

**不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン
(第2版)**

平成30年11月

国土交通省総合政策局総務課

策定及び改訂の経緯

平成26年 5月 策定（初版）

平成30年11月 改訂（第2版）

目次

I. 不明裁決の制度	P. 1
II. 起業者による調査	P. 3
1. 登記記録等の調査	P. 4
1-1. 土地の範囲の特定（法務局備付け地図又は公図の調査）	P. 4
1-2. 登記記録の確認	P. 4
2. 登記記録等の確認を踏まえた調査	P. 4
2-1. 登記記録の権利部の記録がない場合	P. 6
① 登記記録の表題部に所有者として氏名のみ記録されており、住所が記録されていない。	P. 7
② 登記記録の表題部に表題部所有者として「〇〇〇〇（氏名）外〇名」又は「共有惣代〇〇〇〇（氏名）外〇名」と記録されており、共有者の氏名が記録されていない。	P. 9
③ 登記記録の表題部に表題部所有者として「字〇〇」又は「大字〇〇」と記録されている字持地である。	P. 10
2-2. 登記記録に権利部の記録がある場合＜自然人の場合＞	P. 10
2-2-1. 所有権登記名義人の住所等が判明しない	P. 11
① 登記記録と住民票・戸籍で所有権登記名義人の住所が同一ではない。	P. 11
② 住民票・戸籍が手に入らなかった。	P. 11
③ 所有権登記名義人が外国に居住している外国人であり、住所等が不明である。	P. 12
④ 日本人である所有権登記名義人が国外へ転出しており、住所等が不明である。	P. 13
2-2-2. 所有権登記名義人の氏名及び住所が判明したが、死亡していた	P. 13
① 戸籍・除籍簿等がないことにより相続人の全員が判明しない。	P. 14
② 住民票・戸籍からは相続人の生死等が不明である。	P. 14
③ 相続人は特定できたが、持分が決まっていない。	P. 15
④ 相続人が存在しないことが判明した。	P. 15
⑤ 登記記録では死亡した所有権登記名義人複数の共有地とされているが、自治会や寺院等の団体が所有権を主張している。	P. 15
2-3. 登記記録の権利部の記録がある場合＜法人の場合＞	P. 16
2-4. 登記記録が存在しない場合	P. 17
① 土地登記記録が存在しない。	P. 17
② 建築物が存するが、建物登記がなされていない。	P. 17
III. 収用委員会による職権調査	P. 18
IV. 参考資料	P. 19

I. 不明裁決の制度¹

収用委員会が収用又は使用の裁決をする際には、原則として補償金を受けべき土地所有者及び関係人（以下、「権利者」という。）の氏名及び住所を明らかにして裁決しなければなりません（法 48Ⅳ、49Ⅱ）が、権利者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、不明のまま裁決することができることとされております（法 48Ⅳただし書、49Ⅱ）。これがいわゆる不明裁決です。

収用手続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、収用委員会への裁決申請に際し、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（法 40Ⅰ二二）。ここでいう「権利者」とは、登記記録にかかわらず裁決申請時点での真実の権利者を指すこととされていますが、過失がなくて知ることができないものについては、記載することを要しないこととされています（法 40Ⅱ）。これは、明渡裁決の申立てをする際に記載する権利者の氏名及び住所についても同様です（法 47の3Ⅱ）。この「過失がなくて知ることができない」とは、登記記録等の確認や、それを踏まえた住民票（住民票の除票を含む。以下同じ。）・戸籍（戸籍謄本・抄本及び戸籍の附票をいう。以下同じ。）の調査等により、起業者が真摯な努力をしても権利者を確知できない場合をいい、その調査内容について簡潔に記載した書類（以下、「探索結果疎明書」という。）を提出することをもって、過失がないことを証明する必要があります（規則 17二イ）。

なお、これまで一部において、登記記録等の確認や、住民票・戸籍の調査等によっても権利者を確知できない場合、隣人や地元精通者等への聞き取り、住民票記載の最終住所地への現地訪問等の調査がなされる場合もありましたが、この種の調査が権利者の確知につながることは期待できないため、今後はこの種の調査を行う必要はありません。ただし、権利者を探索する過程で、新たに隣人や地元精通者等への聞き取り等の調査が権利者の確知につながるという具体的な情報を得た場合²についてはこの限りではありません。

収用委員会は法 65Ⅰに基づいて職権調査を行うことが可能ですが、上記の通り、権利者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、不明のまま裁決することができます。この「確知することができない」とは、起業者による調査を踏まえて、収用委員会が審理におけ

¹ 不明裁決については、不明裁決事例集（国土交通省総合政策局総務課）も参照されたい。

² 隣人等が権利者の転居先の住所や連絡先等を知っているといた具体的な情報を得た場合。

る当事者の主張により事実関係を把握した上で、それでもなお権利者の氏名又は住所が確知できない場合のことを指します。

留意すべき点として、権利者についての第一義的な調査義務は起業者にあり、収用委員会の職権調査の程度については、起業者に求められるものと同等で足りるのであって、起業者の探索内容に明らかな不備があるといった特段の事情がない限り、いたずらに詳細な調査をして、労力・時間を費やすことは法の趣旨からいっても好ましくないということです。収用委員会が、起業者に対して権利者の確知につながる具体的な根拠を示すことなく、当ガイドラインが求める以上の調査を指導することは適切ではありませんし、起業者が行った調査が当ガイドラインに照らして適切であると認められるのであれば、速やかに審理を進めることが望まれます。

また、起業者が権利者を確知できない場合、事案によっては、不在者・相続財産管理制度（民法 25、952）の活用も考えられますが、当該制度又は収用手続のいずれを活用するかは起業者の自主的な判断に委ねられています。このため、財産管理人の選任申立てを行っているか否かは裁決申請の前提条件ではなく、収用委員会から起業者に対し、裁決申請に先立って財産管理人の選任申立てを行うべきである旨指導することも適切ではありません。

今般、平成 30 年に成立した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、「不明土地法」という。）³により、「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」が、所有者不明土地として定義されるとともに（不明土地法 2 I）、起業者は、一定の要件を満たす場合、所有者不明土地の収用又は使用にあたり、収用委員会ではなく、都道府県知事に対し、当該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ようになりました（不明土地法 27 I）⁴。なお、所有者不明土地に該当し、かつ、不明土地法に規定するその他の要件を満たす場合において、不明土地法の知事裁定制度又は収用手続の不明裁決申請のいずれを活用するかは起業者の自主的な判断に委ねられていることに留意する必要があります。

³ 不明土地法の概要については国土交通省 HP

(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html) も参照されたい。所有者探索に関する規定は平成 30 年 11 月に、知事裁定に関する規定は平成 31 年 6 月に施行される。

⁴ 所有者不明土地のうち、現に建築物（物置、作業小屋その他これらに類するものを除く）が存在せず、業務等の用途に供されていない特定所有者不明土地（不明土地法 2 II）が知事裁定制度の対象となる。また、一定の要件の一つとして、権利者からの異議がないことが規定されており、これらの要件に該当しない場合には、起業者は収用手続の不明裁決申請を利用することになる。

Ⅱ. 起業者による調査



1. 登記記録等の調査

1-1. 土地の範囲の特定（法務局備付け地図又は公図の調査）

まず、事業等に必要土地の範囲を正確に特定し、どの範囲の権利者を調査し、その氏名及び住所を確知する必要があるのかを把握するために、法務局備付け地図又は公図の写しを入手して、事業予定地の用地取得に必要な各筆の地番を調査します。なお、分筆等が行われている筆については、地積測量図が存在することにより、事業予定地の土地所有者と隣接土地所有者との境界確認が済んでいることが推定されるため、地積測量図の写しをあわせて入手しておくことが、土地境界確認状況の把握には有益です。

1-2. 登記記録の確認

権利者の氏名及び住所の確知に向けて、次に登記記録を確認することが必要です。土地の登記には、表題部に地番区域（土地の所在）、地番、地目及び地積が、権利部に土地所有者の氏名及び住所等が記録されています。登記の目的の一つは、不動産に関する権利を公示することであり、登記に記録されている権利の得喪及び変更は、第三者に対抗することができる（民法 177 等）ため、権利者の氏名及び住所を確知するに当たって最も基礎的な資料です。このため、土地の登記事項証明書等を入手して、権利部に所有権の登記があるときは所有権の登記名義人（以下、「所有権登記名義人」という。）の、所有権の登記がないときは表題部に土地所有者として記録されている者（以下、「表題部所有者」という。）の氏名及び住所を確認します（以下、所有権登記名義人と表題部所有者を総称して「登記記録上の所有者」という。）。なお、以下では、主に土地所有者に着目した権利者調査について記載しておりますが、抵当権等当該土地について所有権以外の権利を有する者や、建物所有者といった関係人についても、同様の取扱をして差し支えありません。

2. 登記記録等の確認を踏まえた調査

登記記録の確認を行ったら、次に、登記記録上の所有者の氏名及び住所を基に、市区町村から住民票・戸籍を入手します。住民票調査の結果、転居していることが判明した場合には転居先の住民票を入手し、戸籍調査の結果転籍していることが判明した場合には転籍先の戸籍を入手します。

