

所有者の所在の把握が難しい土地
に関する探索・利活用のための
ガイドライン

～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～

(第4版)

令和8年 4月

所有者の所在の把握が難しい土地
への対応方策に関する検討会

はじめに

不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地（以下「所有者の所在の把握が難しい土地」という。）については、相続件数の増加や、地方から都市への人口移動に伴う不在村者の増加などにより、地方を中心に今後も増加することが想定されます。

将来、このような土地が増大すれば、公共事業のみならず、民間も含めた様々な事業の推進において土地の円滑な利活用に支障を来すだけでなく、所有者の探索や所有権の取得等に要する負担も増大するおそれがあります。また、登記名義人が死亡しており、その相続人が多数にのぼるような土地は、たとえ所有者が判明したとしても利活用という観点からは様々な支障が生じます。

基礎自治体や森林組合等、日頃、所有者の所在の把握が難しい土地の問題に直面することが多い現場にとって、所有者の探索の人的、経済的、時間的負担はとても大きいものです。また、所有者の所在の把握が難しい土地の課題は多様であることから、所有者探索や制度活用に当たってノウハウが必要とされることも、所有者の所在の把握が難しい土地の利活用を困難にする要因となっています。

このため、「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」の検討を経て、関係省庁の協力も得ながら、所有者探索の方法や所有者が不明である場合の解決方法について、対象となる土地の状況別等に整理し、具体事例を添付することで、実務に携わる担当者向けのガイドラインを作成しました。

本ガイドラインについては、広く関係者の協力を得ながら普及を図るとともに、事例については今後とも随時蓄積を図り、市区町村等からの要望を受け、適宜更新を行っていくものとします。各都道府県、市区町村、事業主体等におかれましては、是非本ガイドラインのご活用を図っていただきますとともに、改善等のご要望があれば、お寄せいただければ幸いです。

平成 28 年 3 月

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

委員長 山野目 章夫

本ガイドラインで扱う「所有者不明土地」について

従来、本ガイドラインでは「所有者の所在の把握が難しい土地」について、「不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」と定義づけていたところですが、「骨太の方針2018」や「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30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」といいます）等において「所有者不明土地」の語が用いられたこと等を踏まえ、本ガイドラインでも第3版より「所有者不明土地」の語を利用することとします。

なお、本ガイドラインで取り扱う「所有者不明土地」は、所有者不明土地法上の「所有者不明土地」より広く、以下の具体例のような土地を想定しています。

【本ガイドラインで取り扱う所有者不明土地の具体例】

- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なるなどの理由により、所有者（登記名義人が死亡している場合は、その相続人も含む。以下同じ。）の特定を直ちに行うことが難しい土地
- 所有者を特定できたとしても、転出先・転居先が追えないなどの理由により、その所在が不明である土地
- 登記名義人が死亡しており、その相続人を特定できたとしても、相続人が多数となっている土地
- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳に、全ての共有者が記載されていない共有地など

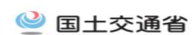
【参考】

○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30年法律第49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ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地をいう。

2 （略）

所有者不明土地法における「所有者不明土地」の定義



所有者不明土地

○ 所有者不明土地法では、「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ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

➢ 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確認必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法。【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確認必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確認するために必要な情報【政令第1条】
※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】
※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

地域福祉増進事業、土地収用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)又は朽廃建築物(※6)を除く。)が存在せず、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」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項・第2項】
※6 損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められ、かつ、国土交通大臣が定める耐用年数を超えている建築物(令和4年改正により追加)【政令第2条第3項】

【改訂履歴と主な改訂事項】

平成 29 年 3 月

- ・平成 28 年度所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会での検討を経てガイドラインを第 2 版に改訂
- ・関係法律等の改正による制度改正を反映
- ・制度活用などについての事例の拡充

令和元年 11 月

- ・令和元年度所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会での検討を経てガイドラインを第 3 版に改訂
- ・関係法律等の改正による制度改正等を反映

令和 6 年 7 月

- ・規制改革実施計画（令和 6 年 6 月 21 日閣議決定）の内容を踏まえて、不在者財産管理制度についての記載を加筆し、第 3 版を補訂

令和 6 年 10 月

- ・所有者探索の方法について、各制度における近年の所有者探索の範囲の合理化を踏まえた記載に改めた

令和 8 年 4 月

- ・関係法律等の改正による制度改正等を反映

— 目 次 —

第1章 一般的な所有者情報の調査方法	1
1-1 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認	4
(1) 不動産登記簿について	4
(2) 登記記録に記録された情報の確認方法	4
(3) 登記記録に記録された情報の確認に当たっての注意点（地番の確認）	8
(4) 公用請求について	10
(5) 登記事項証明書の確認	10
(6) 登記事項証明書の確認後の対応	15
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）	16
(1) 住民票について	16
(2) 戸籍の附票について	17
(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	17
(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）	18
(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	20
(6) 国又は地方公共団体の機関による公用請求について	21
1-3 戸籍の取得（法定相続人の確認）	24
(1) 戸籍謄本等について	24
(2) 戸籍謄本等の取得方法	26
(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）	27
(4) 法定相続人の特定	28
(5) 相続人調査の範囲	29
(6) 現在の土地所有者の特定	31
(7) 公用請求について	32
1-4 聞き取り調査	33
(1) 聞き取り調査について	33
(2) 聞き取り調査の留意点	33
1-5 居住確認調査	35
(1) 居住確認調査の方法	35
(2) 現地居住確認の留意事項	36
(3) 郵便調査による居住確認の留意事項	37
1-6 その他	39
(1) 固定資産課税台帳について	39
(2) その他の台帳について	39
(3) 過去の土地境界立会確認の記録について	40
(4) 個人情報の利用又は提供についての留意点	40
(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	41

第2章 個別制度の詳細	42
2-1 不在者財産管理制度	44
(1) 制度概要	44
(2) 制度活用の流れ	44
(3) 家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等.....	47
(4) 不在者財産管理人の候補者について.....	50
(5) 不在者の証明等について	50
(6) 不在者の財産に関する資料の作成について.....	50
(7) 必要な費用について	50
(8) 不在者財産管理人の管理終了	51
(9) 不在者財産管理人選任の請求の特例について.....	52
(10) その他	52
2-2 相続財産清算制度	53
(1) 制度概要	53
(2) 制度活用の流れ	53
(3) 家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等.....	57
(4) 相続財産清算人の候補者について.....	57
(5) 相続人不存在の証明について	57
(6) 被相続人の財産に関する資料の作成について.....	58
(7) 必要な費用について	58
(8) 相続財産清算人の管理終了	58
(9) 相続財産清算人選任の請求の特例について.....	58
(10) その他	59
2-3 所有者不明土地・建物管理制度	60
(1) 所有者不明土地管理命令について.....	60
(2) 制度活用の流れ	61
(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等.....	63
(4) 所有者不明土地管理人の候補者について.....	63
(5) 所有者不明土地管理命令の発令の要件について.....	63
(6) 必要な費用について	64
(7) 所有者不明土地管理人の管理終了.....	65
(8) 所有者不明土地管理命令請求の特例.....	65
(9) 所有者不明土地管理命令と表題部所有者法における特定不能土地等管理命令・特定社団等帰属土地等管理命令の関係について	65
(10) 所有者不明建物管理命令について.....	66
(11) 所有者不明建物管理命令の請求の特例について.....	66
(12) その他	67
2-4 管理不全土地・建物管理制度	68

(1) 管理不全土地管理命令について.....	68
(2) 制度活用の流れ	69
(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等.....	71
(4) 管理不全土地管理人の候補者について.....	71
(5) 管理不全土地管理命令の発令の要件について.....	71
(6) 必要な費用について	72
(7) 管理不全土地管理人の管理終了.....	72
(8) 管理不全土地管理命令の請求の特例について.....	72
(9) 管理不全建物管理命令について.....	73
(10) 管理不全建物管理命令の請求の特例について.....	73
(11) その他	73
2-5 所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度、所在等不明共有者の持分の譲渡制度	74
(1-1) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度について.....	74
(1-2) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判の効果.....	75
(2-1) 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡制度について.....	75
(2-2) 所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の効果.....	76
(3) 制度活用の流れ	76
(4) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の要件について	78
(5) 必要な費用について	79
(6) その他	79
2-6 相続土地国庫帰属制度	80
(1) 制度概要	80
(2) 国庫帰属までの流れ	80
(3) 帰属制度に関する法務省ホームページリンク一覧.....	82
2-7 失踪宣告制度	84
2-8 訴訟等	87
(1) 取得時効が完成している場合（訴訟（取得時効））	87
(2) 遺産分割未了の場合	90
(3) 一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟）	92
(4) 表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（訴え提起前の和解等）	93
2-9 土地収用法に基づく不明裁決制度	96
(1) 制度概要	96
(2) 不明裁決申請に当たっての権利者調査について.....	99
2-10 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	100
(1) 制度が創られた経緯と制度概要.....	100
(2) 特例の活用の流れ	103
(3) 地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料について....	107

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...	108
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	111
(1) 土地の状況	111
(2) 解決方法	111
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	113
(1) 土地の状況	113
(2) 相続人の意向確認	113
(3) 解決方法	115
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	117
(1) 土地の状況	117
(2) 探索方法	117
(3) 売買契約等に伴う書類の作成	118
(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	119
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	121
(1) 土地の状況	121
(2) 解決方法	121
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	124
(1) 土地の状況	124
(2) 情報収集	124
(3) 解決方法	124
3-6 記名共有地	125
(1) 土地の状況	125
(2) 権利者の特定と情報収集	125
(3) 共有者の意思形成	126
(4) 解決方法	127
3-7 共有惣代地	130
(1) 土地の状況	130
(2) 権利者の特定と情報収集	130
(3) 解決方法	130
3-8 字持地	131
(1) 土地の状況	131
(2) 情報収集	131
(3) 解決方法	131
3-9 表題部のみ登記がされている土地	132
(1) 土地の状況	132
(2) 解決方法	132
3-10 未登記の土地	133
(1) 土地の状況	133

(2) 解決方法	133
第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法.....	136
4-1 社会資本整備	137
(1) 所有者の調査方法（地方公共団体）	137
(2) 土地所有者の所在が把握できなかった場合の解決方法.....	140
(3) 相続登記未了土地等を買収した場合の所有権移転登記について.....	142
4-2 農用地等活用	145
(1) 所有者情報の調査方法	145
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法.....	145
4-3 土地改良	152
(1) 所有者情報の調査方法	152
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法.....	153
4-4 共有私道.....	155
(1) 共有私道を取りまく現状及び課題.....	155
(2) ガイドラインの整備	155
4-5 森林整備・路網整備等	156
(1) 第4版における改訂の概要	156
(2) 所有者情報の調査方法	157
(4) 森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律の概要.....	178
4-6 地籍調査.....	179
(1) 所有者情報の調査方法	179
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法.....	181
(3) 所有者探索の合理化を含めた地籍調査の円滑化・迅速化.....	182
4-7 地域福利増進事業.....	183
(1) 制度概要	183
(2) 地域福利増進事業の実施に当たってのガイドラインについて.....	185
4-8 地縁団体が行う共有財産管理.....	187
(1) 所有者情報の調査方法	187
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法.....	188
4-9 その他の民間で行う公益性の高い事業	189
(1) 所有者情報の調査方法	189
(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法.....	190
第5章 被災地における用地取得加速化の取組.....	191
5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組	192
(1) 司法書士、補償コンサルタント、土地家屋調査士等への権利者調査や登記業務の外注... ..	192
(2) 司法書士の市町村への駐在	192
(3) 登記情報の共有（登記情報の電子データ提供制度の活用）	193
5-2 財産管理制度の活用	194

(1) 財産管理制度の利用に関するQ&Aの作成等.....	194
(2) 財産管理人の候補者の確保	194
(3) 財産管理人選任申立てにおける申立地や提出書類の柔軟な対応.....	195
(4) 財産管理人の選任手続や権限外行為（土地の売買等）の許可手続の期間短縮.....	195
5-3 土地収用制度の活用	196
第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について.....	198
6-1 専門家に依頼できる業務内容について	199
(1) 弁護士	199
(2) 司法書士	199
(3) 土地家屋調査士	200
(4) 行政書士	200
(5) 税理士	200
(6) 不動産鑑定士	201
(7) 補償コンサルタント	201
6-2 費用について	205
(1) 登記情報や戸籍等の取得に係る費用.....	205
(2) 財産管理制度の活用に係る費用.....	206
(3) 専門家に業務委託する際の報酬（参考金額）	207
(4) 所有権移転登記等の登録免許税について.....	211
6-3 補助制度について	213
(1) 所有者不明土地対策事業費補助金.....	213
(2) 社会資本整備総合交付金	213
(3) 機構集積支援事業	213
(4) 所有者不明農地対策事業	213
(5) 土地改良関係の助成	214
(6) 森林整備地域活動支援対策（林業・木材産業循環成長対策交付金）	214
6-4 相談窓口について	214
(1) 弁護士	214
(2) 司法書士	217
(3) 土地家屋調査士	220
(4) 行政書士	224
(5) 税理士	229
(6) 不動産鑑定士	231
第7章 所有者不明土地を増加させないための取組.....	237
7-1 所有者届出の促進と相続登記の義務化	238
(1) 死亡届受理時等におけるきめ細かな案内等.....	238
(2) 相続登記の義務化について	245
(3) 市区町村における登記相談窓口設置による相続登記の促進.....	247

(4) 法務局と市町村連携による相続登記の促進への取組.....	248
7-2 住所等の変更登記の義務化.....	251
(1) 住所等の変更登記の義務化について.....	251
(2) 住所等変更登記の促進への取組.....	251
7-3 情報の共有.....	253
(1) 所有者情報の円滑な活用.....	253
(2) 農地に係る情報共有.....	254
(3) 森林に係る情報共有.....	256
7-4 地籍調査結果の登記への反映等.....	259
(1) 国土調査法第 20 条の適切な運用.....	259
(2) 調査の推進（実施の委託）.....	259
(3) 地籍調査以外の測量成果の活用.....	260
7-5 関連制度について（参考）.....	263
(1) 国土利用計画法に基づく事後届出制.....	263
(2) 農地法に基づく届出制度等.....	264
(3) 森林法に基づく所有者届出制度.....	266
(4) 相続登記の手続の簡素化等にむけた取組.....	267
(5) 筆界特定制度.....	268
(6) 所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用見直し.....	268
(7) 共有土地に係る分筆等の登記に必要な共有者の同意の範囲の見直し.....	269
(8) 表題部所有者不明土地解消事業.....	270
(9) 長期相続登記等未了土地解消事業.....	271
(10) 不動産の寄付を受け付けている取組.....	272

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）。

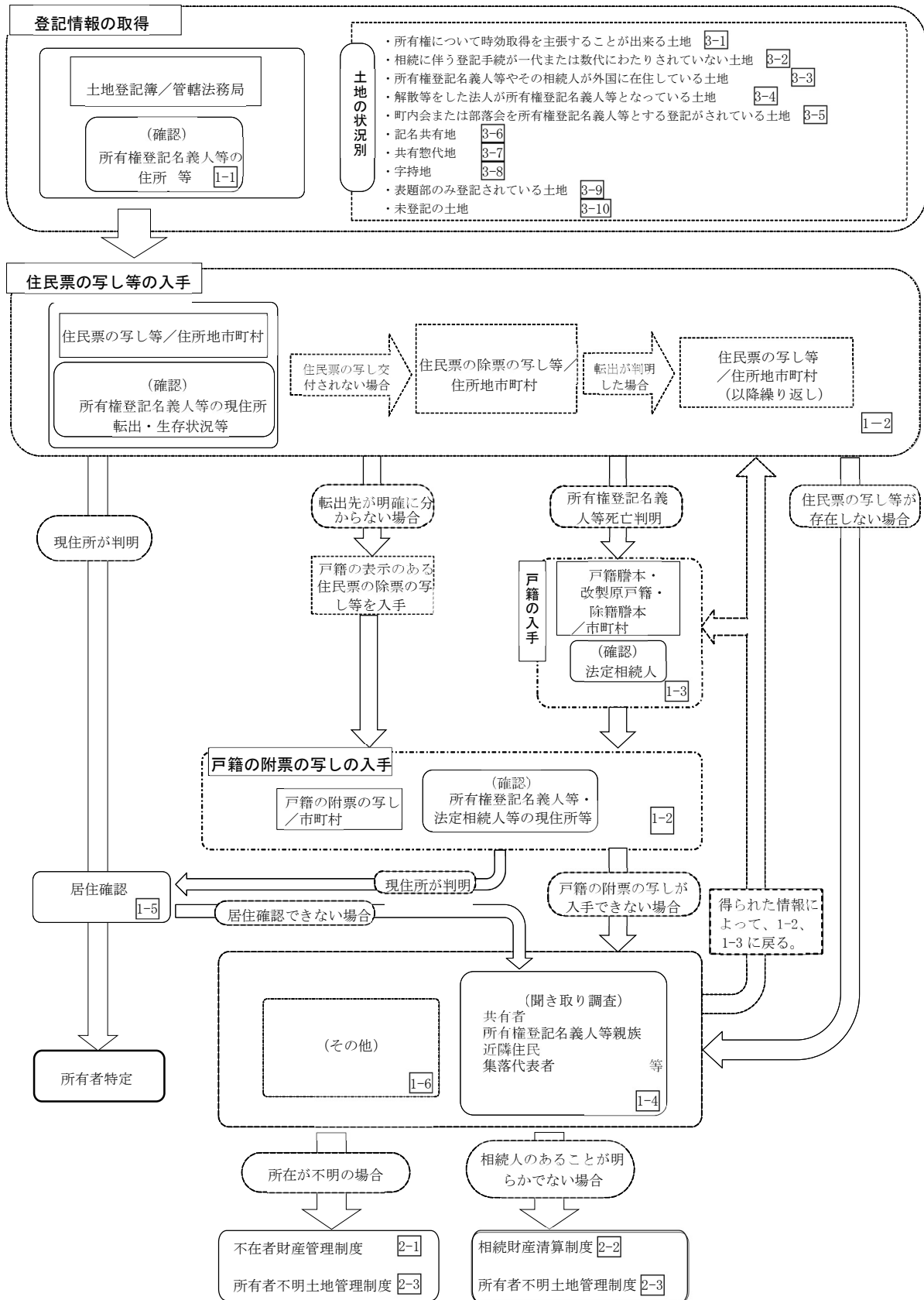


図 1-1：土地所有者等の探索フロー図

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状と、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	
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							収入印紙	
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 (し印をつける)	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 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)	
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								
3 <input type="checkbox"/> 土地								
4 <input type="checkbox"/> 建物								
5 <input type="checkbox"/> 土地								
6 <input type="checkbox"/> 建物								
7 <input type="checkbox"/> 土地								
8 <input type="checkbox"/> 建物								
<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								
※該当事項の口にし印をつけ、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)								
交付通数	交付枚数	手数料		受付・交付年月日				

(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>

様式例・1

① **表題部** (土地の表示)

地図番号 [五五]	簿巻特定 [五五]	不動産番号 0000000000000
所在地 特別区南都町一丁目 [五五]		
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地積 300.00 平方メートル
原因及びその日付 [登記の日付] 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		

② **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

③ **権利部 (乙区)** (所有権以外の権利に関する事項)

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	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 借付額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 返済金 年14,8元 (年365日割計算) 借付者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 日割002340号

共同担保目録

記号及び番号 保第2340号	簿巻 平成20年11月12日		
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[五五]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号101番の建物	1	[五五]

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所 登記官 法務 八郎

みほん
電子
公印

* 下線のあるものは捺印事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

「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)。登記記録に記載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。

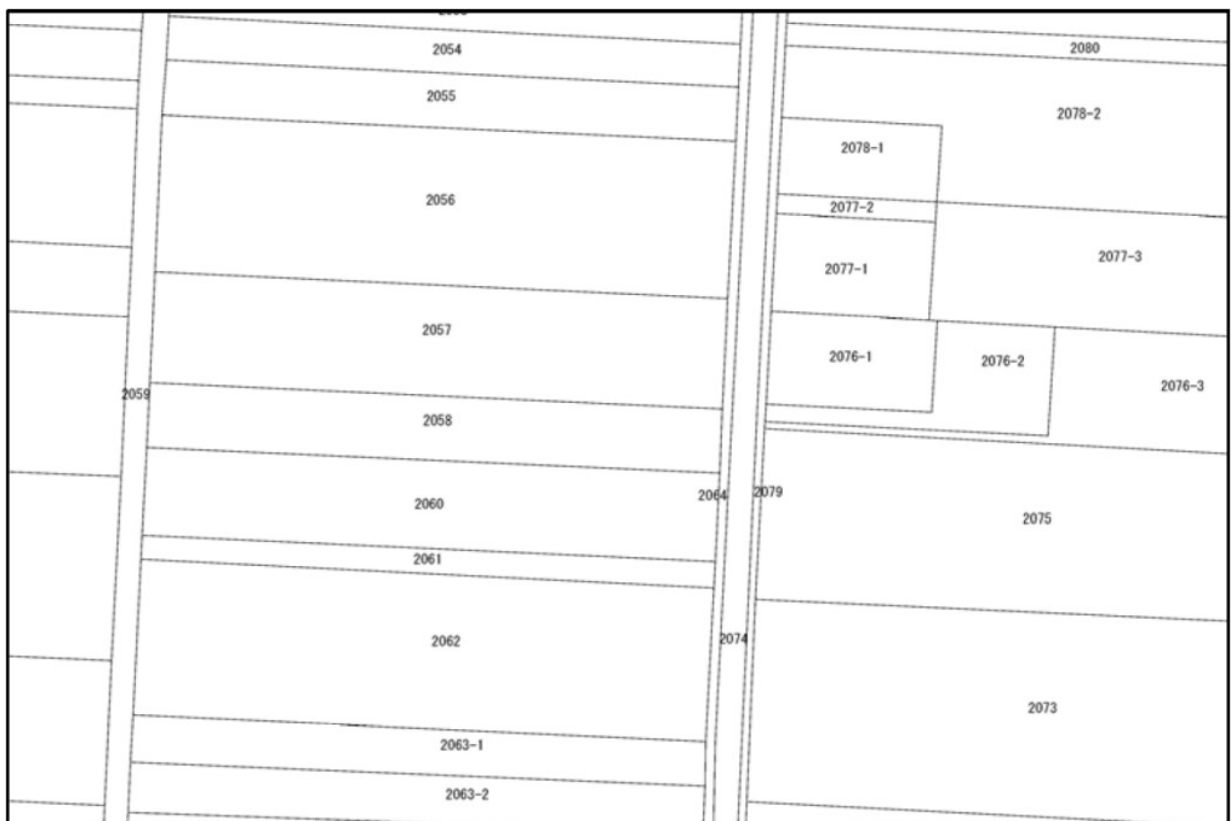


図 1-4：地図・公図見本（出典：国土交通省土地・建設産業局『土地所有者情報調査マニュアル』（平成 24 年））

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 GWAN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。

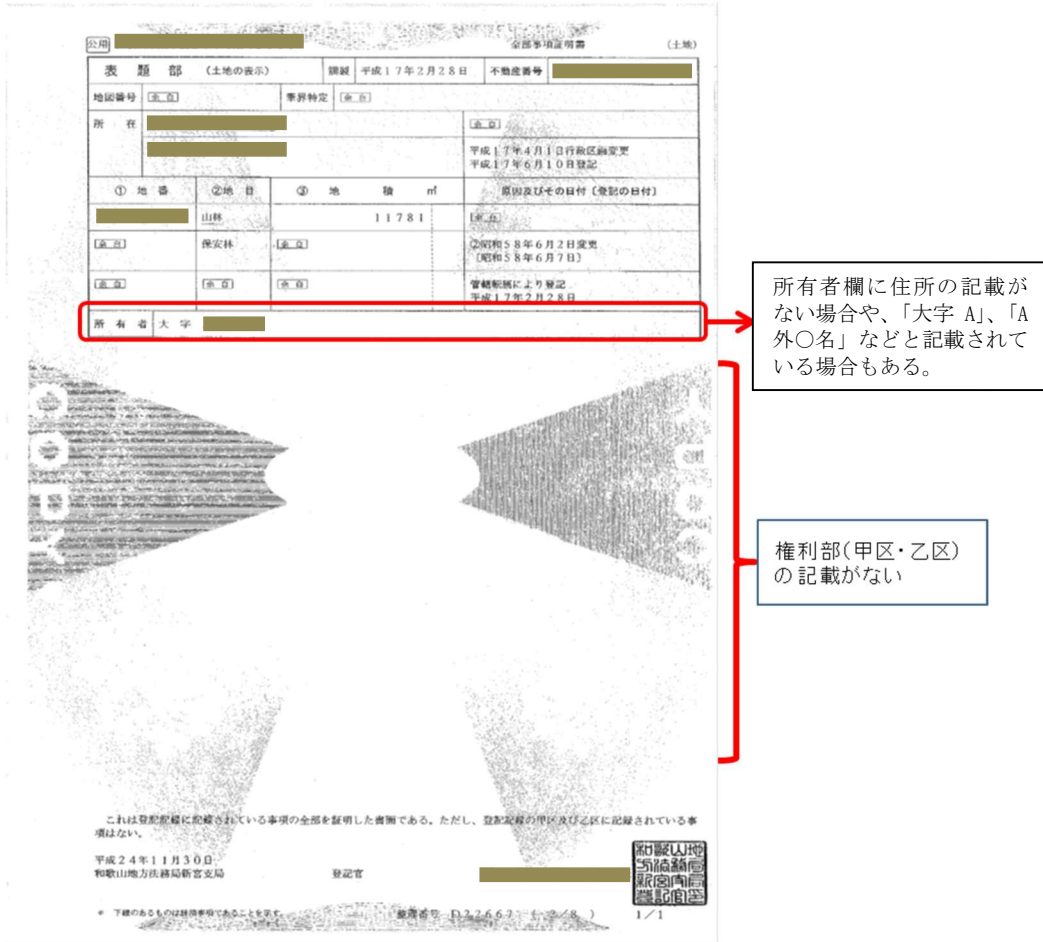


図 1-5 : 表題部のみで権利部の記載のない全部事項証明書の例

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]	筆界特定	[余白]	
所在 特別区南都町一丁目 [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 第637号	0月15日	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削除等してから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)。

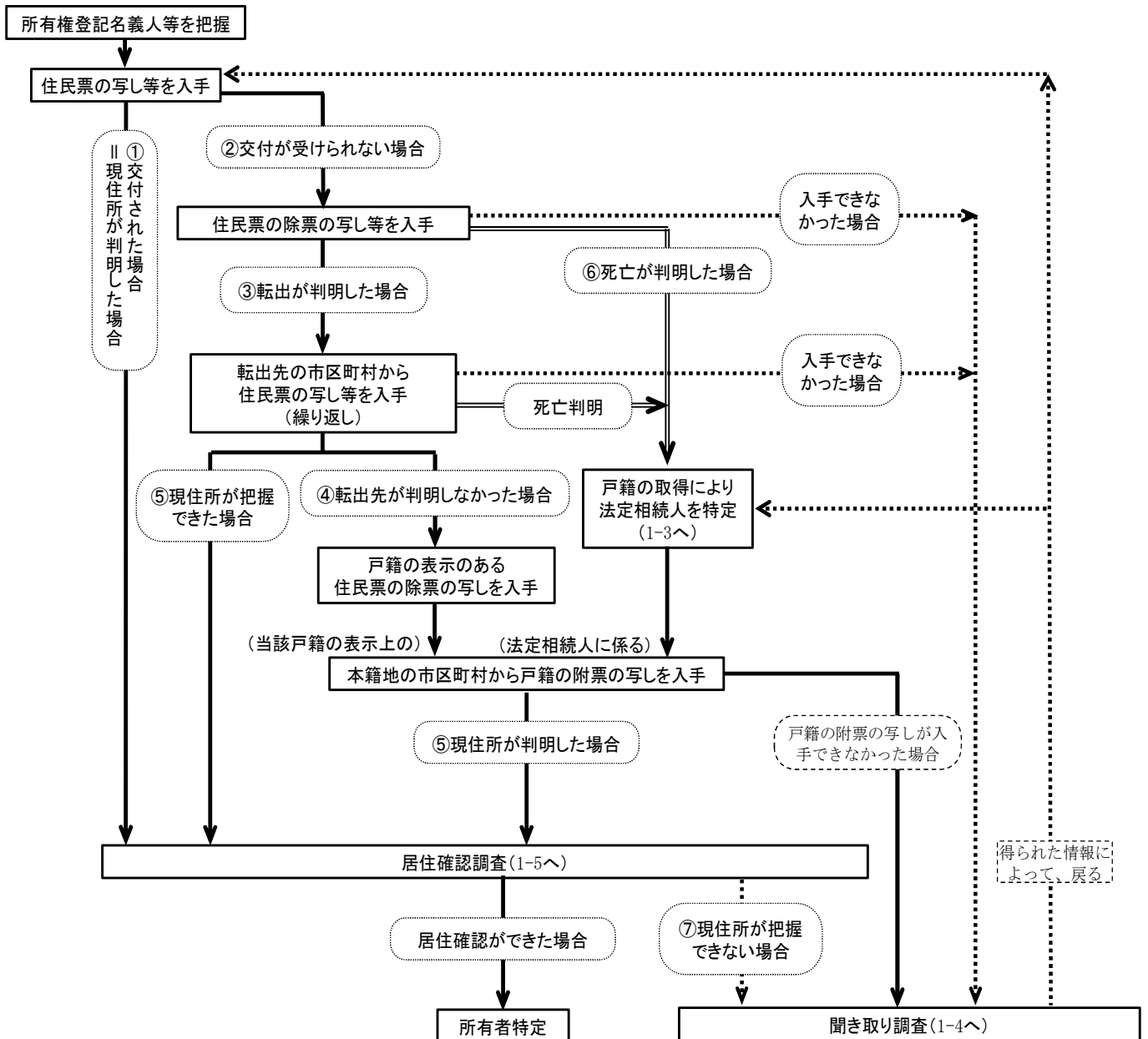


図1-9：住民票の写し等や戸籍の附票の写しによる所有者特定のフロー

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を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。

- 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を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/2FH00000076891.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が多くにおいては、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。

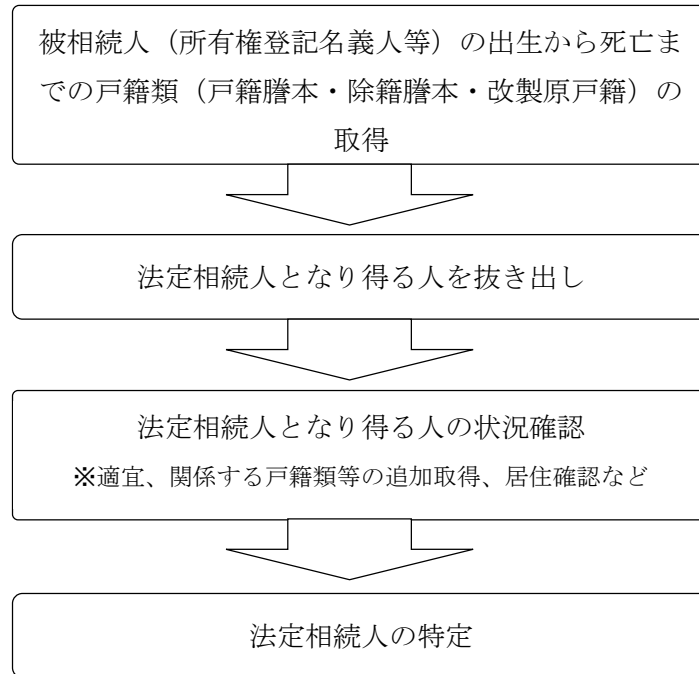


図 1-11：法定相続人の特定フロー

（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。

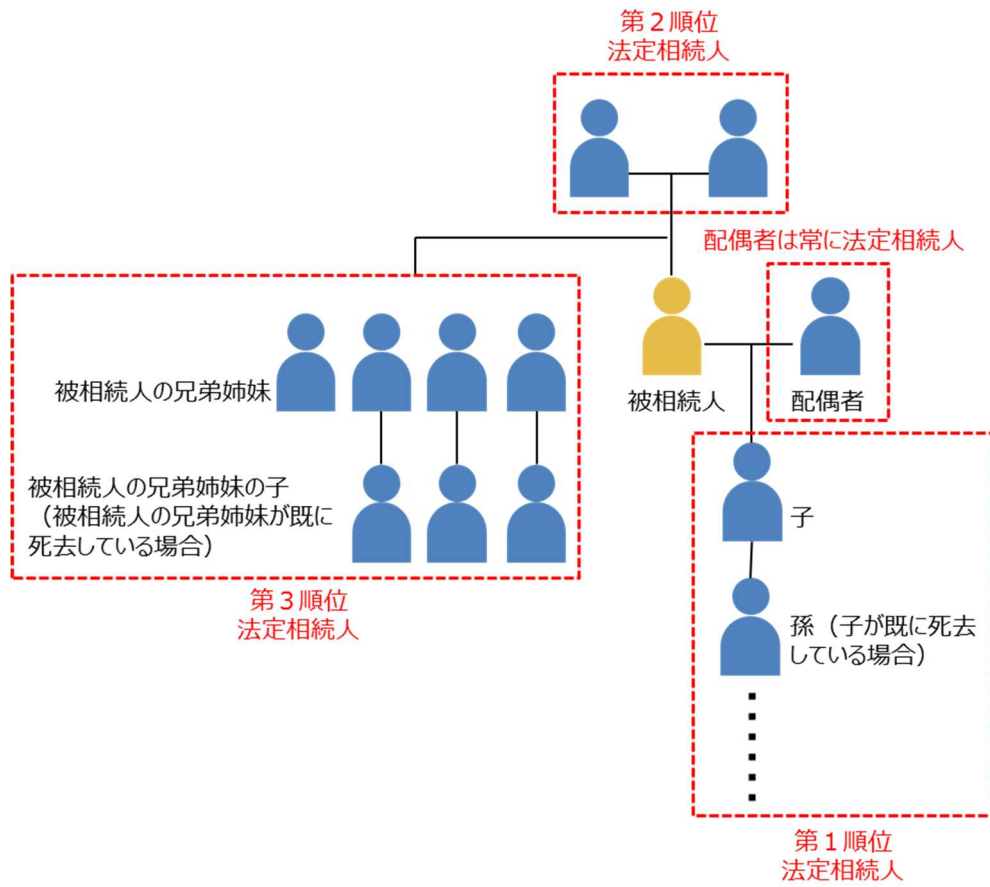


図 1-12 : (参考) 現行民法の相続人

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さ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本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。

第2章 個別制度の詳細

第1章にまとめた、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たがその相続人のあることが明らかでない場合等、土地所有者の所在又は現在の土地所有者そのものを特定することができない場合のほか、相続人が極めて多数存在するため、各種の調整が困難となる場合があります。

この章では、所有者不明土地について活用できる基本的な制度について紹介しますが（表2-1）、土地に関する権利関係や関係者同士の人間関係、当該土地に関する歴史的な経緯など、個別の事案ごとに考慮すべき観点は多種多様であることから、いずれの方策が最適かは事案ごとに検討する必要があります。特に複雑な事案については、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めることが有効であると考えられます。

表2-1：所有者不明土地の状況と利用可能な制度の対応

制度	状況の例
不在者財産管理制度 (2-1)	所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む） 土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
相続財産清算制度 (2-2)	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合 土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合（法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む。）
所有者不明土地・建物管理制度 (2-3)	土地や建物の所有者を特定することができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地・建物管理制度 (2-4)	土地や建物の所有者は判明しているものの、所有者による管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合
所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度、所在等不明共有者の持分の譲渡制度 (2-5)	不動産が数人の共有に属する場合において、一部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場合
相続土地国庫帰属制度 (2-6)	相続で取得した不要な土地を手放したい場合
失踪宣告制度 (2-7)	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
訴訟等 (2-8)	取得時効が完成している場合等

土地収用法に基づく不明裁決制度（２－９）	土地収用法に基づく事業認定を得た事業の場合
認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例（２－１０）	認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合

2-1 不在者財産管理制度

ポイント

- 不在者財産管理制度は、土地所有者等が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う制度。
- 不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければならない。

(1) 制度概要

不在者財産管理制度は、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産を管理する制度です（民法第 25 条から第 29 条まで）。財産を管理する不在者財産管理人は、利害関係人や検察官⁸（以下「利害関係人等」という。）の申立てに基づき家庭裁判所により選任され、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産の管理及び保存を行います。

不在者財産管理人には、その選任申立てに当たって候補者とされた者（利害関係のない不在者の親族等）が選任されたり、適当な候補者がいない場合は、弁護士、司法書士などの第三者が不在者財産管理人として選任されたりします。なお、不在者と直接的な利害関係がある者は、不在者の財産管理を適切に行うことができないおそれがあるため選任されない可能性が高くなります。

この制度で対象となる不在者は、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者とされ、例えば、長期の家出人や音信不通となった者で、親戚、友人等に照会して行方を捜したものの、その所在が判明しない者などが挙げられます。不在者は、必ずしも生死不明であることを要しませんが、生死不明であっても死亡が証明されるか失踪宣告⁹の審判が確定するまでは、不在者に当たると解釈されています。なお、所有者が不在者であっても、親権者などの法定代理人や不在者が置いた財産管理人がいる場合には不在者財産管理制度の利用は認められません。

(2) 制度活用の流れ

不在者財産管理制度は、一般的には図 2-1 のように運用されます。

まず、利害関係人等は、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所¹⁰に、不在者財産管理人の選任の申立てを行います（図 2-1 の a）。

利害関係人には、不在者と共に共同相続人となっている者や不在者の債権者、不

⁸ 不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、国の行政機関の長又は地方公共団体の長も、不在者の財産の管理人の選任の請求をすることができる（所有者不明土地法第 38 条）。

⁹ 失踪宣告については、本章 2-7 参照。

¹⁰ 不在者の従来の住所地又は居所地が不明のときは、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。

在者の財産を時効取得した者、不在者の財産の共有者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「不在者」であること等についての審理を行った上で、不在者財産管理人を選任（図 2-1 の b）します。不在者財産管理人は、不在者の財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し（図 2-1 の c）、その後は、不在者の財産を管理・保存するとともに、家庭裁判所に対して定期的に不在者の財産状況を報告します。

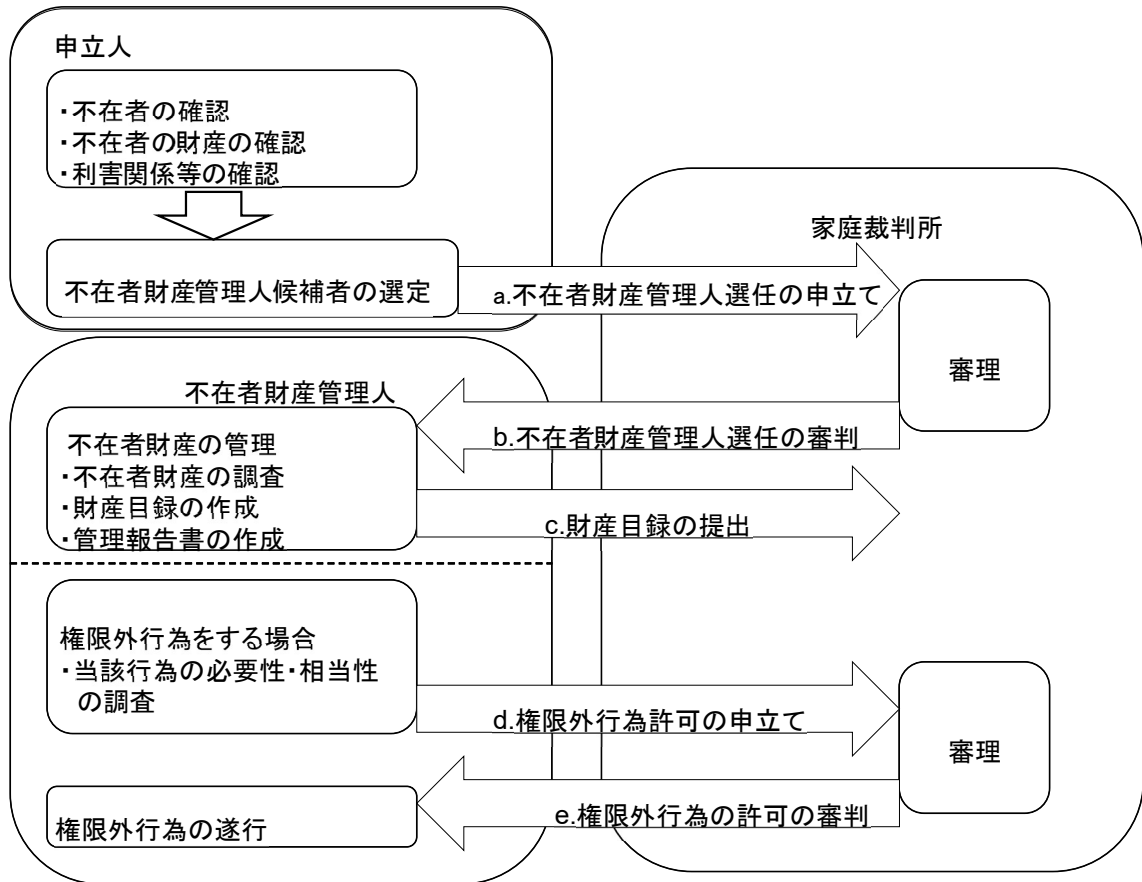


図 2-1：不在者財産管理制度活用の流れ

受付印		不在者財産管理人選任申立書	
		(この欄に収入印紙800円分を貼ってください。)	
収入印紙 800 円			
予納郵便切手 円		(貼った印紙に押印しないでください。)	
関連事件番号	平成・令和	年(家)	第 号
● ● 家庭裁判所 支部・出張所 御中 令和××年××月××日	申立人(又は代理人) の署名押印又は記 名押印	甲 野 二 郎	印
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 不在者の戸籍謄本(全部事項証明書) 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 不在者の住民票又は戸籍附票 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 財産目録 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記全部事項証明書 2通 <input checked="" type="checkbox"/> 固定資産評価証明書 1通 <input type="checkbox"/> 通帳の写し 通 <input checked="" type="checkbox"/> 不在者の不在の事実を証する書面 <input checked="" type="checkbox"/> 申立人の利害関係を証する書面 (注) その他の書類の追加提出を求められることがあります。 * 選任すべき管理人候補者がいる場合には上申書でお知らせください。 (上申された候補者が選任されない場合があります。)		
申 立 人	住 所	〒○○○-○○○ ○○市○○町○丁目○番○-○○号	電 話 (○○○) ○○○-○○○
	連 絡 先	〒 (裁判所名で連絡しても よい・差し支える)	電 話 ()
不 在 者	フリガナ氏名	コウノ ジロウ 甲 野 二 郎	
	本 籍	△△県△△市△△町△丁目△番地	
	従来住所	××県××市××町×丁目×番×号	
	職 業	<input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 無職	
	フリガナ氏名	コウノ イチロウ 甲 野 一 郎	昭和 平成 ○○年○○月○○日生

(注) 太わくの中だけ記入してください。

図 2-2 : 不在者財産管理人選任の申立書

第一面には申立人及び不在者について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか、標準的な申立添付書類として、不在者の戸籍謄本(全部事項証明書)、不在者の戸籍附票、不在者財産管理人候補者の住

民票の写し等又は戸籍の附票の写し、不在の事実を証する資料、不在者の財産に関する資料、利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、賃貸借契約書写し、金銭消費貸借契約書写し等）が必要となる。

（出典：裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_05/index.html）

（3）家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

不在者の所有する土地を事業等に活用したいと考える者は、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人と当該土地の事業等への活用に向けた契約を締結するなどすることになりますが、不在者財産管理人の権限は、原則として保存行為及び利用又は改良を目的とする行為に限定されています（民法第 28 条及び第 103 条）。

このため、不在者の所有する財産の売却などを行う必要がある場合には、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければなりません（図 2-1 の d と e）。具体的に権限外行為許可を得なければならない処分行為等には相続放棄、遺産分割協議を成立させること、売却、訴訟行為、不動産賃貸借契約などがありますが、疑義がある場合には、不在者財産管理人が家庭裁判所に許可を受ける必要があるかを相談することになります（表 2-2）。

表 2-2：家庭裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
相続放棄	通常は価値減少行為に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
遺産分割協議を成立させること	遺産分割協議をすること自体は家庭裁判所の許可は不要だが、協議を成立させることは処分行為に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
売却処分・無償譲渡	不在者財産管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、家庭裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第 103 条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄、認諾）には家庭裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため家庭裁判所の許可が必要

権限外行為許可の申立ては、不在者財産管理人が申立人として家庭裁判所に対して行います（図 2-1 の d）。その際、権限外行為許可の申立書（図 2-3）を家庭裁判所へ提出することとなります。なお、直接要する費用等は、収入印紙（800 円分）のほか、書類の郵送（審理は原則書面のみで行われる）に要する郵便切手に係る費用となります。

