

第1章 一般的な所有者情報の調査方法

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、この章では、所有者情報を調査する場合の一般的な方法を紹介します（図 1-1）。

所有者情報の一般的な調査方法は、

- ① まず調査対象となる土地に関する登記記録に記録された土地の所有権の登記名義人又は表題部所有者（以下「所有権登記名義人等」という。）を把握します（具体的な方法は、本章 1-1 を参照。以下同じ。）。
- ② 次に、その所有権登記名義人等について住民票の写し又は住民票記載事項証明書（以下「住民票の写し等」という。）を入手して、当該所有権登記名義人等の生存及び現在の住所を公簿上で確認します（1-2）。
- ③ ここまでの調査で、公簿上の所有権登記名義人等の生存と現在の住所が判明した場合には、居住確認（1-5）を経て所有者¹を特定します。
- ④ 所有権登記名義人等が転出又は死亡しているため、住民票が削除されていて、住民票の写し等が交付されない場合には、住民票の除票の写し又は除票記載事項証明書（以下「住民票の除票の写し等」という。）を入手することにより、その状況を把握します（1-2）。
- ⑤ ④により所有権登記名義人等の転出が判明した場合には、転出先の市区町村から住民票の写し等を入手します。さらに転出している場合には、④・⑤の手順を繰り返します。
- ⑥ ⑤において転出先が判明しなかった場合には、戸籍の表示のある住民票の除票の写し等を入手して本籍地を把握し、次にこの本籍地の市区町村から戸籍の附票の写しを入手します。
- ⑦ ④～⑥の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認（1-5）を経て所有者を特定します。
- ⑧ ④により所有権登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、戸籍の調査により所有権登記名義人等の法定相続人を探索します（1-3）。法定相続人を特定した上で、当該法定相続の戸籍の附票の写しを入手します。
- ⑨ ⑧の調査により法定相続人の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認（1-5）等を経て所有者を特定します。

¹ 「所有者」は真実の所有権のある者のこと。相続その他一般承継があったときは、相続人・その他一般承継人が所有者となる。所有実態が登記記録に反映されている場合は、所有権登記名義人等と所有者が同一となる。なお、本ガイドライン中、強調のため「現在の所有者」等と記載することもあるが、特に断りのないかぎり意味は変わらない。

- ⑩ 登記記録に記録された所有権登記名義人等の住所に住民票及び住民票の除票が存在しない場合や戸籍の附票の写しが入手できない場合、当該所有権登記名義人等や法定相続人が④～⑥又は⑧の調査により判明した住所に居住していない場合は、聞き取り調査などの調査を行います（1-4）。利用できる所有者情報が少ない場合は、聞き取り調査を中心に行うこともあります。
- ⑪ 書面上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合には、居住確認を行い、土地所有者を特定します（1-5）。

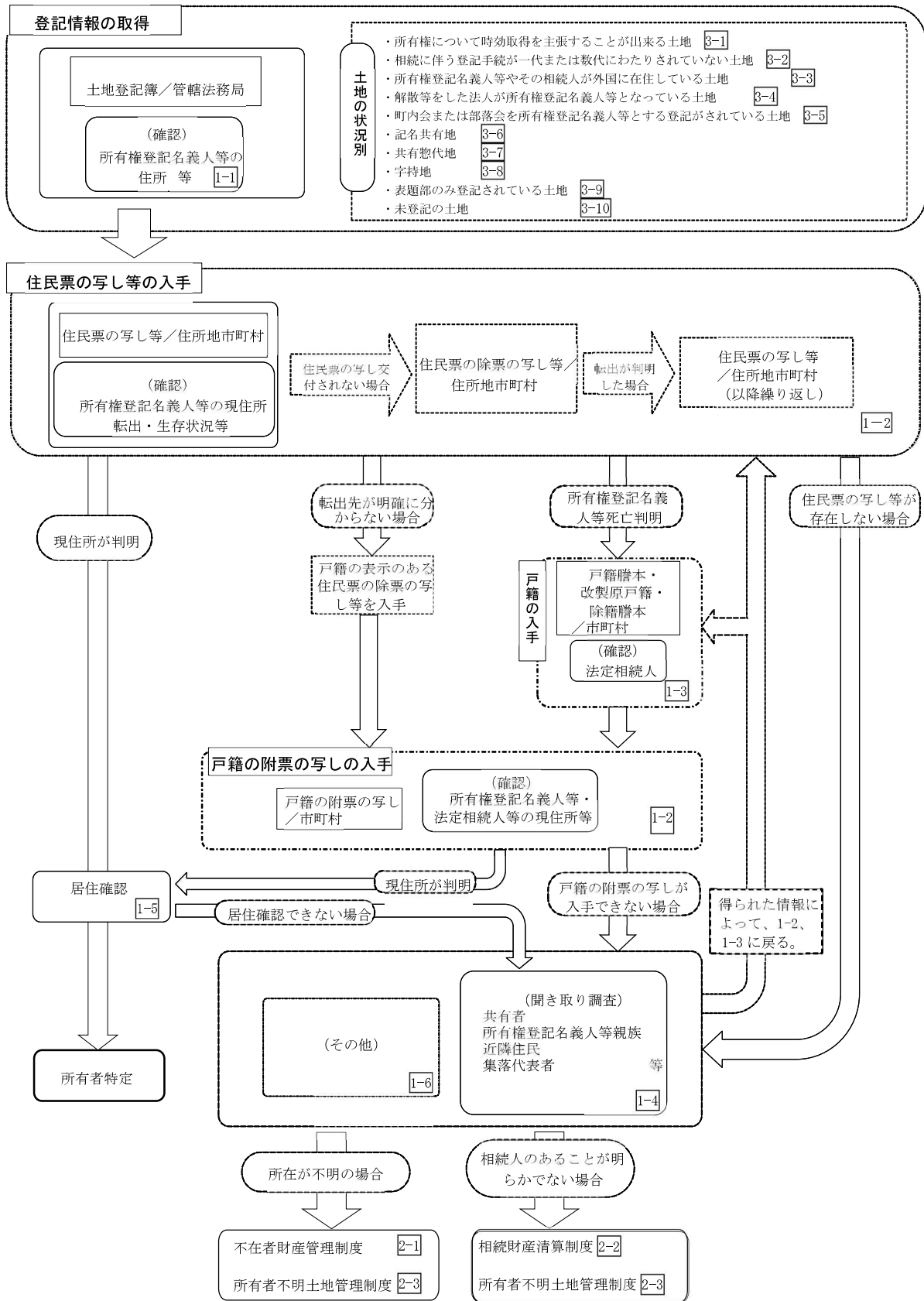


図 1-1：土地所有者等の探索フロー図

注 1) 図中の [1-1]等は、本ガイドラインの見出しを意味している。
 注 2) 公用請求については、本章 1-2 (6)、1-3 (7) を参照のこと。

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

ポイント

- 土地所有者を特定する際には、まず登記事項証明書などを取得し登記記録に記録された内容を確認する。
- 登記記録に記録された内容から、所有権登記名義人等の氏名及び住所、地積（面積）、登記の時期・原因、所有権以外の権利の有無及びその内容を確認する。
- 登記記録に記録された所有権登記名義人等が、現在の所有者でない場合も多い。

（1）不動産登記簿について

不動産登記は、土地や建物の所在・面積といった不動産の物理的形狀と、所有者の住所・氏名、担保権の有無といった権利関係などを登記官が公の帳簿（不動産登記簿）に記録し、公示することで、取引の安全と円滑を図る役割を果たしています。

なお、不動産登記は土地と建物の1筆又は1個ごとに登記記録として記録され、登記簿として調製されますが、本ガイドラインでは特に断らない限り土地に関する登記事項が記録された土地の登記簿を指します。

（2）登記記録に記録された情報の確認方法

法務局（登記所）から登記事項証明書の交付を受けることによるほか、法務大臣が指定する法人が行う登記情報提供サービスによってインターネットを利用して登記情報を取得することで確認できます。

（a）登記事項証明書の交付請求

登記事項証明書の交付請求の方法には、以下の三つの方法があります。交付請求に当たっては、交付手数料のほか、登記事項証明書を郵送で受け取る場合には、その送料が必要です。

- 法務局（登記所）へ交付申請書（図1-2）を提出

登記事項証明書1通当たり600円（1通の枚数が50枚を超える場合には、以降50枚ごとに100円加算）の手数料を納付します。対象の土地を管轄する登記所（以下「管轄登記所」という。）以外の登記所においても請求をすることができます。

手数料は、交付申請書（図1-2参照）右側の「収入印紙欄」の所定の場所に収入印紙を貼り付けて納付します。

- 法務局（登記所）へ郵送で交付申請書を提出

登記事項証明書1通当たり600円（1通の枚数が50枚を超える場合には、以降50枚ごとに100円加算）の手数料を納付します。登記事項証明書を郵送で受け取る場合には、その送料が必要です（返信用切手を同封して申請）。

手数料の納付方法は、法務局（登記所）で直接請求する場合と同様です。

- オンライン（インターネット）申請

法務局（登記所）等の窓口に出向くことなく、登記・供託オンライン申請システム（<http://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/>）により請求します。登記事項証明書の交付手数料は、指定した登記所の窓口で受け取る場合は1通当たり490円、郵送で受け取る場合は1通当たり520円（いずれの場合も1通の枚数が50枚を超える場合には、以降50枚ごとに100円加算）で、書面で申請を行うよりも低額で利用できます。

