇県〇〇市〇〇1234-5		全部事項証明書		(土地)	
表題部 (土地の表示)		調製	平成〇年〇月〇〇日	不動産番号	1234456677
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目		余白		
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付【登記の日付】	
1234番5	宅地	300	0	不詳【平成2年10月4日】	
所有者	国土太郎				

図 2-7 住所の記載がない土地の登記記録の例

ケース2：表題部に「A外〇名」(記名共有地)、「共有惣代A他〇名」(共有惣代地)などと記載されており、共有者をすべて把握できない(権利部の登記はない)

〇〇県〇〇市〇〇1234-5		全部事項証明書		(土地)	
表題部 (土地の表示)		調製	平成〇年〇月〇〇日	不動産番号	1234456677
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目		余白		
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付【登記の日付】	
1234番5	宅地	300	0	不詳【令和2年10月4日】	
所有者	国土太郎他3名				

図 2-8 記名共有地の登記記録の例

ケース3：表題部に「大字A」「字A」(字持地)と記載されていた(権利部の登記はない)

〇〇県〇〇市〇〇1234-5		全部事項証明書		(土地)	
表題部 (土地の表示)		調製	平成25年9月1日	不動産番号	1234456677
地図番号	〇〇〇〇、〇〇〇	筆界特定	余白		
所在	〇〇県〇〇市大字●●		余白		
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付【登記の日付】	
1234番	原野	2000		余白	
1234番5	余白	4321		①③1234番5に分筆	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成25年9月1日	
所有者	大字●●				

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

図 2-9 字持地の登記記録の例

(3) (土地の上に建物がある場合) 建物の登記記録の内容を確認する

建物の登記記録は、1個の建物ごとに表題部と権利部に区分して作成されています。更に、権利部は甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記事項が、乙区には所有権以外の権利に関する登記事項がそれぞれ記録されています。

表 2-5 建物の登記記録の記録事項

記載欄	記録事項
表題部	建物の所在、家屋番号、種類、構造、床面積など マンションなどの区分建物については、その建物の敷地に関する権利（敷地権）が記録される場合があります。この敷地権についての権利関係は、区分建物の甲区、乙区の登記によって公示されます。
権利部 (甲区)	所有者に関する事項が記録されています。所有者は誰で、いつ、どんな原因（売買、相続など）で所有権を取得したか分かります（所有権の移転の登記、所有権に関する仮登記、差押え、仮処分など）。
権利部 (乙区)	抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記録されています（抵当権設定の登記など）。

1) 建物の登記事項証明書を取得する

①なぜ、建物の登記事項証明書も確認するの？

- ・土地と建物の登記記録は別々に作成されています。そのため、建物の登記名義人の確認を行い、土地の登記名義人等との関係性（同一人、血縁関係、賃借権等の権利関係の有無）も確認しておく必要があります。
- ・土地の所有者は、売買などの原因で変更になっていても、土地の登記記録に所有者に関する情報が正しく登記されていないために、所有者の所在が判明できなかった場合にも、建物の登記事項証明書から、土地の所有者の手掛かりを得ることができる可能性があります。
- ・取得又は使用する土地に存する建物は補償の対象となりますので、補償対象を調査する上でも建物の所有者や権利者を確認しておく必要があります。

②「交付請求書」（公用請求）の作成に必要な情報

- ・建物の登記事項証明書を取得する場合には、土地の登記事項証明書を取得する場合と同じ方法により交付請求する必要があります。（「(2) 登記記録を確認する」を参照してください。）
- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、一般的には手数料を納めることが必要となりますが、国や地方公共団体の職員が、職務上請求する場合にはその手数料納付が免除されています。（登記手数料令第18条）

③「建物の登記事項証明書」はどこで取得するの？

- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、請求対象の建物を管轄する登記所（以下「管轄登記所」といいます。）又は最寄りの登記所に、必要な事項を記載した請求書を提出する必要があります。
- ・登記事項証明書のほか、電子化された建物図面及び各階平面図の内容を証明した書面の交付を請求する場合も、土地の登記事項証明書と同様です。
- ・郵送による交付請求や、職場のパソコンからインターネットを利用してオンラインによる交付請求（以下「オンライン請求」という。）を行うことができます。請求された証明書は、職場への郵送のほか、最寄りの登記所や法務局証明サービスセンターでも受け取ることができます。

④建物の登記事項証明書の「交付請求書」の作成について（公用請求）

- ・建物の登記事項証明書の公用請求の方法については、土地の登記事項証明書と同様のため、（2）1）⑤を参照してください。

表題部（主である建物の表示）		調製	平成15年2月2日	不動産番号	0101111111111
所在図番号	[余白]				
所在	〇〇市一丁目1番地1			[余白]	
家屋番号	〇〇市一丁目1番地1の103			[余白]	
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	鉄骨鉄筋コンクリート造 3階建	1階 480 17	2階 480 17	平成15年2月2日新築	
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	

この建物が生じた原因とその時期について表示されています。

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	所有権保存	平成15年2月2日 第111111号	所有者 ●●県〇〇市一丁目1番地 1-103 国土太郎

誰が権利者であるか、個人であるときは、その氏名と住所
法人であるときは、名称と住所が表示されています。

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。
（〇〇法務局〇〇出張所管轄）
令和2年1月10日
〇〇法務局

登記官 法務一郎 印

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 A〇〇〇〇〇〇 (1/1) 1/1

図 2-10 建物の登記事項証明書（全部事項証明書）の例

【豆知識】「区分建物」の建物の登記事項証明書で確認できること

- ・区分建物とは、一棟の建物でもその内部が構造上及び利用上独立した数個の部分に区分され、その区分された部分がそれぞれ住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの（たとえば、ビルの建物）です。



1土地・1建物に、複数の区分所有権の登記

- ・建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第三項に規定する専有部分（区分所有法第四条第二項の規定により共用部分とされたものを含む。）があるときは、その各部分をそれぞれ一個の建物として取り扱うこととなります。（不動産登記法第2条第二十二号）
- ・不動産用語として用いられる「区分所有建物」は、分譲マンションのように別々の所有者が独立して利用する専有部分と共同で利用する階段やエントランスなどの共用部分を合わせた一棟の建物全体のことを言います。
- ・賃貸マンションのように所有権が区分されていない建物は、該当しませんし、登記記録においても「建物」として記録されています。
- ・区分建物の建物登記記録の場合は、以下の点が情報として付加されています。
- ・表題部の記録事項に、マンションなどの区分建物については、その建物の敷地に関する権利（敷地権）が記録される場合があります。この敷地権についての権利関係は、区分建物の甲区、乙区の登記によって公示されます。

（「敷地権」とは、区分建物についての実体法上の敷地利用権で登記された権利であって、その権利については建物又は附属建物と分離して処分することができません（不動産登記法第44条第1項第9号）。）

- ・建物登記記録には、建物1棟ごとに「家屋番号」が振られています。が、区分建物の場合には、専有部分ごとに家屋番号が振られています。

一つの専有部分
に付されている
家屋番号

一棟の建物に専有部分
ごとに付されている
すべての家屋番号

<p>公用 ●●県○○市一丁目1-1-103</p> <p>専有部分の家屋番号 1-1-101~1-1-105</p> <p>表題部 (一棟の建物の表示)</p> <p>所在 ○○市一丁目1番地1</p> <p>建物の名称 国土マンション</p> <p>① 構造</p> <p>鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根3階建</p>	<p style="text-align: right;">全部事項証明書 (建物)</p> <p>1-201~1-1-205 1-1-301~1-1-305</p> <p>調製 平成15年2月2日 所在図番号 余白</p> <p>余白</p> <p>余白</p> <p>床面積 m² 原因及びその日付〔登記の日付〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>480</td> <td>17</td> <td colspan="7" rowspan="3" style="border: 2px solid red; text-align: center;">いつ登記されたか</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>480</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>480</td> <td>17</td> </tr> </table> <p>平成15年2月2日</p>											1階	480	17	いつ登記されたか							2階	480	17	3階	480	17
1階	480	17	いつ登記されたか																								
2階	480	17																									
3階	480	17																									
<p>表題部 (専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 ○○市一丁目1番地1の103</p> <p>① 種類 ② 構造 ③ 床面積 m² 原因及びその日付〔登記の日付〕</p> <p>居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 1階部分 71 01 平成15年2月2日新築</p>	<p>不動産番号 010111111111</p> <p>余白</p>																										
<p>権利部 (甲区) (所有権に関する事項)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">順位番号</th> <th style="width: 20%;">登記の目的</th> <th style="width: 20%;">受付年月日・受付番号</th> <th style="width: 50%;">権利者その他の事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>所有権保存</td> <td>平成15年2月2日 第11111号</td> <td style="border: 2px solid red; text-align: center;">所有者 ●●県○○市一丁目1番地 1-103 国土太郎</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。 (○○法務局○○出張所管轄)</p> <p>令和2年1月10日 ○○法務局</p> <p style="text-align: center;">登記官 法務 一郎</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">印</div>		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	所有権保存	平成15年2月2日 第11111号	所有者 ●●県○○市一丁目1番地 1-103 国土太郎																		
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	所有権保存	平成15年2月2日 第11111号	所有者 ●●県○○市一丁目1番地 1-103 国土太郎																								
<p>* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 A○○○○○○ (1/10) 4/4</p>																											

図 2-11 建物（区分建物）の登記事項証明書（全部事項証明書）の例

2-2 登記名義人等の所在を書面で確認する

(1) 住民票の写しから確認する

1) 住民票の写しを取得する

- ・住民票とは、住民基本台帳法に基づき住民に関する正確な記録のために整備されており、「住民の居住関係を公に証明するもの」です。住民票の写しには、氏名、生年月日、性別、住所及び住民となった年月日などが記載されています。

①なぜ、住民票の写しを取得するの？

- ・土地の登記記録には、土地所有者等が登記を申請した時の住所が記録されているため、転居しても、住所は変更されていない場合もあります。
- ・登記名義人等（土地所有者と思われる者）が土地の登記事項証明書に記載されている住所に居住しているか（死亡又は転出していないか）確認します。
- ・登記名義人等の居所が特定できれば、本人の土地かどうか確認し、用地交渉等を行います。
- ・住民基本台帳法では、本人等（代理人）以外でも、国又は地方公共団体の機関が法令で定めるところにより行う公共事業のために必要な場合に取得することができます。（住民基本台帳法第12条の2第1項、住民基本台帳法第12条の3第1項）

住民基本台帳法

（国又は地方公共団体の機関の請求による住民票の写し等の交付）

第12条の2 国又は地方公共団体の機関は、**法令で定める事務の遂行のために必要である場合には**、市町村長に対し、当該市町村が備える住民基本台帳に記録されている者に係る住民票の写しで第七条第八号の二及び第十三号に掲げる事項の記載を省略したもの又は住民票記載事項証明書で同条第一号から第八号まで、第九号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項に関するものの交付を請求することができる。

（省略）

（本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付）

第12条の3 市町村長は、前二条の規定によるもののほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、次に掲げる者から、住民票の写しで基礎証明事項（第七条第一号から第三号まで及び第六号から第八号までに掲げる事項をいう。以下この項及び第七項において同じ。）のみが表示されたもの又は住民票記載事項証明書で基礎証明事項に関するものが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該住民票の写し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

- 一 自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために住民票の記載事項を確認する必要がある者
- 二 国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある者
- 三 **前二号に掲げる者のほか、住民票の記載事項を利用する正当な理由がある者**

(除票の写し等の交付)

第 15 条の 4 市町村が保存する除票に記載されている者は、当該市町村の市町村長に対し、その者に係る除票の写し（第十五条の二第二項の規定により磁気ディスクをもつて除票を調製している市町村にあつては、当該除票に記載されている事項を記載した書類。次項及び第三項並びに第四十六条第二号において同じ。）又は除票に記載をした事項に関する証明書（次項及び第三項並びに同号において「除票記載事項証明書」という。）の交付を請求することができる。

2 国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、当該市町村が保存する除票の写しで第七条第八号の二及び第十三号に掲げる事項の記載を省略したもの又は除票記載事項証明書で同条第一号から第八号まで、第九号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項その他政令で定める事項に関するものの交付を請求することができる。

②住民票の写しはどこで取得するの？

・土地登記事項証明書に記載されている登記名義人等の住所地を管轄する市区町村役場の住民基本台帳担当部局において交付請求を行います。

(住民基本台帳担当部局は、市区町村によって異なりますので、あらかじめ各市区町村のホームページにてご確認ください。)

・住民票の写しは、総務省令で定める郵便や信書便で送付してもらうことができます。

・登記名義人等の転出や死亡などの理由により、消除された住民票を「住民票の除票」と言います。住民票の除票の写しにより登記名義人等の転出先が判明した場合には、その転出先の住所地を管轄する市区町村に対して住民票の写しの交付請求を行います。

※窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※郵送で請求する場合は、身分証（職員証）の写し、返信用の封筒及び切手を同封し、送付先住所を明示してください。

住民基本台帳の一部の写しの閲覧並びに住民票の写し等及び除票の写し等の交付に関する省令

(住民票の写し等の送付を求める場合の方法)

第 7 条 法第十二条第七項、第十二条の二第五項及び第十二条の三第九項に規定する総務省令で定める方法は、次に掲げる方法とする。

一 郵便

二 民間事業者による信書の送達に関する法律（平成十四年法律第九十九号）第二条第六項に規定する一般信書便事業者又は同条第九項に規定する特定信書便事業者による同条第二項に規定する**信書便**

③「交付請求書」（公用請求）の作成に必要な情報

- ・概ね、交付請求の際には、以下の情報を収集・整理した上で交付請求書を作成し、担当部局に郵送又は持参します。
- ・登記事項証明書に記載されている住所と現住所が転居等により異なるケースもあるため、前住所及び転出先の住所を記載してもらうよう依頼します。
- ・住民票の写しを請求した登記名義人等が死亡していることもあるため、交付される住民票の除票の写しには、本籍地並びに世帯主の氏名及び続柄を記載してもらうよう依頼します。

～記載事項～

- 請求年月日
- 請求理由（当該事業名や当該事案に関する根拠条文を記載）
- 請求根拠法令（住民票の写し：住民基本台帳法第 12 条の 2 第 1 項、住民票の除票の写し：住民基本台帳法第 15 条の 4 第 2 項）
- 住民票の写しを請求したい方の氏名・住所
- 住民票の写しに記載する内容（本籍、筆頭者、又は世帯主の氏名、世帯主との続柄など）
- 必要な書類の種類
- 通数
- 請求者の所属・役職・氏名・連絡先を記載・添付して郵送又は持参します。

令和〇年 8月 20日

〇〇市長 用地 一郎 様

〇〇市長 国土 太郎

印

住民票の写し等交付請求書

請求理由 〇〇市起業、(市道〇〇号〇〇拡幅事業)土地買収のため必要です
ので、下記の関係書類を公用無料にて交付願いたく申請いたします。

(当該事業に関する根拠条文)

道路法第16条 (なお本件事業については土地収用法第3条第1号に規定する
収用事業に該当)

(請求に関する根拠法令)

住民基本台帳法 第12条の2第1項

記

本籍又は住所	筆頭者又は世帯主氏名	交付依頼者氏名	交付依頼書類の種別	謄・抄本の別及び通数	備考
〇〇市▽▽町 1丁目1-1	申請 太郎	申請 太郎	戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 1 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
お願い	もし、交付依頼者が死亡又は転出している場合は、住民基本台帳法第15条の4第2項に基づき、住民票の除票の写しを、又、相続人の所在を確認する必要があるため、貴管内に在籍の相続人(妻、子等)がいれば、その住民票の写しの交付をお願いします。 ※記載事項は省略せずに(戸籍の表示、世帯主の氏名及び世帯主との続柄、転出先等)お願いします。				

(担当者) 〇〇市 用地部 用地課 (交通 和男) (電話) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

図 2-12 「交付請求書」の記載項目の例

2) 住民票の写しの記載事項を確認する

- ・住民票の写しから登記名義人等が居住している住所を確認します。
- ・実際に居住しているかどうかは、訪問、書面等により確認を行うこととなります。
(詳細は、2-3を参照。)
- ・登記名義人等が死亡しているときは、除票と記載されています。その場合は、戸籍謄本等を本籍地の市区町村役場に請求し、法定相続人を探索する必要があります。
(詳細は、2-4を参照。)

住 民 票 (例)												
氏名	この ぎたろう		明 大 平	世帯主	伊野義太郎	本人	世帯員数	2	4・1・10	・	・	X X X
	甲野 義太郎		40・6・21	世帯主	姓	氏名	1					
住所	東京都千代田区霞が関五丁目1番1号					住民となつた年月日	明大平	出生年月日	4・1・10	届出年月日	昭平	住民票コード
						異年月日	昭平	転居年月日	昭平	昭平	昭平	個人番号
本籍	東京都千代田区平河町一丁目4番地					筆頭者	甲野 義太郎					備考
前住所	東京都中央区銀座九丁目1番1号											
転出						昭平	転出予定	届出	昭平			

国民健康保険			後期高齢者医療			選挙人名簿	
記番号	XXXXXXXXXX		番号			登録	*****
資格取得		資格喪失		資格取得		資格喪失	
昭平	4・1・10	昭平	・	平	・	児童手当	
昭平	・	昭平	・	平	・	支給開始	支給終了
昭平	・	昭平	・	平	・	平	平
退職被保険者又は被扶養者の別		当該年月日	非該当年月	備考		平	平
退・被扶	昭平	・	昭平	・	平		平
退・被扶	昭平	・	昭平	・	平		平
備考				国民年金		備考	
				基礎年金番号		XXXX-XXXXXX	
				資格得喪・種別変更			
				昭平	・	得・種別・喪	1・任
				昭平	・	得・種別・喪	1・任
				昭平	・	得・種別・喪	1・任
				備考			

介護保険	
番号	
資格取得	
資格喪失	
平	・
平	・
平	・
備考	

出典：総務省資料

図 2-13 「住民票の写し」の見本

コラム) 申請した登記名義人等の住民票がなかったとき

《昭和 27 年よりも前の登記の場合》

住民登録法（現・住民基本台帳法）は昭和 27 年に施行されましたが、それ以前の戸籍上の本籍地が住所地とされることが多かったようです。そのため、まずは登記名義人等の住所地を本籍地とする戸籍の附票の調査を行います。

（戸籍の附票の調査については、（2）を参照してください。）

表 題 部		（土地の表示）		調製 平成17年1月11日		不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 8 9 1	
地図番号	F16、15-3	筆界特定	余白				
所在	〇〇県〇〇市〇〇町			余白			
① 地番	② 地目	③ 地積	m ²	原因及びその日付【登記の日付】			
1234番5	宅地	500	1	余白			
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成17年1月11日			
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5年1月25日 第252号	原因 昭和5年1月10日売買 所有者 〇〇県〇〇郡〇〇1234番5号 交通 一郎				
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成17年1月11日				

受付年月日を
確認

図 2-14 昭和 27 年よりも前の登記事項証明書の記載例

《住民票が消除、又は改製されていた場合》

- ・住民票の写しを請求したところ、「請求された住所に該当者はありません」と回答された場合、登記名義人等の住民票は消除又は改製されている可能性があります。
- ・住民が転出又は死亡することによって、住民票が消されることを「消除」と言います。また、住民票が毀損・汚損、電子システムの更新、規格の変更、余白の不足等の理由で新しい住民票に移記することを「改製」と言います。
- ・住民票が消除、又は改製された場合、一定の期間は、「住民票の除票」として保存されます。
- ・保存期間は、令和元年6月20日から施行された改正住民基本台帳法施行令（※）により、これまでの5年から150年に延長されました。そのため、平成26年6月20日より前に消除又は改製された住民票については、住民票の除票も破棄されている可能性がありますので注意してください。
- ・これらの住民票が消除又は改製されていた場合の対応については、**2-8**を参照してください。

(※) 住民基本台帳法施行令の改正

住民基本台帳法施行令

(保存)

第 34 条 市町村長は、除票又は戸籍の附票の除票を、これらに係る住民票又は戸籍の附票を削除し、又は改製した日から**百五十年間保存するものとする。**

2 市町村長は、法第三十条の六第一項の規定により通知した本人確認情報を、総務省令で定めるところにより磁気ディスクに記録し、これを次の各号に掲げる本人確認情報の区分に応じ、当該本人確認情報の通知の日から当該各号に定める日までの期間保存するものとする。

一 住民票の記載又は記載の修正を行ったことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報に係る者に係る新たな本人確認情報の通知をした日から起算して百五十年を経過する日

二 住民票の削除を行ったことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報の通知の日から起算して百五十年を経過する日

※土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索方法は、土地の所有者の探索と同様です。

(2) 戸籍の附票から確認する

戸籍の附票とは、本籍地の市区町村において戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍に記録されている者の住所が記録されています。

1) 戸籍の附票の写しを取得する

①なぜ、戸籍の附票の写しが必要なの？

- ・戸籍の附票には、戸籍が作成されて以降、現在に至るまでの住所が記録されていますので、移転した人の住所の履歴が確認できます。
- ・住民票の写しを取得できない場合、以下のような調査を行うために、戸籍の附票の写しを取得していきます。
- ・戸籍の附票の写しは、住民基本台帳法（※）において、国又は地方公共団体が法令で定めるところにより行う公共事業のために必要な場合に取得することができます。（住民基本台帳法第20条第2項、第20条第3項）
- ・ただし、戸籍が除籍となった場合には、戸籍の附票も除票となります。

表 2-6 「戸籍の附票の写し」が必要になるケース

住民票が取得できないケース	必要となる調査
住民票の除票の保存期間が経過し、得られなかった場合	登記事項証明書に記載されていた住所が本籍地であった場合、戸籍の附票の写しから過去の住所や現在の住所を確認することができます。
住民票の除票の写しから登記名義人等の転出が判明したが、転出先が判明しなかった場合	住民票の除票の写しから本籍の情報が確認できれば、戸籍の附票の写しから過去の住所や現在の住所を確認することができます。
住民票の除票の写しから登記名義人等の死亡が判明した場合	住民票の写しに記載されている本籍の情報から、戸籍謄本等を取得し、登記名義人等の法定相続人を特定します。（詳しい方法は、2-4を参照してください。）その上で戸籍の附票の写しから、法定相続人の住所を探索します。

住民基本台帳法

(戸籍の附票の写しの交付)

第 20 条 市町村が備える戸籍の附票に記録されている者（当該戸籍の附票から除かれた者（その者に係る全部の記載が市町村長の過誤によってされ、かつ、当該記載が消除された者を除く。）を含む。次項において同じ。）又はその配偶者、直系尊属若しくは直系卑属は、当該市町村の市町村長に対し、これらの者に係る戸籍の附票の写し（第十六条第二項の規定により磁気ディスクをもつて戸籍の附票を調製している市町村にあっては、当該戸籍の附票に記録されている事項を記載した書類。次項及び第三項並びに第四十六条第二号において同じ。）の交付を請求することができる。

2 **国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、**市町村長に対し、当該市町村が備える戸籍の附票に記録されている者に係る戸籍の附票の写しで第十七条第七号に掲げる事項の記載を省略したものの交付を請求することができる。

3 市町村長は、前二項の規定によるもののほか、当該市町村が備える戸籍の附票について、次に掲げる者から、戸籍の附票の写しで第十七条第二号から第六号までに掲げる事項のみが表示されたものが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該戸籍の附票の写しを交付することができる。

- 一 自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために戸籍の附票の記載事項を確認する必要がある者
- 二 国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある者
- 三 前二号に掲げる者のほか、**戸籍の附票の記載事項を利用する正当な理由がある者**

(戸籍の附票の除票の写しの交付)

第 21 条の 3

(省略)

2 **国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、**市町村長に対し、当該市町村が保存する戸籍の附票の除票の写しで第十七条第七号に掲げる事項の記載を省略したものの交付を請求することができる。

※戸籍の附票の写しで第十七条第七号に掲げる事項

(戸籍の附票の記載事項)

第 17 条

7 住民票に記載された住民票コード（国外転出者にあつては、その国外転出届をしたことにより消除された住民票に記載されていた住民票コード。第三十条の三十七及び第三十条の三十八において同じ。）

【住民基本台帳法第 17 条第 7 号は、公布（令和元年 5 月 31 日）から 5 年以内に施行予定】

②戸籍の附票の写しはどこで取得するの？

- ・戸籍の附票の写しは、戸籍を保管している市区町村役場の戸籍担当部局（本籍地の市区町村）において交付請求を行います。（戸籍担当部局は、市区町村によって異なりますので、あらかじめ各市区町村のホームページにてご確認ください。）
- ※窓口では、身分証（職員証）を提示します。
※郵送で請求する場合は、身分証（職員証）の写し、返信用の封筒及び切手を同封し、送付先住所を明示してください。

③「交付請求書」（公用請求）の作成に必要な情報

- ・概ね、交付請求の際には、以下の情報を収集・整理した上で交付請求書を作成し、担当部局に郵送又は持参します。
- ・戸籍の附票の写しの交付請求に当たっては、同じ戸籍に属する人全員が記載された戸籍の附票の写し及び一部の人のみが記載された戸籍の附票の写しのいずれも請求可能です。登記名義人が死亡している場合は、法定相続人を探索する必要があるため、同じ戸籍に属する人全員が記載された戸籍の附票の写しを請求してください。