受付印	家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人の) 権限外行為許可
収入印紙 円	(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)
予納郵便切手 円	
予納収入印紙 円	
<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 印紙 </div> <p>(貼った印紙に押し印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。</p>	

準口頭	関連事件番号 平成・令和 年(家)第 号
-----	-----------------------

○○ 家庭裁判所 御中 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日	申立人 (又は法定代理人など) の記名押印	甲 野 一 郎 (印)
----------------------------------	-----------------------------	--------------------

添付書類	※ 必要な添付書類を提出していただきます。
------	-----------------------

申立人	本籍(国籍)	<small>(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。)</small> 都 道 府 県	
	住所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○番○号	
	連絡先	〒 - 電話 () <small>(注:住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。)</small>	
	フリガナ氏名	コウノ イチロウ 甲 野 一 郎	昭和 年 月 日生 平成 令和 (∞ 歳)
	職業	会 社 員	
不在者	本籍(国籍)	<small>(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。)</small> 都 道 府 県	
	従来の住所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 () ○○県○○市○○町○丁目○番○号○○コーポ○○号室	
	連絡先	〒 - 電話 ()	
	フリガナ氏名	コウノ ジロウ 甲 野 二 郎	昭和 年 月 日生 平成 令和 (∞ 歳)
	職業	無 職	

(注) 太枠の中だけ記入してください。
 ※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
 別表第一(1/2)

図 2-3: 不在者の財産管理人の権限外行為許可の申立書。第一面には申立人及び不在者について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか申し立てる権限外行為によって、売買契約書案や財産目録などの添付が必要となる。

(出典: 裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_49/index.html)

家庭裁判所による権限外行為の許可に当たっては、当該行為の必要性等（不在者が不当な不利益を受けることがないかなど）が考慮されることとなります。例えば、相続放棄においては、相続財産が債務超過であることが明らかな場合には許可されますが、そうでない場合は実質的に法定相続分に相当する財産上の利益が他に手当されているなど特段の事情がない限り許可されないと考えられます（実際の審理では、不在となった事情、被相続人や他の相続人との関係、財産の実情などから総合的に判断されます）。

これらの処分行為のうち、遺産分割協議においては、遺産分割協議書（案）（図2-4）を提出し、その内容の相当性の審査（不在者に不当な不利益がないかなど）を受けることとなります。遺産分割協議書（案）を提出する際には、遺産の範囲・評価を記載した遺産目録を作成した上で、不在者だけでなく他の共同相続人の法定相続分とその取得する取得額も明示します。

遺産分割協議書

令和7年2月1日、〇〇市〇〇町〇番地 法務太郎の死亡によって開始した相続の共同相続人である法務花子、法務一郎及び法務温子は、本日、その相続財産について、次のとおり遺産分割の協議を行った。

- 1 相続財産のうち、下記の不動産は、法務一郎（持分2分の1）及び法務温子（持分2分の1）が相続する。
- 2 相続財産のうち、株式会社〇〇銀行〇〇支店の定期預金（口座番号〇〇〇〇）及び〇〇株式会社の株式〇〇株は、法務花子が相続する。

この協議を証するため、本協議書を3通作成して、それぞれに署名、押印し、各自1通を保有するものとする。

令和7年7月1日

〇〇市〇〇町二丁目12番地	相続人（不在者）	法務花子
〇〇市〇〇町三丁目34番地	上記不在者財産管理人	〇 〇 〇 〇 実印
〇〇郡〇〇町〇〇56番地	相続人	法務一郎 実印
〇〇市〇〇町四丁目78番9号	相続人	法務温子 実印

記

不動産

所在	〇〇市〇〇町一丁目
地番	23番
地目	宅地
地積	123・45平方メートル
所在	〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号	23番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 43・00平方メートル
	2階 21・34平方メートル

図2-4：遺産分割協議書

(4) 不在者財産管理人の候補者について

不在者財産管理人選任の申立てを行う際に、不在者財産管理人の候補者を推薦することが実務上行われることがあります（もちろん、実際にその候補者が選任されるかどうかは家庭裁判所の判断に委ねられます）。その場合は、候補者の住民票の写し等又は戸籍の附票の写しを添付します。

候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことが想定されますので、日頃より、弁護士、司法書士等の専門家との連携を深めておくことが重要です。なお、各弁護士会、各司法書士会においては、地方自治体からの不在者財産管理人の候補者についての相談を受け付けており、候補者の紹介も可能となっています。

(5) 不在者の証明等について

不在者財産管理人選任の申立ての前に、所有者が不在者であるかについて、住民票の写し等や戸籍の附票の写しにより住所地を確認するとともに、現地調査や親族への問い合わせを行い、不在者の従前の生活状況、不在となった経緯等について確認します。

同申立てを行う際には、「不在の事実を証する資料」を添付することになります。具体的には、不在者宛ての郵便物で「あて所に尋ね当たらず」などの理由で返送されたもの等を用います。なお、所有者不明土地法第 43 条第 2 項に基づいて、土地所有者等関連情報の提供を都道府県知事又は市町村長に請求したにもかかわらず、当該土地所有者等関連情報を提供できない場合に交付された、情報を提供できない旨及びその理由を記載した通知書については、「不在の事実を証する資料」として考慮され得ます。

また、不在者の住民票の除票の写し等若しくは戸籍の附票の除票の写し又は除籍謄本等の提出を求められた場合、それらの書類を取得することができないときは、家庭裁判所に事情を説明し、その代わりとなる書面の提出が必要か相談することも考えられます。

(6) 不在者の財産に関する資料の作成について

不在者の財産に関する資料については、申立人側で把握している財産につき目録を作成し、当該財産に関する資料（例えば、不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、預貯金の残高等が分かる書類など）を添付します。

原則的には、申立人側が把握している不在者の全財産について目録を作成することとされていますが、状況によっては、家庭裁判所の判断で、取得等の対象となっている土地のみの目録でもよいこととされる場合があります。

(7) 必要な費用について

不在者財産管理人選任の申立てには、収入印紙（800 円分）と連絡用の郵便切手

に係る費用が必要です。また不在者財産管理人の報酬を含む管理費用は不在者の財産から支払われますが、財産から支払うことを期待することができない場合には家庭裁判所の判断により予納金を求められることがあります。予納額については、予定される管理事務の内容等を勘案した上で裁判官により判断されます。

予納金については、家庭裁判所や不在者財産管理人候補者との調整により予納金が不要となった事例や、申立人が用地買収の対象としている財産の価値が低くても、不在者の他の財産が存在することにより予納金が不要となった事例もあり、家庭裁判所等との調整を行うことも検討します。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(8) 不在者財産管理人の管理終了

不在者財産管理人が選任された後、管理すべき財産がなくなった場合（管理すべき財産全部である金銭を供託した場合を含む。）、不在者が財産を管理することができるようになったときには、財産管理終了となり、管理人の選任の処分の取消しを家庭裁判所に申し立てます。

また、状況により、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、申立て又は職権により、家庭裁判所は不在者財産管理人の選任処分を取り消す場合があります。

管理終了時に、不在者財産管理人の報酬付与の申立てを行うのが一般です。管理する財産が僅少の場合、これを不在者財産管理人の報酬として取得させることで、財産管理を終わらせることもあります。

ほかに、遺産分割の場合に、不在者が取得すべき代償金を帰来時弁済（出現時に代償金を支払うとの遺産分割協議。ただし、不在者財産管理人として権限外行為の許可が必要。）とすることで、管理を終了させる例もあります。

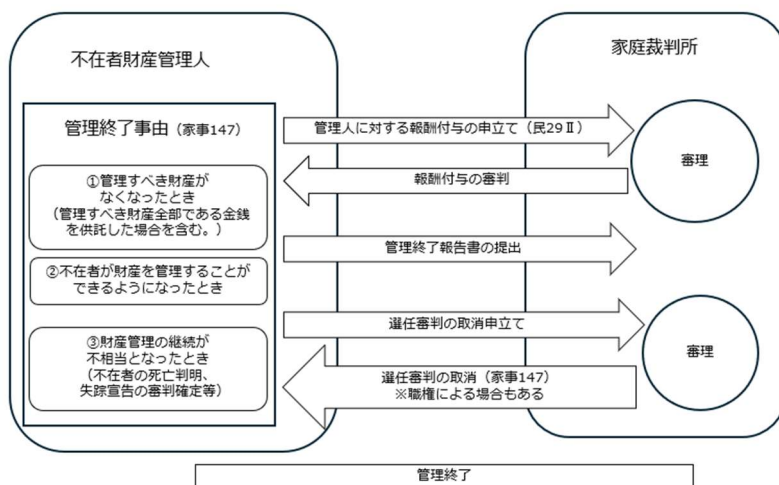


図 2-5：不在者財産管理制度終了時の流れ

(9) 不在者財産管理人選任の請求の特例について

民法においては、家庭裁判所への不在者財産管理人の選任の申立てをすることができる者は利害関係人等に限定されておりますが、所有者不明土地法では、国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認める場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、不在者財産管理人の選任の請求をすることができることとされています（所有者不明土地法第 42 条第 1 項）。

なお、民法に規定される所有者不明土地とは異なり、所有者不明土地法第 42 条第 1 項の規定による不在者財産管理人選任の請求の対象となる所有者不明土地は、「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」となることに注意が必要です。

また、空家法に基づき、空家等について、市町村長がその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、不在者財産管理人の選任の請求をすることができることとされています（空家法第 14 条第 1 項）。

(10) その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第 6 章の 6-4 に掲載しています。

【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 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 7 (p. 10) | ●事例 8 (p. 11) | ●事例 9 (p. 12) |
| ●事例 10 (p. 14) | ●事例 11 (p. 16) | ●事例 12 (p. 18) |

2-2 相続財産清算制度

ポイント

- 相続財産清算制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、相続財産清算人をして、その相続財産の管理・清算などを行わせ、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる制度。
- 相続人のいない土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときは、相続財産清算人が家庭裁判所による許可を受ける必要がある。

(1) 制度概要

相続財産清算制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人や検察官（以下「利害関係人等」といいます。）の申立てにより相続財産清算人を選任し、家庭裁判所の監督の下で、相続財産清算人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算させるとともに、存在する可能性のある相続人を検索し、最終的には国庫に帰属させる制度です（民法第951条から第959条まで）。

相続財産清算制度を利用することができるのは「相続人のあることが明らかでないとき」、すなわち相続人の存否が不明な場合であり、戸籍上相続人が一人も存在しない場合や、戸籍上最終順位の相続人が相続の放棄をした場合などがこれに該当します。

また、相続人は存在するが、その相続人が行方不明、生死不明の場合には、「相続人のあることが明らかでないとき」には当たらず、相続財産清算制度は利用できず、その場合には、不在者財産管理制度又は失踪宣告の活用を検討することになります。なお、相続財産のうち土地や建物のみが問題となっている場合は、所有者不明土地・建物管理制度の活用も検討することになります。

(2) 制度活用の流れ

相続財産清算制度は、一般的には図2-6のように運用されます。まず利害関係人等により、既に死亡した土地所有者（被相続人）の住所地を管轄する家庭裁判所へ相続財産清算人選任の申立てを行います。

利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「相続人のあることが明らかでない」こと等についての審理を行った上で、相続財産清算人を選任し、その旨と併せて、6か月以上の期間を定めて、相続人があるならばその期間内にその権利を主張すべき旨の公告を行います。この公告があったときは、相続財産清算人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告を行います。なお、その期間は、家庭裁判所が公告した相続人の権利主張期間内に満了するものとする必要があります。そして、相続人の権利主張期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは権利関係が確定し、仮に相続人が存在するとしても、当該相続人は権利行使をすることができないこととなります。

相続財産清算人は、相続財産を調査した上で、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出し、その後は相続財産の管理を行い家庭裁判所に対し定期的に財産状況を報告します。また、相続財産清算人は、前記請求申出の公告期間満了後、相続債権者等への弁済などの清算をした後に、なお残余財産がある場合には最終的には相続財産を国庫へ帰属させることとなります。また、相続財産清算人は必要に応じて家庭裁判所から権限外行為許可を得るなどして、不動産の売却処分等を行うことができます。

相続財産清算事件の手続の流れ

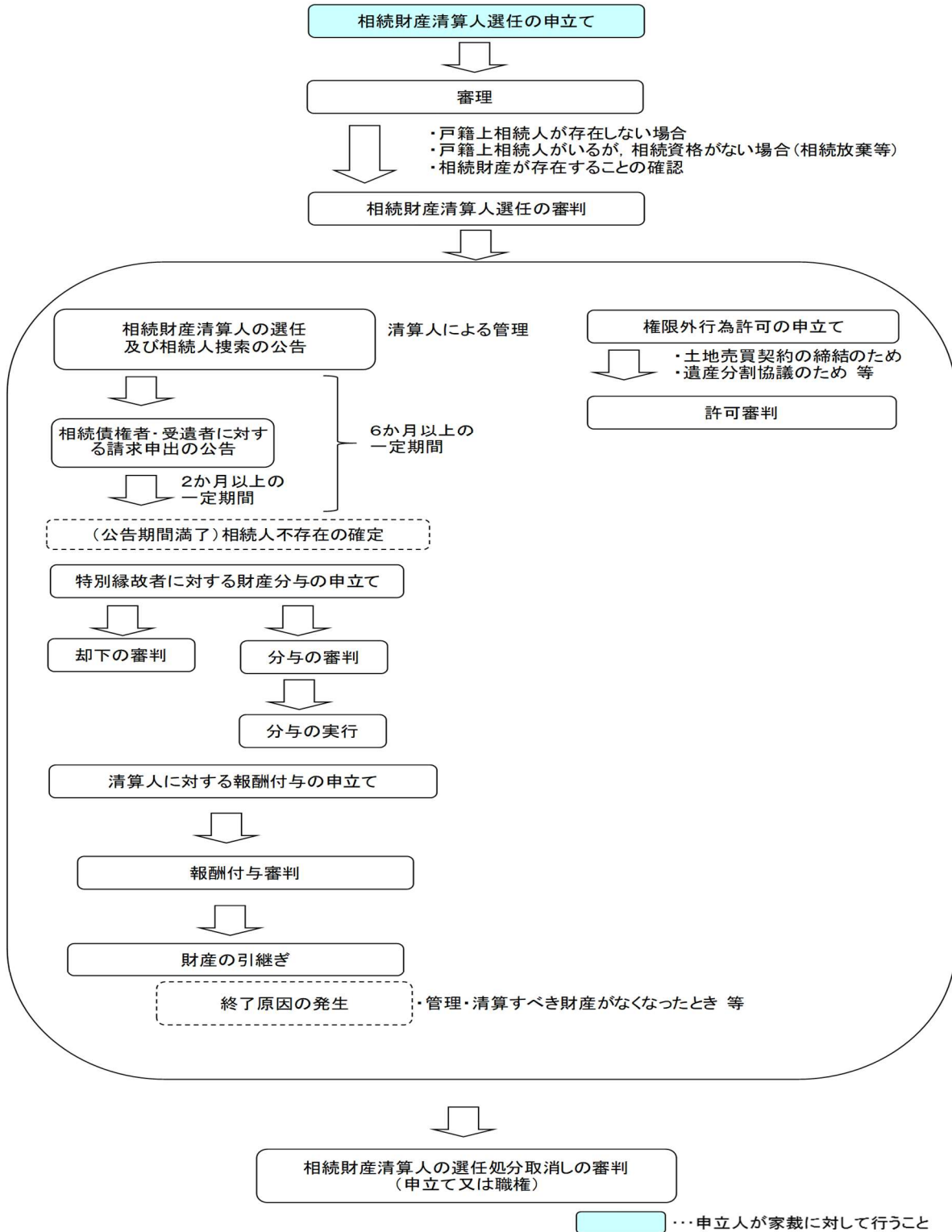


図 2-6 : 相続人不存在の場合の手続のフロー図

受付印		相続財産清算人選任申立書	
収入印紙 800 円		(この欄に収入印紙800円分を貼ってください。)	
予納郵便切手 円		(貼った印紙に押印しないでください。)	
関連事件番号	平成・令和	年(家)第	号
● ● 家庭裁判所 支部・出張所 御中 令和××年××月××日		申立人(又は代理人) の署名押印又は記 名押印	乙 田 杉 男 印
添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の戸(除)籍謄本・改製原戸籍謄本(出生から死亡まで連続しているもの)各1通 <input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の住民票(除票)又は戸籍附票(除票)1通 <input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の父母の戸(除)籍謄本・改製原戸籍謄本(出生から死亡まで連続しているもの)各1通 <input checked="" type="checkbox"/> 被相続人の祖父母死亡の記載がある戸(除)籍謄本 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 財産目録1通 <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記全部事項証明書 2通 <input checked="" type="checkbox"/> 固定資産評価証明書 1通 <input checked="" type="checkbox"/> 通帳の写し 2通 <input checked="" type="checkbox"/> 相続関係図1通 <input checked="" type="checkbox"/> 利害関係を証するもの <small>(注) その他の書類の追加提出を求められることがあります。 * 選任すべき清算人候補者がいる場合には上申書でお知らせください。 (上申された候補者が選任されない場合があります。)</small>		
申立人	住所	〒○○○-○○○ ○○市○○町○丁目○番○-○○号	電話 (○○○) ○○○-○○○
	連絡先	〒 (裁判所名で連絡してもよい・差し支える)	電話 ()
被相続人	フリガナ氏名	オツタ スギオ 乙 田 杉 男	
	本籍	△△県△△市△△町△丁目△番地	
	最後の住所	××県××市××町×丁目×番×号	
職業	<input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 会社員		
フリガナ氏名	コウノ タロウ 甲 野 太 郎	平成 令和 ○○年○○月○○日死亡	

(注) 太わくの中だけ記入してください。

図 2-7：相続財産清算人選任の申立書

第一面には申立人及び被相続人について記載し、第二面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。そのほか、標準的な申立添付書類として、被相続人等の出生時から死亡時までの全ての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本等、被相続人の財産等を証する資料、利害関係人からの申立ての場合は利害関係を証する資料が必要となる。

(出典：裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_15/index.html)

(3) 家庭裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

家庭裁判所により選任された相続財産清算人が、相続財産の売却などを行う必要がある場合には、相続財産清算人は、原則として家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければなりません。具体的に権限外行為許可を得なければならない処分行為等には、売却、訴訟行為などがありますが、疑義がある場合には、相続財産清算人が家庭裁判所に許可を受ける必要があるかを相談することになります（表 2-3）。

表 2-3：家庭裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
売却・無償譲渡	管理財産を処分する行為に当たるため家庭裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第 103 条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄又は認諾）には家庭裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）

権限外行為許可の申立ては、相続財産清算人が申立人として相続が開始した地（被相続人の住所地）の家庭裁判所に対して行います（図 2-6）。その際、権限外行為許可の申立書を家庭裁判所へ提出することとなります。なお、直接要する費用等は、収入印紙（800 円分）のほか、書類の郵送に要する郵便切手に係る費用となります。

売却や無償譲渡は管理財産を処分する行為に当たるため通常家庭裁判所の許可が必要です。なお、債務弁済のため相続財産を売却する場合には、競売手続により換価することが原則とされています。

(4) 相続財産清算人の候補者について

相続財産清算人に誰を選任するかは、事案に応じて、家庭裁判所が判断することになりますが、相続財産清算人選任の申立てを行う際に、相続財産清算人の候補者を推薦することが実務上行われることがあります。その場合は候補者の住民票の写し等又は戸籍の附票の写しを添付します。

候補者を推薦することにより、制度活用が円滑に進むことも想定されますので、日頃より、弁護士や司法書士等の専門家との連携を深めておくことが重要です。なお、各弁護士会や各司法書士会においては、地方自治体からの相続財産清算人の候補者についての相談を受け付けており、候補者の紹介も可能となっています。

(5) 相続人不存在の証明について

基本的には、被相続人の出生時から死亡までの継続した戸籍謄本や、その法定相

続人の戸籍謄本等により証明しますが、相続放棄されている場合には、相続開始地の家庭裁判所に相続放棄の有無を照会することにより確認し、相続放棄がされていれば、相続放棄申述受理証明書の交付を受け、添付します。

(6) 被相続人の財産に関する資料の作成について

被相続人の財産に関する資料については、申立人側で把握している相続財産につき目録を作成し、不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、預貯金等の分かる書類などを添付します。

(7) 必要な費用について

申立てには、収入印紙（800円分）と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また相続財産清算人の報酬を含む管理費用は相続財産から支払われますが、財産から支払うことを期待することができない場合には家庭裁判所の判断により予納金を求められることがあります。予納額については、予定される管理事務の内容等を勘案した上で裁判官により判断されます。

予納金については、相続財産清算人候補者と事前に調整することや、用地買収の対象となる財産の価値が低くても、他の財産で調整することも考えられますので、申立先の家庭裁判所に問い合わせることを検討します。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(8) 相続財産清算人の管理終了

相続財産について、特別縁故者からの財産分与の申立てがあった場合には、家庭裁判所が財産を分与するか否か及び相続財産から分与される財産の額を決定します。

また、相続財産清算人への報酬付与も家庭裁判所が決定します。

相続債権者・受遺者に対する弁済、特別縁故者に対する財産分与の実行、相続財産清算人への報酬付与及び管理費用の清算をしても、なお、相続財産が残存する場合には、相続財産清算人は残る相続財産について、その性質にあわせて国庫引継事務を行います。たとえば、不動産であれば、相続財産清算人が国庫帰属不動産引継書を、所轄財務局長に引き渡します。これを受けて、国が移転登記申請を行うので、相続財産清算人は所有権移転登記承諾書を提出します。

(9) 相続財産清算人選任の請求の特例について

民法においては、家庭裁判所への相続財産清算人の選任の請求をすることができる者は利害関係人等に限定されておりますが、所有者不明土地法では、国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認め

る場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、相続財産清算人の選任の請求をすることができることとされています（所有者不明土地法第42条第1項）。

なお、民法に規定される所有者不明土地とは異なり、所有者不明土地法第42条第1項の規定による相続財産清算人選任の申立ての対象となる所有者不明土地は、「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」となることに注意が必要です。

また、空家法に基づき、空家等について、市町村長がその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず相続財産清算人の選任の請求をすることができることとされています（空家法第14条第1項）。

(10) その他

制度活用にあたって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例13 (p. 20)

●事例14 (p. 21)

●事例15 (p. 22)

●事例16 (p. 23)

●事例17 (p. 25)

●事例18 (p. 27)

●事例19 (p. 29)

●事例20 (p. 30)

●事例21 (p. 31)

2-3 所有者不明土地・建物管理制度

ポイント

- 所有者不明土地・建物管理制度は、所有者を特定することができず、又はその所在を知ることができない土地・建物について、地方裁判所が利害関係人等の請求により、所有者不明土地・建物管理人をして、個々の土地・建物の管理などを行わせる制度。
- 所有者のいない土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときは、所有者不明土地管理人が地方裁判所による許可を受ける必要がある。

(1) 所有者不明土地管理命令について

所有者不明土地管理制度は、所有者を特定することができず、又はその所在を知ることができない土地（以下本節において特段の明示がない場合「所有者不明土地」といいます。）について、地方裁判所が利害関係人等の申立てにより所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」といいます。）をすることを可能とする制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直し（具体的には「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号。以下「相続土地国庫帰属法」といいます。）」の成立により法制化されたものを指します。）により創設されたものになります。

従来の不在者財産管理制度や相続財産清算制度、清算会社・法人の清算人制度においては、問題となっている土地だけでなく、不在者等の他の財産や他の相続財産全般を管理することになり、必要な予納金の額がより高額になることや土地の共有者のうち複数名が所在不明であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむことなどから、費用対効果の観点から合理性に乏しいとの指摘がありました。

このような従来の財産管理制度の問題を踏まえ、問題となっている個々の土地のみを対象とすることにより、土地以外の財産の管理のための予納金等といった unnecessary コストの回避を可能とする所有者不明土地管理制度が創設されました。

なお、地方裁判所に対して、所有者不明土地管理命令の発令を申し立てる要件として、①所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土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、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土地の共有持分）であることと、②発令の必要性

があると認められる必要があることにご留意ください。詳しくは、本節【(5) 所有者不明土地管理命令の発令の要件について】にて記述します。

(2) 制度活用の流れ

所有者不明土地管理制度は、一般的に下記のとおり運用されます。

まず利害関係人等により、所有者不明土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所へ所有者不明土地管理人選任の申立てを行います。

ここでいう利害関係人には、当該土地の管理について法律上の利害関係を有する者のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されています。

具体的にどのような者が利害関係人に当たるかについては、個別の事案に応じ、所有者不明土地管理命令の制度趣旨に照らして地方裁判所において判断されることとなりますが、例えば、その土地が適切に管理されないために不利益を被る恐れがある隣地所有者や、土地の共有者の一部が不特定又は所在不明である場合の他の共有者、その土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者は、利害関係人に当たり得ると考えられます。

地方裁判所は、申立てを受理した後、申立てが、所有者不明土地管理命令の発令に必要な法律上の要件が備わっているかについて審理を行った上で、概要として、①所有者不明土地管理命令の申立てがあったこと、②裁判所が所有者不明土地管理命令をすることについて異議があるときは、管理命令の対象となるべき土地又は共有持分を有する者は地方裁判所が定める一定の期間までにその旨の届出をすべきこと、③②の届出がないときは、管理命令が発せられること、④申立人の氏名、又は名称及び住所、⑤管理命令の対象となるべき土地又は共有持分、⑥管理命令の対象となるべき土地又は共有持分を有する者の氏名又は名称及び住所を官報公告し、裁判所の掲示場その他裁判所内の公衆の見やすい場所に掲示することとなります（異議申出期間は1か月以上とする必要があります。）。

請求申出の公告期間満了後、なお土地所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、地方裁判所による所有者不明土地管理命令の発令がなされ、所有者不明土地管理人の選任が行われます。

所有者不明土地管理人に選任された者は、所有者不明土地についてごみの撤去、害虫の除去、雑草の除去等といった管理を行う権限を有します。

また、所有者不明土地管理人は必要に応じて地方裁判所から権限外行為許可を得るなどして、所有者不明土地管理命令の対象となっている土地の売却処分等を行うことができます。詳しくは、本節【(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等】にて記述します。

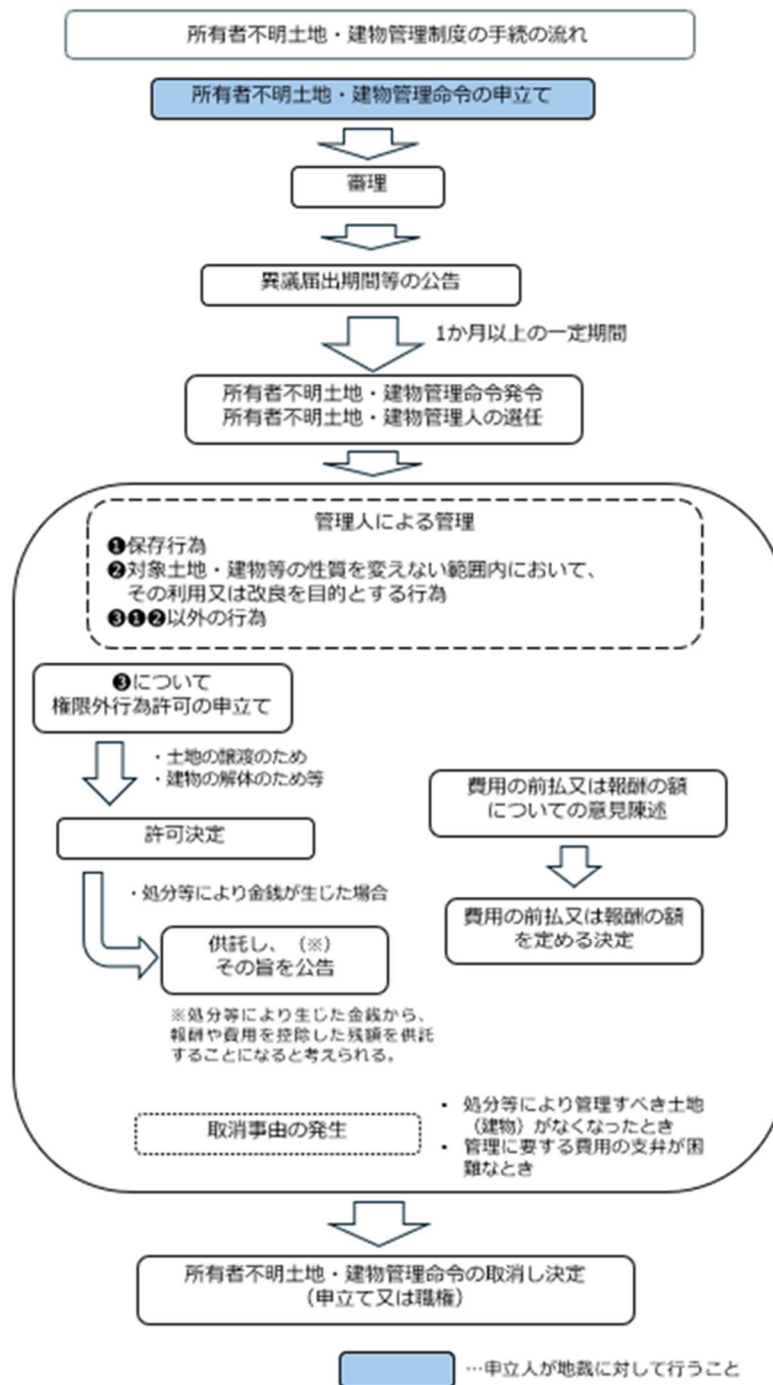


図 2-8 : 所有者不明土地・建物管理制度活用の流れ

(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

所有者不明土地管理人による職務の円滑な遂行を可能とするために、所有者不明土地管理人は、保存行為及び所有者不明土地等の性質を変えない範囲内の利用・改良行為については、地方裁判所の許可を得ないで行うことができるとされています。他方で、これを超える行為（例えば、土地の譲渡）をするには、所有者の財産状態に与える影響に配慮し、地方裁判所の許可を得なければならないこととされています。

なお、権限外行為の許可の可否については、地方裁判所において所有者不明土地の適切な管理を実現し、ひいてはその円滑・適正な利用を図るという所有者不明土地管理制度の趣旨に照らし、個別の事案に応じて判断がなされます。そして、地方裁判所から権限外行為の許可を受けると、当該所有者不明土地管理人は、所有者不明土地の売却等ができることとなります（表2-4）。

表 2-4：地方裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
売却処分・無償譲渡	所有者不明土地管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、地方裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法第103条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄、認諾）には地方裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため家庭裁判所の許可が必要

(4) 所有者不明土地管理人の候補者について

所有者不明土地管理人は、他人の土地を適切に管理することを職務とするものであり、その職務内容に照らしてふさわしい者が選任されることとなります。

どのような者を所有者不明土地管理人として選任するかは、個別の事案において管理人が行う具体的な職務内容を勘案して、地方裁判所が判断することとなりますが例えば、処分の是非等についての専門的な判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断を要するものや、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行を確保すべきものなど）では、弁護士・司法書士である者が選任されることが考えられます。また、境界の確認等が必要となるケースでは、土地家屋調査士である者を選任することが考えられます。

(5) 所有者不明土地管理命令の発令の要件について

所有者不明土地管理命令の発令の申立てにあたっては、地方裁判所に対して申立ての対象となる土地が①所有者不明土地（所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土地) であることと、②所有者不明土地管理命令を発令する必要があることを示さなければなりません。

①の要件について、「所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土地」とは、「必要な調査を尽くしても、所有者の特定ができない土地又は所有者の所在が不明な土地」を意味しており、これを満たすためには、申立ての対象となる土地の所有者が不明であるかについて、住民票の写し等や戸籍の附票の写しにより住所地を確認するとともに、現地調査や周辺住民への聞き取り調査を行う必要があります。

また、不明所有者が法人の場合は、不動産登記記録上の所在地を手掛かりに、商業登記から得られる本店所在地、役員の住所等についての調査を行うのが一般的です。

申立人が対象不動産の固定資産評価証明書を取得できる場合、その証明書中に不動産登記などに表れていない不明所有者の住所が記載されているときは、その住所を調査することも考えられます。

土地が数人の共有に属する場合には、「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土地の共有持分」であることが所有者不明土地の証明となります。

なお、最終的には、個別の事案ごとにこれらの調査結果等に基づいて、地方裁判所において所有者不明土地に該当するか否か判断がなされます。

②の要件を満たすためには、一般的に、所有者不明土地管理命令の対象となる土地について、その管理状況等から考えて、所有者不明土地管理人による管理を命ずることが必要であり、かつ相当であることと、当該所有者不明土地が家庭裁判所において選任された不在者財産管理人や相続財産清算人等による管理がなされていないことを示す必要があります。

なお、こちらについても最終的には個別の事案ごとに地方裁判所において所有者不明土地管理命令の発令の必要性が判断されます。

(6) 必要な費用について

所有者不明土地管理人選任の申立てには、申立ての対象となる土地(共有持分の場合はその持分)の筆数1筆につき、収入印紙(1,000円分)と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また、このほかに、管理費用や管理人報酬のための費用として予納金を収めていただく必要があります。予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で裁判官により判断されます。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(7) 所有者不明土地管理人の管理終了

所有者不明土地管理人が選任された後、管理すべき財産がなくなった場合（管理すべき財産全部である金銭を供託した場合を含む。）には、財産管理終了となり、管理命令の取消しを家庭裁判所に申し立てます。

また、状況により、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、申立て又は職権により、地方裁判所は所有者不明土地管理命令を取り消す場合があります。

所有者不明土地管理人は、裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができます。裁判所は、費用又は報酬の額を定めるにあたり所有者不明土地管理人の陳述を聴いた上で、その決定を行います。費用又は報酬は、土地等の売却代金等から支弁することができないときは、予納金から支払われることもあります。

(8) 所有者不明土地管理命令請求の特例

民法においては、地方裁判所への所有者不明土地管理命令の申立てをすることができる者は利害関係人に限定されていますが、所有者不明土地法では、国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認める場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、所有者不明土地管理命令の請求をすることができることとされています（所有者不明土地法第 42 条第 2 項）。

なお、民法で定義されている所有者不明土地とは異なり、所有者不明土地法第 42 条第 2 項の規定による所有者不明土地管理命令の申立ての対象となる所有者不明土地は、「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」となることに注意が必要です。

(9) 所有者不明土地管理命令と表題部所有者法における特定不能土地等管理命令・特定社団等帰属土地等管理命令の関係について

所有者等特定不能土地とは、「表題部所有者不明土地の所有者等を特定することが出来なかった旨の登記（表題部所有者法¹¹第 15 条第 1 項第 4 号イに定める登記）がある表題部所有者不明土地」をいいます。

裁判所は、所有者等特定不能土地について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る所有者等特定不能土地を対象として、特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分（特定不能土地等管理命令）をすることができます（表題部所有者法第 19 条第 1 項）。

また、法人でない社団等に属することを理由とする旨の登記（表題部所有者法第 15 条第 1 項第 4 号ロに定める登記）がされたものを特定社団等帰属土地（表題部所

¹¹ 表題部所有者法の概要については、7-5(8)参照

有者法第2条第4項)とした上で、裁判所は、当該法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る特定社団等帰属土地を対象として、特定不能土地等管理命令と同様の管理を命ずる処分(特定社団等帰属土地等管理命令)をすることができるものとされました(表題部所有者法第30条第1項)。

所有者不明土地管理命令と特定不能土地等管理命令又は特定社団等帰属土地等管理命令との適用関係については、表題部所有者法第32条第1項に規定されており、具体的には以下のとおりになります。

(a) 所有者等特定不能土地及び特定社団等帰属土地のうち、所有者等の特定を踏まえた表題部所有者登記がされたものについては、表題部所有者法に基づく管理命令を適用すれば足りることから、改正後の民法第264条の2から第264条の7までの所有者不明土地管理命令の規律は、適用を除外することとされています。

(b) これに対し、所有者等の特定を踏まえた表題部所有者登記がされる前に、所有者不明土地管理命令が発せられた土地については、既に所有者不明土地管理命令による管理が開始しており、それによる管理を引き続き継続すべきであるから、改正後の民法第264条の2から第264条の7までの規定の適用を除外することとはしていません。なお、表題部所有者不明土地について所有者不明土地管理命令が発せられたとしても、登記官による所有者等の探索が妨げられるものではありません。探索の結果、当該表題部所有者不明土地の所有者等が特定され、現在の所有者及びその所在を知ることができることとなったときは、当該所有者不明土地管理命令は取り消されるものと考えられます。

(10) 所有者不明建物管理命令について

民事基本法制の見直しにおいて、所有者不明の建物についても管理を行う必要がある場面が想定されることから、所有者不明土地管理命令と別に所有者不明建物管理命令が設けられています。

所有者不明建物管理命令の実体的・手続的規定の多くは、所有者不明土地管理命令の規定が準用されているため、所有者不明建物管理命令の要件(例えば申立権者が利害関係人に限られるなど)や申立て等の手続については、上記をご参照ください。

(11) 所有者不明建物管理命令の請求の特例について

民法においては、地方裁判所への所有者不明建物管理命令の申立てをすることができる者は利害関係人に限定されておりますが、個別法において、利害関係人に該当するかどうかを問わず、一定の者は申立てを行うことができることとされていま

す。

具体的には、所有者不明土地法に基づき、国の行政機関の長等は、所有者不明土地管理命令を請求する際、当該請求に係る土地にある建物についても適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、地方裁判所に対して、併せて所有者不明建物管理命令の請求をすることができます（所有者不明土地法第42条第5項）。

また、空家法に基づき、空家等（敷地を除く。）について、市町村長がその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、所有者不明建物管理命令の請求をすることができることとされています（空家法第14条第2項）。

なお、所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースにおいて、土地と建物の両方を管理命令の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令をいずれも申し立てなければならないことに注意が必要です。

(12) その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

【関連事例】 ※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例22 (p. 33)

●事例23 (p. 35)

2-4 管理不全土地・建物管理制度

ポイント

- 管理不全土地・建物管理制度は、所有者による管理が不相当である土地・建物について、地方裁判所が利害関係人等の請求により、管理不全土地・建物管理人をして、個々の土地・建物の管理などを行わせる制度。
- 管理不全土地を事業等に活用したい場合で、事業者等に対して土地の売却処分などを行う必要があるときや、所有者による管理が不相当な建物について、倒壊の恐れ等があることから建物の存立を前提としてその適切な管理を続けるのが困難な場合で、取り壊す必要があるときは、所有者の同意を得て、地方裁判所による許可を受ける必要がある。

(1) 管理不全土地管理命令について

管理不全土地管理制度は、所有者による土地の管理が不相当である土地について、地方裁判所が利害関係人等の申立てにより管理不全土地管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」といいます。）をすることを可能とする制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにより創設されたものになります。

従来の制度においても、所有者によって適切に管理がされず、荒廃・老朽化するなどして管理不全状態となっている土地が存在し、近隣の土地所有者等に対して権利侵害又はその危険を及ぼす場合には、近隣の土地所有者等は、管理不全状態にある土地の所有者に対し、所有権に基づく妨害排除・予防請求権や不法行為に基づく損害賠償請求権等の権利を行使し、訴えを提起して判決を得るなどして、強制執行を実施することは可能でした。

しかし、管理不全状態にある土地の所有者に代わって管理を行う者を選任する仕組みが存在しなかったため、対応が硬直しがちで、管理不全状態にある土地について継続的な管理を行うことができないほか、土地や建物の実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講じることが困難であるなどの問題が生じていました。

このような従来の訴訟制度の問題を踏まえ、管理不全状態となっている土地について、継続的な管理を図ることや、実際の状態を踏まえた適切な管理措置を講ずることを可能とするために、管理不全土地管理制度が創設されました。

なお、地方裁判所に対して、管理不全土地管理命令の発令を申し立てる要件として、①所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあることと、②発令の必要性

があると認められる必要があることにご留意ください。詳しくは、本節【(5) 管理不全土地管理命令の発令の要件について】にて記述します。

(2) 制度活用の流れ

管理不全土地管理制度の運用は、一般的に下記のとおりとなります。

まず、利害関係人等により、管理不全土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所へ管理不全土地管理人選任の申立てを行います。

ここでいう利害関係人は、管理不全土地管理命令の請求の対象とされている土地の管理について利害関係を有する者を指していると解釈されます。

具体的にどのような者が利害関係人に当たるかについては、個別の事案に応じ、管理不全土地・建物管理命令の制度趣旨に照らして地方裁判所において判断されることとなりますが、例えば、土地に設置された擁壁にひび割れ・破損が生じているにもかかわらず、土地の所有者がこれを放置し、隣地に倒壊するおそれがある場合における当該隣地の所有者や、ゴミが土地に不法投棄されたにもかかわらず、土地の所有者がこれを放置し、臭気や害虫の発生による健康への被害を生じさせている場合における当該被害を受けている者は、利害関係人に当たり得ると考えられます。

地方裁判所は申立てを受理した後、申立てが、管理不全土地管理命令の発令に必要な法律上の要件が備わっているかについて審理を行った後、管理不全土地管理命令の対象となるべき土地の所有者の陳述を聴取した上で（ただし、陳述を聴取する手続を経ることにより当該管理不全土地管理命令の申立ての目的を達成することができない場合は不要です。）、地方裁判所において申立てが要件を満たすと判断した場合は、管理不全土地管理命令を発令し、管理不全土地管理人を選任します。

管理不全土地管理人に選任された者は、管理不全土地について擁壁の修復、ごみの撤去、害虫の除去等といった管理を行う権限を有します。

また、管理不全土地管理人は必要に応じて地方裁判所から権限外行為許可を得るなどして、管理不全土地管理命令の対象となっている土地の売却処分等を行うことができます。詳しくは、本節【(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等】にて記述します。

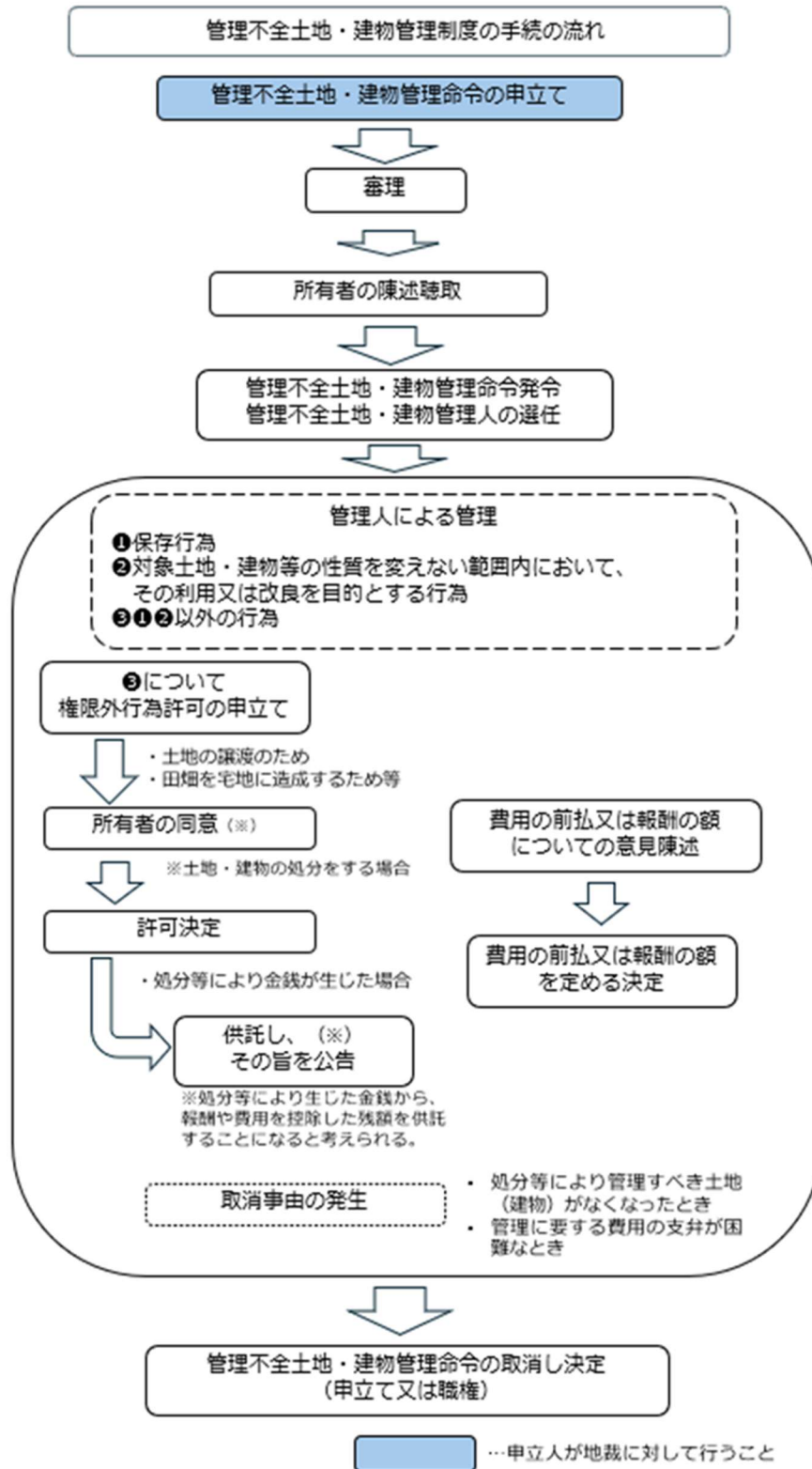


図 2-9 : 管理不全土地・建物管理制度活用の流れ

(3) 地方裁判所による許可を受ける必要がある処分行為等

管理不全土地管理人による職務の円滑な遂行を可能とするために、管理不全土地管理人は、保存行為及び所有者不明土地等の性質を変えない範囲内の利用・改良行為については、地方裁判所の許可を得ないで行うことができるとされています。他方で、これを超える行為（例えば、田畑を宅地に造成する工事）をするには、所有者の財産状態に与える影響に配慮し、裁判所の許可を得なければならないこととされています。