手数料の納付は、インターネットバンキング、モバイルバンキング又は電子納付対応のATMを利用することができます。

不動産用 登記事項証明書 登記簿謄本・抄本 交付申請書

※ 太枠の中に記載してください

住所 東京都千代田区霞が関1-1-1							収入印紙欄
フリガナ ホウム タロウ 氏名 法務太郎							
※地番・家屋番号は、住居表示番号（○番○号）とはちがいますので、注意してください。							
種別 (しゅべつ)	郡・市・区	町・村	丁目・大字・字	地番	家屋番号 又は所有者	請求 通数	収入 印紙
1 <input checked="" type="checkbox"/> 土地	千代田区	霞ヶ関	一丁目	1番1		1	
2 <input type="checkbox"/> 建物							収入 印紙
3 <input type="checkbox"/> 土地							
4 <input type="checkbox"/> 建物							収入 印紙
5 <input type="checkbox"/> 土地							
6 <input type="checkbox"/> 建物							収入 印紙
7 <input type="checkbox"/> 土地							
8 <input type="checkbox"/> 建物							収入 印紙
<input type="checkbox"/> 財団（口目録付） 9 <input type="checkbox"/> 船舶 <input type="checkbox"/> その他							
※共同担保目録が必要なときは、以下にも記載してください。 次の共同担保目録を「種別」欄の番号_____番の物件に付ける。 <input type="checkbox"/> 現に効力を有するもの <input type="checkbox"/> 全部（抹消を含む） <input type="checkbox"/> () 第_____号							
※該当事項の口にレ印をつけ、所要事項を記載してください。 <input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書・謄本（土地・建物） 専有部分の登記事項証明書・抄本（マンション名_____） <input type="checkbox"/> ただし、現に効力を有する部分のみ（抹消された抵当権などを省略） <input type="checkbox"/> 一部事項証明書・抄本（次の項目も記載してください。） 共有者_____に関する部分 <input type="checkbox"/> 所有者事項証明書（所有者・共有者の住所・氏名・持分のみ） <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 共有者_____ <input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿 <input type="checkbox"/> 合筆、滅失などによる閉鎖登記簿・記録 昭和_____年____月____日閉鎖							収入 印紙
交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付年月日				

収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。
(登記印紙も使用可能)

(乙号・1)

図 1-2：登記事項証明書（登記簿謄本・抄本）交付申請書（見本）（出典：法務局ウェブサイト（<http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/content/000130851.pdf>））

登記事項証明書等の請求に関する案内が掲載されている法務局のサイト

<http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/fudousantouki.html>

「表題部」「権利部（甲区）」「権利部（乙区）」などで構成される。

① 表題部
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る。
※表題部にする登記を「表示に関する登記」という。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る。

② 権利部（甲区）
所有者の住所・氏名・取得年月日・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る。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る。

③ 権利部（乙区）
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る。
※甲区・乙区にする登記を「権利に関する登記」という。権利に関する登記を行う専門家としては、司法書士がある。

図 1-3：土地に関する登記事項証明書（見本）。登記記録に記録された内容を書面に出力して登記官が認証したもの。登記事項証明書には、登記記録の全部を記載した「全部事項証明書」と、一部を記載した「一部事項証明書」（現在事項証明書、何区何番事項証明書、所有者証明書など）がある。現在では原則としてすべての登記簿が電算化されている。
（出典：法務省ウェブサイト <https://www.moj.go.jp/content/001309855.pdf> を改変）

○閉鎖登記記録

甲土地の滅失の登記をした場合、甲土地の管轄が異なる登記所の管轄となった場合や甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記をした場合などには、甲土地の登記記録は閉鎖されます。

○閉鎖登記簿

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です。

○旧土地台帳

旧土地台帳は、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。旧土地台帳には、①土地の所在、②地番、③地目・地積、④所有者の住所・氏名又は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や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すものです。旧土地台帳は昭和35年法律第227号によって廃止され、登記簿に一元化されました。

閉鎖された登記記録とともに閉鎖登記簿・旧土地台帳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過去の住所についての情報が得られることもあります。

なお、閉鎖登記簿や旧土地台帳を調べるときは、管轄登記所へ行く必要があります。

(b) 登記情報提供サービスでの確認

登記情報提供サービス (<http://www1.touki.or.jp/gateway.html>) は、登記所が保有する登記情報を、インターネットを使用してパソコンの画面上で確認できる有料サービスです。照会時点における登記情報をリアルタイムに利用者のパソコンで表示・保存することができる一方、登記事項証明書のような法的証明力はありません。利用料金は、登録利用における初期登録費用として個人は300円、法人利用は740円、国及び地方公共団体等は560円に加え、不動産登記情報の全部事項一件につき331円（指定法人の情報提供手数料11円と、登記手数料令第12条により国に納入する登記手数料320円）が必要となります。

なお、一時利用（事前に申込手続をすることなく、クレジットカードの即時決済によりすぐに利用することができる方法です。）の場合は、初期登録費用は要しません (<https://www1.touki.or.jp/use/00-01.html>)

(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）

登記所からの登記事項証明書の交付、登記情報提供サービスによる照会のいずれ

の場合も、「住所（住居表示）」ではなく、「地番²」で対象とする土地を特定する必要があることに注意を要します。これは、登記所では登記に関する情報が「地番」で管理されていることによります。そのため、対象とする土地の地番が不明の場合には、まず地番を調べることから始めます。

一般的な地番の確認方法は、住宅地図と公図を重ねあわせて印刷した地図を利用する方法で、そのための地図が複数の出版社から発行されています。また、林地台帳³、農地台帳、固定資産課税台帳等のなかには、各地番が記載されていることが多いため、これらの台帳類の閲覧が可能な場合は、林地や農地に関する地図等の関係図面と照合することで、対象地の地番を確認できる場合があります。

なお、登記情報提供サービスにおいては、インターネット上で地番検索用住宅地図を閲覧することができます。

山林など居住地から離れた場所では、市販の地図に収録されていない場合があります。そのような場所で、林地台帳等の関連台帳での地番確認もできない場合などは、対象地近くの土地について、公図や登記所備付地図を請求し、その図面に示された隣接地番を順番にたどっていくことで、対象地番を確認する方法があります。

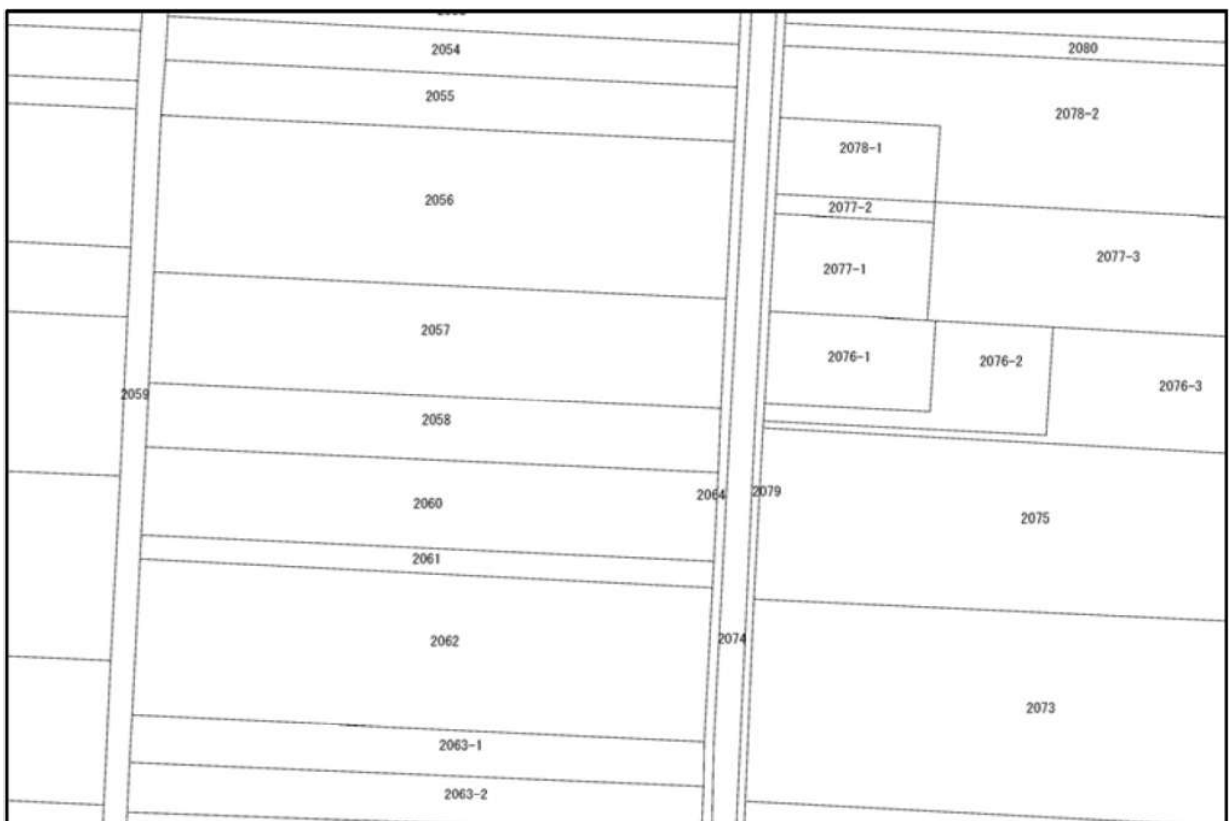


図 1-4：地図・公図見本（出典：国土交通省土地・建設産業局『土地所有者情報調査マニュアル』（平成 24 年））

² 一筆の土地毎に登記所が付する番号のことを地番という。地番と住居表示で市町村が付する住居表示の番号は異なる場合がある。

³ 平成 28 年の森林法改正により創設された林地台帳においては、地番を記載するものとされている。

(4) 公用請求について

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、自治体の職員が、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）。公用による交付申請の際は、収入印紙欄に収入印紙を貼付するかわりに同欄内に「登記手数料令第18条により免除」等と付記します。なお、請求件数が多数になり、申請書の所定欄に書ききれない場合は、請求地番等の事項の一覧表を別紙として作成し、交付申請書とともに左側2箇所をホッチキス止めした上で、見開き部分に申請者（市区町村長等）印を割印します。

【参考】登記情報連携について

法務省では、デジタル庁と連携して、自治体の職員が職場の端末（L G W A N又は政府共通NWに接続しているもの）から登記情報を直接取得・確認することを可能とする登記情報連携による公用請求代替の取組を進めています。

なお、登記情報連携の利用に当たっては、利用申請が必要となります。詳細については、法務省ホームページを御確認ください

(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00367.html)。

<参照条文> 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2条第6項から第8項まで、第3条（同条第6項を第10条第3項において準用する場合を含む。）、第4条、第7条、第9条及び第10条第2項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない。

