

表題部所有者不明土地解消事業について

東京法務局民事行政部
不動産登記部門

目次

- ▶ 1 表題部所有者不明土地解消事業の概要
- ▶ 2 所有者等探索委員制度について
- ▶ 3 東京法務局における
表題部所有者不明土地解消事業の現状
- ▶ 4 所有者等の探索調査について
- ▶ 5 具体的な事例の紹介

法務局における取組（表題部所有者不明土地解消事業） 1/2

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基づく解消の概要

法務省民事局

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

第1 表題部所有者不明土地とは

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)となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(**全国約50万筆調査の結果、約1%存在**)

(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。

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。

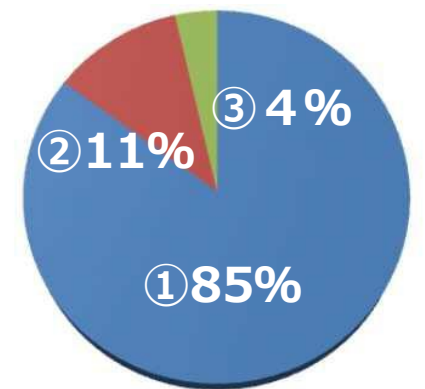
表 題 部 (土地の表示)		調製		余 白	不動産番号	〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇
地図番号	余 白		筆界特定	余 白		
所 在	特別区南都町一丁目				余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積		m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1 〇 1 番	宅地			3 〇 〇 〇 〇	不詳 〔平成2 〇 年 1 〇 月 1 4 日〕	
所 有 者	特別区南都町一丁目1 番 1 号 甲 野 太 郎					

墓地、山林、畑等

(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

種類別の内訳



第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**
→自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に

- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
 - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
 - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取りなどによる所有者の特定が必要
→**今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**

第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける
(令和元年11月22日施行) (第3条～第14条、第17条・第18条)

- ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
- ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設

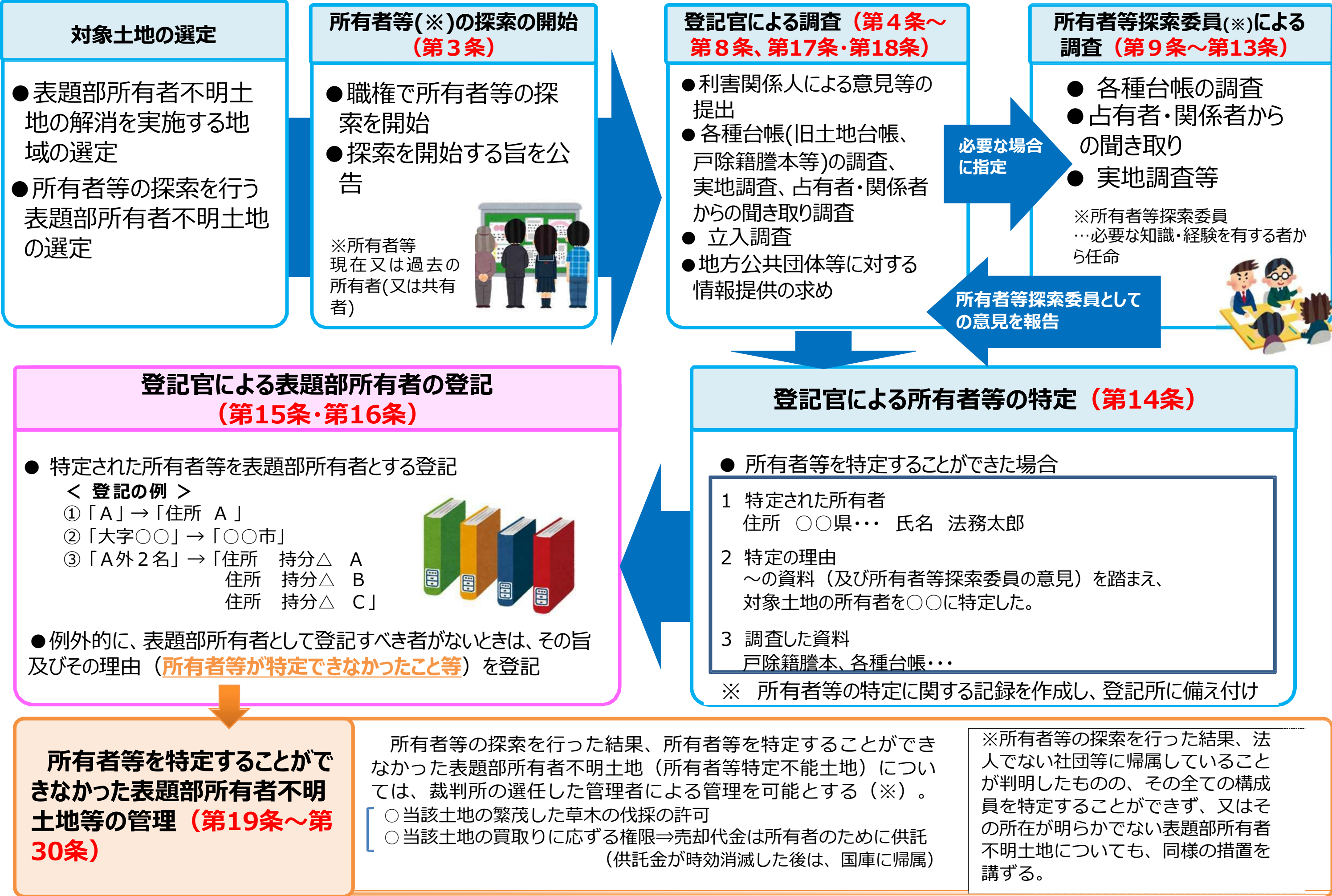
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける
(令和元年11月22日施行) (第15条・第16条)

- ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

- 3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する (令和2年11月1日施行) (第19条～第30条)

- ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

第5 手続の流れ



所有者等探索委員制度について

- ▶ 1 制度創設の趣旨
- ▶ 2 所有者等探索委員の地位
- ▶ 3 所有者等探索委員の任期
- ▶ 4 所有者等探索委員の解任等
- ▶ 5 所有者等探索委員の指定
- ▶ 6 所有者等探索委員の調査権限

所有者等探索委員制度について

▶ 1 制度創設の趣旨

特定が困難な事案において、登記官だけでなく、所有者等の探索のための調査に当たって必要な知識及び経験を有する者の知見を活用することが適当であり、これにより調査結果の正確性や信頼性の向上を図る。

▶ 2 所有者等探索委員の地位

非常勤の国家公務員

▶ 3 所有者等探索委員の任期

2年（再任あり）

▶ 4 所有者等探索委員の解任等

〈解任〉

- ①心身の故障のため職務の執行に堪えられないと認められるとき。
- ②職務上の義務違反その他所有者等探索委員たるに適しない非行があると認められるとき。

〈辞任〉

辞任することができる。

▶ 5 所有者等探索委員の指定

登記官が、必要があると認めるときに、法務局又は地方法務局長が指定をする。

一手続について、複数の所有者等探索委員を指定することも可。

※「必要があると認めるとき」

登記官のみの調査では所有者等の探索が困難であると考えられる場合

▶ 6 所有者等探索委員の調査権限

関係人からの聴取又は資料の提出依頼（※）

実地調査、立入調査等

※ 関係地方公共団体への情報の提供の要請は、登記官のみ可

東京法務局における 表題部所有者不明土地解消事業の現状

▶ 種類別

圧倒的に住所の記載のない土地が多く、続いて記名共有地

▶ 地目別

山林・原野、堤、墓地など、取引性が低く、非課税となっており、相続人も財産としての認識が低い土地が多いのが特徴

★表題不明土地解消事業の具体的探索調査方法

基本的な探索調査の流れ

- ▶ ①基礎資料の収集
- ▶ ②相続人と推認される者の探索調査
- ▶ ③対象土地の特定及び現地調査
- ▶ ④関係人等への聴き取り調査
- ▶ ⑤登記官による補充調査（必要に応じて）

- ▶ ※③④については、
- ▶ 主に所有者等探索委員の協力を得て調査

①探索調査に必要な基礎資料の収集

- ▶ 管轄登記所における基礎資料
- ▶ 登記記録・コンピュータ移記閉鎖登記簿・粗悪移記閉鎖登記簿・旧土地台帳・公図・旧公図・住宅地図
- ▶ ※目的：対象土地の沿革調査
- ▶ 各市区町村が保有する基礎資料
- ▶ 課税台帳・墓地台帳・農地台帳・林地台帳・河川台帳・公有財産台帳等
- ▶ ※目的：対象土地の相続人や関係人等の調査及び官有地の調査

②対象土地の相続人と推認される者の探索調査

- ▶ 旧同大字内における旧土地台帳等調査
- ▶ ※同姓同名の者及びその推定相続人が記載された旧土地台帳を調査した上、閉鎖登記簿等に記載された推定相続人の住所・氏名から表題部所有者並びに相続人の戸除籍等を収集の上調査
- ▶ 相続関係説明図の作成
- ▶ ※上記記載の探索調査から収集した戸除籍等により表題部不明所有者に関する相続関係を整理
- ▶ ※照会した台帳情報等を確認し、対象土地との同一性を判断

③対象土地の特定及び現地調査

- ▶ 対象土地の特定
- ▶ ※おおまかな位置の特定
- ▶ 公図及び住宅地図等をもとに境界標の存否や囲障等設置状況を確認の上、対象土地を特定
- ▶ 事案に応じて、地積測量図や建物図面さらに土地宝典や林班図等活用の上対象土地を特定
- ▶ おおまかな位置も特定できなかった場合には探索中止を検討
- ▶ 対象土地の現地調査
- ▶ ※現在の利用形態及び占有者の確認
- ▶ 墓地の場合には、墓石に刻まれた俗名や墓誌等を確認
- ▶ (相続関係説明図との整合確認及び使用者の確認のため)