その上で、登記記録上の情報と下記①の2点を突合させるとともに、下記②及び③の確認を行います。

- ① 登記記録上の所有者の氏名と住民票記載の氏名は同一か。
登記記録上の所有者の住所と住民票記載の住所は同一か。
- ② 登記記録上の所有者は未成年でないか。
- ③ 登記記録上の所有者は死亡していないか。
(死亡している場合は、住民票除票の本人の欄に死亡に関する記載があります。)

なお、確認した登記記録上の所有者が制限行為能力者たる未成年者である場合には、親権者又は未成年後見人といった法定代理人の氏名及び住所を調査する必要があります。また、死亡が確認された場合には本籍地（住民票除票で確認。）の市区町村に対して除籍簿等（改製原戸籍、除籍の謄本及び抄本、戸籍の附票の除票をいう。以下同じ。）の交付申請を行い、その相続人の調査を行う必要があります（相続人の調査については、p.13の「2-2-2. 所有権登記名義人の氏名及び住所が判明したが、死亡していた」を参照。）。加えて、調査の過程で、相続人以外の受遺者を把握した場合には、遺贈の内容を踏まえ適切に対応します。

法人が土地所有者である場合には、裁決申請書の土地所有者の氏名は、法人名を記載することになります。

そのため、登記記録上の所有者が法人であることが判明したときは、法務局等に商業・法人登記事項証明書等の交付を申請し、商号・名称、本店・主たる事務所、代表者等の氏名及び住所を調査します。これも上記①と同様に、以下について突合させます。

- 登記記録上の法人名と商業・法人登記事項証明書等に記載の商号等が同一か。
- 登記記録上の法人の住所と商業・法人登記事項証明書等に記載の本店住所等が同一か。

以上が確認できた場合には、登記記録上の所有者に所有権があるのか、登記記録上の住所に居住等の実態が確認できるのか等について郵送による照会（訪問による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、訪問による照会を妨げるものではない。）を行います（以下、「所有権確認調査」という。）。調査の結果、登記記録上の所有者の所有権や登記記録上の住所における居住等の実態が確認できれば、当該者と用地売買契約交渉を行い

ますが、契約締結に至らなかった場合、登記記録に記載の氏名及び住所を土地所有者の氏名及び住所と記載して裁決申請をすることができます。

しかしながら、登記記録上の所有者の住所が不明（登記記録上の住所に居住等の実態が確認できない）又は登記記録上の所有者が死亡していた場合など、登記記録や住民票・戸籍からだけでは土地所有者の氏名又は住所を確認することができない場合があります。このような場合、不明裁決申請をすることができますが、その前提として土地所有者の氏名及び住所の確認に向けた真摯な調査を行うことが必要になります。以下2-1.～2-4.では、具体的に想定されうるケースごとに調査の一例を記載しておりますが、例えば、このような真摯な調査を行った結果判明した住所に郵送で照会を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送された場合、追加で訪問調査等を行うことなく⁵、それまでの調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

なお、調査の過程で新たに所有権を主張する者が現れた場合であっても、公簿等により土地所有者であることを証明することができないのであれば、その旨を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

2-1. 登記記録の権利部の記録がない場合

登記記録のうち表題部のみに記録があり、権利部に記録がない土地（所有権の登記がない土地）があります。この場合、表題部に土地所有者として氏名の記録はあるが住所の記録がないケースや、土地所有者として「〇〇〇〇（氏名）外〇名」等と記載されており、共有者の氏名が判明しないケースなどがあります⁶。

いずれのケースも、土地所有者の氏名又は住所が不明であることから、登記記録からは土地所有者の氏名又は住所を確認することができません。そのため、以下のような方法により土地所有者の氏名又は住所を調査することが考えられます。

なお、本件のような場合、長期にわたって相続登記がなされず多数共有地となっている場合が多く、全ての土地所有者の確認に至らないことも少なくないため、土地所有者の探索と並行して、早期に収用手続の準備に着手することが有益です。

⁵ 不明土地法における知事裁定においても同様の運用がなされる。

⁶ このような権利部の記録がない登記の場合は、表題部所有者やその相続人その他の一般承継人、所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者でなければ、その所有権を登記することができないこととされている（不動産登記法74）。なお、p.15の「2-2-2. ⑤ 登記記録では死亡した所有権登記名義人複数の共有地とされているが、自治会や寺院等の団体が所有権を主張している。」に記載のとおり、認可地縁団体には登記の特例手続が認められており、認可地縁団体を名義人とする所有権の保存登記が可能である（地方自治法260の38、39）。

① 登記記録の表題部に所有者として氏名のみ記録されており、住所が記録されていない。

○ 閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査

現在では全ての登記所がコンピュータ化されていますが、登記所のコンピュータ化に伴って閉鎖された登記簿についても、謄本又は抄本の交付を受けることができます。また、登記所に保管されている旧土地台帳の閲覧又は謄本の交付を受けることもできます。

権利部の記録がない登記記録には、旧土地台帳や閉鎖登記簿からの移記漏れがあるものがあり、これらを確認することで登記記録に表題部所有者として記録されている者の住所についての情報が得られることもあります。

閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査によっても表題部所有者についての情報が得られず、土地所有者を確知するに至らない場合には、その旨を探索結果疎明書に記載します。

○ 住民票・戸籍による調査

閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査によって表題部所有者の住所が判明した場合には、住民票・戸籍により、表題部所有者と同一の氏名及び住所を有する者を調査します。この調査により表題部所有者と同一の氏名及び住所を有する者が見つかり、その者が存命している場合には、この者に対し所有権確認調査を行います。調査の結果、当該者の所有権や住民票記載の住所における居住の実態が確認できた場合には、当該者と用地売買契約交渉を行います。一方、調査の結果、当該者の居住の実態等を確認できないときは、その旨を探索結果疎明書に記載します。

また、表題部所有者の住民票・戸籍がないなどの事情により住民票・戸籍を入手することができない場合についても同様に、その旨を探索結果疎明書に記載します（住民票・戸籍の入手が不可能な場合については、p. 11の「2-2-1. ② 住民票・戸籍が手に入らなかった。」を参照。）。

さらに、住民票・戸籍の調査により表題部所有者と同一の氏名及び住所を有する者が見つかったものの、その者の死亡が判明した場合には、戸籍及び除籍簿等により表題部所有者の相続人を調査します（相続人の調査については、p. 13の「2-2-2. 所有権登記名義人の氏名及び住所が判明したが、死亡していた」を参照。）。

○ 固定資産課税台帳等による調査

閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査によって表題部所有者の住所が判明しない場合や、住民票・戸籍の調査によって表題部所有者と同一の氏名及び住所を有する者が判明しない場合でも、取得予定地が課税対象となっている場合には、固定資産課税台帳に記載されている納税義務者の氏名及び住所から土地所有者の氏名及び住所を推定することが可能です。納税義務者と表題部所有者の氏名が一致する場合には、納税義務者に対し所有権確認調査を行います。調査の結果、当該者の所有権や住民票記載の住所における居住の実態が確認できた場合は、当該者と用地売買契約交渉を行います。契約締結に至らなかった場合、当該者を名宛人として裁決申請をすることができます。一方、調査の結果、当該者の居住の実態等を確認できないときは、その旨を探索結果疎明書に記載します。また、表題部所有者の氏名と納税義務者の氏名が一致しない場合には、納税義務者に取得予定地の所有の有無、土地所有者の氏名及び住所等を郵送により照会します（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）。納税義務者への照会によっても土地所有者を確知できなければ、その旨を探索結果疎明書に記載します⁷。

固定資産課税台帳による調査に加えて、取得予定地が農地である場合には農地台帳、森林の土地である場合は林地台帳、地籍調査の実施が完了している土地である場合は地籍調査票を調査することが、土地所有者の確知に有益な場合があります。これらの台帳等に記載のある者に対し納税義務者に対する調査と同様の調査を行い、土地所有者を確知できなければ、その旨を探索結果疎明書に記載します。

なお、起業者は、収用適格事業の実施の準備のために、起業地内の土地所有者の探索に関し、固定資産課税台帳等を利用できるようになりました（不明土地法 39）⁸。

○ 関係者への照会

土地所有者の居住の実態が確認できる住所が不明である場合、土地を現に占有する者や他相続人等関係者へ土地所有者の住所や連絡先等を照会することになりますが、他相続人等が遠隔地に居住する場合等に限らず、

⁷ 福島県収用委員会 H29.1.25

⁸ なお、起業者が国及び地方公共団体ではない場合は、本人（所在が判明しているものに限る。）の同意が必要である（不明土地法 39Ⅱ、Ⅲ）。

郵送による照会を行えば十分です（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）。郵送による照会に対して返信がない場合や「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送された場合には、その旨を探索結果疎明書に記載します（配達記録はあるが、返信がない場合であっても、現地への訪問や複数回の郵送照会は不要。）。なお、土地を現に占有する者、他相続人及び上記「○ 固定資産課税台帳等による調査」に記載の納税義務者等以外に照会を行いうる関係者として、相続人以外の父母等の親族、土地に関し所有権以外の権利を有する者、土地にある建物の所有者が想定されますが、これらの者については、それまでの調査の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ありません⁹。

閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査、住民票・戸籍による調査、固定資産課税台帳等による調査、関係者への照会を行ってもなお土地所有者に関する新たな情報が得られなかった場合、これまで一部において、隣人や地元精通者等への聞き取りや、住民票記載の最終住所地への現地訪問等の調査がなされる場合もありましたが、この種の調査が権利者の確知につながることは期待できないため、今後はこの種の調査を行わずに¹⁰、ここまでの調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

② 登記記録の表題部に表題部所有者として「○○○○（氏名）外○名」又は「共有惣代○○○○（氏名）外○名」と記録されており、共有者の氏名が記録されていない。

登記記録の表題部に表題部所有者として「外○名」と記録され、「外○名」の表題部所有者について氏名及び住所が判明しない場合や、共有惣代の氏名しか記録されていない場合、単に「共有地」との記録しかない場合でも、①と同様の調査を行うことで、共有者の氏名及び住所が判明する場合があります。

また、当該共有地が墓地等として歴史的に集落等で総有されている場合において、地元の自治会や寺院への照会により、当該自治会等が当該共有地を所有していることが確認できることもあります（自治会等への直接の照会は起業者が把握している範囲で行い、照会を行うべき自治会等が不明

⁹ 不明土地法における知事裁定においても同様の運用がなされる。

¹⁰ 不明土地法における知事裁定においても同様の運用がなされる。

である場合については、市区町村を経由した照会を行うことが考えられる。)。このような場合において、当該自治会構成員等と共有者の範囲が一致しているのであれば、地方自治法に規定される認可地縁団体の制度¹¹を活用することも考えられます。なお、認可地縁団体の制度又は収用手続きのいずれを活用するかは起業者の自主的な判断に委ねられております。

一方、これらの調査によってもなお共有者の氏名又は住所が判明しない場合や関係者間で所有権に関する争いがある場合には、①と同様に、「不明。ただし、表題部所有者〇〇又は自治会のいずれか」等として不明裁決申請をすることができます(既に共有者の一部が死亡し相続が発生している場合については、p. 15の「2-2-2. ⑤ 登記記録では死亡した所有権登記名義人複数の共有地とされているが、自治会や寺院等の団体が所有権を主張している。」を参照。)

③ 登記記録の表題部に表題部所有者として「字〇〇」又は「大字〇〇」と記録されている字持地である。

登記記録の表題部に表題部所有者として「字〇〇」、「大字〇〇」と記録されているような字持地である場合には、①や②と同様の調査を行うことで、土地所有者の氏名及び住所についての情報が得られることがあります。また、市区町村への照会によって財産区の所有であることが確認できる場合もあります。

これらの調査によってもなお土地所有者の氏名又は住所が判明しない場合には、①や②と同様に、不明裁決申請をすることができます。

2-2. 登記記録の権利部の記録がある場合<自然人の場合>

登記記録の権利部の記録があり、所有権登記名義人の氏名及び住所が判明していても、当該住所と住民票の住所が異なる場合や所有権登記名義人が死亡していた場合など、それだけでは土地所有者の氏名又は住所を確知できない場合があります。

なお、本件のような場合も、長期にわたって相続登記がなされず多数共有地となっている場合が多く、全ての土地所有者の確知に至らないことも少なくないため、土地所有者の探索と並行して、早期に収用手続きの準備に着手することが有益です。

¹¹ p. 15の「2-2-2. ⑤ 登記記録では死亡した所有権登記名義人複数の共有地とされているが、自治会や寺院等の団体が所有権を主張している。」に記載のとおり、認可地縁団体には登記の特例手続きが認められており、認可地縁団体を名義人とする所有権の保存登記が可能である(地方自治法260の38、39)。

2-2-1. 所有権登記名義人の住所等が判明しない

① 登記記録と住民票・戸籍で所有権登記名義人の住所が同一ではない。

登記記録の権利部に記録のある所有権登記名義人について、登記記録上の住所を市区町村が保有する住民票・戸籍に記載された住所と突合させた結果、登記記録の住所が住民票・戸籍に記載された住所と異なるケースがあります。

この場合、それぞれの住所に郵送による照会（訪問による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、訪問による照会を妨げるものではない。）を行い、所有権登記名義人が実際に住民票・戸籍に記載された住所に居住しており、登記記録上の住所が誤りである場合には、裁決手続開始決定後の前提登記により所有権登記名義人住所変更の登記を行うことが考えられます。

他方、郵送による照会を行っても、所有権登記名義人の住所が確認できない場合は、さらに固定資産課税台帳等による調査や、所有権登記名義人の親族のうち、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した者等関係者への郵送による照会（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）を行うことが考えられます。

それでもなお所有権登記名義人の住所を確認できないのであれば、これらの調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

② 住民票・戸籍が手に入らなかった。

所有権登記名義人について、住民票・戸籍の情報と突合しようとしたところ、写しの交付申請の結果該当なしとの回答があった場合¹²、保存期間経過により住民票・戸籍が廃棄されていた場合¹³、居住の事実がない等として職権消除されていた場合¹⁴、住所と本籍が別であるため戸籍の交付が受けられない場合等必要な住民票・戸籍の情報が入手できない場合

¹² 高知県収用委員会 H22. 1. 20、広島県収用委員会 H25. 1. 29

¹³ 高知県収用委員会 H24. 2. 1

¹⁴ 香川県収用委員会 H24. 7. 17、鹿児島県収用委員会 H25. 3. 26

があります。

この場合、まず、住民票・戸籍が不存在であったことについて、市区町村から除籍の廃棄証明書、不在住・不存在証明書の交付の請求をし、これらの証明書を受領します。次に、固定資産課税台帳等による調査や、所有権登記名義人の親族のうち、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した者等関係者への郵送による照会（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）を行うことが考えられます。

それでもなお所有権登記名義人の住所を確認できないのであれば、これらの調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

なお、高齢者消除による除籍の場合¹⁵、これをもって「存否不明」と判断し、その旨を探索結果疎明書に記載します。

③ 所有権登記名義人が外国に居住している外国人であり、住所等が不明である。
--

所有権登記名義人について、登記記録上の氏名及び住所を市区町村が保有する住民票・戸籍に記載の氏名及び住所と突合調査したところ、当該所有権登記名義人が既に当該市区町村から転出し、外国に居住している外国人であることが判明することがあります¹⁶。

このような場合、固定資産課税台帳等による調査や、所有権登記名義人の親族のうち、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した者等関係者への郵送による照会（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）を行うことが考えられます。

なお、これまで一部において、上記のような調査によっても所有権登記名義人の住所等が確認できなかった場合に、当該所有権登記名義人の属する国に戸籍や住所の登録・証明制度があればそれに基づいた調査をすることがありましたが、この種の調査が権利者の確知につながることは期待できず、また、当該国に住所や死亡の事実等を公的に登録・証明する制度がない場合には真実の土地所有者を確知することができない

¹⁵ 千葉県収用委員会 H23. 10. 12

¹⁶ 外国人登録原票制度は H24. 7. 15 に新たな在留管理制度（在留カードの発行）へ移行したことに伴い廃止。適法に居住する外国人は住民票の作成が義務付けられ、住民基本台帳へ登録されることとなった。

ことから、今後はこの種の調査を行わずに¹⁷、ここまでの調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます¹⁸。

④ 日本人である所有権登記名義人が国外へ転出しており、住所等が不明である。

所有権登記名義人について、登記記録上の氏名及び住所を市区町村が保有する住民票・戸籍に記載の氏名及び住所と突合調査したところ、当該所有権登記名義人が海外居住の日本人であることが判明することがあります。その場合、住民票・戸籍には、住所までの記載が求められていないこともあり、国名までの記載にとどまることもあります。また、その保存期間経過後は国名すら把握できない場合があります。さらに、終戦前に本土から転出し、終戦後戸籍を持ち帰らない場合¹⁹もあります。

このような場合、固定資産課税台帳等による調査や、所有権登記名義人の親族のうち、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した者等関係者への郵送による照会（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）を行うとともに、外務省の「所在調査」を活用する²⁰ことが考えられます。

なお、これまで一部において、上記のような調査によっても所有権登記名義人の住所等が確認できなかった場合に、当該国の日本人会や県人会等の組織に対し、都道府県の国際課等を通じて照会する場合がありますが、この種の調査が権利者の確知につながることは期待できないため、今後はこの種の調査を行わずに²¹、ここまでの調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

2-2-2. 所有権登記名義人の氏名及び住所が判明したが、死亡していた

所有権登記名義人の氏名及び住所は判明したものの、住民票・戸籍を調査した結果、その者は既に死亡していることが判明する場合があります。この場合は相続人が土地所有者となるため、相続人を調査することになります。加えて、調査の過程で、相続人以外の受遺者を把握した場合には、

