

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

本章では、「所有権登記名義人等から所有権が移転等している土地」と「歴史的な経緯等により名義が特殊な土地」に分類して土地状況の把握や解決方法などを紹介します（表 3-1）。

前者については、所有権について取得時効を主張することができる土地（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（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（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（3-4）に分類し、後者については、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（3-5）、記名共有地（3-6）、共有惣代地（3-7）、字持地（3-8）、表題部のみ登記がされている土地（3-9）、未登記の土地（3-10）に分類しています。

なお、便宜上分類をしていますが、「土地の状況」に示した状況が複数重なっている土地もあります。

表 3-1 : 土地の状況

| | 土地の状況 | 登記事項証明書 ²⁰ 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。以下同じです。）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、当該法人の登記により解散の有無等を確認する。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 |

²⁰ 登記事項証明書での所有者記載の詳細については、第1章1-1（5）を参照。

〈参考 名義が特殊な土地が生まれた経緯〉

江戸時代以前には、薪炭や肥料用の落ち葉などを採取するための山林や、屋根を葺く材料や馬の餌を採取するための草地・原野を、村や部落などの共同体で所有する「入会地」が各地にありました。明治元年に、政府が納税義務者の確定を目的とした税制改革（地租改正）を行った際に、これらの入会地の中には、村・大字・区・部落などの共同体を納税者として申請し、所有権が認められたものもあります。その後、明治22年に市制・町村制を施行する際に、明治時代以前の共同体が所有する入会地を、新たに設置する市町村に編入することが検討されましたが、農家からの強い反対があり、入会地を従前からの共同体の所有財産として認める財産区の制度が創設されました。この際、財産区へ名義変更した場合もありましたが、寺社や寺院、代表者名義、共有名義等に変更した場合もありました。明治43年から、部落有林野統一政策が開始され、内務及び農商務両省の通知により、市町村への寄付を促しましたが、すべてが市町村財産に統一されることはありませんでした。

さらに、昭和28年の町村合併促進法により、旧来の財産区の制度を旧財産区制度として引き継ぐと同時に、「新財産区」という制度が設けられました。この際に、旧来の町村有林は、新市町村有、新財産区有となった場合もありましたが、地元への払下げ等がなされた場合もありました。

また、上記の経緯とは別に、記名共有等の登記がなされた経緯があります。旧土地台帳において所有権を有する者を示す欄に一人の氏名を記した上、「外（ほか）何名」とする記載がされた土地は、その後の制度変遷を経て、今日、登記簿の表題登記において、所有者が「誰外何名」と記録されているものがあります。

また、昭和15年に戦時体制の強化を目的として部落会や町内会が組織され、部落会・町内会名義で財産を所有できるようになりましたが、敗戦後は昭和20年勅令第542号ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件に基く町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する政令により、部落会・町内会の財産を市町村有に改めるとされました。この際、「部落会・町内会に属する財産」と「部落有財産」が同一であると解釈するなどの混乱があったため、ある程度の部落有財産が個人名義や記名共有、市町村有に変わりました。

（参考文献）

岡本常雄（2010）「共有入会地」と「旧財産区有地」の区別基準について，Low&Practice No.4：219-243

田中康久（2003）記名共有地の解消策の課題—保存登記のための判決の問題点を中心として—，登記研究661(2)：1-36

中田遼介・永田善紀（2013）相続人多数共有地に関する処方箋，平成25年度近畿地方整備局研究発表会

山下詠子（2011）入会林野の変容と現代的意義 256p, 東京大学出版会，東京

矢野達雄（2007）第11章 市町村合併と入会林野，宮崎幹朗編，愛媛県における市町村合併の展開と展望，pp.247-266，愛媛大学総合政策研究叢書3.

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

(1) 土地の状況

取得時効とは、民法第 162 条の規定に基づき、10 年間又は 20 年間、所有の意思をもって、平穩かつ公然と他人の物を占有し続けた者が、所有者に対して時効の援用の意思表示をすることにより、当該物について所有権を取得することを認める制度です。

占有者が他人の物を占有し続けている場面としては、

- ・所有権登記名義人等の子以降の代において、相続関係が明示されなかったために所有者が十分に把握されないまま、特定の子あるいはその相続人が当該土地の占有を続けた場合
- ・共有惣代地や町内会等名義の土地について、当初は当該組織の構成員が当該組織のために土地を管理していたものの、当該構成員の子孫へと代替わりする中で、「当該組織のため」という認識がなくなり、個人の所有物として占有を続けた場合

などがあり得ますが、このような事案においては、その具体的事情を十分に考慮した上で、民法第 162 条の要件を満たすか否かを検討することが想定されます。

<参照条文>

民法

(時効の援用)

第 145 条 時効は、当事者（消滅時効にあつては、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。）が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。

(所有権の取得時効)

第 162 条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

(2) 解決方法

現地調査等の結果、所有権登記名義人等やその相続人とは別の占有者の存在が確認されることがありますが、当該占有者が時効取得を主張することができる状態である場合には、取得時効を原因として占有者名義へ所有権移転登記をすることが考えられます。

この場合、占有者と所有権登記名義人等又はその相続人が協力の上、共同で占有者名義の所有権移転登記の申請を行うことができれば、比較的簡単に解決ができてま

す。

しかし、共同での登記申請が困難な場合には、占有者は、所有権登記名義人等に対し、時効取得を原因に当該土地の所有権を取得したとして、所有権移転登記手続請求訴訟を提起し、その給付判決を得て、その判決の確定後に、所有権移転登記の申請を行うことが考えられます。