(5) 登記事項証明書の確認

登記事項証明書に、所有権登記名義人として記載されている者は、真実の所有者と異なる場合があります。

また、登記記録に記録されている所有権登記名義人等の住所が、住民票の住所と異なる場合があります。

(a) 所有権登記名義人等について

登記事項証明書を確認すると、表題部の記載のみで、権利部の記載がないものが存在します（図1-5）。また、表題部の所有者に関する欄に、「A外〇名」、「共有惣代A外〇名」などの記載がなされており、その共有者を全て把握できない場合があります⁴。

⁴ このような表題部所有者欄が正常に記録されていない土地の登記及び管理の適正化を図るため、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。以下「表題部所有者法」という。）が新たに制定されました。詳細については7-5（8）参照。

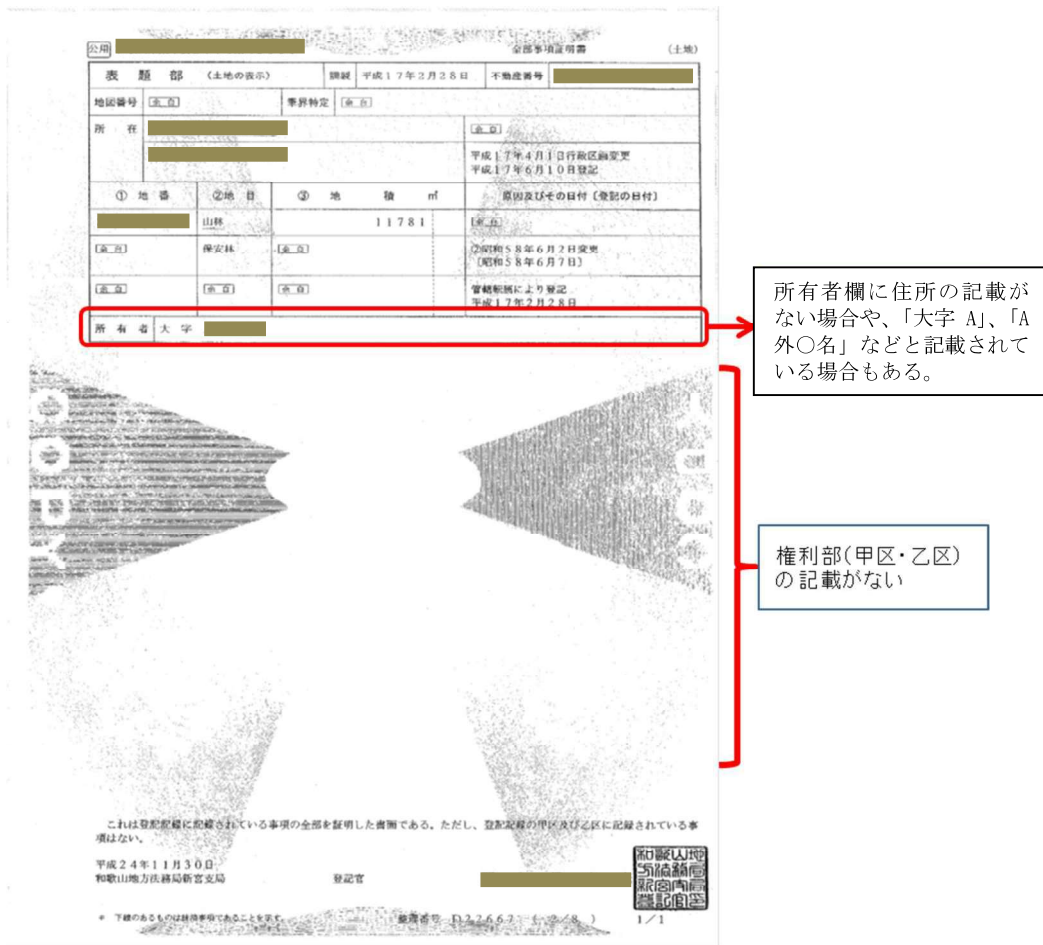


図 1-5 : 表題部のみで権利部の記載のない全部事項証明書の例

全部事項証明書の権利部（甲区）に記載されている最後の登記の受付年月日が、明治・大正など古い場合は、登記記録に記載された所有権登記名義人等が既に死亡している可能性が高いことに十分留意する必要があります（図 1-6）。

※ この問題を解決するため、令和 3 年の不動産登記法改正により、令和 6 年 4 月 1 日から相続登記が義務となりました（7-1 参照）。この相続登記の義務化に伴う負担軽減策の 1 つとして新たに相続人申告登記が創設されました。登記上に登記名義人の相続人として申出のあった者の記録を踏まえた相続人の調査も可能となっています（7-1 参照）。

登記事項証明書等の住所地に外国地が記載され、その所在が把握できない場合や、法人名義での登記が確認できたが、その法人が解散している場合などもあります。

※ 令和 3 年の不動産登記法改正により、令和 6 年 4 月 1 日から所有権登記

名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先が登記事項となりました（3-3（4）参照）。

表 題 部 (土地の表示)		調製	不動産番号	
地図番号	[余白]	[余白]	00000000000000	
所 在 特別区南都町一丁目		筆界特定	[余白]	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎				
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20年10月15日 第637号		所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号		原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

登記受付年月日が記載されている。最後の登記の受付年月日が古い場合は所有権が移転している可能性にも留意が必要

登記原因（売買・相続等）、所有者住所・氏名が記載されている。時効取得をして、登記を行った場合は、登記原因としてその旨明記される。海外在住の場合、海外住所が記載される。

図 1-6：全部事項証明書の権利部の記載の例（出典：法務省ウェブサイト
(<http://www.moj.go.jp/content/000001918.pdf>) を改変)

(b) 所有権登記名義人等の住所について

登記記録に記載されている所有権登記名義人等の住所について、必ずしも住民票の住所が記録されているわけではないことに注意が必要です。これは、昭和32年以前は登記の際に住所についての証明書の添付が必要ではなかったため、住民票の住所ではなく本籍や居所などが登記記録に記載されている場合があります。なお、昭和32年5月以降は、登記手続の際に住所証明書を添付することとされたため、登記手続時の所有権登記名義人等の住民票の住所が記録されます。ただし、登記記録に記載された住所から所有権登記名義人等が転居している場合にその変更が登記記録に反映されているとは限らないことに留意が必要です。

※ この問題を解決するため、令和3年の不動産登記法改正により、住所等変更登記が義務化（令和8年4月1日施行）（7-2参照）。

(c) 法人識別事項の登記事項化について

令和6年4月1日から、所有権登記名義人が法人である場合の登記事項として法人識別事項（会社法人等番号等）が追加され、これにより所有権登記名義人である法人の識別性が向上することとなりました。

2 所有権の移転の登記
 (1) 単有の場合

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	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 株 式 会 社 会社法人等番号 0100-01-1234 56

(d) 長期相続登記等未了土地の付記について

所有者不明土地法により、登記官が、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されていない土地について、公共の利益となる事業を実施しようとする者からの申出に応じて、登記名義人の法定相続人等を探索する制度が設けられています（詳細については7-5（9）参照。）。

登記官による探索がされた土地については、職権で、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等が登記に付記（図 1-7 参照）されるとともに、登記名義人に係る法定相続人情報が登記所に備え付けられます。

そして、登記名義人の相続人や上記の申出をした者は、法定相続人情報を閲覧することができます。また、相続登記の申請においては、法定相続人情報（法定相続人情報に相続人の全部又は一部が判明しない旨の記録がないものに限ります。）の作成番号を申請書に記載することにより、相続があったことを証する戸籍謄本等の添付を省略することができます。

<参照条文>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する不動産登記法の特例に関する省令

（添付情報の省略）

第8条 表題部所有者又は登記名義人の相続人が登記の申請をする場合において、当該表題部所有者又は登記名義人に係る法定相続人情報の作成番号（法定相続人情報に第1条第2項第5号に規定する事項の記録がないものに限る。）を提供したときは、当該作成番号の提供をもって、相続があったことを証する市町村長（特別区の区長を含むものとし、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあっては、区長又は総合区長とする。次項において同じ。）その他の公務員が職務上作成した情報の提供に代えることができる。

2～4 （略）

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	余 白	作成番号 第5100-2018-0001号 平成30年何月何日付記

図 1-7 : 長期相続登記等未了土地の付記の例

(6) 登記事項証明書の確認後の対応

現場で対応することの多い土地の状況としては、以下があり、その状況の把握と解決方法については、第3章で紹介しています。

	土地の状況	登記事項証明書での所有権登記名義人等の記載等 土地の状況の確認方法	関連 記載
所有権登記名義人等から所有権が移転等している土地	所有権について時効取得を主張することができる土地	所有権について時効取得を主張することができる状態（取得時効が完成して時効を援用できる状態又は既に時効を援用した状態をいう。以下同じ。）であるにもかかわらず、取得時効を援用せず、あるいは取得時効の援用による権利変動が登記記録に反映されていない場合。現地調査等により判明する。	3-1
	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	所有者情報を調査した結果、相続が発生しており、その次の代又は複数の代の相続人が所有している場合。例えば、登記事項証明書では、表題部の登記の日付（表題部のみ登記されている場合）又は権利部の受付年月日が古いときは、所有権登記名義人等の住民票の写し等を取得することにより相続の有無等を確認する。	3-2
	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	登記記録に記録されている住所が外国である場合のほか、登記記録に記録されている住所から外国に転出等している場合等。後者の場合には、所有権登記名義人等又は相続人の住民票の除票の写し等を取得して外国への転出が判明する。	3-3
	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	所有権登記名義人等が法人である場合には、当該法人の法人登記により解散を確認する。取締役等が長らく変更されていない場合は活動が停止されている可能性が高い。	3-4
歴史的な経緯等により 名義が特殊な土地	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	登記事項証明書の権利部の所有者の欄に「A 町内会」、「A 部落会」と記録されている。	3-5
	記名共有地	登記事項証明書の表題部の所有者の欄に「A外〇名」と記録されている。	3-6
	共有惣代地	登記事項証明書の表題部の所有者の欄に「共有惣代A」、「共有惣代A外〇名」と記録されている。	3-7
	字持地	登記事項証明書の表題部の所有者の欄に「大字A」、「字A」と記録されている。	3-8
	表題部のみ登記がされている土地	登記事項証明書の表題部のみがあり、権利の登記がされていない土地（上記の土地の状況を除く。）	3-9
	未登記の土地	表題登記がされていない土地	3-10