¹⁷ 不明土地法における知事裁定においても同様の運用がなされる。

¹⁸ 高知県収用委員会 H28. 7. 6

¹⁹ 福島県収用委員会 H21. 9. 24

²⁰ 福島県収用委員会 H21. 12. 9、宮城県収用委員会 H26. 5. 26

²¹ 不明土地法における知事裁定においても同様の運用がなされる。

遺贈の内容を踏まえ適切に対応します。

まずは、死亡した所有権登記名義人又はその親の住民票、戸籍、除籍簿等の交付を受け、相続人を特定するとともに、調査の結果判明した相続人について住民票・戸籍による調査でその住所を確認し、所有権確認調査を行うことや、その住所等が不明である場合は、固定資産課税台帳等による調査や、他相続人等関係者への郵送による照会（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）を行うことが考えられます。

なお、相続人が複数いる場合は、遺産分割協議により直近親族など当該土地の相続人を一人とし、又は用地売買契約交渉の相手方を相続人間で話し合っ一人に決めてもらい、その者を通じて他相続人に連絡をとってもらうことができれば、起業者が直接全員に当たる必要が省け、省力化が可能となります。

① 戸籍・除籍簿等がないことにより相続人の全員が判明しない。

被相続人本人やその父母の戸籍又は除籍簿等が、消失などの理由で存在しないことがあり、このような場合、全ての相続人を特定することができない場合があります。

この場合、残存する戸籍及び除籍簿等に加え、「除籍等の謄本を交付することができない」旨の市町村長の証明書が提供されていれば相続登記をすることができる²²ので、判明した相続人を相手方として裁決手続を進めることができます。

② 住民票・戸籍からは相続人の生死等が不明である。

相続人が全て判明しても、相続人の住民票が存在せず戸籍にも住所の記載がない²³、住民票の住所に郵便物を送付したところ「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送されてきた²⁴などの理由により、その者の住所が分からない場合があります。また、相続人の生死が戸籍や除籍簿等によっては分からない場合²⁵もあります。仮に相続人が死亡している場合、さらに相続が発生することとなりますが、生死が不明であるため、その相続人がいるのか判明しません。

²² 除籍等が滅失等している場合の相続登記について（通達）平成28年3月11日法務省民二第219号

²³ 高知県収用委員会 H23. 4. 6

²⁴ 高知県収用委員会 H22. 2. 3

²⁵ 高知県収用委員会 H21. 12. 16、宮城県収用委員会 H24. 12. 17、広島県収用委員会 H24. 7. 10

相続人の生死等が判明しない場合には、固定資産課税台帳等による調査を行うほか、他相続人等関係者に対して当該者の生死及び生存している場合はその住所等、死亡している場合は当該者の相続人の氏名及び住所等について郵送により照会します（訪問や電話による照会の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合、これらの方法により調査を行うことを妨げるものではない。）。こうした調査によっても相続人の生死等が判明しない場合には、これらの調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

③ 相続人は特定できたが、持分が決まっていない。

相続人の調査により、所有権登記名義人の相続人全員が判明した場合、その持分を確定することとなりますが、ここで、遺産分割協議中であると、持分が決まっていないこととなります。

この場合、土地の持分について遺産分割協議中であっても、相続人間で調整ができるのを待つ必要はなく、その旨を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます²⁶。なお、相続に関する争いがない場合については、法定相続分に応じた持分であるとして、通常のカ決を行うことも可能²⁷であるため、このような場合においては特に収用委員会に対して事前相談を行うことが有益です。

④ 相続人が存在しないことが判明した。

相続人の調査により、相続人が全員死亡、相続放棄等により相続人が存在しない場合など、相続人がいないことが判明した場合は、相続財産管理制度を利用し相続財産管理人の選任の申立てをすることや収用手続を活用することが考えられます。収用手続を活用する場合には、相続人の調査の結果、相続人が存在しない旨を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます²⁸。なお、相続財産管理人の選任申立て又は収用手続の不明裁決申請のいずれを活用するかは起業者の自主的な判断に委ねられております。

⑤ 登記記録では死亡した所有権登記名義人複数の共有地とされている

²⁶ 鳥取県収用委員会 H22. 8. 24、三重県収用委員会 H24. 5. 28、広島県収用委員会 H24. 4. 24

²⁷ 宮城県収用委員会 H28. 12. 12

²⁸ 岩手県収用委員会 H28. 8. 22

が、自治会や寺院等の団体が所有権を主張している。

登記記録では既に死亡している複数の登記名義人名義とされているが、地元の自治会や寺院等が所有権を主張しており、土地所有者を確知できない場合があります。これは、権利能力のない団体の名称で登記をすることができなかつたため、便宜的に構成員全員の名義で登記したものである場合が多いと考えられますが、このような場合には、土地所有者を「不明。ただし、所有権登記名義人の相続人の全部若しくは一部又は自治会のいずれか」等として不明裁決申請をすることができます²⁹。

なお、平成26年に地方自治法が改正され、認可地縁団体が所有する土地であるにも関わらずその構成員又はかつて構成員であった自然人を所有権登記名義人等とする登記がされている場合には、認可地縁団体が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ヶ月以上の公告手続等）を経て証明書が交付されることになりました。このため、このような事例においては市区町村長が発行した証明書を添付して、認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転の登記を申請することが可能です（地方自治法260の38、39）。なお、当該制度又は収用手続のいずれを活用するかは起業者の自主的な判断に委ねられております。

2-3. 登記記録の権利部の記録がある場合<法人の場合>

所有権登記名義人が法人であり、登記記録で法人の商号・名称、本店・主たる事務所、代表者の氏名及び住所が判明した場合、これらの情報を商業・法人登記事項証明書等に記載されている情報と突合することとなります。

法人の本店・主たる事務所を当たっても当該法人の存在が確認できない場合については、いわゆる休眠会社となっている可能性が高く、裁決申請に当たっては、固定資産課税台帳等の調査を行うとともに、代表者の追跡調査を行います。代表者の追跡調査については、自然人の場合の調査と同様の調査を行えば足ります。

なお、会社法上、最後に登記があった日から12年経過した株式会社は所定の手続後（法務大臣が官報公告等を行って実施します。平成14年までは、旧商法（5年経過した会社が対象）の規定により、おおむね5年おきに実施されていきました。）に解散したものとみなされます（会社法472

²⁹ 富山県収用委員会 H25.12.11

I)。また、一般社団法人・一般財団法人については最後の登記があった日から5年を経過した法人は所定の手続後に解散したものとみなされます（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律149、203）。

法人が解散し、清算中の場合は、法人を代表する清算人が裁決の名宛人となります。なお、法人を代表する清算人が分からない場合等法人を代表する清算人を名宛人にすることが困難な場合には、その旨を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます³⁰。

また、商業・法人登記事項証明書等が廃棄されている、あるいは、登記名義人が日本での法人登記がない海外法人であるなど、法人登記に係る証明を得られない場合は真実の土地所有者を確知できません。このため、その旨を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

2-4. 登記記録が存在しない場合

① 土地登記記録が存在しない。

現地に土地があるのに登記記録が存在しない場合があります。登記のない土地は、公図の上で地番が付されていない国有地であるなど、いわゆる「白地」の可能性があります。この場合、財務事務所や市区町村に確認することが必要です。

「白地」でない場合、2-1.の場合と同様の調査を行い、土地所有者の確知に至らなければ、調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

② 建築物が存するが、建物登記がなされていない。

建築物が存在しているが、建物登記がなされていないケースがあります（未登記建物）。未登記建物であっても、土地所有者や当該建築物の占有者に確認を行うことで権利関係が判明することが通例ですが、無断建築物であり事実上空き家になっているようなケースでは、容易に所有者を確認することができません。

この場合、固定資産課税台帳による調査を行い、建物所有者の確知に至らなければ調査結果を探索結果疎明書に記載し、不明裁決申請をすることができます。

³⁰ 東京都収用委員会 H29. 2. 3、茨城県収用委員会 H27. 4. 23

Ⅲ. 収用委員会による職権調査³¹

Ⅱ. で述べたのは調査方法の一つであり、必ずしもこれら全てを行わなければ調査を尽くしたとはいえない、というものではありません。起業者において過失がなく、知ることができないものであるかについては、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに判断する必要があると考えられます。例えば、共有者間で持分争いがあるような場合に起業者や関係者に権利調整を求めたり、権利者を確知することがほとんど見込まれないようなケースにおいてもⅡ. で述べたような起業者に求められる調査以上に詳細な調査を行ったりすることで、必要以上に裁決手続を長期化させてしまうことは法の趣旨からいっても好ましいものではありません。

収用委員会は法 65 I に基づいて職権調査を行うことが可能ですが、当事者から提出された資料や審理における当事者の主張を踏まえた上で、これ以上の調査を行うことによって真の権利者を確知できる可能性があるかなど、追加的な調査の効果や必要性を勘案して調査の要否を判断すべきと考えられます。このような検討を踏まえて、収用委員会として、補償金を受けるべき権利者の氏名又は住所を確知することができないと判断される場合には、不明裁決をすることができます。