さらに、所有権登記名義人等が不在者である場合には不在者財産管理制度、その者が不特定又は所在不明である場合は所有者不明土地管理制度、その者が既に死亡し、相続人のあることが明らかでない場合には、相続財産清算制度をそれぞれ活用して、不在者、所有者不明土地管理人又は相続財産法人を被告として訴えを提起することが考えられます。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例1 (p. 1)

●事例13 (p. 20)

●事例22 (p. 33)

●事例23 (p. 35)

●事例24 (p. 37)

●事例25 (p. 38)

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

(1) 土地の状況

第1章で紹介した所有者情報を調査した結果、相続により所有権登記名義人等とは異なる所有者が存在することが判明する場合があります。例えば、登記事項証明書では、表題部の登記の日付又は権利部の受付年月日が古く、所有権登記名義人等の住民票の写し等を取得したところ、所有権登記名義人等が死亡しており、これに伴い相続が発生していることが判明することがあります。相続が発生することにより、当該土地は相続人らの共有物²¹になります。

(2) 相続人の意向確認

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と認められる土地については、戸籍等により所有権登記名義人等の相続人を調査し、現在の所有者を所有権登記名義人等とする所有権移転の登記の手続を進めていくこととなります。

共有物である用地を売却することは共有物の処分に当たるため、当該土地を取得しようとする場合には、全ての相続人に対して事業への協力等について意向の確認をすることとなりますが、対応の方法としては、以下の三つの方法が考えられます。

- ・ 相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法

相続人調査の結果、相続人が多数になる場合などには、売買契約に係る当事者が多数になることにより、調整が錯綜してしまうことがあります。こうした事態を避けるため、例えば用地取得に係る売買契約に向けた諸々の段取りについての連絡役を相続人のうちの特定の者に引き受けてもらうことで、円滑な協議が可能となる場合があります。

- ・ 相続放棄を利用する方法

各相続人が、家庭裁判所で相続放棄を申述し、それが受理された場合、当該相続人は初めから相続人でなかったこととなります。このため、相続人が相続放棄をすることを受け容れて協力をしてくれる場合には、その者に係る手続関与の必要に煩わされることなく用地取得を進めることができます。

²¹ 3-6 (1) の脚注参照。ただし、いわゆる遺産共有の場合におけるその財産の分割については、共有物分割請求訴訟によることはできない。

ただし、相続放棄は、原則として自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内²²に家庭裁判所への申述を行うこととされていることに注意が必要です（民法第915条第1項）。定められた期間内に相続放棄がされなければ、その相続人は、被相続人の権利義務を承継（単純承認）したものとされます（同法第921条2号）。

相続放棄の手続は、法定の期間内に、被相続人の最後の住所を管轄する家庭裁判所に申述します²³。ただし、必ずしも取得しようとする用地が所在する家庭裁判所とならないことに注意が必要です。

- ・ 相続分を譲渡してもらう方法

各相続人が、自分の兄弟などに相続した共有持ち分を譲渡すれば、その土地に係る共有者の数を減らすことができます。事業者は、他の相続人からの共有持ち分譲渡により譲り受けた相続人と売買契約を締結します。関係者が絞り込めるため、様々な手続において事務上の負担が大きく軽減します。

なお、相続人が多数存在する場合の土地所有者情報調査及び公共事業における用地取得のための交渉などに当たっては、以下の事項について留意する必要があります。

- ・ 可能な限り事前に連絡を取り、土地を共有する相続人の都合に合わせる。
- ・ 親族等で複数人が一同に会する場を設けることにより、相続人に安心感を与える。
- ・ 可能な限り同時並行的に調査又は交渉を開始し、訪問するタイミングのずれを無くすことで、相続人らに不審を抱かせない。

これらの事項を踏まえ、訪問先で関係者の十分な理解と協力を得ることが必要です。

なお、売買契約により所有権を取得する場合以外の共有者の意思形成の在り方については、本章3-6（3）（a）に記載していますので、参照してください。

²² 相続放棄をしなければならない期間は、原則として、相続人が、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月となっている（民法第915条1項本文）。ただし、3か月以内に相続財産の状況を調査しても相続を放棄するかどうかの判断をする資料が得られない場合などには、家庭裁判所への申立てにより期間を延長してもらうことができる（同項ただし書）。また、相続人において相続開始の原因となる事実及びこれにより自己が法律上相続人となった事実を知った時から3か月以内に限定承認又は相続放棄をしなかったのが、相続財産が全く存在しないと信じたためであり、かつこのように信ずるにつき相当な理由がある場合には、民法第915条第1項所定の期間は、相続人が相続財産の全部又は一部の存在を認識した時又は通常これを認識し得べき時から3か月の期間が起算するものと解されている（最判昭和59年4月27日民集38巻6号698頁）。

²³ 申述の用紙は、裁判所のウェブサイトからダウンロードすることができる。

<参照条文>

民法

(相続の承認又は放棄をすべき期間)

第 915 条 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から三箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

2 (略)

(法定単純承認)