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）

ポイント

- 所有権登記名義人等の住所と生存状況を、住民票の写し等に記載された内容により確認する。
- 所有権登記名義人等が転出又は死亡している場合、住民票の写し等は交付されない。その場合は、住民票の除票の写し等により、所有権登記名義人等の転出又は死亡の状況を確認する。

（1）住民票について

登記記録の記録を調査することにより把握できた所有権登記名義人等が個人である場合、その所有権登記名義人等が登記記録に記録された住所に実際に住んでいるか（転出又は死亡していないか）などを、住民票の記載事項により確認します。

住民票は、市区町村が作成する個々の住民に関する記録（帳票）で、世帯ごとに編成した住民基本台帳として管理されています。住民票には、住民基本台帳法第7条に基づき以下の事項が記載されます。

- ・ 氏名・氏名の振り仮名・出生の年月日・男女の別
- ・ 世帯主、世帯主でない者については世帯主の氏名及び世帯主との続柄
- ・ 戸籍の表示（本籍及び筆頭者）・住民となった年月日（その市区町村に住み始めた日）
- ・ 住所及び一の市区町村の区域内において新たに住所を変更した者については、その住所を定めた年月日及び従前の住所
- ・ 新たに市区町村の区域内に住所を定めた者については、その住所を定めた旨の届出の年月日
- ・ 個人番号
- ・ 選挙人名簿に登録された者についてはその旨
- ・ 国民健康保険・後期高齢者医療・介護保険・国民年金・児童手当・米穀配給に関する事項
- ・ 住民票コード
- ・ その他政令で定める事項

また、住民の転出や死亡などの理由により住民票が削除又は改製された場合、削除又は改製前の住民票を「住民票の除票」といいます。住民票の除票は死亡時の住所地あるいは転出元の住所地で保存されます。住民票の除票には、住民票の記載事

項と住民票の消除の理由のほかに、以下の事項が記載されます。

- ・ 転出の場合：転出先の住所、転出年月日
- ・ 死亡の場合：死亡年月日
- ・ 改製の場合：改製年月日

住民票の除票の保存期間は、消除された日から5年間とされていましたが、情報通信技術の活用による行政手続等に係る関係者の利便性の向上並びに行政運営の簡素化及び効率化を図るための行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律等の一部を改正する法律（令和元年法律第16号、以下「デジタル手続法」という。）及び住民基本台帳法施行等の一部を改正する政令（令和元年政令第26号、以下「改正住基令」という。）により、150年間の保存が義務づけられることとなりました。デジタル手続法の施行日（令和元年6月20日）前に5年間を超えて保存されていた住民票の除票や削除等してから5年間を超えた住民票の除票の写し等については交付を受けることができない可能性がありますので、市区町村の担当課に確認することが必要になります。

（2）戸籍の附票について

戸籍の附票は、戸籍に記載されている者全員の住所等が記載されている公簿です。また、転出や転居をした場合には、住所の履歴を把握することが可能です。ただし、婚姻や転籍などで新戸籍が編製されると、新しい戸籍の附票に記録されることとなりますので、新しい戸籍の附票の写しの交付を受ける必要がある場合もあります。

また、戸籍に記載されている者全員が除籍になると、戸籍の附票全体も消除されるほか、必要に応じ市町村長は戸籍の附票の改製を行うことができます（消除又は改製が行われた場合、消除又は改製される前の戸籍の附票を「戸籍の附票の除票」といいます。）。戸籍の附票の除票の保存期間は、消除された日から5年間とされていましたが、デジタル手続法及び改正住基令により、150年間の保存が義務づけられることとなりました。デジタル手続法の施行日（令和元年6月20日）前に5年間を超えて保存されていた戸籍の附票の除票や消除等してから5年間を超えた戸籍の附票の除票の写しについては交付を受けることができない可能性がありますので、市区町村の担当課に確認することが必要となります。

（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

住所の確認は、管理する市区町村に対し、住民票の写し等の交付を受けるか、住民票の写し等の交付を受けることができない場合に戸籍の附票の写しの交付を受けることにより行います。

住民票の写しは、住民票（住民基本台帳）の記載事項を専用紙に写したものです。このほか、住民票記載事項証明書（住民票の記載事項のうち請求目的において必要

とされるもののみの証明書)もあり、これらをまとめて本書では「住民票の写し等」と表記しています。住民票の写し等の交付を受ける場合には、記載内容を確認したい者の住民票のある市区町村(住所地区区町村)に対し、その者の氏名、住所、請求事由などを明らかにして交付請求を行います。土地所有者の探索においては、登記記録に記録された所有権登記名義人等の氏名、住所、請求事由などを明らかにして交付請求を行うこととなります(図1-8)。なお、住民票の除票の写し等の交付を受ける場合の手続きはこれに準じた手続きとなります。

戸籍の附票の写しは、戸籍の附票の記載事項を専用紙に写したものです。戸籍の附票の写しの交付を受ける場合には、記載内容を確認したい者の戸籍のある市区町村(本籍地区区町村)に対し、その者に係る氏名、戸籍の筆頭者の氏名、本籍などを明らかにして交付請求を行います。なお、戸籍の附票の除票の写しの交付を受ける場合の手続きはこれに準じた手続きとなります。

本籍又は住所	必要な者の氏名	戸籍									住民票					戸籍謄抄本の場合筆頭者
		除籍			改製原			不在籍証明書	世帯全員	世帯一部	除票	本籍記載	不在住証明書			
		謄本	抄本	附票	謄本	抄本	附票									

使用の理由	不動産登記簿の記載された所有者の所在を確認する必要があるため
	不動産登記簿に記載された土地所有者が故人であることから相続人の所在を確認する必要があるため

図1-8: ある県が住民票の写し等の交付を請求する際に使用している請求書類(部分)。実際の請求の際には、請求事由や法的根拠等を書き添える。

(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)

住民票の写し等や戸籍の附票の写しの交付については、住民基本台帳法に以下のとおり定められており、交付請求に当たっては、請求事由(法的根拠等)等を明確

に示す必要があることに注意が必要です。

(a) 住民票の写し等及び住民票の除票の写し等の交付

住民票の写し及び住民票の除票の写し等の交付請求は、以下の場合に可能です。

① 住民基本台帳に記録されている者が自己又は自己と同一の世帯に属する者に係る住民票の写し等の交付請求をする場合（第12条第1項）

※住民票の除票の写し等については、市町村が保存する除票に記載されている者がその者に係るものの交付請求を行う場合に限り（第15条の4第1項）。

② 国や地方公共団体の機関が、法令で定める事務の遂行のために必要である場合（第12条の2第1項、第15条の4第2項）

③ 自己の権利行使・義務履行のために住民票の記載事項を確認する必要がある者、国又は地方公共団体への提出が必要な者、その他住民票の記載事項を利用する正当な理由がある者からの申出である場合（第12条の3第1項、第15条の4第3項）。

④ 弁護士・司法書士等の特定事務受任者から、受任している事件又は事務の依頼者が③に掲げる者に該当することを理由として交付の申出をする場合（第12条の3第2項、第15条の4第4項）

(b) 戸籍の附票の写し及び戸籍の附票の除票の写しの交付

戸籍の附票の写し及び戸籍の附票の除票の写しの交付請求は、以下の場合に可能です。

① 戸籍の附票及び戸籍の附票の除票に記載されている者又はその配偶者、直系尊属若しくは直系卑属がこれらの者に係る戸籍の附票の写しの交付請求をする場合（第20条第1項、第21条の3第1項）

② 国や地方公共団体の機関が、法令で定める事務の遂行のために必要である場合（第20条第2項、第21条の3第2項）

③ 自己の権利行使・義務履行のために戸籍の附票の記載事項を確認する必要がある者、国又は地方公共団体の機関への提出が必要な者、その他戸籍の附票の記載事項を利用する正当な理由がある者からの申請である場合（第20条第3項、第21条の3第3項）

④ 弁護士・司法書士等の特定事務受任者から、受任している事件又は事務の依頼者が③に掲げる者に該当することを理由として交付の申出をする場合（第20条第4項、第21条の3第4項）

(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

住民票の写し等や戸籍の附票の写しの交付を受けた上で、その記載内容と登記記録に記載された所有権登記名義人等の住所と突合し、次の要領で所有者の特定等を行います(図1-9)。