④関係人に対する聴き取り調査

- ▶ 対象土地を 3 類型に分類
- ▶ ①単有・少人数の共有（少人数の記名共有地含む）
 - ▶ 少人数の記名共有地例：Aほか 1 名、Aほか 2 名等
- ▶ ②多人数の記名共有地・多人数共有地
 - ▶ 多人数の記名共有地例：Aほか 5 0 名等
 - ▶ 多人数共有地例：氏名もしくは氏名と持分が 1 0 名や 3 0 名またはそれ以上の者が記載されているもの
- ▶ ③字持地
 - ▶ 字持地例：「大字何々」等

①単有・少人数共有地の関係人に対する聴き取り調査

▶ ○自然人の場合

- ▶ 事情を知っている可能性の高い推定相続人等に対する
- ▶ 聴き取り調査

- ▶ 長男家系・納税管理人・墓地管理者・近隣居住推定相続人等

▶ ○聴取内容

- ▶ ・対象土地を所有あるいは相続又は管理に対する認識の有無
- ▶ ・ほかに事情をよく知る者の存在の有無

- ▶ ※推定相続人の探索ができなかった場合には、現地調査を先行

- ▶ ※「権利能力なき社団の代表者」名で登記されている場合も
- ▶ あることに注意。

①単有・少人数共有地の関係人に対する聴き取り調査

▶ ○寺院・神社の場合

▶ 住職や宮司等に対し聴き取り調査

○聴取内容

- ▶ ・対象土地の所有又は管理に対する認識の有無
- ▶ ・境内地外の賃貸借契約に基づく土地の場合、
- ▶ 管理不動産会社への聞き取り（賃貸借契約書面の提供依頼）
- ▶ ・寺社における財産管理台帳の提供依頼
- ▶ ・寺社の創建時期
- ▶ ※昭和26年宗教法人法が施行された際に権利承継された
- ▶ 宗教法人である旨の調査を要することに注意。

②多人数記名共有地・多人数共有地の関係人に対する 聴き取り調査

▶ ○聞き取り調査を行う相手方

- ▶ ・記名共有地
- ▶ Aほか○名のAの相続人
- ▶ ・多人数共有地
- ▶ 数名の推定相続人

○聴取内容

▶ ※「所有形態」と「その所有の帰属先」を分けて聴取

▶ ・所有形態の調査とは

- ▶ 対象土地に対する権利が、各個人が持分の概念を有し、その持分に対する自由な処分権を有する、いわゆる「狭義の共有」の形態なのか、もしくは、持分の概念のない使用及び管理権を有する「総有」の形態なのかを聴取

▶ ・所有の帰属先の調査とは

- ▶ 「狭義の共有」であるとの具体的な供述や証拠資料が提出された場合には、各共有者全員の戸除籍等を請求の上、表題部所有者全員を調査
- ▶ 「総有」であるとの供述や証拠資料が提出された場合には、「権利能力なき社団」や「認可地縁団体」等の団体の存否について聞き取り調査

権利能力なき社団の要件

(所有形態が「総有」の場合の帰属先)

- ▶ 判例によれば、
- ▶ ①団体としての組織性を有しているか
- ▶ ②多数決の原則により運営がなされているか
- ▶ ③構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続するか
- ▶ ④その組織についての代表の方法、総会の運営、財産管理その団体としての主要な点が確定しているか
- ▶ によって判断される。
- ▶ ※権利能力なき社団として認定された場合は、団体の代表者個人名にて公示（団体名は記載されないが、団体の代表者である旨は公示される。）
- ▶ ※権利能力なき社団の一例として「地縁団体」
- ▶ 市区町村に申請を行い認可された団体が「認可地縁
- ▶ 団体」であり、認可地縁団体名で公示することは可能

③字持地の関係人に対する聴き取り調査

- ▶ ○聞き取り調査を行う相手方
- ▶ 字持地は、登記記録上からは関係人が判明しないことから、現地調査による情報収集が主な探索手段
- ▶ 近隣住民・自治会長・地元の古老等から聴き取り調査
- ▶ ○聴取内容
- ▶ 個人が持分を有し、処分権を有する「狭義の共有」であることが想定されない市区町村の公有地もしくは集落が所有する入会地や共有地であることを前提として調査
- ▶ 事情を知る者が確認できた場合、多人数の記名共有地や多人数共有地と類似した聴き取り調査
- ▶ 「所有形態」の調査と「その所有権権の帰属先」の聞き取り調査を行い、「所有形態」が「総有」と判断される場合には、主として法人でない社团等の存否の調査
- ▶ 事案に応じて、郷土資料館・国会図書館・東京都公文書館・国文学資料室等で過去の経緯等を調査

具体的な事例の紹介

表題部所有者を

▶ 1 特定することができた事例

(事例 1)

地目：墓地、拡幅予定の都道沿い

地縁団体を所有権の帰属先と認め、「権利能力なき社団」の代表者を表題部所有者として登記

(事例 2)

地目：墓地、緊急を要する砂防事業地内の土地

要望自治体の協力の下、作業の効率化を図り、約 3 ヶ月で所有者を特定

▶ 2 特定することができなかった事例

(事例 1)

地目：墓地、自然人名義、広大な東京都立公園の中にあり
東京都の担当部署に経緯の調査依頼を行ったが、記録なし
その他の資料からも特定につながる情報なし