～記載事項～

- 請求年月日
- 請求理由（当該事業名や当該事案に関する根拠条文を記載）
- 請求根拠法令（戸籍の附票の写し：住民基本台帳法第 20 条第 2 項、戸籍の附票の除票の写し：住民基本台帳法第 21 条の 3 第 2 項）
- 戸籍の附票の写しを請求したい方の氏名・住所
- 戸籍の附票の写しに記載する内容（本籍、筆頭者の氏名）
- 必要な書類の種別
- 同じ戸籍に属する人全員か一部か
- 通数
- 請求者の所属・役職・氏名・連絡先を記載・添付して郵送又は持参します。

令和〇年 8月 20日

〇〇市長 用地 一郎 様

〇〇市長 国土 太郎

印

戸籍関係書類交付申請書

請求理由 〇〇市起業、(市道〇〇号〇〇拡幅事業)土地買収のため必要です
ので、下記の関係書類を公用無料にて交付願いたく申請いたします。

(当該事業に関する根拠条文)

道路法第16条 (なお本件事業については土地収用法第3条第1号に規定する
収用事業に該当)

(請求に関する根拠法令)

住民基本台帳法 第20条第2項

記

本籍又は住所	筆頭者又は世帯主氏名	交付依頼者氏名	交付依頼書類の種別	謄・抄本の別及び通数	備考
〇〇市▽▽町 1丁目1-1	申請 太郎	申請 太郎	戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 1 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
お願い	もし、交付依頼者が死亡又は転籍している場合は、住民基本台帳法第21条の3第2項に基づき、戸籍の附票の除票の写しを、又、相続人の所在を確認するため、貴管内に在籍の相続人(妻、子等)がいれば、その戸籍の附票の写しの交付をお願いします。 ※記載事項は省略せずに(本籍地等)お願いします。				

(担当者) 〇〇市 用地部 用地課 (交通 和男) (電話) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

図 2-15 「交付請求書」の記載項目の例

2) 戸籍の附票の写しの記載事項を確認する

- ・戸籍の附票の写しからは、土地所有者等と思われる者の住所を確認することができます。

公用	
(1の1) 全部証明	
編 製 日	平成18年7月26日
本 籍	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番
氏 名	申請 太郎
附票に記載されている者	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <p>【名】太郎 【住 所】〇〇県▲▲市〇〇町二丁目1番 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目2番3-101号 Aハイツ 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番</p> </div>
附票に記載されている者	<p>【名】花子 【住 所】〇〇県▲▲市〇〇町二丁目1番 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目2番3-101号 Aハイツ 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番</p>
附票に記載されている者	<p>【名】和男 【住 所】〇〇県▲▲市〇〇町二丁目1番 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目2番3-101号 Aハイツ 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番</p>
	以下余白
発行番号 09564392	
この写しは、戸籍の附票の原本と相違ないことを証明する。	
令和元年9月6日	
〇〇市長 国土 太郎 印	

戸籍が作成（改製）されて以降、現在に至るまでの住所が確認できる

図 2-16 戸籍の附票の写しの例

※土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索方法は、土地の所有者の探索と同様です。

(3) 登記名義人等が法人であったときの対応

1) 商業・法人の登記事項証明書を取得する

- ・商業登記は、会社（株式会社、合名会社、合資会社、合同会社）等について、法人登記は、会社以外の様々な法人（一般社団法人・一般財団法人、NPO 法人、社会福祉法人等）について、その名称や所在地、役員の氏名等を公示するための制度です。
- ・会社・法人は、設立の登記をして初めて法人格を得ることができますし、基本的な情報を登記することによって信用の維持を図ることができます。また、商業登記は、取引の安全と円滑に資することにもなります。

①商業・法人の種別

- ・商業・法人の登記事項証明書で確認できる組織には、下記のような種別があります。

表 2-7 会社・法人の種別

種別	概要
会社	会社には、会社法に定める「株式会社、合名会社、合資会社、合同会社等」があります。商業登記には、その組織の名称や所在地、役員の氏名等が登記されています。
法人	法人には、会社以外の様々な法人（一般社団法人、一般財団法人、NPO 法人、社会福祉法人等）があり、会社と同じく、その組織の名称や所在地、役員の氏名等が登記されています。

②なぜ、商業・法人の登記事項証明書を確認するの？

- ・土地の所有者等と思われる者（登記名義人等）が法人であった場合は、商業・法人登記によりその会社等の所在地や役員の氏名等を確認する必要があります。
- ・商業・法人の登記事項証明書を確認した結果、当該法人が現存していない（解散していた）場合には、法人の代表者や清算人の情報を得るため、「閉鎖された登記記録」に係る登記事項証明書（閉鎖登記簿謄本等）を確認します。（詳細は、**3-8**を参照。）
- ・（解散していた）法人の代表者や清算人から聞き取り等を行い、土地所有者等を探索していくこととなります。

表 2-8 交付を受けることができる書類の一例

証明書名	概略
現在事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・現に効力を有する登記事項 ・会社設立の年月日 ・取締役、監査等委員である取締役、会計参与、監査役、代表取締役、特別取締役、委員、執行役、代表執行役及び会計監査人の就任の年月日 ・会社の商号及び本店の登記の変更に係る事項で現に効力を有するものの直前のものを記載した書面に認証文を付したものです。
履歴事項証明書	<p>従前の登記の謄本に相当するものであり、現在事項証明の記載事項に加えて、当該証明書の交付の請求のあった日の3年前の日の属する年の1月1日から請求の日までの間に抹消された事項（職権による登記の更正により抹消する記号を記録された登記事項を除く。）等を記載した書面に認証文を付したものです。</p>
閉鎖登記簿 謄本（抄本）	<p>閉鎖した登記記録に記録されている事項を記載した書面に認証文を付したものです。</p>
代表者事項証明書	<p>資格証明書に代替し得る証明書であり、会社の代表者の代表権に関する事項で現に効力を有する事項を記載した書面に認証文を付したものです。</p>

③「商業・法人の登記事項証明書」はどこで取得するの？

- ・商業・法人の登記記録は、公開されています。登記事項証明書の交付を請求する場合には、請求対象の会社等の本店又は支店の所在地を管轄する登記所（以下「管轄登記所」といいます。）又は最寄りの登記所に、必要な事項を記載した請求書を提出する必要があります。
- ・登記事項証明書については、商業・法人登記情報交換システムにより、最寄りの登記所からほかの登記所管轄の会社・法人のものを取得することができますが、コンピュータで管理されていない登記簿の謄本・抄本については、会社等の本店又は支店の所在地を管轄する登記所でのみ取得することができます

※窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※郵送で請求する場合は、返信用の封筒及び切手を同封してください。

④商業・法人の登記事項証明書の「交付請求書」の作成について（公用請求）

- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、一般的には手数料を納めることが必要となりますが、国や地方公共団体の職員が、職務上請求する場合にはその手数料納付が免除されています。（登記手数料令第18条）
- ・公用請求により、登記事項証明書の「交付請求書」を作成するためには、以下の情報が必要となります。
- ・コンピュータ化されていない登記情報は、管轄登記所に交付請求（郵送でも可）、を行ってください。

2) 商業・法人の登記事項証明書を確認する

- ・交付された商業・法人の登記事項証明書から、法人の本店・主たる事務所の所在場所、解散の有無、合併以外の事由により解散している場合には、清算人・破産管財人の氏名・名称、住所を取得します。

履 歴 事 項 全 部 証 明 書	
○○県○○市○○町一丁目1番1号 ○○電気株式会社	
会社法人番号	○○○○-○○-○○○○○○
商 号	○○電気株式会社
本 店	○○県○○市○○町一丁目1番1号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成26年1月11日
目 的	1 家庭電器用品の製造及び販売 2 家具、什器類の製造及び販売 3 光学機械の販売 4 前各号に附帯する一切の事業
発行可能株式総数	500株
発行済株式の総数並びに種類及び数	発行済株式の総数 100株
資本金の額	金500万円
株式の譲渡制限に関する規定	当会社の株式は、株主総会の承認がなければ譲渡することができない
役員に関する事項	取締役 株 式 太 郎
	○○県○○市○○町一丁目1番1号 代表取締役 株 式 太 郎
登記記録に関する事項	設立 <div style="text-align: right;">平成26年1月15日登記</div>

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の全部であることを証明した書面である。

令和 2年 2月 4日

○○法務局
登記官

整理番号 ア000000 * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

用地 和男

印

図 2-18 商業・法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）の例

コラム) どうやら長い間取締役等が変更されていないようだ

最後の登記から 12 年を経過している株式会社（会社法第 472 条の休眠会社。特例有限会社は含まれません。）を「休眠会社」、最後の登記から 5 年を経過している一般社団法人又は一般財団法人（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第 149 条の休眠一般社団法人又は第 203 条の休眠一般財団法人。公益社団法人又は公益財団法人を含みます。）を併せて「休眠一般法人」といいます。

全国の法務局では、平成 26 年度以降、毎年、休眠会社・休眠一般法人の整理作業を行っています。休眠会社又は休眠一般法人について、法務大臣による公告及び登記所からの通知がされ、この公告から 2 か月以内に役員変更等の登記又は事業を廃止していない旨の届出をしない場合には、みなし解散の登記がされます。

〇〇県〇〇市〇町〇〇〇〇番地
株式会社〇〇

役員に関する事項	取締役	〇〇 〇〇	平成 19 年 6 月 31 日重任 平成 19 年 7 月 12 日登記
	取締役	〇〇 〇〇	平成 19 年 6 月 31 日重任 平成 19 年 7 月 12 日登記
	取締役	〇〇 〇〇	平成 19 年 6 月 31 日重任 平成 19 年 7 月 12 日登記
	〇〇県〇〇市〇町〇〇〇〇番地 代表取締役	〇〇 〇〇	平成 19 年 6 月 31 日重任 平成 19 年 7 月 12 日登記
	監査役	〇〇 〇〇	平成 18 年 6 月 31 日重任 平成 18 年 7 月 12 日登記
	取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	平成 17 年法律第 87 号第 136 条の規定により平成 20 年 4 月 1 日登記
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	平成 17 年法律第 87 号第 136 条の規定により平成 20 年 4 月 1 日登記	
解 散	令和元年 12 月 14 日会社法第 472 条第 1 項の規定により解散 令和 元年 12 月 14 日登記		
登記記録に関する事項	平成元年法務省令第 15 号附則第 3 項の規定により 平成 9 年 8 月 21 日登記		

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の全部であることを証明した書面である。
(〇〇地方法務局管轄)

令和 2 年 3 月 15 日
〇〇地方法務局〇〇出張所
登記官

〇 〇 〇 〇 印

整理番号 〇〇〇〇〇〇〇 * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 2 / 2

2-3 書面上で判明した土地所有者等の居住を確認する

土地所有者と思われる者の氏名及び住所が、土地の登記事項証明書、住民票の写しや戸籍の附票の写しによって得られた情報に基づき、土地の所有者と思われる者に対し、書面の送付や訪問により、所有者であることを特定するため居住確認を行います。取得する土地の所有者であることが確認できれば、用地交渉等に移行することになります。

①居住確認の方法

- ・土地の登記事項証明書等を調査することにより判明した、土地の所有者と思われる者への確認は、「書面の送付」と「訪問」のいずれかを実施すればよいこととしています。（所有者不明土地法施行規則第3条）
- ・書面を送付することで、土地の所有者と思われる者からの反応が得られる可能性が高いと考えられますが、訪問によって確認する方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合は、訪問による確認を行ってください。（電話帳から電話番号が確認できれば、訪問日時や場所のアポイントを取り、訪問することも考えられます。）
- ・書面が所有者と思われる者に到達したが回答がない場合には、到達の事実を確認してから一定期間（1か月を目安とする）が経過したことをもって、当該措置の対象となった所有者と思われる者を確知所有者ではない者として扱って差し支えありません。

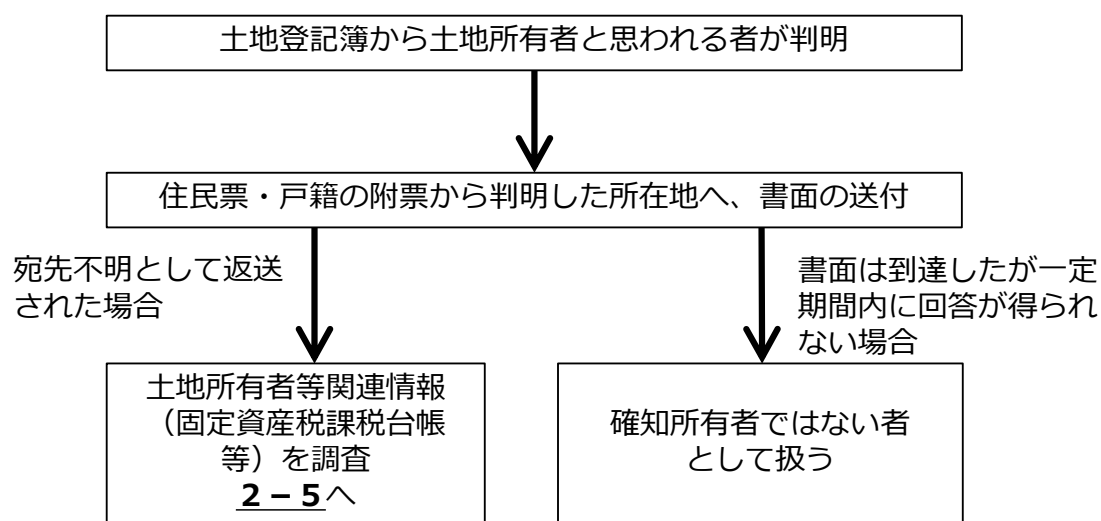


図 2-19 書面での居住確認調査の進め方

所有者不明土地法施行規則

（土地の所有者を特定するための措置）

第3条 令第一条第五号の国土交通省令で定める措置は、次に掲げるもののいずれかとする。

- 一 当該土地の所有者と思料される者（未成年者である場合にあつては、その法定代理人を含む。次号において同じ。）に対する書面の送付
- 二 当該土地の所有者と思料される者への訪問

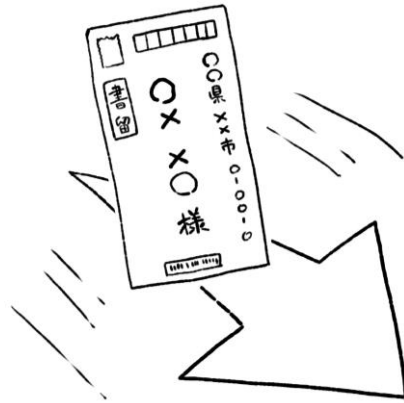
②書面を送付等（郵送）する際に留意すること

- ・土地の所有者であることを確認する旨の書面が、所有者と思われる者に到達したかを確認するため、書留郵便で送付するなども考えられます。
- ・郵便物が宛先不明で返送されてきた場合、当該措置の対象となった所有者と思われる者を不明として扱って差し支えありません。
- ・送付する書面には、一定期間（1か月を目安とする）以内に、所有者であるか否かの回答や確認に時間を要する旨等の連絡がない場合には、確知所有者ではない者として扱う旨を記載します。

- ・土地の所有権以外の権利（借地権者や耕作権者）が存しないかを必ず確認しておきます。
- ・送付する書面の文面は、**地域福利増進事業ガイドライン（参考資料編）資料2**を参考に、地方公共団体の個別事業の実情に応じてアレンジして活用することができます。

（例 伺っておけばのちのち便利な情報）

- 相手が望む連絡方法（電話、メール、郵送、訪問）
- 電話連絡する必要がある場合の希望時間帯
- ほかに土地に対して権利を有する者がいないか
- ほかに権利を有する者が存在する場合、その者の住所、氏名、連絡先等



(※) 送付する書面の例

土地所有者であることの確認書

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 様

住 所 〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号
氏名又は名称 〇〇市長 国土 太郎

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

〇〇市では、下記1の土地において、下記2の事業を実施することを予定しており、事業の実施準備のため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の規定に基づき、土地の所有者の探索を行っております。

探索の結果、貴殿が土地の所有者と思料されましたので、下記1の土地の「土地所有者確知必要情報（①所有者の氏名又は名称、②住所又は居所、③連絡先、④その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報）」をご提供いただきますようお願いいたします。

つきましては、貴殿が土地の所有者であるか、令和〇年〇月〇日までに、同封の回答書により御回答をお願いいたします。

同日までに御回答やお問合せ等の御連絡がない場合についても、所有者ではないものとして事業の実施準備を進めてまいります。

また、貴殿が所有者でない場合や貴殿の他に共有者がいる場合であって、下記1の土地について他の所有者の「土地所有者確知必要情報（①所有者の氏名又は名称、②住所又は居所、③連絡先、④その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報）」を保有している場合には、当該情報についても同封の回答書に記載いただきますようお願いいたします。

記

1. 土地の所在及び地番
所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
地番 〇番〇

2. 事業の種類及び内容
事業の種類 〇〇市〇〇号線改築事業
事業の内容 自転車道整備に伴う道路用地拡幅工事と該当する用地の取得

(送付先・お問合せ先)
〇〇市 〇〇部 〇〇課 担当：〇〇
住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
電話 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

図 2-20 郵便物の文面の例

回答書

令和〇年〇月〇日

〇〇市長 宛

〇〇 〇〇

令和〇年〇月〇日付の〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇の土地の所有者であるかの確認について、下記のとおり回答します。

記

1. 土地の所有者であるかの回答

- 私は上記の土地の所有者です。
- 私は上記の土地の所有者ではありません。

2. 保有する土地所有者確知必要情報

土地所有者 確知必要情報	氏名又は名称	
	住所	
	連絡先	
	その他情報	

- ※1 「その他情報」としては、本籍、死亡の事実及びその年月日等を記載してください。
- ※2 保有していない情報については、御回答いただく必要はありませんので、上記の欄に斜線を引いてください。

引用：地域福利増進事業ガイドライン～参考資料編～

図 2-21 送付する回答書の例

③訪問する際に留意すること

- ・現地では以下について調査を行います。
 - 土地の所有者本人であるか（氏名、生年月日等）
 - 現在の住所での居住に間違いはないか
 - 連絡が取れる電話番号等
 - 電話連絡する必要がある場合の希望時間帯
 - ほかに土地に対して権利を有する者がいないか
 - ほかに権利を有する者が存在する場合、その者の住所、氏名、連絡先等
- ・土地の所有者と思われる者が不在であった場合は、所有者であるか否かを確認するために訪問した旨及び連絡先等を記載した書面「訪問連絡票（※P64 参照）」を郵便受けへ残し、所有者と思われる者からの連絡を得るようにしましょう。
- ・訪問した日時が判明できるよう写真を撮影する等して訪問の事実を記録しておきます。
- ・上記措置をとってもなお所有者と思われる者に接触できない場合には、当該措置の対象となった所有者と思われる者を不明として扱って差し支えありません。

コラム) ただひたすら待ち続ければよいというわけでもない

現地調査は、1回の訪問で土地所有者等と思われる者と会うことができるとは限りません。居住していても外出などで不在である場合も考えられます。

居住者が不在であった場合には、ただひたすら待ち続けることは必ずしも得策ではありません。

例えば、同一の曜日・時間帯に訪問するのではなく、様々な時間帯に訪問してみましょう。また、長期的に不在にしている場合もありますので、訪問には一定の間隔を空けてみるのもよいでしょう。



※土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索方法も、土地の所有者の探索と同様です。

(※) 訪問連絡票

- ・訪問連絡票には、連絡を取りたい旨を記載します。
- ・ただし、必ずしも面談したい土地の所有者と思われる者が開封するとは限らないため、あまり具体的な内容は記載しないようにしましょう。
- ・文面等、決まりはありませんが、丁寧な文面になるように心がけましょう。

令和元年 月 日
土地 一男 様
〇〇市役所 用地部 用地課 (担当者名)
<p>拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。 平素より当市行政に対し、ご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。 当市では、下記の土地について、■■工事を実施することを予定しており、事業の実施の準備のため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の規定に基づき土地の所有者の探索を行っています。 ■■工事に必要となる用地のうち、〇〇市×町地内に「土地太郎」様の名義の土地がございますが、「土地太郎」様は既に死亡されていたため、その相続人を調査しましたところ、土地一男様が相続人の一人に該当することが判明しました。</p> <p>先日も土地様の連絡先を教えていただくための書類を送付させていただきましたが、あいにくご返送がありませんでしたので、このたび訪問させていただきました。</p> <p>このたび訪問させていただいたのは、この相続関係について、土地様にご説明させていただいたうえで、土地様が土地の所有者であるか確認させていただくためです。</p> <p>本日訪問いたしましたが、あいにくご不在のようですので、まずは関係資料をお届けいたします。</p> <p>後日改めてこちらからご連絡させていただいたうえで、再度訪問させていただきたいと存じますので、お手数ですが別紙用紙にご連絡先を記入していただき、同封の返信用封筒にて返送していただきますよう、お願いいたします。</p> <p>なお、ご不明な点などございましたら、以下の連絡先までお問い合わせください。</p>
記
≪土地の所在及び地番≫ 所在 〇〇県〇〇市×町 地番 1 1 1 1 番 1
以上
連絡先：〇〇市役所 用地部 用地課 担当者名 〒XXX-XXXX ××県×市×町 1-1 TEL：XXXX-XX-XXXX (用地課直通)

図 2-22 訪問連絡票の作成例

2-4 (登記名義人等が死亡している場合) 法定相続人を調べる

土地の所有者が死亡すると、その死亡した人の土地の所有権を配偶者や子どもなどの親族が引き継ぐこととなります。このことを相続と言います。ここでは民法で定められた相続人のことを「法定相続人」と言います。

登記名義人等が死亡していることが、住民票の写しや戸籍の附票の写しなどの書面の調査から判明したときは、法定相続人が誰なのか、誰がその土地を相続しているのか探索する必要があります。

(1) 戸籍謄本等を確認する

法定相続人を特定するため、まずは、死亡した登記名義人等の戸籍謄本等を確認します。

①戸籍とは

- ・戸籍は、人の出生から死亡に至るまでの親族関係を登録公証するもので、日本国民について編製され、日本国籍をも公証する唯一の制度です。戸籍事務は、市区町村において処理されますが、戸籍事務が、全国統一的に適正かつ円滑に処理されるよう国（法務局長・地方法務局長）が助言・勧告・指示等を行っています。

②なぜ、戸籍謄本等が必要なの？

- ・住民票の写し等の探索（2-2）によって、登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、現在の土地所有者等を特定するために法定相続人の探索を行う必要があります。
- ・法定相続人は誰なのかを特定するため、登記名義人等の出生から死亡までのすべての戸籍謄本等を取り寄せて探索することとなります。
- ・探索には、戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍により調査を行うことが考えられます。（家族関係を把握することが目的のため、「抄本」ではなく、「謄本」を取得します。）

③戸籍謄本等とは

- ・戸籍謄本等とは、ここでは、「戸籍謄本」「除籍謄本」「改製原戸籍」のことを指します。
- ・戸籍簿は、届出（出生届、婚姻届、離婚届、死亡届など）等に基づき、日本人の国籍に関する事項と人の出生、婚姻、離婚そのほかの重要な事項を記載し、これを公証する公文書です。
- ・戸籍全部事項証明書は、戸籍をコンピュータ化した自治体が発行する証明書で、従前の紙戸籍で発行していた戸籍謄本と同じものです。戸籍謄本は戸籍全部事項証明書に、戸籍抄本は戸籍個人事項証明書に名称が変わりました。なお、戸籍全部事項証明書(戸籍謄本)は、戸籍に記載されている方全員分の証明であり、戸籍個人事項証明書(戸籍抄本)とは、戸籍に記載されている方の内一部の方を証明するものです。

- ・除籍簿とは、戸籍に記録されている人が婚姻や死亡などにより全員除籍された場合や、転籍などで別の市区町村に新しい戸籍が編製された時などで、戸籍全部が消除された場合をいいます。除籍謄本とは、除籍簿の全員について証明したものです。
- ・改製原戸籍とは、法令等の改正により戸籍の様式や編製基準が変更されたことに伴う戸籍の書換えによってできた、書換え前の元の戸籍のことをいいます。「用地業務では、改製によって使われなくなった古い様式の戸籍を「改製原戸籍（かいせいげんこせき又は、かいせいほらこせき）」と言っています。
- ・除籍簿には保存期間が決められており、平成 22 年 6 月 1 日以降に保存された除籍簿の保存期間は 150 年間ですが、それ以前のもものは 80 年間であったため、昭和 5 年 5 月 31 日以前に除籍された戸籍は、原則確認することができません。（市区町村によって対応が異なりますので、戸籍を管理している市区町村に確認してください。）
- ・戸籍謄本等は、戸籍法において、国及び地方公共団体が行う公共事業のために取得することができます。

