

— 目 次 —

第1章 一般的な所有者情報の調査方法	1
1-1 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認	4
（1）不動産登記簿について	4
（2）登記記録に記録された情報の確認方法	4
（3）登記記録に記録された情報の確認に当たっての注意点（地番の確認）	8
（4）公用請求について	10
（5）登記事項証明書の確認	10
（6）登記事項証明書の確認後の対応	13
1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）	14
（1）住民票について	14
（2）戸籍の附票について	15
（3）住民票の写し等や戸籍の附票の写しによる住所の確認方法	15
（4）住民票の写し等や戸籍の附票の写しの交付請求に当たっての注意点（請求権者の限定）	16
（5）登記記録と住民票の写し等や戸籍の附票の写しの突き合せによる土地所有者の特定	17
（6）公用請求について	19
1-3 戸籍の取得（法定相続人の確認）	22
（1）戸籍謄本等について	22
（2）戸籍謄本等の取得方法	24
（3）戸籍謄本等の交付申請に当たっての注意点（請求権者の限定）	25
（4）法定相続人の特定	26
（5）相続人調査の範囲	27
（6）現在の土地所有者の特定	29
（7）公用請求について	30
1-4 聞き取り調査	31
（1）聞き取り調査について	31
（2）聞き取り調査の留意点	31
1-5 居住確認調査	32
（1）居住確認調査の方法	32
（2）現地居住確認の留意事項	33
（3）郵便調査による居住確認の留意事項	34
1-6 その他	36
（1）固定資産課税台帳について	36
（2）その他の台帳について	36

(3) 個人情報の利用や提供についての留意点	37
(4) 土地の所有者を特定できない場合	37
第2章 個別制度の詳細	38
2-1 不在者財産管理制度	39
(1) 制度概要	39
(2) 制度活用の流れ	39
(3) 家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等	42
(4) 不在者財産管理人の候補について	45
(5) 不在者の証明等について	45
(6) 不在者の財産に関する資料の作成について	45
(7) 必要な費用について	45
(8) 不在者財産管理人の管理終了	46
(9) その他	46
2-2 相続財産管理制度	47
(1) 制度概要	47
(2) 制度活用の流れ	47
(3) 家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等	51
(4) 相続財産管理人の候補について	51
(5) 相続人不存在の証明について	51
(6) 被相続人の財産に関する資料の作成について	52
(7) 必要な費用について	52
(8) 相続財産管理人の管理終了	52
(9) その他	52
2-3 失踪宣告制度	54
(1) 制度概要	54
2-4 訴訟等	57
(1) 取得時効が完成している場合（訴訟（取得時効））	57
(2) 遺産分割未了の場合	60
(3) 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）	61
(4) 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）	62
2-5 土地収用法に基づく不明裁決制度	65
(1) 制度概要	65
(2) 不明裁決申請に当たっての権利者調査について	67
2-6 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	68
(1) 制度が創られた経緯と制度概要	68
(2) 特例の活用の流れ	71
(3) 地方自治法第260条の38第1項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料について	75
第3章 土地の状況別の所有者情報調査の方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	77

3-1	所有権について時効取得を主張することができる土地	80
	(1) 土地の状況	80
	(2) 解決方法	80
3-2	相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地	82
	(1) 土地の状況	82
	(2) 相続人の意向確認	82
	(3) 解決方法	84
3-3	所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地	85
	(1) 土地の状況	85
	(2) 探索方法	85
	(3) 売買契約等に伴う書類の作成	85
	(4) 所有者を特定することができなかった場合の解決方法	87
3-4	解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地	88
	(1) 土地の状況	88
	(2) 解決方法	88
3-5	町内会又は部落会を所有権登記名義人等とする登記がされている土地	90
	(1) 土地の状況	90
	(2) 情報収集	90
	(3) 解決方法	90
3-6	記名共有地	91
	(1) 土地の状況	91
	(2) 権利者の特定と情報収集	91
	(3) 共有者の意思形成	91
	(4) 解決方法	92
3-7	共有惣代地	95
	(1) 土地の状況	95
	(2) 権利者の特定と情報収集	95
	(3) 解決方法	95
3-8	字持地	96
	(1) 土地の状況	96
	(2) 情報収集	96
	(3) 解決方法	96
3-9	表題部のみ登記がされている土地	97
	(1) 土地の状況	97
	(2) 解決方法	97
3-10	未登記の土地	98
	(1) 土地の状況	98
	(2) 解決方法	98

