

所有者の所在の把握が難しい土地 に関する事例について

政策統括官

(税制、国土・土地、国会等移転)

事例の分類

分類	事例
A 公共事業の実施	<p>(事例1) 公共事業用地の土地所有者が海外移住したこと等により相続人の追跡が困難</p> <p>(事例2) 道路改良工事の実施にあたり、対象地の所有権移転登記がなされておらず、所有者の特定にあたり大きな負担</p> <p>(事例3) 災害復旧工事の対象用地の地権者が相続のため多数となり、所在は把握できたものの、同意の取得が難航し、事業未着手</p> <p>(事例4) 公共事業実施予定地が記名共有地となっており、対応困難</p> <p>(事例5) 公共事業実施予定地が清算未了のまま職権で登記簿が閉鎖された法人が所有する土地であり、代表者が特定できない</p>
B 公益性の高い事業の実施	<p>(事例6) 森林組合の組合員の所在について様々な方法で把握に努めているが、組合員の1割の所在が不明</p> <p>(事例7) 借地の所有者と連絡が取れなくなり、農業の継続に支障</p> <p>(事例8) 空き家バンク事業を開始したが、民間団体が探索しているため、所有者の探索に限度</p> <p>(事例9) 水源保全指定地域の所有者への情報伝達を試みたが、不明者が多数で、探索作業の負担が大きく特定が困難</p>
C 共有財産の管理	<p>(事例10) 集会所敷地の登記について認可地縁団体への名義変更にあたり、登記の名義変更がなされておらず、相続人が多数になったため所有権確定訴訟により解決</p> <p>(事例11) 公民館建設予定地の登記の名義変更がなされておらず、相続人が多数になり、所在の把握や同意の取り付けが困難となり、建設断念</p>

A. 公共事業の実施

番号	主体	問題の概要	取組内容	結果	備考
事例1	行政	公共事業の実施にあたり、土地所有者が海外に移住したこと等により、相続人の追跡が困難	<p>【特定作業主体】行政(国土交通省)</p> <p>【取組内容・結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方整備局が行う事業のため所有者の特定を実施 ・海外への移住及び当該移住者の相続人多数のため、確認行為が困難 ・把握できた権利者のうち、50名以上が所在不明 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>土地収用手続により処理予定</u> 	—
事例2	行政	道路改良工事の取得予定用地は、現占有者の亡父が売買契約により取得したものであるが、所有権移転登記を行わなかったため、明治時代に47名の共有地として登記されたまま、登記名義人が全員死亡し、相続人も500名を超える状況であり、用地取得が難航	<p>【特定作業主体】行政(都道府県)</p> <p>【取組内容・結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現占有者による取得時効の援用を依頼したが、当初は費用負担等で理解が得られず交渉は長期化 ・現在は、取得時効の援用について理解を得ることができたため、裁判の進めている ・用地取得にかかる交渉期間は6年を経過 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>不在者財産管理人の選任も含め、時効取得の援用について裁判手続中</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人に不明者が複数おり、特定作業の負担が大きく、また対応が困難 ・裁判費用の負担が大きく、裁判の提起を依頼するのが困難(裁判にも相当の日数を要する)

番号	主体	問題の概要	取組内容	結果	備考
事例3	行政	斜面の土砂崩れが発生 県が対策工事を行うため、 地権者に土地の寄付を依 頼しているが、8名の共有 地で名義変更がなされて おらず、相続未登記のため、 地権者多数で手続きが 難航	<p>【特定作業主体】行政(都道府県)</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台帳間照合:住民票、戸籍を照会して相続人を特定 <p>【探索結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者103人の氏名と所在が判明した(東京・愛知など13都県や海外(タイ)在住の相続人も存在) 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人が多数に上り、特定作業の負担が大きかった ・全員からの同意を取り付けられず、復旧作業に着手できず <p>※一定の要件を満たせば、<u>土地収用法、不在者財産管理制度の活用が可能</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人が多数存在すると同意を得るのが難しくなる傾向
事例4	行政	公共事業実施予定地がA 他21名の記名共有地と なっており、対応困難	<p>【特定作業主体】行政、自治会等</p> <p>【取組内容・結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実際には、昭和22年政令15号により解散させられた部落会・町内会の財産が、実体とは異なり、形式上A他21名への所有権の移転の登記がされていたものと判明 ・登記名義人のうちの数名の生存者の協力により、当該政令と登記の経緯を説明する陳情書を作成 ・自治会総会を開催し、解決手続決議 ・自治会名の協力要請文等を関係者に送付・説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人全員の承諾を得て、「錯誤」を原因とする所有権の抹消の登記を申請 ・大字(旧村)名義を回復 ・市の一般承継財産として用地買収 	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、買収ではなく、当該政令に基づき、所有権を取得していたもの。
事例5	行政	公共事業実施予定地が 清算未了のまま職権で登 記簿が閉鎖された法人 (合資会社)が所有する土 地であり、全社員が死亡 しており、代表者が特定 できない	<p>【特定作業主体】行政</p> <p>【取組内容・結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元金融機関等に聞き取り調査 ・法人登記簿に記載されている無限責任社員及び有限責任社員の調査 ・登記所への清算未了の申出により、登記簿の回復 ・利害関係人である国が裁判所に対して清算人選任申立て 	<ul style="list-style-type: none"> ・裁判所による清算人(司法書士)選任、清算人就任の登記後、清算人と土地売買契約を締結し、登記 	—