戸籍法

第 10 条の 2 前条第一項に規定する者以外の者は、次の各号に掲げる場合に限り、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、**当該請求をする者は、それぞれ当該各号に定める事項を明らかにしてこれをしなければならない。**

(省略)

- ② 前項の規定にかかわらず、**国又は地方公共団体の機関は、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。**この場合において、当該請求の任に当たる権限を有する職員は、その官職、当該事務の種類及び根拠となる法令の条項並びに戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

④戸籍謄本等は、どこで取得するの？

- ・戸籍謄本等は、本籍のある市区町村に請求する必要があります。詳しくは、請求される市区町村にお尋ねください。

※窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※郵送で請求する場合は、身分証（職員証）の写し、返信用の封筒及び切手を同封してください。

⑤「交付請求書」（公用請求）の作成に必要な情報

- ・概ね、交付請求には、以下の情報を収集・整理した上で交付請求書を作成し、担当部局に郵送又は持参します。（交付請求書の書式は、市区町村によって異なりますので、各市区町村のホームページからダウンロードするか、問い合わせてください。）

～記載事項～

- 請求年月日
- 請求理由（当該事業名や当該事案に関する根拠条文を記載）
- 請求根拠法令（戸籍法第 10 条の 2 第 2 項）
- 戸籍謄本等を請求したい方の氏名・住所
- 戸籍謄本等に記載する内容（本籍、筆頭者の氏名）
- 必要な書類の種別
- 同じ戸籍に属する人全員か一部か
- 通数
- 請求者の所属・役職・氏名・連絡先
を記載・添付して郵送又は持参します。

令和 ○ 年 8 月 20 日

◎◎市長 用地 一郎 様

〇〇市長 国土 太郎

印

戸籍関係書類交付申請書

請求理由 〇〇市起業、(市道〇〇号〇〇拡幅事業)土地買収のため必要です
ので、下記の関係書類を公用無料にて交付願いたく申請いたします。

〈当該事業に関する根拠条文〉

道路法第 16 条 (なお本件事業については土地収用法第 3 条第 1 号に規定する
収用事業に該当)

〈請求に関する根拠法令〉

戸 籍 法 第 10 条の 2

記

本籍又は住所	筆頭者又は世帯主氏名	交付依頼者氏名	交付依頼書類の種別	謄・抄本の別及び通数	備 考
◎◎市▽▽町 1丁目1-1	申請 太郎	申請 太郎	戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 1 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
お 願 い	もし、交付依頼者が死亡又は転籍している場合は、除籍謄本を、又、相続人の所在を確認する必要があるため、貴管内に在籍の相続人(妻、子等)がいれば、その戸籍謄本の交付をお願いします。 ※記載事項は省略せずに(本籍地、筆頭者等)お願いします。				

(担当者) 〇〇市 用地部 用地課 (交通 和男) (電話) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

図 2-23 「交付請求書」の記載項目の例

(2) 戸籍謄本等の記載事項を確認する

① 戸籍謄本等から確認できる事項

a. 戸籍謄本 (全部事項証明書)	
	(1の1) 全部事項証明
本籍	〇〇県〇〇市〇〇町二丁目3番地
氏名	交通 太郎
戸籍事項 戸籍編製 転籍	【編製日】平成4年10月1日 【転籍日】平成5年6月3日 【従前の記録】 【本籍】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番地
戸籍に記録されている者	【名】太郎 【生年月日】昭和40年6月25日 【配偶者区分】夫 【父】交通正夫 【母】交通和子 【続柄】長男
身分事項 出生	【出生日】昭和40年6月25日 【出生地】〇〇県〇〇市 【届出日】昭和40年6月30日 【届出人】父
婚姻	【婚姻日】平成4年10月1日 【配偶者氏名】土地花子 【従前戸籍】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番地 土地進太郎
戸籍に記録されている者	【名】花子 【生年月日】昭和41年8月1日 【配偶者区分】妻 【父】土地進太郎 【母】土地正子 【続柄】長女
身分事項 出生	【出生日】昭和41年8月1日

発行番号075675
これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和2年1月10日

〇〇市長 国土 太郎

印

戸籍法施行規則（付録二四号）
 付録第二十四号 第七十三条第一項の書面の記載のひな形（第七十三条第六項関係）（平成十六法省令七六改正）

②法定相続人の特定方法

- ・死亡した登記名義人等の法定相続人を特定するために、登記名義人等の戸籍謄本等を収集します。具体的には、戸籍の表示のある住民票の除票の写し等に記載された本籍地から、戸籍謄本等（当該戸籍がすでに除籍されている場合には除籍謄本）を取り寄せるとともに、除籍謄本、改正原戸籍などを含め、出生から死亡までのすべての戸籍謄本等を収集します。
- ・法定相続人の調査では、まず収集した戸籍謄本等から法定相続人となり得る者を抜き出します。
- ・必要に応じて法定相続人となり得る者の戸籍謄本等、戸籍の附票の写しや住民票の写しにより生存しているかどうか、生存している場合は、居所を確認します。
- ・その人が生存していた場合には被相続人の法定相続人と特定されます。
- ・すべての法定相続人となり得る者に関して調査を行い、法定相続人を特定します。

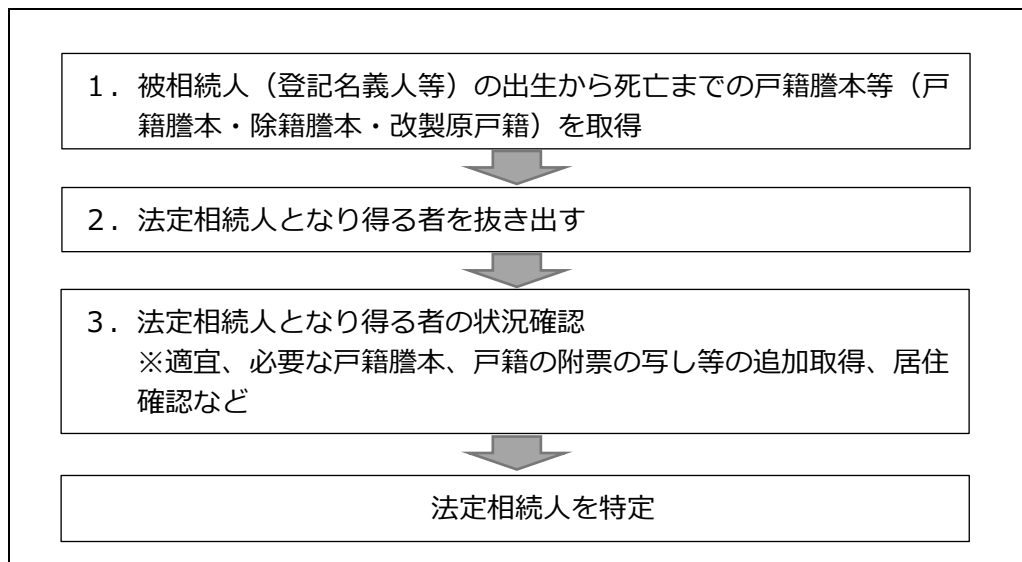


図 2-24 法定相続人の特定フロー

③相続人の調査範囲

- ・法定相続人の調査範囲は、被相続人の死亡の日（相続発生の日）を基準とし、民法等の法令の規定に従って、決定されます。
- ・明治 31 年以降の法定相続人の範囲（順位と持分の計算方法）は以下の表のとおりです。
- ・日本国憲法の施行に伴う民法の応急措置に関する法律の施行前に開始した相続に関しては、原則として、旧民法の規定が適用されます。ただし、応急措置法施行前（昭和 22 年 5 月 2 日以前）に家督相続が開始し、家督相続人を新民法施行後に選定しなければならない場合には、その相続に関しては、新法の規定を適用するとされています。（民法附則（昭和 22 年 12 月 22 日法律第 222 号）第 25 条第 2 項）

表 2-9 明治 31 年以降の法定相続人の範囲とその適用期間

適用期間	法定相続人の範囲
<p>明治 31 年 7 月 16 日 ～ 昭和 22 年 5 月 2 日</p>	<p>【旧民法】 ※戸主が死亡、隠居等した場合の家督相続</p> <p>第 1 順位</p> <p>被相続人 (戸主) → 第 1 種法定推定家督相続人 1/1</p> <p>遺言で指定 → 被相続人 (戸主) → 指定家督相続人 1/1</p> <p>第 2 順位</p> <p>家族外で選定 → 被相続人 (戸主) → 第 2 種法定推定家督相続人 1/1</p> <p>第 3 順位</p> <p>家族内で選定 → 被相続人 (戸主) → 第 1 種選定家督相続人 1/1</p> <p>第 4 順位</p> <p>直系尊属: 父 1 位, 母 2 位, 祖父 3 位, 祖母 (曾祖母) 4 位</p> <p>被相続人 (戸主) → 第 2 種選定家督相続人 1/1</p> <p>第 5 順位</p> <p>家族外で選定 → 被相続人 (戸主) → 第 2 種選定家督相続人 1/1</p> <p>【旧民法】 ※戸主以外の家族が死亡した場合の遺産相続</p> <p>第 1 順位: 被相続人 1/1, 配偶者 1/1, 直系卑属 1/1</p> <p>第 2 順位: 直系尊属 1/1, 被相続人 1/1, 配偶者 1/1</p> <p>第 3 順位: 直系尊属 1/1, 被相続人</p> <p>第 4 順位: 戸主 1/1, 被相続人</p>
<p>昭和 22 年 5 月 3 日 ～ 昭和 22 年 12 月 31 日</p>	<p>【日本国憲法の施行に伴う民法の応急的措置に関する法律】</p> <p>第 1 順位: 被相続人 1/3, 配偶者 1/3, 直系卑属 2/3</p> <p>第 2 順位: 直系尊属 1/2, 被相続人 1/2, 配偶者 1/2</p> <p>第 3 順位: 兄弟姉妹 1/3, 被相続人 1/3, 配偶者 2/3</p>



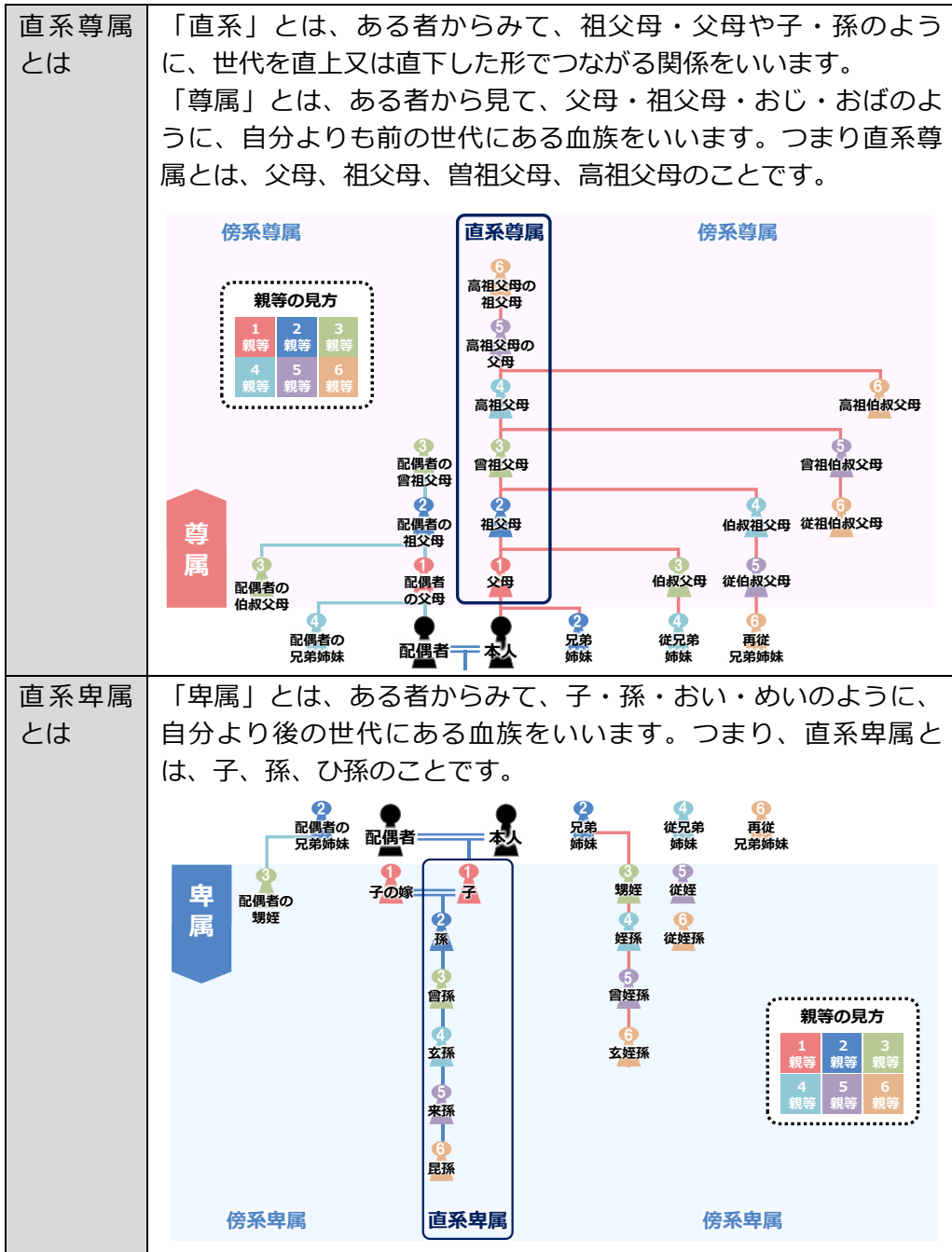
適用期間	法定相続人の範囲		
昭和23年 1月1日 ～ 昭和37年 6月30日	<p>【改正前の現行民法】</p> <p>第1順位</p> <p>被相続人 配偶者 1/3 直系卑属 2/3</p>	<p>第2順位</p> <p>直系尊属 1/2</p> <p>被相続人 配偶者 1/2</p>	<p>第3順位</p> <p>兄弟姉妹 1/3 被相続人 配偶者 2/3</p>
昭和37年 7月1日 ～ 昭和55年 12月31日	<p>【改正前の現行民法】</p> <p>第1順位</p> <p>被相続人 配偶者 1/3 子 2/3</p>	<p>第2順位</p> <p>直系尊属 1/2</p> <p>被相続人 配偶者 1/2</p>	<p>第3順位</p> <p>兄弟姉妹 1/3 被相続人 配偶者 2/3</p>
昭和56年 1月1日 ～ 現在	<p>【現行民法】</p> <p>第1順位</p> <p>被相続人 配偶者 1/2 子 1/2</p>	<p>第2順位</p> <p>直系尊属 1/3</p> <p>被相続人 配偶者 2/3</p>	<p>第3順位</p> <p>兄弟姉妹 1/4 被相続人 配偶者 3/4</p>



あなたが法定相続人です



表 2-10 「直系尊属」・「直系卑属」とは



【豆知識】 二代・三代と、相続登記がなされていない土地の相続

- ・相続の登記を行わない間に相続人が死亡して、更に相続が発生した場合のことを「数次相続」と言います。
- ・数次相続の場合には、以下の点に注意して持ち分を計算してください。
 - ◆通常、一代から二代への相続から順次手続を実施していく必要があります。
 - ◆ただし、一代目の相続人が一人であった場合は、直接二代目の法定相続人へ所有権を移転することができます。

④調査範囲を決める上で知っておくべき相続制度

- ・調査範囲を決める上で知っておくべき相続制度について紹介します。

表 2-1 1 知っておくべき相続制度の一覧

相続制度	概要
家督相続	<ul style="list-style-type: none"> ・明治 31 年 7 月 16 日～昭和 22 年 5 月 2 日まで施行されていた旧民法下における相続に適用されていた制度です。 ・新戸主は家督相続によって戸主の地位と家の財産の両方を同時に継承しました。 ・原則として長男子が家督相続人として新戸主となります。 ・戸主の死亡のほか、隠居、女戸主の入夫婚姻等の場合に相続がされます。また、戸主が隠居後に取得した財産は遺産相続の対象になります。
代襲相続	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人となるべき子又は兄弟姉妹が一定の事由により相続権を失った場合には、その者の子が、その者の受けるはずだった相続分を、被相続人から直接相続できる。 ・代襲される者は、被相続人の子（直系卑属）又は兄弟姉妹に限られる。 ・被代襲者が、相続開始以前に死亡した場合、相続欠格や廃除により相続権を失った場合に代襲相続が生じます。 ・被代襲者が、被相続人の子である場合に、被代襲者の子（被相続人の孫）も代襲相続権を失ったときは、被代襲者の子に直系卑属がいれば、直系卑属が代襲相続権をもち、これを再代襲といます。被代襲者が被相続人の兄弟姉妹の場合には再代襲はありません。 <p>(昭和 55 年改正の代襲相続制度の見直しにより、従前は、兄弟姉妹が相続人となる場合の代襲相続人の範囲について、特に制限がなかったところ、兄弟姉妹の子（被相続人から見て甥・姪）までに制限された。)</p> <p>(ただし、昭和 23 年 1 月 1 日～昭和 55 年 12 月 31 日の間に発生した相続に関しては、その甥・姪の直系卑属に再代襲されません。)</p>

相続制度	概要
遺産分割協議	<ul style="list-style-type: none"> ・共同相続人は遺産分割の手続きについて、協議分割を行い、協議がまとまらない場合には、家庭裁判所で審判によって分割されます。 ・相続人の全員が、遺言処分とは異なる内容の遺産分割協議に合意した場合には、その範囲で遺言処分が破棄されると解され、遺産分割協議が優越することになります。また、遺言の一部変更も協議が成立すれば可能となります。

相続人			協議事項			協議の開始の日			協議の場所			協議事項			相続人の氏名および続柄		
住所	住所	住所	日時	場所	一、協議事項	平成	年	月	日	〇	〇	氏	氏	氏	〇	〇	〇
住所	住所	住所	日時	場所	二、遺産分割協議後の場所およびその年月日	平成	年	月	日	〇	〇	氏	氏	氏	〇	〇	〇
住所	住所	住所	日時	場所	三、相続開始の日	平成	年	月	日	〇	〇	氏	氏	氏	〇	〇	〇
住所	住所	住所	日時	場所	四、遺産分割協議後の場所およびその年月日	平成	年	月	日	〇	〇	氏	氏	氏	〇	〇	〇

右の通り協議決定したので、これを証するため、この協議書
何通を作成して、各自老通を保有するものとする。

一、相続財産
(一) 左の不動産は 〇〇〇〇 の所有とする。
(二) 左の不動産は 〇〇〇〇 の所有とする。

遺産分割協議書

図 2-25 遺産分割協議書の例

相続制度	概要
相続放棄	<ul style="list-style-type: none"> ・相続開始により一応生じた相続の効果を、全面的・確定的に消滅させる行為。放棄をすれば、相続人は、一度も相続財産を取得しなかったことになる。 ・放棄は、熟慮期間内（相続開始時を知った時から3か月以内）に家庭裁判所に申述して行う。 ・昭和37年6月30日以前の相続の場合 数人の相続人がある場合において、その一人が放棄したときは、その相続分は、ほかの相続人の相続分に応じてこれに帰属する。 ・昭和37年7月1日以降の相続の場合 相続放棄をしたものは、その相続に関してははじめから相続人でなかったものとみなされる。放棄は代襲原因ではないので、放棄者の子は、放棄者を代襲して被相続人を相続することはできない。 <p>※相続放棄申述受理証明書や相続放棄申述受理通知書（詳細は、P131を参照。）により、相続放棄であることを確認します。</p>
遺言	<ul style="list-style-type: none"> ・人がした意思表示の効力をその人の死後に生じさせる法律行為を遺言といいます。 以下の3種類の普通方式の作成方法があります。 ◆公正証書遺言：証人2人以上の立会いのもとで遺言者が遺言の趣旨を口頭で直接伝え、公証人は口述を筆記し、筆記したものを公証人が遺言者及び証人に読み聞かせ、又は閲覧させる。遺言者及び証人は、その筆記が正確なことを承認した後、署名・押印し、最後に公証人が方式に従って作成したものであることを付記して、署名・押印することで作成されます。 ◆自筆証書遺言：遺言者が遺言書の全文・日付・氏名を自署し、これに押印すれば成立します。 ◆秘密証書遺言：遺言者は遺言書に署名・押印し、その遺言書を封じ、遺言書に用いた印章で封印した後、遺言書が入った封書を公証人1人及び証人2人以上の前に提出し、自己の遺言書であることをならびに遺言書の筆者の氏名及び住所を申述し、公証人が、遺言書提出日と遺言者の申述内容を封書に記載した後、遺言者・証人・公証人が署名押印したもの。
遺贈	<ul style="list-style-type: none"> ・遺言によって財産を他人（受遺者）に無償で与える行為。 ・特定の財産を遺贈する場合を特定遺贈といいます。 ・財産の全部又は割合で示された一部を遺贈する場合を包括遺贈といいます。

コラム) 特別受益証明書 (民法第 903 条)

特別受益とは、被相続人から共同相続人に対して「遺贈」された財産、及び、婚姻や養子縁組のため、もしくは生計の資本として「贈与」された財産をいい、遺贈・贈与を受けた者を特別受益者とします。共同相続人の中に、被相続人から特別受益を取得したことにより、相続分を有しない相続人がいる場合、当該相続人から「903 条により相続分がない旨の証明書」(特別受益証明書・相続分不存在証明書)が作成されます。

コラム) 法定相続情報証明制度

法定相続情報証明制度は、登記所(法務局)に戸除籍謄本等の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図(法定相続情報一覧図)を提出すれば、登記官がその一覧図に認証文を付した写しを無料で交付してくれます。その後の相続手続は、法定相続情報一覧図の写しを利用いただくことで、戸除籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなります。

主な法定相続情報一覧図の様式及び記載例は、法務局のホームページから確認できます。

(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000015.html)

引用：法務省資料「～法定相続情報証明制度について～」

(記載例) 法定相続情報番号 0000-00-00000

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地
 最後の本籍 ○県○郡○町○番地
 出生 昭和○年○月○日
 死亡 平成28年4月1日
 (被相続人)
 法務太郎

住所 ○県○市○町○34番地
 出生 昭和45年6月7日
 (長男)
 法務一郎 (申出人)

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
 出生 昭和47年9月5日
 (長女)
 相続優子

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
 出生 昭和○年○月○日
 (妻)
 法務花子

住所 ○県○市○町五丁目4番8号
 出生 昭和50年11月27日
 (養子)
 登記進

以下余白

作成日：○年○月○日
 作成者：○○土 ○○ ○○ 印
 (事務所：○市○町○番地)

✓ 法定相続情報一覧図の写しは、偽造防止措置の施された専用紙で作成される。

以下のとおり、申出日を含んだ認証文、一覧図の写しの発行日、登記所名等、登記官印、注意事項が印字される。

真番号及び総頁数が振られる。相続人が多く、法定相続情報一覧図が2枚以上にわたる場合も想定

これは、令和○年○月○日に申出のあった当局保管に係る法定相続情報一覧図の写しである。

令和○年○月○日
 ○○法務局○○出張所

登記官 ○○ ○○ 職印

注) 本書面は、提出された戸除籍謄本等の記載に基づくものである。相続放棄に関しては、本書面に記載されない。また、相続手続以外に利用することはできない。

整理番号 S00000 1/1

【豆知識】登記名義人が未成年者であった場合の対応について

- ・民法第5条で、「未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。」とされています。未成年者の保護は親権制度を通じて未成年者の父母によって行われるのが原則です。(民法第818条、第819条)