第 921 条 次に掲げる場合には、相続人は、単純承認をしたものとみなす。

- 一 相続人が相続財産の全部又は一部を処分したとき。ただし、保存行為及び第 602 条に定める期間を超えない賃貸をすることは、この限りでない。
- 二 相続人が第 915 条第 1 項の期間内に限定承認又は相続の放棄をしなかったとき。
- 三 相続人が、限定承認又は相続の放棄をした後であっても、相続財産の全部若しくは一部を隠匿し、私にこれを消費し、又は悪意でこれを相続財産の目録中に記載しなかったとき。ただし、その相続人が相続の放棄をしたことによって相続人となった者が相続の承認をした後は、この限りでない。

(3) 解決方法

相続人を把握することができたものの、一定数の相続人の協力しか得られない場合であって、土地の一部を用地取得する場合は、当該土地に係る共有持分を取得した上で、共有物分割請求訴訟を行い、事業に要する用地のみを取得する方法を検討します。

また、調査の結果、共有者である相続人の所在が不明である場合には不在者財産管理制度又は所有者不明土地管理制度の活用を、そもそも所有者であった所有権登記名義人等に相続人のあることが明らかでない場合には相続財産清算制度の活用を検討します。公共事業の事業者は、財産管理人等の選任の申立人になることができる可能性があります。それ以外の場合は、他の相続人による申立てが可能かどうか相続人と協議するか、個別の事案ごとに事業者が申立人になることができるかどうかを家庭裁判所に照会します。

財産管理人等の選任後は、財産管理人等と売買契約等の調整を行いますが、土地の売買契約を締結するなど財産管理人等が権限外の行為をするためには、裁判所等の許可を受ける必要があります。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例2 (p. 3)

●事例3 (p. 5)

●事例4 (p. 7)

●事例5 (p. 8)

●事例6 (p. 9)

●事例14 (p. 21)

●事例15 (p. 22)

●事例16 (p. 23)

●事例26 (p. 40)

●事例27 (p. 41)

●事例29 (p. 45)

●事例43 (p. 71)

●事例44 (p. 73)

●事例45 (p. 75)

●事例46 (p. 77)

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

(1) 土地の状況

登記記録に記録された住所が外国である場合のほか、登記記録に記録された住所から外国に転出等しているものの、登記記録が変更されていない場合には、所有権登記名義人等又はその相続人について、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の（除票の）写しを確認することによって、外国居住者であることが判明する場合があります。

なお、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の（除票の）写しには、海外の住所までの記載が求められていないこともあり、国又は地域の名称までの記載にとどまることもあります。また、令和元年6月20日までは、住民票の除票や戸籍の附票の除票の保存期間は消除された日から5年間とされていたことから、既に住民票の除票が廃棄されている場合には、所有者が居住する国又は地域も把握することができないこともあります。また、終戦前に本土から転出し、終戦後に戸籍を持ち帰っていない場合もあります。こうした場合には、登記記録上の住所地において近隣住民等への聞き取り調査を行います。

(2) 探索方法

所有権登記名義人等又はその相続人が外国に在住していると判明した場合、

- ① まずは親族や知人に対する聞き取りを行います。
- ② 次に当該国に日本人会・県人会等の組織があれば都道府県の国際課等を通じて照会を行います。
- ③ また、外務省の「所在調査」を活用することも考えられますが、対象者の国籍が日本国籍のままで生存が見込まれること、3親等以内の親族や官公署等しか利用できないことに留意が必要です。

○所在調査

所在調査とは、外務省が実施するもので、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。また、国（あるいは地域）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く、その所在を親族間で確認できない場合に限られます。

（外務省ウェブサイト 所在調査について）

<http://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/todoke/shozai/>

(3) 売買契約等に伴う書類の作成

(2)の結果、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ことが判明した後は、売買契約書、委任状、遺産分割協議書、遺産分割証明書、相続分譲渡証明書等の作成や所有権移転登記等を行うこととなりますが、それらにおいては、基本的には、記名押印が必要となり、さらにその印影を市区町村が発行する印鑑登録証明書により証明することが必要となります。

この場合に、外国在住者については、国内の市区町村で印鑑登録がされていないこともあることから、印鑑登録証明書に代わって、本人の署名について現地公証人の証明や領事その他日本の出先機関の証明を受けることにより、対応することが可能な場合もあります。

特に、居住地が領事館等から遠方にある場合には、現地公証人による証明を利用することにより、事務的な負担を軽減することができます。

また、相続人が外国に在住している場合であって、遺産分割協議書により対応するときは、同一の協議書に相続人全員の記名押印等が必要となるため、その書類の送付等に手間や時間が発生しますが、遺産分割協議証明書により対応すれば、相続人それぞれにメールにて様式を送付し、署名証明した書類を受ければよいため、特に外国に相続人が在住している場合はこの方法により効率化を図ることができます。

【登記先例】

○昭和47年11月15日付外務大臣官房領事移住部領事課長照会・昭和48年4月10日付民三第2999号民事局第三課長事務代理回答

(概要) オーストラリア在留の日本人が、相続分不存在の証明書にした署名については、日本総領事館が証明しているが、これに代え、オーストラリアの公証人又は治安判事が、Statutory declarationの形式により本人のためにした署名証明で差し支えない。これは、所有権移転の承諾書についても同様であり、原文書は外国語により作成されていて、本人の署名は日本文字だけ、又は日本文字にローマ字を並記したものでよい。

○昭和33年7月30日付日司連総発第14号日本司法書士会連合会理事長照会・昭和33年8月27日付民事甲第1738号民事局長心得回答並びに各法務局長及び地方法務局長宛通達