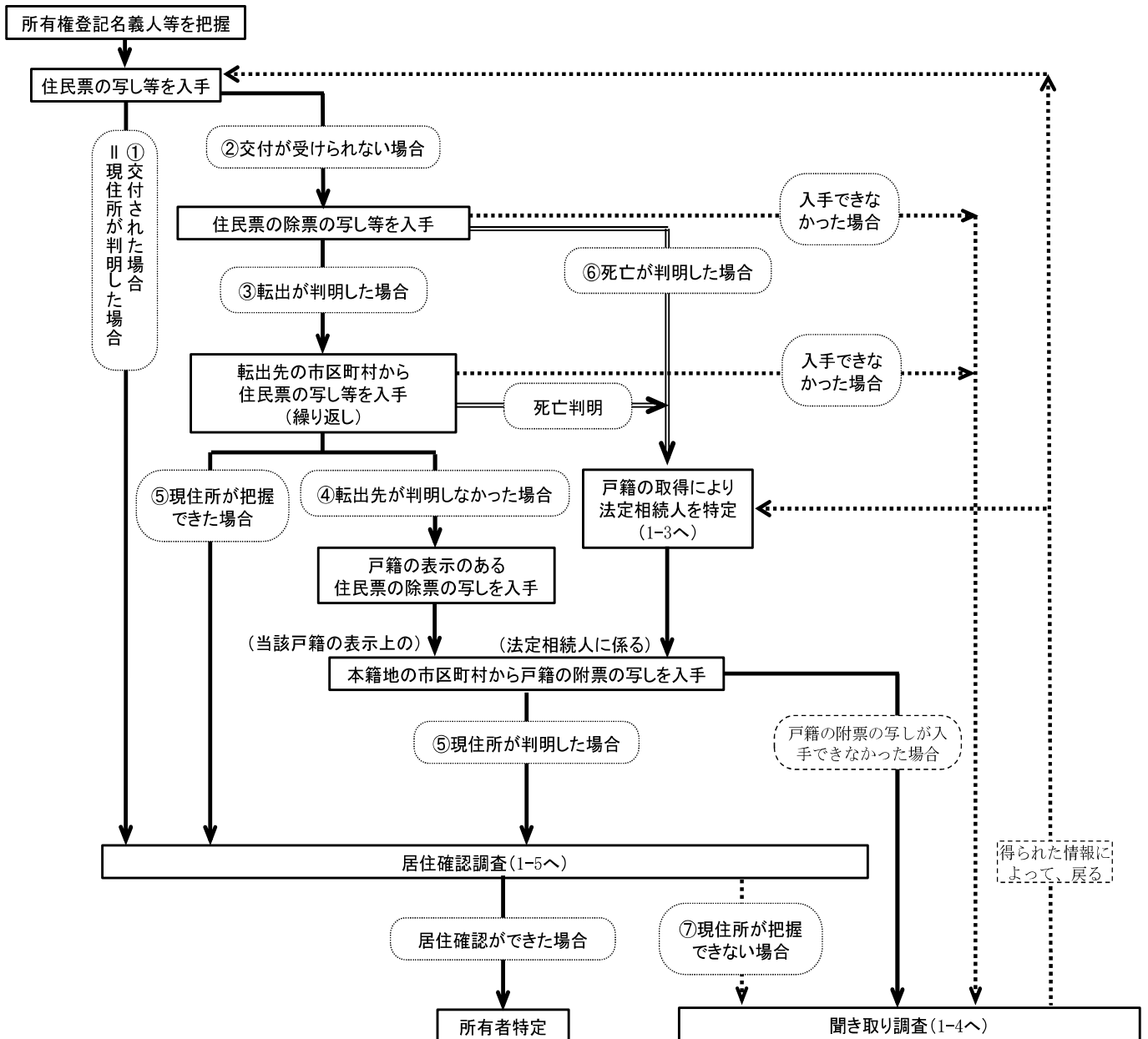


図1-9：住民票の写し等や戸籍の附票の写しによる所有者特定のフロー

① 登記記録に記載された所有権登記名義人等の住所と住民票の写し等の住所が一致した場合

住民票の写し等が交付されることにより、書面上での土地所有者の氏名及び住所が判明したことになります。その場合は、居住確認調査(1-5)を経て、土地所有者の特定に至ります。

- ② 登記記録に記録された所有権登記名義人等の住所と住民票の写し等の住所が一致しない場合又は所有権登記名義人等に係る住民票の写し等の交付が受けられない場合

請求をした対象者が転出又は死亡している場合には、住民票は既に消除されているため、住民票の写し等は交付されません。その場合は、住民票の除票の写し等入手することにより、対象者の転出又は死亡の状況を確認するとともに、転出していた場合は転出先の住所の確認を行うこととなります。ただし、デジタル手続法の施行日（令和元年6月20日）前に5年間を超えて保存されていた住民票の除票や消除等してから5年間以上が経過した住民票の除票の写し等については交付を受けることができない可能性があります。

- ③ 住民票の除票の写し等により、転出していることが判明した場合

住民票の除票の写し等に記載された転出先の市区町村から、住民票の写し等を同様の方法で取得します。さらに転出している場合には、②・③の手順を繰り返すこととなります。

- ④ ③において転出先が判明しなかった場合

③において転出先が判明しなかった場合には、戸籍の表示のある住民票の除票の写し等入手して本籍地を把握し、次にこの本籍地の市区町村から戸籍の附票の写しを入手します。

- ⑤ ②～④の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が判明した場合

②～④の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が判明した場合は、居住確認調査（1-5）を経て、土地所有者の特定に至ります。

- ⑥ 所有権登記名義人等が死亡していることが判明した場合

②により所有権登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、戸籍の表示のある住民票の除票の写し等入手して本籍地を把握した上で、戸籍の取得（1-3）により法定相続人を探索します。法定相続人を特定した上で、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手し、現在の住所が判明した場合は、居住確認調査（1-5）を経て、土地所有者の特定に至ります。

- ⑦ 所有権登記名義人等や法定相続人の現在の住所が把握できない場合

登記記録に記録された内容等を手掛かりに、聞き取り調査（1-4）を実施して所有者の探索をすることとなります。

（6）国又は地方公共団体の機関による公用請求について

住民票の写し及び住民票の除票の写し等については、住民基本台帳法第12条の2及び第15条の4第2項の規定に基づき、対象者の住民票又は住民票の除票がある市区町村に公用請求をすることができます。

また、戸籍の附票の写し及び戸籍の附票の除票については、住民基本台帳法第20条第2項及び第21条の3第2項の規定に基づき、対象者の戸籍のある市区町村（本

籍地市区町村)に公用請求をすることができます。

なお、住民基本台帳法別表第1から第5までの規定に基づき、地方公共団体等は、所有者不明土地法の事務について住民基本台帳ネットワークシステムを利用して対象者の住所の異動履歴を確認することができます。

<参照条文>

住民基本台帳法

(本人等の請求による住民票の写し等の交付)

第12条 市町村が備える住民基本台帳に記録されている者(当該市町村の市町村長がその者が属していた世帯について世帯を単位とする住民票を作成している場合にあつては、当該住民票から除かれた者(その者に係る全部の記載が市町村長の過誤によつてされ、かつ、当該記載が消除された者を除く。)を含む。次条第1項において同じ。)は、当該市町村の市町村長に対し、自己又は自己と同一の世帯に属する者に係る住民票の写し(第6条第3項の規定により磁気ディスクをもつて住民票を調製している市町村にあつては、当該住民票に記録されている事項を記載した書類。以下同じ。)又は住民票に記載をした事項に関する証明書(以下「住民票記載事項証明書」という。)の交付を請求することができる。

2～7 (略)

(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7条第8号2及び第13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1号から第8号まで、第9号から第12号まで及び第14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。

2～5 (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2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7条第1号から第3号まで及び第6号から第8号までに掲げる事項をいう。以下この項及び第7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2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

2 市町村長は、前2条及び前項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、特定事務受任者から、受任している事件又は事務の依頼者が同項各号に掲げる者に該当することを理由として、同項に規定する住民票の写し又は住民票記載事項証明書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、当該特定事務受任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。

3 前項に規定する「特定事務受任者」とは、弁護士(弁護士法人及び弁護士・外国法務弁護士共同法人を含む。)、司法書士(司法書士法人を含む。)、土地家屋調査士(土地家屋調査士法人を含む。)、税理士(税理士法人を含む。)、社会保険労務士(社会保険労務士法人を含む。)、弁理士(弁理士法人を含む。)、海事代理士又は行政書士(行政書士法人を含む。)をいう。

4～9 (略)

(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15条の2第2項の規定により磁気ディスクをもって除票を調製している市町村にあつては、当該除票に記録されている事項を記載した書類。次項及び第3項並びに第46条第2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3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7条第8号の2及び第13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1号から第8号まで、第9号から第12号まで及び第14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。

3 市町村長は、前2項の規定によるもののほか、当該市町村が保存する除票について、次に掲げる者から、除票の写しで除票基礎証明事項(第7条第1号から第3号まで及び第6号から第8号までに掲げる事項その他政令で定める事項をいう。以下この項において同じ。)のみが表示されたもの又は除票記載事項証明書で除票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除票の写し又は除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除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、除票の記載事項を利用する正当な理由がある者

4 市町村長は、前3項の規定によるもののほか、当該市町村が保存する除票について、第12条の3第3項に規定する特定事務受任者から、受任している事件又は事務の依頼者が前項各号に掲げる者に該当することを理由として、同項に規定する除票の写し又は除票記載事項証明書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、当該特定事務受任者に当該除票の写し又は除票記載事項証明書を交付することができる。

5 (略)

(戸籍の附票の写しの交付)

第20条 (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、当該市町村が備える戸籍の附票に記載されている者に係る戸籍の附票の写しで第17条第7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2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17条第2号から第6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2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

4 市町村長は、前3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、第12条の3第3項に規定する特定事務受任者から、受任している事件又は事務の依頼者が前項各号に掲げる者に該当することを理由として、同項に規定する戸籍の附票の写し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、当該特定事務受任者に当該戸籍の附票の写しを交付することができる。

5 (略)

1-3 戸籍の取得（法定相続人の確認）

ポイント

- 住民票の写し等を確認することにより所有権登記名義人等の死亡が判明した場合には法定相続人を調査する。
- 法定相続人を調査するため、所有権登記名義人等の戸籍を確認する。
- 土地の権利者となり得る法定相続人を確認する際、戸籍謄本のほか、除籍謄本や改製原戸籍により調査を行う場合が考えられる。

（1）戸籍謄本等について

住民票の写し等や戸籍の附票の写しを確認することにより、登記記録に記録された所有権登記名義人等が死亡していることが判明した場合は、土地所有者を特定するために法定相続人の調査を行う必要があります。法定相続人の調査には、所有権登記名義人等の出生から死亡までの全ての戸籍を確認することとなります。

（a） 戸籍謄本等

日本人の出生や死亡の事実、親子関係や、婚姻関係などの身分関係を登録・公証する公文書が戸籍です。戸籍は夫婦及びこれと氏を同じくする子を単位として編製され、「本籍」「戸籍の筆頭者の氏名」、その戸籍に記載されている人全員の「名」「生年月日」「父母の氏名と続柄」と「出生事項」「婚姻事項」などの身分上重要な事項が時間的順序に従って記載されています。戸籍に記載されている全ての事項を証明するのが戸籍謄本又は戸籍全部事項証明書です。（戸籍が紙で編製されている場合には「戸籍謄本」、電算化されている場合には「戸籍全部事項証明書（図1-10）」と言います。）戸籍に記載されている一部の事項のみを証明するものが「戸籍抄本」（紙で編製されている場合）ないしは、「戸籍一部事項証明書」（電算化されている場合）です。

平成6年法律第67号により、戸籍事務の電算化が進められ、それに伴い戸籍の改製が行われています。電算化の時点で婚姻や死亡などにより除籍されている人については改製後の戸籍に移記されません。また、離婚や離縁などの事項が移記されない場合があります。