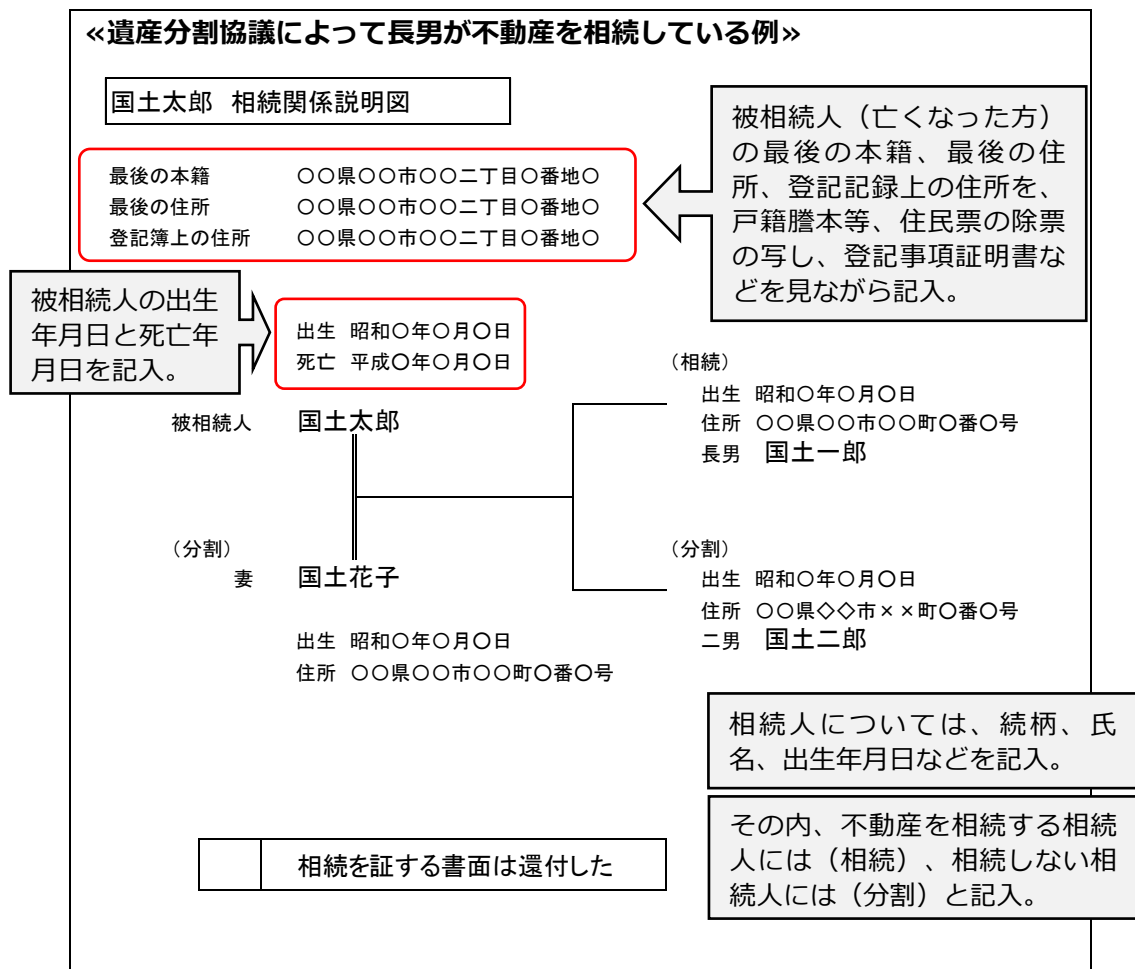
(3) 相続関係を整理する

① 相続関係の説明の必要性

- ・判明した法定相続人となり得る者の相続関係を説明するために「相続関係説明図」を作成します。
- ・説明図に整理することで相続人の見落としを防ぐことになります。

② 相続関係説明図の作成方法

- ・相続関係説明図は、「被相続人（死亡した方）」と「相続人（相続する方）」の関係性を示した家系図に類似した図であり、各人の住所、出生年月日（被相続人は、死亡年月日も記載）、氏名を記載します。
- ・関係者に見せる場合には、権利者の個人情報（住所、出生年月日）は非表示としたものを作成してください。（家族、親族等に見せる場合であっても注意してください。）
- ・複雑なものは、事前に専門家に依頼して相続関係をチェックしておくことで誤りを防止することができます。（詳細は、4-2を参照。）

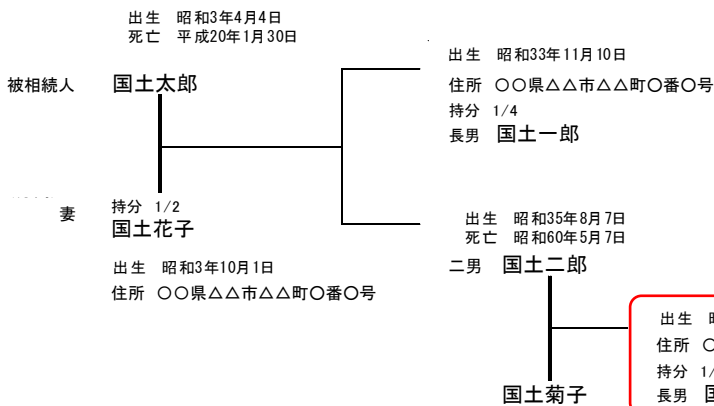


「被相続人の子が既に死亡しており、孫が代襲相続している例」

国土太郎 相続関係説明図

最後の本籍 ○○県○○市○○二丁目○番地○
 最後の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○
 登記簿上の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○

国土太郎と国土二郎の死亡の前後関係によって、相続の関係が異なる



相続を証する書面は還付した

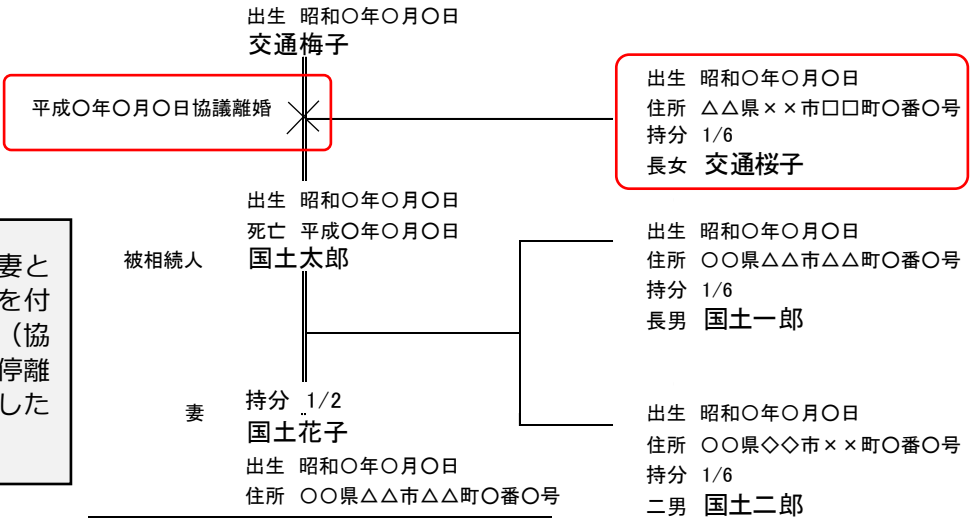
死亡している国土二郎の相続人も加えて記載

「被相続人が離婚・再婚しており、前妻との間に子がいる例」

国土太郎 相続関係説明図

最後の本籍 ○○県○○市○○二丁目○番地○
 最後の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○
 登記簿上の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○

離婚した前妻との間に子がいれば、その子は相続人になる



離婚した前妻との間に×印を付けて、離婚（協議離婚、調停離婚）が成立した日を記入

相続を証する書面は還付した

図 2-26 相続関係説明図の作成例

(4) 法定相続人を特定する

① 法定相続人となり得る者が生存していることを確認する

- ・探索の結果、法定相続人が特定できたら、法定相続人全員に聞き取り調査を実施し、誰が相続しているか、遺産分割協議、相続放棄、遺言などがないか確認します。
- ・登記名義人等の長男や調査対象土地の近隣に住んでいる相続人が土地を管理している可能性が高いので、これらの方から聞き取りを開始することが多いですが、特定の相続人のみと話を進めてしまうと、ほかの相続人から疑義が出ることもありますので、相続人全員に対して書面の送付等を行っておく必要があります。

② 法定相続人の居所が住民票の写し、戸籍の附票の写しから確認できなかった場合

- ・法定相続人の居所が不明の場合、法定相続人以外の父母等の親族に対して、相続人の情報を提供していただくように聞き取りを行うことも有効です。
- ・所有者不明土地法では、聞き取り調査をする親族の範囲は、登記名義人等の住民票の写し、戸籍謄本等、戸籍の附票の写し等を調査する過程でその氏名及び住所が判明した者に限定して照会を行います。そのため、当該照会のため新たにこれらの者の氏名及び住所を探索する必要はありません。
- ・登記名義人等の居所の探索のため、所有者不明土地法で定められた親族の範囲以外の親族の住民票等の調査は、公共事業を実施する起業者の判断により実施することとなります。

※土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索方法も、土地の所有者の探索と同様です。

2-5 土地所有者等関連情報の利用について

地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）を実施しようとする者は、事業実施の準備のため、当該事業の区域内の土地所有者等の探索に必要な範囲で、土地所有者等関連情報を内部利用したり、行政機関から提供を受けたりすることができます。

また、地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地に工作物を設置している者等が保有する土地所有者等関連情報の内、不動産登記情報等として公開されていないものについて、提供を求めることができます。

管理不全所有者不明土地の管理適正化の勧告のため、裁判所への管理命令等の請求のために土地所有者等を知る必要があるときも同様に土地所有者等関連情報を利用することができます。

所有者不明土地法

第四章 土地の所有者の効果的な探索のための特別の措置

第一節 土地所有者等関連情報の利用及び提供

第43条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等（土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。）を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報（土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他国土交通省令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者からその準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとして、当該市町村長以外の市町村長から第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして、又は国の行政機関の長等から前条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして、土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該地域福利増進事業等を実施しようとする者、当該市町村長又は当該国の行政機関の長等に対し、土地所有者等関連情報を提供するものとする。

（省略）

5 国の行政機関の長等は、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該土地に工作物を設置している者その他の者に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

(1) 土地所有者等関連情報について

①「土地所有者等関連情報」とは

- ・土地所有者等と思われる者の「氏名・名称、住所、本籍、出生の年月日、死亡の年月日、連絡先」です。

表 2-1 2 土地所有者等関連情報の概要

書類名	根拠法令	概要	得られる可能性のある情報
固定資産税課税台帳	所有者不明土地法施行規則第1条第5号	地方税法第380条第1項の規定により、市区町村が、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするために備えなければならない台帳のことです。	固定資産税の納税義務者の氏名・名称及び住所 ※1
地籍調査票	同法施行規則第1条第6号	地籍調査作業規程準則（昭和32年総理府令第71号）に基づき、都道府県又は市区町村が一筆ごとの土地の境界や面積等を把握するために作成する書類です。	地籍調査時に立ち会った者の氏名、住所 ※2
農地台帳	同法施行規則第1条第7号	農地法（昭和27年法律第229号）に基づき、農業委員会が農地に関する情報の整理の一環として作成する台帳です。	農地所有者の氏名・名称、住所
林地台帳	同法施行規則第1条第8号	森林法（昭和26年法律第249号）に基づき、市区町村が一筆の森林（地域森林計画の対象となっている民有林に限る。）の土地ごとに作成する台帳です。	林地所有者の氏名・名称、住所

※1 固定資産課税台帳に記載されている情報以外にも、固定資産税担当部局が納税義務者の連絡先を保有している場合は、当該連絡先を取得できます。

※2 地籍調査票に記載されている情報以外にも、地籍調査担当部局が土地の所有権登記名義人等の相続人を整理するための情報（相続関係図等）を保有している場合は、相続人の氏名、住所、本籍、連絡先を取得することができます。

②土地所有者等関連情報の利用において留意すること

- ・これら不動産登記情報等として一般に公開されていない情報についても、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条や地方公務員法（昭和25年法律第261号）第34条第1項の守秘義務に抵触することなく利用することができますが、土地所有者等の探索のために必要な限度で利用し、正当な理由なく情報を漏らすことがないように、留意してください。

地方税法

(秘密漏えいに関する罪)

第 22 条 地方税に関する調査（不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。）若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律（昭和四十四年法律第四十六号）の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

地方公務員法

(秘密を守る義務)

第 34 条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(2) 土地所有者等関連情報を取得する

- ・土地所有者等関連情報は、土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人等の氏名、住所又は表題部所有者の住所に所有者不明土地法施行令第1条第5号の措置として書面の送付を行ったが、宛先不明として返送された場合に利用及び提供を受けることができます。
- ・土地の所有者の外、土地の権利者、物件の所有者及び物件の権利者についても同様に情報の利用及び提供を受けることができます。（ただし、下表のように書類の種類によって対象となる者は異なります。）

表 2-13 探索の対象者

書類	対象者	土地の所有者	物件の所有者	土地等の権利者	
				土地の権利者	物件の権利者
固定資産税課税台帳		○	○	○	×
地籍調査票		○	×	×	×
農地台帳		○	×	○	×
林地台帳		○	×	×	×

※住民基本台帳、戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票、不動産登記記録、法人登記記録（探索の対象者が法人である場合のみ）、認可地縁団体台帳（探索の対象者が法人である場合のみ）は、土地の所有者の探索と同様、土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索においても探索の対象となります。

①請求先及び請求方法について

【土地所有者等関連情報の内部利用の場合】

- ・地域福利増進事業等を実施しようとする地方公共団体の事業部局等が、所有者不明土地法第43条第1項に基づき、同一地方公共団体の部局が保有する土地所有者等関連情報の提供を求める際には、書面により、土地の地番その他当該土地の所在地を確認できる情報を情報保有部局に提供した上で提供を求めてください。（情報提供担当部局を介する必要はありません。）
- ・照会の方法について、事前に情報保有部局と調整が必要です。
- ・なお、農地台帳に記録されている情報については、農地台帳を備えている農業委員会は市区町村の内部部局ではないため、市区町村の事業部局は、所有者不明土地法第43条第5項に基づき、利用する（提供を受ける）こととなります。

【土地所有者等関連情報の提供を請求する場合】

- ・地域福利増進事業等を実施しようとする国又は地方公共団体の事業部局等（以下「請求者」という。）が、所有者不明土地法第43条第2項の規定に基づき、市区町村の情報提供担当部局に請求する際には、情報提供請求書に省令で定める書類（対象土地の登記事項証明書や宛先不明として返送された書面等の写し）を添付し、土地所有者等関連情報の提供を求めてください。
- ・請求者が、所有者不明土地法第43条第5項の規定に基づき、地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地に工作物を設置している者に対し請求する際

には、情報提供請求書に省令で定める書類を添付し、土地所有者等関連情報の提供を求めてください。

表 2-14 「事業部局」・「情報保有部局」・「情報提供担当部局」

部局	具体例	役割
事業部局	地域福利増進事業等を実施しようとする国・都道府県・市区町村の部局	国・都道府県・市区町村の地域福利増進事業や収用適格事業、都市計画事業を実施しようとする部局のことで、情報提供の請求を行います。
情報提供担当部局	国土交通省のホームページに掲載している各地方公共団体の連絡窓口を確認してください。	土地所有者等関連情報の提供の請求に対応し、各情報保有部局からの情報を取りまとめて、請求者に情報を提供します。
情報保有部局	固定資産税課税台帳：税務部局 地籍調査票：地籍調査担当部局 林地台帳：林務担当部局	各土地所有者等関連情報を保有し、管理している部局で、同一地方公共団体内における内部利用ではない場合、情報提供の請求先にはなりません。

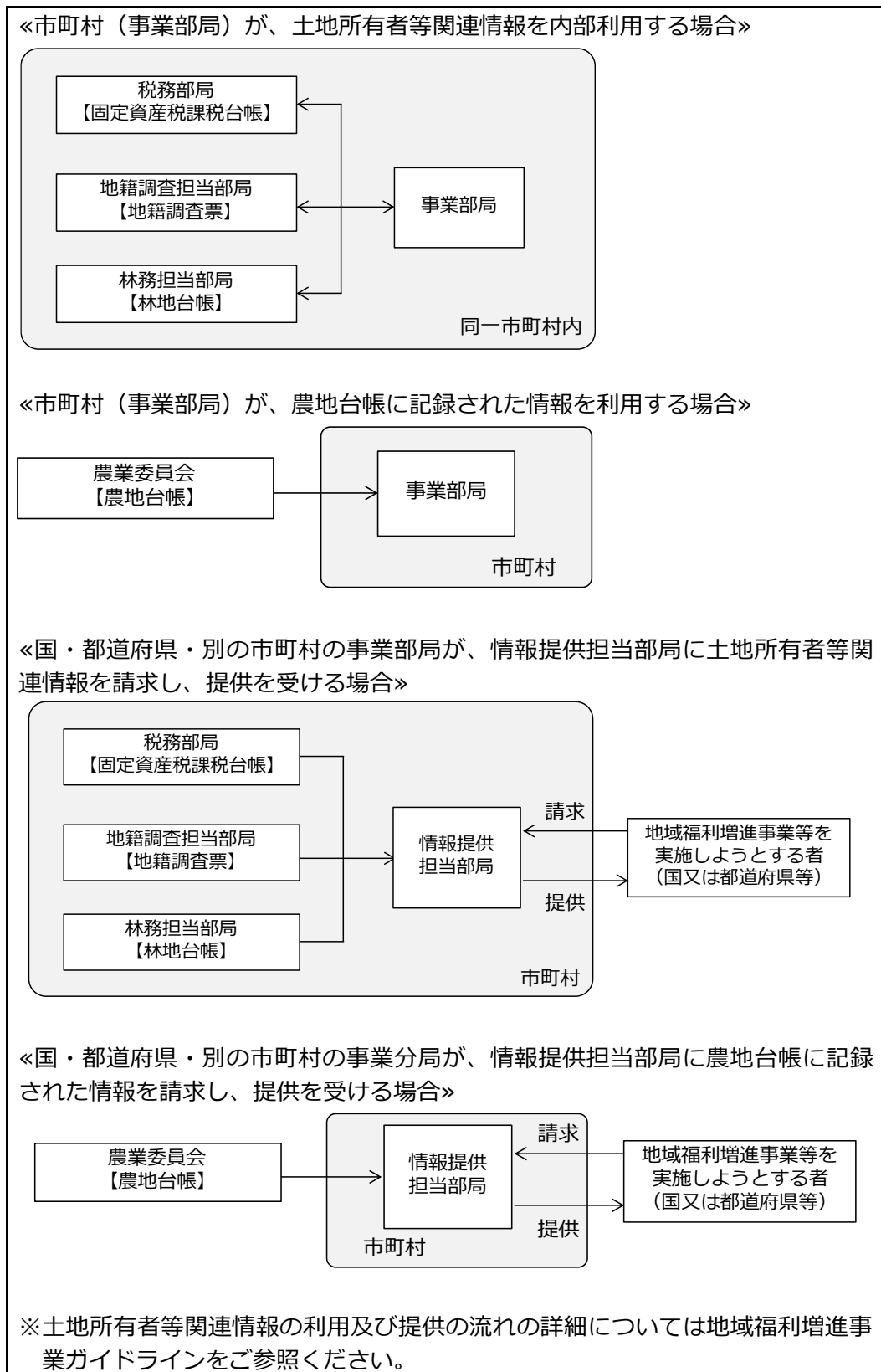


図 2-27 土地所有者等関連情報の利用及び提供の流れ

②情報提供請求書について

請求者が情報提供請求書を作成する際の留意点は以下のとおりです。

- ・「事業の種類」は、土地所有者等関連情報を使用して進めようとしている事業の名称を記載します。また、「事業の内容」は、事業により整備する施設の種類とその該当条項、請求時点での事業計画の概要を記載します。
- ・「土地所有者等関連情報の提供を求める理由」は、探索を行ってもなお所有者を確知できなかった旨、請求者が探索のためとった措置の内容及び提供を求める土地所有者等関連情報を記載します。所有者不明土地法第 43 条第 2 項に基づき請求する場合は、請求者が探索のためとった措置の内容は、原則として、土地の登記事項証明書に記載されている所有権登記名義人等の住所に、土地所有者であることを確認する書面の送付を行ったが、宛先不明として返送された旨を記載することになります。
- ・「土地所有者等関連情報の提供について必要な事項」は、以下の内容を記載します。

- ・個人情報保護関係法令に規定する個人情報の安全管理のための措置の概要
- ・「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）」を参考に、同ガイドラインで示されている組織体制の整備、個人データの取扱いに係る規律の整備、組織的安全管理措置、人的安全管理措置、物理的安全管理措置、技術的安全管理措置として、どのような措置をとっているか
- ・取得した土地所有者等関連情報を当該事業等の実施の準備以外の目的で利用しないことを誓約する旨
- ・取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないことを誓約する旨
- ・当該事業を実施しないこととした場合において取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄することを誓約する旨

（様式は、「地域福利増進事業ガイドライン～参考資料編～」資料 3）

土地所有者等関連情報提供請求書

令和〇年〇月〇日

△△市長 殿

住 所 〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号
〇〇市長 国土 太郎

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第43条第2項及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第55条第1項の規定に基づき、下記1の対象土地に係る土地所有者等関連情報の提供を下記のとおり求めます。

記

1. 対象土地の所在及び地番

所在 〇〇県〇〇市〇〇町1丁目
地番 1111番1

2. 事業の種類及び内容

事業の種類 〇〇市道〇〇号線改築事業
事業の内容 高速道路のスマートIC整備に伴うアクセス道路の車道拡幅

3. 土地所有者等関連情報の提供を求める理由

対象土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として 交通一郎 及びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。そのため、固定資産課税台帳に納税義務者として記録されている者及び地籍調査票に土地所有者として記録されている者の氏名又は名称、住所及び連絡先を取得する必要がある。

4. その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

(1) 個人情報の安全管理のための措置概要

対象土地の登記事項証明書及び住民票の写し等に記載されている住所に送付した結果、宛先不明として返送された書面等の写しを添付します。

(次頁に続く)

- ①基本方針の策定
- ② 個人データの取扱いに係る規律の整備
取得、利用、保存、提供、削除・廃棄等の段階ごとに、取扱方法、責任者・担当者及びその任務等について定める個人データの取扱規程を策定している。
- ③ 組織的安全管理措置
個人データの取扱いに関する責任者の設置及び責任の明確化、個人データを取り扱う従業者及びその取り扱う個人データの範囲の明確化など、組織体制の整備を行っている。また、法令や当社において整備している個人データの取扱いに係る規律に違反している事実又は兆候を把握した場合や個人データの漏えい等の事案の発生又は兆候を把握した場合の責任者への報告連絡体制を整備している。
- ④ 人的安全管理措置
年1回、役職員に対し個人データの取扱いに関する研修を実施している。
- ⑤ 物理的安全管理措置
盗難等防止のための措置として、個人データを取り扱う機器や個人データが記載された書類を、施錠できる書庫に保管する。個人データが記録された電子媒体又は書類等を持ち運ぶ場合、電子媒体についてはパスワードによる保護を行った上で、施錠できる搬送容器を利用する。情報システムにおいて、個人データを削除する場合、容易に復元できない手段を採用する。個人データが記録された機器、電子媒体等を廃棄する場合、専用のデータ削除ソフトウェアを使用する。個人データが記載された書類等を廃棄する際には、シュレッダー処理を行う。
- ⑥ 技術的安全管理措置
個人データを取り扱う情報システムを使用する従業者が正当なアクセス権を有する者であることを、ユーザーID 及びパスワードによって識別・認証している。
個人データを取り扱う情報システムを外部からの不正アクセス又は不正ソフトウェアから保護するため、セキュリティ対策ソフトウェアを導入するとともに、自動更新機能を活用し、ソフトウェア等を最新状態とする。情報システムの使用に伴う漏えい等を防止するため、情報システムの設計時に安全性を確保し、継続的に見直す。また、移送する個人データについて、パスワード等による保護を行う。
- (2) 誓約事項
次の3点について誓約します。
- ①取得した土地所有者等関連情報を本事業の実施の準備以外の目的で利用しないこと。
 - ②取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないこと。
 - ③本事業を実施しないことになった場合には、取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄すること。

図 2-28 土地所有者等関連情報提供請求書の記載例

- ・ 請求者が情報提供請求書に添付する書類は以下のとおりです。
- ・ 情報提供請求書に添付する書類は、請求者が国の行政機関の長又は地方公共団体の長である場合にあっては、所有者不明土地法施行規則第 55 条第 2 項において対象土地の登記事項証明書とされています。
- ・ また、土地所有者等の探索の過程において得られた、探索により得られた土地所有者等関連情報の根拠になった書類（土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書等）や探索の方法に定められた措置をとったが土地所有者等関連情報を取得することができなかったことを証する書類（宛先不明として返送された書面等）の写しを提供します。

所有者不明土地法施行規則

(都道府県知事等に対する土地所有者等関連情報の提供の請求手続)

第 55 条 法第四十三条第二項の規定による土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする者（以下この条において「請求者」という。）は、次に掲げる事項（市町村長が法第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等（法第四十三条第一項に規定する土地所有者等をいう。以下同じ。）を知る必要があるとして当該求めをしようとする場合又は国の行政機関の長等が法第四十二条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして当該求めをしようとする場合にあっては、第三号に掲げるものを除く。）を記載した情報提供請求書を土地所有者等を知る必要がある土地（以下「対象土地」という。）の所在地を管轄する都道府県知事又は市町村長に提出しなければならない。

一 請求者の氏名又は名称及び住所

二 対象土地の所在及び地番

三 事業の種類及び内容

四 土地所有者等関連情報の提供を求める理由

五 前各号に掲げるもののほか、土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

2 前項の情報提供請求書には、次に掲げる書類（請求者が国の行政機関の長等である場合にあっては、第一号、第三号、第四号及び第六号に掲げるものを除く。）又は次条第一項に規定する書面を添付しなければならない。

一 請求者の住民票の写し又はこれに代わる書類（請求者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書）

二 対象土地の登記事項証明書

三 事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書

四 前号に掲げるもののほか、事業を実施する意思を有することを疎明する書類

五 土地所有者等の探索の過程において得られた前項第四号に掲げる事項を明らかにする書類

六 請求者（法人である場合にあっては、その役員）が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類

※土地所有者等関連情報の利用及び提供については、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行について」（令和 4 年国土第 76 号）に留意事項が示されています。（国土交通省不動産・建設経済局 HP「人口減少時代における土地政策の推進」を御覧ください。）