(概要) 外国在住の日本人が登記義務者として登記を申請する場合の委任状については、本人の署名であり、かつ自己の面前で宣誓した旨の現地公証人の証明があれば、領事その他日本の出先機関の証明がなくても、受理してよい。

※ これらの登記先例も踏まえ、個別のケースごとに、登記所に相談することが望ましい。

(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

所有者が不在者である場合には、不在者財産管理制度の活用²⁴を検討します(第2章2-1参照)。なお、不在者財産管理人選任の申立て後に、家庭裁判所から資料の追加提出を求められるほか家庭裁判所において必要な調査(家族や入国管理局への照会などが考えられます。)を行うこともあります。

また、所有者が不特定又は所在不明である場合には、所有者不明土地管理制度の活用を検討します(第2章2-3参照)。

このほか、土地収用法に基づく事業認定(都市計画法における事業認可等も含む。以下同じです。)を得た事業の場合には、不明裁決制度の活用を検討します(第2章2-9参照)。

【関連事例】※ () 内ページは事例集のページです。

●事例 39 (p. 65)

●事例 48 (p. 80)

●事例 49 (p. 82)

●事例 50 (p. 84)

²⁴ 日本国内の従来の住所地又は居所地がいずれも不明である場合は財産の所在地を管轄する家庭裁判所又は東京家庭裁判所に申立てを行う。

令和3年の不動産登記法の改正に伴い、令和6年4月から、国内に住所を有しない者が所有権登記名義人となる登記については、当該所有権名義人の国内における連絡先となる者（国内連絡先となる者がいないときはその旨）が登記事項に追加されました。

この国内連絡先の登記がある場合には、当該者に連絡を取ることができると考えます。

| 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 |
| 5 | 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 何国何州何通り ジョン・スミス (JOHN SMITH) 国内連絡先 何市何町何番地 法務 花子 |

図 3-1 : 外国居住者の国内連絡先の登記の例

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

(1) 土地の状況

法人名義で登記されている土地であって、当該法人が既に解散している場合等には、所有権移転等の手続が困難になることがあります。

なお、法人の解散の有無については、当該法人の登記を確認します。なお、取締役²⁵等について長らく変更されていない場合などは法人としての活動が停止されている可能性が高いものと考えられます²⁶。

(2) 解決方法

法人には、株式会社、一般社団・財団法人、宗教法人、医療法人等がありますが、いずれも会社法（平成 17 年法律第 86 号）、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）、宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）、医療法（昭和 23 年法律第 205 号）等の法律に基づき設立されます。

法人の解散登記がなく、本店所在地の現地調査を行っても事業活動を休止していると思われる場合は、まず、法人登記の現在事項証明書に記載されている法人代表者や役員に連絡をとります。同時に、本店所在地にすでに他の入居者や居住者がいる場合には、あわせてその者からも聞き取りを行います。現在事項証明書に記載されている法人代表者や役員に連絡がとれない場合には、履歴事項証明書や閉鎖事項証明書に記載されている過去の代表者や役員に連絡を取り、会社の事業状況の聞き取りを行います。また、代表者が死亡している場合には、その代表者の相続人に連絡を取り、聞き取りを行います。その他、対象となっている所有者不明土地の現地調査や近隣住民からの聞き取り調査は、自然人の場合と同様です。

聞き取り調査を通じて、当該法人の代表権を有する代表者が特定できれば、その代表者を通じて、当該法人と土地の売買契約等の取引をすることが可能です。

なお、代表者を特定できない場合、株式会社であれば、株主と連絡がつけば、新たに代表取締役を選任してもらうことが可能です。協力を得られる株主が全株式を有していない場合には、取締役を選任するための株主総会の招集手続が必要となり、その手続のために会社法 346 条第 2 項に基づき、一時役員（仮役員）の選任を裁判所に求めることとなります。

²⁵ 例えば、株式会社の場合には、取締役の任期は原則 2 年とされ（会社法第 332 条第 1 項本文）、取締役の交代があった場合にはその旨の変更登記が行われる。このため、株式会社が存続している場合には少なくとも 2 年に 1 回は取締役の変更登記がなされる（会社法第 911 条第 3 項 13 号、第 915 条第 1 項）。また、非公開会社の場合には、取締役の任期を定款で 10 年まで延ばすことができる（会社法第 332 条第 2 項）。

²⁶ 全国の法務局では、毎年、休眠会社・休眠一般法人の整理作業を行っている。当該作業を通じて、解散したものとみなされた法人については、登記官により職権でみなし解散の登記が行われる。

また、各法人の根拠法において、各法人に係る設立、解散、清算等について規定されており、解散した法人については、原則として²⁷根拠法において規定される清算人制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされています。会社については、合併及び破産以外の事由で解散した場合（たとえば、株主総会決議やみなし解散等）で解散当時の取締役が生存している場合は、定款や株主総会の決議により他の者を清算人に選任していない限り、その者が法律上当然に清算人になります。

このように清算中の法人について、清算人を一人でも把握することができる場合には、当該清算人を相手に売買契約等を進めていくこととなります²⁸。一方で、戸籍等の確認により、清算人の全員について、死亡が確認された場合には、裁判所に対して清算人選任の申立てを行う必要があります。たとえば、株式会社の場合には、会社法第 478 条の規定に基づき就任し、又は裁判所により選任される清算人との間で売買契約手続等を進めていくこととなります²⁹。