なお、権限外行為の許可の可否については、地方裁判所において管理不全土地の適切な管理を実現し、ひいてはその円滑・適正な利用を図るという管理不全土地管理制度の趣旨に照らし、個別の事案に応じて判断されることとなります。

そして、地方裁判所から権限外行為の許可を受けると、当該管理不全土地管理人は、管理不全土地の売却等ができることとなります（表2-5）。もっとも、管理不全土地の売却などの処分を行うには、裁判所の許可に先立って、所有者の同意も必要です。

表 2-5：地方裁判所の権限外行為許可を得なければならない処分行為等

処分行為等	内容
売却処分・無償譲渡	管理不全土地管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、地方裁判所の許可が必要
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため地方裁判所の許可が必要

(4) 管理不全土地管理人の候補者について

管理不全土地管理人は、他人の土地を適切に管理することを職務とするものであり、その職務内容に照らしてふさわしい者が選任されることとなります。

どのような者を管理不全土地管理人として選任するかは、個別の事案において管理人が行う具体的な職務内容を勘案して、地方裁判所が判断することとなりますが、例えば、管理不全状態にある土地を適切に管理する職務を行うに当たって法的判断が必要となるケース（第三者との間で土地の工事の請負契約を締結する必要があるものや、管理行為を行うにつき土地の所有者との調整が必要となるものなど）では、弁護士・司法書士である者が選任されることが考えられます。

(5) 管理不全土地管理命令の発令の要件について

管理不全土地管理命令の発令の申立てにあたっては、地方裁判所に対して申立ての対象となる土地が①所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあることと、②管理不全土地管理命令を発令する必要性があることを示さなければなりません。

①及び②の要件を満たすためには、例えば、土地に設置された擁壁にひび割れ・破損が生じているが、土地の所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあることやごみが不法投棄された土地を土地の所有者が放置しており、臭気や害虫の発

生による健康への被害を生じさせているなどを示す必要があります。

具体的な手段として、申立ての際に現況が分かる写真等を添付し、当該申立ての対象となる土地が管理不全状態にあることを示すことが有効と考えられますが、最終的には、個別の事案ごとに地方裁判所において管理不全土地管理命令の発令の必要があるか否か判断がなされます。

(6) 必要な費用について

管理不全土地管理人選任の申立てには、申立ての対象となる土地の筆数1筆につき、収入印紙(1,000円分)と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また、このほかに、管理費用や管理人報酬のための費用として予納金を収めていただく必要があります。予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で裁判官により判断されます。

これらの費用についての詳細や、探索に必要な経費に対応する補助金等について、第6章に掲載しています。

(7) 管理不全土地管理人の管理終了

管理不全土地管理人が選任された後、管理すべき財産がなくなった場合(管理すべき財産全部である金銭を供託した場合を含む。)には、財産管理終了となり、管理命令の取消しを地方裁判所に申し立てます。

また、状況により、財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、申立て又は職権により、地方裁判所は管理不全土地管理命令を取り消す場合があります。

管理不全土地管理人は、裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができます。裁判所は、費用又は報酬の額を定めるにあたり管理不全土地管理人及び所有者の陳述を聴いた上でその決定を行います。費用又は報酬は、土地等の売却代金等から支弁することができないときは、予納金から支払われることもあります。

(8) 管理不全土地管理命令の請求の特例について

民法においては、地方裁判所への管理不全土地管理命令の申立てをすることができる者は利害関係人に限定されていますが、所有者不明土地法では、市町村長は管理不全所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認める場合には、利害関係人に該当するかどうかを問わず、管理不全土地管理命令の請求をすることができることとされています(所有者不明土地法第42条第3項)。

なお、民法で定義されている管理不全土地とは異なり、所有者不明土地法第42条第3項の規定による管理不全土地管理命令の申立ての対象となる管理不全所有者不明土地は、「所有者不明土地法第2条第1項の規定による所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの」が要件となることに注意が必要です。

また、空家法において、市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等が存する土地について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、管理不全土地管理命令の請求をすることができることとされています（空家法第14条第3項）。

(9) 管理不全建物管理命令について

民事基本法制の見直しにおいて、管理不全土地の上にある建物についても管理を行う必要がある場面が想定されることから、管理不全土地管理命令と別に管理不全建物管理命令が設けられています。

管理不全建物管理命令の実体的・手続的規定の多くは、管理不全土地管理命令の規定が準用されているため、管理不全建物管理命令の要件（例えば申立権者が利害関係人に限られるなど）や申立て等の手続については、上記をご参照ください。

(10) 管理不全建物管理命令の請求の特例について

民法においては、地方裁判所への管理不全建物管理命令の請求をすることができる者は利害関係人に限定されておりますが、個別法において、利害関係人に該当するかどうかを問わず、一定の者は管理不全建物管理命令の請求を行うことができるとされています。

具体的には、市町村長は、所有者不明土地法に基づき、管理不全土地管理命令を請求する際、当該請求に係る土地にある建物についても適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、地方裁判所に対して、併せて管理不全建物管理命令の請求をすることができます（所有者不明土地法第42条第5項）。

また、空家法に基づき、管理不全空家等又は特定空家等について、市町村長はその適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係人に該当するかどうかを問わず、管理不全建物管理命令の請求をすることができることとされています（空家法第14条第3項）。

なお、管理不全土地上に管理不全建物があるケースにおいて、土地と建物の両方を管理命令の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令をいずれも申立てなければならないことに注意が必要です。

(11) その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

2-5 所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度、所在等不明共有者の持分の譲渡制度

ポイント

- 所在等不明共有者の不動産の持分の取得の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、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に、地方裁判所が共有者の請求により、その共有者に相当額の金銭を供託させて所在等不明共有者の不動産の持分を取得させる制度。
- 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、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に、地方裁判所が共有者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる制度。譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを停止条件とするものであり、不動産全体を特定の第三者に譲渡するケースでのみ行使可能。
- 所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合には、相続開始の時から10年を経過していない限り、所在等不明共有者の不動産の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡権限の付与の裁判をすることはできない。

(1—1) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得制度について

所在等不明共有者の不動産の持分の取得の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、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に、地方裁判所が、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者の持分を取得させる旨の裁判をすることができる制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにより創設されたものになります。

従来、共有者の一部が所在等不明である場合、裁判による共有物分割により共有関係を解消することが考えられましたが、所在等不明の共有者のみならず全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、手続上の負担が小さくなく、また、共有者の一部が不特定である場合には、共有物分割の訴えを提起することができない等の指摘がありました。

このような問題を踏まえ、裁判所の関与の下で、共有者全員を当事者とすることなく、所在等不明共有者の不動産の持分を、他の共有者が相当額の金銭を供託して取得することができる制度が創設されました。

(1-2) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判の効果

所在等不明共有者の持分の取得の裁判が効力を生ずることにより、所在等不明共有者の不動産の持分は、請求をした共有者に移転します。この移転は、承継取得です。なお、この持分の取得を第三者に対抗するためには、持分を取得した共有者は、持分の移転の登記をする必要があります。

所在等不明共有者は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判の効力が発生した時から、供託金還付請求権を行使することが可能になります。また、所在等不明共有者は、持分を取得した共有者に対し、その持分の時価相当額の支払請求権を取得します。もっとも、供託金還付請求権により、時価相当額の支払請求権は実質的に担保されているため、所在等不明共有者が請求をした共有者に対して支払を求めることができるのは、時価相当額の支払請求権と供託金の差額についてのみになると考えられます。

なお、同一の所在等不明共有者の持分につき所在等不明共有者の持分の取得の裁判の請求をした共有者が2人以上ある場合には、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求した各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させることとなります。供託命令も、請求をした共有者ごとに、各共有者が取得することになる持分の時価相当額に相当する額について、命じられることとなります。所在等不明共有者は、各請求者に対し、各請求者が取得した持分の時価相当額の支払請求権を取得することとなります。

(2-1) 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡制度について

所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡の制度は、不動産が数人の共有に属する場合において、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に、地方裁判所が、共有者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる制度です。

本制度は、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにより創設されたものになります。

一般的に、不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になることが多いですが、共有者の中に所在等不明共有者がいる場合には、共有者全員の同意が得られないため、不動産全体を売却することができません。

また、共有物分割や所在等不明共有者の持分の取得の制度により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有不動産全体を売却することは可能であるものの、第三者への譲渡が具体的に予定されているにもかかわらず、共有者にいった

ん持分を移転させるのは迂遠であると考えられます。

そこで、裁判所の関与の下で、共有者全員を当事者としてことなく、所在等不明共有者の不動産の持分を、相当額の金銭を供託して、他の共有者が第三者に譲渡することができる制度が創設されました。

(2-2) 所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の効果

所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判が確定した場合には、その効力により、申立人である請求者は、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得しますが、この権限は、共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件とするものであり、その条件が成就しない限り、所在等不明共有者の持分の譲渡の効力は生じません。そして、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判があっても、所在等不明共有者の持分が直ちに第三者に移転するものではなく、持分の移転のためには次のような譲渡行為が必要となります。

①所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判により付与された権限を有する共有者が、これに基づいて所在等不明共有者の持分の譲渡行為をすること

②所在等不明共有者以外の共有者の全員が、各自の有する持分の全部の譲渡行為をすること

③①及び②の譲渡行為の相手方が同一の者であること

④所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の効力が生じた後2か月以内に、①及び②による譲渡の効力が生ずること（ただし、この期間は裁判所において伸長することができます。）

①及び②の譲渡行為は、個別に行うことも、一つの契約で一括して行うことも可能です。

所在等不明共有者は、所在等不明共有者の持分の第三者への譲渡の効力が生じた時から、供託金還付請求権を行使することが可能になります。また、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判が効力を生じ、付与された譲渡権限の行使により第三者への持分の譲渡の効力が発生したときは、所在等不明共有者は、譲渡権限を取得した共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払請求権を取得します。供託金の額との間に差額がある場合は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判における時価相当額の支払請求権と同様です。

(3) 制度活用の流れ

所在等不明共有者の持分の取得制度、所在等不明共有者の持分の譲渡制度は、一般的に次のとおり運用されます。

まず、対象となる共有不動産について持分を有する共有者が、対象となる共有不動産の所在地を管轄する地方裁判所へ申立てを行います。

地方裁判所は、申立てを受理した後、裁判に必要な法律上の要件が備わっているかについて審理を行った上で、概要として、①所在等不明共有者の持分について所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の申立てがあったこと、②裁判所が①の裁判をすることについて異議があるときは、所在等不明共有者は一定の期間内に異議がある旨の届出をすべきことのほか、

(a) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立ての場合は、③民法第 262 条の 2 第 2 項 (同条第 5 項において準用する場合を含む。) の所在等不明共有者以外の共有者による異議の届出は一定の期間内にすべきこと、④②及び③の届出がないときは、所在等不明共有者の持分の取得の裁判がされること、⑤所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立てがあった所在等不明共有者の持分について申立人以外の共有者が所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立てをするときは一定の期間内にその申立てをすべきこと

(b) 所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の申立ての場合は、③②の届出がないときは、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判がされることを官報公告し、裁判所の掲示場その他裁判所内の公衆の見やすい場所に掲示します (異議申出期間は 3 か月以上とする必要があります。)

所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立ての場合、地方裁判所は、前記の公告をしたときは、遅滞なく、登記簿上その氏名又は名称が判明している共有者に対し、公告した前記①、③～⑤の内容を通知します。

いずれの申立ての場合でも、地方裁判所は、申立人に対して、一定の期間内に、所在等不明共有者のために、裁判所が定める額の金銭を裁判所の指定する供託所に供託し、かつ、その旨を届け出ることの命令 (以下「供託命令」といいます。) を発令します。

地方裁判所は、公告期間が満了し、当該共有者が所在等不明共有者であると認定し、申立人が供託命令に従って供託をした場合には、所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判をします。

所在等不明共有者の持分の取得の裁判は、即時抗告がされないまま即時抗告期間 (申立人が告知を受けた日から 2 週間) が満了することにより確定し、確定した場合には、申立人である共有者が所在等不明共有者の持分を取得します。これにより、所在等不明共有者は、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払請求権を取得します。

所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判も、即時抗告がされないまま即時抗告期間 (申立人が告知を受けた日から 2 週間) が満了することにより確定し、確定した場合には、申立人である共有者は、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得します。もっとも、この権限は、共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件とするものであり、その条件が成就しな

い限り、所在等不明共有者の持分の譲渡の効力は生じません。また、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判は、その裁判の効力が生じた後2か月以内に、その裁判により付与された権限に基づく所在等不明共有者の持分の譲渡の効力が生じないときは、その効力を失います。

(4) 所在等不明共有者の持分の取得の裁判、所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の要件について

所在等不明共有者の持分の取得の裁判をするにあたっては、①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こと、②所在等不明共有者以外の共有者から異議の届出がないこと、③裁判の対象である所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）には、相続の時から10年を経過していることが必要です。

①の要件を満たすためには、不動産登記簿の調査のみならず、住民票の写し等により住所地を確認するとともに、当該共有物の利用状況を確認したり、裁判を請求しようとする共有者にとって他に連絡等を取ることができる共有者がいればその者に確認したりするなどの調査も行う必要があります。

不明共有者が法人の場合は、不動産登記簿上の所在地を手掛かりに、商業登記簿から得られる本店所在地、役員住所等についての調査を行うことが考えられます。

なお、最終的には、個別の事案ごとにこれらの調査結果等に基づいて、地方裁判所において「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こと」に該当するか否か判断がなされます。

②の要件については、他に分割請求事件が係属しており、その中で、所在等不明共有者の持分も含めて全体について適切な分割を実現することを希望している共有者がいるケースでは、基本的にはその分割請求事件において共有者全員の関与の下で適切な分割をすべきであることから、所在等不明共有者の持分に係る不動産について民法第258条第1項の規定による裁判による共有物分割の請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が所在等不明共有者の持分の取得の裁判の請求を受けた裁判所にその裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることができないとされています。ただし、この異議の届出は、前記の公告期間内になされる必要があります。

③については、遺産分割は具体的相続分の割合により実施することとされ、相続人は法定相続分（又は指定相続分）の割合に応じた共有持分を超える利益を得ることがあるほか、遺産分割については、民法第906条の基準に従い、不動産に限らない遺産全体を一括して分割することができるなどの固有の利点があるため、相続人には遺産分割の利益を受ける機会を保障する必要がある一方で、相続人の遺産分割の利益を受ける機会が確保されるのであれば、この仕組みによる共有関係の解消を

一律に否定する理由はないと考えられたことから、裁判の対象である所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）には、相続開始の時から10年を経過していない限り、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることができないとされています。

所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判をするにあたっては、①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こと、②裁判の対象である所在等不明共有者の不動産の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）には、相続の時から10年を経過していることが必要です。①、②の詳細については、前記①、③と同様です。

（5）必要な費用について

所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与の裁判の申立てには、収入印紙（申立ての対象となる共有持分の数1個につき1,000円分。ただし、2人以上の共有者が同一の所在等不明共有者の持分の取得の裁判を申し立てる場合には、申立てをする共有者の数×申立ての対象となる共有持分の数×1,000円分となると考えられます。）と連絡用の郵便切手に係る費用が必要です。また、このほかに、官報公告費用等として予納金を収めていただく必要があります。

探索に必要な経費に対応する補助金等については、第6章に掲載しています。

（6）その他

制度活用に当たって疑問が生じた場合には、各弁護士会、各司法書士会及び全国の司法書士総合相談センターへの問い合わせが可能です。詳細は、第6章の6-4に掲載しています。

2-6 相続土地国庫帰属制度

ポイント

- 相続人が、相続の承認をした上で、相続財産中の任意の土地を手放すことを認め、国庫に帰属させることを可能とする制度
- 通常の管理又は処分を行うときに、過分の費用又は労力が必要となる土地は、帰属の対象外
- 国庫に帰属させるには、10年分の管理費用に相当する負担金（原則として20万円）の納付が必要

(1) 制度概要

相続土地国庫帰属制度（以下「帰属制度」という。）は、相続を契機として望まない土地を取得した所有者の負担感が増し、これを手放したいと考える者が増加していることが、所有者不明土地を発生させる要因であるとの指摘を踏まえ、相続等により取得した土地を手放すことを認め、その所有権を国庫に帰属させることを可能とすることにより、所有者不明土地の発生の抑止を図ることを目的として創設されたものです。

もともと、無限定に土地の所有権の国庫帰属を認めると、土地の所有に伴う管理コストが国に転嫁されるとともに、将来的に土地の所有権を国庫に帰属させる意図の下で所有者が土地を適切に管理しなくなるモラルハザードが発生するおそれがあるため、その所有権を国庫に帰属させるには、対象となる土地が一定の要件を満たしていることについて、法務大臣（法務局長）による承認を受けなければなりません。

(2) 国庫帰属までの流れ

(a) 事前相談

全国50か所の法務局の本局において、帰属制度利用希望者を主な対象として、対面、電話又はウェブ会議による事前相談を実施しています。事前相談は、申請土地の所有者本人のみならず、その親族等のほか、これらの者からの依頼を受けた資格者もすることが可能です。事前相談においては、帰属制度の概要の説明、承認申請書や添付書類の作成に係る助言に加え、提出された資料等の範囲内で個別具体的な土地に係る承認の見込みについての見解も示しています。

(b) 承認申請

帰属制度では、相続等により土地を取得した者に限って、承認申請をすることができることとされており、相続等以外の原因（例：売買等）により自ら土地を取得した者や、相続等により土地を取得することができない法人は、基本的に承認申請をすることができません。また、土地が共有地である場合、共有者の全員が共同して行うときに限って有効に承認申請をすることができます。

承認申請書及び添付書類は、審査手数料（土地1筆につき、14,000円）分の収入印紙とともに、法務局の本局の担当部署（相続土地国庫帰属審査室）の窓口へ直接又は郵送で提出します。

(c) 法務局における審査

承認申請を受け付けた法務局は、承認申請された土地について、国が引き取ることができない土地の要件の該当性を審査（書面調査及び実地調査）し、法務局長が承認申請の承認、不承認又は却下の判断をします（要件の詳細については、後記（3）の「相続土地国庫帰属制度のご案内」（申請の手引）を参照してください。）。

なお、承認申請を受け付けてから、承認等の判断までの標準処理期間は8か月とされています。

また、地域における土地の有効活用のお機会の確保の観点から、帰属制度の運用においては、承認申請を受け付けた法務局は、承認申請者の同意を得た上で、承認申請があったことについて申請土地が所在する国や地方公共団体等の関係機関に情報提供をすることとされています。

(d) 負担金の納付

承認申請が承認された場合、承認申請者は、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的な費用の額を考慮して定められた負担金を納付する必要があります。その金額は、土地1筆につき、原則として、20万円とされています。

ただし、草刈等の管理を要する一部の市街地等の宅地、農用地及び森林については、面積に応じて算定される負担金を納付する必要があります（負担金の詳細については、後記（3）の「相続土地国庫帰属制度の負担金」を参照してください。）。

(e) 国庫帰属

承認申請者が負担金を納付したときは、その納付の時に、申請土地の所有権は、国庫に帰属します。

申請土地の所有権が負担金の納付により国庫に帰属した旨の法務局からの通知を受領した財務大臣又は農林水産大臣は、国庫帰属した土地に係る権利の移転等を公示するため、不動産を管轄する登記所に所有権の移転の登記等

の囑託を行います（住所変更登記や相続登記がされていない場合、国が代位登記を行います。）。国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分することとなり、主に農用地又は森林として利用されている土地は農林水産大臣が管理・処分し、それ以外の土地については財務大臣が管理・処分することとなります。

（３）帰属制度に関する法務省ホームページリンク一覧

- 相続土地国庫帰属制度について
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html
- 相続土地国庫帰属制度のご案内（申請の手引）
<https://www.moj.go.jp/content/001390195.pdf>
- 相続土地国庫帰属制度の相談対応について
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00498.html
- 法務局手続案内予約サービス
https://www.legal-ab.moj.go.jp/houmu.home-t/top/portal_initDisplay.action
- 申請方法・提出書類の様式
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html#mokuji6
- 相続土地国庫帰属制度の負担金
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00471.html
- 相続土地国庫帰属制度の統計
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00579.html

相続土地国庫帰属制度（土地の要件）

要件

◎ **却下要件**（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（帰属法2Ⅲ、**帰属政令2**）。

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする**権利が設定されている**土地
- 3 通路その他の**他人による使用が予定される**土地（**墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地**）が含まれる土地
- 4 土壤汚染対策法上の**特定有害物質により汚染されている**土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の**所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある**土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、**法務大臣は、承認申請を却下しなければならない**（帰属法4Ⅰ②）。

◎ **不承認要件**（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（帰属法5Ⅰ、**帰属政令4**）。

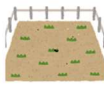



- 1 **崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）**がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する**工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する**土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない**有体物が地下に存する**土地
- 4 隣接する土地の所有者等との**争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない**土地（**隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地**）
- 5 **通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する**土地
 - 土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（**軽微なものを除く**）
 - 鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（**軽微なものを除く**）
 - 適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林
 - 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の**金銭債務を法令の規定に基づき負担する**土地
 - 国庫に帰属したことに伴い、**法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する**土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、**法務大臣は、不承認処分をする**（帰属法5Ⅰ）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

相続土地国庫帰属制度（負担金）

負担金算定の具体例

① 宅地 	面積にかかわらず、 20万円	
	ただし、一部の市街地（注1）の宅地については、面積に応じ算定（注2）	(例) 100㎡ 約55万円 200㎡ 約80万円 ⋮
② 田、畑 	面積にかかわらず、 20万円	
	ただし、一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）	(例) 500㎡ 約72万円 1,000㎡ 約110万円 ⋮
③ 森林 	面積に応じ算定（注2）	(例) 1,500㎡ 約27万円 3,000㎡ 約30万円 ⋮
	面積にかかわらず、 20万円	
④ その他 ※雑種地、原野等 	面積にかかわらず、 20万円	

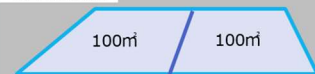
注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

負担金計算の特例

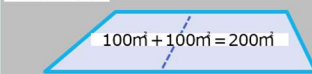
承認申請者は法務大臣に対して、隣接する2筆以上の土地について、一つの土地とみなして、負担金の額を算定することを申し出ることができる（帰属政令6）。

例 隣接する2筆の土地を申請する場合
(例：市街化区域外の宅地)

1筆ごとに算定



面積を合算



2-7 失踪宣告制度

ポイント

- 失踪宣告制度は、不在者で生死不明の者（遺体が確認できていない等）を死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させるための制度。
- 失踪宣告により、不在者は法律上死亡したものとみなされ、不在者について相続が開始される。

失踪宣告制度は、遺体が発見されないなどの事情から生死が不明である不在者を死亡したものとみなし、その者に関わる法律関係を一度確定させるための制度です。この失踪宣告により、不在者は法律上死亡したものとみなされ、不在者についての相続が開始されることとなります。この制度は普通失踪（不在者の生存が証明された最後の時から7年間その生死が明らかでない場合）又は危難失踪（戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者で、それらの危難が去った後1年間生死が明らかでない場合）が対象となります。

失踪宣告の手続は、利害関係人が家庭裁判所へ申立てを行うことにより開始されます。家庭裁判所では民法第30条により失踪宣告の審判をします。これが確定すると、その者は法律上死亡したものとみなされ（民法第31条）、その者についての相続が開始されることとなります。なお、効力の発生時期は宣告時ではなく、普通失踪にあつては不在者の生存が証明された最後の時から7年が経過した時に、危難失踪にあつては危難が去った時に、死亡したものとみなされます。

また、失踪者が生存することや失踪宣告の効力発生時と異なる時に死亡したことの証明があつた場合には、本人や利害関係人からの請求により、家庭裁判所が失踪宣告を取り消します。ただし、当該取消しの前に本人が生存していることを知らずに関係者がした売却処分などの効力が覆されることはありません（民法第32条第1項）。

所有者ないし共有者（遺産分割未了の場合を含む。）の中に失踪宣告の要件を満たす者がいる場合もありますが、失踪宣告ではなく、不在者財産管理人の選任で対応することが相当な事例があります。

失踪宣告は、失踪者を「死亡」したものとみなす効力があることから、近親者の意向を無視することが適切でない事例もありますし、失踪宣告がなされると、再転相続や代襲相続が発生して権利関係がさらに複雑になる可能性もあります。

法的な波及効果が大きいため、失踪宣告では、法律上の利害関係人の範囲は、限定的に解釈されています。例えば、失踪者の財産の買収を求める国等については、通常、失踪宣告を申し立てる法律上の利害関係人としては認められていません。

<参照条文>

民法

(失踪の宣告)

第30条 不在者の生死が七年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。

2 戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者の生死が、それぞれ、戦争が止んだ後、船舶が沈没した後又はその他の危難が去った後1年間明らかでないときも、前項と同様とする。

(失踪の宣告の効力)

第31条 前条第1項の規定により失踪の宣告を受けた者は同項の期間が満了した時に、同条第2項の規定により失踪の宣告を受けた者はその危難が去った時に、死亡したものとみなす。

(失踪の宣告の取消し)

第32条 失踪者が生存すること又は前条に規定する時と異なる時に死亡したことの証明があったときは、家庭裁判所は、本人又は利害関係人の請求により、失踪の宣告を取り消さなければならない。この場合において、その取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない。

2 失踪の宣告によって財産を得た者は、その取消しによって権利を失う。ただし、現に利益を受けている限度においてのみ、その財産を返還する義務を負う。

受付印		失踪宣告審判申立書
		(収入印紙800円分を貼ってください。)
収入印紙	円	(貼った印紙に押印しないでください。)
予納郵便切手	円	

準口頭	関連事件番号 平成・令和 年(家)第 号
-----	----------------------

東京 家庭裁判所 御中 令和〇〇年〇〇月〇〇日	申立人 又は法定代理人 などの 記名押印	東 山 一 郎 印
-------------------------------	-------------------------------	------------------

添付書類	不在者の戸籍謄本、戸籍附票各1通、生死不明を証する証明書・失踪を証明する資料 申立人の利害関係を証明する資料
------	---

申 立 人	本籍	東京都 〇〇区〇〇町〇丁目〇番
	住所	〒〇〇〇 - 〇〇〇〇 電話 〇〇 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 (方)
	フリガナ氏名	ハシ ヤマ イチ ロー 東 山 一 郎 昭和 〇〇年 〇月 〇日生 平成 〇〇年 〇月 〇日生
	不在者との関係	1 配偶者 2 父母 3 兄弟姉妹 4 その他 ()
不 在 者	本籍	東京都 〇〇区〇〇町〇丁目〇番
	従来住所	〒〇〇〇 - 〇〇〇〇 電話 () 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 (方)
	フリガナ氏名	ハシ ヤマ タ ロー 東 山 太 郎 大正 〇〇年 〇月 〇日生 昭和 〇〇年 〇月 〇日生 平成 〇〇年 〇月 〇日生
	生死不明となった年月日	昭和 〇〇年 〇月 〇日 平成 〇〇年 〇月 〇日 生死不明となった場所 〇 〇 〇 〇

(注) 太枠の中だけ記入してください。

失踪宣告 (1/2)

図 2-10 : 失踪宣告の申立書。第1面には申立人及び不在者について記載し、第2面には申立ての趣旨と理由を具体的に記載する。

(出典 : 裁判所ウェブサイト https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_06/index.html)

2-8 訴訟等

ポイント

- 相続人が多数存在する土地や、登記の表題部所有者に氏名のみが記載されている場合について、訴訟等を提起等することで用地取得が可能となることがある。

第3章で詳述しますが、例えば、所有権登記名義人等の相続人が多数存在する土地について、占有者による取得時効¹²が完成している場合には、当該占有者が取得時効を援用した上で、訴訟を提起し、所有権移転登記手続等を求め、その上で事業者が当該占有者から用地を取得することが考えられます。また、所有権登記名義人等が死亡しており、相続人が複数存在したり、その相続人も死亡して数次相続となっているような土地について、遺産分割協議や遺産分割の調停や審判を行うことにより、土地の権利者を単独又は数人に確定させ、土地の所有権者の人数を減らすことができれば、より円滑な用地交渉が可能となる場合があります。さらに共有登記がなされている土地であっても、共有者のうちの一部との間で、土地取得に関して合意が得られ、その余の共有者との間では協議が調わないような場合や共有者の一部が死亡して相続が発生している場合には、事業者が、合意が得られた共有者からその共有持分を買い取った上で、共有物分割請求訴訟を行うことで事業に要する土地を取得することや、訴訟によらず簡易裁判所の手続（訴え提起前の和解又は民事調停）を利用することにより、用地交渉に係る負担を軽減することができる場合があります。本節については、これらの制度について紹介します。ただし、個別ケースにより判断が異なることに注意が必要です。

なお、地方自治体が訴えの提起や即決和解の申立てを行う場合には、議会の議決が必要とされています（地方自治法第96条）。

（1）取得時効が完成している場合（訴訟（取得時効））

第1章の各種調査により、取得等しようとしている土地が、記名共有地¹³である場合や、所有権登記名義人等の相続人が多数である場合であって、その土地の占有者について取得時効が完成していることが判明することがあります。

その場合、以下のとおり当該占有者が時効取得を原因とする所有権確認訴訟又は所有権移転登記手続請求訴訟を提起して、その確定判決による占有者名義の所有権の保存の登記又は所有権移転登記を行った上で、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結することを検討します。

¹² 取得時効については、第3章3-1参照。

¹³ 記名共有地については、第3章3-6参照。

(a) 表題部登記のみで所有権の保存の登記がされていない土地の場合

例えば、表題部所有者が現在もその土地を所有している場合には、占有者が原告となり、表題部所有者(相続が発生している場合はその相続人)を被告として、時効取得を原因とする所有権確認訴訟を提起します。当該訴訟において、請求を認容する確認判決¹⁴を得て、当該判決が確定した場合は、当該占有者が所有権保存の登記の申請を行います。その後、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結し、事業者名義へ所有権移転登記を行います。

上記の場合、当該表題部所有者が不在であるときには同人を不在者とする不在者財産管理人の選任の申立てを行い、不在者財産管理人が選任された後に、不在者である表題部所有者を被告として所有権確認訴訟等を提起します。また、当該表題部所有者が不特定又は所在不明であるときには、当該土地について所有者不明土地管理命令の申立てを行い、所有者不明土地管理人が選任された後に、所有者不明土地管理人を被告として所有権確認訴訟等を提起する方法も考えられます。

このとき、不在者財産管理人や所有者不明土地管理人の選任の申立てをせず、不在の表題部所有者を被告として所有権確認訴訟等を提起し、訴状等の送達については公示送達を申し立てるといった方法も考えられます。

また、当該表題部所有者が既に死亡しているが、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人の選任の申立てを行い、相続財産清算人が選任された後に、表題部所有者の相続財産法人を被告として所有権確認訴訟等を提起します。

**<参照条文>
不動産登記法**

(所有権の保存の登記)

第 74 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 26 年法律第 219 号)その他の法律の規定による収用をいう。第 118 条第 1 項及び第 3 項から第 5 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。

¹⁴ 確認判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利や法律関係の存在・不存在を確認する判決をいう。

(b) 所有権の保存の登記がされている土地の場合

占有者が原告となり、所有権の登記名義人（相続が発生している場合はその相続人¹⁵）を被告として時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。当該訴訟において給付判決¹⁶を得て、当該判決の確定後、占有者は単独で所有権移転登記の申請を行います。その後、事業者が当該占有者との間で売買契約を締結し、事業者名義へ所有権移転登記の申請を行います。

なお、所有権移転登記を単独で申請する場合の判決は、被告に登記手続を命ずる給付判決であることが求められることに注意が必要です。

上記の場合、所有権の登記名義人が不在であるとき（一部の共有名義人が不在であるときも含む。）には同人を不在者とする不在者財産管理人の選任の申立てを行い、不在者財産管理人が選任された後に、不在者である登記名義人を被告として（又は不在者である共有名義人も被告に含めて）所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。また、当該登記名義人が不特定又は所在不明であるとき（一部の共有名義人が不特定又は所在不明であるときも含む。）には、当該土地（又は当該土地の共有持分）について所有者不明土地管理命令の申立てを行い、所有者不明土地管理人が選任された後に、所有者不明土地管理人を被告として所有権移転登記手続請求訴訟を提起する方法も考えられます。

このとき、不在者財産管理人の選任の申立てをせず、所有権の登記名義人を被告として（又は共有名義人全員を被告として）所有者移転登記手続請求訴訟を提起し、不在者に対する訴状等の送達については公示送達を申し立てるといった方法も考えられます。

また、所有権の登記名義人（一部の共有名義人も含む。）が既に死亡し、その相続人があることが明らかでない場合には相続財産清算人の選任の申立てを行い、相続財産清算人が選任された後に、登記名義人の相続財産法人を被告として（又は一部の共有名義人の相続財産法人も被告に含めて）所有権移転登記手続請求訴訟を提起します。

(c) 簡易裁判所の手続の活用

民事上の争いについて、訴訟を提起せず、簡易裁判所に対して申立てを行い、合意の結果を裁判所が作成する調書に記載することによって訴訟上の和解と同一の効果をを得る手続として、訴え提起前の和解（いわゆる即決和解）又は民事調停の手続があります。

(b) のケースにおいて、占有者の時効取得について所有権の登記名義人やそ

¹⁵ 占有開始前に所有権登記名義人等が既に死亡し、相続が生じていた場合には、更に前提としての相続登記が必要となる。

¹⁶ 給付判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利に基づき被告に対して一定の作為（行為を行うこと）又は不作為（行為を行わないこと）を命ずる判決をいう。

の相続人のうち一定数の合意が得られている場合や合意を得る可能性がある場合、それらの者との間で、時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求に関して、訴え提起前の和解又は民事調停の申立てを行い、合意が成立して裁判所において調書が作成されれば、これらの共有者の持分に関し、占有者名義の所有権移転の登記が可能となります。さらに、このような手続を経ることができれば、その後、その余の共有者を被告として、時効取得を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起する際に、訴訟の相手方（被告）を絞り込むことができます。

**<参照条文>
不動産登記法**

（判決による登記等）

第63条 第60条、第65条又は第89条第1項（同条第2項（第95条第2項において準用する場合を含む。）及び第95条第2項において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、これらの規定により申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

2・3 （略）

【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）

（2）遺産分割未了の場合

（a）相続人間の協議が可能な場合（遺産分割協議）

取得等しようとする土地の所有者（通常は登記名義人）がすでに死亡しているにもかかわらず、相続登記がなされておらず、遺言もない場合には、相続人全員で遺産分割協議を行い、当該土地の共有者（最終的に当該土地の持分を取得する相続人）の数を絞り込んだ上で用地交渉を行うことや、取得等しようとする土地についてのみ、一部先行した遺産分割を行うことにより、交渉を円滑に進めることが可能となる場合があります。

取得等しようとする土地を含めた相続財産の数が比較的少ない場合など、相続財産全体について相続人全員での遺産分割協議が容易にまとまる場合には、相続財産にかかる共有者（最終的に当該土地の持分を取得する相続人）の数を絞り込んだ上で、用地交渉を行うことを検討します。具体的には、まず、事業者が土地所有者とされている被相続人の相続人に用地交渉説明を行う際、相続方法（法定相続分の割合で当該土地を取得する方法、法定相続分の割合とは異なる割合で当該土地を取得する方法）について同時に説明し、相続方法について法定相続人の意向の確認をします。また、事業者等が取得等しようとしている土地についての

み先行した遺産分割協議を行うか、被相続人の全財産について遺産分割協議を行うかなど、相続人の意向を確認します。その上で、遺産分割協議により、特定の相続人が当該土地の所有権を取得することになれば、当該所有者への所有権移転登記を行った上で、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

当該土地以外にも相続財産が存在し、相続財産が多数に及ぶ場合など、相続財産全体についての遺産分割協議が容易に相続人の間でまとまらない場合には、取得等しようとする土地についてのみ、遺産の一部について先行した遺産分割が可能か、相続人の意向の確認をします。相続人全員が合意すれば、当該土地についてのみ、遺産の一部についての遺産分割協議を成立させ、当該土地の所有者となった者に所有権移転登記を行ったうえで、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

(b) 相続人間の協議が成立しない場合（遺産分割審判）

相続人間の遺産分割協議によっても話し合いが容易につかない場合には、家庭裁判所の遺産分割の調停又は審判の手続を利用することができます。

調停手続を利用する場合は、取得等しようとする土地の売却に関して合意が得られる相続人が他の共同相続人全員を相手方として遺産分割調停事件の申立てを行います。調停手続では、調停委員会が当事者双方から話を聴いたり、必要に応じて資料等を提出してもらったり、遺産について鑑定を行うなどして事情をよく把握したうえで、各当事者がそれぞれどのような分割方法を希望しているか意向を聴取し、調停委員会が解決案を提示したり、解決のために必要な助言をし、合意を目指し話し合いが進められます。

話し合いがまとまらず調停が不成立になった場合には、家庭裁判所が、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮して、審判をします。

ただし、家事審判では、現物分割になるか、代償分割になるか、換価分割になるか、申立人の希望するものとは異なる結果となる可能性があることや、現物分割であっても申立人側（事業者側）の都合のよい境界で分割されるとは限らないこと、審判に対し、即時抗告がなされた場合は解決まで期間がかかることもあるため、次に紹介する共有物分割請求訴訟と同様の注意が必要です。

また、相続人の一部が不在者である場合には不在者財産管理人、相続人であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかではない場合には、相続財産清算人の選任の申立てを行い、その申立てが認められた場合には、不在者又は相続財産法人を相手方として申立てを行います。なお、所有者不明土地・建物管理人は、遺産たる土地の共有持分について選任された場合であっても、相続人としての地位を有するわけではなく、対象となる土地の共有持分以外の遺産の管理処分権限もないため、遺産分割の当事者となることはできませんので注意が必要で

す。

遺産分割の調停又は審判により、取得等しようとする土地の売却に関して合意が得られる土地の所有者が定まった場合には、調停が成立した場合は「調停調書」、審判が確定した場合は「審判書」等を登記原因証明情報として添付することにより相続人へと所有権移転登記を行った上で、事業者は当該所有者との間で売買契約を締結します。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例26 (p. 40)

(3) 一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟）

共有地の一部を取得等する場合であり、その共有者が多数存在することが判明した場合、当該土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者から当該土地に係る共有持分を取得した上で、その余の共有者との間で共有物の分割について協議し、協議が調わない場合には、事業者は当該土地の共有者として共有物分割請求訴訟を提起し、事業に要する用地を取得する方法を検討します。

具体的には、事業者が、合意を得られている共有者から、その共有持分について売買契約を締結し、その移転登記を行った上で、残る共有者に対して、当該土地を取得等しようとする部分とそれ以外の部分とに分割し、前者を事業者が取得することを求めて共有物分割請求訴訟を提起することが考えられます（現物分割）。当該請求のとおり共有物分割を認め、移転登記手続を命ずる旨の判決が得られ、当該判決が確定した場合は、土地の分筆を行い、新しく登記記録を開設した上で、共有持分移転登記を行うことが可能となりますが、実際には、原告側（事業者側）の都合のよい境界で現物分割されるとは限らないことに注意が必要です。

このため、分割の対象となった土地を原告の単独所有とする一方で、原告が被告に価格賠償を行い、被告に共有物分割を原因とする持分の移転登記手続を行うことを命じる判決を得ることが考えられます（全面的価格賠償）。なお、所有権移転登記を単独で申請するためには、登記手続自体を命ずる給付判決でなければならないことに注意が必要です。賠償金と引換えに登記手続を命ずる給付判決であれば、相手方が賠償金の受け取りを拒否した場合などであっても、賠償金を供託することにより単独申請が可能となります。

なお、共有物分割請求訴訟では、現物分割となるか、全面的価格賠償となるか、現物分割に加えて一部価格賠償となるか、原告側（事業者側）の請求とおりの判決になるとは限らないことや、判決に不服がある場合には控訴されて解決に時間がかかることもあるため、前述した遺産分割審判同様の注意が必要です。

また、共有者の一部が不在である場合には不在者財産管理人、共有者であった者が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には、相続財産清算人

の選任の申立てを行い、その申立てが認められた場合には、不在者又は相続財産法人を被告として共有物分割請求訴訟を提起します。

このほか、土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者が事業に要する土地について共有物分割請求訴訟を提起し、全面的価格賠償により当該土地を原告の単独所有とした上で、事業者との間で当該土地についての売買契約を締結して、用地取得を行う事例も見られます。

また、共有者の一部が不特定又は所在不明である場合には、共有者は、所在等不明共有者の持分を取得する旨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、相当額の金銭を供託して所在等不明共有者の持分を取得することができます（民法第 262 条の 2）。事業者は、当該土地の売却に関して合意が得られる一部の共有者から当該土地に係る共有持分を取得した上で、当該土地の共有者として所在等不明共有者の持分を取得することが考えられます。

さらに、共有者の一部が不特定又は所在不明である場合には、共有者は、所在等不明共有者以外の共有者の全員が第三者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡する権限を付与する旨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、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得することができます（民法第 262 条の 3）。事業者は、当該土地の売却に関して所在等不明共有者以外の共有者全員の合意が得られる場合には、当該制度を利用して、所在等不明共有者の持分を含めて当該土地の持分を取得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27 (p. 41)

●事例28 (p. 43)

（４）表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（訴え提起前の和解等）

取得等しようとする土地について、表題部所有者の氏名のみが記録され、住所の記載がない場合は、戸籍等の調査を行い、所有者の戸籍を特定します。これにより生死を特定できない場合や戸籍上生存しているが所在が判明しない場合には、不在者財産管理制度を活用することが考えられます。簡易裁判所に対して訴え提起前の和解又は民事調停の申立てを行い、当事者双方が裁判所で行われる期日に出頭して合意が成立し、裁判所において調書が作成されれば、確定判決と同一の効力を有するので（民事訴訟法第 267 条、民事調停法第 16 条）、当該調書をもって所有権保存

登記を行うことが可能となります¹⁷。

訴訟とは異なる裁判所の手続による問題解決を図ることによって、関係書類の作成が比較的簡易となるなど、よりスムーズに用地の取得等を行うことが可能となることが考えられます¹⁸。

【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)

¹⁷ 表題部所有者に不在者財産管理人が選任され、当該不在者財産管理人と河川工事の起業者（国）との間で売買契約が成立した場合において、その起業者から当該表題部所有者を登記名義人とする所有権の保存の登記の嘱託情報（所有権の登記名義人となる者の住所の記載はない。）と所有権の移転の登記の嘱託情報とを、その登記の前後を明らかにして同時に提供するとともに、その代位原因を証する情報の一部として、不在者財産管理人の選任の審判書（本件土地の表題部所有者の氏名と不在者の氏名とが同一であるものに限る。）及び当該不在者財産管理人の権限外行為許可の審判書（物件目録に本件土地が記載されているものに限る。）が提供されたときは、所有権の保存の登記の嘱託情報に所有権の登記名義人の住所を証する情報の提供がなくとも、便宜、当該嘱託に基づく登記をすることができることとされている（平成30年7月24日付け法務省民二第279号法務省民事局民事第二課長通知）。

¹⁸ なお、表題部所有者法に基づく登記官による探索を行った結果、所有者を特定することができなかった土地等については、利害関係人が裁判所に対し、管理者による管理を命ずる処分を申し立てることができることとなる。表題部所有者法の概要については、7-5（8）参照。

【相続人に制限行為能力者が含まれる場合の事例】

認知症や知的障害等により、土地売買契約等の法律行為を自ら行うことが困難な場合があります。成年後見制度は家庭裁判所が本人に対する援助者を選び、本人が財産面等で不利益を被らないように保護・支援する制度です。成年後見制度を利用する場合、後見開始の審判の申立てを行うまでの準備に期間を要する場合がありますため、事業進捗への影響が懸念されます。