第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	100
4-1 社会資本整備	101
(1) 所有者の調査方法（地方公共団体）	101
(2) 土地所有者の所在が把握できなかった場合の解決方法	104
(3) 相続登記未了土地等を買収した場合の所有権移転登記について	106
4-2 農用地活用	109
(1) 所有者情報の調査方法	109
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	109
4-3 土地改良	115
(1) 所有者情報の調査方法	115
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	116
4-4 森林整備・路網整備等	117
(1) 所有者情報の調査方法	117
(2) 共有者の同意取得	122
(3) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	122
4-5 地籍調査	135
(1) 所有者情報の調査方法	135
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	136
(3) 地籍調査時における相続登記を促す取組	137
4-6 地縁団体が行う共有財産管理	138
(1) 所有者情報の調査方法	138
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	139
4-7 その他の民間で行う公益性の高い事業	140
(1) 所有者情報の調査方法	140
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法	141
第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組	142
5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組	143
(1) 司法書士、補償コンサルタント、土地家屋調査士等への権利者調査や登記業務の外注	143
(2) 司法書士の市町村への駐在	144
(3) 登記情報の共有（登記情報の電子データ提供制度の活用）	144
5-2 財産管理制度の活用	146
(1) 財産管理制度の利用に関するQ & Aの作成等	146
(2) 財産管理人の候補者の確保	146
(3) 財産管理人選任申立てにおける申立地や提出書類の柔軟な対応	147
(4) 財産管理人の選任手続や権限外行為（土地の売買等）の許可手続の期間短縮	147
5-3 土地収用制度の活用	148
第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について	150
6-1 専門家に依頼できる業務内容について	151

(1) 弁護士	151
(2) 司法書士	151
(3) 土地家屋調査士	151
(4) 行政書士	152
(5) 税理士	152
(6) 不動産鑑定士	152
(7) 補償コンサルタント	152
6-2 費用について	155
(1) 登記情報や戸籍等の取得に係る費用	155
(2) 財産管理制度の活用に係る費用	156
(3) 専門家に業務委託する際の報酬（参考金額）	157
(4) 所有権の移転登記等の登録免許税について	164
6-3 補助制度について	166
(1) 社会資本整備総合交付金	166
(2) 機構集積支援事業	166
(3) 土地改良関係の助成	166
(4) 森林整備地域活動支援交付金	166
6-4 相談窓口について	168
(1) 弁護士	168
(2) 司法書士	171
(3) 土地家屋調査士	174
(4) 行政書士	178
(5) 不動産鑑定士	183
第7章 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組	187
7-1 相続登記と所有者届出の促進	188
(1) 死亡届受理時等におけるきめ細かな案内等	188
(2) 所有者の土地への関心が高まる機会を活用した相続登記の促進	194
(3) 市区町村における登記相談窓口設置による相続登記の促進	195
(4) 法務局と市町村連携による相続登記の促進への取組	196
7-2 情報の共有	198
(1) 所有者情報の円滑な活用	198
(2) 農地に係る情報共有	199
(3) 森林に係る情報共有	201
7-3 地籍調査結果の登記への反映等	204
(1) 国土調査法第20条の適切な運用	204
(2) 調査の推進（実施の委託）	205
(3) 地籍調査以外の測量成果の活用	205
7-4 関連制度について（参考）	208

(1) 国土利用計画法に基づく事後届出制.....	208
(2) 農地法に基づく届出制度等	209
(3) 森林法に基づく事後届出制度.....	211
(4) 除籍等が滅失している場合の相続登記.....	213
(5) 筆界特定制度の活用	214
参考文献一覧.....	218

(巻末資料) 事例集