なお、裁判所に対して清算人の選任申立てを行った場合には、清算人が選任された後に清算人の申請により法人登記簿へ清算人の登記をした上で、売買契約の締結、所有権移転登記を行うこととなります。また、清算法人について、清算の事務が終了すると、清算人の申請により清算結了登記が行われ、これにより当該法人の登記記録は閉鎖されます。

清算結了登記を行った法人であっても、登記名義のある土地が残っている場合には、清算人の選任申立てを行うことが可能とされていますが、清算人の選任申立てを行うに当たっては、法人の閉鎖事項証明書を取得する必要があります。なお、閉鎖された登記記録の保存期間は 20 年とされていますが（商業登記規則第 34 条第 4 項第 2 号）、保存期間満了後も閉鎖事項証明書の取得が可能となる場合がありますので、法務局（登記所）への確認が必要です。

また、法人の根拠法令が古く、すでに廃止されている場合もありますが、清算人

²⁷ 株式会社の場合、合併により解散した場合及び破産手続開始の決定により解散した場合であって当該破産手続が終了していないときは清算開始原因とはされていない(会社法第 475 条第 1 号)。

²⁸ ただし、例えば、株式会社の場合には、清算人が二人以上あるときには清算人が単独で売買契約の締結を決定できない可能性があり（会社法第 482 条第 2 項等参照）、清算人であっても当該株式会社を代表する権限を有していないときがある（会社法第 483 条第 3 項等参照）。そのため、複数の清算人が存在し得る場合には、当該把握することができた清算人との間で有効に売買契約等を締結することができない可能性がある点に留意する必要があります。

²⁹ ただし、会社の清算人の選任申立てにあたっては、会社法が規定する厳格な清算手続のすべてを行うことを求めず、申立人が目的とする限定的な清算事務のみを行い、当該手続が終了した時点で、非訟事件手続法第 59 条第 1 項により選任決定を取り消して当該清算人の事務を終了させ、選任に係る登記を裁判所書記官からの嘱託で抹消することができる場合があります。参考：大阪地方裁判所のスポット運用

http://www.courts.go.jp/osaka/saiban/minji4/dai2_5/index.html

制度に係る規定については経過措置規定が置かれていることにより、引き続き当該制度の活用が可能となっていることがあります（産業組合法（明治 33 年法律第 34 号）に基づく産業組合の名義になっている土地など）。

法人の解散登記がなく、代表者の住民票上の住所等を調査しても代表者の住所等が明らかでない場合、法人の解散登記等があるものの清算人の全員について死亡が確認された場合、法人の清算終了登記があるが当該法人名義の土地が残っている場合には、所有者不明土地管理制度を利用することが考えられます（第 2 章 2-3 参照）。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例30 (p. 47)

●事例51 (p86)

●事例52 (p. 87)

●事例53 (p. 88)

●事例54 (p. 89)

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

(1) 土地の状況

戦時体制の強化を目的として組織された町内会等は、第二次大戦後の昭和 22 年 5 月、「昭和 20 年勅令第 542 号ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件に基づく町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する政令」（昭和 22 年政令第 15 号。以下「昭和 22 年第 15 号政令」といいます。）が公布・施行され、解散させられました³⁰。

昭和 22 年第 15 号政令第 2 条第 1 項では、旧町内会等が保有する財産は、その構成員の多数をもって議決するところにより処分すること、同条第 2 項では、2 か月以内に処分されない土地等については、旧町内会等の区域の属する市町村に帰属するものとされました。我が国の主権回復に伴い、昭和 27 年 4 月、昭和 22 年第 15 号政令は廃止されましたが、昭和 22 年第 15 号政令自体が失効しても、それにより生じた市町村への所有権の帰属などは効力を失わないとされています。

(2) 情報収集

登記記録の調査の結果、町内会又は部落会が所有権登記名義人等であった場合、戦時中に組織された町内会等の所有であることを明確にするために、現地を確認するとともに、次の手順で情報を収集します。

- ① 自治会長等に聞き取りを行い、所有の実態を把握します。
- ② ①と並行して、市町村役場での聞き取り、市町村史の確認等により、さらに情報を収集します。

(3) 解決方法

昭和 22 年第 15 号政令に基づき市町村が所有するに至っているとみられる土地は、事実関係についての所要の調査を経て、市町村の囑託により、市町村を所有権登記名義人等とする所有権の登記を進めることとなります。なお、その登記原因は「昭和 22 年政令第 15 号第 2 条第 2 項による帰属」、日付は「昭和 22 年 7 月 3 日」となります。

³⁰ 経緯は P110 「名義が特殊な土地が生まれた経緯」を参照のこと。

3-6 記名共有地

(1) 土地の状況

表題部の所有者欄に「A外〇名」とあるのみで、その共有者の住所氏名が登記されていない土地をいわゆる記名共有地といいます。

これらの土地は、個々人の共有物である場合もありますが、墓地や山林が入会地として集落等で所有管理されていた土地の場合もあります。共同所有の形態は前者が「共有（狭義）³¹」、後者は「総有³²」であることが一般的であり、それぞれ解決方法が異なります³³。