成年後見人選任により用地取得した事例の手順：

①用地取得事業の説明を行うと同時に、成年後見人を立てる必要がある旨と候補者として申し立てていただけないかを親族に対し説明。

後見人選任については下記事項を十分に理解していただく必要がある。

- ・後見開始の審判がなされると、審判申立てのきっかけとなった業務が完了した後も、本人の判断能力が回復したと認められる場合等でない限り、後見は継続すること。
- ・後見人として専門職が選任されると報酬を支払う必要が生じ、反面親族自身が選任されると事務的、心理的負担が生じることになること。
- ・申立てに係る費用や医師の診断書の費用について負担があること。

本事例では、相続放棄をして利益相反の関係となることがなく、実際に普段から身の回りのお世話をしている四親等内の親族に後見人候補者となることをお願いした。

②申立てに当たっては、準備すべき書類について作成の補助を行うとともに、親族の了解のもと、担当医を訪問して申立てに必要な診断書の作成をお願いした。また、家庭裁判所に申立ての際に同行し、事業の説明をしたところ、短期間で後見開始の審判をしていただいた。

③成年後見人となった親族との間で土地売買契約を締結し、所有権移転登記が完了した。

法定後見制度の概要

	後見	保佐	補助
対象となる方 (本人)	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てができる人 (申立人)	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長など		
申立てについての 本人の同意	不要	不要	必要
医師による診断	必要	必要	必要
成年後見人等が同意 又は取り消すこと ができる行為	日常の買い物などの日常生活に関する行為以外の行為	重要な財産関係の権利の得喪を目的とする行為等（民法第13条第1項記載の行為）	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（民法第13条第1項記載の行為の一部に限る）（本人の同意が必要）
成年後見人等に与えられる代理権	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（本人の同意が必要）	申立ての範囲内で裁判所が定める特定の行為（本人の同意が必要）

（参考文献）岩手県南広域振興局土木部遠野土木センター（2013）成年後見人選任による用地取得事例，pp. 6-11，用地ジャーナル 2013年（平成25年）1月号，大成出版社，東京，法務省民事局「成年後見制度 成年後見登記」

(<http://www.moj.go.jp/content/001287467.pdf>)

2-9 土地収用法に基づく不明裁決制度

ポイント

- 土地収用制度は、公共の利益となる事業について、国、地方公共団体等の起業者が、必要な土地等の権利を、その権利者の意思にかかわらず取得等する手続。
- 原則として、起業者は、事業認定を得た後、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして、各都道府県の収用委員会に収用裁決を申請。
- 起業者が真摯な努力をしても、調査により土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合、収用裁決申請に当たって、それらを記載せずに申請（いわゆる不明裁決の申請）を行うことが可能。
- 事業の内容や、地元の状況、手続に要する時間等、様々な状況を勘案して財産管理制度等の活用による任意取得ではなく、土地収用制度を利用することが、効率的で望ましいと判断される場合に活用を検討。

(1) 制度概要

土地収用法に基づく土地収用制度は、国、地方公共団体等の起業者が行おうとしている事業について、当該事業が土地等を収用又は使用するに値する公益性を有することを事業認定手続により認定した後、補償金の額等を決定するため、各都道府県の収用委員会における審理や裁決などの収用裁決手続を経て、当該事業の用に供する土地等の権利を起業者が取得する手続です。この土地収用制度では、土地等の権利者の意思にかかわらず権利の移転等が行われることが特徴です。

収用裁決手続において、起業者は、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして、収用委員会に収用裁決の申請をすることになります。収用委員会は、申請内容を踏まえ、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして一連の手続を行うこととなります。

しかし、登記記録の調査、登記名義人への照会、戸籍・住民票等の調査等により、起業者が真摯な努力をしても土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合には、裁決申請書の添付書類に土地所有者等の氏名又は住所を記載せずに収用裁決の申請をすることが可能です。これを不明裁決制度と言い、土地所有者等の氏名又は住所を知ることができないに至った起業者の調査内容について簡潔に記載した書類を裁決申請書に添付して提出することになります。

申請を受けた収用委員会は、起業者による調査を踏まえて、自己の責任においても審理における意見書等により事実関係を把握し、それでもなお土地所有者等の氏名又は住所を確知することができない場合には、当該事項を不明としたまま裁決（不明裁決）をすることとなります（図 2-12）。

なお、所有者不明土地法では、土地収用法の事業の認定を受けた事業であれば、その起業地内に存する、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地については、都道府県知事に対し、収用等の裁定を申請することを可能としております。これにより、審理手続の省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化するなど、収用手続の合理化・円滑化が図られました。

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記載証明書によると、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、土地所有者を確認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。	

図 2-11：土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定に基づき、土地所有者等を知ることができないことについて起業者に過失がないことを証明する書類の見本
（出典：国土交通省総合政策局総務課『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）

通常の収用手続においては、起業者は裁決において定められた権利取得の時期までに補償金等の払渡し等を行うことにより、土地等の権利を取得します。不明裁決の場合には、裁決において定められた補償金等を供託することにより、土地等の権利を取得します。供託先は「収用し、又は使用しようとする土地の所在地の供託所（土地収用法第 99 条第 1 項）」とされ、国の機関である法務局・地方法務局又はそれらの支局となります。

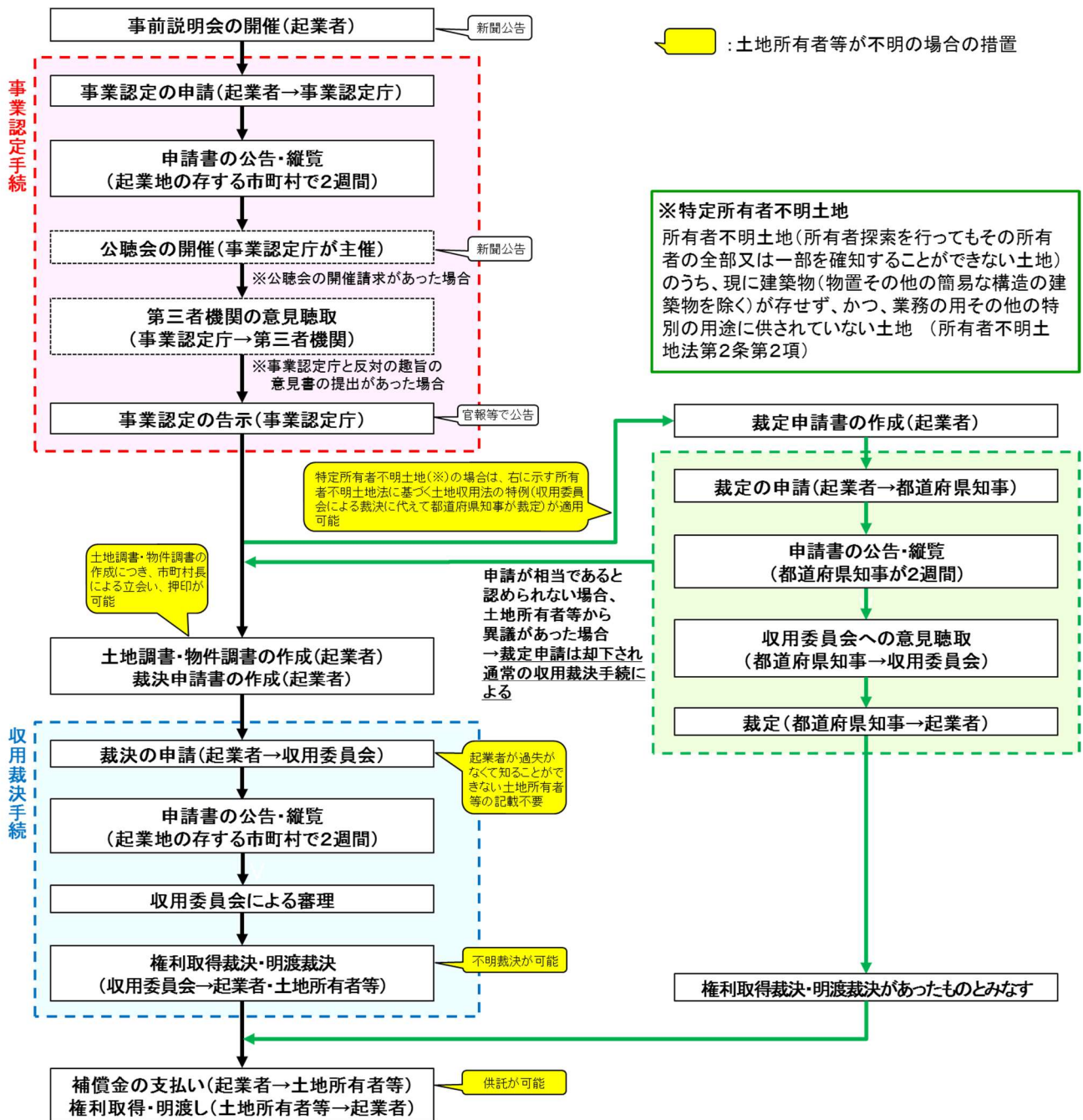


図 2-12 : 土地収用の手続

(2) 不明裁決申請に当たっての権利者調査について

不明裁決申請に当たっての権利者調査については、以下のガイドラインでまとめられています。

「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26年5月制定、平成30年11月改訂）国土交通省総合政策局総務課

(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_tk_000006.html)

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例29 (p. 45)

●事例30 (p. 47)

●事例31 (p. 49)

●事例32 (p. 51)

●事例33 (p. 53)

●事例34 (p. 54)

2-10 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

ポイント

- 認可地縁団体が所有する不動産についての登記の円滑化を図るため、市区町村長が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請し、又は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登記を申請することができるという平成26年地方自治法改正により創設された特例制度。

(1) 制度が創られた経緯と制度概要

平成3年の地方自治法の改正前は、法人格を持たない町内会や自治会等の地縁団体は、権利能力を有していないために当該団体の名義で登記することができませんでした。このため、地縁団体¹⁹の代表者の個人名義や、地縁団体の全構成員の共有名義で登記が行われてきました。その結果、相続発生時などに、「登記記録に記録された所有権が個人のものなのか地縁団体のものなのかを判別することができず、相続人が個人に帰属する土地と判断して処分するケース」や、「死亡や行方不明等により相続人が膨大に増える、又は特定ができない相続人が含まれる等のケース」が発生するなど土地の権利関係が複雑になる事案が発生していました。

このため、平成3年の地方自治法の改正では、市区町村長の認可を受けた地縁団体が法人格を取得し、不動産の所有権登記名義人等になることができる認可地縁団体制度が新たに導入されました。一方で認可地縁団体への所有権移転登記は、所有権の登記名義人と共同で申請しなければならないため、平成3年の地方自治法改正前に代表者の個人名義や構成員の共有名義により登記がされている場合には、所有権の登記義務人の全部又は一部が判明せず、認可地縁団体への所有権移転登記が困難となっているケースがあることも明らかとなりました（平成27年4月1日から施行）。

こうした状況において、平成26年の地方自治法の改正では「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」が創設されました。これにより、認可地縁団体が所有しているにもかか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、こうしたケースで

¹⁹ 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。その区域に住んでいる人が年齢・性別問わずに構成員になることができる。

は、市区町村長が発行した証明書を添付して、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権保存の登記を申請し、又は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となりました（地方自治法第260条の2、同法第260条の46、同法第260条の47）。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例35（p. 56）

●事例36（p. 58）

●事例37（p. 61）

●事例38（p. 63）

●事例39（p. 65）

●事例40（p. 67）

●事例41（p. 69）

<参照条文>

地方自治法

第 260 条の 2 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(以下この条及び第 260 条の 49 第 2 項において「地縁による団体」という。)は、地域的な共同活動を円滑に行う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。

②～⑱ (略)

第 260 条の 46 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 16 年法律第 123 号)第 2 条第 10 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 5 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 1 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 1 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 2 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 1 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 2 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 1 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 260 条の 47 不動産登記法第 74 条第 1 項の規定にかかわらず、前条第 4 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 18 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 1 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 略

(2) 特例の活用の流れ

所有権登記名義人等やその相続人の全部又は一部の所在が知れない等の理由で、所有不動産の所有権の保存の登記や移転登記ができない場合には、以下の手順により登記の特例を活用します(図 2-13)。この特例の活用により、相続人の確定作業に要する費用・期間・労力の削減だけでなく、所有者が不在者である場合に活用を検討する不在者財産管理制度・訴訟・不明裁決制度によらずに解決することが可能となります。

① 認可申請

地縁による団体が地方自治法第 260 条の 2 の規定に基づく認可地縁団体としての認可を受けていない場合には、総会において認可申請を行う旨の議決を行った上で、市区町村長に対して認可申請を行います。

② 事前準備

市区町村と調整しつつ、申請書類の作成、認可地縁団体名義とする不動産の所有者の把握や、所在が判明している所有権登記名義人等からの同意の取得等を行います。

③ 総会の議決

総会において、不動産登記法の特例の申請(地方自治法第 260 条の 46 第 1 項)を行う旨の議決を行います。

④ 申請

以下の書類により、市区町村長に申請を行います。

- ・所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
- ・申請不動産の登記事項証明書
- ・申請不動産に関し、地方自治法第 260 条の 46 第 1 項に規定する申請をすることについて総会で議決したことを証する書類
- ・申請者が代表者であることを証する書類
- ・地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料

⑤ 審査・公告

申請を受けた市区町村長は、提出書類の内容等を確認し、要件を満たしている場合には、申請を行った認可地縁団体が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等は、当該市区町村長に異議を述べるべき旨の公告を行います。公告期間は 3 ヶ月以上とされ(地方自治法第 260 条の 46 第 2 項)、異議のある登記関係者等は期間内に市区町村長に異議を述べることができます。

⑥ 証明書の交付・登記

公告期間内に異議がなかった場合は、公告を実施し異議がなかったことを証明する書類を申請者(認可地縁団体)に交付します。認可地縁団体はその証明書を

もって、単独で登記所に於いて登記所有権の保存又は移転登記の申請を行うことができます（地方自治法第 260 条の 46 第 4 項）。

なお、公告期間内において異議があった場合は、市区町村長が異議を述べた者に係る資格要件を確認し、資格が認められた場合には、市区町村長から認可地縁団体にその旨を通知し、特例手続は中止されます（地方自治法第 260 条の 46 第 5 項）。

〔異議を述べた者に係る資格要件〕

下記のいずれかに該当すること。

- ・不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、それらの相続人）
- ・不動産の所有権を有することを疎明する者

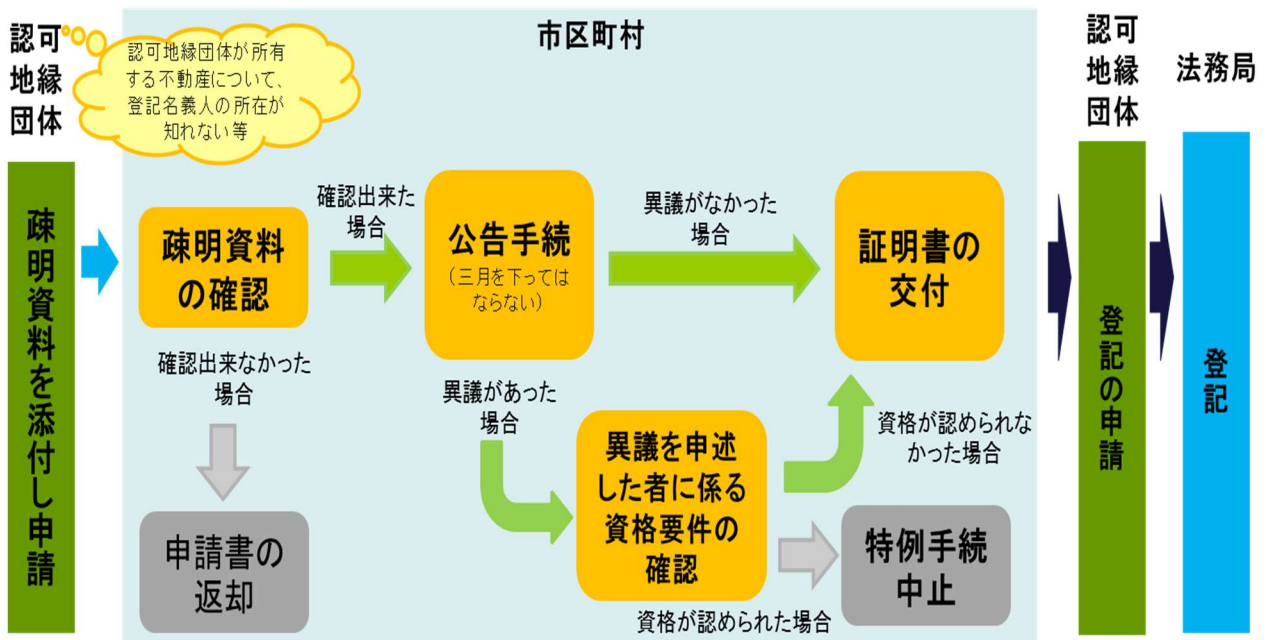


図 2-13 : 認可地縁団体が所有権の保存又は移転の登記手続を行う手順

	何年何月何日	
何市(町)(村)長あて		
	認可地縁団体の名称及び主たる事務所の所在地 名 称 所在地 代表者の氏名及び住所 氏 名 住 所	
所有不動産の登記移転等に係る公告申請書		
<p>地方自治法第 260 条の 46 第 1 項の規定により、当認可地縁団体が所有する下記不動産について所有権の保存又は移転の登記をするため公告をしてほしいので、別添書類を添えて申請します。</p>		
記		
○ 申請不動産（所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産）に関する事項		
・建物		
名 称	延 床 面 積	所 在 地
・土地		
地 目	面 積	所 在 地
<p>・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所 氏名又は名称 住 所</p>		
(別添書類)		
1 申請不動産の登記事項証明書		
2 申請不動産に関し、地方自治法第260条の46第1項に規定する申請をすることについて総会で議決したことを証する書類		
3 申請者が代表者であることを証する書類		
4 地方自治法第260条の46第1項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料		

図 2-14：所有不動産の登記移転等に係る公告申請書〔書式〕
（地方自治法施行規則第 22 条の 2 の 5 関係）

(3) 地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料について

市区町村への申請に当たって、必要となる資料のうち、地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料については、市区町村と十分調整の上準備することが望ましいですが、以下のとおり想定される書類を参考までに紹介します。

- (a) 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること（同項 1 号）、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って平穏かつ公然と占有していること（同項 2 号）の疎明資料
- ・申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された認可地縁団体の事業報告書等
 - ・上記事業報告書のほか、公共料金の支払領収書、閉鎖登記簿の登記事項証明書又は謄本、旧土地台帳の写し、固定資産税の納税証明書、固定資産課税台帳の記載事項証明書 等
 - ・これらの資料が入手困難な場合、入手困難な理由書のほか、認可地縁団体が申請不動産を所有又は占有していることについて、申請不動産の隣地の所有権の登記名義人や申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記した書面や、認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真 等
- (b) 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った者であること（同項 3 号）の疎明資料
- ・認可地縁団体の構成員名簿、市区町村が保有する地縁団体台帳、墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等
 - ・これらの資料が入手困難な場合、入手困難な理由書のほか、申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人全てが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った者であることについて、申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記載した書面
- (c) 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（同項 4 号）の疎明資料
- ・登記記録上の住所の属する市区町村長が、当該市区町村に登記関係者の「住民票」及び「住民票の除票」が存在しないことを証明した書面（不在住証明書）
 - ・登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛の配達証明付きの郵便が不到達であった旨を証明する書面
 - ・申請不動産の所在地に係る精通者等が登記関係者の現在の所在を知らない旨の証言を記載した書面

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になりますが、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に限り、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（同号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、同条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)

第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

所有者の探索に利用できる所有者情報の範囲や所有者の把握が難しい場合の解決方法は、事業の種類や事業主体によって異なります。この章では事業別に所有者の探索方法と所有者の把握が難しい場合の解決方法について紹介します。

対象となる事業として、社会資本整備（4-1）、農用地活用（4-2）、土地改良（4-3）、共有私道（4-4）、森林整備・路網整備等（4-5）、地籍調査（4-6）、地域福利増進事業（4-7）、地縁団体が行う共有財産管理（4-8）、その他の民間で行う公益性の高い事業（4-9）を取り上げています。

4-1 社会資本整備

ポイント

- 用地買収を伴う公共事業で、所有者探索の結果、所有者又はその所在が把握できなかった場合などは、財産管理制度や不明裁決制度の活用を検討する。
- 土地区画整理事業や市街地再開発事業の場合で、所有者探索の結果、所有者が把握されなかった場合は、公告することにより通知に代えることで、事業の円滑な推進を図ることができる。

(1) 所有者の調査方法（地方公共団体）

基本的な方法は第1章で紹介したとおりですが、ここでは簡単な流れと社会資本整備の場合の留意点を紹介します（図4-1）。

- ① 登記事項証明書の公用請求を行い、法務局（登記所）から交付された登記事項証明書により、所有権登記名義人等の氏名と住所を把握します（第1章1-1参照）。
- ② 書面上の所有者が把握できた場合は、所有権登記名義人等の住所地の市区町村に、住民票の写し等の公用請求を行います（第1章1-2参照）。交付された住民票の写し等により、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（転出していないか）、死亡していないかなどを確認します。
- ③ 転出や死亡などにより登記記録に記録された所有権登記名義人等の住民票の写し等が交付されない場合は、住民票の除票の写し等の交付を公用請求します（第1章1-2参照）。
- ④ 転出が判明した場合は、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、③・④の手順を繰り返します。
- ⑤ 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。
- ⑥ ③～⑤の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が書類上で確認できた場合には、居住確認（第1章1-5参照）を経て所有者を特定します。
- ⑦ ③において所有権登記名義人等が死亡していた場合は、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、戸籍謄本等を公用請求し、法定相続人の調査を行います（第1章1-3参照）。法定相続人を特定した上で、当該法定相続人について戸籍の附票の写しを入手し、現在の住所を確認します。
- ⑧ 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③～⑤又は⑦により判明した住所に居住していない場合は、関係者

への聞き取り調査により当該土地の所有者や管理者などの調査を行います（第1章1-4参照）。

- ⑨ 所有権登記名義人等や法定相続人の氏名と住所が判明した場合は、居住確認を行い、土地所有者を特定します（第1章1-5参照）。

なお、上記の調査のため住民票の写し等や戸籍謄本等を公用請求する際は、社会資本整備の場合でも、例えば、「道路法第12条に基づく一般国道〇〇号改築事業の実施のため、住民基本台帳法第12条の2、第20条第2項、戸籍法10条の2、第12条の2に基づく規定により請求する」といったように、その理由や根拠法令等を明らかにする必要があります。

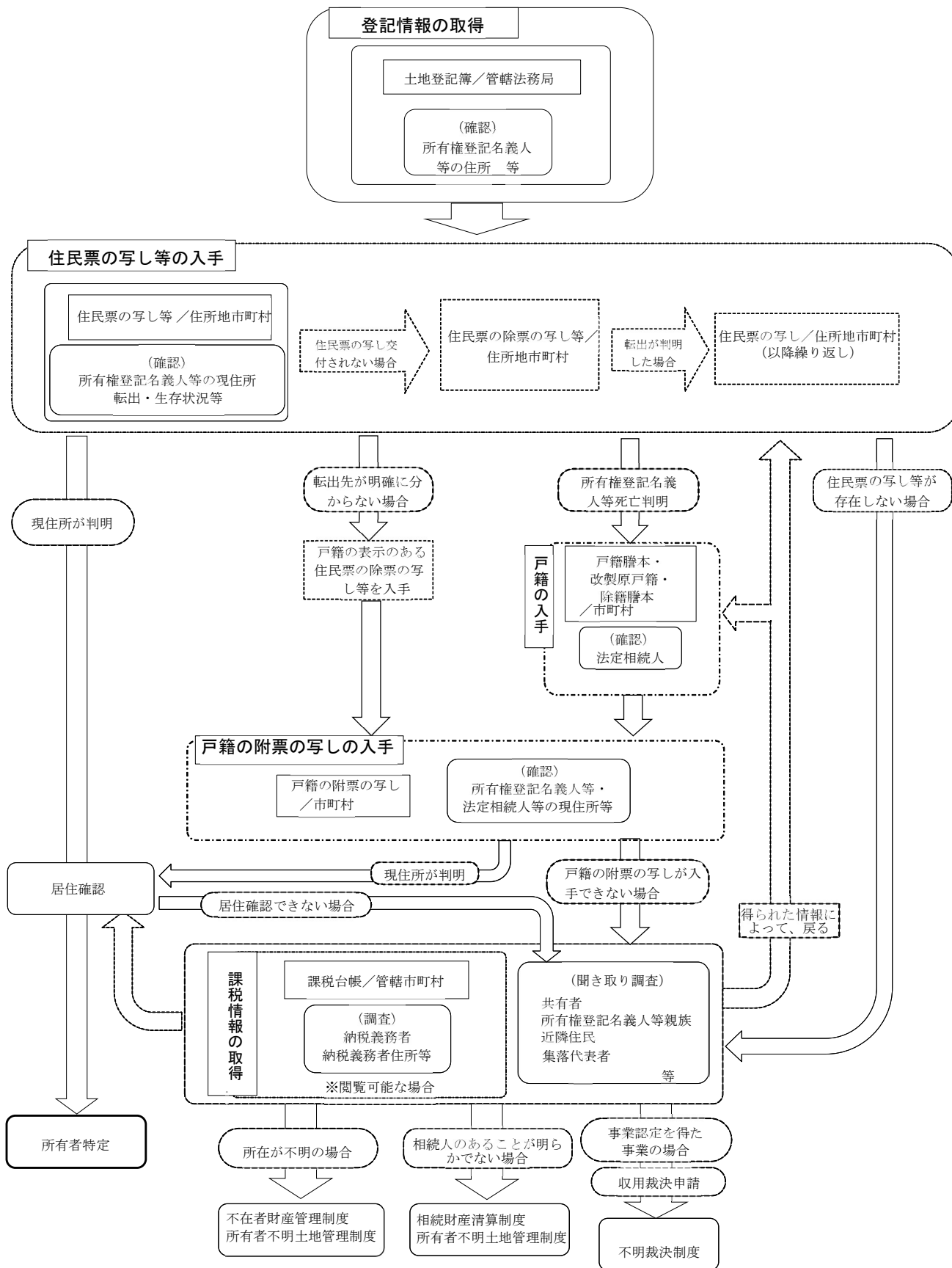


図 4-1：土地所有者等の探索フロー図（用地買収を伴う公共事業：地方公共団体ケース）

(2) 土地所有者の所在が把握できなかった場合の解決方法

(a) 用地買収を伴う公共事業の場合

土地所有者が不在者である場合には不在者財産管理制度（第2章 2-1 参照）、土地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（第2章 2-3 参照）、土地所有者であった者が既に死亡し、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）をそれぞれ活用して用地買収を行うことを検討します。いずれの場合も、家庭裁判所への申立てにより適切な財産管理人の選任を受けて、その財産管理人との間で用地買収に伴う必要な契約等を行うこととなります。なお、当該土地の売買契約を締結するなど財産管理人が権限外の行為をするためには、家庭裁判所の許可を受ける必要があります。

土地収用法に基づく事業認定を得た事業の場合は、不明裁決制度等の活用を検討します（第2章 2-9 参照）。これは、他の用地取得の進捗状況、当該事業をめぐる地元の状況や、財産管理制度による任意売却の手續に要する時間等が事業の進捗へ与える影響が大きい場合などに検討されるものです。

(b) 土地区画整理事業の場合

土地区画整理事業の仮換地指定や換地処分の際には、土地所有者等へ通知を行う必要がありますが、当該土地の所有者の住所居所等を過失なく知ることができないときは、その通知の内容を公告することにより通知に代えることで、事業の円滑な推進を図ることができます（土地区画整理法第133条）。

具体的には、

- ① 仮換地指定通知等を登記記録に記録された所有者の住所へ発送します。
- ② 宛先不明にて返送された場合は、まず住所等の再調査を行います。再調査の方法としては、住民票等の調査、登記記録や住民票の写し等に記載されている内容を手掛かりとした聞き取り調査、本人が死亡している場合は、戸籍簿等による相続人調査などがあげられます（第1章参照）。
- ③ 再調査実施後に通知を再発送し、それでもなお宛先不明にて返送された場合には、仮換地指定等について官報への掲載や市区町村による公告、地区内への掲示により公告します。この場合、公告のあった日（掲示の期間の満了日）から10日を経て、仮換地指定通知の効力が発生したことになります。

なお、②の調査に必要となる住民票の写し等や戸籍謄本等の取得に当たっては、無料で交付を請求することができます（土地区画整理法第74条）。

また、氏名や住所等を知ることができない所有者等の権利については、換地処分により、施行地区内に確保することが可能です。なお、施行者が換地処分に伴う登記手続を行います。

なお、「過失なく」の要件を充足する場合とは、通常は登記記録、戸籍簿及び

住民票等の調査、周辺聞き取り調査並びに本人死亡の場合は相続人の調査等の施行者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべき者の住所等を知ることができない場合をいいます。

<参照条文>
土地区画整理法

(関係簿書の閲覧等)

第 74 条 国土交通大臣、都道府県知事、市町村長若しくは機構理事長等又は第 72 条第 1 項後段に掲げる者^{*}は、土地区画整理事業の施行の準備又は施行のため必要がある場合においては、施行地区となるべき区域又は施行地区を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

(書類の送付にかわる公告)

第 133 条 施行者は、土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくその者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、その書類の内容の公告をすることをもって書類の送付にかえることができる。

2 (略)

3 第 1 項の公告があつた場合においては、その公告があつた日から起算して 10 日を経過した日に、当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

^{*} 土地区画整理法第三条第一項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者、個人施行者、組合を設立しようとする者、組合、同条第三項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする者又は区画整理会社

(c) 市街地再開発事業の場合

市街地再開発事業の権利変換計画等の決定等の際には、土地所有者等へ通知を行う必要がありますが、当該土地の所有者の住所居所等を過失なく知ることができないときは、その通知の内容を公告することにより通知に代えることで、事業の円滑な推進を図ることができます(都市再開発法第 135 条)。

具体的には、

- ① 権利変換計画等の決定通知を登記記録に記録された所有者の住所へ発送します。
- ② 宛先不明にて返送された場合は、まず住所等の再調査を行います。再調査の方法としては、住民票等の調査、登記記録や住民票の写し等に記載されている内容を手掛かりとした聞き取り調査、本人が死亡している場合には、戸籍簿等による相続人調査などを行います(第 1 章参照)。
- ③ 再調査実施後に通知を再発送し、それでもなお宛先不明にて返送された場合には、権利変換計画等の決定等について官報への掲載や市区町村による公告、地区内への掲示により公告します。この場合、公告のあった日(掲示の期間の満了日)から 10 日を経て、決定等の効力が発生したことになります。

なお、②の調査に必要となる住民票の写し等や戸籍謄本等の取得に当たって

は、無料で交付を請求することができます（都市再開発法第 65 条）。

また、氏名や住所等を知ることができない所有者等の権利については、権利変換により、施行地区内に確保することが可能です。なお、施行者が権利変換に伴う登記手続を行います。施行者は過失がなく補償金等を受けるべき者を特定できないときは、補償金等の支払に代えて供託することができます。

なお、「過失なく」の要件を充足する場合とは、通常は登記記録、戸籍簿及び住民票等の調査、周辺聞き取り調査、本人死亡の場合は相続人の調査等の施行者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべき者又は補償金等を受けるべき者の住所等を知ることができない場合をいいます。

<参照条文>

都市再開発法

（関係簿書の閲覧等）

第 65 条 施行者となろうとする者若しくは組合を設立しようとする者又は施行者は、第一種市街地再開発事業の施行の準備又は施行のため必要があるときは、施行地区となるべき区域若しくは施行地区を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

（書類の送付に代わる公告）

第 135 条 施行者は、市街地再開発事業の施行に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなく、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確認することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2 前項の公告があつたときは、その公告の日の翌日から起算して十日を経過した日に当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

（3）相続登記未了土地等を買収した場合の所有権移転登記について

用地買収をする場合、最終的には国・地方公共団体等が所有権の登記名義人となるための登記手続を行うこととなります。しかし、所有権登記名義人等に相続が発生している場合には、その相続人を所有権の登記名義人とする所有権保存の登記又は所有権移転の登記を行い、新たな所有権登記名義人等から用地を取得することとなります。

この最終的な所有権移転登記の前提となる登記手続について、用地を取得した国又は地方公共団体が、その者に代わって登記手続を行う代位登記が可能となっています（不動産登記法第 59 条 7 号）。

また、用地取得に伴う一連手続の費用について、それが公共買収である場合には、以下の表に示すとおり、公費による負担等が可能となります（表 4-1）。

表 4-1: 最終的な所有権移転登記の前提となる登記に係る公費負担状況

		A (所有権登記名義人等) から B (現在の所有者) への相続登記未了土地を国が買収した場合の登記の例	A から B への相続登記を相続人が行う場合の例
登記手続		国の嘱託により ①代位登記により、A→Bの所有権移転（相続） ②B→国の所有権移転（売買）	—
		不動産登記法第 59 条第 7 号（権利に関する登記の登記事項） 不動産登記法第 116 条（嘱託登記）	—
費用	戸籍等の写し交付費用	公用請求により無料で収集 ※嘱託登記対象以外の登記には使用できない	相続人負担
	印鑑登録証明書	相続人負担	相続人負担
	登録免許税	1. ① : 非課税（登録免許税法第 5 条 1 号） 1. ② : 非課税（登録免許税法第 4 条 1 項）	不動産の価額の 1,000 分の 4（登録免許税法第 9 条）
	登記手続	事業者が実施、又は事業者負担で司法書士等へ委託	相続人負担
	相続人間の調整費用（はんこ代等）	相続人負担	相続人負担
不動産取得税	—	非課税 相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得（地方税法第 73 条の 3～第 73 条の 7）	

<参照条文>
不動産登記法

(権利に関する登記の登記事項)

第 59 条 権利に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

一 ～六 (略)

七 民法第 423 条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請した者 (以下「代位者」という。) があるときは、当該代位者の氏名又は名称及び住所並びに代位原因

八 (略)

(官庁又は公署の嘱託による登記)

第 116 条 国又は地方公共団体が登記権利者となって権利に関する登記をするときは、官庁又は公署は、遅滞なく、登記義務者の承諾を得て、当該登記を登記所に嘱託しなければならない。

2 国又は地方公共団体が登記義務者となる権利に関する登記について登記権利者の請求があったときは、官庁又は公署は、遅滞なく、当該登記を登記所に嘱託しなければならない。

【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 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 7 (p. 10) | ●事例 8 (p. 11) | ●事例 9 (p. 12) |
| ●事例 10 (p. 14) | ●事例 11 (p. 16) | ●事例 12 (p. 18) |
| ●事例 13 (p. 20) | ●事例 14 (p. 21) | ●事例 15 (p. 22) |
| ●事例 16 (p. 23) | ●事例 17 (p. 25) | ●事例 18 (p. 27) |
| ●事例 19 (p. 29) | ●事例 20 (p. 30) | ●事例 21 (p. 31) |
| ●事例 22 (p. 33) | ●事例 23 (p. 35) | ●事例 24 (p. 37) |
| ●事例 25 (p. 38) | ●事例 26 (p. 40) | ●事例 27 (p. 41) |
| ●事例 28 (p. 43) | ●事例 29 (p. 45) | ●事例 30 (p. 47) |
| ●事例 31 (p. 49) | ●事例 32 (p. 51) | ●事例 33 (p. 53) |
| ●事例 34 (p. 54) | ●事例 36 (p. 58) | ●事例 37 (p. 61) |
| ●事例 38 (p. 63) | ●事例 40 (p. 67) | ●事例 41 (p. 69) |
| ●事例 44 (p. 73) | ●事例 47 (p. 79) | ●事例 48 (p. 80) |
| ●事例 49 (p. 82) | ●事例 50 (p. 84) | ●事例 51 (p. 86) |
| ●事例 52 (p. 87) | ●事例 53 (p. 88) | ●事例 54 (p. 89) |
| ●事例 55 (p. 91) | ●事例 56 (p. 93) | ●事例 57 (p. 96) |
| ●事例 58 (p. 97) | ●事例 59 (p. 99) | ●事例 60 (p. 101) |

4-2 農用地等活用

ポイント

- 農用地等の権利を取得したい法人や個人は、まずは「eMAFF 農地ナビ」を活用する。
- 共有者不明農用地等については、同意手続き（(2) (b) 参照）により、農地中間管理機構を活用した賃借権又は使用貸借による権利の設定ができる。
- 土地所有者が把握できなかった場合、農地中間管理機構を活用した利用権の設定（(2) (c) 参照）ができる。

(1) 所有者情報の調査方法

法人・個人（農地の規模拡大や新規参入の希望者等）が農地の所有者について探索する場合、まずは、インターネット上などで閲覧できる「eMAFF 農地ナビ」⁴¹を用いて、対象地の所在、地番等を確認します（本システムは、誰でも特定の農地の場所、地番、面積等を確認することができます）。

次に、上記により判明した地番情報をもとに、管轄する法務局（登記所）にて登記事項証明書を請求することで、対象地の登記記録上の所有者の氏名と住所を把握します（第1章 1-1 参照）。さらに、登記記録上に記録された住所に現在も住んでいるかなどを確認するために、現地調査や郵便調査（第1章 1-5 参照）などを行うことが想定されます。

しかし、探索の負担等を考慮した場合、eMAFF 農地ナビ等での調査後は、農業委員会や農地中間管理機構へ相談することを推奨します。相談の結果、農地中間管理機構が利用権を設定した上で、貸付けが行われる場合があります。

(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

(a) 共有農地の賃借権、使用貸借による権利又は経営受託権設定

共有農地について、農用地利用集積等促進計画による40年を超えない賃借権、使用貸借による権利又は経営受託権の設定又は移転を行う場合は、2分の1を超える共有持分を有する者の同意で行うことができます（農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第18条第5項第4号）。

⁴¹ 農業委員会が整備している農地台帳及び農地に関する地図について、農地法に基づき農地情報をインターネットで公表するサイト（<https://map.maff.go.jp/>）。ただし、一部の市町村・農業委員会では、本システムによらず、独自に情報提供を行っているほか、市街化区域（都市計画法第7条第1項）内にある農地は公表の対象外であるため、本システムにより全ての農地に関する情報が掲載されているわけではない。なお、公表事項は、農地の所在、地番、地目及び面積、賃貸借等の種類・存続期間、遊休農地の措置の実施状況、貸付け・売却に関する所有者の意向、農振法等の区域区分、農地中間管理機構が借り手を募集しているか否か等。

＜参照条文＞

農地中間管理事業の推進に関する法律（農用地利用集積等促進計画）

- 第18条 農地中間管理機構は、農地中間管理事業(第二条第三項第一号から第四号までに掲げる業務に係るものに限る。)の実施により、農地中間管理権若しくは経営受託権の設定若しくは移転(次項第一号において「農地中間管理権の設定等」という。)若しくは農作業の委託を受け、又は賃借権、使用貸借による権利若しくは経営受託権の設定若しくは移転(以下「賃借権の設定等」という。)若しくは農作業の委託を行おうとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農用地利用集積等促進計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。ただし、農地法その他の法令の規定により農地中間管理機構が農地中間管理権又は経営受託権を取得する場合には、この限りでない。
- 2 農用地利用集積等促進計画においては、当該農用地利用集積等促進計画に従って行われる次の各号に掲げる行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める事項を定めるものとする。
- 一 農地中間管理機構に対する農地中間管理権の設定等又は農作業の委託 次に掲げる事項
- イ 農地中間管理権の設定等又は農作業の委託を行う者の氏名又は名称及び住所
- ロ 農地中間管理機構がイに規定する者から農地中間管理権の設定等又は農作業の委託を受ける土地の所在、地番、地目及び面積
- ハ 農地中間管理機構がイに規定する者から農地中間管理権の設定等を受ける場合には、当該権利の種類、内容(土地の利用目的を含む。)、始期又は移転の時期及び存続期間又は残存期間並びに当該権利が賃借権である場合にあっては借賃並びにその支払の相手方及び方法、当該権利が経営受託権である場合にあっては農業の経営の委託者に帰属する損益の算定基準並びに決済の相手方及び方法
- ニ 農地中間管理機構がイに規定する者から農作業の委託を受ける場合には、当該農作業の内容、契約期間並びに対価及びその支払の方法
- ホ その他農林水産省令で定める事項
- 二 (略)
- 3・4 (略)
- 5 都道府県知事は、第一項の認可の申請があった場合において、当該申請に係る農用地利用集積等促進計画が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。
- 一～三 (略)
- 四 第二項第一号ロに規定する土地ごとに、当該土地について所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全て(当該土地が農作業の委託を受ける土地である場合には、農作業の委託を行う者に限る。)の同意が得られていること。ただし、数人の共有に係る土地について賃借権、使用貸借による権利又は経営受託権(その存続期間が四十年を超えないものに限る。)の設定又は移転をする場合における当該土地について所有権を有する者の同意については、当該土地について二分の一を超える共有持分を有する者の同意が得られていなければならない。
- 五・六 (略)
- 6～12 (略)

【関連事例】※ () 内ページは事例集のページです。

●事例42 (p. 70)

●事例43 (p. 71)

(b) 共有者不明農用地等⁴²に係る農用地利用集積等促進計画の同意手続

共有者不明農用地等について、農用地利用集積等促進計画の同意手続きにより農地中間管理機構への 40 年を超えない貸借権又は使用貸借による権利の設定を行うことができます。

具体的な手続としては、

- ① 農地中間管理機構は、農用地利用集積等促進計画を定める場合において共有者不明農用地等がある場合は、関係する農業委員会に対し探索（方法は政令で明確化）を要請できます。（同法第 22 条の 2）
- ② 農業委員会は、政令で定められた方法による探索を行ってもなお 2 分の 1 以上の共有持分を有する者を確知することができない場合には、知っている共有者の全ての同意を得て、農地中間管理機構の定めようとする農用地利用集積等促進計画によって農地中間管理機構が貸借権又は使用貸借による権利の設定を受ける旨等を公示します。（同法第 22 条の 3）
- ③ 公示の結果、不確知共有者が一定の期間内に公示に係る事項について異議を述べなかった場合には、当該不確知共有者は農用地利用集積等促進計画について同意したものとみなされます。（農地中間管理事業の推進に関する法律第 22 条の 4）

⁴² 数人の共有に係る土地であって、2 分の 1 以上の共有持分を有する者を確知することができないもの。

<参照条文>

農地中間管理事業の推進に関する法律（不確知共有者の探索の要請）

第 22 条の 2 農地中間管理機構は、農用地利用集積等促進計画（存続期間が四十年を超えない賃借権又は使用貸借による権利の設定を農地中間管理機構が受けることを内容とするものに限る。次条及び第二十二條の四において同じ。）を定める場合において、第十八條第二項第一号ロに規定する土地のうちに、同條第五項第四号ただし書に規定する土地であってその二分の一以上の共有持分を有する者を確知することができないもの（以下「共有者不明農用地等」という。）があるときは、関係する農業委員会に対し、当該共有者不明農用地等について共有持分を有する者であって確知することができないもの（以下「不確知共有者」という。）の探索を行うよう要請することができる。

2 農業委員会は、前項の規定による要請を受けた場合には、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、不確知共有者の探索を行うものとする。

（共有者不明農用地等に係る公示）

第 22 条の 3 農業委員会は、前條第一項の規定による要請に係る探索を行ってもなお共有者不明農用地等について二分の一以上の共有持分を有する者を確知することができないときは、当該共有者不明農用地等について共有持分を有する者であって知っているものの全ての同意を得て、農地中間管理機構の定めようとする農用地利用集積等促進計画及び次に掲げる事項を公示するものとする。

一～六 （略）

（不確知共有者のみなし同意）

第 22 の 4 不確知共有者が前條第五号に規定する期間内に異議を述べなかつたときは、当該不確知共有者は、農用地利用集積等促進計画について同意をしたものとみなす。

(c) 農地中間管理機構の活用による利用権の取得

農業委員会により、耕作の事業に従事する者が不在となり、又は不在となることが確実と認められる農地のうち、相当な努力が払われたと認められる方法により探索（方法は政令で明確化）を行ってもなおその農地の所有者等を確知できないときは、農地中間管理機構からの裁定申請に基づき、同機構への利用権の設定が行われることがあります（農地法第 41 条、図 4-2）。