※また、地域福利増進事業ガイドライン（令和 5 年 6 月 国土交通省不動産・建設経済局）P50～65 も併せて御覧ください。

2-6 情報を保有すると思われる者に確認する

土地や建物登記記録の「所有権以外の権利」に関する登記（登記記録権利部（乙区））の事項に記録されている権利者や登記名義人等の親族に土地所有者等に関する情報を保有しているか情報提供を求めるものです。（所有者不明土地法施行令第1条第2号）

①なぜ、情報を保有すると思われる者に確認が必要なの？

- ・土地所有者の所在が、土地の登記事項証明書や戸籍謄本等、住民票の写し等から判明しない場合、土地に所有権以外の権利を設定している者への聞き取りにより、判明することがあります。
- ・土地を取得するに当たり、所有権以外の権利、仮登記、差押え又は仮差押えその他の登記については抹消していただく必要があるため、それらの権利者に対しても対応が必要になる場合があります。（例外として、条例等で抹消しなくてもよい旨を定めている場合があります。）
- ・所有者不明土地法では、聞き取り等により情報提供等を求める親族の範囲は、登記名義人等や法定相続人の探索のため取得した住民票の写し、戸籍謄本等及び戸籍の附票の写しを調査する過程でその氏名及び住所が判明した者に限定して照会を行い、当該照会のため、新たにこれらの者の氏名及び住所を調査する必要はない旨が規定されています。
- ・ただし、土地所有者等の探索のため、所有者不明土地法で定められた親族の範囲以外の親族の住民票の写し等の調査は、公共事業を実施する起業者の判断により実施することとなります。

②情報を保有すると思われる者とは

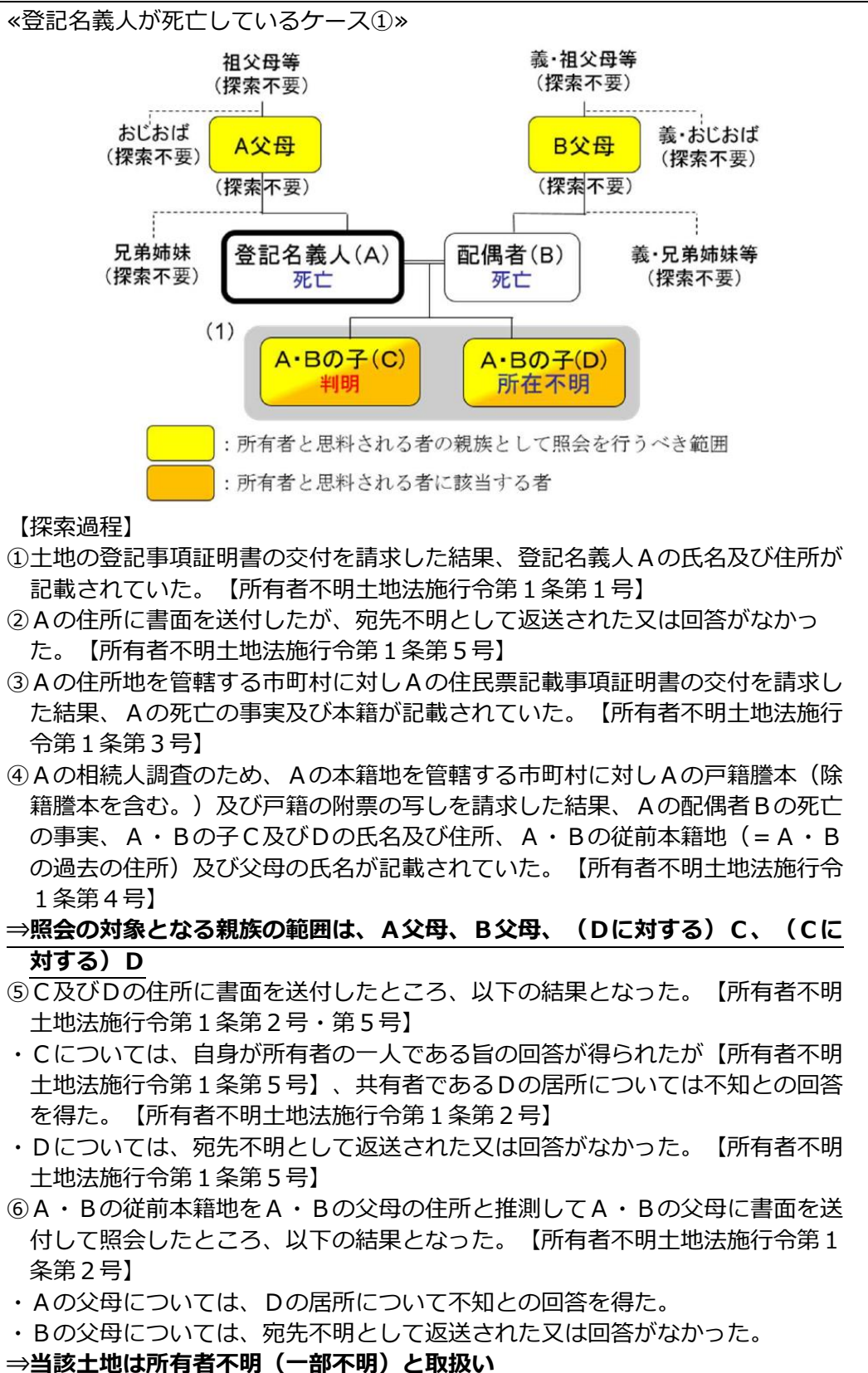
- ・これまでの章で説明した書類を備えると思われる者以外の者で、情報を保有すると思われる者として照会の対象となる者は以下のとおりです。

表 2-15 情報を保有すると思われる者の一例

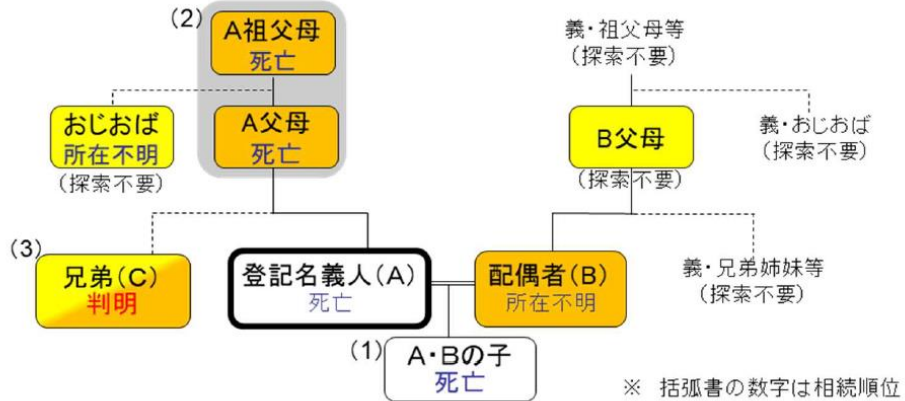
対象者	照会の趣旨	照会が必要なケース
土地を現に占有する者 （所有者不明土地法施行規則第1条第1号）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有者である可能性がある。 ・土地の所有者との間で何らかの関係の有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現地を訪問し、土地を占有する者の存在が判明した場合 （ただし、その者が、自身に所有権を有することを主張しても、実際の所有者であるとは限りません。）
土地に関し、所有権以外の権利を有する者 （所有者不明土地法施行規則第1条第2号）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の登記事項証明書に、所有権以外の権利（抵当権、地上権等）を有する者が判明した場合
土地にある物件に関し、所有権その	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地に建物、立木等の物件が存在し、当該物件の登記事項

対象者	照会の趣旨	照会が必要なケース
他の権利を有する者 (所有者不明土地法施行規則第1条第3号)	関する情報を保有している可能性がある。	証明書によって権利者が判明した場合 (ただし、その者が、自身に所有権を有することを主張しても、実際の所有者であるとは限りません。)
所有者不明土地法施行令第1条第5号の措置の対象者 (所有者不明土地法施行規則第1条第4号)	・別の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	・土地の所有者と思われる者が所有者ではなかった場合、共有者の存在が判明した場合 ・電柱等の工作物が設置されていて、電力会社等との間に設置契約を有する場合
土地の所在地を管轄する市町村の長 (所有者不明土地法施行規則第1条第9号、探索告示第2条第2号)	・土地の所在地の地域に所有者と思われる自治会や認可地縁団体があるかどうか、土地が財産区の所有であるかどうかを確認する。	・土地の登記事項証明書の交付の請求の結果、当該土地が字持地・記名共有地・共有惣代地であることが判明した場合
親族 (所有者不明土地法施行規則第1条第10号イ)	・所有者と思われる者の現住所や死亡の事実等を把握している可能性がある。	・土地所有者の戸籍謄本等の交付の請求の結果、土地所有者と思われる者の親族が判明した場合(土地所有者と思われる者が個人の場合) ※具体的な照会の範囲は、表2-16の例を参考にしてください。
在外公館の長 (所有者不明土地法施行規則第1条第10号ロ)	・外国に在留している日本人については、その住所・連絡先が在外公館の保有する資料に記録されている可能性がある。	・住民票の写し等から土地所有者と思われる者が外国に転出していることが判明した場合
法人の代表者 (所有者不明土地法施行規則第1条第11号イ)	・法人の所在地宛てに書面を送付したが、宛先不明として返送された場合は休眠会社となっている可能性が高く、法人の代表者の追跡調査を行う必要がある。	・土地所有者と思われる者が法人であり、法人の所在地宛ての書面を送付したが、宛先不明として返送された場合
清算人又は破産管財人 (所有者不明土地法施行規則第1条第11号ロ)	・法人が合併以外の事由により解散している場合、清算人又は破産管財人が残余財産の分配等を行うこととされていることから、法人が所有していた土地の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	・法人の登記事項証明書により当該法人が合併以外の事由で解散していることが判明した場合 ※土地所有者と思われる者が法人の場合

表 2-16 親族についての具体的な照会の範囲の例



「登記名義人が死亡しているケース②」



黄色い背景：所有者と思量される者の親族として照会を行うべき範囲

オレンジ色背景：所有者と思量される者に該当する者

※ 括弧内の数字は相続順位

【探索過程】

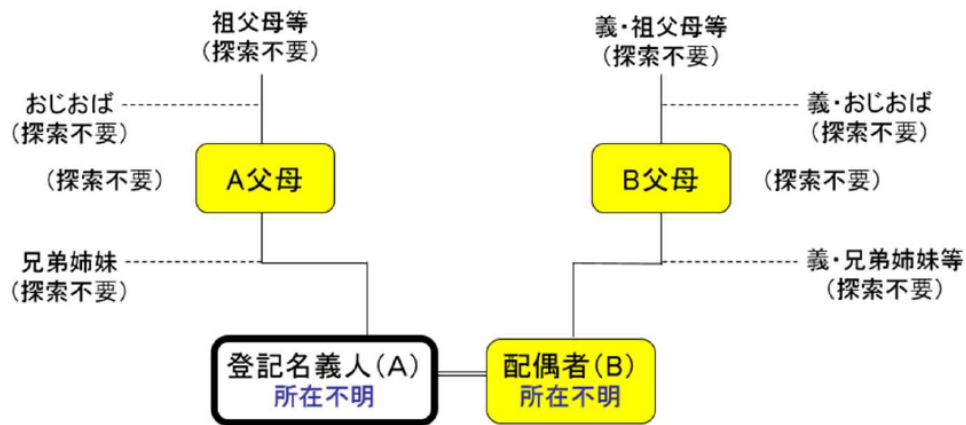
- ①土地の登記事項証明書の交付を請求した結果、登記名義人Aの氏名及び住所が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第1号】
- ②Aの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第5号】
- ③Aの住所を管轄する市町村に対しAの住民票記載事項証明書の交付を請求した結果、Aの死亡の事実及び本籍が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第3号】
- ④Aの相続人調査のため、Aの本籍地を管轄する市町村に対しAの戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しを請求した結果、Aの配偶者Bの氏名及び住所、A・Bの子の死亡の事実（Aより前に死亡している事実）、A・Bの従前本籍地（＝A・Bの過去の住所）及び父母の氏名が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】
- ⑤Bの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第5号】
- ⑥Bの従前本籍地をBの父母の住所と推測してBの父母に書面を送付して照会したが、Bの居所について不知との回答を得た。【所有者不明土地法施行令第1条第2号】
- ⑦Aの第1順位の相続人であるA・Bの子の死亡の事実が判明したことを受け、Aの第2順位の相続人であるAの父母を探索するため、Aの従前本籍地を管轄する市町村に対しAの父母の戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しの交付を請求した結果、Aの父母の死亡の事実、Aの父母の従前本籍地、Aの兄弟Cの氏名及び本籍が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】
- ⑧Aの第2順位の相続人で親等の近いAの父母の死亡の事実が判明したことを受け、直系尊属であるAの祖父母を探索するため、Aの父母の従前本籍地を管轄する市町村に対しAの祖父母の戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しの交付を請求した結果、Aの祖父母の死亡の事実、Aのおじおばの本籍（＝A祖父母の生前の住所）及び本籍とは異なる住所が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】
- ⑨Aの第3順位の相続人であるCの本籍地を管轄する市町村に対しCの戸籍の附票の写しを請求した結果、Cの住所が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】

⑩ Cの住所に書面を送付した結果、自身が所有者の一人である旨の回答が得られたが【政令第1条第5号】、Bの居所については不知との回答を得た。【所有者不明土地法施行令第1条第2号】

⑪ Aのおじお婆の住所に書面を送付して照会したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。その後、Aのおじお婆の本籍を住所と推測して書面を送付して照会したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第2号】

⇒**当該土地は所有者不明（一部不明）と取扱い**

「登記名義人が所在不明であるケース」



黄色い箱：所有者と思料される者の親族として照会を行うべき範囲

【探索過程】

①土地の登記事項証明書の交付を請求した結果、登記名義人Aの氏名及び住所が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第1号】

②Aの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第5号】

③Aの住所を管轄する市町村に対しAの住民票記載事項証明書の交付を請求したが、住民票が廃棄されており、交付を受けることができなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第3号】

④土地の登記事項証明書に記載されているAの住所をAの本籍地と推測してAの戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しを請求した結果、配偶者Bの氏名、A及びBの住所（＝土地の登記事項証明書に記載されている住所とは別の住所）、A・Bの従前本籍地（＝A・Bの過去の住所）及び父母の氏名が記載されていた。また、A・Bに子は存在しなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第3号】

⑤A及びBの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第5号】

⑥A・Bの従前本籍地をA・Bの父母の住所と推測してA・Bの父母に書面を送付して照会したが、A及びBの居所について不知との回答を得た。【所有者不明土地法施行令第1条第2号】

⇒**当該土地は所有者不明と取扱い**

引用：地域福利事業増進ガイドライン

所有者不明土地法施行規則

(土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者)

第1条 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（以下「令」という。）第一条第二号の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。ただし、第二号、第三号、第十号イ並びに第十一号イ及びロに掲げる者については、令第一条第一号から第四号まで並びに令第八条第一号から第四号まで及び令第九条第一号から第四号まで又は令第十一条第一号から第四号までに掲げる措置（市町村長が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「法」という。）第三十八条第一項の規定による勧告をしようとする場合又は国の行政機関の長若しくは地方公共団体の長（以下「国の行政機関の長等」という。）が法第四十二条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求をしようとする場合にあっては、令第一条第一号から第四号までに掲げる措置）により判明したものに限り。

一 当該土地を現に占有する者

二 当該土地に関し所有権以外の権利を有する者

三 当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

四 令第一条第五号に規定する措置をとってもなお当該土地の所有者の全部又は一部を確知することができなかった場合においては、当該措置の対象者

五 当該土地の固定資産課税台帳を備えると思料される市町村の長（当該土地が特別区の区域内にある場合にあっては、都の知事）

六 当該土地の地籍調査票を備えると思料される都道府県の知事又は市町村の長

七 当該土地が農地である場合においては、その農地台帳を備えると思料される農業委員会が置かれている市町村の長

八 当該土地が森林の土地である場合においては、その林地台帳を備えると思料される市町村の長

九 当該土地が所有者の探索について特別の事情を有するものとして国土交通大臣が定める土地である場合においては、国土交通大臣が定める者

十 当該土地の所有者と思料される者が個人である場合においては、次に掲げる者

イ 親族

ロ 当該土地の所有者と思料される者が日本の国籍を有し、かつ、外国に住所を有すると思料される場合であつて、探索を行う者が国の行政機関の長等である場合においては、在外公館の長

十一 当該土地の所有者と思料される者が法人である場合においては、次に掲げる者

イ 当該法人の代表者

ロ 当該法人が合併以外の事由により解散した法人である場合においては、清算人又は破産管財人

ハ イ又はロに掲げる者が記録されている住民基本台帳、戸籍簿若しくは除籍簿又は戸籍の附票を備えると思料される市町村の長

③ その他情報を保有すると思われる（所有者不明土地法で定められていない）者への確認

- ・所有者不明土地法で定められた方法によって探索したものの、土地所有者と思われる者が判明しなかった場合には、所有者不明土地法上では所有者不明土地として扱うことができますが、その他にも下記のような方法で土地所有者に関する情報を保有すると思われる者に対して調査を行うことも考えられます。
- ・なお、聞き取り調査を実施する際には、登記事項証明書や住民票の写し、戸籍謄本等の調査で得られた個人情報を漏らさないように気を付けてください。
- ・この調査は法律に基づくものではなく、情報を保有すると思われる者から有効な回答が得られる可能性も高いとは言えないため、過度な調査とならないよう留意してください。

表 2-17 その他情報を保有すると思われる者の例

情報を保有すると思われる者	保有している可能性がある情報(有効なケース)
近隣者や自治会長、集落代表者、地域の古老など	土地の所有者の居所及び連絡先のほか、土地の所有者本人ではなくとも、親族などの連絡先が判明することもあります。 共有地である場合、自治会長や地域の古老への確認によって、総有や入会地であることが判明する場合もあります。
寺院等への照会	共有地が「墓地等」として歴史的に集落等で所有されている場合や、墓石に記載されている人名が確認できた場合に寺院の過去帳から土地の所有者が確認できることがあります。

もともと、あそこの土地はのう・・・



2-7 地域福利増進事業のための探索

地域福利増進事業とは、所有者が分からない土地（所有者不明土地）を公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度です。都道府県知事の裁定により、10年間（一部事業は20年間）を上限とする使用権を取得して、所有者不明土地の利用を可能とします。

所有者不明土地法第2条において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして、政令で定める方法により探索を行ってもなお、その所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地とされています。そのため、地域福利増進事業を実施しようとする者が、都道府県知事に裁定を申請するためには、「政令で定める方法」により土地所有者等の探索を行うことが求められています。

（詳細は、[地域福利増進事業ガイドライン第2章](#)を参照。）

（1）地域福利増進事業の実施のために土地使用権を取得することができる土地とは

所有者不明土地法で定める地域福利増進事業の実施のために土地使用権を取得することができる土地とは、所有者不明土地法第2条に定められている所有者不明土地であって、現に建築物（簡易建築物等を除く。）が存在せず、使われていない土地（＝特定所有者不明土地）に限られます。具体的には、以下の条件にあてはまる土地となります。

- ◆相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもその所有者の全部又は一部を確知できない。
- ◆土地に簡易建築物等（※）以外の建築物が存在しない。
- ◆業務の用、その他の特別の用途に供されていない。

（※）簡易建築物等には、小規模な物置等と朽廃した空き家等が該当します。

■小規模な物置等とは、物置、作業小屋、これらに類する建築物であって、床面積が20㎡未満かつ階数が1であるもの。

■朽廃した空き家等とは、以下のいずれにも該当する建物

- ◆壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、本来の用途に供することができない状態となったと認められるもの。
- ◆建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数（国土交通省告示第1088号を参照。）を超えているもの。

ただし、大規模な補修を行わなければその本来の用途に供することができないときは、耐用年数を超えているものとみなすことができます。

所有者不明土地法

第2条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

- 2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの（以下「簡易建築物等」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

所有者不明土地法施行令

（簡易建築物等の要件）

第2条 法第二条第二項の政令で定める簡易な構造の建築物は、物置、作業小屋その他これらに類するものとする。

- 2 法第二条第二項の政令で定める規模は、階数二及び床面積二十平方メートルとする。
- 3 法第二条第二項の政令で定める基準は、次の各号のいずれにも該当することとする。
- 一 当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること。
- 二 当該建築物の建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること。

【耐用年数告示】

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（平成三十年政令第三百八号）第二条第三項第二号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数は、次の表の上欄に掲げる建築物の構造に応じ、同表の中欄に掲げる建築物の用途ごとにそれぞれ同表の下欄に掲げる耐用年数とする。ただし、当該建築物の壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、大規模な補修を行わなければ、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められるときは、当該建築物の建築時からの経過年数が当該建築物の耐用年数を超えているものとみなすことができる。

※表の抜粋

上欄:建築物の構造	中欄:建築物の用途	下欄:耐用年数
木造	住宅(応急住宅程度のもの)、物置、畜舎その他これらに類するもの	20年
	住宅(公営住宅程度のもの)、工場、倉庫、車庫、市場その他これらに類するもの	35年
	住宅(住宅金融支援機構住宅程度のもの)、劇場、映画館、学校、病院その他これらに類するもの	48年

(2) 「相当な努力が払われたと認められる方法」とは（所有者不明土地法第2条）

「政令で定める方法」とは、所有者不明土地法施行令第1条第1号～第5号に定める以下のとおり探索を行うことを言います。

これらの措置を講じても「土地所有者確知必要情報」が取得できなかった場合、情報の提供を求めたことによって、相当な努力が払われたと認められます。

表 2-18 「政令で定める方法」（所有者不明土地法施行令第1条）

第一号	土地の登記事項証明書を請求する。
第二号	土地を現に占有する者、その他の「土地所有者確知必要情報」を保有すると思われる者に対して情報提供を求める。
第三号	登記名義人等が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿、その他所有者に関する情報が記録されている行政機関（市区町村の長、登記所の登記官）に対して情報提供を求める。
第四号	登記名義人等が死亡、又は解散していることが判明した場合には、相続人や土地の所有者と思われる者の戸籍簿等、その他所有者に関する情報が記録されている行政機関に対して情報提供を求める。
第五号	以上により判明した土地の所有者と思われる者に対して、書面の送付や訪問によって確認を取る。

【豆知識】「土地所有者確知必要情報」とは？

- ・所有者不明土地法施行令第1条にて定義されている「土地の所有者の氏名又は名称、住所又は居所、その他の所有者を確知するために必要な情報」のことを指します。

①探索の対象となる書類について

- ・探索の対象となる書類は、下表のとおりです。
- ・探索の対象となる土地の地目や登記事項証明書の状況、所有者と思われる者が個人か法人か等により、探索の対象となる書類が異なることに注意が必要です。
- ・また、探索の対象となる書類によって、情報の請求先、請求根拠、請求手続き等が異なることに注意が必要です。

表 2-19 「探索の対象となる書類」

探索の対象となる書類	請求先	根拠法令	得られる可能性がある情報
固定資産課税台帳 【所有者不明土地施行規則第1条第5号】	土地の所在地を管轄する市町村の長 (特別区の場合は都知事)	法第43条 第1項・ 第2項	固定資産税の納税義務者の氏名・名称及び住所
地籍調査票 【所有者不明土地施行規則第1条第6号】	土地の所在地を管轄する都道府県の知事又は市町村の長	法第43条 第1項・ 第2項	地籍調査時に所有者として立ち会った者の氏名及び住所
農地台帳 【所有者不明土地施行規則第1条第7号】 〈農地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第43条 第2項・ 第5項	農地所有者の氏名・名称及び住所
林地台帳 【所有者不明土地施行規則第1条第8号】 〈森林の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第43条 第1項・ 第2項	林地所有者の氏名・名称及び住所
閉鎖登記簿【所有者不明土地施行規則第1条第9号及び探索告示第2条第1号】 〈(※)変則型登記の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	不動産登記法第119条第1項	記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名
土地台帳 【所有者不明土地施行規則第1条第9号及び探索告示第2条第1号】 〈(※)変則型登記の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	—	記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名
住民基本台帳 【所有者不明土地施行規則第2条第1項第1号イ、第2項第1号等】	所有者と思われる者の住所地を管轄する市町村の長	住民基本台帳法第12条の2第1項 第12条の3第1項 第3号・ 第7項	土地の所有者と思われる者の住所、戸籍の表示、出生の年月日及び死亡の年月日、転出先の住所
戸籍簿又は除籍簿	所有者と思われる者の本籍地を管轄する市町村	戸籍法第10条の2第1項第	土地の所有者と思われる者の本籍、出生の年月日、死亡の年月日、登記名義人等