(2) 権利者の特定と情報収集

登記記録の調査の結果、記名共有地であった場合、共同所有の形態を判断するために、現地を確認するとともに、次の手順で情報を収集します。

- ① 共同人名票³⁴が入手できた場合には、共同人名票を確認し、共有者を探索します。また、登記記録、閉鎖登記簿、旧土地台帳³⁵の調査を行い、最初の名義人から現名義人までの名義人と登記原因を確認します。
- ② 表題部所有者や共同人名票に記録された共有者の氏名や住所を基に土地所有者の特定を行います（第1章 1-2(3)参照）。また、記名共有地については、共有者自身、自己の財産という認識がなく、このため当該共有者が死亡後も相続登記の手続などが行われないうまま、名義が残っている場合も多いと考えられます。そうした場合には、当該共有者の相続人の調査を行う必要が高いと考えられます（第1章 1-3参照）。
- ③ ②と並行して相続人、関係者、自治会長等に聞き取りを行い、所有の実態を把握します。
- ④ ③の結果、総有の可能性が高い場合は、市町村役場での聞き取り、市町村が保有する地縁団体台帳、墓地であれば墓地開設当時の使用者名簿、市町村史の確認等により、更に情報を収集します。

³¹ 民法第249条から第262条に規定されている共有。各共有者は持分を有し、譲渡や分割請求権が認められている。

³² 狭義の共有に対し、総有は、持分権を持たない共同所有形態とされ、持分の処分や分割請求ができないとされている。

³³ 記名共有地をはじめとした表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記載されていない登記については、表題部所有者法（7-5（8）参照）に基づき、登記官等による探索、その探索の結果を登記簿に反映させるための措置、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の新たな管理制度等の措置が講じられることとなっている（以下3-7～3-9でも同じ）。

³⁴ 共有者の内訳を記載したもの。ただし、編纂されていない場合もある。登記簿謄本の交付請求をすることにより、取得することができる。

³⁵ 旧土地台帳、閉鎖登記簿については、第1章 1-1（2）参照

(3) 共有者の意思形成

(a) 共有（狭義）の場合

共有者内部の意思形成の在り方については、その行為の内容によって異なり、共有物を処分したり、変更を加えたりする場合には共有者全員の同意（民法第251条第1項）、共有物を管理する行為であれば、持分の価格の過半数の同意が必要とされています（民法第252条第1項）。なお、共有物の保存行為については、共有者単独で行うことができます（民法第252条第5項）。

共有物を変更する行為とは、性質若しくは形状、又はその両者を変更することであり、共有物を処分したり、変更したりするには共有者全員の同意が必要です。

具体的には、

- ・土地を売却すること
- ・用益物権（地上権等）の設定・解除を行うこと
- ・田を畑にするなど土地の形状の変更をすること
- ・森林を主伐すること

などが当たるとされています。

過半数の同意が必要な共有物を管理する行為とは、目的物を、その性質を変えないで利用改良する行為であり、具体的には、

- ・森林を間伐すること

などが当たるとされています。

（ただし、間伐材等の販売は共有物の処分に当たります。）

なお、ここでいう過半数とは持分の価格の割合によることに注意が必要です。

また、共有者単独で行うことのできる保存行為とは、物の現状を維持する行為であり、具体的には、

- ・共有物の修繕 などが当たるとされています。

なお、共有者の一部が不特定又は所在不明の場合、他の共有者は、所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の裁判の申立てを行うことができ、この申立てが認められた場合には、所在等不明共有者以外の共有者全員の同意により、共有物に変更を加え又は管理に関する事項を決することができます（民法第251条第2項）。

<参照条文>

民法

(共有物の変更)

第 251 条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

2 共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

(共有物の管理)

第 252 条 共有物の管理に関する事項（次条第 1 項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第 1 項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。）は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

2 裁判所は、次の各号に掲げるときは、当該各号に規定する他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

一 共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

二 共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき。

3 前 2 項の規定による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

4 共有者は、前 3 項の規定により、共有物に、次の各号に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下この項において「賃借権等」という。）であつて、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。

一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等 十年

二 前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 五年

三 建物の賃借権等 三年

四 動産の賃借権等 六箇月

5 各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

(b) 総有の場合

一定の要件を満たす地縁団体等の構成員の総有に属する土地については、予め定められた財産処分に関する規約等に従って処分できると考えられます。

(4) 解決方法

(2) の情報収集により、共同所有の形態を判断し、それぞれ以下の方策を検討します。ここでは、特に登記を伴う場合を想定した解決方法を示します。

(a) 共有（狭義）の場合

共有者全員が特定できた場合、表題部所有者の更正登記申請を行うよう依頼し、表題部所有者が更正された後、共有者全員の同意の下で当該土地の売買契約等を締結するか、全ての共有者との間でそれぞれ個別に当該土地の共有持分に係る売買契約等を締結することになります。また、登記官が円滑に表題部所有者を認定することができるよう、登記官との綿密な打合せや添付書類を整えることが必要となります。また、土地の一部を用地取得する場合で、一定数の相続人の協力が得られている場合は、当該相続人から共有持分を取得した上で共有物分割請求訴訟を行い、事業に要する用地のみを取得する方法を検討します。

共有者に不在者がいた場合には不在者財産管理制度、共有者の一部が不特定又は所在不明である場合には所有者不明土地管理制度、当該共有者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には、相続財産清算制度をそれぞれ活用して、更正登記をした上で売買契約等を行います（第2章2-1、2-2参照）。

さらに、土地収用法に基づく事業認定を得た事業である場合は不明裁決制度の活用を検討します（第2章2-9参照）。

(b) 総有の場合

共有者全員を特定することができた場合、共有（狭義）と同様、共有者全員の名義へ更正登記を行った後、当該土地の売買契約等を締結することになります。しかし、共有者や相続人が極めて多数にわたる場合は、以下の方策の検討を行います。