具体的な手続としては、

- ① まず、農業委員会が、その農地の所有者等を確知できない旨を公示します。
- ② 公示の日から 2 か月以内に所有者等から申出がないときは、農業委員会は農地中間管理機構にその旨を通知します。
- ③ 農地中間管理機構は、通知から 4 か月以内に、都道府県知事に対し、当該農地の利用権の設定について裁定を申請します。
- ④ 都道府県は、裁定の申請があつた場合、その旨を公告するとともに、当該農地の所有者のうち知っているものがいれば通知を行い、意見を求めます。
- ⑤ 都道府県知事は、引き続き農業上の利用の増進が図られないことが確実であると見込まれる場合、農地中間管理機構が当該農地について利用権を設定すべき旨の裁定を行い、その旨を公告するとともに、所有者等と農地中間管理機構に通知を行います。
- ⑥ この公告により、農地中間管理機構は、利用権を取得します。

- ⑦ 農地中間管理機構は、裁定において定められた利用権の始期までに、当該裁定において定められた補償金を当該農地の所有者等のために、当該農地の所在地の供託所に供託します。

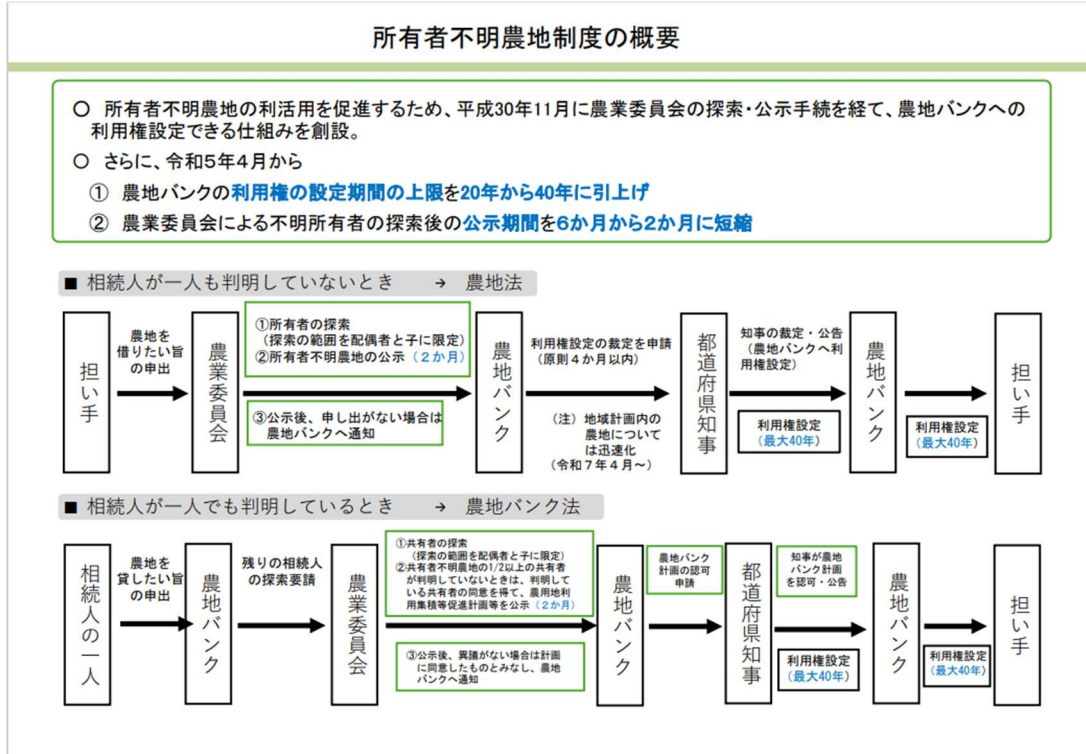


図 4-2：所有者不明農地の利活用のための新制度（フロー図）

<参照条文>

農地法

(所有者等を確認することができない場合における農地の利用)

第41条 農業委員会は、第32条第3項(第33条第2項において読み替えて準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定による公示をした場合において、第32条第3項第3号に規定する期間内に当該公示に係る農地(同条第1項第2号に該当するものを除く。)の所有者等から同条第3項第3号の規定による申出がないとき(その農地(その農地について所有権以外の権原に基づき使用及び収益をする者がある場合には、その権利)が数人の共有に係るものである場合において、当該申出の結果、その農地の所有者等で知れているものの持分が二分の一を超えないときを含む。)は、農地中間管理機構に対し、その旨を通知するものとする。この場合において、農地中間管理機構は、当該通知の日から起算して四月以内に、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事に対し、当該農地を利用する権利(以下「利用権」という。)の設定に関し裁定を申請することができる。

2 第38条及び第39条の規定は、前項の規定による申請があつた場合について準用する。この場合において、第38条第1項中「にこれを」とあるのは「で知れているものがあるときは、その者にこれを」と、第39条第1項及び第2項第1号から第3号までの規定中「農地中間管理権」とあるのは「利用権」と、同項第4号中「借賃」とあるのは「借賃に相当する補償金の額」と、同項第5号中「借賃の支払の相手方及び」とあるのは「補償金の支払の」と読み替えるものとする。

3 都道府県知事は、前項において読み替えて準用する第39条第1項の裁定をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を農地中間管理機構(当該裁定の申請に係る農地の所有者等で知れているものがあるときは、その者及び農地中間管理機構)に通知するとともに、これを公告しなければならない。当該裁定についての審査請求に対する裁決によつて当該裁定の内容が変更されたときも、同様とする。

4 第2項において読み替えて準用する第39条第1項の裁定について前項の規定による公告があつたときは、当該裁定の定めるところにより、農地中間管理機構は、利用権を取得する。

5 農地中間管理機構は、第2項において読み替えて準用する第39条第1項の裁定において定められた利用権の始期までに、当該裁定において定められた補償金を当該農地の所有者等のために供託しなければならない。

6 前項の規定による補償金の供託は、当該農地の所在地の供託所にするものとする。

7 第16条の規定は、第4項の規定により農地中間管理機構が取得する利用権について準用する。この場合において、同条第1項中「その登記がなくとも、農地又は採草放牧地の引渡があつた」とあるのは、「その設定を受けた者が当該農地の占有を始めた」と読み替えるものとする。

【鹿児島県阿久根市の取組】

電子データの活用・マッチングに関する事例

鹿児島県阿久根市では、市部局と農業委員会が連携して、相続未登記農地の有効利用を推進するための農地に係る権利者（相続人）の情報把握に際して、所有者ごとに農地情報（地番・面積・貸借希望等）をとりまとめ、一覧化した所有者基本台帳を作成し、関係権利者に対する同意取得の活動を実施しています。

具体的には、以下の手順に従って、農地の所有者等の氏名・住所等の絞り込みに地図情報システム（税務課所管システム）や総合行政システム（住民基本台帳・税務課の課税台帳等の全庁型の統合システム）を活用し、対象農地に係る所有者・相続人等を整理した相続関係説明図（系図）等を作成し、所有者基本台帳を作成します。

相続未登記農地の有効利用を推進するための土地の権利者に関する手順

1. 地図情報システムによる調査対象農地の所有者の確認
 - 当該システムにおいて、調査対象農地の登記情報に基づく所有者、登記者ID等を確認。
2. 土地権利者等整理台帳の作成
 - 登記者名・住所・出生年月日等の登記者情報及び地番情報・貸借関係等の農地情報を一覧化して、整理する土地権利者等整理台帳を作成。
 - 当該台帳の作成に際しては、1. で確認した情報を使用して、総合行政システムにより、住所・生年月日・死亡年月日・世帯員等の必要な情報を把握。
3. 相続関係整理表の作成
 - 土地権利者等整理台帳のうち死亡している所有者について、当該所有者情報（氏名・住所等）、被相続人の情報（氏名・続柄）及び農地情報を一覧化して、整理する相続関係整理表を作成。
 - 当該整理表の作成に際しては、戸籍情報担当課の協力を得て、被相続人の戸籍情報（住所・続柄等）を把握する（必要に応じて、他市町村に戸籍情報の提供を依頼する。）。
4. 相続関係説明図（系図）の作成
 - 相続関係整理表に基づいて、死亡した所有者の被相続人情報（住所・続柄等）を整理した相続関係説明図（系図）を作成。
5. 所有者基本台帳の作成
 - 1～4で把握した情報に基づいて、所有者ごとの農地の地番・面積、貸借希望の意向等を整理し一覧化した所有者基本台帳を作成。
 - 当該基本台帳を活用して、相続未登記農地に係る関係権利者の貸借の同意取得の活動を実施。

4-3 土地改良

ポイント

- 土地改良事業の場合、登記記録の閲覧や、登記事項証明書、住民票の写し、戸籍謄本等の交付を無償で請求することができる。
- 受益地域内の事業参加資格者の3分の2以上の同意があれば、事業計画決定が可能。
- 共有地の事業参加資格者は、共有者を合わせて一の事業参加資格者とみなし、共有者のうちから代表者一人を選任させ、代表者から同意を得る。

(1) 所有者情報の調査方法

(a) 都道府県、市町村が実施する場合

農地台帳等により事業対象地の地番を確認し、法務局（登記所）より登記事項証明書を公用請求します。所有権登記名義人等の氏名と住所を確認した上で、住民票等、戸籍等の調査を進めます。

その後の調査の流れは、第1章で紹介した基本的な流れや、本章4-1の社会資本整備の場合と同様です。

なお、土地改良事業を行う都道府県、市町村は、土地改良法第118条に基づいて、登記事項証明書や住民票の写し、戸籍謄本等の交付を無償で請求することができます。

(b) 土地改良区等

農地台帳や土地改良区が保管する土地原簿等により事業対象地の地番を確認し、法務局（登記所）より登記事項証明書を請求し、所有権登記名義人等の氏名と住所を確認した上で、住民票等、戸籍等の調査を進めます。

その後の調査の流れは、第1章で紹介した基本的な流れや、本章4-1の社会資本整備の場合と同様です。なお、都道府県、市町村だけでなく、土地改良区等についても、土地改良法第118条に基づき、登記事項証明書、住民票の写し、戸籍謄本等の交付を無償で請求することができます。

＜参照条文＞

土地改良法

(測量、検査又は簿書の閲覧等の手続)

第 118 条 次に掲げる者は、土地改良事業に関し土地等の調査をするため必要がある場合には、あらかじめ土地の占有者に通知して、その必要の限度内において、他人の土地に立ち入って測量し、又は検査することができる。

一 国、都道府県又は市町村の職員

二 土地改良区又は連合会の役職員

三 農業委員会の委員又は農業委員会の事務に従事する者

四 第 95 条第一項の規定により土地改良事業を行う第 3 条に規定する資格を有する者又は同項若しくは第 100 条第 1 項の規定により土地改良事業を行う農業協同組合、農業協同組合連合会、農地利用集積円滑化団体若しくは農地中間管理機構の役職員

五 第 5 条第 1 項、第 95 条第 1 項若しくは第 100 条第 1 項の認可の申請又は第 85 条第 1 項若しくは第 85 条の 4 第 1 項の規定による申請をしようとする者

2～5 (略)

6 第 1 項各号に掲げる者は、当該事業に関係のある土地を管轄する登記所、漁業免許に関する登録の所管庁又は市町村の事務所につき、無償でその事業に関し必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

ほ場整備等の土地改良事業を実施する場合には、土地改良事業計画の概要等を作成、公告の上、事業を行う一定の地域内の農用地の耕作者等である事業参加資格者（以下「事業参加資格者」といいます。）の 3 分の 2 以上の同意を得る必要があります。

この事業参加資格者の同意徴集において、探索してもなお、事業参加資格者の所在が不明である等により、意思を確認できないものについては、未同意として取り扱うこととなります。

また、共有地については、原則、共有者を合わせて一の事業参加資格者とみなし、共有者のうちから代表者 1 人を選任させ、この代表者に事業への意思を表明させるものとしています（土地改良法第 113 条の 2 第 1 項、第 4 項）。

ただし、共有者の一部に所在が不明である者がいるなど、共有者全員による代表者の選任を行うことができない場合は、共有者の「人数」及び共有物に係る「持分」のいずれにおいても過半を満たす共有者によって選任されていれば、他に優位な者が選任されることがないため、有効な代表者として取り扱っています。

ほ場整備等の土地改良事業における一時利用地の指定や換地処分の際は、土地の所有権、賃借権等を有する者へ通知を行う必要がありますが、探索してもなお、当該権利者の所在が不明であるときなどは、通知に代えてその内容を公告することにより、事業の円滑な推進を図ることができます（土地改良法第 112 条）。

なお、ほ場整備等の土地改良事業において、所有者不明農地があることにより当該農地について不換地の同意を得ることができないなど、換地処分に支障が生じ得

る場合には、円滑な事業実施に向けて、あらかじめ所有者不明土地管理制度（第2章2-3）等の活用を検討しておく必要があります。

＜参照条文＞

土地改良法

（書類の送付に代る公告）

第112条 住所又は居所が知れない場合その他書類の送付をすることができない場合において、行政庁又は土地改良区がその送付に代えて公告をしたときは、その公告があつた日に書類を発送したものとみなし、その公告があつた日から十日を経過したときに相手方に到達したものとみなす。

（土地の共有者等の取扱い）

第113条の2 同一の土地について、共有者があり、又は権原に基づき使用及び収益をする者が二人以上ある場合には、これらの者で第三条に規定する資格を有するものは、第五条第二項及び第四項、第十一条、第四十八条第三項から第七項まで（同条第四項及び第六項にあつては、第八十八条第六項及び第九十六条の三第五項において準用する場合を含む。）、第八十五条第二項及び第三項、第八十五条の二第二項及び第三項、第八十五条の三第二項、第三項、第七項及び第八項、第八十七条の二第三項及び第四項、第八十八条第一項及び第二項、第九十六条の二第二項及び第三項並びに第九十六条の三第二項及び第三項の規定の適用については、合わせて一の第三条に規定する資格を有する者とみなす。ただし、これらの者のみにより土地改良区を設立しようとし、又はこれらの者のみが土地改良区の組合員となつている場合には、この限りでない。

2～3 （略）

4 第一項又は第二項の規定により一の第三条に規定する資格を有する者とみなされる者又は一の同項に規定する共有に属する権利を有する者とみなされる者（第七項において「みなし三条資格者等」という。）は、農林水産省令で定めるところにより、それぞれのうちから代表者一人を選任し、その者の氏名又は名称及び住所を第五条第一項、第八十五条第一項、第八十五条の二第一項若しくは第八十五条の三第一項若しくは第六項の規定により申請をする者（以下この条において「申請者」という。）又は土地改良事業を行う者に通知しなければならない。

5～7 （略）

4-4 共有私道

※ 本項は、法令の制定・改廃等を受けたものではなく、複数の者が共有する私道の工事の同意の取付け等に関して共有者の所在が不明であるために支障が生じている具体的な事例において、民法や各種法令において同意を得ることが求められる者の範囲を明確化したもの。

ポイント

- 複数の者が共有する私道（共有私道）において補修工事やライフラインの整備・更新に係る工事等を行う場合、必ずしも所有者全員の同意を得なくとも工事ができる場合がある。
- 具体的な事例については個別に検討が必要であるが、ガイドラインによりケーススタディとして一定の場合の解釈が示されている。

（１）共有私道をとりにくく現状及び課題

市街地においてしばしば見られる、複数の者が共有する私道（共有私道）については、補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理等の解釈が必ずしも明確ではないため、事実上、共有者全員の同意を得る運用がされており、その結果、共有者の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているという現状があります。

（２）ガイドラインの整備

法務省が設置した「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」において、具体的支障事例を収集するなどして実態を把握し、代表的な支障事例につき、民法や各種法令において同意を得ることが求められる者の範囲を明確化するための検討が行われ、その後、令和３年に行われた民事基本法制の見直しを踏まえて更に検討が行われ、その成果が「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書 ～所有者不明私道への対応ガイドライン～（第２版）」（共有私道の保存・管理等に関する事例研究会）としてまとめられています。

(<https://www.moj.go.jp/content/001374239.pdf>)

4-5 森林整備・路網整備等

ポイント

- 森林簿、林地台帳、保安林台帳、森林組合員名簿等により、所有者情報の探索を行うが、所有者の探索を行う主体等により、利用できる情報に違いがある。
- 森林経営管理法の特例措置を講じることにより、森林所有者の一部または全部が不明である森林について、市町村等による間伐等の森林施業の実施が可能。
- 路網整備等の対象土地の所有者を確知できない場合、当該土地を使用しようとする者は、知事の裁定を経て、補償金を供託所に供託し、使用することが可能。

(1) 第4版における改訂の概要

平成28年5月の森林法改正により、市町村が一筆の森林の土地ごとに所有者や境界等の情報を記載した林地台帳並びに森林の土地に関する地図を作成し、その一部を公表する仕組みが創設され、平成31年4月より運用が開始されました。これらは、市町村が統一的な基準に基づき、森林の土地の所有者等の情報を整備し、その情報を森林組合等の森林整備の担い手に提供することで、効率的に所有者や境界の特定、施業集約化を行いやすくするものであり、所有者を把握する上でも重要な情報源となるものです。

また、森林の経営管理は、森林法等に基づき、これまで森林所有者自ら、または森林所有者が林業経営体等に経営委託し実施されてきましたが、経営管理が適切に行われていない森林の整備をさらに進めるため、平成30年5月に森林経営管理法（平成30年法律第35号）が制定され、平成31年4月に施行されました。この法律では、経営管理が適切に行われていない森林について、市町村がその経営管理を行うために必要な権利（経営管理権）を取得し、林業経営に適した森林は林業経営体に再委託し、林業経営体に再委託することのできない森林においては、市町村自らが経営管理を実施するという新たな仕組み（森林経営管理制度）を導入するほか、その仕組みの中において、森林所有者の一部または全部が不明な森林においても経営管理を行うべく、所有者の探索に関する規定や、同意みなしによる経営管理権を設定する特例措置が設けられました（図4-3）。

そして、令和7年5月には、林業経営体への森林の集積・集約化を迅速に進める新たな仕組みを創設するとともに、市町村の負担軽減を図るための措置等を講じるため、森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律（令和7年法律第48号）が公布され、現在、施行に向けて準備が進められています。改正内容の概要については、本節（4）をご参照ください。

第4版では、これらの近年の法改正等を踏まえ、加筆を行っています。

森林経営管理法（森林経営管理制度）の概要

- ① 森林所有者に適切な森林の経営管理を促すため責務を明確化
- ② 森林所有者自らが森林の経営管理を実行できない場合に、**市町村が森林の経営管理の委託**を受け
- ③ 林業経営に適した森林は、**林業経営者に再委託**
- ④ 再委託できない森林及び再委託に至るまでの間の森林においては、**市町村が管理を実施**

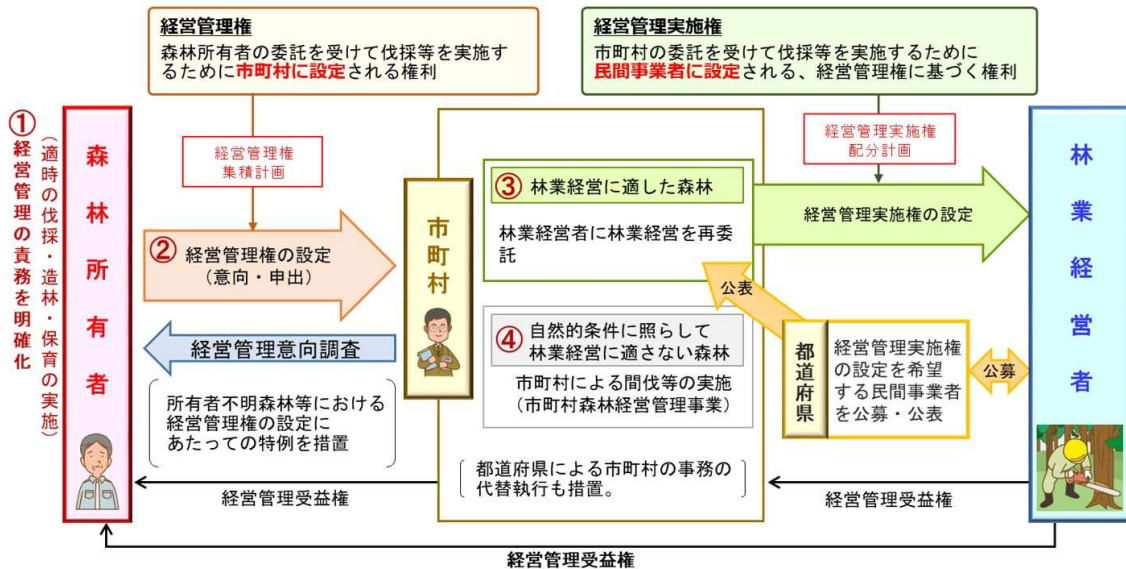


図 4-3：森林経営管理法の概要

(2) 所有者情報の調査方法

基本的な情報により確認を行います(図 4-4)。大まかな流れは下記の通りです。

- ① 森林の所有者情報の調査については、まず、林地台帳に記載されている所有者や地番等を確認します。

ただし、当該森林が所在する都道府県や市町村、当該森林が所在する都道府県において森林経営計画の認定を受けた森林組合や林業経営体等、森林法施行令第 10 条に規定する者以外に対しては、林地台帳情報のうち氏名、住所については公開されないため、林地台帳の閲覧により得られる地番を基に、管轄する法務局(登記所)に登記事項証明書を請求することで、対象地の登記記録上の所有者を把握します(第 1 章 1-1 参照)。

- ② 次に、得られた氏名・住所を基に、当該者の住所地の市区町村に、住民票の写し等の請求を行い、登記事項証明書の情報と突き合わせます(第 1 章 1-2 参照)。必要に応じて③～⑨の調査を行い、所有者を特定します。
- ③ 転出や死亡などにより住民票の写し等が交付されない場合は、住民票の除票の写し等を請求します(第 1 章 1-2 参照)。
- ④ 転出が判明した場合は、転出先の市区町村から住民票の写し等を入手します(第 1 章 1-2 参照)。さらに転出している場合には、③・④の手順を繰り返します。

- ⑤ 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。
- ⑥ ②～⑤の調査により住所が書類上で確認できた場合には、居住確認（第1章 1-5 参照）を経て所有者を特定します。
- ⑦ ③において所有権登記名義人等が死亡していた場合は、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、戸籍謄本等を請求し、法定相続人の調査を行います（第1章 1-3 参照）。法定相続人を特定した上で、当該法定相続人について戸籍の附票の写しを入手し、現在の住所を確認します。
- ⑧ 住民票や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②～⑤又は⑦の調査により判明した住所に居住していない場合など、追加情報・確認等が必要な場合は、関係者への聞き取り調査を行うことが考えられます。聞き取り対象者には、森林組合の他、登記記録に記録されている他の所有者（共有者）、所有権登記名義人等の親族、近隣住民、集落代表者などが考えられます（第1章 1-4 参照）。
- ⑨ 書類上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合、居住確認調査を行います（第1章 1-5 参照）。

さらに、都道府県や市町村が調査する場合には、上記に加えて、森林法第191条の2に基づき入手できる固定資産課税台帳に記載されている納税義務者の情報や、地籍調査によって得られた情報の活用も検討します⁴³。なお、住民票の写し等や戸籍謄本等を請求するには、「森林法第5条に規定する地域森林計画の作成に必要な情報収集のため、住民基本台帳法第12条の2第1項に基づく規定により住民票の写しを請求する」、「森林経営管理法第4条に規定する経営管理権集積計画の作成に必要な情報収集のため、住民基本台帳法第12条の2第1項の規定に基づき、住民票の写しを請求する」といったように、公用請求する理由と根拠法令等を明らかにする必要があります。

なお、住民基本台帳法の改正により、令和5年9月から、住民基本台帳ネットワークシステムを利用できる事務として、所有者不明土地法等に基づく事務が追加され、森林関係では、森林法に基づく林地台帳の作成に関する事務、森林経営管理法に基づく経営管理権集積計画の作成、経営管理意向調査、不明森林共有者の探索、不明森林所有者の探索に関する事務等が該当しています。これにより、住民票及び除票の写しに係る公用請求が不要になり、事務負担の軽減、効率的な森林所有者等の探索への寄与が期待できます。

また、森林組合や林業経営体が調査する場合は、上記の調査のため、住民票の写

⁴³ 第7章 7-4 も参照のこと。

し等や戸籍謄本等を請求するには、請求事由等を明らかにする必要があります。しかし、事業の内容や使用目的により住民票の写し等や戸籍等の情報を入手することが難しい場合であって、追加情報・確認等が必要な場合には、登記記録上の住所に基づき、関係者への聞き取り調査や現地確認等が調査の中心になる場合もあります。

<参照条文>

森林法

(森林所有者等に関する情報の利用等)

第 191 条の 2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行に必要な限度で、その保有する森林所有者等の氏名その他の森林所有者等に関する情報を、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の長は、この法律の施行のため必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、森林所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

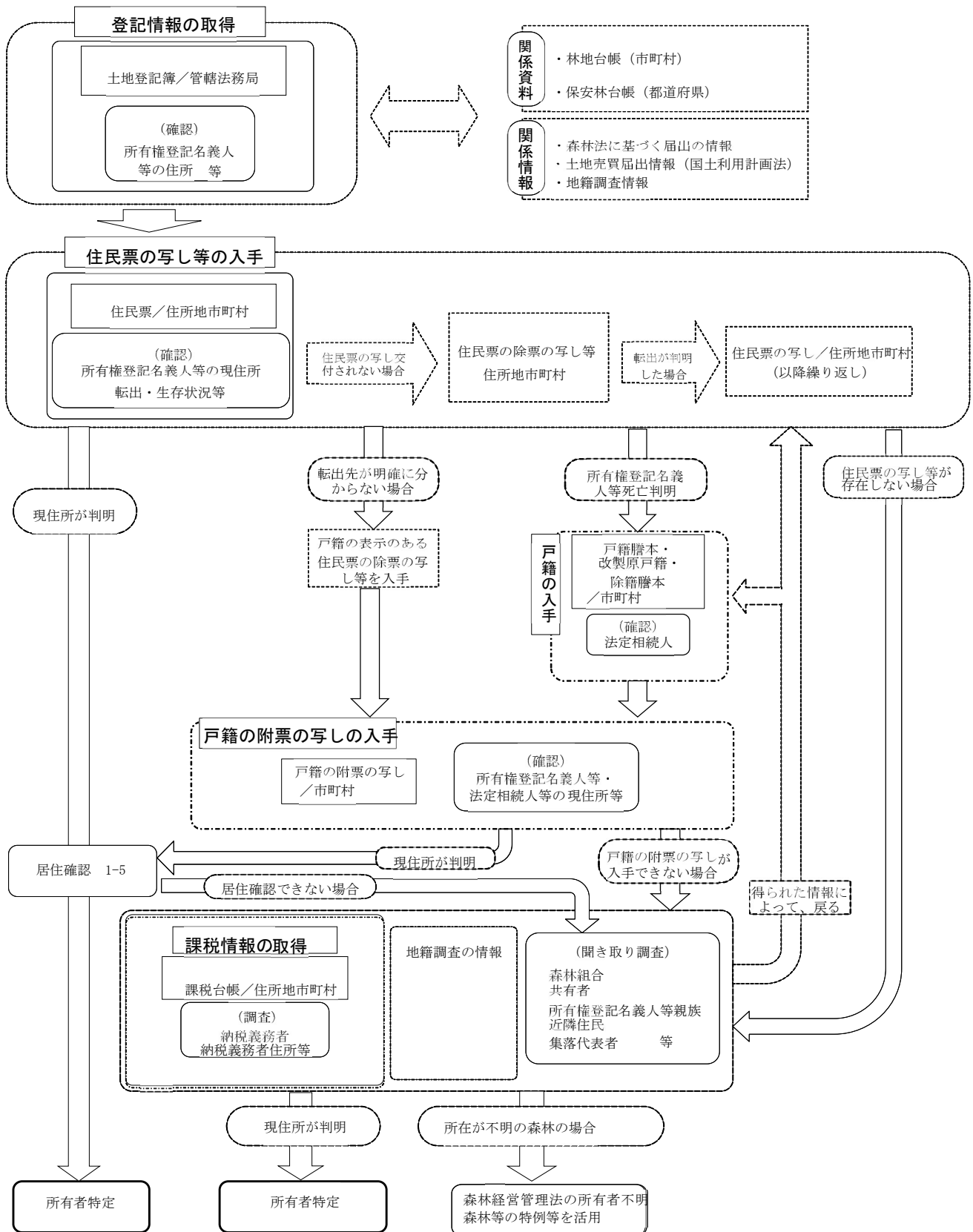


図 4-4：土地所有者等の探索フロー図

(3) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

(a) 森林経営管理制度を活用した森林の経営管理の実施

適切な経営管理が行われていないなど森林施業の実施状況等を踏まえ、森林所有者に代わって市町村が主体となって森林の経営管理を実施することが必要かつ適当である場合には、森林経営管理法第4条に基づき、市町村が経営管理権集積計画を定め、当該森林の経営管理を行うことができます。経営管理権集積計画を作成する場合は、森林所有者に対して経営管理意向調査(同法第5条)を実施し、森林所有者の意向を踏まえつつ経営管理の内容(間伐の実施等)を検討し、森林所有者等の関係権利者全員の同意を得た上で作成することとなります。

しかしながら、森林所有者の一部または全部が不明である場合、関係権利者全員の同意を得ることが困難となることから、通常の手続では当該計画を定めることができません。そこで、以下の手続を経た場合には、所在の分からない森林所有者は市町村が定めようとする当該計画に同意したものとみなし、市町村等が間伐等の森林施業を実施することを可能とする特例措置が設けられています(図4-5)。

この制度の詳細については、「森林経営管理制度に係る事務の手引」及び不明森林所有者の探索を中心に整理した「所有者不明森林等における特例措置活用のためのガイドライン」(令和5年2月公表、最終改訂令和6年4月)を林野庁ホームページにも掲載しているためご参照ください⁴⁴。

●森林所有者の一部が不明(共有者不明森林)に関する特例

- ① 市町村が登記簿や戸籍簿、住民票等の情報のほか、知っている森林所有者等からの情報提供を踏まえ、不明な森林共有者を探索する(同法第10条)
- ② 探索をしてもなお不明な森林共有者がいる場合は、市町村はその旨及び定めようとする経営管理権集積計画を6カ月間※公告する(同法第11条)
- ③ 公告期間中に異議の申出がなかった場合、不明な森林共有者は市町村が定めようとする経営管理権集積計画に同意したものとみなして、市町村は当該計画を定める(同法第12条)

●森林所有者の全部が不明(所有者不明森林)に関する特例

- ① 市町村が登記簿や戸籍簿、住民票等の情報等から不明な森林所有者を探索する(同法第24条)

⁴⁴ 本ガイドラインでは、一部又は全部が不明な森林所有者が個人の場合について記載していますが、当該手引きには、森林所有者が法人の場合についても記載していますのでご参照ください。

(<http://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/keieikanri/sinrinkeieikanriseido.html>)

- ② 探索をしてもなお不明な場合は、市町村はその旨及び定めようとする経営管理権集積計画を6カ月間※公告する（同法第25条）
- ③ 公告期間中に不明な森林所有者が現れない場合は、市町村長は都道府県知事に裁定を申請する（同法第26条）
- ④ 都道府県知事が市町村に経営管理権を設定することが必要かつ適当と認め、裁定を行った場合には、不明な森林所有者は市町村が定めようとする経営管理権集積計画に同意したものとみなして、市町村は当該計画を定める（同法第27～28条）

※（4）の森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律の概要参照

なお、この制度に基づく所有者の探索にあつては、原則として、登記名義人及びその相続人までの探索で可とされています。

経営管理権集積計画の作成に係る特例措置の概要（手続の流れ）

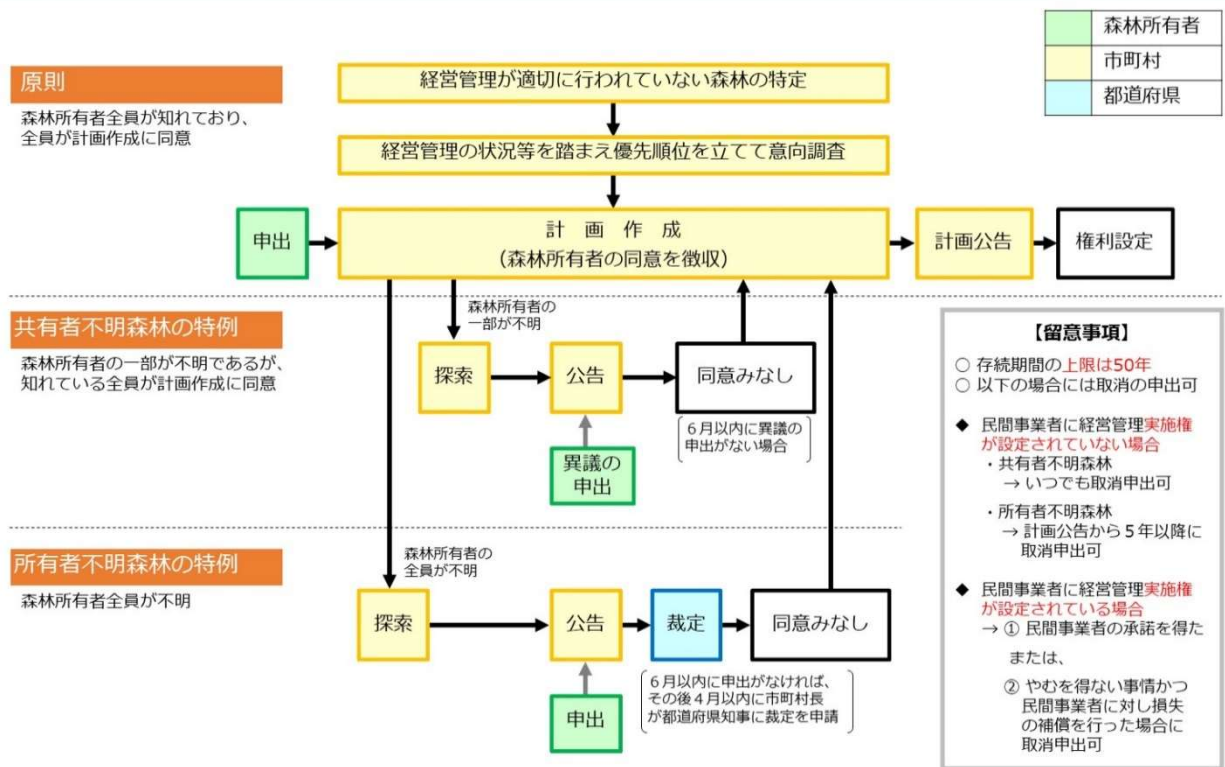


図 4-5：森林経営管理法の特例措置の概要

<参照条文> 森林経営管理法

(経営管理権集積計画の作成)

第4条 市町村は、その区域内に存する森林の全部又は一部について、当該森林についての経営管理の状況、当該森林の存する地域の実情その他の事情を勘案して、当該森林の経営管理権を当該市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合には、経営管理権集積計画を定めるものとする。

2 経営管理権集積計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 市町村が経営管理権の設定を受ける森林（以下「集積計画対象森林」という。）の所在、地番、地目及び面積
- 二 集積計画対象森林の森林所有者の氏名又は名称及び住所
- 三 市町村が設定を受ける経営管理権の始期及び存続期間
- 四 市町村が設定を受ける経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容
- 五 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において森林所有者に支払われるべき金銭の額の算定方法並びに当該金銭の支払の時期、相手方及び方法
- 六 集積計画対象森林について権利を設定し、又は移転する場合には、あらかじめ、市町村にその旨を通知しなければならない旨の条件
- 七 第三号に規定する存続期間の満了時及び第9条第2項、第15条第2項、第23条第2項又は第32条第2項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法
- 八 その他農林水産省令で定める事項

3 前項第五号に規定する算定方法を定めるに当たっては、計画的かつ確実に伐採後の造林及び保育が実施されることにより経営管理が行われるよう、伐採後の造林及び保育に要する経費が適切に算定されなければならない。

4 経営管理権集積計画は、森林法第10条の5第一項の規定によりたてられた市町村森林整備計画、都道府県の治山事業（同法第10条の15第4項第四号に規定する治山事業をいう。）の実施に関する計画その他地方公共団体の森林の整備及び保全に関する計画との調和が保たれたものでなければならない。

5 経営管理権集積計画は、集積計画対象森林ごとに、当該集積計画対象森林について所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全部の同意が得られているものでなければならない。

(経営管理意向調査)

第5条 市町村は、経営管理権集積計画を定める場合には、農林水産省令で定めるところにより、集積計画対象森林の森林所有者（次条第1項の規定による申出に係るものを除く。）に対し、当該集積計画対象森林についての経営管理の意向に関する調査（第48条第1項第一号において「経営管理意向調査」という。）を行うものとする。

(不明森林共有者の探索)

第10条 市町村は、経営管理権集積計画（存続期間が50年を超えない経営管理権の設定を市町村が受けることを内容とするものに限る。以下この款において同じ。）を定める場合において、集積計画対象森林のうちに、数人の共有に属する森林であってその森林所有者の一部を確知することができないもの（以下「共有者不明森林」という。）があり、かつ、当該森林所有者で知れているものの全部が当該経営管理権集積計画に同意しているときは、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、当該森林所有者で確知することができないもの（以下「不明森林共有者」という。）の探索を行うものとする。

(共有者不明森林に係る公告)

第 11 条 市町村は、前条の探索を行ってもなお不明森林共有者を確知することができないときは、その定めようとする経営管理権集積計画及び次に掲げる事項を公告するものとする。

- 一 共有者不明森林の所在、地番、地目及び面積
- 二 共有者不明森林の森林所有者の一部を確知することができない旨
- 三 共有者不明森林について、経営管理権集積計画の定めるところにより、市町村が経営管理権の設定を、森林所有者が経営管理受益権の設定を受ける旨
- 四 前号に規定する経営管理権に基づき、共有者不明森林について次のいずれかが行われる旨
 - イ 第 33 条第 1 項に規定する市町村森林経営管理事業の実施による経営管理
 - ロ 第 35 条第 1 項の経営管理実施権配分計画による経営管理実施権の設定及び当該経営管理実施権に基づく民間事業者による経営管理
- 五 共有者不明森林についての次に掲げる事項
 - イ 第三号に規定する経営管理権の始期及び存続期間
 - ロ 第三号に規定する経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容
 - ハ 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において森林所有者に支払われるべき金銭の額の算定方法並びに当該金銭の支払の時期、相手方及び方法
 - ニ イに規定する存続期間の満了時及び第 9 条第 2 項、第 15 条第 2 項又は第 23 条第 2 項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法
- 六 不明森林共有者は、公告の日から起算して 6 月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて市町村に申し出て、経営管理権集積計画又は前三号に掲げる事項について異議を述べることができる旨
- 七 不明森林共有者が前号に規定する期間内に異議を述べなかったときは、当該不明森林共有者は経営管理権集積計画に同意したものとみなす旨

(不明森林共有者のみなし同意)

第 12 条 不明森林共有者が前条第六号に規定する期間内に異議を述べなかったときは、当該不明森林共有者は、経営管理権集積計画に同意したものとみなす。

(不明森林所有者の探索)

第 24 条 市町村は、経営管理権集積計画を定める場合において、集積計画対象森林のうちに、その森林所有者（数人の共有に属する森林にあつては、その森林所有者の全部。次条第二号において同じ。）を確知することができないもの（以下「所有者不明森林」という。）があるときは、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、確知することができない森林所有者（以下「不明森林所有者」という。）の探索を行うものとする。

(所有者不明森林に係る公告)

第 25 条 市町村は、前条の探索を行ってもなお不明森林所有者を確知することができないときは、その定めようとする経営管理権集積計画及び次に掲げる事項を公告するものとする。

- 一 所有者不明森林の所在、地番、地目及び面積
- 二 所有者不明森林の森林所有者を確知することができない旨
- 三 不明森林所有者は、公告の日から起算して 6 月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて市町村に申し出るべき旨
- 四 前号に規定する期間内に同号の規定による申出がないときは、所有者不明森林について、都道府県知事が第 27 条第 1 項の裁定をすることがある旨
- 五 所有者不明森林について、経営管理権集積計画の定めるところにより、市町村が経営管理権の設定を、森林所有者が経営管理受益権の設定を受ける旨
- 六 前号に規定する経営管理権に基づき、所有者不明森林について次のいずれかが行われる旨
 - イ 第 33 条第 1 項に規定する市町村森林経営管理事業の実施による経営管理
 - ロ 第 35 条第 1 項の経営管理実施権配分計画による経営管理実施権の設定及び当該経営管理実施権に基づく民間事業者による経営管理

七 所有者不明森林についての次に掲げる事項

イ 第五号に規定する経営管理権の始期及び存続期間

ロ 第五号に規定する経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容

ハ 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において供託されるべき金銭の額の算定方法及び当該金銭の供託の時期

ニ イに規定する存続期間の満了時及び第9条第2項又は第32条第2項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法

八 その他農林水産省令で定める事項

(裁定の申請)

第26条 市町村が前条の規定による公告をした場合において、同条第三号に規定する期間内に不明森林所有者から同号の規定による申出がないときは、当該市町村の長は、当該期間が経過した日から起算して4月以内に、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事の裁定を申請することができる。

(裁定)

第27条 都道府県知事は、前条の規定による申請に係る所有者不明森林について、現に経営管理が行われておらず、かつ、当該所有者不明森林の自然的経済的社会的諸条件、その周辺の地域における土地の利用の動向その他の事情を勘案して、当該所有者不明森林の経営管理権を当該申請をした市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合には、裁定をするものとする。

2 前項の裁定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 所有者不明森林の所在、地番、地目及び面積

二 市町村が設定を受ける経営管理権の始期及び存続期間

三 市町村が設定を受ける経営管理権に基づいて行われる経営管理の内容

四 販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合において供託されるべき金銭の額の算定方法及び当該金銭の供託の時期

五 所有者不明森林について権利を設定し、又は移転する場合には、あらかじめ、市町村にその旨を通知しなければならない旨の条件

六 第二号に規定する存続期間の満了時及び第9条第2項又は第32条第2項の規定によりこれらの規定に規定する委託が解除されたものとみなされた時における清算の方法

七 その他農林水産省令で定める事項

3 第1項の裁定は、前項第一号から第三号までに掲げる事項については申請の範囲を超えないものとし、同項第二号に規定する存続期間については50年を限度として定めるものとする。

(裁定に基づく経営管理権集積計画)

第28条 都道府県知事は、前条第1項の裁定をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を、当該裁定の申請をした市町村の長に通知するとともに、公告するものとする。当該裁定についての審査請求に対する裁決によって当該裁定の内容が変更されたときも、同様とする。

2 前項の規定による通知を受けた市町村は、速やかに、前条第1項の裁定（前項後段に規定するときにあつては、裁決によるその内容の変更後のもの）において定められた同条第2項各号に掲げる事項を内容とする経営管理権集積計画を定めるものとする。

3 前項の規定により定められた経営管理権集積計画については、不明森林所有者は、これに同意したものとみなす。

(b) 共有林の伐採等の実施

地域森林計画の対象となっている私有林（森林法第5条）であって、立木が数人の共有に属する森林のうち、共有者自らが立木の伐採等を行おうとする場合において、共有者に過失がなく当該森林の森林所有者の一部を確知することができないもの（以下「共有者不確知森林」といいます。）については、森林法の規定に基づき、都道府県知事の裁定手続等を経て、森林所有者で知れているもの（以下「確知森林共有者」といいます。）が確知することができない森林所有者の立木の持分（以下「不確知立木持分」といいます。）又は当該共有者不確知森林の土地を使用する権利（以下「不確知土地使用権」といいます。）を取得し、伐採及び伐採後の造林を行うことができることとなっています（図4-6）。

具体的な手続としては、

- ① 確知森林共有者は、確知できる共有者全員の同意を得た上で、単独で又は共同して、共有者不確知森林に係る公告を求める旨を市町村長に申請します（同法第10条の12の2）。
- ② ①の申請を受けた市町村長は、申請が相当であると認めるときは、共有者不確知森林の森林所有者の一部を確知することができない旨等の公告をします。このとき、不確知森林共有者等又は所有権以外の権利を有し伐採及び伐採後の造林について異議のある者は、公告の日から起算して6カ月以内※に、市町村長に申出をします（同法第10条の12の3）。
- ③ ②の期間経過後、市町村長は、公告に係る申請をした確知森林共有者に対し、不確知森林共有者等又は共有者不確知森林の伐採及び伐採後の造林について異議のある者からの申出の有無を通知します。申出がないときは、確知森林共有者は、通知の日から起算して4カ月以内に、都道府県知事に対し、不確知立木持分又は不確知土地使用権の取得に関し裁定を申請することができます（同法第10条の12の4）。
- ④ 都道府県知事は、確知森林共有者が不確知立木持分又は不確知土地使用権を取得することが立木の伐採及び伐採後の造林を実施するために必要かつ適当であると認めるときは、不確知立木持分又は不確知土地使用権を取得すべき旨の裁定をします（同法第10条の12の5）。
- ⑤ 都道府県知事は、④の裁定をしたときは、裁定の申請をした確知森林共有者及び公告をした市町村長に補償金の額等の裁定事項を通知するとともに、その旨の公告を行います。都道府県知事の公告により、裁定の申請をした確知森林共有者は、共有者不確知森林についての不確知立木持分又は不確知土地使用権を取得することになります（同法第10条の12の6）。
- ⑥ 裁定の申請をした確知森林共有者は、その裁定において定められた補償金の支払の時期までに、その補償金を不確知森林共有者等のために供託を行う