³¹ 富山県収用委員会 H24. 11. 12 に関する富山地判 H27. 11. 18（平成 27 年（行ウ）第 4 号）及び大阪府収用委員会 S44. 1. 14 に関する大阪地判 S53. 11. 16（昭和 44 年（行ウ）第 26 号）も参照されたい。

IV. 参考資料

1. 用語一覧（五十音順）

関係者への（郵送による）照会	権利者の住所等が不明である場合、関係者に対して照会を行うこととなりますが、本照会については、Ⅱ 2-1 「①登記記録の表題部に所有者として氏名のみ記録されており、住所が記録されていない」中の「○関係者への照会」や参考資料中の「3. 不明土地法における親族への照会範囲の例」を参照してください。本照会においては、権利者の氏名・住所・連絡先等を照会することとなります。照会は、郵送・訪問・電話等、起業者において合理的かつ有効と判断した方法により実施します。なお、郵送への照会に対し、あて所不明による返信や配達記録はあるが回答なしという場合であっても、遠方であるか否かを問わず、照会先への現地訪問は不要ですし、複数回の郵送照会を行う必要もありません。関係者の範囲について、例えば土地所有者の住所等を調査する場合は、取得予定地を現に占有する者に対しては、必ず照会を行います。それ以外の者（当該者の親族、取得予定地に対して所有権以外の権利を有する者、取得予定地に存する物件の権利者）については、土地所有者探索の過程で、その氏名及び住所等が判明した者に限定して行って差し支えなく、本照会のために新たに関係者の住所等を探索する必要はありません。不明土地法における知事裁定においても同様の運用がなされます。
規則	土地収用法施行規則（昭和 26 年建設省令第 33 号）
旧土地台帳	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、登記所に移管されました。昭和 34 年度から昭和 46 年度にかけて登記簿に吸収される形で一元化され閉鎖、現在は各登記所に旧土地台帳として保管されています。①土地の所在、②地番、③地目・地積、④所有者の住所・氏名及び名称などが登録されており、登記簿に記載されている以前の所有者や分合筆・地目の変更の経緯を知ることができるなど、不動産の経

	緯を調査する上で重要な役割を果たします。
高齢者消除	戸籍上高齢となっているが死亡届が提出されていない者について、一定の要件のもと、戸籍の整理をするために講じる行政措置のことをいいます。
戸籍	戸籍謄本・抄本及び戸籍の附票
固定資産課税台帳等	固定資産課税台帳のほか、農地台帳・林地台帳・地籍調査票といった、不明土地法により利用が可能となった公簿をいいます。なお、「固定資産課税台帳等による調査」については、本文Ⅱ 2 - 1.「①登記記録の表題部に所有者として氏名のみ記録されており、住所が記録されていない」中の「○固定資産課税台帳等による調査」を参照してください。
裁決手続開始決定後の前提登記	収用委員会は、裁決手続の開始を決定したときは、申請に係る土地を管轄する登記所に、その土地及びその土地に関する権利について、収用又は使用の裁決手続の開始の登記を囑託しなければならないとされています（法 45 の 2）。
住民票	住民票及び住民票の除票
収用適格事業	法 3 各号に列挙されている、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のことをいいます。
商業・法人登記事項証明書等	商業・法人登記事項証明書、登記簿謄本及び閉鎖登記簿をいいます。なお、登記名義人が認可地縁団体である場合は認可地縁団体台帳をいいます。
所在調査	外務省が実施する、海外に在住する日本国籍を有する邦人の所在について、管轄在外公館にて把握できる資料を中心に調査する制度です。3 親等以内の親族、裁判所、官公署、弁護士会からの依頼に限って実施されます。国又は地域を限定して実施されるため、被調査人の所在する国や地域を特定する資料があり、親族間において長きにわたり連絡がとれない状況が続き、その所在を親族間で確認できない場合に限られ実施されます。
除籍簿等	改製原戸籍、除籍の謄本及び抄本、戸籍の附票の除票
所有権確認調査	本調査については、「2. 登記記録等の確認を踏まえた調査」の記載を参照してください。例えば土地所有者と思料される者については、その氏名及び住所が判明し（そ

	<p>の前提として、本ガイドラインに記載の方法等で真摯な調査が行われたものとする。) 、その者が生存している場合、①当該者に所有権があるのか(土地所有者本人か)、②判明した住所に居住等の実態があるのか、③連絡が取れる電話番号等の連絡先等を照会するとともに、④当該者に所有権がない場合や他にも土地に対して権利を有する者がいる場合においては、それらの者の氏名、住所及び連絡先等を照会するものです。照会の方法は、郵送又は訪問のうち、起業者において合理的かつ有効と判断した方法により実施します。当該照会によって土地所有者本人であること等が確認できた場合、実務上は用地売買契約交渉の段階で(郵送、訪問、電話等により)複数回の接触が行われることが想定されます。一方、例えば、郵送で照会を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送された場合、追加で訪問調査等を行うことなく、当該者の住所を不明として扱って差し支えありません。不明土地法における知事裁定においても同様の運用がなされます。</p>
登記事項証明書等	登記事項証明書及び登記簿謄本
認可地縁団体	町内会や自治体等の地縁団体のうち、市区町村長の認可を受けて法人格を取得したものをいいます(地方自治法260の2)。認可時に告示した内容については、市区町村において認可地縁団体台帳として保存しています。
法	土地収用法(昭和26年法律第219号)

2. 探索結果疎明書の記載例（規則第 17 条第 2 号イ）

土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定による証明書

I. 裁決申請する土地及び所有者について

①土地の表示：〇〇県〇〇市字〇〇9999 番

②土地所有者：不明

ただし、登記記録の表題部所有者 甲野一郎外 45 名
又はその相続人

II. 土地所有者を不明とした理由について

①土地登記記録等について

〇〇地方法務局〇〇支局で全部事項証明書を取り寄せたところ、表示登記のみがなされており、表題部所有者欄に甲野一郎外 45 名の氏名と持分（46 分の 1 ずつ）が記載されている。なお、住所は記載されていない。

また、同所備え付けの閉鎖登記簿及び旧土地台帳についても、住所は記載されていない。

②戸籍等について

〇〇市市民課に対して調査を依頼したが、「住所が不明である場合、氏名だけの調査は不可能であり、〇〇市としては戸籍等を発行することはできない。」との回答を得ている。

③固定資産税の納税について

〇〇市税務課からの固定資産課税台帳登載証明書によると、氏名又は名称欄に甲野一郎外 45 名と記載されており、課税対象額に達していないとして課税が免ぜられていることを確認した。

④国土調査における土地の管理者について

収用しようとする土地は国土調査済みであったため、国土調査資料について調査したところ、本件土地については、土地の所有者及び管理者不存在として処理していることが明らかになった。

なお、本件土地を現に占有する者は存在しない。

以上のおり、起業者は真摯な努力を傾け調査を行ったが、土地所有者を確知することは困難であり、土地所有者 不明 ただし 登記記録の表題部所有者名義人 甲野一郎外 45 名 又は その相続人 としたものである。

土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定による証明書

I. 裁決申請する土地及び所有者について

①土地の表示：〇〇県〇〇市字〇〇1111 番

②土地所有者：不明

ただし、登記名義人 乙野二郎法定相続人

又は、丙野三郎

II. 土地所有者を不明とした理由について

①土地登記記録等について

〇〇地方法務局〇〇支局で全部事項証明書を取り寄せたところ、登記名義人として乙野二郎の氏名及び住所が記載されている。

②戸籍等について

乙野二郎の戸籍を調査したところ、同氏は昭和〇〇年〇〇月〇〇日に本籍地において死亡しており、相続が発生している。

乙野二郎の相続人は、「長男：太郎」「長女：花子」の 2 名が確認できた。

そのうち、乙野太郎については、本籍地の管轄である〇〇県〇〇市役所に戸籍簿、戸籍の附票及び住民票を請求したところ、戸籍簿は存するものの、戸籍の附票には住所の記載がなく、住民票は該当がない旨の回答であり、また、住宅地図でも本籍地の確認はできなかった。

また、本籍地あてに補償内容の説明及び相続に関する意向確認について文書を送付したが、「あて所に尋ねあたりません」として返送された。

加えて、土地所有者を調査する過程で知り得た親族に対し照会したが、所在を確認することはできなかった。

さらに、乙野花子については、本籍地の管轄である〇〇県〇〇市役所に戸籍簿、戸籍の附票及び住民票を請求したところ、戸籍簿は存するものの、住民票は存しない旨回答があった。また、戸籍の附票に記載がある最後の住所地が〇〇国にあることが判明したことから、補償内容の説明及び相続に関する意向確認について文書を送付したが、「あて所に尋ねあたりません」として返送された。

そのため、外務省領事局海外邦人安全課に対し所在調査を依頼したが、所在は判明しなかった旨回答があった。

加えて、土地所有者を調査する過程で知り得た親族に対し照会したが、所在を確認することはできなかった。

③固定資産税の納税について

〇〇市税務課からの固定資産課税台帳登載証明書によると、氏名又は名称欄に乙野二郎と記載されており、課税対象額に達していないとして課税が免ぜられていることを確認した。