- ・認可地縁団体構成員と共有者の範囲が一致している場合など、認可地縁団体の所有といえる場合は、地方自治法に基づく登記の特例を活用し、市区町村の証明により所有権の保存又は移転の登記を行う方策の検討。
- ・入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律³⁶の活用により都道府県知事の認可を得て、所有権移転登記を行う方策の検討。
- ・表題部所有者³⁷を被告とする所有権確認訴訟を提起し、確定した確認判決をも

³⁶ 入会林野に係るすべての入会権者の合意によって入会林野整備に関する計画を定め、都道府県知事の認可を受けることで、その計画に沿った入会林野の権利関係の整備が可能となる。具体的には、現在の入会権者の共有名義とする、入会地を現在の入会権者へ区割りし、個人名義で登記する、生産森林組合を設立し法人名義で登記することが想定される。

³⁷ 表題部の所有者欄に「甲外何名」と記載されている場合において、「甲」のみを被告とする所有権確認訴訟に勝訴した者が、当該訴訟の判決書を申請書に添付して、所有権の保存登記の申請をしたときは、以下の要件を満たすもの限り、便宜上、当該判決書を登記法第100条第1項第2号にいう判決として

って保存登記の申請を行う方策の検討（第2章2-8参照）。

さらに、共同所有者やその相続人が不在者であった場合には不在者財産管理制度（第2章2-1参照）、それらの者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には相続財産清算制度（第2章2-2参照）をそれぞれ活用することや、土地収用法に基づく事業認定を得た事業である場合は不明裁決制度の活用を検討します（第2章2-9参照）。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例1（p.1）

●事例35（p.56）

●事例38（p.63）

●事例56（p.93）

取り扱っても差し支えないものとされている（平成10年3月20日付け民三第552号法務省民事局民事第三課長通知）。

要件1）対象土地が記名共有地

要件2）「甲外〇名」とある場合、甲を被告としている

要件3）原告の所有権を確認する判決

要件4）判決の理由中において、登記簿表題部の記載にかかわらず、当該土地が原告の所有に属することが証拠に基づいて認定されている

3-7 共有惣代地

(1) 土地の状況

表題部の所有者欄に「共有惣代A」、「共有惣代A外〇名」などとあるのみで、その共有者の住所・氏名が登記されていない土地を共有惣代地といいます。こうした共有惣代地は、狭義の共有の場合は少なく、集落等で所有管理されていたものが多いと考えられます。

(2) 権利者の特定と情報収集

登記記録の調査の結果、共有惣代地であった場合、記名共有地と同様に、権利者の特定と情報収集を行います（本章3-6（2）参照）。

(3) 解決方法

記名共有地の総有の場合と同様の解決方法を検討します（本章 3-6（4）（b）参照）。

【登記先例】

○令和5年9月11日付名古屋法務局民事行政部長照会・令和5年9月27日付民二第977号民事局民事第二課長回答

（概要）表題部所有者として「共有惣代A」と記載されている土地については、A個人の法定相続人を被告とする所有権確認訴訟の判決書を添付して所有権保存登記の申請をすることはできず、権利能力なき社団等を被告とする所有権確認訴訟の判決書を添付する必要がある。

※ 登記先例も踏まえ、個別のケースごとに、登記所に相談することが望ましい。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例 55 (p. 91)

3-8 字持地

(1) 土地の状況

表題部に「大字A」又は「字A」などと記録された土地を字持地といいます。これらの土地はかつて地域の共同体の財産であった場合が多く、地方自治法の財産区（地方自治法第294条）が所有する土地になっていることが多いと考えられます。

(2) 情報収集

登記記録の調査の結果、字持地であった場合、財産区の所有であることを明確にするために、現地を確認するとともに、次の手順で情報を収集します。

ただし、字持地として登記されている場合でも、実態が共有地等であった例もあるため、安易に判断することには注意が必要です。

- ① 自治会長等に聞き取りを行い、所有の実態を把握します。
- ② ①と並行して、市町村役場での聞き取り、市町村史の確認等により、さらに情報を収集します。

(3) 解決方法

(2)により、財産区の所有であることが確認された場合には、「財産区」を所有権登記名義人等とする所有権の登記を行うこととなります。つまり、例えば「字みちのく」という登記名義人になっている場合は、「財産区みちのく」を所有権登記名義人等とする登記をすることになります。これをすることに当たっては、財産区の登記の嘱託は市町村が行うこととなっているため、市町村³⁸と十分な調整を行います。なお、財産区の所有であることの説明資料については、登記所と十分な調整を行うことが必要です。

また、戦時体制の強化のために組織された部落会や町内会が所有していたと判明した場合には、市町村を所有権登記名義人等とする登記を行います。（後者についての詳細は本章 3-5 参照）

³⁸ 財産区の執行機関は市町村であることから、売買契約の締結や登記手続等の事務は市町村が行うこととなる。財産区で議決を要するものについても市町村議会が行うこととなるが、条例等により財産区の議会や総会を設置して議決をさせることができる（地方自治法第295条）。また、諮問機関として、条例等により財産区管理会を設置することができる（同法第296条の2第1項）。このため、財産区ごとに議決を得る方法が異なることに注意が必要である。