ことで、伐採及び伐採後の造林を行うことができます（同法第10条の12の7）。

※（4）の森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律の概要参照

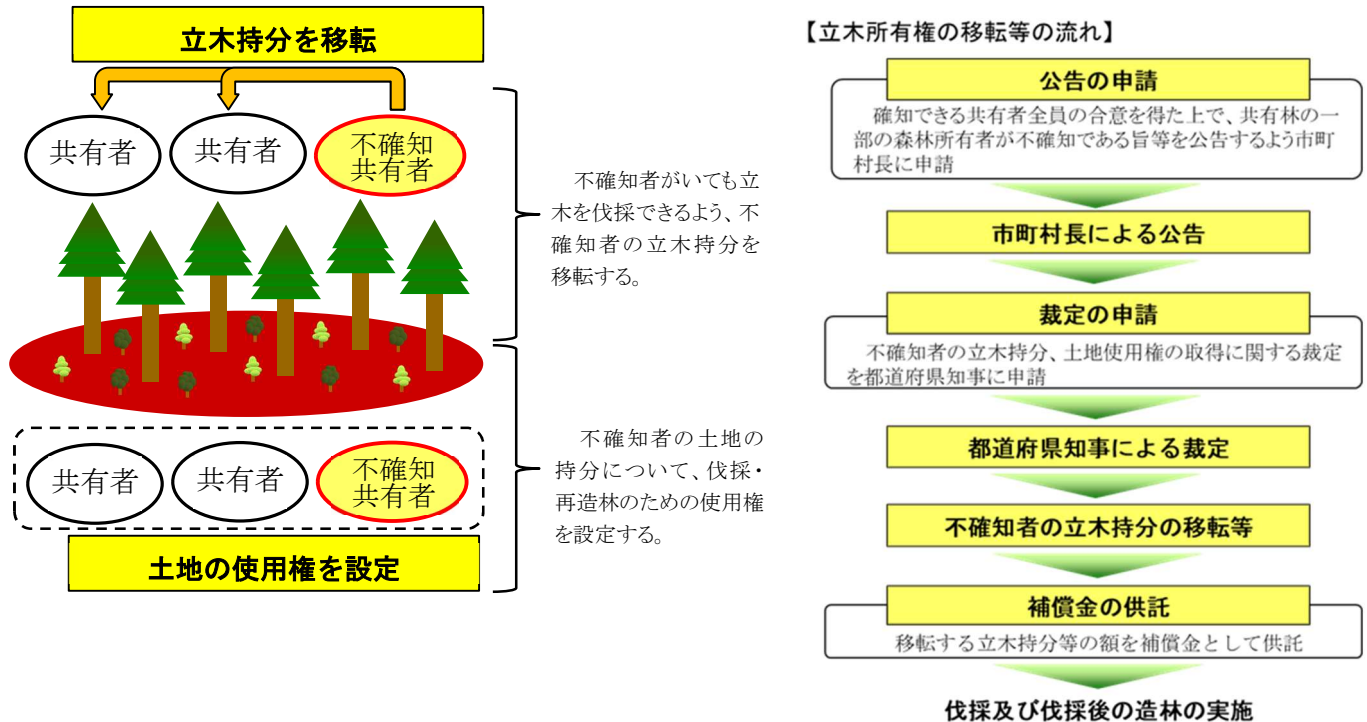


図 4-6：共有者不確知森林の立木持分移転及び使用权設定の流れ

【参考】共有者の同意取得

共有地においては、その行為の内容により共有者の内部の意思決定の在り方が異なります。

法律に別の定めがある場合を除き、一般に森林整備等に関連する全員の同意が必要な行為（処分行為又は変更行為）には、土地や木竹を売却すること、地上権等の設定・解除を行うこと、主伐などが当たるとされています。

過半数の同意が必要な行為（管理行為）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、間伐などが当たるとされています（ただし、間伐材を販売する場合などは、全員の同意が必要）。なお、ここでいう過半数とは、持分の価格の割合の過半数であることに注意が必要です。

<参照条文>

森林法

(公告の申請)

第10条の12の2 地域森林計画の対象となつている民有林であつて、当該森林の立木が数人の共有に属するもののうち、過失がなく、当該森林の森林所有者の一部を確認することができないもの（以下「共有者不確知森林」という。）について、当該共有者不確知森林の森林所有者で知れているもの（以下「確知森林共有者」という。）が当該共有者不確知森林の立木の伐採及び伐採後の造林をするため次に掲げる権利の取得をしようとするときは、当該確知森林共有者は、単独で又は共同して、農林水産省令で定めるところにより、当該共有者不確知森林に係る次条の規定による公告を求める旨を当該共有者不確知森林の所在地の属する市町村の長に申請することができる。

一 当該共有者不確知森林の森林所有者で過失がなく、確認することができないものの当該共有者不確知森林の立木についての持分（以下「不確知立木持分」という。）

二 過失がなく、当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確認することができない場合には、当該共有者不確知森林について行う伐採及び伐採後の造林の実施並びにそのために必要な施設の整備のため当該共有者不確知森林の土地を使用する権利（以下「不確知土地使用権」という。）

2 前項の規定による申請をする確知森林共有者は、次に掲げる事項を明らかにする資料を添付しなければならない。

一 当該共有者不確知森林の土地の所在、地番、地目及び面積

二 当該共有者不確知森林の森林所有者の一部を確認することができない事情

三 当該共有者不確知森林に係る確知森林共有者の全部の氏名又は名称及び住所

四 当該共有者不確知森林の立木の伐採について、前号の確知森林共有者の全部の同意を得ていること。

五 当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確認することができない場合には、次に掲げる事項

イ 当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確認することができない事情

ロ 当該共有者不確知森林の立木の伐採及び伐採後の造林について、当該共有者不確知森林の土地の所有者で知れているものの全部の同意を得ていること。

六 その他農林水産省令で定める事項

(公告)

第10条の12の3 市町村の長は、前条第1項の規定による申請があつた場合において、当該申請が相当であると認めるときは、次に掲げる事項を公告するものとする。

一 当該共有者不確知森林の土地の所在、地番、地目及び面積

二 当該共有者不確知森林の森林所有者の一部を確認することができない旨

三 当該共有者不確知森林の土地の所有者の全部又は一部を確認することができない場合には、その旨

四 次に掲げる者は、公告の日から起算して6月以内に、農林水産省令で定めるところにより、その権原を証する書面を添えて、市町村の長に申し出るべき旨

イ 当該共有者不確知森林の森林所有者又は当該共有者不確知森林の土地の所有者で、確認することができないもの（第10条の12の7第1項において「不確知森林共有者等」という。）

ロ 当該共有者不確知森林に関し所有権以外の権利を有する者で、当該共有者不確知森林の伐採及び伐採後の造林について異議のあるもの

五 その他農林水産省令で定める事項

(c) 路網整備

木材等を搬出する場合や、林道や木材の集積場等の施設を設置する場合などに、森林の地形上の制約等から、他人の土地を使用する必要性が生ずることがありますが、対象となる土地の所有者が確知できない場合は、森林法の規定に基づき、都道府県知事の裁定等の手続を経て、その土地の使用権の設定を受けることができることとなっています（図 4-7）。

具体的な手続としては、

- ① 土地を使用しようとする事業者は都道府県知事に対し、当該土地の所有者と土地の使用権の設定に関する協議を行うことについて認可申請を行います（同法第 50 条第 1 項）。
- ② 申請を受けた都道府県知事は、その土地の所有者等（以下「所有者等」といいます。）に公開による意見聴取を行う旨の公示を行った上で、所有者等から公開で意見を求めます（同法第 50 条第 2 項）。
- ③ 所有者等が不明の場合は、意見聴取を行う旨の通知が相手方に到達したものとみなし（同法第 189 条）、都道府県知事は①の協議について認可を行い、その旨をその土地の所在する市町村の事務所に掲示します（同法第 50 条第 5 項）。
- ④ 事業者が認可を受けて、所有者等と協議をすることとなりますが、所有者を確知できず協議をすることができないときは、都道府県知事の裁定を求められます（同法第 51 条）。
- ⑤ 裁定の申請があった場合は、都道府県知事はその旨の公示を行い、意見書の提出を行う機会を設けた上で、裁定を行います。裁定をした時は、裁定の申請者等に通知するとともに、その旨の公示を行います（同法第 52 条）。
- ⑥ 事業者は、補償金を受けるべき者を確知することができないとき（事業者に過失があるときを除く）は、補償金を供託所に供託をすることで、これにより事業者は当該土地の使用権の設定を受けることができることとなっています。

なお、「確知することができないとき」とは、登記記録その他市町村が保有する所有者情報による所在の確認、森林組合等関係者への聞き取り等社会通念上必要と考えられる手段をもって調査を尽くし、これらによっても、使用権設定の協議を受けるべき所有者等が不明である場合、又は協議を受けるべき所有者等は明らかであるが所在が不明である場合のことをいいます。

林道等の設置に係る使用権の設定

所有者が不明な場合でも、他人の土地について使用権を設定する手続きが進められることとし、円滑な作業路網の整備を可能とする仕組みを導入（H23森林法改正によるもの）。

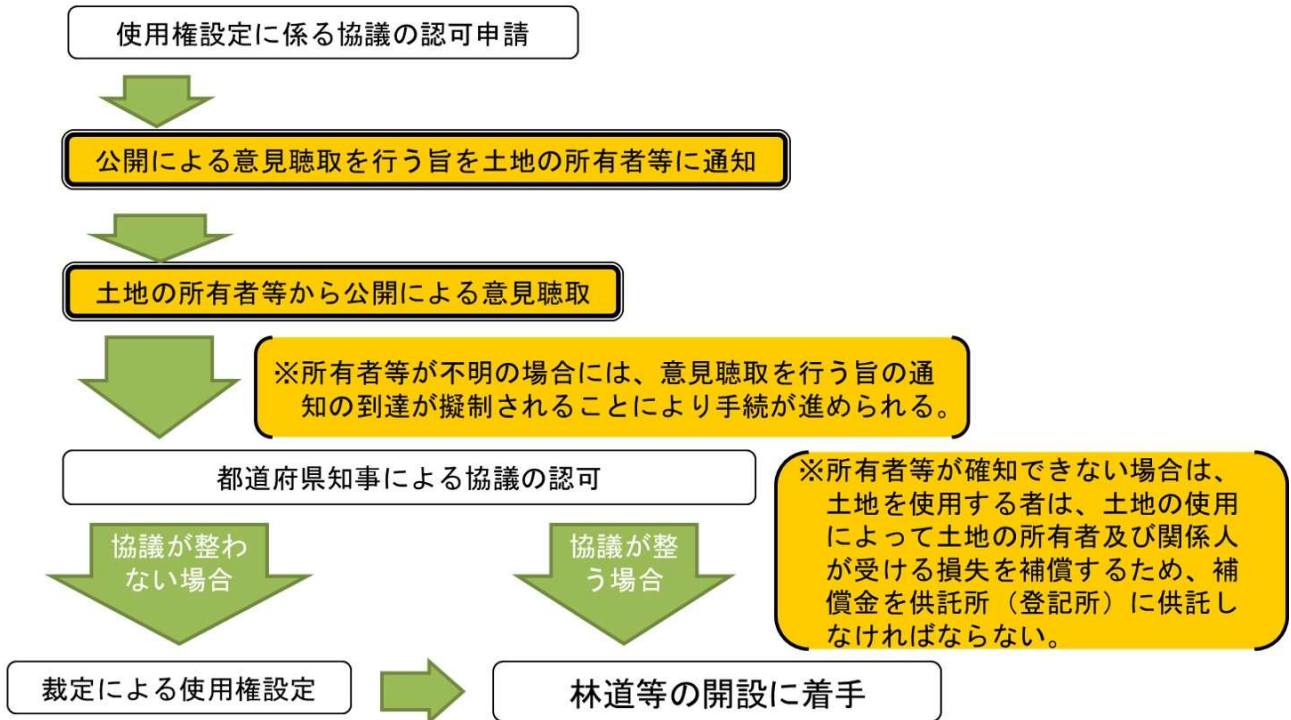


図 4-7：路網等に係る使用権設定の流れ

<参照条文>

森林法

(使用権設定に関する認可)

- 第50条 森林から木材、竹材若しくは薪炭を搬出し、又は林道、木材集積場その他森林施業に必要な設備をする者は、その搬出又は設備のため他人の土地を使用することが必要且つ適当であつて他の土地をもつて代えることが著しく困難であるときは、その土地を管轄する都道府県知事の認可を受けて、その土地の所有者（所有者以外に権原に基きその土地を使用する者がある場合には、その者及び所有者）に対し、これを使用する権利（以下「使用権」という。）の設定に関する協議を求めることができる。
- 2 都道府県知事は、前項の規定による認可の申請があつたときは、その土地の所有者及びその土地に関し所有権以外の権利を有する者（以下「関係人」という。）の出頭を求めて、農林水産省令で定めるところにより、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 3 都道府県知事は、前項の意見の聴取をしようとするときは、その期日の1週間前までに事案の要旨並びに意見の聴取の期日及び場所を当事者に通知するとともにこれを公示しなければならない。
 - 4 第2項の意見の聴取に際しては、当事者に対して、当該事案について、証拠を提示し、意見を述べる機会を与えなければならない。
 - 5 都道府県知事は、第1項の認可をしたときは、その旨について、その土地の所有者及び関係人に通知するとともにその土地の所在する市町村の事務所に掲示し、かつ、農林水産省令で定めるところにより、電気通信回線に接続して行う自動公衆送信により公衆の閲覧に供しなければならない。
 - 6 第1項の認可を受けた者は、同項の搬出又は設備に関する測量又は実地調査のため必要があるときは、他人の土地に立ち入り、又は測量若しくは実地調査の支障となる立木竹を伐採することができる。この場合には、前条第3項から第5項までの規定を準用する。

(裁定の申請)

第 51 条 前条第 1 項の規定による協議がととのわず、又は協議をすることができないときは、同項の認可を受けた者は、農林水産省令で定める手続に従い、その使用権の設定に関し都道府県知事の裁定を申請することができる。但し、同項の認可があつた日から 6 箇月を経過したときは、この限りでない。

(意見書の提出)

第 52 条 都道府県知事は、前条の申請があつたときは、農林水産省令で定める手続に従い、その旨を公示するとともにその申請に係る土地の所有者及び関係人に通知し、20 日を下らない期間を指定して意見書を提出する機会を与えなければならない。

2 都道府県知事は、前項の期間を経過した後でなければ、裁定をしてはならない。

(裁定)

第 53 条 使用権を設定すべき旨の裁定においては、左に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 使用権を設定すべき土地の所在、地番、地目及び面積
- 二 設定すべき使用権の内容及び存続期間
- 三 使用の時期
- 四 補償金の額並びにその支払の時期及び方法

2 都道府県知事は、前項第一号及び第二号に掲げる事項については、申請の範囲内で、且つ、第 50 条第 1 項の搬出又は設備のため必要な限度で、前項第四号に掲げる事項については、あらかじめ収用委員会の意見を聞き、これに基づいて裁定をしなければならない。

3 都道府県知事は、第 1 項の裁定をしたときは、遅滞なく、農林水産省令で定める手続に従い、その旨をその裁定の申請者及び前条第 1 項の通知を受けた者に通知するとともにこれを公示しなければならない。

(使用権の取得)

第 54 条 前条第 1 項の裁定があつたときは、その裁定において定められた使用の時期に、裁定を申請した者は、その土地の使用権を取得し、その土地に関するその他の権利は、その使用権の内容と抵触する限度においてその行使を制限される。

(掲示)

第 189 条 農林水産大臣、都道府県知事又は市町村の長は、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による通知又は命令をする場合において、相手方が知れないとき、又はその所在が不分明なときは、その通知又は命令に係る森林、土地又は工作物等の所在地の属する市町村の事務所の掲示場にその通知又は命令の内容を掲示するとともに、その要旨及び掲示した旨を官報又は都道府県若しくは市町村の公報に掲載しなければならない。この場合においては、その掲示を始めた日又は官報若しくは都道府県若しくは市町村の公報に掲載した日のいずれか遅い日から 14 日を経過した日に、その通知又は命令は、相手方に到達したものとみなす。

(d) 分収林契約の変更

これまで分収林契約の変更については契約当事者全員の同意が必要でしたが、平成 28 年 5 月の分収林特別措置法の改正により、契約当事者全員の合意がなくても（所在不明な契約当事者がいても）、異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が 10 分の 1 を超えないときは、一定の手続（都道府県知事による契約条項の変更の承認、契約条項の変更の内容等の公告・通知、1 カ月を下らない異議申述期間の設定等）を経て契約条項の変更ができるようになりました（図 4-8）。

具体的には、

- ① 契約当事者は、単独又は共同して、契約条項の変更について、書面をもって都道府県知事の承認を求めることができます（同法第 11 条第 1 項）。
- ② 都道府県知事は、申出のあった契約条項の変更の内容等を確認し、要件に該当すると認めた場合は承認します（同法第 11 条第 3 項）。
- ③ ②の承認を受けた分収林契約変更の提案者は、承認があった日から 2 週間以内に、契約条項の変更の内容等を公告するとともに、他の契約当事者で所在が知れている者に対して書面をもって通知します。このとき、1 カ月を下らない異議申述期間を設定し、異議のある契約当事者は異議を述べることができます（同法第 12 条）。
- ④ ③の異議申述期間内に、異議のある契約当事者がいないときは、契約当事者の全部が契約条項の変更を承認したものとみなし、契約条項の変更の効力が発生します（同法第 13 条）。
- ⑤ ③の異議申述期間内に、異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が 10 分の 1 を超えないときは、②の承認を受けた契約当事者は異議申述期間を経過した日以後、遅滞なく、その旨を異議のある契約当事者に通知します（同法第 14 条第 1 項）。
- ⑥ 異議のある契約当事者は、⑤の通知があった日から 1 カ月以内に契約変更の提案者に対して、造林等収益を分収する権利を買い取るべきことを請求することができます（同法第 14 条第 2 項）。この請求がなかったとき、又は提案者が請求に係る買取りを行うなど一定の要件に該当するとき、契約当事者の全部が契約条項の変更を承認したものとみなし、契約条項の変更の効力が発生します（同法第 14 条第 4 項）。
- ⑦ 契約変更の提案者は、効力発生日以後、遅滞なく、契約条項の変更の内容等を公告するとともに、分収林契約の他の当事者で知れているものに対し、書面をもって通知します（同法第 17 条）。

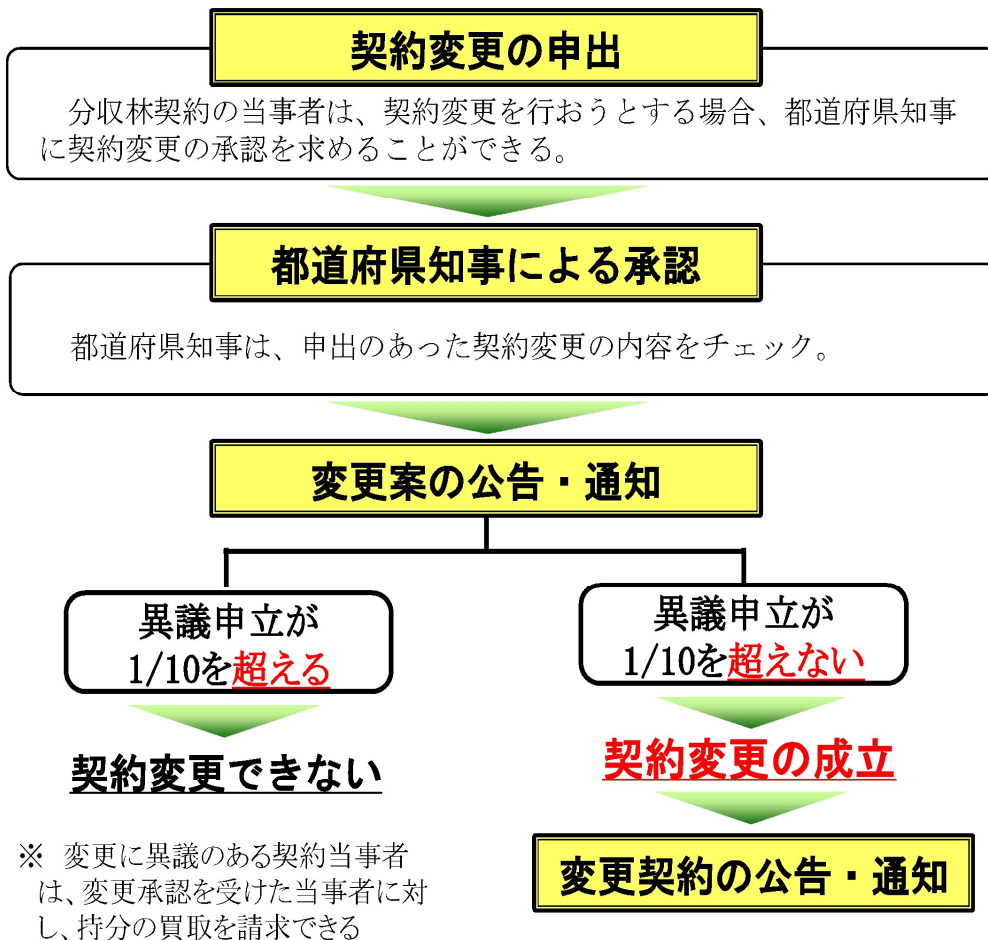


図 4-8 : 分収林契約の変更特例の流れ

<参照条文>

分収林特別措置法

(契約条項の変更に係る承認)

第11条 分収林契約の当事者は、当該分収林契約について契約条項の変更を行うことにより、当該変更後の利益の額（各契約当事者が分収する造林等収益の額から当該各契約当事者が負担する造林等費用の額を控除して得た額をいう。）が当該変更前の当該利益の額よりも増加する見込みがある場合には、単独で又は共同して、当該分収林契約の契約条項の変更について、当該分収林契約に係る土地を管轄する都道府県知事の承認を求めることができる。

2 前項の承認を求めようとする分収林契約の当事者は、次に掲げる事項を書面をもつて示さなければならない。

一 契約条項の変更の内容

二 契約条項の変更を行わないこととした場合に見込まれる造林等収益の額及び造林等費用の額並びにこれらの算定の根拠

三 契約条項の変更を行うこととした場合に見込まれる造林等収益の額及び造林等費用の額並びにこれらの算定の根拠

四 変更後の契約事項が実施可能なものであること及びその根拠

五 契約条項の変更がその効力を生ずる日（前項の承認を求める日から6月を経過した日以後の日に限る。以下「効力発生日」という。）

六 その他契約条項の変更に関し必要な事項

3 都道府県知事は、前項第二号から第四号までに掲げる事項が次の各号のいずれにも該当すると認められる場合でなければ、第1項の承認をしてはならない。

一 前項第二号及び第三号の造林等収益の額及び造林等費用の額の算定の方法が適正かつ合理的であること。

二 前項第二号及び第三号の造林等収益の額及び造林等費用の額の算定の根拠となる額その他の事項の裏付けとなる合理的な根拠が示されていること。

三 その他当該分収林契約の他の当事者が契約条項の変更を承認するかどうかの合理的な判断に必要なものとして農林水産省令で定める基準に適合していること。

(契約条項の変更前の公告等)

第12条 提案者（前条第1項の承認を受けた分収林契約の当事者をいう。以下同じ。）は、当該承認があつた日から2週間以内に、次に掲げる事項を、公告するとともに、当該分収林契約の他の当事者で知れているものに対し書面をもつて通知しなければならない。

一 前条第2項第一号から第五号までに掲げる事項

二 当該分収林契約の当事者で契約条項の変更について異議がある者は一定の期間（以下「異議申述期間」という。）内に異議を述べるべき旨

三 その他契約条項の変更に関し必要な事項

2 異議申述期間は、1月を下つてはならない。

(契約条項の変更のみなし承認等)

第13条 異議申述期間内に異議を述べた分収林契約の当事者（以下「異議のある契約当事者」という。）がないときは、当該分収林契約の当事者の全部が契約条項の変更を承認したものとみなす。

第 14 条 異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が 10 分の 1 を超えないとき（前条に規定する場合を除く。）は、提案者は、異議申述期間を経過した日以後、遅滞なく、その旨を異議のある契約当事者に通知しなければならない。

2 異議のある契約当事者は、前項の規定による通知があつた日から 1 月以内に、提案者に対し、その造林等収益を分収する権利を買い取るべきことを請求することができる。

3 前項の規定による請求に係る買取りの額は、第一号に掲げる額から第二号に掲げる額を控除して得た額以上でなければならない。

一 前項の規定による請求を行つた異議のある契約当事者（以下「請求者」という。）が変更前の分収林契約の存続期間の満了時に分収すると当該請求の時点において見込まれる造林等収益の額として農林水産省令で定めるところにより算出した額

二 効力発生日から変更前の分収林契約の存続期間の満了時までの間に生ずると当該請求の時点において見込まれる次に掲げる費用の額として農林水産省令で定めるところにより算出した額

イ 請求者が負う当該分収林契約に係る義務（請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、造林者又は育林者のためにその土地につきこれを造林又は育林の目的に使用する権利を設定する義務を除く。）を当該請求者に代わつて提案者が履行するのに要する費用

ロ 請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、その土地を造林又は育林の目的に使用する権利を設定するのに要する費用

4 第 2 項の規定による請求がなかつたとき、又は次の各号のいずれにも該当するときは、当該分収林契約の当事者の全部が契約条項の変更（同項の規定による請求に係る買取りによるものを含む。第 17 条前段において同じ。）を承認したものとみなす。

一 第 2 項の規定による請求に係る買取りにより分収林契約の当事者が造林地所有者、造林者及び造林費負担者のうちのいずれか一者又は育林地所有者、育林者及び育林費負担者のうちのいずれか一者とならなかつたとき。

二 効力発生日までに第 2 項の規定による請求に係る買取りを提案者が行つたとき。

三 請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、効力発生日までにその土地につき効力発生日から変更後の分収林契約の存続期間の満了時までの間に造林又は育林の目的に使用する権利が設定されたとき。

5 前項各号のいずれかに該当しないときは、契約条項の変更は、その効力を生じない。

第 15 条 異議のある契約当事者の造林等収益の分収の割合の合計が 10 分の 1 を超えるときは、契約条項の変更は、その効力を生じない。

（分収林契約に係る権利義務の承継）

第 16 条 第 14 条第 2 項の規定による請求に係る買取りを行つた提案者は、効力発生日に、請求者の当該分収林契約に係る権利及び義務（請求者が造林地所有者又は育林地所有者である場合にあつては、造林者又は育林者のためにその土地につきこれを造林又は育林の目的に使用する権利を設定する義務を除く。）を承継する。

（契約条項の変更後の公告等）

第 17 条 提案者は、効力発生日以後、遅滞なく、契約条項の変更の内容その他の農林水産省令で定める事項を、公告するとともに、当該分収林契約の他の当事者で知っているものに対し書面をもつて通知しなければならない。契約条項の変更が効力を生じないこととなつたときも、同様とする。

（農林水産省令への委任）

第 18 条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のために必要な事項は、農林水産省令で定める。

(4) 森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律の概要

森林の集積・集約化の一層の推進を図るため、令和7年5月に森林経営管理法が改正され、①森林の集積・集約化を進めるための新たな仕組みの構築、②市町村の事務負担の軽減を講じることとされました。所有者不明森林等については、探索や同意に係る市町村の事務負担を軽減するため、共有林の経営管理権の設定（間伐、間伐材の販売、保育）に必要な共有者の同意要件が全員から1/2超へ緩和するとともに、所有者不明森林等について、市町村への経営管理権設定に関する公告期間を6カ月から2カ月へ短縮するなどの措置が講じられます。なお、施行期日は、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日とされており、現在、施行に向けた準備が進められています。

※あわせて、森林法においても、(b)の共有林の伐採等に係る規定が改正され、市町村による公告期間が6カ月から2カ月に短縮されます。

森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律(概要)

- ▶ 本法案では、森林の集積・集約化を進める新たな仕組みを創設するとともに、経営管理権の設定要件の緩和など市町村の事務負担の軽減に向けた所要の改正を行う。
- ▶ 所有者(共有者)不明森林に関しては、共有林の経営管理権の設定における同意要件の緩和、所有者不明森林等の特例の公告期間の短縮の措置を講じる。

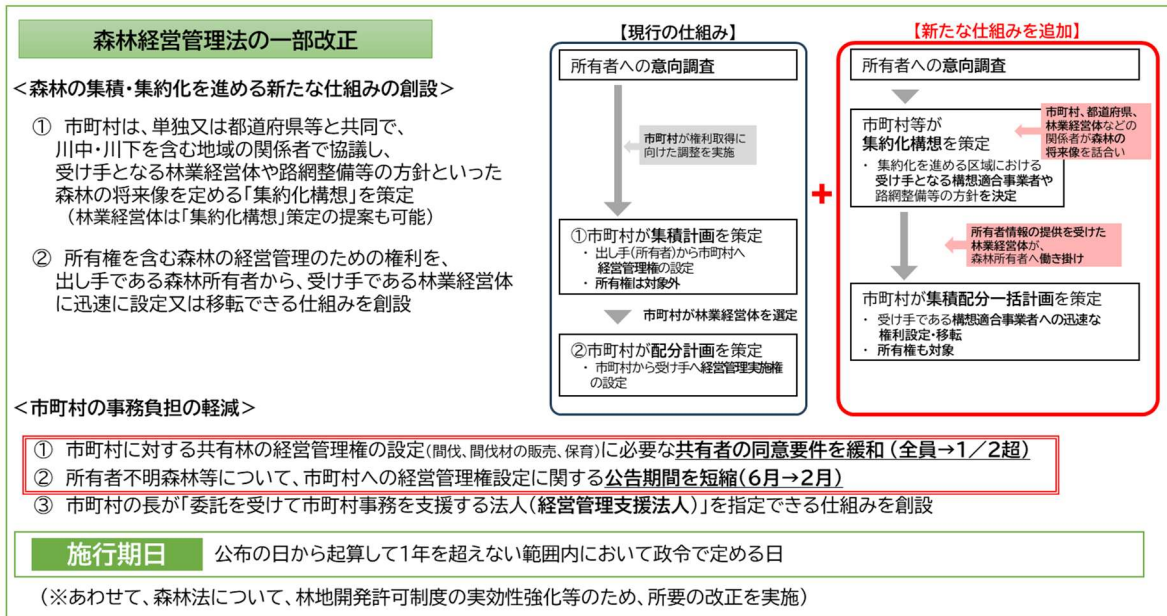


図 4-9：森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律の概要

4-6 地籍調査

ポイント

- 登記記録等の調査で把握した住所宛てに、現地調査等の通知を行う。宛先不明で返送された場合には、住民票の写しや戸籍謄本の取得等を行った上で得られた住所に対し、現地調査等の再通知をする。
- 再通知によっても所有者の所在が把握できなかった場合においても筆界を調査することができる場合がある。

(1) 所有者情報の調査方法

地籍調査を実施する場合、実施者は、現地で土地所有者等に立会い等を求めて筆界の確認を行うことになります。

このため、

- ① この立会い等に先立って、登記記録に記録された登記名義人の住所宛てに、具体的な対象区域や実施時期について通知を行います。
- ② 現地調査等の通知をした結果、宛先不明で返送された場合、住民票の写しや戸籍謄本の取得等を行い、再通知先を調査し把握できた住所に対し、現地調査の再通知を行います。

＜参照条文＞

国土調査法

(立会又は出頭)

第 25 条 国土調査を実施する者は、その実施のために必要がある場合においては、当該国土調査に係る土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人を現地に立ち会わせることができる。

2 国土調査を実施する国の機関又は地方公共団体は、その実施のために必要がある場合においては、当該国土調査に係る土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人に、当該国土調査に係る土地の所在する市町村内の事務所への出頭を求めることができる。

地籍調査作業規程準則

(現地調査等の通知)

第 20 条 地籍調査を実施する者（法第十条第二項の規定により国土調査の実施を委託された法人が国土調査を実施する場合にあつては、その実施を委託した都道府県又は市町村。以下この条及び次条において同じ。）は、調査図素図、調査図一覧図及び地籍調査票の作成の終了時期が明らかとなつたとき又はその作成を終了したときは、現地において行う一筆地調査（以下「現地調査」という。）に着手する時期を決定し、現地調査を実施する地域内の土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人（以下「所有者等」という。）に、実施する地域及び時期並びに調査への立会いをすべき旨を通知するものとする。

2 地籍調査を実施する者は、次に掲げる場合において、地籍調査を効率的に実施するため必要があると認めるときは、当該所有者等に、現地調査に代えて図面等調査を実施する旨及び調査の実施に必要な事項に関する報告又は資料の提出をすべき旨を通知するものとする。

一 前項の通知を受けた土地の所有者等が、遠隔の地に居住していることその他の事情により、現地以外の場所において現地に関する図面、写真その他資料（第二十三条の二第一項及び第三十条第二項において「図面等」という。）を用いて行う一筆地調査（以下「図面等調査」という。）の実施を希望する旨を申し出た場合

二 前項の通知を受けた土地の所有者等と連絡を取ることができない場合

3 地籍調査を実施する者は、土地の勾配が急であることその他の事情により、現地調査を実施することが適当でないと認める場合において、調査図素図、調査図一覧図及び地籍調査票の作成の終了時期が明らかとなつたとき又はその作成を終了したときは、図面等調査に着手する時期を決定し、第一項の通知に代えて、図面等調査を実施する地域内の土地の所有者等に、実施する地域及び時期並びに調査の実施に必要な事項に関する報告又は資料の提出をすべき旨を通知するものとする。

<参照条文>

地籍調査作業規程準則

(現地調査の実施)

第23条 現地調査は、調査図素図に基づいて、おおむね土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする。ただし、街区境界調査にあつては、各街区について、街区内地の所有者及び地番並びに街区境界の調査を行うものとする。

2 前項の調査には、当該調査に係る土地の所有者等の立会いを求めるとともに、その経緯を地籍調査票に記録するものとする。

3 第一項の調査を行ったときは、調査図素図に調査年月日を記録するとともに、調査図素図の表示が調査の結果と相違しているときは、当該表示事項を訂正し又は修正しその他調査図素図に必要な記録をして調査図を作成するものとする。

(図面等調査の実施)

第23条の2 図面等調査は、調査図素図に基づいて、次に掲げるいずれかの方法により、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする。ただし、街区境界調査にあつては、各街区について、街区内地の所有者及び地番並びに街区境界の調査を行うものとする。

一 図面等を収集又は作成し、当該図面等を当該調査に係る土地の所有者等に送付する方法

二 図面等を収集又は作成し、集会所その他の施設において、当該図面等を当該調査に係る土地の所有者等に示す方法

三 前二号に掲げるもののほか、これらに類するものとして国土交通大臣が定める方法

2 前項の調査を行うときは、当該調査に係る土地の所有者等に対し、当該調査の実施に必要な事項に関する報告又は資料の提出を求めるとともに、その経緯を地籍調査票に記録するものとする。

3 前条第三項の規定は、図面等調査を行った場合について準用する。

(2) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

(1) の調査によっても土地所有者等の所在が明らかとならない場合、以下の手続きによって、筆界を確認することができます。

(a) 共有地において、土地所有者のうち所在が明らかでない者がいる場合

所在が明らか他の所有者等による筆界の確認を得て筆界案を作成し、筆界案を作成した旨の公告後、20日間を経過しても所在不明所有者等から意見の申出がないときは、当該所在不明所有者等による確認を得ずに調査することができます。

(b) 土地所有者等の所在がいずれも明らかでない場合

地積測量図等の筆界を明らかにするための客観的な資料を用いて登記所と協議の上、筆界案を作成し、筆界案を作成した旨の公告後、20日間を経過しても所在不明所有者等から意見の申出がないときは、当該所在不明所有者等による確認を得ずに調査することができます。

筆界の確認後、地籍図及び地籍簿が作成され、登記所に送付されると、地籍図

が不動産登記法第 14 条第 1 項地図として登記所に備え付けられるとともに、地籍簿の内容が登記記録に反映されます。

なお、筆界を確認することができなかった場合は、筆界未定として処理することになりますが、その場合も第 14 条第 1 項地図には、筆界未定として反映されることとなります。

(3) 所有者探索の合理化を含めた地籍調査の円滑化・迅速化

令和 2 年の国土調査法改正により、国土調査の実施に必要な限度で土地所有者等の氏名や住所等に関する情報（所有者等関係情報）を目的外利用することが可能となりました。

固定資産課税台帳、農地台帳や林野台帳に記録された情報のほか、令和 6 年からは介護保険に関する情報も利用することが可能となっています。

また、令和 6 年に地籍調査作業規程準則を改正し、土地所有者等の所在が明らかであるにも関わらず、現地調査等の通知を複数回行っても反応がない場合、筆界案の送付後 20 日間を経過しても意見等の申出がない場合には、当該所有者等から筆界案の確認を得たものとみなして調査可能とする手続きを創設し、地籍調査の円滑化・迅速化が図られているところです。

4-7 地域福利増進事業

※ 本項における「所有者不明土地」は所有者不明土地法が定義する所有者不明土地に限られます。

ポイント

- 地域福利増進事業は、所有者不明土地法において定義される特定所有者不明土地を、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度。
- 地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことが可能。
- 法令が規定する必要な探索を行っても所有者がわからない場合は、事業者は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金の見積りなどを行った上で、都道府県知事に土地使用権等の取得の裁定を申請。
- 裁定を受けることができれば、裁定の内容に従って補償金を供託することで、特定所有者不明土地の土地使用権等を取得することができる。事業終了後は、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して（原状回復して）返す必要があるが、使用権の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能。

(1) 制度概要

所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業は、所有者不明土地のうち、現に建築物が存在せず（小規模な物置等は存在しても構いません。）、使われていない土地（＝特定所有者不明土地）を、病院、図書館、公園等の整備のような地域のための事業に利用することを可能とする制度です。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間（一部事業については20年間）を上限とする使用権を設定して、利用することを可能とします（図4-10）。

地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことができます。その地域外の方でも実施することができます。

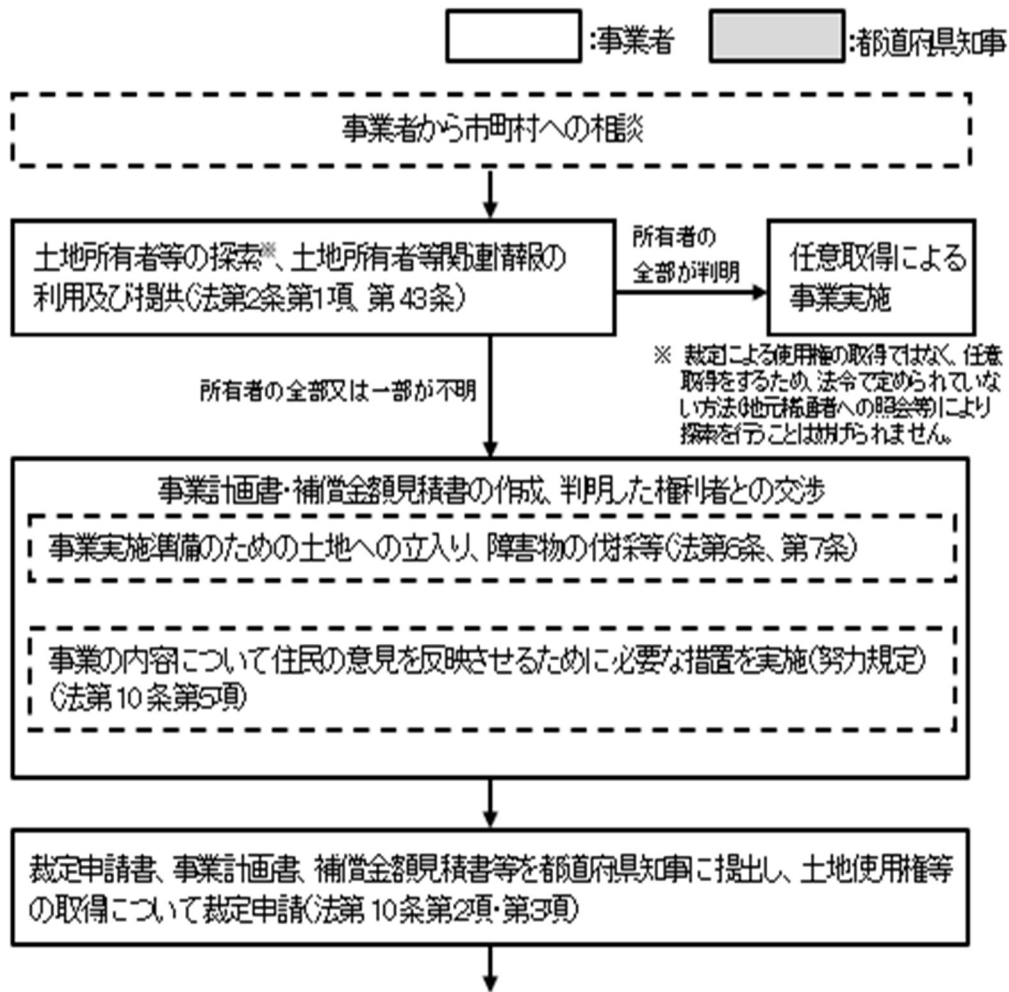
使用権取得の対象となる土地は、特定所有者不明土地に限られますが、事業で利用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うことができます。

事業の実施に当たっては、まず、法令が規定する方法により、土地の所有者の探索を行います。所有者が全員判明すれば、通常どおり、裁定を申請することなく、所有者から土地を買ったり借りたりすることで、事業を実施することができます。

必要な探索を行ってもなお所有者がわからない場合は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金（＝土地の使用の対価）の見積りなどを行った上で、都道府県知事に裁定を申請します。

裁定を受けることができれば、裁定の内容に従って補償金を供託することで、所有者不明土地の使用権を取得することができます。事業終了後は、不明所有者のために、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して（原状回復して）返す必要があります。

使用権の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能です。



(次頁へ続く)

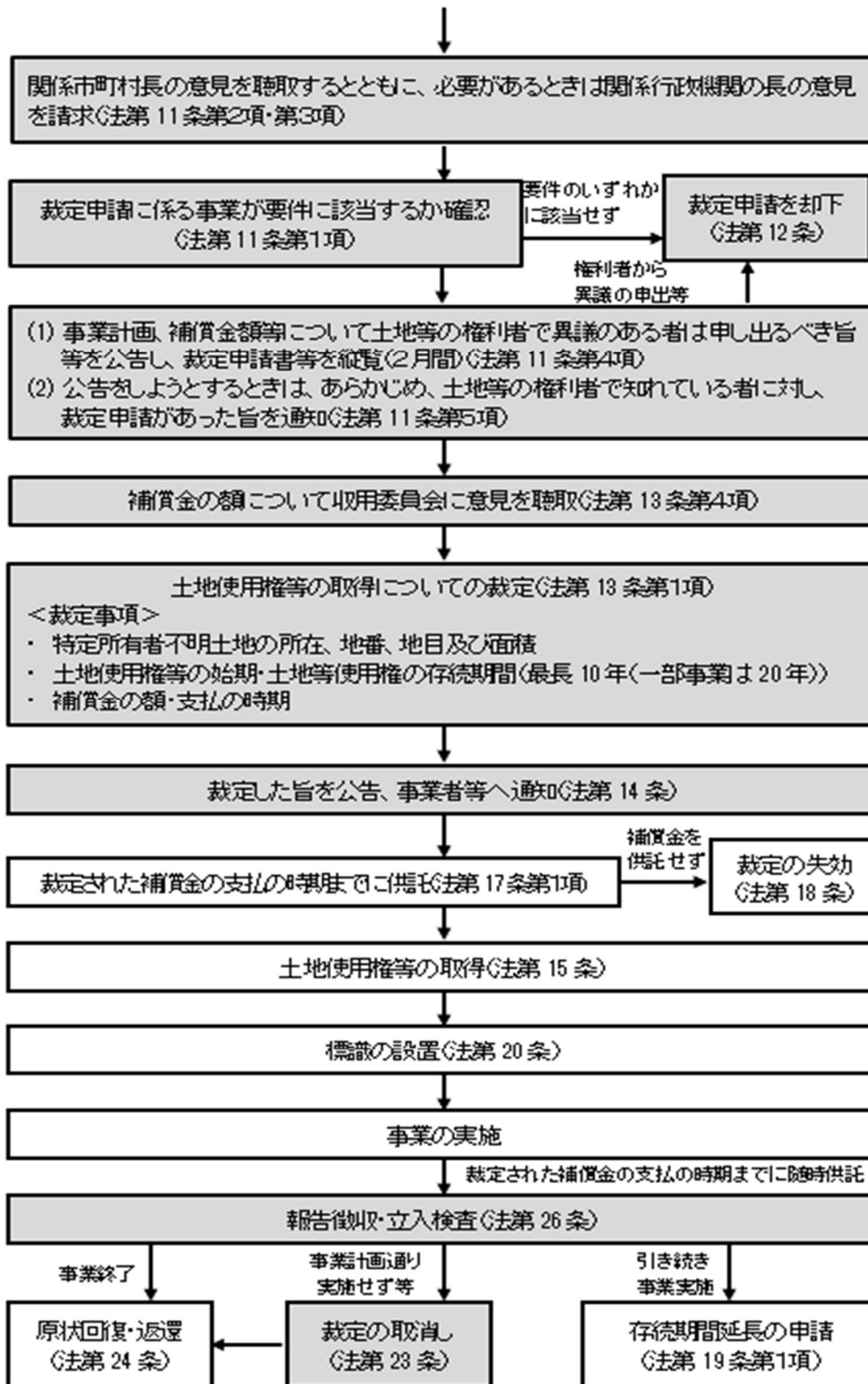


図 4-10：地域福利増進事業の流れ

(2) 地域福利増進事業の実施に当たってのガイドラインについて

※ 本項は、所有者不明土地法令の制定・改正を受けて、その運用上の留意点等をまとめたガイドラインの概要を紹介するもの。

地域福利増進事業の実施等の流れは図4-10のとおりですが、実施に当たっての土地所有者等の探索、裁定申請手続等の詳細については、以下のガイドラインでまとめられていますので、ここでは概要の記載にとどめることとします。