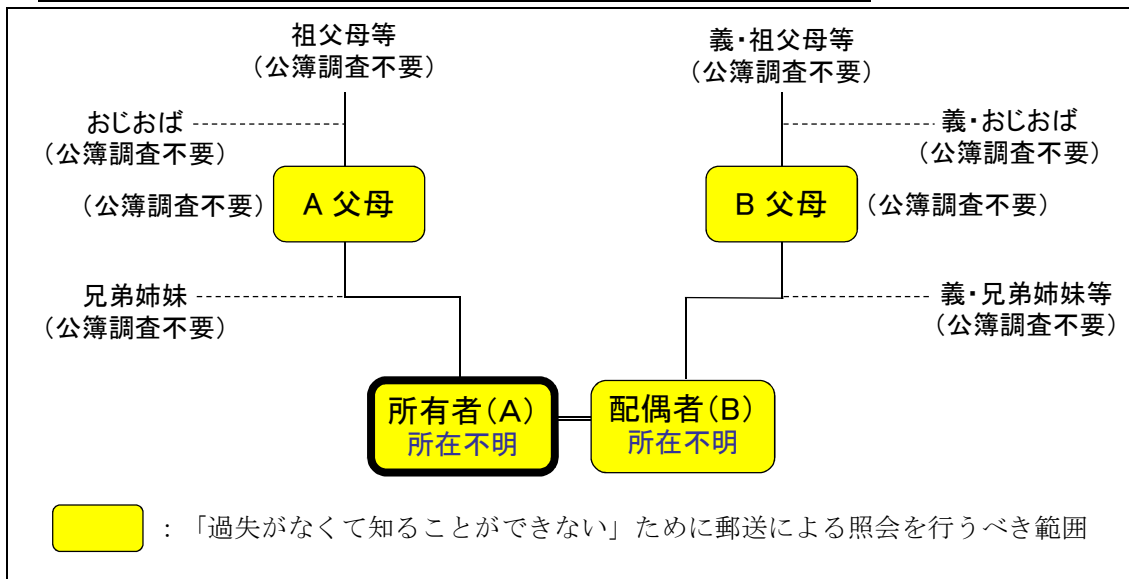
④土地の占有者について

当該土地は丙野三郎が占有しているため、同人に対し照会を行ったところ、昭和〇〇年に乙野二郎から購入した旨回答があったが、土地売買契約書の提出依頼には応じなかった。また、乙野太郎及び花子の所在についても知らないとの回答があった。

以上のとおり、起業者は真摯な努力を傾け調査を行ったが、土地所有者を確知することは困難であり、土地所有者 不明 ただし、登記名義人 乙野二郎法定相続人 又は丙野三郎 としたものである。

3. 不明土地法における親族への照会範囲の例

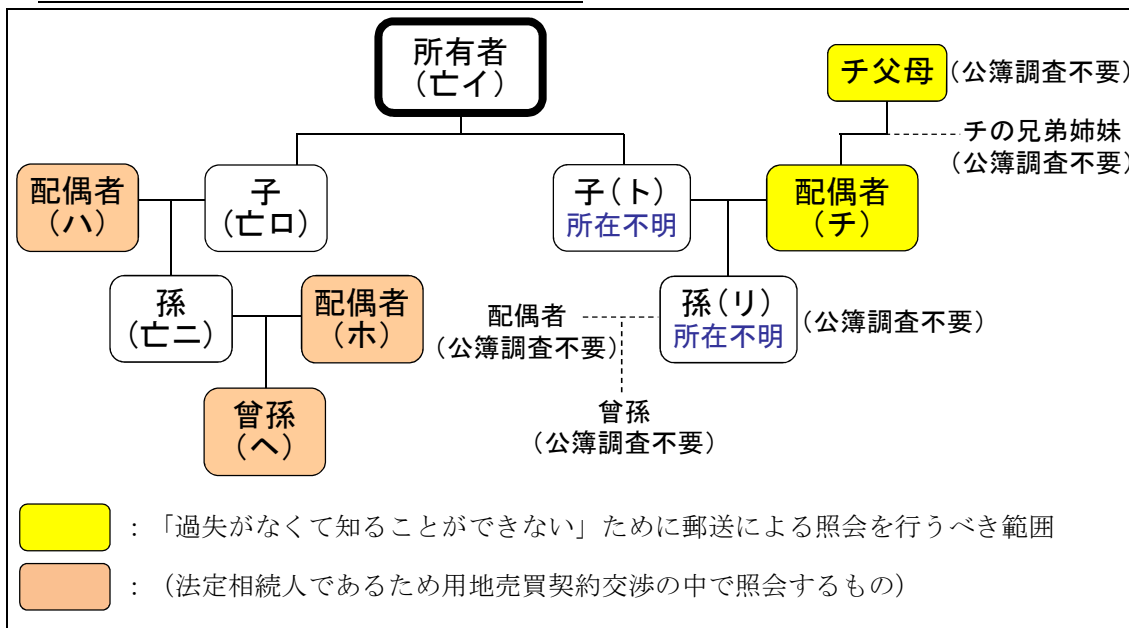
3-1. 公簿上は判明するが実際の所在がつかめない事例



【探索過程】

- ①登記記録：所有者Aの氏名・住所が判明。
 - ②Aの住民票：Aの氏名・住所が判明（登記と一致）。配偶者Bの氏名・住所（Aと同一）も判明。A・Bともに死亡消除なし。
Aの戸籍：A（+B）の従前本籍地及び父母の氏名が判明。
A（+B）ともに、附票から従前本籍地が前住所であることが判明。
 - ③郵送による照会（対A・B）：A及びBの住所に照会するも、あて所不明で返信。
郵送による照会（対A父母・B父母）：A及びBの従前本籍地に照会するも、配達記録はあるが回答なし。
- 探索終結、不明裁決申請へ
- ※ A・B父母の公簿調査は不要。
 - ※ 現地（A・Bの照会先、A・B父母の照会先）の訪問調査、周辺住民への聞き取りは不要。
 - ※ その他親族に関する公簿調査は不要。

3-2. 長期にわたる相続未登記の例



【探索過程】

- ①登記記録 : 所有者イの氏名・住所が判明。
 - ②イの戸籍・住民票 : イの死亡、子ロ及び子トの存在が判明。
(ただしロ及びトは婚姻による除籍)
ロの戸籍・住民票 : ロの死亡、ロの配偶者ハ及び孫ニの存在が判明。
(ただしニは婚姻による除籍。)
トの戸籍・住民票 : トの配偶者チ及び孫リの存在が判明。死亡消除なし。
(ただしリは婚姻による除籍。) また、チの従前本籍地、子父母の氏名、リの転籍先が判明。
ニの戸籍・住民票 : ニの死亡、ニの配偶者ホ及び曾孫への存在が判明。
 - ③用地売買契約交渉 : イの法定相続人 (ハ、ホ、へ、ト) と用地売買契約交渉のために接触、チよりト及びリの所在不明を確認。法定相続人ハ、ホ、へに対し、ト及びリの所在を知っているか照会するも、不知との回答。
 - ④郵送による照会 (対子父母) : チの従前本籍地に照会するも、不知との回答。
郵送による照会 (リ) : リの転籍先に照会するも、あて所不明で返信。
- 探索終結、不明裁決申請へ
- ※ リ及び子父母の公簿調査は不要。
 - ※ 現地 (リの照会先、子父母の照会先) の訪問調査は不要。

4. 不明土地法における長期相続未登記土地の相続登記等の特例

登記官は、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、土地の所有権の登記名義人に係る死亡事実の有無を調査した場合において、長期間にわたり相続登記等がなされていない土地について、登記名義人となり得る者について探索した上で、職権で、その結果等を登記簿に記録することができるようになります（不明土地法 40 I）。これにより、長期間相続登記等がされていない土地が、どこに、どの程度あるのかが事前に明らかとなるため、起業者は、収用適格事業等の事業区域の選定や、当該事業のための所有者探索に要する時間、予算等の見積りをよりの確に行うことができるようになり、収用適格事業等の実施の円滑化が図られます。

5. 不明裁決に関する裁判例

富山地判平成 27 年 11 月 18 日（抄）

…収用委員会は、土地の収用に当たって補償金を受けるべき土地所有者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から（土地収用法 48 条 4 項本文）、起業者及び関係人等の意見、登記記録等の資料により事実関係を把握した上で、関係法令及び確立された法令解釈に照らして法的判断をして、土地所有者を確認する義務があるというべきであるから、起業者の申請に係る者を漫然と土地所有者と認定することは許されないと解すべきである。

しかし、収用委員会は私人間の法律関係を終局的に確定する権限を有する司法機関ではなく、その審理及び調査において、訴訟におけるような証人尋問等の厳格な証拠調べは予定されておらず、権利取得裁決も当該土地の帰属を確定することを目的としたものではないこと、土地収用法もこれを前提として不明裁決の制度（同法 48 条 4 項ただし書）を設けていると解されること、収用委員会が客観性の高い確実な資料を調査して土地所有者を確知できない場合であってもさらに調査を尽くさなければならないとなると、公共の利益となる事業をいたずらに遅延させる結果となること、当該土地の帰属に関する収用委員会の認定に不服がある者はこの点について民事訴訟で争うことができることに鑑みれば、収用委員会は、土地所有者の確定に当たり、客観性の高い確実な資料の調査や、必要に応じて関係当事者に対する審問、現地調査等の土地収用法 65 条 1 項各号所定の処分をすれば足りると解するのが相当である。…