本籍	東京都千代田区平河町一丁目10番地
氏名	甲野 義太郎
氏の振り仮名	コウノ
戸籍事項 戸籍編製 転籍 氏の変更	【編製日】平成4年1月10日 【転籍日】平成5年3月6日 【従前の記録】 【本籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地 【届出日】令和7年5月26日 【特記事項】氏の振り仮名の届出
戸籍に記録されている者	【名】義太郎 【名の振り仮名】ヨシタロウ 【生年月日】昭和40年6月21日 【配偶者区分】夫 【父】甲野幸雄 【母】甲野松子 【続柄】長男
身分事項 出生	【出生日】昭和40年6月21日 【出生地】東京都千代田区 【届出日】昭和40年6月25日 【届出人】父
婚姻	【婚姻日】平成4年1月10日 【配偶者氏名】乙野梅子 【従前戸籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地 甲野幸雄
養子縁組	【縁組日】令和3年1月17日 【共同縁組者】妻 【養子氏名】乙川英助 【送付を受けた日】令和3年1月20日 【受理者】大阪市北区長
認知	【認知日】令和7年1月7日 【認知した子の氏名】西山信夫 【認知した子の戸籍】千葉市中央区千葉港5番地 西山竹子
名の変更	【届出日】令和7年5月26日 【特記事項】名の振り仮名の届出
戸籍に記録されている者	【名】梅子 【名の振り仮名】ウメコ

発行番号000001

以下次頁

図 1-10 : 戸籍全部事項証明書の一部 (見本) (出典 : e-Gov (https://laws.e-gov.go.jp/data/MinisterialOrdinance/322M40000010094/624701_1/pict/2FH0000076891.pdf))

(b) 除籍謄本（除籍事項証明書）

戸籍に記載された者全員が、死亡、婚姻、離婚、養子縁組、分籍、転籍等の理由により戸籍から除かれた場合には、その戸籍は除籍簿として保存されます。除籍謄本（除籍事項証明書）とは、除籍に記載されている事項について証明するものです。除籍に記載されている全ての事項について証明するものを除籍全部事項証明書又は除籍謄本、一部の事項だけを抜き出して証明するものを除籍一部事項証明書又は除籍抄本といいます。紙により編製されているものが除籍謄本・除籍抄本であり、電算化されているものが除籍全部事項証明書・除籍一部事項証明書です。

(c) 改製原戸籍

改製原戸籍とは、戸籍を改製したことにより除籍となった戸籍のことをいいます。明治時代の初めに全国統一の戸籍が生まれてから現在までに、戸籍法の改正により戸籍の改製が数回行われています。最近では、平成6年法律第67号により、戸籍の電算化とコンピュータによる事務処理が開始され、全国的に戸籍の改製が進められています。旧来の和紙によって編製されてきた戸籍は「改製原戸籍」と呼ばれる除籍として取り扱われます。なお、改製後の戸籍には、改製以前に死亡、婚姻等で除籍された人については移記されません。

従来、除籍簿の保存期間は、保存期間開始年度の翌年から80年と定められていましたが、平成22年6月1日に戸籍法施行規則が改正され、「除籍簿の保存期間は、保存期間開始年度の翌年から150年（戸籍法施行規則第5条第4項）」へ改められました。しかし、既に保存期間80年を経過したことによって廃棄された除籍簿については収集できません。公共事業のための用地取得等の場合、契約後市区町村名義に所有権移転登記⁵を行うこととなりますが、その前提登記である相続登記を行う上では、「除籍等の謄本を交付をすることができない」旨の市区町村長の証明書の交付を受けることとされています。なお、これまではこの証明書と「他に相続人はない」旨の相続人全員による証明書をもって、廃棄処分になっている除籍謄本に代えるのが登記実務上の取扱いとされていましたが、後述（第7章7-5（4））のとおり現在は不要とされています。

（2）戸籍謄本等の取得方法

令和6年3月1日から、戸籍の謄本若しくは抄本又は戸籍に記載した事項に関する証明書（以下、「戸籍謄本等」という。）のうち、戸籍証明書及び除籍証明書については本籍地以外の市区町村の窓口でも請求できるようになりました。なお、その他一部事項証明書や個人事項証明書については、旧来どおり本籍地の市区町村役場

⁵ 不動産登記法上の「所有権の移転の登記」をいう。以下同じ。

において、請求する戸籍を特定するために、筆頭者の氏名及び本籍を明らかにして交付請求を行う必要があります。ここでは、1-2の住民票等の調査において取得された、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により交付申請を行うこととなります。

(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）

戸籍謄本等の交付請求の取扱いは、濫りに他人の戸籍に関する情報を収集するようなことがされることを防ぐ見地から、厳格な運用がされています。戸籍に記載されている者が請求することができることは当然ですが（戸籍法第10条第1項）、それ以外では、本人の配偶者や子などの一定の範囲の親族が請求することができます（第10条第1項）。もっとも、これらは、所有権登記名義人等が死亡しているとみられ、その近親者も把握することができない用地取得の場面の多くにおいては、利用は難しいと考えられます。

これらのほかでは、国や地方公共団体の機関が法令の定める事務を遂行するため必要がある場合に（公用請求、第10条の2第2項）、また、弁護士や司法書士等が受任している事務に関する業務を遂行するために必要がある場合には（職務上請求、第10条の2第3項）、それぞれ請求することが認められます。

そのため、用地取得の局面においては、国や地方公共団体が事業をする場合は、公用請求を活用することにより戸籍謄本等の交付を請求することが考えられます。また、相続人の探索を司法書士等に外部委託する場合で、委託者に戸籍の記載事項を確認する正当な理由がある場合には、職務上請求を活用して戸籍謄本等の交付を請求することができます（第10条の2第3項）。

このほか、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記載事項を確認する必要がある場合（第10条の2第1項第1号）、国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある場合（第10条の2第1項第2号）、戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合（第10条の2第1項第3号）なども、戸籍謄本等の交付を請求することができます。

これらの戸籍法に基づく請求の他、個別の法令により請求が認められている場合があります。

<参照条文>

戸籍法

第10条 戸籍に記載されている者（その戸籍から除かれた者（その者に係る全部の記載が市町村長の過誤によつてされたものであつて、当該記載が第24条第2項の規定によつて訂正された場合におけるその者を除く。）を含む。）又はその配偶者、直系尊属若しくは直系卑属は、その戸籍の謄本若しくは抄本又は戸籍に記載した事項に関する証明書（以下「戸籍謄本等」という。）の交付の請求をすることができる。

②・③ （略）

第10条の2 前条第1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。

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記載事項を確認する必要がある場合 権利又は義務の発生原因及び内容並びに当該権利を行使し、又は当該義務を履行するために戸籍の記載事項の確認を必要とする理由

二 国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある場合 戸籍謄本等を提出すべき国又は地方公共団体の機関及び当該機関への提出を必要とする理由

三 前2号に掲げる場合のほか、戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合 戸籍の記載事項の利用の目的及び方法並びにその利用を必要とする事由

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。

③ 第1項の規定にかかわらず、弁護士(弁護士法人及び弁護士・外国法事務弁護士共同法人を含む。次項において同じ。)、司法書士(司法書士法人を含む。次項において同じ。)、土地家屋調査士(土地家屋調査士法人を含む。次項において同じ。)、税理士(税理士法人を含む。次項において同じ。)、社会保険労務士(社会保険労務士法人を含む。次項において同じ。)、弁理士(弁理士法人を含む。次項において同じ。)、海事代理士又は行政書士(行政書士法人を含む。)は、受任している事件又は事務に関する業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、当該請求をする者は、その有する資格、当該業務の種類、当該事件又は事務の依頼者の氏名又は名称及び当該依頼者についての第1項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。

④～⑥ （略）

(4) 法定相続人の特定

所有権登記名義人等の法定相続人を特定するために、所有権登記名義人等の戸籍謄本等を収集します(図1-11)。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の戸籍謄本(当該戸籍が既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、改製原戸籍などを含め、出生から死亡までの全ての戸籍を収集します。

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人(次節を参照)を抜き出します。次に、その法定相続人となり得る人について必要

に応じて戸籍の附票の写しや住民票の写し等により生存しているかどうか、生存している場合の現住所等を確認します。戸籍等や住民票の記載事項の確認を行い、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。全ての法定相続人となり得る人に関して調査を行い、法定相続人を特定することとなります。

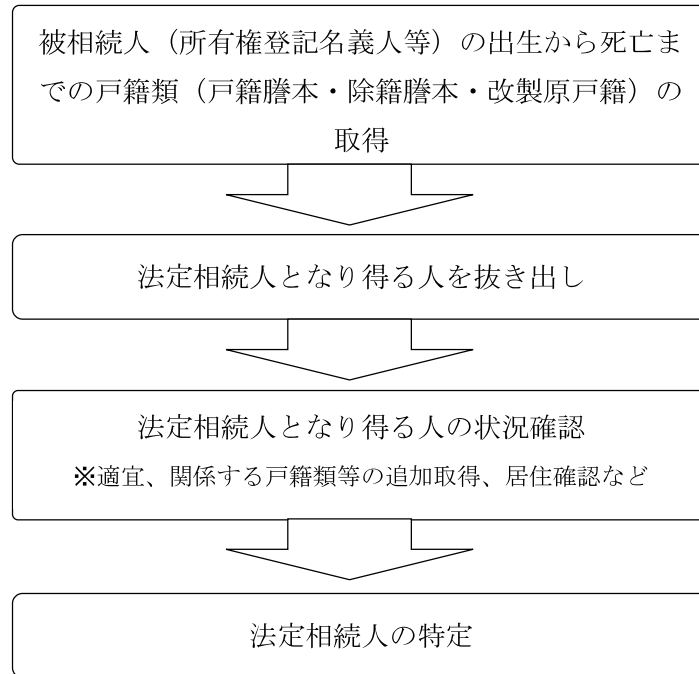


図 1-11：法定相続人の特定フロー

(5) 相続人調査の範囲

法定相続人の範囲は、被相続人の死亡の日を基準として、民法等の法令の規定に従って、決定されます。なお、現行民法の法定相続人の範囲は図 1-12 のとおり、また、明治 31 年以降の適用法令等は表 1-1 のとおりです。相続分は、相続開始時期により異なります。