(a) 土地所有者等の探索

裁定を申請するために行う必要がある土地所有者等の探索は、政令第1条において、以下の措置をとることとされています。

- ① 土地の登記事項証明書の請求
- ② 所有者に関する情報が記録されている書類を備える行政機関に対する情報提供の請求
- ③ ②以外に所有者に関する情報を保有すると思われる者に対する情報提供の請求
- ④ ①～③で得られた情報に基づく所有者と思われる者への確認（書面の送付又は訪問）

土地所有者の探索の方法は、探索主体が公的主体であるかどうかや、土地の地目や登記の状況により異なる点があります。

近隣住民への聞き取り調査等、法令で定められていない方法は、裁定申請のためには実施する必要はありません。土地所有者の探索には、一定のノウハウが必要となるので、市町村や都道府県に相談したり、専門家を活用することが効果的です。

(b) 裁定申請について

所有者不明土地の使用権を取得するには、都道府県知事の裁定を受ける必要があります。裁定を申請するには、裁定申請書のほか、事業計画書や補償金額見積書等を作成する必要があります。

申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効です。

裁定の申請に当たっては、申請内容やスケジュール等について、都道府県・市町村とあらかじめ協議をしておくことが望ましいです。

裁定によって取得できる権利には、所有者不明土地の使用権のほか、所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権・使用権があります。土地に所有者がわからない物件がある場合には、事業にとって必要かどうかを判断した上で、所有権か使用権のいずれかを取得します。

【参考（国土交通省 不動産・建設経済局土地政策課HP）】

- 「地域福利増進事業ガイドライン」（令和5年6月）
- 「地域福利増進事業ガイドライン」（参考資料編）（令和4年11月）

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00014.html

4-8 地縁団体が行う共有財産管理

ポイント

- 対象となる登記事項証明書により、所有権登記名義人等を把握する。
- 所有権登記名義人等の氏名及び住所に基づき、住民票の写し等や戸籍謄本等を取得することにより所有者調査を行うとともに、関係者への聞き取り調査などを行う。
- 認可地縁団体の所有する土地の所有権登記名義人等の所在が知れないなどにより、不動産の所有権の保存登記等ができない場合、市区町村長に所有不動産について地方自治法第 260 条の 46 第 2 項の公告を求める申請を行い、一定の公告期間において異議がなかった場合、市区町村長が発行した証明書を添付して、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権保存登記を申請し、又は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登記を申請することができる。

(1) 所有者情報の調査方法

ここでは、地縁団体等が共有財産の管理のため、自主的に所有権登記名義人等を団体名義等に登記したいと考えた場合の方法について紹介します。

- ① まず、対象となる土地の登記事項証明書により所有権登記名義人等の氏名及び住所を把握します（第 1 章 1-1 参照）。
- ② ①により記名共有地であって、共同人名票が入手できた場合は、共同人名票を確認します。
- ③ ①及び②により判明した所有権登記名義人等の氏名及び住所を基に、住民票の写し等や戸籍謄本等の取得により、所有者の特定を進めます（第 1 章 1-2、1-3 参照）。
- ④ 上記の調査と並行して、関係者等に聞き取りを行い、所有の実態を把握します。聞き取り対象者は、所有権登記名義人等やその相続人のほか、森林組合、農業委員会等の関係者や、近隣住民、集落代表者などが考えられます（第 1 章 1-4 参照）。また、市区町村役場での聞き取り、市区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、市区町村史の確認によりさらに情報を収集します。

なお、住民票の写し等は、正当な理由がある場合に請求できることとなっています（住民基本台帳法第 12 条の 3 第 3 項）が、正当な理由として、相続手続等に当たって法令に基づく必要書類として関係人の住民票の写し等を取得する場合などが該当しうるとされています（第 1 章 1-2（4）参照）。

戸籍謄本等についても、正当な理由がある場合（戸籍法第10条の2第1項第3号）等には、交付を請求することができることになっています（第1章1-3（3）参照）。

（2）土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

（a） 認可地縁団体

所有権登記名義人等又はその相続人の全部又は一部の所在が知れないなどにより、所有する不動産の所有権の保存の登記又は移転の登記ができない場合、地方自治法に基づく登記の特例の活用を検討します（第2章2-10参照）。

（b） 自治会・町内会（認可地縁団体以外）

地方自治法に基づく認可地縁団体としての認可を受けていない自治会・町内会である場合は、市区町村長に対して認可申請を行い、「認可地縁団体」としての法人格を取得した後に、上記「（a）認可地縁団体」に記載した手続を行うことを検討します。

【関連事例】※（ ）内ページは事例集のページです。

●事例35（p. 56）

●事例36（p. 58）

●事例37（p. 61）

●事例38（p. 63）

●事例39（p. 65）

●事例40（p. 67）

●事例41（p. 68）

4-9 その他の民間で行う公益性の高い事業

ポイント

- 対象となる登記事項証明書により、所有権登記名義人等を把握する。
- 追加情報・確認等が必要な場合は、登記記録上の住所に基づき、関係者への聞き取り調査や現地確認などを行う。
- 用地買収を伴う事業の場合で、所有者探索の結果、所有者またはその所在が把握できなかった場合などは、財産管理制度や不明裁決制度の活用を検討する。

(1) 所有者情報の調査方法

電気事業、電気通信事業を行う民間会社、鉄道・運輸機構等が行う調査の流れは、第1章で紹介した基本的な流れや、本章4-1の社会資本整備の場合と同様、まず登記事項証明書を取得し、所有権登記名義人等の氏名と住所を確認した上で、住民基本台帳、戸籍等の調査を進めることとなります。しかし、事業により住民票等や戸籍等の情報の入手が難しい場合であって、追加情報・確認等が必要な場合には、登記記録上の住所に基づき、関係者への聞き取り調査や現地確認等が調査の中心になる場合もあります。聞き取り対象者には、農地であれば農業委員会、森林であれば森林組合といった、その地域の状況に詳しい者のほか、近隣住民、集落代表者、登記記録に記録されている他の共有者などが考えられます。

なお、住民票の写し等は、正当な理由がある場合に請求できることとなっています（住民基本台帳法第12条の3第1項）が、正当な理由として、特殊法人等が公共用地の取得のために関係人の住民票の写し等を必要とする場合などが該当し得るとされています（第1章1-2（4）参照）。

戸籍謄本等についても、正当な理由がある場合（戸籍法第10条の2第1項第3号）等には、交付を請求することができることになっています（第1章1-3（3）参照）。

また、後記第7章7-5（9）の長期相続登記等未了土地解消事業を利用することも考えられます。

<参照条文>

住民基本台帳法

(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 前二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) 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

土地所有者が不在者である場合には不在者財産管理制度(第2章2-1参照)、土地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(第2章2-3参照)、土地所有者であった者が既に死亡し、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)をそれぞれ活用して用地取得等を行うことができないか(申立てをすることができる利害関係が認められるか等)を検討します。いずれの場合も、家庭裁判所への申立てにより適切な財産管理人の選任を受けて、その財産管理人との間で用地取得等に伴う必要な契約等を行うこととなります。なお、当該土地の売買契約を締結するなど、財産管理人が権限外の行為をするためには、家庭裁判所の許可を受ける必要があります。

土地収用法に基づく事業認定を得た事業である場合、不明裁決制度の活用を検討します(第2章2-9参照)。これは、他の用地取得の進捗状況、当該事業をめぐる地元の状況により、財産管理制度による任意売却の手續に要する時間等が事業の進捗へ与える影響が大きい場合などに検討されるものです。

【関連事例】 ※ () 内ページは事例集のページです。

●事例 34 (p. 54)

●事例 38 (p. 63)

第5章 被災地における用地取得加速化の取組

東日本大震災の被災地においては、所有者不明土地の取得の加速化を図るため、様々な特別措置等が講じられました。以下では今後、大規模災害が発生した際の参考となるものとして3つの制度を紹介します。

5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組

東日本大震災の被災地においては、膨大な事業用地の所有者等の調査をする必要が生じましたが、被災地方公共団体では、亡くなった職員も多いなど、職員だけでは対応が困難な状況にありました。また、被災地方公共団体では、マンパワー不足に対応するため、全国の自治体からの職員派遣や、任期付職員等の採用、全国の自治体職員OBの活用等も行われましたが、用地取得の事務については、幅広い分野にわたる専門的なノウハウも必要とされることなどから、専門的知識を有する者を活用するなど、用地取得事務に係る被災地方公共団体の負担軽減策が講じられました。以下の方策は、今後の大規模災害時における地方公共団体の負担軽減策として活用が期待できます。

(1) 司法書士、補償コンサルタント、土地家屋調査士等への権利者調査や登記業務の外注

用地取得業務においては、当該用地の所有者を調査する必要があるところ、被災地においては、土地取引が長年行われていない土地を取得する場合も多く、登記記録上の住所に権利者が居住していない土地や、相続登記がされておらず数次相続により法定相続人が多数となっている土地など、早期に取得することが困難な用地を取得する必要がある場合も少なくありません。このような土地の権利者を調査するに当たっては、民法、戸籍法、不動産登記法等の民事関係法令や権利者調査の実務に精通した司法書士や、権利者調査業務に習熟した補償コンサルタントに委託することによって、迅速かつ円滑な権利者調査の実施が期待できます。

また、用地取得業務のうち登記関係業務は、司法書士及び土地家屋調査士等へ委託することにより、自治体のマンパワー不足を軽減し、用地取得を効率的に実施することができます。

【参考】

平時においても、社会資本整備総合交付金の一部事業については、用地取得の際の、土地所有者調査等において、司法書士等を活用する場合の報酬に当該交付金を充てることが可能となる場合があります。(詳細は本章 6-3 を参照)

(2) 司法書士の市町村への駐在

東日本大震災の発生時には、上記(1)の権利者調査や登記業務の外注が進むにつれて、市町村の側にも、委託した多くの業務をマネジメントする専門的な知識を持った人材が必要との指摘が出てくるようになりました。このため、復興庁においては、日本司法書士会連合会の協力の下、司法書士を復興庁で採用し、被災市町村に駐在させる取組を実施しました(これまでに10市町村に13名が駐在)。なお、復興庁で採用した司法書士の一部において、翌年度、市町村の任期付職員として採用さ

れるケースもありました。

(3) 登記情報の共有（登記情報の電子データ提供制度の活用）

東日本大震災の発生時、用地取得業務における権利者調査に当たっては、登記情報による権利者の確認が必要となりますが、被災地方公共団体では、登記事項要約書や登記事項証明書を取得して登記情報を確認するところが多くみられました。

一方、法務局においては、被災地方公共団体に対して、復興事業の実施に必要な場合には、登記情報を電子データ（CSVファイル）で提供することとし、復興庁においては、被災地方公共団体に対して、事務連絡文書の発出や説明会の開催により、登記情報を電子データで提供する制度を周知して利用の促進を図るとともに、当該電子データをパソコンで加工、検索するための方法等の説明を行いました。

これにより、被災地方公共団体は、登記情報を電子データで取得し加工等を行うことが可能となり、用地取得業務の迅速化・効率化が図られました。

現在、法務省通知により、一定の法律上の根拠に基づき、使用目的が当該法令の趣旨に照らして相当なものと認められる場合は、公用申請により登記情報の電子データを取得することができます。

また、令和6年1月に発生した能登半島地震の復旧・復興活動において、石川県内の地方公共団体支援策として、登記情報連携を活用することにより、地方公共団体の職員が法務局の窓口への来庁又は郵送により登記事項証明書を取得しなくても、職場で登記情報を直接取得・確認することを可能としました。（詳細は本章 1-1 を参照）

5-2 財産管理制度の活用

第2章で紹介したように、所有者情報を調査しても所有者の所在や相続人の存在が不明な場合には、各種財産制度（不在者財産管理制度、相続財産清算制度及び所有者不明土地・建物管理制度）を活用することができます。

しかし、国の直轄事業と比較すると、地方公共団体における財産管理制度の活用は低位であり、その要因としては、財産管理制度を活用する上でのノウハウやマンパワーの不足、財産管理人の候補者の確保ができない可能性があること、財産管理制度の活用に係る費用負担、制度の活用にかかる時間がかかること等が挙げられます。同様の課題は、東日本大震災の被災地においても生じていましたが、被災地では、以下のような取組が行われました。

（1）財産管理制度の利用に関するQ & Aの作成等

所有者情報を調査しても所有者の所在や相続人の存在が不明な場合には、財産管理制度を利用することが可能となりますが、被災地方公共団体では、財産管理制度を利用したことがなく、そのノウハウもないところが多くみられました。そこで、法務省及び最高裁判所において、財産管理制度の申立てやその後の手続に関するQ & Aのモデルを作成し、これを基に、仙台、福島及び盛岡の各家庭裁判所において、Q & Aを作成し、被災地方公共団体に提供するとともに、各家庭裁判所のウェブサイトで公表しました。

当該Q & Aは、復興事業における具体的な活用事例を示すとともに、各家庭裁判所の運用の実情を踏まえて作成されたもので、申立ての手続、申立てのための費用、手続に要する期間等を示したものです。

また、仙台、福島及び盛岡の各家庭裁判所では、申立てのしやすい環境づくりをするため、管内の地方公共団体に対し、相談窓口を周知する文書を送付するとともに、沿岸部の地方公共団体を中心に個別に訪問し、説明を行いました。

【参考】 震災復興事業における財産管理制度の利用に関するQ & A
(裁判所ウェブサイトの東日本大震災関連情報のページ
(<https://www.courts.go.jp/saiban/saigai/higasinihon/index.html>) に、仙台、福島、盛岡の各家庭裁判所が公表したQ & Aへのリンクが掲載されている。)

（2）財産管理人の候補者の確保

被災地においては、財産管理制度の利用の増加が予想されたことから、そのような場合であっても、財産管理人の候補者が不足し、その選任に支障が生じないように、あらかじめ、その担い手となる財産管理人の候補者を十分に確保しておくことが課題となりました。

そこで、法務省から日本弁護士連合会及び日本司法書士会連合会に対して財産管理人の候補者の確保等を依頼し、その結果、宮城県、岩手県及び福島県の3県で600名（弁護士393人、司法書士207人（平成30年12月末現在））の財産管理人の候補者が確保されました。この取組により、地方公共団体が財産管理人候補者を確保できない場合であっても、家庭裁判所は、仙台弁護士会・岩手弁護士会・福島県弁護士会及び宮城県司法書士会・岩手県司法書士会・福島県司法書士会がそれぞれ確保した財産管理人候補者の中から適切な者を迅速に財産管理人に選任することが容易になり、地方公共団体が財産管理人の候補者を探す手間が不要となりました。

（3）財産管理人選任申立てにおける申立地や提出書類の柔軟な対応

（a）申立地の柔軟な対応

財産管理人の選任手続は、原則として、利害関係人等が、不在者の従来の住所地等や相続開始地（被相続人の住所地）を管轄する家庭裁判所に申立てを行うことにより開始されますが、不在者等が多数に及ぶ場合においては、各地の家庭裁判所に申立てを行うことになり、事業者にとって大変な負担となります。

このため、震災復興事案における自治体からの申立てについては、不在者の従来の住所地等ではなく、不動産の所在地の家庭裁判所での申立てについても柔軟に対応されています。

（b）提出書類の柔軟な対応

通常であれば、不在者及び被相続人が所有していた全ての財産について記載した財産目録の提出が求められますが、このような財産目録の作成には多大な労力と時間とを要します。

このため、震災復興事案における自治体からの申立てについては、復興事業に必要な不動産のみが記載された財産目録の提出にも柔軟に対応されています。

（a）（b）の取組は、必要に応じて家庭裁判所の判断により実施されるものであり、平時においても個別の事案について、家庭裁判所に事前に相談することにより対応が可能となる場合もあります。

（4）財産管理人の選任手続や権限外行為（土地の売買等）の許可手続の期間短縮

財産管理制度について、被災地方公共団体からは、手続全体で半年以上かかるとの懸念が示されていましたが、裁判所の取組により、必要な書類がそろっている場合には、通常1か月程度かかる財産管理人の選任手続が1～2週間程度に短縮され、通常3週間程度かかる権限外行為の許可手続が1週間程度に短縮されたことにより、手続全体で最短3週間程度でも手続が可能となりました。

5-3 土地収用制度の活用

東日本大震災に際しては、土地収用制度についても手続の迅速化と起業者の負担軽減が課題となっていたことから、以下のとおり、東日本大震災復興特別区域法において、土地収用手続の特例制度が創設されたほか、各種の運用改善が行われました。

- (a) 測量の完了を待たずに設計を並行して実施することを推進した。
- (b) 土地収用法の説明会と用地説明会等を兼ねることで、説明会の開催方法を効率化した。
- (c) 早期の収用手続への移行を促し、任意買収と並行して収用手続を進めることを推進した。
- (d) 通常3か月程度かかる事業認定手続を2か月に迅速化した。また、復興整備事業については、2か月以内に行う努力義務を課した。
- (e) 補償コンサルタントへの外注を推進するとともに、「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」（平成26年5月国土交通省総合政策局総務課長通知）を作成・周知することにより、裁決申請に当たっての適切かつ合理的な権利者調査の方法を明示した。
- (f) 緊急使用の活用を促進するとともに、復興整備事業に係る緊急使用の期間を6か月から1年に延長し、「東日本大震災からの復興を円滑かつ迅速に推進することが困難な場合」を要件に明記した。
- (g) 収用裁決手続の迅速化を図るとともに、所有者の所在の把握が難しい場合の不明裁決の活用を推進した。また、復興整備事業については、裁決申請時の土地調書等の添付を不要にするとともに、収用裁決について6か月以内に行う努力義務を課した。

東日本大震災復興特別区域法において創設された上記(d)(f)(g)の特例制度は、大規模災害からの復興に関する法律においても同様の規定が置かれたことから、大規模災害時の特例制度としても一般化されています。これにより、著しく異常かつ激甚な非常災害であって同法第10条第1項等の要件に該当する地域については、上記(d)(f)(g)の措置が適用されることとなります。

(参考 被災地におけるその他の取組)

【用地加速化支援隊の取組】

第5章で紹介したように、各種の加速化措置が講じられたところであるが、市町村が直面している取得困難事例は個別性が強く、その解決には実地でのノウハウの提供を始めとする更に踏み込んだ支援が必要であったことから、加速化措置が市町村の現場で円滑に活用されるよう、関係省庁（復興庁（本庁・復興局）、法務局、地方整備局）からなる「用地加速化支援隊」が創設され、関係機関と連携して、個別事案に応じたきめ細かな支援が実施されてきている（23市町に187回訪問（平成30年12月末時点））。

(支援の実例)

市町村が事業主体である防災集団移転促進事業の実施に当たって、取得予定地の登記記録の表題部の所有者欄が「〇〇外〇名」のみであり、所有権保存登記がされておらず、閉鎖登記記録、旧土地台帳等にも追加情報のない土地が存在。法務局との協議を重ねたところ、任意での取得は不可能と判断し、土地収用制度（不明裁決）の活用を選択。しかしながら、専門知識を要する土地収用制度の活用は、収用事務に従事したことのない市町村職員のみでは困難であったことから、国の用地加速化支援隊による実務支援を開始。具体的には、都市計画決定及び都市計画事業の認可に向けた手続支援や収用裁決申請書の作成等の支援を実施。結果、支援開始から5か月で都市計画事業の認可を受け、県収用委員会への収用裁決申請を達成し、収用裁決申請から4か月で、裁決を実現（実務支援開始から裁決までの訪問回数17回）。

第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

この章では、第1章から第5章で紹介した所有者の探索や制度活用に当たり参考となる

- ・ 専門家に依頼できる業務内容 (6-1)
- ・ 所有者の探索や制度活用等に必要な費用 (6-2)
- ・ 所有者の探索等に活用できる補助制度 (6-3)
- ・ 専門家に相談する際の相談窓口 (6-4)

について紹介します。

なお、専門家へ業務委託する際の詳細な手続、必要となる書類等、及び報酬金額等は、実際の事業内容や状況により大きく変動するため、詳細については実際の業務に応じて事前に依頼する専門家等へ確認する必要があります。

6-1 専門家に依頼できる業務内容について

第1章から第5章で紹介した所有者の探索や制度活用にあたっては、各種の専門家の協力を得ながら業務を進めることで、効率的に事業を進捗させることが可能となります。以下に示す各土業等については、受託できる業務に重複もあり、場合によってはいずれの専門家に相談するべきか、判断しづらいことがあります。

このため、以下では、それぞれの土業等に依頼できる主な業務について紹介します。

(1) 弁護士

- ・財産管理制度全般について、法律相談・代理手続
- ・不在者財産管理人、相続財産清算人、所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人としての業務
- ・用地権利者間の遺産分割協議・調停・審判、共有物分割請求訴訟に関する法律相談・代理手続
- ・土地の境界確定訴訟に関する業務（筆界特定制度の申請代理業務）
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認
- ・その他、法律問題全般に関する相談・代理手続

弁護士は、土地の活用を検討している関係機関や当事者の依頼により、どのような法的手続を行うことで土地の活用を実現することができるのか、全体を見通した法的助言を行うことができます。

(2) 司法書士

- ・相続、寄附、交換、売買、時効などを原因とする登記その他権利に関する登記手続の代理及び相談業務（公共嘱託登記司法書士協会を含む。）
- ・後見開始審判申立書等の作成及び相談業務並びに成年後見人等としての業務
- ・財産管理処分等に関する業務並びに財産管理人等の選任申立書等の作成及び相談業務
- ・不在者財産管理人、相続財産清算人、所有者不明土地・建物管理人及び管理不全土地・建物管理人としての業務
- ・遺産分割調停申立書、相続放棄申述書等の作成及び相談業務
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認
- ・その他、司法書士は、土地の買収等を検討している官公庁等の依頼により、所有者等の特定、権利関係等の確認から、成年後見制度、財産管理制度の利用、登記手続の助言、代理等を通じて、公共事業の円滑な実施に寄与することができます。

(3) 土地家屋調査士

- ・表示に関する登記申請手続の代理及び相談業務（不動産の表題部所有者の更正登記、土地の分筆登記、地積更正登記、建物の表題変更登記、建物の滅失登記等）
- ・土地の境界に関する業務（土地の筆界を明らかにする業務。それらの業務についての調査・測量、筆界特定の手続についての代理、書類の作成及び相談業務）
- ・鑑定人その他これらに類する地位に就き、土地の筆界に関する鑑定を行う業務
- ・土地の筆界の資料及び境界標を管理する業務
- ・上記業務に伴う土地所有者、隣接土地所有者及びその相続人の探索
- ・土地の境界確認等に必要な所有者不明土地管理人としての業務
- ・その他、土地家屋調査士（公共嘱託登記土地家屋調査士協会を含む。）は、土地の買収等を検討している官公庁等の依頼により、土地の分筆登記等において土地の所有者や境界確認に必要な隣接土地所有者が不明の場合、その探索方法や財産管理制度の利用、登記手続の助言、代理等を通じて、公共事業の円滑な実施に寄与することができます。

(4) 行政書士

- ・権利義務・事実証明に関する書類の作成及び相談業務
例) 現在の所有関係等を分かりやすく把握するための親族・相続関係図の作成、遺産分割協議書の作成による所有関係の整理
- ・官公署に提出する書類の作成・相談及び提出手続代理業務
例) 認可地縁団体の認可申請手続、国土利用計画法・農地法・森林法等に基づく申請手続
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認
なお、許認可等に関する審査請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立ての手続について代理し、及びその手続について官公署に提出する書類を作成することができます（特定行政書士）。

(5) 税理士

- ・国税及び地方税全般に関する税務代理
例) 税務官公署に対する租税に関する法令等に基づく申告・申請・請求若しくは不服申立てにつき、代理・代行する。
例) 税務官公署の調査に関し税務官公署に対してする主張・陳述につき、代理・代行する。
例) 税務官公署の処分に関し税務官公署に対してする主張・陳述につき、代理・代行する。
- ・国税及び地方税全般に関する申告書、申請書、不服申立書等の作成
- ・国税及び地方税全般に関する相談業務
例) 相続税を算定するにあたっての財産評価や相続税の特例措置（軽減措置）などの相談

例) 不動産を譲渡するにあたっての特例措置(軽減措置)などの相談

(6) 不動産鑑定士

・不動産の鑑定評価業務

例) 地域福利増進事業の補償金算定のための鑑定評価、管理財産の処分時の価格に関する鑑定評価、相続財産に関する鑑定評価、訴訟時における権利調整のための鑑定評価、社会資本整備時の補償金算定のための鑑定評価、農地・林地の鑑定評価 等

・不動産の利用・取引・投資に関するコンサルティング

例) 地域福利増進事業の補償金算定支援コンサルティング、地域福利増進事業の土地賃借事例に関するコンサルティング、所有者不明土地の有効活用に関するコンサルティング、開発事業内に存する所有者不明地の取扱に関するコンサルティング 等

・不動産の特性分析に基づく需要動向のコンサルティング

・不動産の維持管理計画の策定

・土地等の不動産の履歴調査

・その他不動産全般に係る相談・助言業務

例) 所有者の探索の支援から鑑定評価まで一貫した相談・助言業務 等

(7) 補償コンサルタント

・公共事業に必要な土地等の取得等に関連する業務

○司法書士と自治体との連携事例：

- ・ダム建設事業に伴う移転者を対象とした、不動産の相続、売買等に関する相談を実施するため、ダム建設事業主体と業務委託契約を締結した。(福井県司法書士会)
- ・新産業団地の用地取得にあたり、計画区域内に所有者不明土地が存在したことから、当該土地の所有者にかかる不在者財産管理人選任の申立書の作成を内容とする業務委任契約を司法書士と締結した。また、申立てにおいて、当該市は当該司法書士を財産管理人として選任することを希望する上申書を提出し、家庭裁判所により当該司法書士が財産管理人に選任された。(石川県司法書士会)

○土地家屋調査士と自治体との連携事例

- ・公共事業に伴う用地取得に当たり、登記簿上の表題部所有者の氏名、住所等が変則的に記録され、真の所有者の特定が困難な土地について、行政が保管する文書及び地元での資料調査、自治体職員との連携による聞き取り調査を行い所有者の特定を行った。
- ・防災の観点から、狭隘道路の解消を行うに当たり、自治体との連携により不明道路所有者の特定を行った。

○行政書士と自治体との連携事例：

- ・ 農業委員会の所掌する業務のうち、所有者の所在の把握が難しい農地の権利調査及び相続関係図の作成を内容とする業務委任契約を締結した。（福岡県行政書士会・宮崎県行政書士会）
- ・ 保有林造成に係る地上権契約の再延長を目的とした所有者調査を内容とする業務委託契約を締結した。（新潟県行政書士会）
- ・ 道路内民地について、当該道路を管理する行政庁への所有権移転を行うことを目的として、当該土地についての権利調査、相続関係図の作成及び土地贈与申出書の作成等を内容とする業務委託契約を締結した。（静岡県行政書士会）
- ・ 集落の入会地を登記するため、土地の所有権登記を目的とする認可地縁団体設立の申請を行政書士が行い、設立後は司法書士に依頼して同団体を所有権者とする登記申請を行った。（島根県行政書士会）
- ・ 町で縁故所有地の処分を進めており、a.地縁団体を設立し、集落名義にする、b. 町に返還する、c.今のまま町名義の縁故所有地として利用する、のうちいずれかを選択することとなった。この際、行政書士は書類作成及び、設立総会の運営、認可地縁団体の設立等を行った。（兵庫県行政書士会）

○不動産鑑定士と自治体との連携事例

- ・ 地域福利増進事業に係る補償金算定のため、補償金算定のための不動産鑑定評価業務と同時に、事業者と補償金算定に関するコンサルティング業務委託契約を締結した（※）。

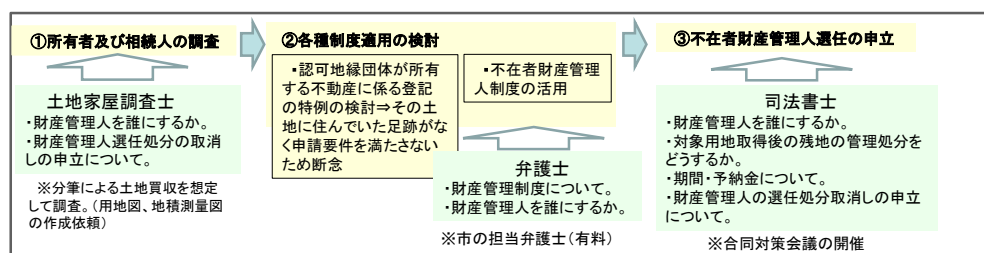
（※）公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会では、地域福利増進事業を実施する際に不動産鑑定士が行う業務の内容に関し、「所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針」を作成して公表しております。

国土交通省では、平成 28 年度に以下のモデル事業を実施しました。

○弁護士・司法書士・土地家屋調査士と自治体との連携事例：

- ・市道整備事業に伴う用地取得にあたり、計画区域内に所有者不明土地が存在したことから、財産管理制度をはじめ各種関係制度の活用について、弁護士（市の担当弁護士）・司法書士（合同対策会議の設置）・土地家屋調査士（個別契約）に相談等行った。

< 専門家との連携の流れ >



○司法書士会と自治体合同での対策会議の開催：

- ・土地区画整理事業の計画区域内に複数の所有者不明土地が存在したことから、所有者探索を行うにあたり司法書士から各種の助言を得ることを目的として、自治体担当者及び司法書士をメンバーとする対策会議を設置した。(神奈川県司法書士会)
- ・地籍調査の対象区域に所有者の相続人がいない土地があったことから、財産管理制度を活用することにより筆界未定を回避できないか検討するため、自治体担当者及び司法書士をメンバーとする対策会議を設置した。(東京司法書士会)

6-2 費用について

所有者の探索や制度活用等に必要な費用について、以下のとおり紹介します。

(1) 登記情報や戸籍等の取得に係る費用

(a) 登記記録

法務局（登記所）からの登記事項証明書の交付や、法務大臣が指定する法人が行う登記情報提供サービスの利用には、以下の手数料が必要となります。登記事項証明書の交付を郵送で受ける場合は、手数料のほか送料が必要です（表 6-1）。

表 6-1：登記記録に記録された内容の確認方法と手数料等

方法	手数料	送料	備考
法務局（登記所）へ申請	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）	郵送で受け取る場合に負担（実費）	
オンライン（インターネット）申請	【窓口で受け取る場合】 1 通当たり 490 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）		
	【郵送で受け取る場合】 1 通当たり 520 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）	送料は左記手数料に含まれる	
登記情報提供サービスでの確認	【初期登録費用】 個人 300 円 法人利用 740 円 国及び地方公共団体等 560 円 【利用手数料】 登記の全部事項一件につき 331 円		法的証明力は無い

(b) 住民票の写し等

住民基本台帳を管理する市区町村において、住民票の写し等の交付を受けることとなりますが、その手数料は自治体によって異なります。

住民票の写し等の交付手数料は、一通につき数百円と定めている自治体が多く、郵送により交付申請をする場合には、送料の実費に加えて、手数料納付のために購入する定額小為替の手数料又は現金書留などの料金が必要です。

(c) 戸籍の附票の写し

戸籍が置かれている市区町村（本籍地市区町村）から戸籍の附票の写しの交付を受けることとなりますが、その交付手数料は自治体によって異なります。

戸籍の附票の写しは1通300円程度が標準的です。また、郵送により交付申請をする場合には、送料の実費に加えて、手数料納付のため購入する定額小為替の手数料又は現金書留などの料金が必要です。

(d) 戸籍謄本等

戸籍謄本等の交付手数料については、「地方公共団体の手数料の標準に関する政令」により、戸籍謄本は1通450円、除籍謄本は1通750円、改製原戸籍謄本は1通750円と標準が定められていますが、その手数料は自治体によって定められていますので、確認が必要です。

また、郵送により交付申請をする場合には、送料の実費に加えて、手数料納付のため購入する定額小為替の手数料又は現金書留などの料金が必要です。

(2) 財産管理制度の活用に係る費用

用地取得等を行うべく不在者財産管理制度⁴⁵、所有者不明土地管理制度⁴⁶、相続財産清算制度⁴⁷を活用する場合、裁判所への申立てにより財産管理人の選任を受けて、その財産管理人との間で必要な契約等を行うこととなります。一連の手続については、弁護士・司法書士等の法律専門家の助言を受けるか、法律専門家に依頼（依頼できる業務の範囲は、法律専門職ごとに異なります。）して実施することが一般的です。ここではその際に要する費用についてまとめました。

(a) 財産管理制度における財産管理人選任の申立手数料

家庭裁判所への不在者財産管理人選任又は相続財産清算人選任の申立てには収入印紙（一件あたり800円）、連絡用の郵便切手（必要額は申立てを行う家庭裁判所へ確認）に係る費用が必要です。

地方裁判所への所有者不明土地管理命令の申立てには、収入印紙（申立ての対象となる土地（共有持分の場合はその持分）の筆数1筆につき1,000円）、連絡用の郵便切手（必要額は申立てを行う地方裁判所へ確認）に係る費用が必要です。

(b) 財産管理制度の官報公告料（所有者不明土地管理制度及び相続財産清算制度の

⁴⁵ 第2章2-1

⁴⁶ 第2章2-3参照

⁴⁷ 第2章2-2参照

場合のみ)

相続財産清算制度においては、「相続人がいない」ことの確認のため、相続財産清算人選任の公告、相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告及び相続人搜索の公告を行います。

相続財産清算人選任の公告及び相続人搜索の公告は、家庭裁判所が行うこととなっており、官報公告料としてそれぞれ5,075円を予納金として納付する必要があります。

相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告は、相続財産清算人が官報販売所に依頼する必要があります。官報公告料は1行あたり3,947円で、実務では、13行から15行くらいで掲載されることが多く見られるようです。

所有者不明土地管理制度においては、所有者不明土地の所有者に対する手続保障を図る観点から、所有者不明土地管理命令の申立てがその対象となるべき土地又は共有持分についてあったこと等の公告を行います。この公告は地方裁判所が行うこととなっており、官報公告料として5,489円を予納金として納付する必要があります。

(c) 財産管理制度の予納金（財産管理人報酬等）

財産管理人の報酬を含む管理費用は管理財産を処分した中から支払われますが、管理する財産が少なく報酬を含む管理費用を捻出できないと見込まれるときには、申立人は報酬を含む管理費用の相当額を予納金としてあらかじめ裁判所に納めることが求められます。予納金の金額については申立てを行った裁判所の指示に従って納めることとなります。

管理する財産により金額は異なりますが、裁判所や財産管理人候補者との調整により予納金が不要となった事例や、用地買収の対象となる財産の価値が低くても、不在者が持つ他の財産により予納金が不要となった事例があります。

(d) 財産管理制度における権限外行為許可申立ての申立手数料

土地の活用を進めるため所有権の移転などをする場合は、裁判所へ権限外行為許可申立てを行い、許可の裁判を受ける必要があります。そのための申立手数料として、収入印紙（不在者財産管理制度又は相続財産清算制度の場合は一件あたり800円。所有者不明土地管理制度の場合は無料）、連絡用の郵便切手（必要額は申立てを行う裁判所へ確認）に係る費用が必要です。

(3) 専門家に業務委託する際の報酬（参考金額）

(a) 弁護士

所有者不明の土地に関して、まずは個々の弁護士事務所又は各地の弁護士会等で実施している法律相談で相談することが可能です。法律相談は時間当たりの定

額で設定されることが多いですが、各弁護士・弁護士会により設定が異なることから、事前にご確認ください。

なお、業務委託をする際の弁護士費用の金額は、主に「弁護士報酬（着手金・報酬金方式、時間制報酬方式等による）」のほか「実費」等がかかりますが、弁護士会が定める一般的な報酬基準はなく、個々の弁護士が設定する報酬基準に従って、事案ごとに弁護士が依頼者との契約によって定めることになっています。

弁護士費用は、事件の種類、手数の多寡、事案の複雑さ等によって異なるため、詳しくは依頼する弁護士に事前にご確認ください。

(b) 司法書士

司法書士報酬の金額は、業務ごとに依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本司法書士会連合会では、司法書士に業務を依頼する場合の参考に資するため、全国の司法書士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています（2024年（令和6年）3月実施）。

このアンケートは、司法書士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合や、当該事業での所有権移転登記の前提となる登記がされていない場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されるほか、取引立会いの報酬、日当、交通費等が発生することもあります。ここで掲載する報酬金額等はあくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する司法書士等に確認してください。また、ここで示した金額には登録免許税等のほか、所有者探索のため申請する登記事項証明書等の交付手数料は含みません。

所有権移転登記－1 売買

売買を原因とする土地1筆及び建物1棟（固定資産評価額の合計1,000万円）の所有権移転登記手続の代理業務を受任し、登記原因証明情報（売買契約書等）の作成及び登記申請の代理をした場合。

【有効回答数：1,082／平均：56,678円】

所有権移転登記－2 相続

相続を原因とする土地1筆及び建物1棟（固定資産評価額の合計1,000万円）の所有権移転登記手続の代理業務を受任し、戸籍謄本等5通の交付請求、登記原因証明情報（遺産分割協議書及び相続関係説明図）の作成及び登記申請の代理をした場合。

※法定相続人は3名で、うち1名が単独相続した場合

【有効回答数：1,109／平均：74,888円】

所有権移転登記－3 名義人住所変更登記

土地1筆及び建物1棟に登記されている所有者の住所変更登記手続の代理業務を受任し、住民票の写

し1 通の交付請求及び登記申請の代理をした場合。

【有効回答数：1,094／平均13,913円】

(c) 土地家屋調査士

土地家屋調査士報酬額は、業務ごとに各土地家屋調査士と依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本土地家屋調査士会連合会では、土地家屋調査士に業務を依頼する場合の参考に資するため、全国の土地家屋調査士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています（2022年（令和4年）実施）。

このアンケートは、土地家屋調査士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されることがあります。ここで掲載する報酬金額等はいくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する土地家屋調査士等に確認してください。また、ここで示した金額には登録免許税等のほか、登記事項証明書等の交付手数料は含みません。

なお、業務委託が前提での相談は無料であることが一般的です。その他の相談であって、業務委託に至る前の相談については、時間当たりの定額で設定されることが多いですが、各土地家屋調査士により設定されることとなっていることから、事前にご確認ください。

土地地目変更登記

【全国における平均報酬額：46,589円】

土地分筆登記（提出済み地積測量図がある場合）

【全国における平均報酬額：422,909円】

(d) 行政書士

行政書士報酬額は、業務ごとに各行政書士と依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本行政書士会連合会では、行政書士に業務を依頼する場合の参考に資するため、全国の行政書士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています（2015年（平成27年）実施）。

このアンケートは、行政書士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されることがあります。ここで掲載する報酬金額等はいくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する行政書士等に確認してください。

相続人及び相続財産の調査

回答者	2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円～20万円未満	20万円～30万円未満	30万円以上	平均	最小値	最大値	最頻値
366	55	110	105	13	9	57	11	6	59,230	3,000	615,600	50,000
100.0%	15.0%	30.1%	28.7%	3.6%	2.5%	15.6%	3.0%	1.6%				52件

遺産分割協議書の作成

回答者	2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円～20万円未満	20万円～30万円未満	30万円以上	平均	最小値	最大値	最頻値
596	94	166	162	44	23	77	21	9	59,807	3,000	810,000	50,000
100.0%	15.8%	27.9%	27.2%	7.4%	3.9%	12.9%	3.5%	1.5%				69件

遺言書の起案及び作成指導

回答者	2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円～20万円未満	20万円～30万円未満	30万円以上	平均	最小値	最大値	最頻値
352	36	101	107	25	19	56	6	2	57,726	2,000	500,000	50,000
100.0%	10.2%	28.7%	30.4%	7.1%	5.4%	15.9%	1.7%	0.6%				49件

地縁団体認可申請

回答者	2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円以上	平均	最小値	最大値	最頻値
15	0	3	6	2	0	4	73,000	30,000	200,000	50,000
100.0%	0%	20.0%	40.0%	13.3%	0%	26.7%				3件

自治会、町内会等の法人化手続

回答者	5万円未満	5万円～7.5万円未満	7.5万円～10万円未満	10万円～12.5万円未満	12.5万円～15万円未満	15万円～20万円未満	20万円以上	平均	最小値	最大値	最頻値
10	2	3	0	1	0	3	1	107,000	30,000	250,000	30,000
100.0%	20.0%	30.0%	0%	10.0%	0%	30.0%	10.0%				2件

(e) 税理士

税務相談等の税理士業務に係る報酬額は、税理士会等が定める一般的な報酬基準はありません。個々の税理士が、自己の専門的能力、経験実績などを勘案して、独自に報酬基準を定めています。事案ごとに税理士が依頼者との契約によって定めることになっていきますので、事前にご確認ください。

(f) 不動産鑑定士

不動産の鑑定評価及びコンサルティング等に係る報酬の金額は、業務ごとに対象不動産の種類・規模、コンサルティングの業務内容等により依頼者との契約によって決定されます。詳細は不動産鑑定士又は後記の相談窓口までご相談下さい。

(4) 所有権移転登記等の登録免許税について

所有権移転登記などには登録免許税が課税されます。税額は原則として、課税標準に登記の種類ごとに定められた税率を乗じて計算され、相続を原因とする所有権移転登記の場合、課税標準は現在固定資産税評価額を基礎とするとされ、税率は1,000分の4となります。

固定資産税評価額は固定資産評価基準により、地目（宅地、農地（田・畑）、鉱泉地、池沼、山林、原野及び雑種地）別に正常売買価格を基礎として定められた1㎡あたりの評価額に登記を行う1筆の地積（㎡）を乗じた金額です。なお、課税標準の1,000円未満の端数は切り捨て、課税標準が1,000円未満の場合は1,000円として計算され、その計算された金額に100円未満の端数がある時はそれを切り捨てた金額、計算された金額が1,000円未満の場合は1,000円が登録免許税額となります。

例1) 1ha（10,000㎡）の農地（地目は一般田）を相続する場合

※一般田の固定資産税評価額は1㎡あたり100.53円⁴⁸

課税標準：100.53（円/㎡）×10,000（㎡）＝1,005,000円

※課税標準の1,000円未満の端数は切り捨て

登録免許税額：1,005,000円×（4/1,000）＝4,000円

※税額の100円未満の端数は切り捨て

例2) 1ha（10,000㎡）の山林（地目は一般山林）を相続する場合

※固定資産税評価額は1㎡あたり13.54円⁴⁹

課税標準：13.54×10,000（㎡）＝135,000円

登録免許税額：135,000円×（4/1,000）＝540円

この場合には、計算された金額が1,000円未満のため、登録免許税額として1,000円が課されます。

なお、平成30年度税制改正により、次の登録免許税の免税措置が設けられ、また、令和4年度税制改正及び令和7年度税制改正により見直しがされております。

⁴⁸ 平成30年度固定資産の価格等の概要調書による。

⁴⁹ 平成30年度固定資産の価格等の概要調書による。

- ① 個人が相続（相続人に対する遺贈も含みます。）により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続による当該土地の所有権移転登記を受ける前に死亡したときは、令和9年3月31日までの間に当該個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さないこととされました。
- ② 土地について相続（相続人に対する遺贈も含みます。）による所有権移転登記を受ける場合において、当該土地の不動産の価額が100万円以下の土地であるときは、令和9年3月31日までの間に受ける当該土地の相続による所有権移転登記については、登録免許税を課さないこととされました。