大阪地判昭和 53 年 11 月 16 日 (抄)

…ところで収用委員会が収用裁決をする場合において、収用の対象となつた土地の所有者を確知することができない場合は、所有者不明として収用裁決をすることができる(土地収用法四八条四項但書)。そして収用委員会は、司法機関ではなく行政機関であるから私人の土地所有権の存否を公権的に確定する権限を有するものではなく、又収用裁決手続も私人の土地所有権の存否を明らかにすることを目的とするものではない。したがって収用委員会としては、収用の対象となる土地の所有権につき関係人の間で争いがないか又は一応の審理、調査のうえ確実な資料により明白な心証を得ない限りその土地につき所有者不明として収用裁決をするのが相当である。…そして前記の如き行政機関たる収用委員会が安易に土地所有権の存否の判断を行うならば、かえつて私人の所有権を侵害する危険をおかすこととなり相当ではない。…

6. 相続に関する争いがない場合に、各法定相続人の持分は法定相続持分に応じた持分であるとして通常の裁決を行った事例

宮城県収用委員会平成 28 年 12 月 12 日 (抄)

第 2 土地所有者及び土地に関する所有権以外の権利を有する関係人について

1 土地所有者について

(1) 亡 A の法定相続人について

当委員会が起業者から提出された資料を精査し、審理における陳述等を勘案した結果、法定相続人は、裁決申請後に起業者から申立てのあった○人を含め、a1 ら○人であることが認められる。なお、前記○人に対して当委員会が送付した審理開始について等の通知は全員に到達しており、相続について特段の意見等はなかった。また、当委員会が○○家庭裁判所○○支部に確認したところ、相続開始後 3 ヶ月以内に相続放棄の申述は行われていなかった。

(2) 亡 A の法定相続人のうち土地所有者となる者について

起業者は、前記事実第 1 の 4 (1) イのとおり、本件土地所有者について「不明 ただし、登記名義人(亡) A の法定相続人の全員又は一部の者」として申し立てているので、この点について検討する。

前記事実第 1 の 3 のとおり、法定相続人の間で遺産分割協議が調っていないことが認められ、遺産分割による土地所有者の特定はできない。

しかし、法定相続人の中に、意見書及び審理において法定相続分を超える主張を行った者はいないことから、法定相続人間で争いがあるとまでは認めるこ

とができない。また、そのほかに法定相続分を左右するような特別な事情や相続財産をめぐって係争中であるというような事情は、特に認められない。

よって、各法定相続人に係る持分については、遺産共有の状態にあり、法定相続分ごとに相続するものと考え、その所有者は別表第1記載の法定相続人全員であると判断する。…

※**収用裁決申請マニュアル**（第二版 H30.4.9 修正版）（宮城県収用委員会）

「不明裁決」を行えば、補償金は法務局に供託される。土地所有者自らが補償金を引き出すためには、不明でないことを証明する必要があるが、争いのある関係者から証拠書類を収集することは、非常に困難なこと（土地境界で争っている相手方から土地境界を確定する書類に署名押印をもらう等）である。結果として、土地所有者へ補償金が渡らないのに、土地だけを取られる事態が生じることがある。収用委員会として、下記のとおり「不明裁決」を出さないように努めている。

1) 相続が開始している場合

民法第898条は、「相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する。」と規定している。登記名義人が死亡して相続が開始したが、争いがない場合等において、民法第900条及び同第901条に基づいて、法定の相続分等で裁決を行うこととする。相続人の中に、行方不明者等がいる場合は、その者の相続に関わる部分のみを「不明裁決」とする。…

7. 不明裁決に関する相談窓口

不明裁決に当たっての不明点については都道府県の収用委員会担当部局まで相談し、早期に解消することが望めます。

国土交通省総合政策局総務課土地収用管理室においては法を所管する立場として、各地での運用の整合性を図るため、広く起業者等からの相談も受け付けています。本ガイドラインに記載のない事項について照会したい場合などに活用してください。

国土交通省総合政策局総務課土地収用管理室

E-Mail: expr-eco@mlit.go.jp

TEL : 03-5253-8255

Fax : 03-5253-1546

※参照条文

◎土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）（抄）

（裁決申請書）

第四十条 起業者は、前条の規定によつて収用委員会の裁決を申請しようとするときは、国土交通省令で定める様式に従い、裁決申請書に次に掲げる書類を添付して、これを収用委員会に提出しなければならない。

一 （略）

二 市町村別に次に掲げる事項を記載した書類

イ～ハ （略）

ニ 土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所

ホ～ヘ （略）

三 （略）

2 前項第二号ニに掲げる事項に関して起業者が過失がなくて知ることができないものについては、同項の規定による申請書の添付書類に記載することを要しない。

（裁決手続開始の決定及び裁決手続開始の登記の囑託）

第四十五条の二 収用委員会は、第四十四条第一項の規定により添付書類の一部を省略して裁決の申請があつたときは、前条第二項に規定する公告期間を経過した後、これを省略しないで裁決の申請があつたときは、第四十二条第二項に規定する縦覧期間を経過した後、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより裁決手続の開始を決定してその旨を公告し、かつ、申請に係る土地を管轄する登記所に、その土地及びその土地に関する権利について、収用又は使用の裁決手続の開始の登記（以下単に「裁決手続開始の登記」という。）を囑託しなければならない。

（明渡裁決の申立て等）

第四十七条の三 起業者は、明渡裁決の申立てをしようとするとき、又は土地所有者若しくは関係人から明渡裁決の申立てがあつたときは、国土交通省令で定める様式に従い、次に掲げる書類を収用委員会に提出しなければならない。

一 市町村別に次に掲げる事項を記載した書類

イ～ロ （略）

ハ 土地所有者及び関係人の氏名及び住所

ニ～ホ （略）

二 （略）

2 第四十条第二項の規定は、前項第一号ハに掲げる事項の記載について準用する。

3～6 （略）

(権利取得裁決)

第四十八条 (略)

2～3 (略)

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認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 (略)

(明渡裁決)

第四十九条 明渡裁決においては、次に掲げる事項について裁決しなければならない。

一 前条第一項第二号に掲げるものを除くその他の損失の補償

二～三 (略)

2 前条第三項から第五項までの規定は、前項第一号に掲げる事項について準用する。

(審理又は調査のための権限等)

第六十五条 収用委員会は、第六十三条第四項の規定による申立てが相当であると認めるとき、又は審理若しくは調査のために必要があると認めるときは、次に掲げる処分をすることができる。

一 起業者、土地所有者若しくは関係人又は参考人に出頭を命じて審問し、又は意見書若しくは資料の提出を命ずること。

二 鑑定人に出頭を命じて鑑定させること。

三 現地について土地又は物件を調査すること。

2～6 (略)

◎土地収用法施行規則（昭和二十六年建設省令第三十三号）（抄）

(裁決申請書の添附書類の様式)

第十七条 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つて作成し、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 (略)

二 同項第二号ニについては、次の各号に定めるところによつて作成するものとする。

イ 起業者が過失がなく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。

ロ (略)

三 (略)

◎民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（不在者の財産の管理）

第二十五条 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。）を置かなかつたときは、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。

（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

第七百七十七条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）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。

（相続財産の管理人の選任）

第九百五十二条 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つて、相続財産の管理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管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

◎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）

（抄）

（定義）

第二条 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つ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（以下「簡易建築物」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。

3～4 (略)

（裁定申請）

第二十七条 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っては、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。

2～3 （略）

第三十九条 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に対し、土地所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、都道府県知事及び市町村長は、国及び地方公共団体以外の者に対し土地所有者等関連情報を提供しようとするときは、あらかじめ、当該土地所有者等関連情報を提供することについて本人（当該土地所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。ただし、当該都道府県又は市町村の条例に特別の定めがあるときは、この限りでない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

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。

第四十条 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。

2～4 (略)

◎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）（抄）

（土地の所有者の探索の方法）

第一条 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「法」という。）第二条第一項の政令で定める方法は、土地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土地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「土地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 当該土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- 二 当該土地を現に占有する者その他の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であつて国土交通省令で定めるものに対し、当該土地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土地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土地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土地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、当該土地に係る土地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土地の所有者と思料される者に対して、当該土地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。

◎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）（抄）

（土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者）

第一条 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（国の行政機関の長又は地方公共団体の長（以下「国の行政機関の長等」という。）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。）第三十八条の規定による命令又は相続財産の管理人の選任の請求をしようとする場合にあっては、第五号から第八号までに掲げるものを除く。）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六条第一号から第四号まで及び令第七条第一号から第四号まで又は令第八条第一号から第四号までに掲げる措置（法第三十八条の規定による命令又は相続財産の管理人の選任の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る。