探索の対象となる書類	請求先	根拠法令	得られる可能性がある情報
【所有者不明土地施行規則第2条第1項第1号ロ、第2項第1号等】	長	3号・第2項	の法定相続人の氏名、本籍、出生の年月日、死亡の年月日
戸籍の附票 【所有者不明土地施行規則第2条第1項第1号ハ、第2項第1号等】	所有者と思われる者の本籍地を管轄する市町村長	住民基本台帳法第20条第2項・第3項第3号	土地の所有者と思われる者やその法定相続人の現住所、住所の履歴及び戸籍の表示
法人の登記簿 【所有者不明土地施行規則第2条第1項第2号、第2項第2号等】 〈土地所有者と思われる者が法人である場合のみ〉	最寄りの登記所の登記官	商業登記法第10条第1項等	法人の名称、本店・主たる事務所の所在場所、代表者の氏名・住所、解散の有無、清算人・破産管財人の氏名・名称及び住所
認可地縁団体台帳 【所有者不明土地施行規則第2条第1項第2号】 〈土地所有者と思われる者が法人である場合のみ〉	認可地縁団体の所在地を管轄する市町村長	地方自治法第260条の2第12項	認可地縁団体の事務所の所在地及び代表者の氏名・住所

(※) 変則型登記の土地は、探索告示第1条において、「所有権の登記がない土地であって、登記記録の表題部の所有者欄に所有者の全部又は一部の氏名若しくは名称又は住所が記録されていないもの」と規定しています。変則型登記の土地に該当するものとしては、具体的には以下のような土地が想定されます。

- ア 字持地…登記記録の表題部の所有者欄に「(大)字A」、「(大)字A惣代」等と市町村内の町又は字その他の区域の名称のみが記録されている土地
- イ 記名共有地…登記記録の表題部の所有者欄に「A外〇名」等と記録され、他の共有者の氏名及び住所が記録されていない土地
- ウ 共有惣代地…登記記録の表題部の所有者欄に「共有惣代A」、「共有惣代A外〇名」等と記録され、A以外の者や「外〇名」の氏名及び住所が記録されていない土地
- エ 登記記録の表題部の所有者欄に所有者の氏名のみが記録されており、その住所が記録されていない土地

②情報を保有すると思われる者への照会について

- ・表 2-19 に示す「探索の対象となる書類」を備えると思われる者以外の者で、情報を保有すると思われる者として照会の対象となる者は、下表のとおりです。
- ・照会を书面の送付により行う場合は、プライバシーの保護の観点から、第三者が受け取ることはないよう、書留郵便等により行うことが必要です。

表 2-20 「情報を保有すると思われる者」

情報を保有すると思われる者	根拠法令
土地を現に占有する者	【所有者不明土地法施行規則第1条第1号】
土地に関し所有権以外の権利を有する者	【所有者不明土地法施行規則第1条第2号】
土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者	【所有者不明土地法施行規則第1条第3号】
政令第1条第5号の措置の対象者	【所有者不明土地法施行規則第1条第4号】
土地の所在地を管轄する市町村の長	【所有者不明土地法施行規則第1条第9号、探索告示第2条第2号】
親族	【所有者不明土地法施行規則第1条第10号イ】
在外公館の長	【所有者不明土地法施行規則第1条第10号ロ】
法人の代表者	【所有者不明土地法施行規則第1条第11号イ】
清算人又は破産管財人	【所有者不明土地法施行規則第1条第11号ロ】

③土地権利者、物件所有者及び物件権利者の探索について

- ・裁定の申請に当たっては、土地の所有者に加え、土地の権利者の探索を行う必要があります。また、土地に物件が存在する場合は、物件の所有者及び物件の権利者の探索を行う必要があります。
- ・土地の権利者、物件の所有者及び物件の権利者の探索の方法は、基本的には土地の所有者の探索の方法と同様ですが、探索の対象者に応じて、探索の対象となる書類や照会の対象となる者が一部異なります。

所有者不明土地法
(裁定申請)

第10条 地域福利増進事業を実施する者（以下「事業者」という。）は、当該事業を実施する区域（以下「事業区域」という。）内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利（以下「土地使用权等」という。）の取得についての裁定を申請することができる。

- 一 当該特定所有者不明土地の使用权（以下「土地使用权」という。）
- 二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件（相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。）の所有権（次項第七号において「物件所有権」という。）又はその使用权（同項第八号において「物件使用权」という。）

所有者不明土地法施行令
(物件の所有者の探索の方法)

第8条 法第十条第一項第二号の政令で定める方法は、物件の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該物件の所有者を確知するために必要な情報（以下この条において「物件所有者確知必要情報」という。）を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。

- 一 当該物件（建物又は立木であるものに限る。）の登記事項証明書の交付を請求すること。

- 二 当該物件を現に占有する者その他の当該物件に係る物件所有者確知必要情報を保有すると思料される者であって国土交通省令で定めるものに対し、当該物件所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他の前二号の措置により判明した当該物件の所有者と思料される者（以下この号及び次号において「登記名義人等」という。）が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る物件所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該物件の所有者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該物件に係る物件所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 五 前各号の措置により判明した当該物件の所有者と思料される者に対して、当該物件の所有者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。

（土地等の権利者の探索の方法）

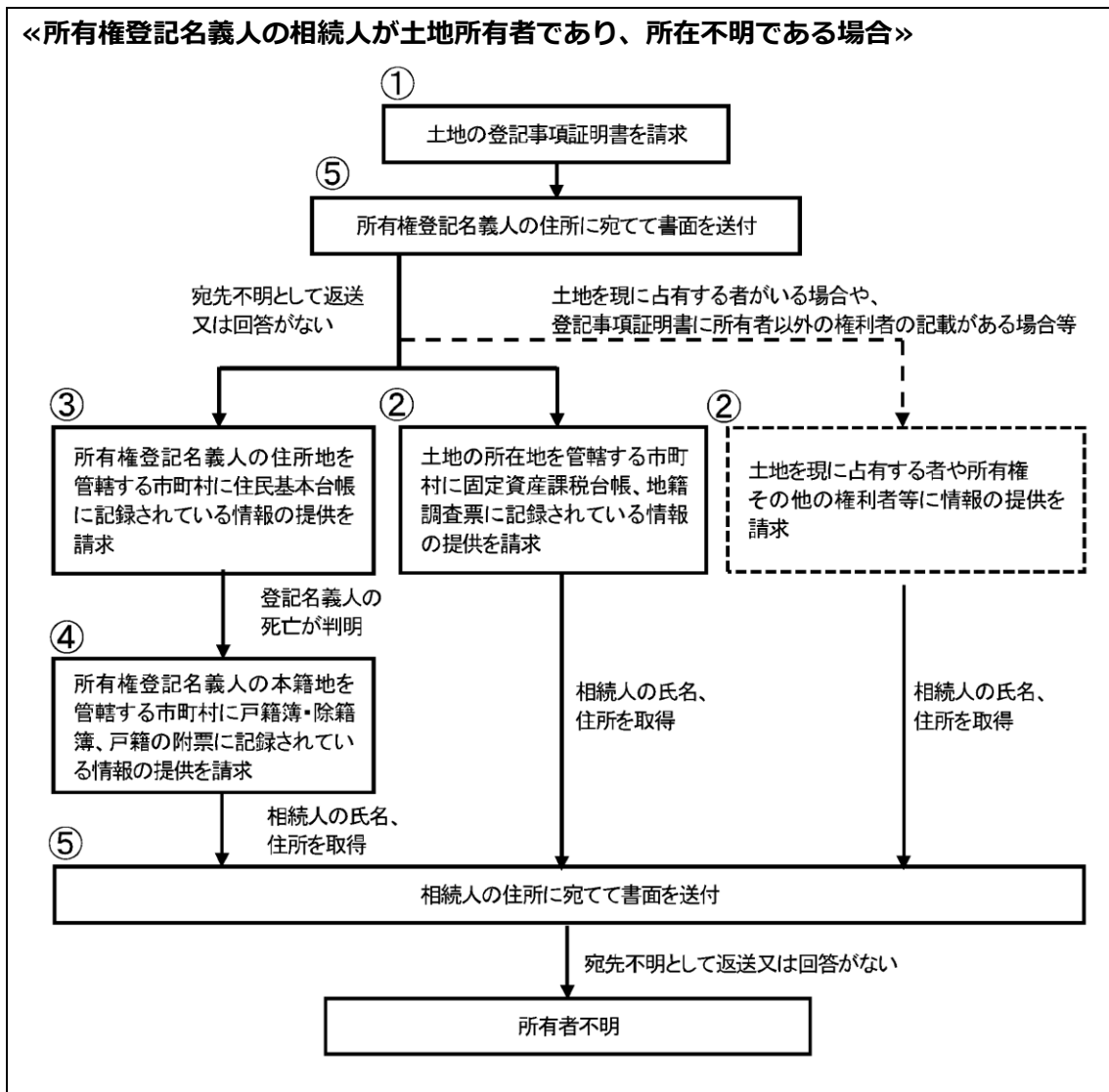
- 第9条 法第十条第三項第二号二（法第十九条第二項において準用する場合を含む。）の政令で定める方法は、土地等（土地又は当該土地にある物件をいう。以下この条において同じ。）の権利者（土地等に関し所有権以外の権利を有する者をいう。以下この条において同じ。）の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地等の権利者を確知するために必要な情報（以下この条において「土地等権利者確知必要情報」という。）を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。
- 一 当該土地等（物件にあつては、建物又は立木であるものに限る。）の登記事項証明書の交付を請求すること。
 - 二 当該土地等を現に占有する者その他の当該土地等に係る土地等権利者確知必要情報を保有すると思料される者であって国土交通省令で定めるものに対し、当該土地等権利者確知必要情報の提供を求めること。
 - 三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権以外の権利の登記名義人その他の前二号の措置により判明した当該土地等の権利者と思料される者（以下この号及び次号において「登記名義人等」という。）が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る土地等権利者確知必要情報の提供を求めること。
 - 四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該土地等の権利者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該土地等に係る土地等権利者確知必要情報の提供を求めること。
 - 五 前各号の措置により判明した当該土地等の権利者と思料される者に対して、当該土地等の権利者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。

(3) 「政令で定める方法」による探索の具体例

「政令（所有者不明土地法施行令）で定める方法」による土地所有者の探索の具体例は、下図のような手順で実施します。

下図の手順による探索の結果、所有者と思われる者の氏名及び住所が判明しなかった場合、その時点で「所有者不明」となります。

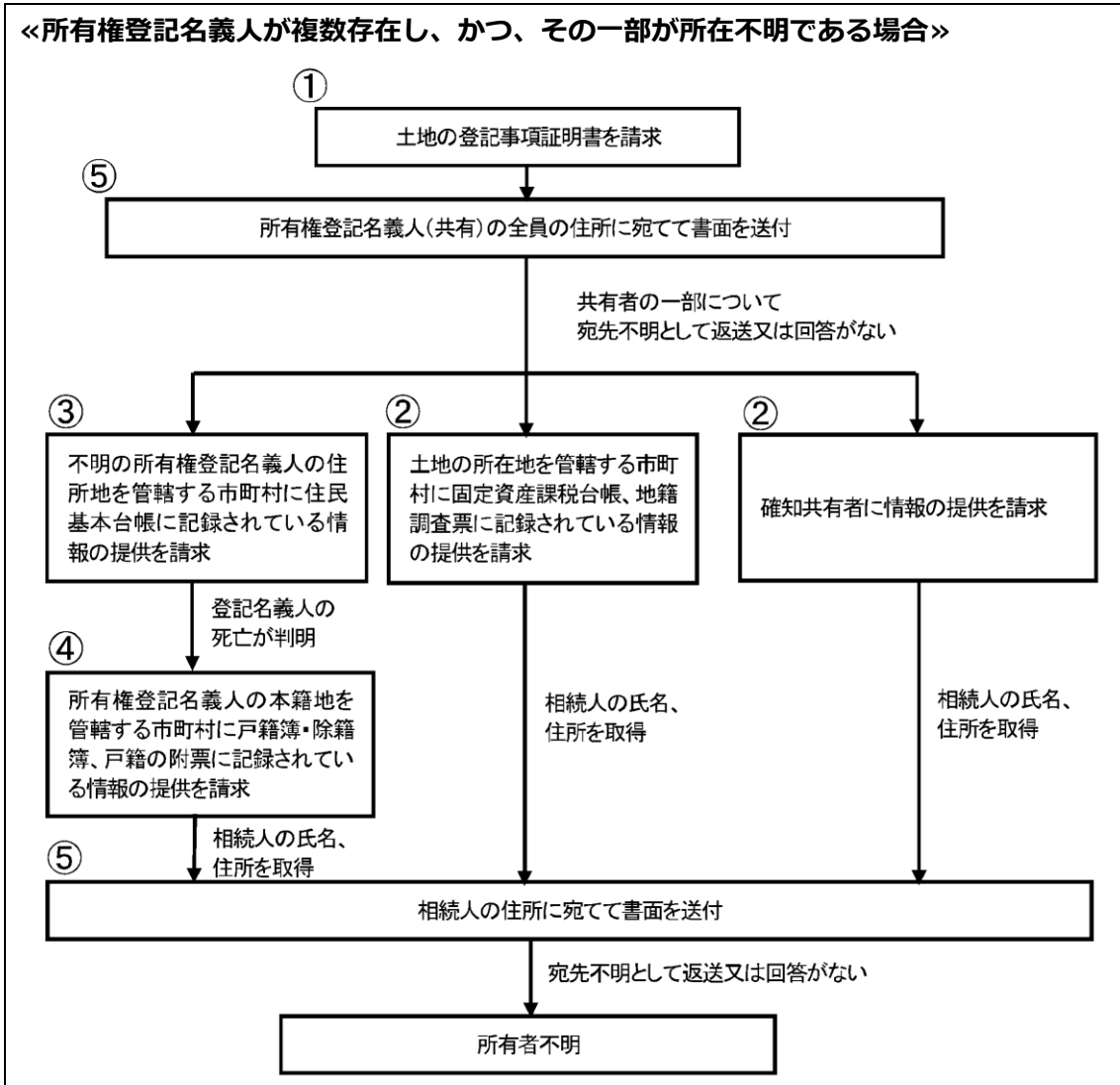
字持地、記名共有地など、変則型登記の土地の場合などの登記事項証明書から登記名義人の氏名及び住所が判明しなかった場合、2-8(1)の対応を行い、それでも判明しなかった場合は、「所有者不明」となります。



※丸囲みの数字は、所有者不明土地法施行令第1条の対応する号を示しています。

引用：地域福利増進事業ガイドライン P38

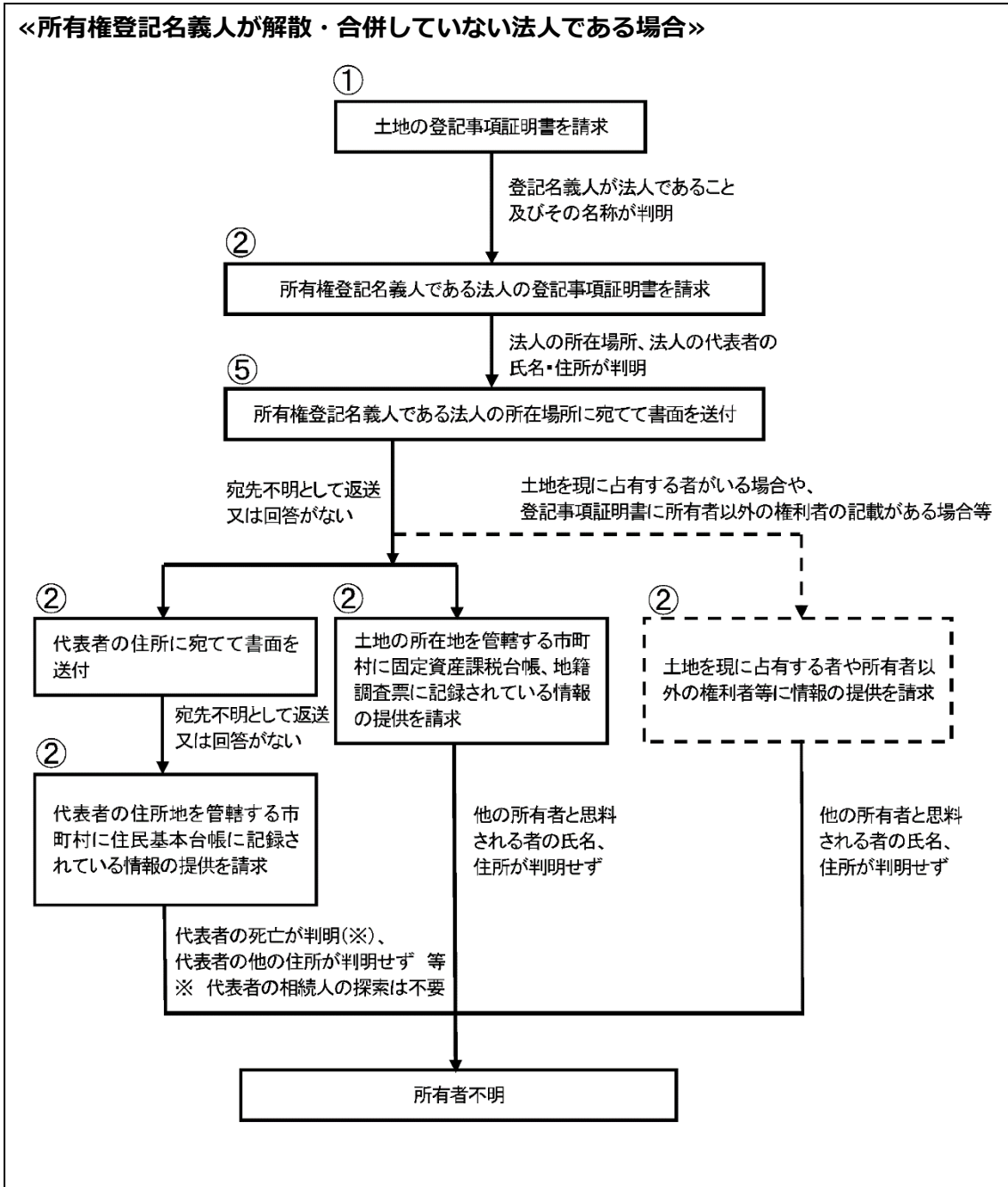
図 2-29 「政令で定める方法」による探索の手順



引用：地域福利増進事業ガイドライン P39

図 2-30 「政令で定める方法」による探索の手順

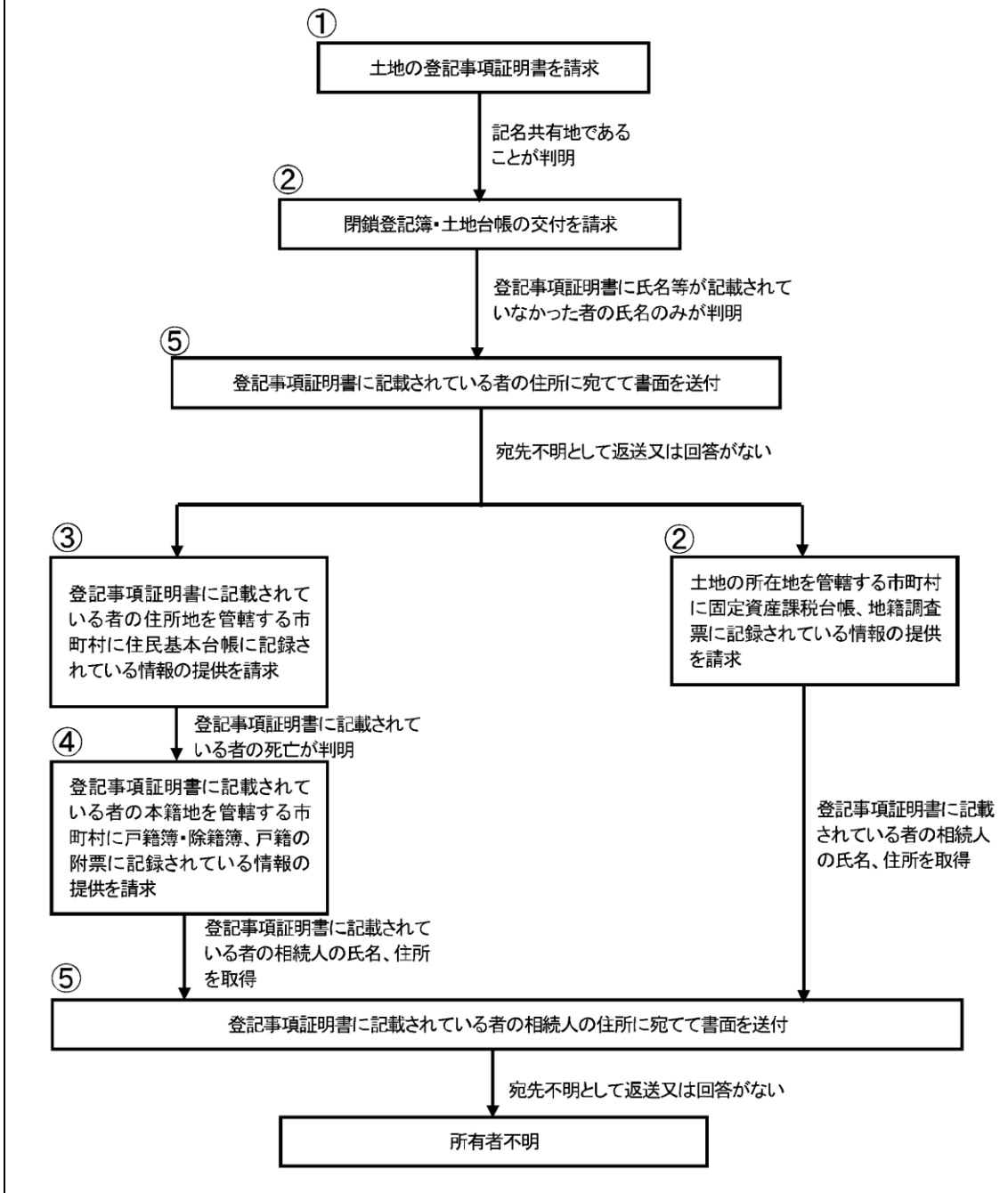
「政令で定める方法」による探索の手順



引用：地域福利増進事業ガイドライン P40

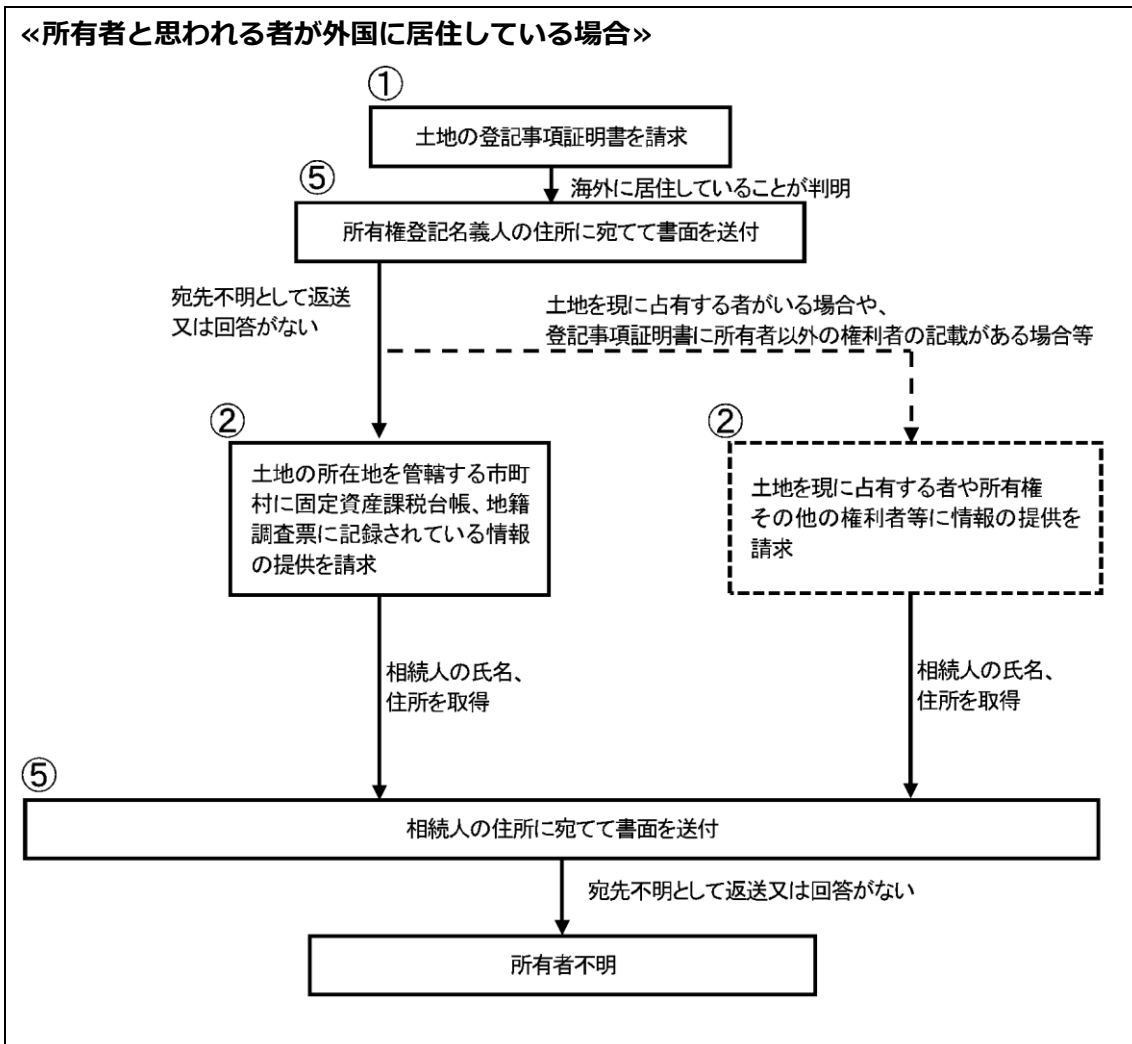
図 2-31 「政令で定める方法」による探索の手順

「変則型登記の土地（記名共有地）の場合」



引用：地域福利増進事業ガイドライン P41

図 2-32 「政令で定める方法」による探索の手順



引用：地域福利増進事業ガイドライン P42

図 2-33 「政令で定める方法」による探索の手順

2-8 登記事項証明書・住民票の写し等から土地所有者等の情報が十分に得られなかった場合の対応

土地の所有者を探索するため登記事項証明書を確認したところ、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっていたり、住民票の写しを確認したところ、土地所有者と思われる者が外国に居住していることが判明したことなどがあります。