3-9 表題部のみ登記がされている土地

(1) 土地の状況

登記事項証明書の表題部のみに記載があり、権利部の記載がされていない土地です。

表題部所有者欄に所有者の氏名のみで住所が記載されていない場合もあります。

なお、表題部所有者として「A外〇名」（記名共有地）、「共有惣代（A外〇名）」（共有惣代地）、「大字A」「字A」（字持地）の記載がある場合は、本章3-6～3-8を参照してください。

(2) 解決方法

登記事項証明書の表題部所有者欄に、住所の記録がある場合には、その住所が所在する市区町村から表題部所有者の住民票の写し等を入手して、表題部所有者の存否を確認します。当該表題部所有者が死亡している場合には、戸籍謄本等や周辺住民への聞き取りにより、その法定相続人を調査し、当該法定相続人を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を行うことができます。公共事業においては、買収者が被買収者に代位して法定相続人名義による所有権の保存の登記を囑託することができます。また、表題部所有者欄に住所が記録されていない場合は、周辺住民への聞き取りを行います。

また、上記調査により確認された所有者が不在者である場合は、不在者財産管理制度の活用³⁹を、所有者が不特定又は所在不明である場合は、所有者不明土地管理制度の活用を検討します。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例9 (p. 12)

●事例10 (p. 14)

●事例11 (p. 16)

●事例12 (p. 18)

●事例31 (p. 49)

³⁹ 不在者の従来の住所地又は居住地が不明のときは、財産の所在地の家庭裁判所又は東京家庭裁判所が管轄する。

3-10 未登記の土地

(1) 土地の状況

表題登記が行われていない土地であり、実体的には以下の場合が想定されます。

- ・国や地方公共団体が所有する土地で、登記が行われていない土地⁴⁰
- ・国や地方公共団体以外の者が所有する土地で、登記が行われていない土地

(2) 解決方法

現地確認や聞き取りにより、土地の状況を把握します。

所有者が判明した場合には、その者が所有権を有することを証明する情報を提供する（国又は地方公共団体が所有する土地について、官公署が土地の表題登記を嘱託する場合は、提供省略可。）ことにより、土地の表題登記の申請をすることとなります。

国又は地方公共団体の所有であるとの情報を得た場合は、国の地方支分部局等へ照会等を行います。例えば国有林野であるとの情報が得られた場合は、森林管理局から境界基本図の写しを入手し、公図等と比較します。

⁴⁰ 国又は地方公共団体が所有する土地又は建物についての表題登記の申請義務は、当分の間免除されている（不動産登記法附則第9条）。

【縁故者がいない無縁墳墓への対処】

道路工事や区画整理等の公共事業、墓地の整備などのため無縁墳墓を改葬する事例

高度成長期は墓地の不足が問題となっていました。近年は人口減少により墓地の承継者がいないことが問題となっております。また、これまで墓地使用权の使用期限については、一般的に「永代」と理解されてきたことから、整理が進みませんでした。「無縁墳墓等」とは墓地、埋葬等に関する法律施行規則第3条によると、「死亡者の縁故者がいない墳墓又は納骨堂」と定義されています。

解決方法：

平成11年5月に「墓地、埋葬等に関する法律施行規則」が改正され、「死亡者の本籍及び氏名並びに墓地使用者等、死亡者の縁故者及び無縁墳墓等に関する権利を有する者に対し一年以内に申し出るべき旨を、官報に掲載し、かつ、無縁墳墓等の見やすい場所に設置された立札に一年間掲載して、公告」した後、改葬の許可を受ければよいこととなりました。（墓地、埋葬等に関する法律施行規則第3条）本改正により、無縁墳墓の改葬が簡素化されました。

具体的な手続としては

- ①死亡者の本籍及び氏名並びに墓地使用者等、死亡者の縁故者の調査をします。
- ②死亡者の縁故者及び無縁墳墓等に関する権利を有する者に対し一年以内に申し出るべき旨を、官報に掲載し、かつ、無縁墳墓等の見やすい場所に設置された立札に一年間掲載します。
- ③改葬の許可を受け、無縁墳墓の改葬を行います。

<参照条文>

墓地、埋葬等に関する法律施行規則

第3条 死亡者の縁故者がいない墳墓又は納骨堂（以下「無縁墳墓等」という。）に埋葬し、又は埋蔵し、若しくは収蔵された死体（妊娠四月以上の死胎を含む。以下同じ。）又は焼骨の改葬の許可に係る前条第一項の申請書には、同条第二項の規定にかかわらず、同項第一号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 無縁墳墓等の写真及び位置図
- 二 死亡者の本籍及び氏名並びに墓地使用者等、死亡者の縁故者及び無縁墳墓等に関する権利を有する者に対し一年以内に申し出るべき旨を、官報に掲載し、かつ、無縁墳墓等の見やすい場所に設置された立札に一年間掲示して、公告し、その期間中にその申出がなかった旨を記載した書面
- 三 前号の官報を出力した書面又は官報の発行に関する法律（令和五年法律第八十五号）第十条の規定により交付された当該官報に係る電磁的官報記録（同法第五条第二項に規定する電磁的官報記録をいう。）を記載した書面の写し（同法の公告を同法第十一条第一項に規定する書面官報への掲載により行ったときは、同法第五項の規定により頒布された当該書面官報の写し）及び立札の写真
- 四 その他市町村長が特に必要と認める書類

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例21 (p.31)