例えば、現行民法が適用される昭和 56 年 1 月 1 日以降に被相続人が死亡した場合の法定相続人は次のように決定されます。まず、配偶者（被相続人の妻又は夫）がいる場合、配偶者は常に法定相続人となります。次に、第一順位は子（子が被相続人より先に死亡している場合は孫など直系卑属）、第二順位は父母（父母の両方が被相続人より先に死亡している場合は、祖父母など直系尊属）、第三順位は兄弟姉妹（兄弟姉妹が被相続人より先に死亡している場合はその兄弟姉妹の子）の順位で法定相続人となります。ここで、順位の異なる法定相続人は同時に法定相続人にはなりません。つまり、第二順位の父母が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がない場合（被相続人より先に直系卑属全員が死亡している場合も含む）に限られ、第三順位の兄弟姉妹が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がなく、被相続人の父母（父母の両方が被相続人より先に死亡している場合は、祖父母など直系

尊属) が被相続人より先に死亡している場合に限られます。

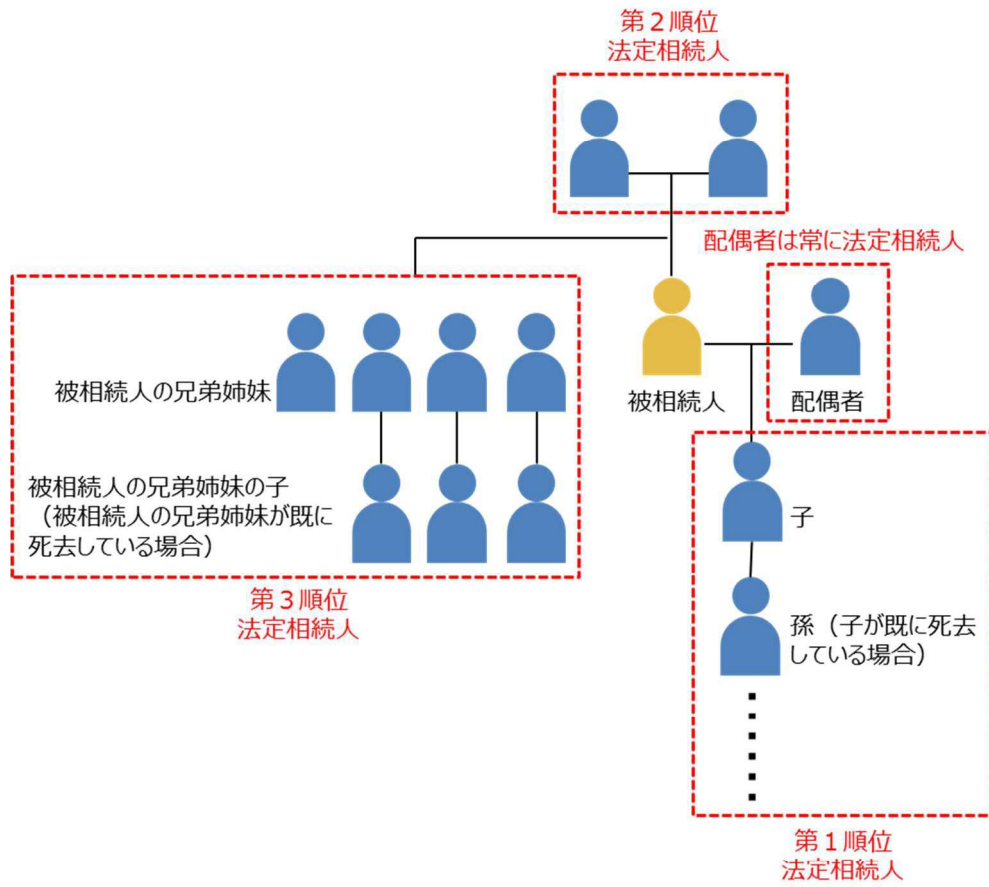


図 1-12 : (参考) 現行民法の相続人

表 1-1：明治 31 年以降の法定相続人の範囲とその適用期間

順位 適用期間	適用法令	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位	第 4 順位	第 5 順位
明治 31 年 7 月 16 日～ 昭和 22 年 5 月 2 日	旧民法 (戸主が死亡、 隠居等した場合 の家督相続)	第 1 種法 定推定家 督相続人	指定家督 相続人	第 1 種選 定家督相 続人	第 2 種法 定推定家 督相続人	第 2 種選 定家督相 続人
	旧民法 (戸主以外の家 族が死亡した場 合の遺産相続)	直系卑属	配偶者	直系尊属	戸主	
昭和 22 年 5 月 3 日～ 昭和 22 年 12 月 31 日	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	配偶者： 1/3 直系卑属： 2/3	配偶者： 1/2 直系尊属： 1/2	配偶者： 2/3 兄弟姉妹： 1/3		
昭和 23 年 1 月 1 日～ 昭和 37 年 6 月 30 日	改正前の現行 民法	配偶者： 1/3 直系卑属： 2/3	配偶者： 1/2 直系尊属： 1/2	配偶者： 2/3 兄弟姉妹： 1/3		
昭和 37 年 7 月 1 日～ 昭和 55 年 12 月 31 日	改正前の現行 民法	配偶者： 1/3 子： 2/3	配偶者： 1/2 直系尊属： 1/2	配偶者： 2/3 兄弟姉妹： 1/3		
昭和 56 年 1 月 1 日～ 現在	現行民法	配偶者： 1/2 子： 1/2	配偶者： 2/3 直系尊属： 1/3	配偶者： 3/4 兄弟姉妹* ：1/4		

※ 兄弟姉妹が相続人となる場合の代襲相続人の範囲を、兄弟姉妹の子（被相続人から見て甥・姪）までに制限（出典：末光祐一（平成 25 年）「Q&A 農地・森林に関する法律と実務」より一部改変）

（6）現在の土地所有者の特定

所有権登記名義人等の法定相続人を特定した後、最終的に現在の土地の所有者を特定するには、相続放棄、遺言又は遺産分割協議の有無等を調査し、当該法定相続人がその土地の所有者であり、また現在もその土地を所有しているか否かの調査を進める必要があります。このため、まずは判明した法定相続人の住所の確認が必要となります。その場合は法定相続人について、1-2 の方法により現在の住所を把握する必要があります。この後は、1-5 による居住確認調査を行い、法定相続人と連

絡をとって、当該土地に係る相続人の特定を行います。通常、法定相続人が複数存在する場合には、判明した法定相続人のうち、当該土地の居住者がいればその者に、いなければ当該土地の近郊の居住者であって年長者の家系の法定相続人に連絡をとり、遺産分割協議が調っているかを確認し、遺産分割協議が調っているようであれば、その結果に基づいて土地の所有者を特定しますが、遺産分割協議が調っていない場合には、全ての法定相続人について、1-2の住民票等の調査による現在の住所の把握と居住確認調査を行う必要があります。なお、遺産分割協議がされている場合のほか、遺言がされている場合など土地所有者が法定相続人と一致しない場合もあります。

具体的なケースについては、弁護士や司法書士、行政書士等の専門家へ相談してください。

(7) 公用請求について

戸籍法第10条の2第2項の規定に基づき、国又は地方公共団体の機関が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、その利用の目的等を明らかにした上で行う本籍地の市区町村役場への公用請求により、戸籍謄本等の交付を受けることができます。

1-4 聞き取り調査

ポイント

- 所有権登記名義人等と連絡が取れない場合や、登記記録に記録された内容等の確認が必要な場合などは、対象となる土地の関係者への聞き取り調査を実施する。
- 聞き取り調査は、登記記録に記録されている他の共有者（共有地である場合）、対象土地の近隣住民や集落代表者などを対象に行う。
- 聞き取り調査を行う場合、調査の目的や調査結果の利用方法を明確にする。

(1) 聞き取り調査について⁶

所有権登記名義人等と連絡が取れない場合、登記記録に記録された内容等の確認が必要な場合、法定相続人の特定ができなかった場合などは、対象となる土地の関係者への聞き取り調査を実施し、当該所有権登記名義人等又は法定相続人に関する情報を収集します。所有権登記名義人等の親族、対象となる土地の近隣住民や集落代表者、共有地である場合には連絡の取れる他の共有者などを対象として、所有権登記名義人等の転居先や連絡先などの聞き取りを行います。

また、所在不明の所有権登記名義人等についての聞き取り調査を行う場合は、まずは地元区長など集落代表者や民生委員など地域に詳しい人に対して聞き取り調査を行うと効率的です。それでも所在不明の場合は、近隣住民や親族などにあたっていくこととなります。

この聞き取り調査により、所有権登記名義人等の現住所に関する情報が得られた場合には、1-2の方法により現在の住所を把握し、1-5の方法により居住確認を行い、所有者の所在を特定することとなります。

(2) 聞き取り調査の留意点

現地での聞き取り調査を行う場合、調査の目的や調査結果の利用方法を明確にし、聞き取り先関係者に不審を抱かせないように配慮する必要があります。このため、聞き取りを実施する前に、事業所管部局など関連部局とも十分に協議しておくことが重要になります。例えば、聞き取りを行う対象者やその関係者などとのこれまでのやりとりの有無やその内容の確認を行ったり、地元とのやりとりがあった場合は、事前にその部局・担当者を通じて、概略の趣旨説明を依頼したりするなど、聞き

⁶ 2018年以降の所有者不明土地問題への全省的な取り組みの一環として、各制度における所有者探索の範囲の合理化が図られています。従って、本項及び次項で述べるのは一般的な聞き取り調査・居住確認調査の概要であることに留意の上、各制度に基づいて聞き取り等を行う場合の対象や頻度等の具体的な内容については、本書の各制度の項及びそれぞれの制度の法令、ガイドライン、パンフレット等を参照してください。

取り調査が円滑に進むことが期待できます。

なお、聞き取りの際には、業務上知り得た個人情報を第三者に話すことがないよう注意が必要です。

1-5 居住確認調査

ポイント

- 土地所有者の書面上の氏名及び住所が判明し、その者が書面上生存している場合、土地所有者を特定するため、居住確認調査を行う。
- 書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、そのような状況を記録（写真撮影、返送郵便物の保管）しておく。
- 留守のため面談できない場合には、面談したい旨を記載した訪問連絡票を残す。