そのような事案が生じたときは、地域福利増進事業等を実施しようとする者は、2-5のとおり土地所有者等関連情報を内部利用したり、他の行政機関に提供を求めることができます。

本章では、登記事項証明書や住民票の写し等を探索しても、土地所有者と思われる者の居住が確認できなかった場合の探索方法などを紹介します。

(1) 土地登記記録の表題部所有者の所在が不明であった場合

1) 土地登記記録の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない場合（表題部所有者不明土地であった場合）

- ・ 図2-7～2-9（P37）の登記記録の例のとおり、表題部所有者不明土地であり、土地の登記事項証明書から登記名義人の氏名や住所が確認できない場合があります。
- ・ 登記事項証明書の表題部所有者欄に「A外○名」とあるのみで、その共有者の氏名や住所が記録されていない登記となっている土地（記名共有地）や、歴史的な経緯等により、表題部所有者欄に「大字A」又は「字A」などと記録された登記となっている土地（字持地）があります。
- ・ これら記名共有地などは、旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地「表題部所有者不明土地」といいます。
- ・ このことにより所有者不明土地であると結論付けるのではなく、以下の調査を実施し、土地所有者を探索する必要があります。

①土地所有者に関する過去の記録（閉鎖登記簿謄本等）を調べる

- ・ 過去の登記記録（閉鎖登記簿謄本や土地台帳の写し）を確認することで所有者に関連する情報が得られる可能性があります。
- ・ 閉鎖登記簿謄本等を請求し、土地所有者と思われる者の住所が判明した場合は、住民票の写しや戸籍の附票の写しを請求し、居住確認を行い、土地所有者であることを確かめます。（詳細は、2-2・2-3を参照。）
- ・ 閉鎖登記簿謄本等の交付請求方法は、2-1（2）のとおりです。

表 2-2 1 過去の登記簿

閉鎖登記簿	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）に基づき、コンピュータ化される前に閉鎖された登記簿やコンピュータ化により閉鎖された登記簿が保存された帳簿です。 ・土地が合筆されて登記が閉鎖された場合、合筆される前の登記簿が記録されています。
土地台帳	<ul style="list-style-type: none"> ・土地台帳法（不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和 35 年法律第 14 号）第 2 条により廃止）に基づき、土地課税を目的として土地の表示に関する事項が記載された台帳です。 ・現在は、登記簿に吸収される形で一元化され閉鎖されています。（「旧土地台帳」という。）

2605 (印) 昭和 年月 日

公用

〇〇市〇〇村大字〇〇

千式百五拾番

土地台帳												字	地目	地番	内歩	外歩	番	草	登記年月日	事	故	所有主	住	所	所有主氏名	
												〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇
																										国土太郎
明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治	明治
日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年	日年

図 2-35 土地台帳の例

②閉鎖登記簿謄本等から判明しない場合

- ・閉鎖登記簿謄本及び土地台帳の写しを確認しても、土地所有者と思われる者の住所等が判明しない場合には、以下の調査も行います。

表 2-2 2 所有者探索の方法（閉鎖登記簿謄本の確認以外）

調査方法	内容
認可地縁団体台帳の確認	<p>記名共有地や字持地は、かつて地域の共同体の財産であった場合が多く、地方自治法の財産区（地方自治法第 294 条）が所有する土地になっているケースが多いことから、認可地縁団体台帳を確認します。（所有者不明土地法施行規則第 2 条第 1 項第 2 号）</p> <p>認可地縁団体台帳とは、認可地縁団体（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 260 条の 2 の認可を受けた団体）の主たる事務所の所在地や代表者の氏名・住所等が記録されている台帳です。</p>
土地所有者等関連情報の確認	<p>地方公共団体の事業部局は、地域福利増進事業の実施の準備のため、管理不全所有者不明土地の管理適正化の勧告のため、裁判所への管理命令等の請求のために土地所有者等を知る必要があるときは、所有者不明土地法第 43 条第 1 項に基づき、土地所有者等関連情報（土地所有者等と思われる者に関する情報のうちその者の氏名・名称、住所、本籍、出生年月日、死亡の年月日、連絡先）を内部利用したり、行政機関から土地所有者等関連情報の提供を受けることができます。</p> <p>固定資産課税台帳、地籍調査票、（農地であれば）農地台帳、（森林であれば）林地台帳に記録されている情報を利用することができます。（詳細は、2-5 を参照）</p>
情報を保有すると思われる者への照会	<p>土地の所在地の地域に所有者と思われる自治会や地方自治法第 260 条の 2 第 7 項に規定する認可地縁団体があるかどうか、又は土地が同法第 294 条第 1 項に規定する財産区の所有であるかどうかを確認します。（所有者不明土地法施行規則第 1 条第 9 号、探索告示第 2 条第 2 号）</p> <p>土地を現に占有する者自身が土地の所有者であるかどうか、また、抵当権等の設定がある場合、抵当権者等が土地の所有者との間で契約関係を有しているなど、土地所有者に関する情報を保有している可能性もあるため、これらの者に照会します。</p> <p>物件がある場合は、土地にある物件に関して所有権及びその他の権利を有する者へ照会します。</p> <p>記名共有地であっても、登記事項証明書に記載のある土地所有者と思われる者、又はその者の親族への照会などが考えられます。（詳細は、2-6 を参照）</p>
その他情報を保有すると思われる者への照会	<p>所有者不明土地法では規定されていませんが、土地の所在地の地域の自治会長や土地の精通者、隣地の土地所有者等への聞き取りを行うことで確認できることも考えられます。</p>

③土地を取得等するために講じる方策

- ・上記の調査を実施しても土地の所有者が判明しない、又は所有者の所在が判明しない土地を収用し、又は使用しようとする場合には、以下の方策によることが考えられます。

表 2-23 土地を取得等するために講じる方策の例

対応方策	内容
土地収用法に基づく不明裁判制度 (土地収用法第 48 条第 4 項、第 49 条第 2 項)	収用手続きにより権原を取得しようとする起業者は事業認定の告示を経た後、収用委員会への裁判申請に際し、権利者の氏名及び住所を記載した書類を提出することが求められています。 収用委員会が収用又は使用の裁判をする際には、原則として、補償金を受けるべき土地所有者及び関係人の氏名及び住所を明らかにして裁判しなければなりません。土地所有者及び関係人の氏名又は住所を確知することができないときは、これらの事項については不明のまま裁判することができるかとされています。 (詳細は、3-5を参照。)
裁定による特定所有者不明土地の使用 (所有者不明土地法第 10 条)	地域福祉増進事業を実施する者は、当該事業を実施する区域内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該所有者不明土地の使用権等の取得についての裁定を申請することができます。 (詳細は、2-7を参照。)
収用適格事業のための特定所有者不明土地の収用又は使用に関する特例(所有者不明土地法第 27 条)	起業者は事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用し又は使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができます。(詳細は、3-6を参照。)
不在者財産管理人制度	土地所有者等が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う制度です。不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければなりません。不在者財産管理人と土地等の売買契約等を締結することも考えられます。
所有者不明土地・建物管理制度	調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない特定の土地・建物に対して、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任する制度です。 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分(売却、建物の取壊しなど)をすることも可能です。

コラム) 認可地縁団体台帳の請求手続

地方自治法第 260 条の 2 第 12 項に基づき、認可地縁団体が存する区域を管轄する市町村に対し、認可地縁団体台帳の写しの交付を請求します。
請求様式については、申請する地方公共団体により異なるため、事前に各市町村の担当部局にご確認ください。

No. _____						
地縁団体台帳の写し証明書交付請求書						
年 月 日						
〇 〇 市 長						
※太ワケの中だけ記入して下さい	請 求 者		住所 電話 ()			
	氏 名					
	証 明 書 が 必 要 な 地 縁 団 体		団体の所在地 〇〇市			
			団体の名称 フリガナ			
			使いみち ※第三者請求の場合は具体的に			
請求枚数 通						
上記について、地方自治法施行規則第 2 1 条 2 項に基づき、交付したい。						
参事	主幹	課長補佐	主査	担当	起案年月日 決裁年月日 施行年月日	
					公印使用承認印	
(事務担当 〇〇課)						

図 2-36 認可地縁団体台帳の写し証明交付請求書の例

コラム) 登記事項証明書の登記名義人等の住所が住民票の写し、戸籍の附票の写しと一致しない場合

登記名義人等の住所や生年月日が一致しており、氏名の漢字のみが異なっている場合、登記簿の転記ミスによる可能性もあります。こうした場合、親族から身上書を取得して同一人物として対応している例もあります。対応策については、各種専門家への相談を通して検討しましょう。
(詳細は、第 4 章を参照。)

【豆知識】表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律について

- ・令和元年5月17日、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）が成立しました（同月24日公布）。
- ・この法律は、所有者不明土地問題への対策の一環として、不動産登記簿の表題部所有者欄の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が正常に登記されていない「表題部所有者不明土地」について、その登記及び管理の適正化を図るために必要となる措置を講ずることにより、その権利関係の明確化及びその適正な利用を促進しようとするものです。
- ・具体的には、（1）表題部所有者不明土地の登記の適正化を図るための措置として、登記官に所有者の探索のために必要となる調査権限を付与するとともに、所有者等探索委員制度を創設するほか、所有者の探索の結果を登記に反映させるための不動産登記法の特例が設けられました。
- ・また、（2）所有者の探索を行った結果、所有者を特定することができなかった表題部所有者不明土地について、その適正な管理を図るための措置として、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度が設けられました。
- ・なお、本法は、（1）については令和元年11月22日、（2）については、令和2年11月1日から施行されました。

表題部所有者不明土地解消事業の概要

法務省民事局

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）
令和元年11月22日、令和2年11月1日段階施行

□ **制度概要**

表題部所有者*1欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている**表題部所有者不明土地***2について、**登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度**。全国の法務局で作業実施中。

(※1) 表題部所有者…所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部の所有者欄に記録される所有者をいう。なお、当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

(※2) 表題部所有者不明土地…旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿の一元化作業後も引き継がれたことを原因とする**所有者不明土地**の一つ。全国約50万筆調査（平成29年9月～平成30年5月実施）の結果、**約1%**存在していることが判明。所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難であり、用地取得や民間取引の大きな阻害要因**。

種類別の内訳

(例)
① 住所の記載がない土地（単有・共有）「A」
② 字持地「大字〇〇」
③ 記名共有地「A外〇名」等

① 対象土地の選定・開始公告
・対象土地は、**事業実施主体（地方公共団体等）の要望**を聴取した上で選定
・職権で所有者等探索を開始
・探索を開始する旨の公告

② 登記官による調査
・実地調査
・立入調査
・公的資料や地域の土地に関する**歴史的な文獻等**の調査
・占有者やその土地の経緯を知る**近隣住民等**からの聞き取り調査
・地方公共団体等に対する**情報提供の求め**
⇒ **所有者特定のため、広範囲にわたり調査実施**

③ 所有者等の特定・職権登記
・所有者の特定に関する記録を作成し登記所に備付け
・**特定した所有者等を表題部所有者として登記**
・所有者を特定できなかった場合は**登記すべき者がいない旨を登記**

④ 裁判所による管理命令
・利害関係人の申立てに基づき裁判所が管理者を選任
・管理者は裁判所の許可を得て**土地の売却も可能**
・売却代金は所有者のために供託 **裁判所**

★ **所有者等探索委員による調査**
・所有者探索に必要な知識や経験を有する者（専門資格者等）から任命された委員による調査を実施

必要に応じて任命
意見を提出

⇒ **本事業の結果、所有者の発見が特に困難な土地の利活用が可能となる効果**

出典：法務省民事局資料

図 2-37 表題部所有者不明土地の登記官による調査の流れ

2) 登記名義人等が外国に居住している外国人である場合の調査

- ・土地の所有者等と思われる者が、外国に居住している外国人である場合があります。

①外国に居住している外国人に関連する情報の調べ方

- ・そのケースの調査手法としては、以下のような方法があります。
- ・下記調査を実施しても土地の所有者が判明しない、又は所有者の所在が判明しない土地を収用し、又は使用しようとする場合には、**1) ③「土地を取得するために講じる方策」と同様**の方法が考えられます。

表 2-24 所有者探索の方法

調査方法	内容
登記名義人等の住所に宛てて、書面を送付	登記事項証明書に記載されている外国の住所に文書等で所有者であることを確認します。 登記事項証明書に記載されている住所が日本の住所であれば、住民票の写しを請求し、居所を確認します。 ただし、外国に転出している場合、転出先が〇〇国としか記載がなく、詳しい居所が確認できないこともあります。
土地所有者等関連情報の請求	国又は地方公共団体の事業部局は、地域福利増進事業等の実施の準備のため、管理不全所有者不明土地の管理適正化の勧告のため、裁判所への管理命令等の請求のために土地所有者等を知る必要があるときは、所有者不明土地法第 43 条第 1 項に基づき、土地所有者等関連情報（土地所有者等と思われる者に関する情報のうちその者の氏名・名称、住所、本籍、出生年月日、死亡の年月日、連絡先）を内部利用したり、行政機関から土地所有者等関連情報の提供を受けることができます。 固定資産課税台帳、地籍調査票、（農地であれば）農地台帳、（森林であれば）林地台帳に記録されている情報を利用することができます。 （詳細は、 2-5 を参照）
情報を保有すると思われる者への照会	土地を現に占有する者自身が土地の所有者であるかどうか、また、抵当権等の設定がある場合、抵当権者等が土地の所有者との間で契約関係を有しているなど、土地所有者に関する情報を保有している可能性もあるため、これらの者に照会します。 物件がある場合は、土地にある物件に関して所有権及びその他の権利を有する者へ照会します。 （詳細は、 2-6 を参照） 法定相続人の 1 人が外国人である場合は、日本に居住するほかの相続人に照会することで連絡先が判明することも考えられます。また、法定相続人の探索の過程で、判明した親族に文書や訪問により照会することも考えられます。
その他情報を保有すると思われる者への照会	所有者不明土地法には定められていませんが、登記原因が売買である場合（外国人に所有権移転登記がされている）は、前所有者（不動産業者等）に照会する方法も考えられます。

コラム) 日本国籍を喪失した登記名義人等の探索

登記名義人等の住所が「アメリカ国籍（日本国籍喪失）」となっていた例では、その後の所在を確認するため県人会及び総領事館へ「所在確認」の調査を行い、住所地に関する情報を得ることができました。



その後、外国郵便やメールでやり取りを行い、「身元宣誓陳述書」及び「登記原因証明情報兼登記承諾書（所有権移転登記の承諾）」に公証人の証明を得て作成しました。

3) 登記名義人等が外国に居住している日本人であった場合の調査

- ・土地の所有者について、調査の結果として、外国に居住していることが判明することがあります。

①外国に居住している日本人に関連する情報の調べ方

- ・土地所有者の探索に当たっては、以下のような方法があります。
- ・下記調査を実施しても土地の所有者が判明しない、又は所有者の所在が判明しない土地を収用し、又は使用しようとする場合には、**1) ③「土地を取得するために講じる方策」と同様**の方法が考えられます。

表 2-25 所有者探索の方法

調査方法	内容
土地所有者等関連情報の請求	固定資産課税台帳及び地籍調査票に土地所有者と思われる者の情報がある可能性もあるため、市町村長等に提供を求めて探索を行ってください。 (詳細は、 2-5 を参照)
情報を保有すると思われる者への照会	調査の過程でその氏名や住所が判明した関係者等へ郵送等により照会。(詳細は、 2-6 を参照。) 法定相続人の1人が外国に居住している日本人である場合は、日本に居住するほかの法定相続人に照会することで連絡先が判明することも考えられます。また、相続人の探索の過程で、判明した親族に文書や訪問により照会することも考えられます。(詳細は、 2-6 を参照) 外国に居住している日本人については、その住所・連絡先が在外公館の保有する資料に記録されている可能性がありますので、外務省の「所在調査」を活用することが考えられます。(所有者不明土地法施行規則第1条第10号口)

【豆知識】外務省の「所在調査」とは？

- ・ 親族（三親等内）からの依頼により、外国に在留している可能性が高く、長期にわたってその所在が確認されていない日本人の住所・連絡先等を、在外公館が保有する資料を基に調べる制度のことです。
- ・ 調査対象者（被調査人）は、日本国籍を有し、生存が見込まれる人物に限られます。
- ・ 調査を依頼するためには、被調査人の所在が外国（特定の国・地域）にあると認められる資料（登記簿等）が必要であり、親族からも連絡が取れないことを確認する必要があります。

（詳細は、[外務省のホームページ](#)を参照。）

◆ 邦人のご家族やご親族からの依頼に基づく所在調査

<https://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/todoke/shozai/index.html>

(2) 登記名義人等の住民票が消除又は改製等されていた場合

- ・住民票の除票の写しを取り寄せ、住民票の消除の理由（転出又は死亡）及び転出先の住所等を確認します。
- ・その結果に応じて以下のとおり、対応することが考えられます。

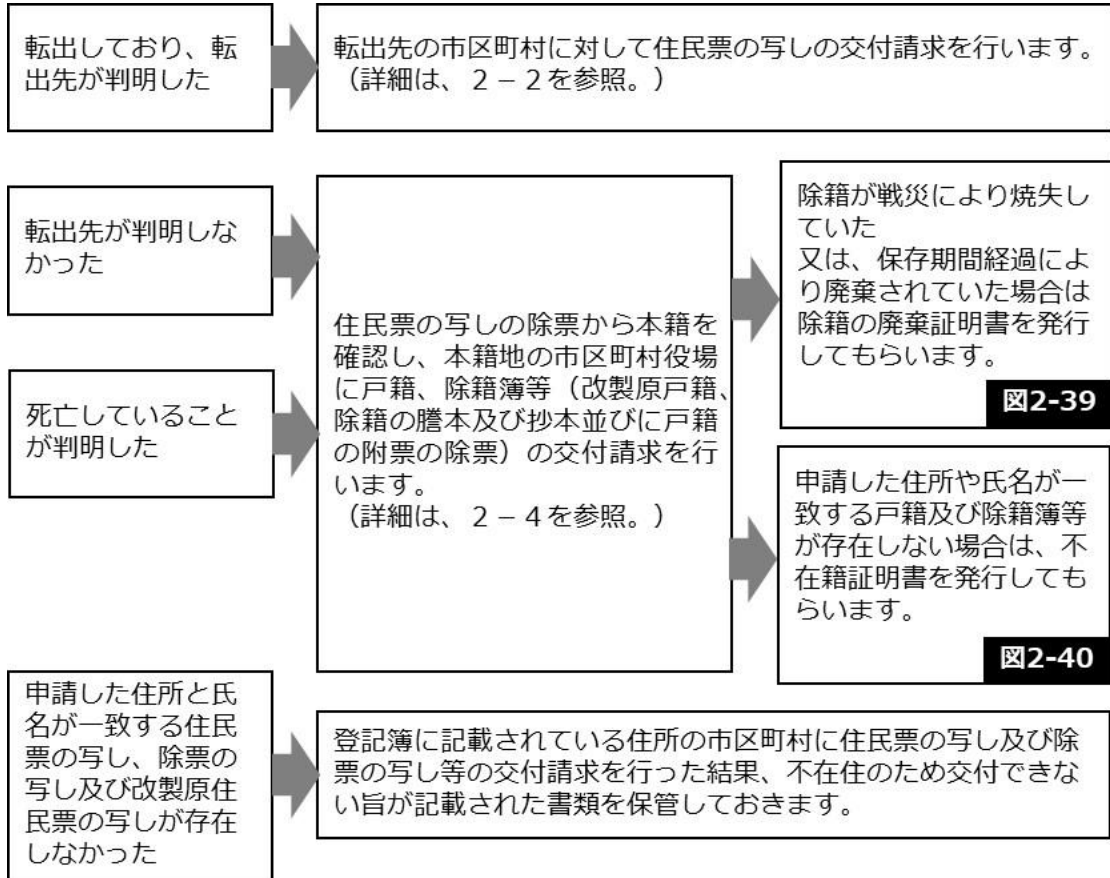


図 2-38 住民票が消除又は改製等されていた場合の対応

- ・住民票の除票の写しが廃棄等の原因で取得できず、戸籍謄本等の確認や情報を保有すると思われる者への照会等を行っても情報が得られなかった場合は、第3章で紹介する「不在者財産管理制度」、「土地収用制度（不明裁決）」及び「土地使用権等の取得のための裁定申請（特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定申請）」等を検討することになります。
- ・情報が得られなかった場合には、以下の書類を取得します。

- ◆ほかに相続人がないことの証明（図 2-41）：相続人から取得
- ◆相続人全員からの申述書（図 2-42）：除籍謄本の記載が脱落している場合に相続人から取得

第3章 所有者不明土地への対応に関連した各種制度の内容と手続き

第2章で紹介した権利者探索のための調査を実施してもなお土地の所有者が不明であった場合、以下の各種制度を活用することで用地の取得を図ることが可能です。

一部制度の手続き等に関する詳細な説明は、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第3版）」も参照してください。

表 3-1 所有者不明土地の状況と利用可能な制度

節	制度名	状況の例
3-1	不在者財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む） ・土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
3-2	相続財産清算制度	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合 ・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合（法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む。）
3-3	所有者不明土地・建物管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者（共有者）を知ることができない、又はその所在を知ることができない場合 ・利害関係人からの請求に係る土地・建物（共有持分）を対象に、裁判所が所有者不明土地管理命令を行う場合
3-4	訴訟等	<ul style="list-style-type: none"> ・取得時効が完成している場合 ・遺産分割未了の場合 ・一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟） ・表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（即決和解等）
3-5	土地収用制度（不明裁判）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地収用法に基づく事業認定及び都市計画法の事業認可を得た事業の場合
3-6	土地収用法の特例	<ul style="list-style-type: none"> ・土地収用法に基づく事業認定の告示を受けている収用適格事業及び都市計画法の事業認可を得た都市計画事業であって、特定所有者不明土地に該当する場合
3-7	認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	<ul style="list-style-type: none"> ・認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合
3-8	清算人・破産管財人	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者である法人が解散している場合

3-1 不在者財産管理制度

1) 不在者財産管理制度とは

- ・土地所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）で、管理する者がいない場合に、不利益を被る債権者等の利害関係者及び検察官からの申し立てによって、裁判所が「不在者財産管理人」を選任することができる制度です。（民法第25条～第29条）
- ・選任された不在者財産管理人は、不在者の財産の管理及び保存のほか、家庭裁判所の許可を得て不在者に代わって、遺産分割や相続放棄等の財産の処分を行うことができます。
- ・また、所有者不明土地法第42条によって、所有者不明土地が不法投棄や雑草の繁茂等により周辺に悪影響を与えている場合で、適切な管理のため特に必要があると認められるときには、特例として国の行政機関の長又は地方公共団体の長が家庭裁判所に対して、不在者の財産の清算人の選任を請求することができます。

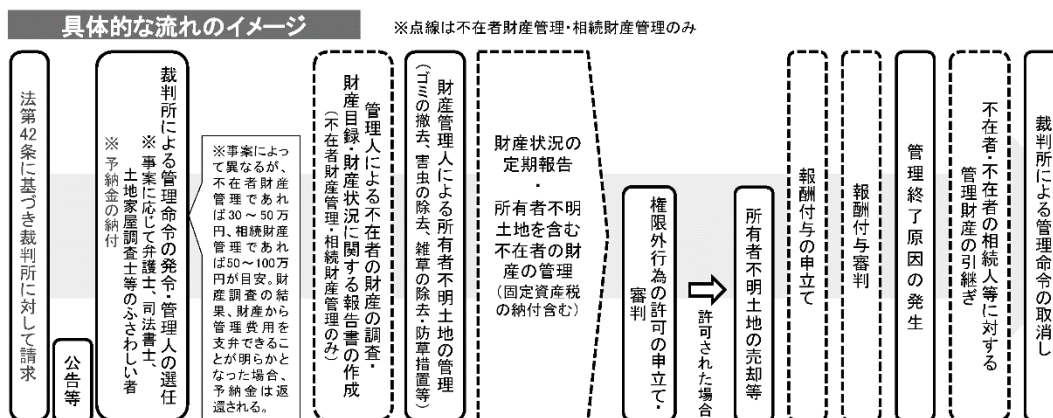


図 3-1 財産管理人制度の流れ（所有者不明土地法第42条）

【豆知識】「失踪宣告制度」とは？

- ・失踪宣告制度は、不在者で7年間（震災による場合は1年間）生死が明らかでないとき、生死不明の者（遺体が確認できていない等）を死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させるための制度です。
- ・失踪宣告により、不在者は法律上死亡したものとみなされ、不在者についての相続が開始されます。