B.公益性の高い事業の実施

番号	主体	問題の概要	取組内容	結果	備考
事例6	民間	死亡または住所不明となる組合員が増加し、施業契約の更新手続きができない	<p>【特定作業主体】森林組合</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・朝刊で死亡情報を確認し、相続人に対して、組合員死亡届(相続加入の手続)を依頼 ・毎年一回組合員に対して葉書を送付して、宛先不明のものを把握 ・台帳間照合:組合員名簿を森林簿に照合して、所有者情報を把握 <p>【探索結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合員約7,000人中1割強が不明 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定できない所有者の森林は、事業対象から除外 <p>※<u>間伐、保育、路網整備については、必要に応じ森林法に定められた公示等の手続を経て間伐木の所有権や土地の使用権を設定可能</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護等の観点から、市町村からの所有者関連情報が入手困難
事例7	民間	大規模な稲作を展開する農家が借地(約1.4ha)で稲作を続けていたが、2009年に契約から10年を経て、不在地主と連絡が取れなくなり農業の継続が困難となった	<p>【特定作業主体】借主(個人)</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地縁者への聞き取り <p>【探索結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連絡先不明のまま ・不在地主(契約時東京在住)となって、10年以上を経過し、地元で連絡先を知っている関係者も不在 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約は更新されず、農地は利用されずに放置 <p>※<u>平成21年度に発生した問題であり、現在は農地法に定められた公示等の手続を経て営農可能</u></p>	-

B.公益性の高い事業の実施

番号	主体	問題の概要	取組内容	結果	備考
事例8	民間	農業の担い手不足や人口減少を解決するため、空き家バンク事業を開始する予定だが、所有者不明の空き家があり、資源として活用できない	<p>【特定作業主体】自治会</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地縁者への聞き取り <p>【探索結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内にある空き家330戸(平成10年2月時点)のうち、216戸が所有者不明または未管理の状態であることが判明 	<ul style="list-style-type: none"> ・同意を得られる所有者物件から空き家バンクへの登録を見込んでおり、所有者不明の空き家は利用されずに放置 <p><u>※空き家等対策の推進に関する特別措置法に規定する「空き家等」については、今後、市町村長による調査が可能</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・探索が民間団体に委ねられており、権利関係も直接発生していない第三者であることから、住民票の写し等の交付や戸籍の閲覧が困難
事例9	行政	所有者に対して土地取引の事前届出を義務付ける「水資源保全条例」が制定され、指定地域(水源地)の所有者へ情報伝達を試みたが、土地所有者約4,200人強のうち、2,000人弱に連絡がつかない	<p>【特定作業主体】行政(都道府県、市町村)</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台帳間照合:市町村と連携して、法人は登記簿、個人は住民票の確認を実施 <p>【探索結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連絡先不明所有者約1,920人中、連絡先が判明した人は27人 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者に情報伝達できない状態で放置 <p><u>※条例の施行は可能、司法書士等の専門家の活用により調査の促進も可能</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不明者多数のため、探索作業の負担が大きい(条例の指定地域は毎年更新して拡大しており、不明者は増加見込み)

C.共有財産の管理

番号	主体	問題の概要	取組内容	結果	備考
事例10	集落	集会所敷地の名義が19人の共有であったため、集落名義に変更しようとしたが、登記簿情報が明治時代から更新されておらず、相続人が多数に上り、同意取り付けが難航	<p>【特定作業主体】集落(取組中に認可地縁団体に移行)</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台帳間照合:戸籍を確認 <p>【探索結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸籍等を確認したところ、相続人が117人となることを確認 ・うち戸籍が不分明な者、相続人が存在しない者、相続人が海外に移住等により9名が不明 <p>【財産管理人の選任】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸籍の不分明の表題部所有者、海外移住等により行方の分からない者は不在者財産管理人、相続人のあることが明らかではない者は相続財産管理人を選任 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共嘱託司法書士協会に相談し、地元集落が原告となり、相続人と不明者については財産管理人を被告として、所有権確認訴訟を起こし、勝訴 ・地元集落名義で所有権保存登記を実施 <p>※<u>地方自治法の改正により市町村長が一定の手続きを経て証明書を発行することにより所有権保存登記が可能となる場合がある</u></p>	-
事例11	集落	公民館建設を予定した共有地が明治時代に登記がなされた後、名義変更がなされておらず、名義人8名の相続人が多数となり、所在の把握や同意の取り付けが困難	<p>【特定作業主体】集落</p> <p>【取組内容・結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・司法書士に調査を依頼して相続人調査を実施し、戸籍上で相続人46名と特定 ・集落で連絡先の聞き取りをしたが、所在が不明である者が32名となり、戸籍の付票上の住所への郵送や面会等により対応 ・これらの取組にもかかわらず、全員の所在の把握及び同意の取得は出来なかった 	<ul style="list-style-type: none"> ・財産管理制度の利用、訴訟提起等を行うには、更なる費用と時間がかかることから、公民館の建設は断念 <p>※<u>地方自治法の改正により市町村長が一定の手続きを経て証明書を発行することにより所有権保存登記が可能となる場合がある</u> (認可地縁団体である場合)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人調査から建設断念の決断まで9ヶ月を要し、人件費・交通費等の負担が発生