- 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つた場合においては、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

(土地の所有者と思料される者が記録されている書類)

第二条 令第一条第三号の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

一 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、次に掲げる書類

イ 住民基本台帳

ロ 戸籍簿又は除籍簿

ハ 戸籍の附票

二 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、当該法人の登記簿（当該法人が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第七項に規定する認可地縁団体である場合にあつては、地方自治法施行規則（昭和二十二年内務省令第二十九号）第二十一条第二項に規定する台帳）

2 令第一条第四号の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

一 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、前項第一号イからハまでに掲げる書類

二 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、当該法人の登記簿

(土地の所有者を特定するための措置)

第三条 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

(土地所有者等関連情報)

第五十三条 法第三十九条第一項の国土交通省令で定める情報は、本籍、出生の年月日、死亡の年月日及び連絡先とする。

(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)

第五十四条 法第三十九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、次に掲げる事項を記載した情報提供請求書を土地所有者等（法第三十九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

(土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付)

第五十五条 地域福利増進事業等(法第三十九条第一項に規定する地域福利増進事業等という。以下この項において同じ。)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して土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする者(国の行政機関の長等を除く。以下この条において「請求者」という。)は、その必要性を証する書面の交付を対象土地の所在地を管轄する市町村長に求めることができる。

- 2 前項の規定による書面の交付の求めをしようとする請求者は、次に掲げる事項を記載した交付請求書を対象土地の所在地を管轄する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 土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所
 - 六 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

- 3 前項の交付請求書には、次に掲げる書類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

（土地に工作物を設置している者等に対する土地所有者等関連情報の提供の請求手続）

第五十六条 法第三十九条第五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国の行政機関の長等は、次に掲げる事項を記載した情報提供請求書を対象土地に工作物を設置している者その他の者に提出しなければならない。

- 一 当該求めをする国又は地方公共団体の機関の名称
 - 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、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 対象土地の登記事項証明書
 - 二 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

◎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）

（所有者の探索について特別の事情を有する土地）

第一条 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規則（以下「規則」という。）第一条第九号の国土交通大臣が定める土地は、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する。

（土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者）

第二条 規則第一条第九号の国土交通大臣が定める者は、次に掲げるものとする。

- 一 閉鎖登記簿又は土地台帳を備えると思料される登記所の登記官
- 二 当該土地が登記記録の表題部の所有者欄に市町村内の町若しくは字その他の区域の名称のみが記録されている土地又は登記記録の表題部の所有者欄に所有者が二人以上である旨が記録されており、かつ、所有者の全部若しくは一部の氏名若しくは名称が記録されていない土地である場合においては、当該土地の所在地を管轄する市町村の長

◎不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）（抄）

（所有権の保存の登記）

第七十四条 所有権の保存の登記は、次に掲げる者以外の者は、申請することができない。

- 一 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
 - 二 所有権を有することが確定判決によって確認された者
 - 三 収用（土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）その他の法律の規定による収用をいう。第百十八条第一項及び第三項から第五項までにおいて同じ。）によって所有権を取得した者
- 2 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、前項の登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

◎地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抄）

第二百六十条の二 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、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となつていること。
 - 四 規約を定めていること。

3～4 （略）

5 市町村長は、地縁による団体が第二項各号に掲げる要件に該当していると認めるときは、第一項の認可をしなければならない。

6～9 (略)

10 市町村長は、第一項の認可をしたときは、総務省令で定めるところにより、これを告示しなければならない。告示した事項に変更があつたときも、また同様とする。

11 認可地縁団体は、前項の規定に基づいて告示された事項に変更があつたときは、総務省令で定めるところにより、市町村長に届け出なければならない。

12 何人も、市町村長に対し、総務省令で定めるところにより、第十項の規定により告示した事項に関する証明書の交付を請求することができる。この場合において、当該請求をしようとする者は、郵便又は信書便により、当該証明書の送付を求めることができる。

13～17 (略)

第二百六十条の三十八 認可地縁団体が所有する不動産であつて表題部所有者（不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第二条第十号に規定する表題部所有者をいう。以下この項において同じ。）又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であるもの（当該認可地縁団体によつて、十年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有されているものに限る。）について、当該不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人（以下この条において「登記関係者」という。）の全部又は一部の所在が知れない場合において、当該認可地縁団体が当該認可地縁団体を登記名義人とする当該不動産の所有権の保存又は移転の登記をしようとするときは、当該認可地縁団体は、総務省令で定めるところにより、当該不動産に係る次項の公告を求める旨を市町村長に申請することができる。この場合において、当該申請を行う認可地縁団体は、次の各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料を添付しなければならない。

一 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること。

二 当該認可地縁団体が当該不動産を十年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有していること。

三 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であること。

四 当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと。

2 市町村長は、前項の申請を受けた場合において、当該申請を相当と認めるときは、総務省令で定めるところにより、当該申請を行つた認可地縁団体が同項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて異議のある当該不動産の登記関係者又は当該不動産の所有権を有することを疎明する者（次項から第五項までにおいて「登

記関係者等」という。)は、当該市町村長に対し異議を述べるべき旨を公告するものとする。この場合において、公告の期間は、三月を下つてはならない。

- 3 前項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べなかつたときは、第一項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて当該公告に係る登記関係者の承諾があつたものとみなす。
- 4 市町村長は、前項の規定により第一項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて登記関係者の承諾があつたものとみなされた場合には、総務省令で定めるところにより、当該市町村長が第二項の規定による公告をしたこと及び登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかつたことを証する情報を第一項の規定により申請を行つた認可地縁団体に提供するものとする。
- 5 第二項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べたときは、市町村長は、総務省令で定めるところにより、その旨及びその内容を第一項の規定により申請を行つた認可地縁団体に通知するものとする。

第二百六十条の三十九 不動産登記法第七十四条第一項の規定にかかわらず、前条第四項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報（同法第十八条に規定する申請情報をいう。次項において同じ。）と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体が当該証する情報に係る前条第一項に規定する不動産の所有権の保存の登記を申請することができる。

- 2 不動産登記法第六十条の規定にかかわらず、前条第四項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体のみで当該証する情報に係る同条第一項に規定する不動産の所有権の移転の登記を申請することができる。

第二百九十四条 法律又はこれに基く政令に特別の定があるものを除く外、市町村及び特別区の一部で財産を有し若しくは公の施設を設けているもの又は市町村及び特別区の廃置分合若しくは境界変更の場合におけるこの法律若しくはこれに基く政令の定める財産処分に関する協議に基き市町村及び特別区の一部が財産を有し若しくは公の施設を設けるものとなるもの（これらを財産区という。）があるときは、その財産又は公の施設の管理及び処分又は廃止については、この法律中地方公共団体の財産又は公の施設の管理及び処分又は廃止に関する規定による。

- 2 前項の財産又は公の施設に関し特に要する経費は、財産区の負担とする。
- 3 前二項の場合においては、地方公共団体は、財産区の収入及び支出については会計を分別しなければならない。

◎会社法（平成十七年法律第八十六号）（抄）

(休眠会社のみなし解散)

第四百七十二條 休眠会社（株式会社であつて、当該株式会社に関する登記が最後にあつた日から十二年を経過したものをいう。以下この条において同じ。）は、法務大臣が休眠会社に対し二箇月以内に法務省令で定めるところによりその本店の所在地を管轄する登記所に事業を廃止していない旨の届出をすべき旨を官報に公告した場合において、その届出をしないときは、その二箇月の期間の満了の時に、解散したものとみなす。ただし、当該期間内に当該休眠会社に関する登記がされたときは、この限りでない。

2 (略)

◎一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）（抄）

(休眠一般社団法人のみなし解散)

第四百九條 休眠一般社団法人（一般社団法人であつて、当該一般社団法人に関する登記が最後にあつた日から五年を経過したものをいう。以下この条において同じ。）は、法務大臣が休眠一般社団法人に対し二箇月以内に法務省令で定めるところによりその主たる事務所の所在地を管轄する登記所に事業を廃止していない旨の届出をすべき旨を官報に公告した場合において、その届出をしないときは、その二箇月の期間の満了の時に、解散したものとみなす。ただし、当該期間内に当該休眠一般社団法人に関する登記がされたときは、この限りでない。

2 登記所は、前項の規定による公告があつたときは、休眠一般社団法人に対し、その旨の通知を発しなければならない。

(休眠一般財団法人のみなし解散)

第二百三條 休眠一般財団法人（一般財団法人であつて、当該一般財団法人に関する登記が最後にあつた日から五年を経過したものをいう。以下この条において同じ。）は、法務大臣が休眠一般財団法人に対し二箇月以内に法務省令で定めるところによりその主たる事務所の所在地を管轄する登記所に事業を廃止していない旨の届出をすべき旨を官報に公告した場合において、その届出をしないときは、その二箇月の期間の満了の時に、解散したものとみなす。ただし、当該期間内に当該休眠一般財団法人に関する登記がされたときは、この限りでない。

2 登記所は、前項の規定による公告があつたときは、休眠一般財団法人に対し、その旨の通知を発しなければならない。