所有者不明土地法

第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例

第42条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次項及び第五項並びに次条第二項及び第五項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

民法

(不在者の財産の管理)

第 25 条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

(管理人の改任)

第 26 条 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる。

(管理人の職務)

第 27 条 前二条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

2 不在者の生死が明らかでない場合において、利害関係人又は検察官の請求があるときは、家庭裁判所は、不在者が置いた管理人にも、前項の目録の作成を命ずることができる。

3 前二項に定めるもののほか、家庭裁判所は、管理人に対し、不在者の財産の保存に必要と認める処分を命ずることができる。

(管理人の権限)

第 28 条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

(管理人の担保提供及び報酬)

第 29 条 家庭裁判所は、管理人に財産の管理及び返還について相当の担保を立てさせることができる。

2 家庭裁判所は、管理人と不在者との関係その他の事情により、不在者の財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。

2) 所有者が不在者であることを証明するために必要な調査

- ・不在者財産管理人選任の申立ての前に、所有者が不在者であるか否かを確認するために以下の調査を行います。
 - ◆住民票の写し等や戸籍の附票の写しによる住所地の確認。
 - ◆現地調査や親族から不在者の従前の生活状況及び不在となった経緯等の確認。
- ・申立てを行う際の「不在の事実を証する資料」として、居住確認調査を行った際に不在者宛ての郵便物で「あて所に尋ね当たらず」などの理由で返送されたもの等を用います。（詳細は、2-3を参照。）

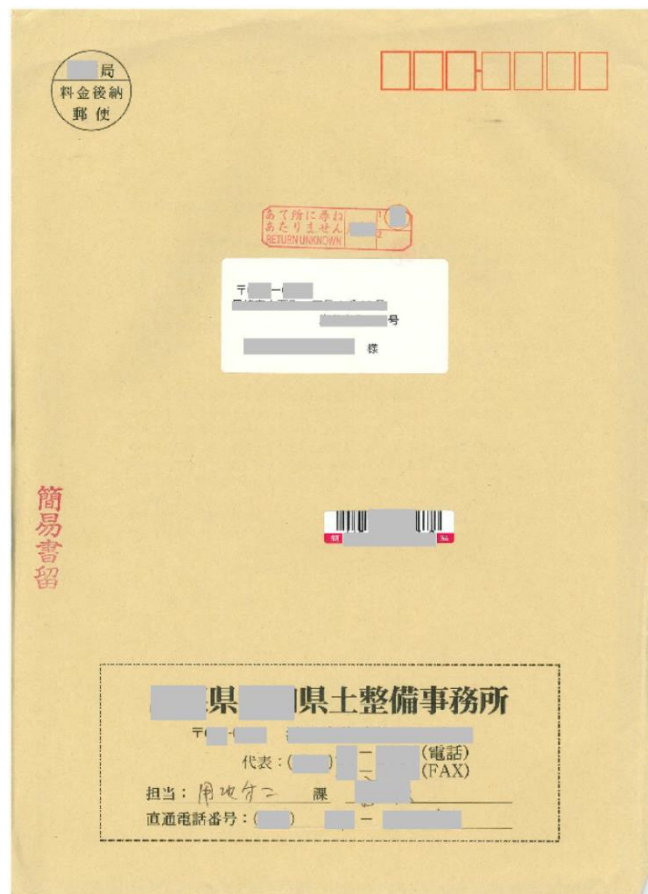


図 3-2 不在の事実を証する資料の例

3-2 相続財産清算制度

1) 相続財産清算制度とは

- ・相続人全員が相続放棄をした場合等、「相続人のあることが明らかでないとき」に、被相続人（死亡した方）の利害関係人、検察官が相続を開始した地（被相続人の住所地）等を管轄する家庭裁判所に対して「相続財産清算人」選任の申立てを行うことができる制度です。（民法第951条～第959条）
- ・相続財産清算人は、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得ることで、土地等財産の売却を行うことができます。
- ・不在者財産管理制度と同様に所有者不明土地法第42条によって、所有者不明土地が不法投棄や雑草の繁茂等により周辺に悪影響を与えている場合で、適切な管理のため特に必要があると認められるときには、特例として国の行政機関の長又は地方公共団体の長が家庭裁判所に対して、相続財産の清算人の選任を請求することができます。

所有者不明土地法

第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例

第42条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

民法 第六章 相続人の不存在

（相続財産法人の成立）

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の清算人の選任）

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

（不在者の財産の管理人に関する規定の準用）

第953条 第二十七条から第二十九条までの規定は、前条第一項の相続財産の清算人（以下この章において単に「相続財産の清算人」という。）について準用する。

(相続財産の清算人の報告)

第 954 条 相続財産の清算人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

(相続財産法人の不成立)

第 955 条 相続人のあることが明らかになったときは、第九百五十一条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の清算人がその権限内でした行為の効力を妨げない。

(相続財産の清算人の代理権の消滅)

第 956 条 相続財産の清算人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の清算人は、遅滞なく相続人に対して清算に係る計算をしなければならない。

(相続債権者及び受遺者に対する弁済)

第 957 条 第九百五十二条第二項の公告があったときは、相続財産の清算人は、全ての相続債権者及び受遺者に対し、二箇月以上の期間を定めて、その期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、同項の規定により相続人が権利を主張すべき期間として家庭裁判所が公告した期間内に満了するものでなければならない。

2 第九百二十七条第二項から第四項まで及び第九百二十八条から第九百三十五条まで（第九百三十二条ただし書を除く。）の規定は、前項の場合について準用する。

(権利を主張する者がいない場合)

第 958 条 第九百五十二条第二項の期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは、相続人並びに相続財産の清算人に知れなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができない。

(特別縁故者に対する相続財産の分与)

第 958 条の2 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

2 前項の請求は、第九百五十二条第二項の期間の満了後三箇月以内にしなければならない。

(残余財産の国庫への帰属)

第 959 条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第九百五十六条第二項の規定を準用する。

2) 「相続人がいることが明らかでない」ことを証明するために必要な調査

- ・被相続人の出生時から死亡までの継続した戸籍謄本等や、その法定相続人の戸籍謄本等により証明します。
- ・法定相続人が判明し、聞き取り調査の結果、相続放棄されている情報を得られた場合には、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所から相続放棄申述受理証明書の交付を受け、添付します。

相続放棄申述受理証明書				
被相続人	氏名	相続 花子		
	本籍	東京都千代田区隼町4-2		
申述人	氏名	相続 太郎		
	事件番号	平成〇年(家)第△△号	申述を受理した日	平成〇年〇月〇日

以上の通り証明する。
平成〇年〇月〇日
□□家庭裁判所
裁判所書記官 〇〇 〇〇

図 3-3 相続放棄申述受理証明書の例

3-3 所有者不明土地・建物管理制度

- ・調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。
- ・管理人による管理の対象は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の動産、管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）、建物の場合はその敷地利用権（借地権等）にも及びますが、その他の財産には及びません。なお、区分所有建物については適用されません。
- ・管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能です。

（詳細は、「所有者不明土地ガイドブック」を参照。）

所有者不明土地法

第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例

第42条

- 2 国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の二第一項の規定による命令の請求をすることができる。

民法

（所有者不明土地管理命令）

- 第264条の2 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。
- 2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。
- 3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

(所有者不明土地管理人の権限)

第 264 条の 3 前条第四項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

2 所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

コラム) 管理不全土地・建物管理制度

所有者探索の結果、土地・建物の所有者やその所在が判明した場合であっても、所有者による管理が不適當であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物については、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。制度の内容は、「所有者不明土地・建物管理制度」と同様です。

(詳細は、「所有者不明土地ガイドブック」を参照。)

3-4 訴訟等

用地を取得するために、以下のようなケースにおいては訴訟等を提起することが有効と言えます。

表 3-2 訴訟を提起することが有効なケース

ケース		問題
取得時効が完成している場合（訴訟（取得時効））	表題部登記のみで所有権の保存の登記がされていない土地の場合	占有者が原告となり、表題部所有者（相続が発生している場合はその相続人）を被告として、時効取得を原因とする所有権確認訴訟を提起します。
	所有権の保存の登記がされている土地の場合	占有者が原告となり、登記名義人（相続が発生している場合はその相続人）を被告として時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。 占有者の時効取得について所有権の登記名義人やその相続人の内一定数の合意が得られている場合は、時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求に関して即決和解（訴え提起前の和解、民事訴訟法第 275 条）の申立てを行います。
遺産分割未了の場合	相続財産の数が比較的少ない等、相続人間の協議が可能な場合（遺産分割協議）	法定相続人の意向の確認をした上で、遺産分割協議を行います。
	相続人間の協議が成立しない場合（遺産分割審判）	相続人間の遺産分割協議によっても話し合いが容易につかない場合には、家庭裁判所の遺産分割の調停又は審判の手続を利用することができます。
一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟）		共有地の一部を取得等する場合であり、その共有者が多数存在することが判明した場合、同意が得られている一部の共有者から当該土地に係る共有持分を取得した上で、その余の共有者との間で共有物の分割について協議します。 協議が調わない場合には、当該土地の共有者として共有物分割請求訴訟を提起します。
表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（訴え提起前の和解等）		表題部所有者の生死を特定できない場合や戸籍上生存しているが所在が判明しない場合には、不在者財産管理制度を活用し、不在者財産管理人との即決和解の申立てを簡易裁判所に対して行います。

3-5 土地収用制度（不明裁決）

1) 「土地収用制度」とは

- ・憲法第29条第3項に「公共のために用いること」及び「正当な補償を行うこと」を前提に私有財産を収用できることが規定されています。
- ・それを受けて、土地収用法において一定の公共事業の遂行のために必要な土地を収用するための要件、手続、効果、損失の補償等について定めています。
- ・なお、土地を収用するためには、事業に公共性があることを認める事業認定の手続きと、所有者に正当な補償を行うことを担保した収用裁決の手続きが必要です。

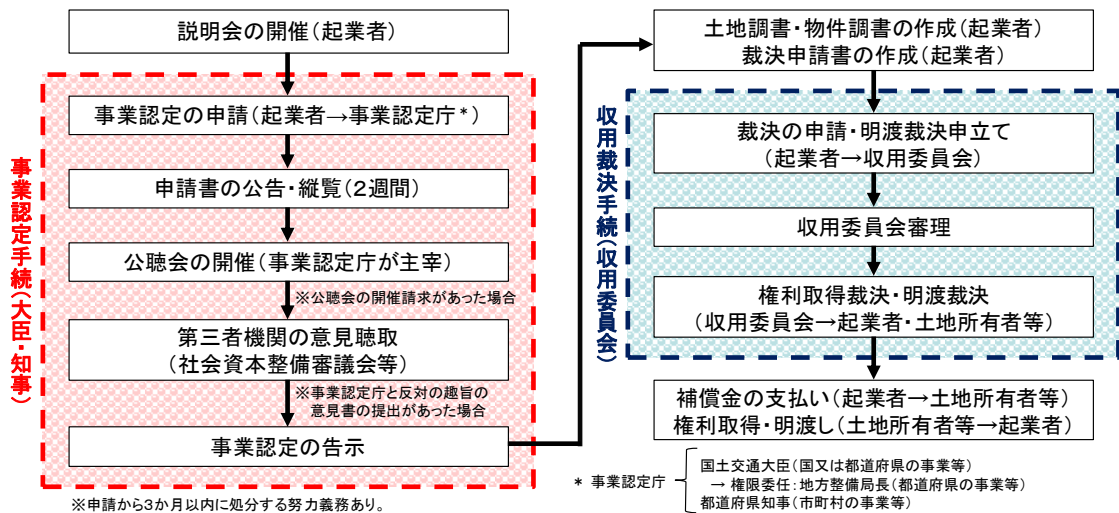


図 3-4 土地収用法の主要手続き

2) 「不明裁決制度」とは

- ・原則として、土地を収用する際には、補償金を受けるべき土地所有者及び関係権利者が明らかでなければなりません。
- ・しかし、必要な調査を行ってもなお所有者を確知することができないときは、不明のまま裁決（不明裁決）することができます。（土地収用法第 48 条第 4 項）

土地収用法

（権利取得裁決）

第 48 条 権利取得裁決においては、次に掲げる事項について裁決しなければならない。

- 一 収用する土地の区域又は使用する土地の区域並びに使用の方法及び期間
- 二 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失の補償
- 三 権利を取得し、又は消滅させる時期（以下「権利取得の時期」という。）

四 その他この法律に規定する事項

- 2 収用委員会は、前項第一号に掲げる事項については、第四十条第一項の規定による裁決申請書の添附書類によって起業者が申し立てた範囲内で、且つ、事業に必要な限度において裁決しなければならない。但し、第七十六条第一項又は第八十一条第一項の規定による請求があつた場合においては、その請求の範囲内において裁決することができる。
- 3 収用委員会は、第一項第二号に掲げる事項については、第四十条第一項の規定による裁決申請書の添附書類並びに第四十三条、第六十三条第二項若しくは第八十七条ただし書の規定による意見書又は第六十五条第一項第一号の規定に基いて提出された意見書によって起業者、土地所有者、関係人及び準関係人が申し立てた範囲をこえて裁決してはならない。
- 4 収用委員会は、第一項第二号に掲げる事項については、前項の規定によるのほか、当該補償金を受けるべき土地所有者及び関係人の氏名及び住所を明らかにして裁決しなければならない。**ただし、土地所有者又は関係人の氏名又は住所を確知することができないときは、当該事項については、この限りでない。**
- 5 収用委員会は、第一項第二号に掲げる事項については、前二項の規定によるのほか、土地に関する所有権以外の権利に関して争いがある場合において、裁決の時期までにその権利の存否が確定しないときは、当該権利が存するものとして裁決しなければならない。この場合においては、裁決の後に土地に関する所有権以外の権利が存しないことが確定した場合における土地所有者の受けるべき補償金をあわせて裁決しなければならない。

3) 制度を活用するために必要な調査

- ・不明裁決申請をする場合、その前提として土地所有者の氏名及び住所の確知に向けた真摯な調査を行うことが必要になります。
 - ・登記事項証明書の確認や、それを踏まえた住民票の写し（住民票の除票を含む）、戸籍謄本等の調査等を行っても権利者を確知できない場合、その調査内容について簡潔に記載した書類「探索結果疎明書」を提出する必要があります。
- (詳細は、「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン（第2版）」を参照。)

土地収用法施行規則

(裁決申請書の添附書類の様式)

第 17 条 法第四十条第一項各号（法第百三十八条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）に掲げる添附書類は、左に規定するところに従って作成し、正本一部及び前条の規定による裁決申請書と同じ部数の写を提出するものとする。

- 一 法第四十条第一項第一号の書類の作成に当つては、第三条第一号から第三号までの規定による。
- 二 同項第二号二については、次の各号に定めるところによって作成するものとする。

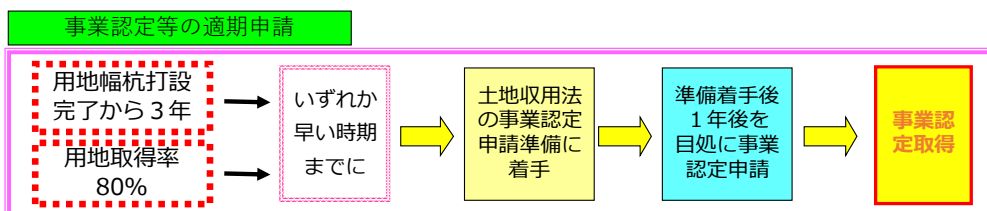
イ 起業者が過失がなくして知ることができないものがあるときは、過失がないことを証明しなければならない。

(省略)

コラム) 3年8割ルール

国土交通省では、都市計画等の公共事業を適切に進めるために、事業用地の取得率 80%となった時、又は用地幅杭の打設から 3 年を経た時のいずれか早い時期を経過した時までに、土地の収用手続きに移行することをルールとして定めています。

計画的に事業を進めるために、権利者の探索が困難である等、任意取得の先行きが不透明であれば、速やかに収用手続きに移行すべきと言えます。



(詳細は、「事業認定申請の手引き（第2版）」を参照。)

図 3-5 事業認定等の適期申請

3-6 土地収用法の特例

1) 所有者不明土地法の裁定手続

- ・「収用適格事業」や「都市計画事業」について、その事業区域内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、収用委員会ではなく都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができます。（所有者不明土地法第 27 条）
- ・ただし、都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から異議の申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなります。

所有者不明土地法
(裁定申請)

第 27 条 起業者（土地収用法第八条第一項に規定する起業者をいう。以下同じ。）は、同法第二十条の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地（同法第十七条第一項第二号に規定する起業地をいう。）内にある特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、同法第二十六条第一項の規定による告示があった日（同法第三十一条の規定により収用又は使用の手続が保留されていた特定所有者不明土地にあつては、同法第三十四条の三の規定による告示があった日）から一年以内に、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができる。

2) 土地収用法の裁決申請の手続との違い

- ・都道府県知事による裁定手続は、土地収用法に基づく通常の収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を一本化するとともに、審理手続が省略されます。

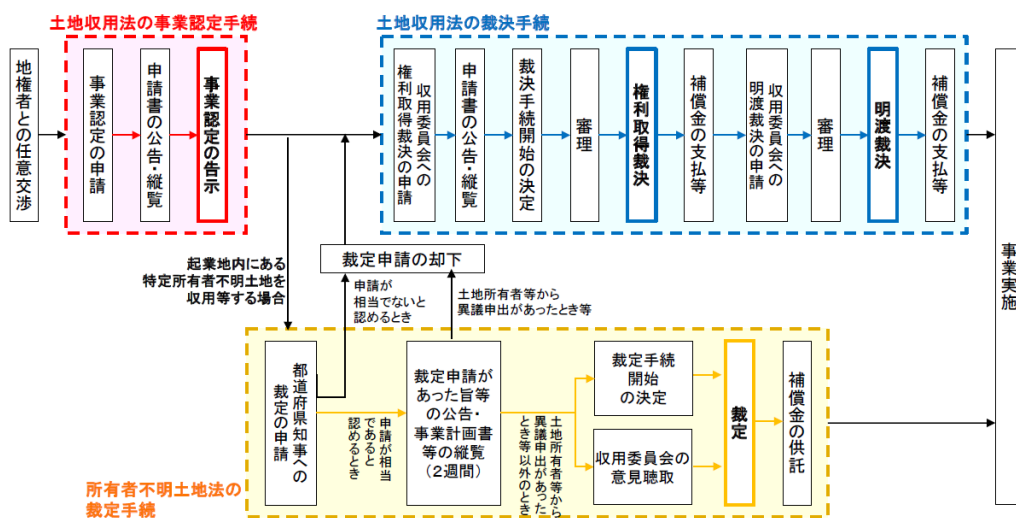


図 3-6 裁定手続の流れ

3-7 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

1) 認可地縁団体とは

- ・町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体であって、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため、地方自治法第 260 条の 2 に基づき市町村長の認可を受けた地縁団体のことを言います。

地方自治法

第 260 条の 2 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動を円滑に行うため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

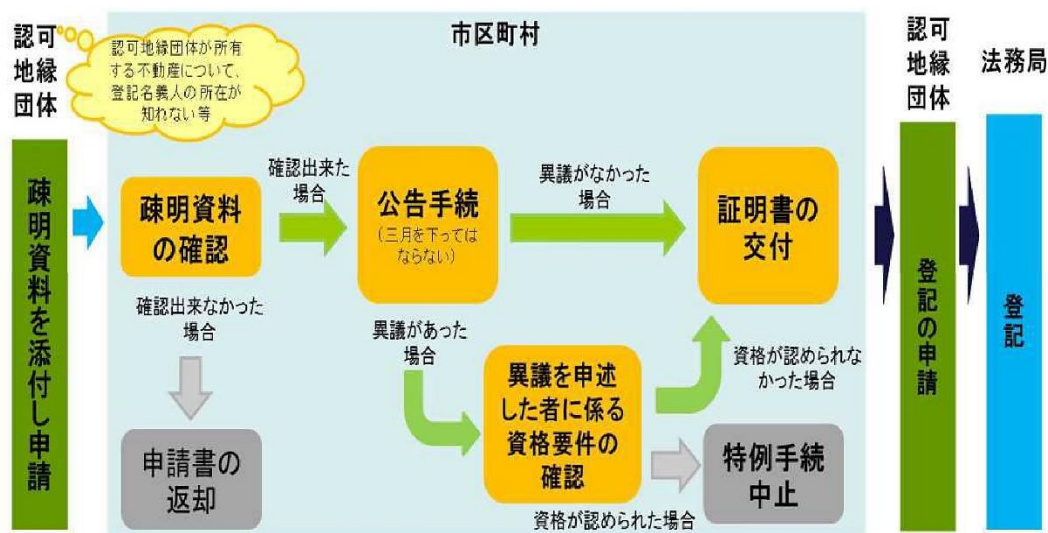
② 前項の認可は、地縁による団体のうち次に掲げる要件に該当するものについて、その団体の代表者が総務省令で定めるところにより行う申請に基づいて行う。

- 一 その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること。
- 二 その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。
- 三 その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることのできるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること。
- 四 規約を定めていること。

(省略)

2) 特例制度の内容

- ・認可地縁団体は、所在する市区町村長に対して、疎明資料を添付して認可地縁団体の所有する不動産である旨の申請を行い、市区町村長が申請を相当と認めた場合、一定の手続（3か月以上の公告手続等）を経て証明書が交付されます。
- ・当該証明書を添付し、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権保存の登記の申請、又は認可地縁団体のみで所有権移転の登記の申請を行うことが可能です。（地方自治法第 260 条の 46、第 260 条の 47）。



(引用：所有者の所在の把握が難しい土地に関する
探索・利活用のためのガイドライン（第3版）)

図 3-7 認可地縁団体が所有権の保存又は移転の登記手続を行う手順

3) 特例の適用が可能なケース

- ・認可地縁団体制度が導入されることとなった平成 3 年の地方自治法の改正前は、法人格を持たない町内会や自治会等の地縁団体は、権利能力を有していないために当該団体の名義で登記することができず、地縁団体の代表者の個人名義や、地縁団体の全構成員の共有名義で登記が行われてきました。
- ・その結果、相続発生時などに、「相続人が個人に帰属する土地と判断して処分してしまったケース」や、「死亡や行方不明等により相続人が膨大に増えた、又は特定ができない相続人が含まれる等のケース」が発生しています。
- ・平成 26 年に新たに創設された特例制度では、このように認可地縁団体が所有しているにもかかわらずその構成員又はかつて構成員であった自然人（法人ではない、個人）を登記名義人等とする登記がなされており、その所有権の登記名義人の全部又は一部が判明していない場合に、認可地縁団体への所有権の移転登記が可能となりました。

3-8 清算人等

土地所有者と思われる者が法人であり、法人登記簿謄本により当該法人が合併以外の事由で解散していることが判明した場合は、清算人又は破産管財人が残余財産の分配等を行うこととされていることから、清算人又は破産管財人は、法人が所有していた土地の所有者に関する情報を有している可能性が高いため、書面等により照会する必要があります。

まさに法人が解散するために清算を行っている最中であった場合には、一人でも多くの清算人の情報を取得し、売買契約等を進めていきます。

清算人の全員について、死亡が確認された場合には、裁判所に対して清算人選任の申し立てを行い、裁判所により選任される清算人との間で土地等の売買契約等の手続きを進めていくこととなります。

清算結了登記を行った法人であっても、登記名義のある土地が残っている場合には、清算人の選任申し立てを行うことが可能とされており、申立に当たっては法人の閉鎖事項証明書を取得する必要があります。

清算が終了している法人の登記は、閉鎖登記簿として20年間保存されています。

【豆知識】「清算」とは？

法人は、根拠法に基づき解散後に存続する財産について清算を進めることとされています。

清算とは、法人が保有していた有価証券や土地及び建物等の会社資産の売却や債権の回収を行いその資産で債務の弁済を行うことをいいます。

例えば、株式会社の場合、会社法第475条によって

- ◆会社が解散した場合
- ◆裁判によって設立が無効とされた場合
- ◆裁判によって株式移転が無効とされた場合

清算を開始しなければなりません。

この手続きの中に、登記記録の移転登記や抹消登記は含まれていないため、法人が清算した後も、所有権は移転したものの登記だけが残されてしまう場合があります。