(1) 居住確認調査の方法

所有権登記名義人等の氏名や住所が書面上判明し、その者が書面上生存している場合には、その者と所在を特定するため居住確認調査を行います。居住確認調査には、現地調査と郵便調査の2種類の方法があります。判明した書面上の住所が近隣である等、現地へ出向くことが可能な場合には、現地調査を行うことがその先の事業を円滑に進める観点でも有効です。判明した書面上の住所が遠方であるなど、現地へ直接訪問することが困難な場合は、郵便にて居住確認を行います。

現地調査は、郵便調査よりも手間がかかりますが、公共事業等の用地取得が予定されているような場合には、その後の事業を円滑に進める上でも、事業所轄部局とも連携して丁寧に対応していくことが望まれます。また、現地調査を行う際は、立ち入ろうとする地区の自治会長や町内会長等に対し、事前に訪問の趣旨を説明しておくことで、仮に居住の実態がなかった場合等を含めたその後の調査への理解が得られやすくなります。

居住確認で調査する内容は以下の通りです。

- (ア) 土地所有者本人であるか（氏名、生年月日など）
- (イ) 現在の住所での居住に間違いがないか
- (ウ) 連絡が取れる電話番号等
- (エ) 確認した電話へ連絡する必要がある場合の希望時間帯
- (オ) 他に土地に対して権利を有する者がいないか
- (カ) 仮に他に権利を有する者等が存在する場合には、その者の住所、氏名、連絡先等

上記に掲げた各調査項目については、調査目的によって必要の有無を判断することになります。

なお、用地取得を予定している場合等については、登記されていなくても実際には設定されている所有権以外の権利（借地権、抵当権等）を有する者の調査も併せて行うことで、調査の効率化を図ります。

調査先の住所に居住している実態がない場合には、近隣者や自治会長、町内会長

等に対して、転居先及び連絡先の聞き取りを行うことが考えられます。その際、所有権登記名義人等に関する情報が得られない場合にも、親族など関係者の連絡先が判明することもあります。

(2) 現地居住確認の留意事項

書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、例えば、表札には対象者と同一の氏名があるものの、門扉や玄関の状況から長期間放置されているような状況であれば、その状況を写真に撮影して記録しておきます。この記録は、その後、例えば家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる場合には提出書類の一部となり得ます。

居住の形跡はあるものの、不在のため面談ができない場合には、話をしたい旨を記載した訪問連絡票などを、郵便受け等へ残すことが考えられます。この場合の書類の文面は、必ずしも面談したい当人が開封するとは限らないため、あまり具体的なことは書かずに、話をしたい等の一般的に記述に留めるほうが無難です(図 1-13 参照)。

また、近隣の人がいる場合は、その人に留守宅の方と連絡が取りたい旨の伝言を残すことも考えられます。この場合も、近隣者への依頼は、連絡が取りたい旨の伝言程度に留めるのがよいと思われます。こうした対応を採ることで、土地所有者からの連絡により、事後に居住確認ができる可能性があります。

平成〇〇年〇月〇〇日

〇〇〇〇様

〇〇市〇〇課
課長〇〇〇〇

訪 問 連 絡 票

未曾有の大災害をもたらした東日本大震災からはや1年が経過し、震災で亡くなられた方々のご冥福をお祈り致しますとともに、被災されました皆様、そのご家族の方々に心よりお見舞い申し上げます。

また、日頃より当市行政に対し、ご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、このたび〇〇事業の〇〇にあたり、土地所有者である皆様の連絡先等を確認させていただくことを目的とした、土地所有者情報調査を実施しております。

本日は、ご連絡先が分からないことから、突然訪問させていただきましたが、お留守のようでしたので、この連絡票にて失礼いたします。

お忙しい中、誠に恐縮ではございますが、一度、下記担当者までご連絡をいただきたく、お願い申し上げます。

なお、本土地所有者情報調査について、ご不明な点等ございました場合にあっても、下記担当者までお尋ね下さいます様、重ねてお願い申し上げます。

お問い合わせ先 〇〇県〇〇市〇〇一丁目1番1号
〇〇市役所〇〇課
電話番号〇〇〇一〇〇〇一〇〇〇〇
担当者 〇〇〇〇

図 1-13 : 訪問連絡票の例

(3) 郵便調査による居住確認の留意事項

確認したい対象者以外の同居人などが郵便物の開封や文面の確認を行うことが想定されるため、文書は本人と連絡が取りたい旨など当たり障りのない文面とするよう留意する必要があります。

郵便物の送付に当たっては、実際にその住所に居住していることを確認できる方法があります。例えば、簡易書留や「レターパックプラス」などでは配達状況の確認ができ、本人限定受取では受領を指定した本人に限って郵便物を送付することができます。

書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、例えば郵便物の宛先に該当がな

く返送された場合は、その郵便物を保管しておきます。これは、裁判所に各種財産管理人（不在者財産管理人、相続財産清算人、所有者不明土地・建物管理人等）の選任を申し立てる場合には提出書類の一部となり得ます。

1-6 その他

(1) 固定資産課税台帳について

住民票等の調査（1-2）、戸籍の調査（1-3）、聞き取り調査（1-4）、居住確認調査（1-5）のほか、固定資産課税台帳により所有者に関する情報が得られる場合があります。

固定資産課税台帳は、地方税法第 380 条第 1 項の規定により、市町村が、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重要な台帳です⁷。

登記等に記録された氏名や住所をもとに住民票の写し等を請求して調査しても、その所有者情報が合致しないときなどで、固定資産課税台帳の記載事項について情報提供を受けることが可能な場合は、固定資産課税台帳との突合を行い、登記記録の地番から該当者の納税通知書送付先住所を調査し、その住民票の写し等の交付を申請する方法が考えられます。

また、登記記録の表題部所有者と納税義務者の氏名が一致しない場合には、固定資産課税台帳に記載のある納税義務者に連絡を取り、調査対象地の所有の有無、所有者の氏名・所在等の聞き取りを行うことが考えられます。ただし、この場合、納税義務者が所有者と必ずしも一致しない可能性があることに留意する必要があります。

なお、固定資産課税台帳に記載されている事項のうち、課税庁の調査により知り得た情報は、原則として地方税法第 22 条（秘密漏えいに関する罪）に規定する秘密に該当するため、公用であっても税務所管課外への提供はされませんが、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）や森林法（昭和 26 年法律第 249 号）のように個別の法令により土地所有者届出義務及び行政機関の情報提供請求権が規定されている場合などは、行政機関への提供ができる場合があります（詳細は第 7 章 7-3(2)、(3) 参照）。

(2) その他の台帳について

本章 1-1～1-5 の調査で紹介した情報以外に、建築確認申請書、農地台帳、保安林台帳、林地台帳などに記載されている情報や、国土利用計画法に基づく土地売買届出情報、地籍調査により得られた情報、農地・林地所有者の届出情報などに有効な情報が含まれる場合もありますので、これらの関係法令や個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）の定める範囲内で参照することを検討します。

⁷ 固定資産課税台帳とは、土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳の 5 つの台帳の総称であるが、ここでは、これらの台帳のうち、土地課税台帳の活用を想定している。

(3) 過去の土地境界立会確認の記録について

近傍に地積更正登記や分筆登記が行われている土地がある場合、所有者に関する情報が得られる場合があります。

登記所へ地積更正登記や分筆登記を申請する場合には、土地境界について隣接関係者との立会確認を行うことを求められるのが一般的であるため、その登記手続を行った土地家屋調査士に照会することにより、隣接関係者に関する情報を得られる場合があります。

土地家屋調査士は、職務上、受任した土地だけでなく、その隣接関係に当たる土地についても調査を行う必要があるため、所有者の所在の把握が難しい土地に遭遇する機会も多く、所有者探索の方法を熟知している者も多いと考えられます。

ただし、土地家屋調査士の業務に関する記録の保存期間は、各土地家屋調査士により異なります。

また、地域によっては、土地家屋調査士が資料センター等を組成し、過去の土地境界立会確認の記録を保管していることがあるので、これらを利用できる場合があります。

なお、個人情報保護法の規定や守秘義務に反しない範囲での提供に限られることに留意する必要があります。

(4) 個人情報の利用又は提供についての留意点

他の部署などへの個人情報の共有については、個人情報保護の観点から消極的な対応となってしまう可能性があります。しかし、あらゆる情報が個人情報保護を理由として利用し、又は提供することができないわけではありません。

行政機関の長等は、個人情報保護法第 61 条第 1 項の規定により特定された利用目的（同条第 3 項の規定により変更された利用目的を含む。）のために又は個人情報保護法第 69 条第 1 項の「法令に基づく場合」であれば、保有個人情報を利用し、又は提供することができます。

また、利用目的以外の目的のための保有個人情報の利用又は提供については、当該利用又は提供が臨時的に行われる場合であって、個人情報保護法第 69 条第 2 項各号のいずれかに該当するとき、例えば、「本人の同意があるとき」、「行政機関等が法令の定める所掌事務又は業務の遂行に必要な限度で保有個人情報を内部で利用する場合であって、当該保有個人情報を利用することについて相当の理由があるとき」又は「他の行政機関、独立行政法人等、地方公共団体の機関又は地方独立行政法人に保有個人情報を提供する場合において、保有個人情報の提供を受ける者が、法令の定める事務又は業務の遂行に必要な限度で提供に係る個人情報を利用し、かつ、当該個人情報を利用することについて相当の理由があるとき」等においては、例外的に当該情報を利用し、又は提供することができます。

(5) 土地の所有者の所在又は現在の土地所有者そのものを特定できない場合

書面上の調査、現地での調査、親族等への聞き取り調査など、あらゆる調査を行っても、土地所有者が生存しているがその所在が判明しない場合や、土地所有者の生死すら判明しない場合、また土地所有者の死亡は判明しているがその相続人のあることが明らかでない場合などがあります。そのような場合には、各種制度（不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度等）の活用を検討する（第2章2-1、2-2、2-3等）ことが考えられます。