6-3 補助制度について

所有者の探索等に活用できる補助制度について、以下のとおり紹介します。

(1) 所有者不明土地対策事業費補助金

地方公共団体や所有者不明土地利用円滑化等推進法人⁵⁰等（特定非営利活動法人、民間事業者等）が、所有者不明土地等対策や空き地の利活用等に資する先導的な取組を実施する場合、その経費等について補助を受けることができます。

（主な補助事業等）

- ・所有者不明土地・低未利用土地の実態把握
- ・所有者不明土地・低未利用土地に関する広報・啓発
- ・所有者不明土地対策計画⁵¹の作成

(2) 社会資本整備総合交付金

地方公共団体等が行う社会資本整備（社会資本整備総合交付金交付要綱第6に掲げる各事業をいう。）その他の取組を支援するものとして、社会資本整備総合交付金制度があります。

当該交付金制度の交付対象事業は多岐にわたり、また、交付金の使途は事業ごとに異なりますが、社会資本整備の実施に先立つ用地取得等の際に、司法書士や補償コンサルタント等に依頼して、土地所有者の調査等を行う場合の司法書士等への報酬に充てることが可能となる場合があります。

詳細な取扱いについては、個別事業ごとに、国土交通省地方整備局や関連の事業部局に確認してください。

(3) 機構集積支援事業

農業委員会等が所有者不明農地の権利関係調査等を行う場合、その経費について、交付金により支援しています。

(4) 所有者不明農地対策事業

都道府県農業委員会ネットワーク機構が中心となり、農業委員会等における所有者不明農地の解消や活用の取組を伴走支援し、当該解消等の事例の情報発信等を行うための必要な経費を支援しています。

⁵⁰ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人は、所有者不明土地法に基づき、所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的として、市町村による指定を受けた特定非営利活動法人、一般社団法人・一般財団法人をいいます。

⁵¹ 所有者不明土地対策計画は、所有者不明土地法に基づき、市町村が定める所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する計画をいいます。

(5) 土地改良関係の助成

国の補助を受けて行う土地改良事業の計画の策定等に当たり、土地の権利関係の調査等に対し助成が受けられます。

(主な補助事業等)

- ・ 農業競争力強化基盤整備事業
- ・ 農地中間管理機構関連農地整備事業
- ・ 農村地域防災減災事業
- ・ 農山漁村地域整備交付金
- ・ 土地改良区機能強化支援事業

(6) 森林整備地域活動支援対策（林業・木材産業循環成長対策交付金）

森林整備地域活動支援対策は、森林所有者等が施業の集約化等に関する事項を含めた森林経営計画の作成や森林施業の実施に不可欠な境界の明確化等の地域活動を実施するために必要な経費について、定められた交付金の上限額の範囲内で交付を受けることができる制度です。

所有者の探索という点では、森林経営計画の作成や森林境界明確化の地域活動に付随して行う、不在村者を含む森林所有者情報の取得等の地域活動に必要な経費が、この交付金の対象となります。詳細については、林野庁の担当部局に確認してください。

6-4 相談窓口について

専門家に相談する際の相談窓口について、以下のとおり紹介します。

(1) 弁護士

各地の弁護士会では、各種法律相談に応じるための窓口を設置しています。

例えば、所有者の探索に当たっては、不動産登記記録上の所有権登記名義人等の調査をし、その所在が不明の場合には、不在者財産管理人選任の申立て等を行うことが必要になります。また、所有権登記名義人等が既に死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には、相続財産清算人選任の申立てをします。これらの法的手続に関する相談をしたい場合や、財産管理人選任申立ての代理等を依頼する必要がある場合には、弁護士に相談することができます。

所有者不明土地を活用するに当たり、事案に応じた法的な問題点や手続の内容、財産管理人選任申立てや訴訟の依頼等について弁護士との相談が必要な場合には、最寄りの弁護士会に連絡し、相談窓口の連絡先を確認してください（表 6-2）。

表 6-2: 弁護士会一覧 (2025 年 4 月 1 日現在)

弁護士会名	〒	住所	電話	F A X
札幌弁護士会	060-0001	札幌市中央区北 1 条西 10 丁目 札幌弁護士会館 7 階	011-281-2428	011-281-4823
函館弁護士会	040-0031	函館市上新川町 1-3	0138-41-0232	0138-41-3611
旭川弁護士会	070-0901	旭川市花咲町 4	0166-51-9527	0166-46-8708
釧路弁護士会	085-0824	釧路市柏木町 4-3	0154-41-0214	0154-41-0225
青森県弁護士会	030-0861	青森市長島 1-3-1 日赤ビル 5 階	017-777-7285	017-722-3181
岩手弁護士会	020-0022	盛岡市大通 1-2-1 岩手県産業会館本館 2 階	019-651-5095	019-623-5035
仙台弁護士会	980-0811	仙台市青葉区一番町 2-9-18	022-223-1001	022-261-5945
秋田弁護士会	010-0951	秋田市山王 6-2-7	018-862-3770	018-823-6804
山形県弁護士会	990-0042	山形市七日町 2-7-10 NANA BEANS 8 階	023-622-2234	023-635-3685
福島県弁護士会	960-8115	福島市山下町 4-24	024-534-2334	024-536-7613
茨城県弁護士会	310-0062	水戸市大町 2-2-75	029-221-3501	029-227-7747
栃木県弁護士会	320-0845	宇都宮市明保野町 1 番 6 号	028-689-9000	028-689-9018
群馬弁護士会	371-0026	前橋市大手町 3-6-6	027-233-4804	027-234-7425
埼玉弁護士会	330-0063	さいたま市浦和区高砂 4-7-20	048-863-5255	048-866-6544
千葉県弁護士会	260-0013	千葉市中央区中央 4-13-9	043-227-8431	043-225-4860
東京弁護士会	100-0013	千代田区霞が関 1-1-3 6 階	03-3581-2201	03-3581-0865
第一東京弁護士会	100-0013	千代田区霞が関 1-1-3 11 階	03-3595-8585	03-3595-8577
第二東京弁護士会	100-0013	千代田区霞が関 1-1-3 9 階	03-3581-2255	03-3581-3337
神奈川県弁護士会	231-0021	横浜市中区日本大通 9	045-201-1811	045-212-2888
新潟県弁護士会	951-8126	新潟市中央区学校町通 1-1 新潟地方裁判所構内	025-222-5533	025-223-2269
富山県弁護士会	930-0076	富山市長柄町 3-4-1	076-421-4811	076-421-4896
金沢弁護士会	920-0937	金沢市丸の内 7-36	076-221-0242	076-222-0242
福井弁護士会	910-0004	福井市宝永 4-3-1 サクラ N ビル 7 階	0776-23-5255	0776-23-9330
山梨県弁護士会	400-0032	甲府市中央 1-8-7	055-235-7202	055-235-7204
長野県弁護士会	380-0872	長野市妻科 432	026-232-2104	026-232-3653
岐阜県弁護士会	500-8811	岐阜市端詰町 22	058-265-0020	058-265-4100
静岡県弁護士会	420-0853	静岡市葵区追手町 10-80 静岡地方裁判所構内	054-252-0008	054-252-7522
愛知県弁護士会	460-0001	名古屋市中区三の丸 1-4-2	052-203-1651	052-204-1690
三重弁護士会	514-0036	津市丸之内養生町 1-1	059-228-2232	059-227-4675
滋賀弁護士会	520-0051	大津市梅林 1-3-3	077-522-2013	077-522-2908
京都弁護士会	604-0971	京都市中京区富小路通丸太町下ル	075-231-2378	075-223-1894
大阪弁護士会	530-0047	大阪市北区西天満 1-12-5	0570-783-748	06-6364-0252
兵庫県弁護士会	650-0016	神戸市中央区橋通 1-4-3	078-341-7061	078-351-6651
奈良弁護士会	630-8237	奈良市中筋町 22 番地の 1	0742-22-2035	0742-23-8319
和歌山弁護士会	640-8144	和歌山市四番丁 5	073-422-4580	073-436-5322
鳥取県弁護士会	680-0011	鳥取市東町 2 丁目 221 番地	0857-22-3912	0857-22-3920
島根県弁護士会	690-0886	松江市母衣町 55-4 松江商工会議所ビル 7 階	0852-21-3225	0852-21-3398

弁護士会名	〒	住所	電話	F A X
岡山弁護士会	700-0807	岡山市北区南方 1-8-29	086-223-4401	086-223-6566
広島弁護士会	730-0012	広島市中区上八丁堀 2-73	082-228-0230	082-228-0418
山口県弁護士会	753-0045	山口市黄金町 2-15	083-922-0087	083-928-2220
徳島弁護士会	770-0855	徳島市新蔵町 1-31	088-652-5768	088-652-3730
香川県弁護士会	760-0033	高松市丸の内 2-22	087-822-3693	087-823-3878
愛媛弁護士会	790-0003	松山市三番町 4-8-8	089-941-6279	089-941-4110
高知弁護士会	780-0928	高知市越前町 1-5-7	088-872-0324	088-872-0838
福岡県弁護士会	810-0044	福岡市中央区六本松 4 丁目 2-5	092-741-6416	092-715-3207
佐賀県弁護士会	840-0833	佐賀市中の小路 7-19	0952-24-3411	0952-25-7608
長崎県弁護士会	850-0875	長崎市栄町 1-25 長崎 MS ビル 4 階	095-824-3903	095-824-3967
熊本県弁護士会	860-0844	熊本市中央区水道町 9-8	096-325-0913	096-325-0914
大分県弁護士会	870-0047	大分市中島西 1-3-14	097-536-1458	097-538-0462
宮崎県弁護士会	880-0803	宮崎市旭 1-8-45	0985-22-2466	0985-22-2449
鹿児島県弁護士会	892-0815	鹿児島市易居町 2-3	099-226-3765	099-223-7315
沖縄弁護士会	900-0014	那覇市松尾 2-2-26-6	098-865-3737	098-865-3636

(2) 司法書士

各地の司法書士会では、第6章6-1(2)に紹介されている業務につき、各種相談に応じるための相談窓口を設置しています(表6-3)。例えば、上記の業務内容や費用に関する相談や、所有者探索や各種制度に関する紹介のほか、死亡届が提出された際の、その他必要となる届出に関する相談など、一般の方のみならず、地方自治体や農業委員会、森林組合からの相談も受け付けています。また、市民の司法アクセスの機会をより充実させるために、全国各地の司法書士会に総合相談センターを設置しています。

(https://www.shiho-shoshi.or.jp/activity/consultation/center_list/)

ここでは司法書士会の連絡先を紹介します。なお、対応可能な相談内容や全国司法書士総合相談センターに関する最新情報は、事前に各司法書士会に確認してください。

なお、本ガイドラインに関する相談は無料で受け付けています。また、不定期ではありますが、年に数回無料相談会が開催される場合もありますので、司法書士会にお問い合わせください。

<参考>

これまでに法務局・司法書士会・土地家屋調査士会へ寄せられた質問事項の例：

- ・被相続人が外国人であって、相続人を特定できない場合、どのように対処すればよいか。
- ・地番の存在しない位置(無番地)にある建物及び土地の所有権は誰がもっているのか。
- ・全ての相続権者が相続放棄をした場合、どうなるのか。
- ・相続人不存在となっている建物の庭から草木が隣家へ越境しており問題となっている。この場合、市はどこに是正を頼めばよいか。

表6-3:司法書士会一覧(2025年5月1日現在)

司法書士会名	〒	住 所	電 話
札幌司法書士会	060-0051	札幌市中央区南一条東1丁目3番地 パークイースト 札幌2階	011-281-3505
函館司法書士会	040-0033	函館市千歳町21-13 桐朋会館内	0138-27-0726
旭川司法書士会	070-0901	旭川市花咲町4	0166-51-9058
釧路司法書士会	085-0833	釧路市宮本1-2-4	0154-41-8332
宮城県司法書士会	980-0821	仙台市青葉区春日町8-1	022-263-6755
福島県司法書士会	960-8022	福島市新浜町6-28	024-534-7502

山形県司法書士会	990-0021	山形県山形市小白川町 1 - 16-26	023-623-7054
岩手県司法書士会	020-0015	盛岡市本町通 2 - 12-18	019-622-3372
秋田県司法書士会	010-0951	秋田市山王 6 - 3 - 4	018-824-0187
青森県司法書士会	030-0861	青森市長島 3 - 5 - 16	017-776-8398
東京司法書士会	160-0003	新宿区四谷本塩町 4 - 37 司法書士会館 2 F	03-3353-9191
神奈川県司法書士会	231-0024	横浜市中区吉浜町 1 番地	045-641-1372
埼玉司法書士会	330-0063	さいたま市浦和区高砂 3 - 16-58	048-863-7861
千葉司法書士会	261-0001	千葉市美浜区幸町 2-2-1	043-246-2666
茨城司法書士会	310-0063	水戸市五軒町 1 - 3 - 16	029-225-0111
栃木県司法書士会	320-0848	宇都宮市幸町 1 - 4	028-614-1122
群馬司法書士会	371-0023	前橋市本町 1 - 5 - 4	027-224-7763
静岡県司法書士会	422-8062	静岡市駿河区稲川 1-1-1	054-289-3700
山梨県司法書士会	400-0024	甲府市北口 1 - 6 - 7	055-253-6900
長野県司法書士会	380-0872	長野市妻科 399	026-232-7492
新潟県司法書士会	950-0911	新潟市中央区笹口 1 丁目 11 番地 15	025-244-5121
愛知県司法書士会	456-0018	名古屋市熱田区新尾頭 1-12-3	052-683-6683
三重県司法書士会	514-0036	津市丸之内養正町 17-17	059-224-5171
岐阜県司法書士会	500-8114	岐阜市金竜町 5 - 10 - 1	058-246-1568
福井県司法書士会	918-8112	福井市下馬二丁目 314 番地 司調合同会館	0776-43-0601
石川県司法書士会	921-8013	金沢市新神田 4 - 10 - 18	076-291-7070
富山県司法書士会	930-0008	富山市神通本町 1 - 3 - 16 エスポワール神通 3 F	076-431-9332
大阪司法書士会	540-0019	大阪市中央区和泉町 1-1-6	06-6941-5351
京都司法書士会	604-0973	京都市中京区柳馬場通夷川 上ル五丁目 232 番地の 1	075-241-2666
兵庫県司法書士会	650-0017	神戸市中央区楠町 2-2-3	078-341-6554
奈良県司法書士会	630-8325	奈良市西木辻町 320-5	0742-22-6677
滋賀県司法書士会	520-0056	大津市末広町 7 - 5 滋賀県司調会館 2 F	077-525-1093
和歌山県司法書士会	640-8145	和歌山市岡山丁 24 番地	073-422-0568

広島司法書士会	730-0012	広島市中区上八丁堀 6-69	082-221-5345
山口県司法書士会	753-0048	山口市駅通り 2-9-15	083-924-5220
岡山県司法書士会	700-0023	岡山市北区駅前町 2-2-12	086-226-0470
鳥取県司法書士会	680-0022	鳥取市西町 1-314-1	0857-24-7013
島根県司法書士会	690-0884	松江市殿町 383 番地 山陰 中央ビル 5 階	0852-24-1402
香川県司法書士会	760-0022	高松市西内町 10-17	087-821-5701
徳島県司法書士会	770-0808	徳島市南前川町 4-41	088-622-1865
高知県司法書士会	780-0928	高知市越前町 2-6-25	088-825-3131
愛媛県司法書士会	790-0062	松山市南江戸 1-4-14	089-941-8065
福岡県司法書士会	810-0073	福岡市中央区舞鶴 3-2-23	092-714-3721
佐賀県司法書士会	840-0843	佐賀市川原町 2-36	0952-29-0626
長崎県司法書士会	850-0874	長崎市魚の町 3 番 33 号 長崎県建設総合会館本館 6 階	095-823-4777
大分県司法書士会	870-0045	大分市城崎町 2-3-10	097-532-7579
熊本県司法書士会	862-0971	熊本市中央区大江 4-4-34	096-364-2889
鹿児島県司法書士会	892-0823	鹿児島市住吉町 13-1 ハー バーフロントビル 4 F	099-256-0335
宮崎県司法書士会	880-0803	宮崎市旭 1-8-39-1	0985-28-8538
沖縄県司法書士会	900-0006	那覇市おもろまち 4-16 -33	098-867-3526

(3) 土地家屋調査士

各地の土地家屋調査士会において、地方自治体等からの相談を受け付けています(表6-4)。よくある相談としては、公共事業による用地取得を行う場合で、当該土地の登記簿の表題部所有者が特定できない場合(次の①～⑥)の対応や、空き家の敷地に関する相談が挙げられます。

- ① 氏名のみが記録されているもの
- ② 氏名としてA外何名と記録され、共同人名票が備え付けられているもの
- ③ 氏名としてA外何名と記録され、共同人名票が備え付けられていないもの
- ④ 村持などのような特殊な記録がされているもの
- ⑤ 不完全な住所が記録されているもの
- ⑥ 氏名及び住所が記録されていないもの

表6-4:土地家屋調査士会一覧(2025年4月11日現在)

土地家屋調査士会	〒	所在地	電話・FAX
札幌土地家屋調査士会	064-0804	札幌市中央区南四条西六丁目8番地 晴ればれビル8F	☎(011)271-4593 FAX(011)222-4379
函館土地家屋調査士会	040-0033	函館市千歳町21番13号 桐朋会館3階	☎(0138)23-7026 FAX(0138)23-4486
旭川土地家屋調査士会	070-0032	旭川市二条通十七丁目465番地1	☎(0166)22-5530 FAX(0166)23-0868
釧路土地家屋調査士会	085-0833	釧路市宮本一丁目2番4号	☎(0154)41-3463 FAX(0154)43-2045
青森県土地家屋調査士会	030-0821	青森市勝田一丁目1番15号	☎(017)722-3178 FAX(017)775-7067
岩手県土地家屋調査士会	020-0816	盛岡市中野一丁目20番33号	☎(019)622-1276 FAX(019)622-1281
宮城県土地家屋調査士会	980-0802	仙台市青葉区二日町18番3号	☎(022)225-3961 FAX(022)213-8485
秋田県土地家屋調査士会	010-0951	秋田市山王六丁目1番13号 山王プレスビル4階	☎(018)824-0324 FAX(018)865-6488
山形県土地家屋調査士会	990-0041	山形市緑町一丁目4番35号	☎(023)632-0842 FAX(023)632-0841
福島県土地家屋調査士会	960-8131	福島市北五老内町4番22号	☎(024)534-7829 FAX(024)535-7617

土地家屋調査士会	〒	所在地	電話・FAX
茨城土地家屋調査士会	319-0312	水戸市大足町1078番地の1	☎(029)259-7400 FAX(029)259-7403
栃木県土地家屋調査士会	320-0071	宇都宮市野沢町3番地3 犬塚商事ビル1F	☎(028)621-4734 FAX(028)627-3794
群馬土地家屋調査士会	379-2141	前橋市鶴光路町19番地2	☎(027)288-0033 FAX(027)265-6810
埼玉土地家屋調査士会	330-0063	さいたま市浦和区高砂四丁目14番1号	☎(048)862-3173 FAX(048)862-0916
千葉県土地家屋調査士会	260-0024	千葉市中央区中央港一丁目23番25号	☎(043)204-2312 FAX(043)204-2313
東京土地家屋調査士会	101-0061	千代田区神田三崎町一丁目2番10号 土地家屋調査士会館	☎(03)3295-0587 FAX(03)3295-4770
神奈川県土地家屋調査士会	220-0003	横浜市西区楠町18番地	☎(045)312-1177 FAX(045)312-1277
新潟県土地家屋調査士会	951-8068	新潟市中央区上大川前通六番町1211番地5 三好マンション鏡橋3階	☎(025)378-5005 FAX(025)225-5678
富山県土地家屋調査士会	930-0856	富山市牛島新町8番22号	☎(076)432-2516 FAX(076)432-2529
石川県土地家屋調査士会	921-8013	金沢市新神田三丁目9番27号	☎(076)291-1020 FAX(076)291-1371
福井県土地家屋調査士会	918-8112	福井市下馬二丁目314番地 合同会館2階	☎(0776)33-2770 FAX(0776)33-2788
山梨県土地家屋調査士会	400-0043	甲府市国母八丁目13番30号	☎(055)228-1311 FAX(055)228-1312
長野県土地家屋調査士会	380-0872	長野市大字南長野妻科399番地2	☎(026)232-4566 FAX(026)232-4601
岐阜県土地家屋調査士会	500-8115	岐阜市田端町1番地12	☎(058)245-0033 FAX(058)248-1898

土地家屋調査士会	〒	所在地	電話・FAX
静岡県土地家屋調査士会	422-8006	静岡市駿河区曲金六丁目16番10号	☎(054) 282-0600 FAX(054) 282-0650
愛知県土地家屋調査士会	451-0043	名古屋市西区新道一丁目2番25号	☎(052) 586-1200 FAX(052) 586-1222
三重県土地家屋調査士会	514-0065	津市河辺町3547番地2	☎(059) 227-3616 FAX(059) 225-2930
滋賀県土地家屋調査士会	520-0056	大津市末広町7番5号 滋賀県司調会館	☎(077) 525-0881 FAX(077) 522-8443
京都土地家屋調査士会	604-0984	京都市中京区竹屋町通富小路東入 魚屋町439番地	☎(075) 221-5520 FAX(075) 251-0520
大阪土地家屋調査士会	540-0023	大阪市中央区北新町3番5号	☎(06) 6942-3330 FAX(06) 6941-8070
兵庫県土地家屋調査士会	650-0017	神戸市中央区楠町二丁目1番1号	☎(078) 341-8180 FAX(078) 341-8115
奈良県土地家屋調査士会	630-8305	奈良市東紀寺町二丁目7番2号	☎(0742) 22-5619 FAX(0742) 24-1269
和歌山県土地家屋調査士会	640-8144	和歌山市四番丁7番地	☎(073) 421-1311 FAX(073) 436-8101
鳥取県土地家屋調査士会	680-0022	鳥取市西町一丁目314番地1	☎(0857) 22-7038 FAX(0857) 24-3633
島根県土地家屋調査士会	690-0826	松江市学園南一丁目2番1号 くにびきメッセ3階	☎(0852) 23-3520 FAX(0852) 27-1051
岡山県土地家屋調査士会	700-0807	岡山市北区南方二丁目1番6号	☎(086) 222-4606 FAX(086) 225-2018 info@okayama-
広島県土地家屋調査士会	732-0057	広島市東区二葉の里一丁目2番44号	☎(082) 567-8118 FAX(082) 567-8558

土地家屋調査士会	〒	所在地	電話・FAX
山口県土地家屋調査士会	753-0042	山口市惣太夫町2番2号	☎(083)922-5975 FAX(083)925-8552
徳島県土地家屋調査士会	770-0823	徳島市出来島本町二丁目42番地5	☎(088)626-3585 FAX(088)626-3027
香川県土地家屋調査士会	760-0033	高松市丸の内9番29号	☎(087)821-1836 FAX(087)822-3410
愛媛県土地家屋調査士会	790-0062	松山市南江戸一丁目4番14号 合同会館3F	☎(089)943-6769 FAX(089)943-6779
高知県土地家屋調査士会	780-0928	高知市越前町二丁目7番11号	☎(088)825-3132 FAX(088)873-3018
福岡県土地家屋調査士会	810-0073	福岡市中央区舞鶴三丁目3番4号 ライフピア舞鶴201号	☎(092)741-5780 FAX(092)731-5202
佐賀県土地家屋調査士会	840-0041	佐賀市城内二丁目11番10-1号	☎(0952)24-6356 FAX(0952)24-6349
長崎県土地家屋調査士会	850-0031	長崎市桜町7番6号 サンガーデン桜町101号	☎(095)828-0009 FAX(095)828-2629
熊本県土地家屋調査士会	862-0970	熊本市中央区渡鹿三丁目14番21号	☎(096)372-5031 FAX(096)372-5057
大分県土地家屋調査士会	870-0045	大分市城崎町二丁目3番10号	☎(097)532-7709 FAX(097)536-4088
宮崎県土地家屋調査士会	880-0803	宮崎市旭二丁目2番2号	☎(0985)27-4849 FAX(0985)27-4898
鹿児島県土地家屋調査士会	892-0828	鹿児島市金生町4番10号 アーバンス クエア鹿児島ビル4階	☎(099)203-0088 FAX(099)203-0688
沖縄県土地家屋調査士会	900-0021	那覇市泉崎二丁目1番地4 大建ハーバービューマンション401	☎(098)834-7599 FAX(098)854-8131

(4) 行政書士

行政書士に相談を希望される場合は各地の行政書士会にお問い合わせのうえ、相談先をご確認ください(表6-5)。

また、全国で随時無料相談会を実施しておりますので、そちらについてもお問い合わせください。

表 6-5 : 行政書士会一覧 (2025 年 6 月 5 日現在)

行政書士 会名	〒	住所		電話	FAX	メールアドレス
北海道行政書士会	060-0001	北海道札幌市中央区北1条西10-1-6	北海道行政書士会館	011-221-1221	011-281-4138	gyosei@mrd.biglobe.ne.jp
秋田県行政書士会	010-0951	秋田県秋田市山王4-4-14	秋田県教育会館3F	018-864-3098	018-865-3771	info@akitaken-gyoseishoshi.or.jp
岩手県行政書士会	020-0024	岩手県盛岡市菜園1-3-6	農林会館5F	019-623-1555	019-651-9655	info@iwate-gyosei.jp
青森県行政書士会	030-0966	青森県青森市花園1-7-16		017-742-1128	017-742-1422	aomori-kai@gyosei.or.jp
福島県行政書士会	963-8877	福島県郡山市堂前町10番10号		024-973-7161	024-973-7174	info@fukushima-gyosei.jp
宮城県行政書士会	980-0803	宮城県仙台市青葉区国分町3-3-5		022-261-6768	022-261-0610	mg-info@miyagi-gyosei.or.jp
山形県行政書士会	990-2432	山形県山形市荒楯町1-7-8	山形県行政書士会館	023-642-5487	023-622-7624	info@y-gyosei.jp
東京都行政書士会	153-0042	東京都目黒区青葉台3-1-6	行政書士会館1F	03-3477-2881	03-3463-0669	webmaster@tokyo-gyosei.com
神奈川県行政書士会	231-0023	神奈川県横浜市中区山下町2	産業貿易センタービル7F	045-641-0739	045-664-5027	gyosei@kana-gyosei.or.jp

行政書士 会名	〒	住所		電話	FAX	メールアドレス
千葉県行政書士会	260-0013	千葉県千葉市中央区中央 4-13-10	千葉県教育会館 4F	043-227-8009	043-225-8634	gn-chiba@chiba-gyosei.or.jp
茨城県行政書士会	310-0852	茨城県水戸市笠原町 978-25	茨城県開発公社 ビル 5F	029-305-3731	029-305-3732	info@ibaraki-gyosei.or.jp
栃木県行政書士会	320-0046	栃木県宇都宮市西一の沢町 1-22	栃木県行政書士会館	028-635-1411	028-635-1410	gyosei-totigi@mail.gt9.or.jp
埼玉県行政書士会	330-0062	埼玉県さいたま市浦和区仲町 3-11-11	埼玉県行政書士会会館	048-833-0900	048-833-0777	sglsa@nth.biglobe.ne.jp
群馬県行政書士会	371-0017	群馬県前橋市日吉町 1-8-1	前橋商工会議所 4F	027-234-3677	027-233-2943	office@gunma-gyosei.jp
長野県行政書士会	380-0836	長野県長野市南県町 1009-3	長野県行政書士会館	026-224-1300	026-224-1305	gn-nagano@msa.biglobe.ne.jp
山梨県行政書士会	400-0031	山梨県甲府市丸の内 3-27-5	山梨県行政書士会館	055-237-2601	055-235-6837	office@y-gyosei.jp.org
静岡県行政書士会	420-0856	静岡県静岡市葵区駿府町 2-113	静岡県行政書士会館	054-254-3003	054-254-9368	shizuoka@sz-gyosei.jp
新潟県行政書士会	950-0911	新潟県新潟市中央区笹口 3-4-8	新潟県行政書士会館	025-255-5225	025-249-5311	info@niigata-gyousei.or.jp
愛知県行政書士会	461-0004	愛知県名古屋市東区葵 1-15-30	愛知県行政書士会館	052-931-4068	052-932-3647	info@aichi-gyosei.or.jp
岐阜県行政書士会	500-8113	岐阜県岐阜市金園町 1-16	N C リンクビル 3F	058-263-6580	058-264-9829	honkai@gifu-gyosei.or.jp

行政書士 会名	〒	住所		電話	FAX	メールアドレス
三重県行政書士会	514-0006	三重県津市広明町 328番地	津ビル2階	059-226-3137	059-226-4707	info@mie-gyoseisyoshi.jp
福井県行政書士会	910-0005	福井県福井市大手 3丁目4番1号	福井放送会館3階K室	0776-27-7165	0776-26-6203	gn-fukui@mtc.biglobe.ne.jp
石川県行政書士会	920-8203	石川県金沢市鞍月 2-2	石川県繊維会館3F	076-268-9555	076-268-9556	office@ishikawagyousei.org
富山県行政書士会	930-0085	富山県富山市丸の内 1-8-15	余川ビル2F	076-431-1526	076-431-0645	gytmaebf@image.ocn.ne.jp
滋賀県行政書士会	520-0056	滋賀県大津市末広 町2-1	滋賀県行政書士会館	077-525-0360	077-528-5606	shigakai@gyosei-shiga.or.jp
大阪府行政書士会	540-0024	大阪府大阪市中央区 南新町1-3-7		06-6943-7501	06-6941-5497	info@osaka-gyoseishoshi.or.jp
京都府行政書士会	601-8034	京都府京都市南区 東九条南河辺町85-3		075-692-2500	075-692-3600	info@kyoto-shoshi.jp
奈良県行政書士会	630-8241	奈良県奈良市高天 町10-1	(株)T.T.ビル3F	0742-95-5400	0742-26-6400	gyosei@gyoseinara.or.jp
和歌山県行政書士会	640-8155	和歌山県和歌山市 九番丁1	中谷ビル2F	073-432-9775	073-432-9787	waka_gyosei@galaxy.ocn.ne.jp
兵庫県行政書士会	650-0044	兵庫県神戸市中央区 東川崎町1-1-3	神戸クリスタル タワー13階	078-371-6361	078-371-4715	gyoseishoshi@hyogokai.or.jp
鳥取県行政書士会	680-0845	鳥取県鳥取市富安 2-159	久本ビル5F	0857-24-2744	0857-24-8502	gyosei-tottori@gyosei.or.jp

行政書士 会名	〒	住所		電話	FAX	メールアドレス
島根県行政書士会	690-0888	島根県松江市北堀町15番地	島根県北堀町団体ビル2F	0852-21-0670	0852-27-8244	clerk@kyoninka.or.jp
岡山県行政書士会	700-0816	岡山県岡山市北区富田町一丁目7番15号	富田町ビル2F	086-222-9111	086-222-9150	jimukyoku@okayama-gyosei.or.jp
広島県行政書士会	730-0037	広島県広島市中区中町8-18	広島クリスタルプラザ10F	082-249-2480	082-247-4927	info@mail.hiroshima-kai.org
山口県行政書士会	753-0042	山口県山口市惣太夫町2番2号	山口県土地家屋調査士会館3F	083-924-5059	083-924-5197	gn-yamaguti@msi.biglobe.ne.jp
香川県行政書士会	761-0301	香川県高松市林町2217-15	香川産業頭脳化センター4F 407号	087-866-1121	087-866-1018	gyosei-gyomu@k-gyosei.net
徳島県行政書士会	770-0873	徳島県徳島市東沖洲2-1-8	(マリンピア沖洲内)	088-679-4440	088-679-4443	gn-tokushima@ked.biglobe.ne.jp
高知県行政書士会	780-0935	高知県高知市旭町2-59-1	アサヒプラザ2F	088-802-2343	088-873-4447	info@kochi-gyosei.jp
愛媛県行政書士会	790-0877	愛媛県松山市錦町98-1	愛媛県行政書士会館	089-946-1444	089-941-7051	ehime@e-gyosei.or.jp
福岡県行政書士会	812-0045	福岡県福岡市博多区東公園2-31	福岡県行政書士会館	092-641-2501	092-641-2503	soumu@gyosei-fukuoka.or.jp
佐賀県行政書士会	849-0937	佐賀県佐賀市鍋島3-15-23	佐賀県行政書士会館	0952-36-6051	0952-32-0227	sagaslct@orange.ocn.ne.jp
長崎県行政書士会	850-0031	長崎県長崎市桜町3-12	中尾ビル5F	095-826-5452	095-828-2182	info@gyosei-nagasaki.com

行政書士 会名	〒	住所		電話	FAX	メールアドレス
熊本県行政書士会	862- 0956	熊本県熊本市中央 区水前寺公園 13-36		096- 385- 7300	096- 385- 7333	info@kumagyou.jp
大分県行政書士会	870 0045	大分県大分市城崎 町 1-2-3	大分県住宅供給 公社ビル 3F	097- 537- 7089	097- 535- 0622	oita7089@kjb.biglobe.ne.jp
宮崎県行政書士会	880- 0013	宮崎県宮崎市松橋 1 丁目 2-18	新井ビル 2F	0985- 24- 4356	0985- 29- 4195	info@mz-gyousei.org
鹿児島県行政書士会	890 -0062	鹿児島県鹿児島市 与次郎 2-4-35	KSC 鴨池ビル 202 号	099- 253- 6500	099- 213- 7033	kyousei@po.minc.ne.jp
沖縄県行政書士会	901- 2132	沖縄県浦添市伊祖 4-6-2	沖縄県行政書士 会館	098- 870- 1488	098- 876- 8411	gyousei@rice.ocn.ne.jp

(5) 税理士

全国の税理士会において、無料税務相談会、講演会、税金セミナーなどを実施しています。詳細は各税理士会にお問い合わせください。

また、税理士情報検索サイトにおいて、日本税理士会連合会に現在登録されている税理士及び税理士法人の情報をご覧いただけます。こちらから直接、税理士に連絡することも可能です。

(<https://www.zeirishikensaku.jp/>)

表 6-6 : 税理士会一覧 (2025 年 7 月 17 日現在)

税理士会名	〒	所在地	電話	管轄
日本税理士会連合会	141-0032	東京都品川区大崎 1-11-8 日本税理士会館 8 階	03-5435-0931	-
東京税理士会	151-8568	東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-10-6 東京税理士会館	03-3356-4461	東京都
東京地方税理士会	220-0022	神奈川県横浜市西区花咲町 4-106 税理士会館 7 階	045-243-0511	神奈川県、山梨県
千葉県税理士会	260-0024	千葉県千葉市中央区中央港 1-16-12 税理士会館 3 階	043-243-1201	千葉県
関東信越税理士会	330-0842	埼玉県さいたま市大宮区浅間町 2-7	048-643-1661	埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、長野県、新潟県
近畿税理士会	540-0012	大阪府大阪市中央区谷町 1-5-4	06-6941-6886	大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県
北海道税理士会	064-8639	北海道札幌市中央区北 3 条西 20 丁目 2-28 北海道税理士会館 3 階	011-621-7101	北海道
東北税理士会	984-0051	宮城県仙台市若林区新寺 1-7-41	022-293-0503	宮城県、岩手県、福島県、秋田県、青森県、山形県
名古屋税理士会	464-0841	愛知県名古屋市千種区覚王山通 8-14 税理士会ビル 4 階	052-752-7711	愛知県のうち名古屋市、清須市、北名古屋市、半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、豊明市、日進市、長久手市、西春日井郡、愛知郡、及び知多郡並びに岐阜県
東海税理士会	450-0003	愛知県名古屋市中村区名駅南 2-14-19 住友生命名古屋ビル 22 階	052-581-7508	愛知県(名古屋税理士会に係る区域を除く。)、静岡県、三重県
北陸税理士会	920-0022	石川県金沢市北安江 3-4-6	076-223-1841	石川県、福井県、富山県
中国税理士会	730-0036	広島県広島市中区袋町 4-15	082-246-0088	広島県、岡山県、山口県、鳥取県、島根県

税理士会名	〒	所在地	電話	管轄
四国税理士会	760 -0017	香川県高松市番町 2-7-12	087- 823-2515	香川県、愛媛県、徳島県、高知県
九州北部税理士会	812- 0016	福岡県福岡市博多区博多駅南 1- 13-21	092- 473-8761	福岡県、佐賀県、長崎県
南九州税理士会	862- 0971	熊本県熊本市中央区大江 5-17-5	096- 372-1151	熊本県、大分県、鹿児島県、宮崎県
沖縄税理士会	901- 0152	沖縄県那覇市字小禄 1831 番地 1 沖 縄産業支援センター7 階	098- 859-6225	沖縄県

(6) 不動産鑑定士

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 業務課

〒105-0001

所在：東京都港区虎ノ門3丁目11番15号 SVAX TTビル9階

電話番号：03-3434-2301

表 6-7：不動産鑑定士協会一覧（2025年6月20日現在）

地域	都道府県	〒	連絡先	電話番号 FAX 番号
北海道	北海道	060-0001	札幌市中央区北1条西3-3 S T V時計台通ビル1 F 公益社団法人北海道不動産鑑定士協会	011-222-8145 FAX 011-222-8146 info@harea.or.jp
東北	青森	030-0861	青森市長島1-3-22 長和ビルA 2F 203 公益社団法人青森県不動産鑑定士協会	017-752-0840 FAX 017-752-0841 aomorifk@themis.ocn. .ne.jp
	岩手	020-0022	盛岡市大通1-3-4 宏陽ビル6F 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会	019-604-3070 FAX 019-622-8485 ihkk@kantei-iwate.jp
	宮城	980-0802	仙台市青葉区二日町6-26 V I P仙台二日町2 08 一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会	022-265-7641 FAX 022-265-7642 marea@abeam.ocn.ne. jp
	秋田	010-0951	秋田市山王3-1-7 東カンビル4F エルグ不動産鑑定(株)内 一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会	090-6988-3241 FAX 018-862-4623 kyoukai@akita- kanteishi.sakura.ne. .jp
	山形	990-2412	山形市松山3-10-11 月田不動産鑑定事務所 内 一般社団法人山形県不動産鑑定士協会	023-631-5390 FAX 023-633-3550 info@yamagata- kanteishi.or.jp
	福島	963-8025	郡山市桑野2-5-1 桑野ビル2F 公益社団法人福島県不動産鑑定士協会	024-931-4360 FAX 024-995-5571 fkantei@joy.ocn.ne. jp

地域	都道府県	〒	連絡先	電話番号 FAX 番号
関東 甲信	茨城	310-0836	水戸市元吉田町1041-4 サンビル5F 一般社団法人茨城県不動産鑑定士協会	029-246-1222 FAX 029-246-1221 toyokazu-s@ibaraki-kanteishi.or.jp
	栃木	321-0953	宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5F 公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会	028-639-0556 FAX 028-639-9411 jimu_kyoku@kanteishi.or.jp
	群馬	371-0025	前橋市紅雲町1-7-12 群馬県住宅供給公社ビル3F 公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会	027-243-3077 FAX 027-243-3071 kantei-gunma@kantei-gunma.jp
	埼玉	330-0061	さいたま市浦和区常盤4-1-1 浦和システムビルヂング5F 公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会	048-789-6000 FAX 048-789-6160 sec07@s fkk.or.jp
	千葉	260-0015	千葉市中央区富士見2-22-2 千葉中央駅前ビル5F 公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会	043-222-7588 FAX 043-222-9528 care@apricot.ocn.ne.jp
	神奈川	231-0012	横浜市中区相生町1-3 モアグラウンド関内ビル6F 一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会	045-661-0280 FAX 045-661-0263 info@kfkk.or.jp
	山梨	400-0032	甲府市中央2-13-20 川上ビル2F 一般社団法人山梨県不動産鑑定士協会	055-221-2380 FAX 055-221-2381 info@ykantei.org
	長野	380-0936	長野市岡田町124-1 (株)長水建設会館2F 一般社団法人長野県不動産鑑定士協会	026-225-5228 FAX 026-225-5238 kenkantei.nagano@nrknet.org
	東京	東京	105-0001	東京都港区虎ノ門5-12-1 虎ノ門ワイコービル3F 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

地域	都道府県	〒	連絡先	電話番号 FAX 番号
北陸	新潟	951-8068	新潟市中央区上大川前通7番町1237-4 北越ビル5F 公益社団法人新潟県不動産鑑定士協会	025-225-2873 FAX 025-224-8188 bukai@aioros.ocn.ne.jp
	富山	930-0029	富山市本町3-25 富山本町ビル7F 一般社団法人富山県不動産鑑定士協会	076-471-5712 FAX 076-471-5713 spy44h89@wit.ocn.ne.jp
	石川	920-0901	金沢市彦三町2-5-27 名鉄北陸開発ビル501 公益社団法人石川県不動産鑑定士協会	076-232-0304 FAX 076-232-0306 i-kanteishi-k@trad.ocn.ne.jp
	福井	910-0006	福井市中央1-3-1 加藤ビル2F 公益社団法人福井県不動産鑑定士協会	0776-21-0501 FAX 0776-21-0525 info@fukui-kanteishi.or.jp
中部	岐阜	500-8847	岐阜市金宝町2-5-1 國井ビル3F 公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会	058-201-2411 FAX 058-201-2422 kyoukai@kantei-gifu.or.jp
	静岡	420-0858	静岡市葵区伝馬町18-11 公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会	054-253-6715 FAX 054-253-6716 s-kantei@adagio.ocn.ne.jp
	愛知	460-0008	名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル3F 公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会	052-241-6636 FAX 052-241-6680 info@aichi-kanteishi.or.jp
	三重	514-0021	津市万町津203 三重県不動産鑑定士会館 一般社団法人三重県不動産鑑定士協会	059-229-3671 FAX 059-229-3648 m-kantei@zvtv.ne.jp

地域	都道府県	〒	連絡先	電話番号 FAX 番号
近畿	滋賀	520-0043	大津市中央 3-1-8 大津第一生命ビル 10F 公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会	077-526-1172 FAX 077-521-4406 siga-area@luck. ocn.ne.jp
	京都	604-8181	京都市中京区間之町通御池下る綿屋町 520-1 京 ビル 2号館 6F 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会	075-211-7662 FAX 075-211-7706 info@kantei-kyoto. or.jp
	大阪	550-0011	大阪市西区阿波座 1-6-1 JMFビル西本町 01 8F 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会	06-6586-6554 FAX 06-6586-6401 gr_reaosaka@rea- osaka.jp
	兵庫	650-0011	神戸市中央区下山手通 3-12-1 トア山手プラザ 807 公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会	078-325-1023 FAX 078-325-1022 hyokan@earth.ocn. .ne.jp
	奈良	630-8115	奈良市大宮町 5-4-12 新奈良ビル 公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会	0742-35-6964 FAX 0742-35-4900 narea@air.ocn.ne.jp
	和歌山	640-8156	和歌山市七番丁 17 和歌山朝日ビル 5F 一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会	073-402-2435 FAX 073-402-2441 w-reaa03@triton. ocn.ne.jp

地域	都道府県	〒	連絡先	電話番号 FAX 番号
中国	鳥取	680-0031	鳥取市本町3-201 鳥取産業会館・鳥取商工会議所 ビル2F 公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会	0857-29-3074 FAX 0857-29-3071 tori-kan@hal.ne.jp
	島根	690-0886	松江市母衣町55-4 公益社団法人島根県不動産鑑定士協会	0852-28-7115 FAX 0852-28-7112 bz001297@kantei-shimane.or.jp
	岡山	700-0815	岡山市北区野田屋町2-11-13-301 公益社団法人岡山県不動産鑑定士協会	086-231-4711 FAX 086-221-1702 area-okayama@mx9.tiki.ne.jp
	広島	730-0013	広島市中区八丁堀6-10 アセンド八丁堀5F 公益社団法人広島県不動産鑑定士協会	082-228-5100 FAX 082-227-0065 kantei@hfkk.jp
	山口	754-0021	山口市小郡黄金町11-4 公益社団法人山口県不動産鑑定士協会	083-973-1051 FAX 083-973-1048 kantei11@mx52.tiki.ne.jp
四国	徳島	770-0847	徳島市幸町1-21 KークレストI 公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会	088-623-7244 FAX 088-623-7250 toku@tokushima-kanteishi.or.jp
	香川	760-0022	高松市西内町3-7 森ビル2F 公益社団法人香川県不動産鑑定士協会	087-822-8785 FAX 087-822-8158 k-kagawa@chive.ocn.ne.jp
	愛媛	790-0003	松山市三番町4-8-7 第5越智ビル6F 公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会	089-941-8827 FAX 089-945-1301 rea@kantei-ehime.or.jp
	高知	780-0926	高知市大膳町1-24 (有) 瑞穂不動産鑑定内 一般社団法人高知県不動産鑑定士協会	088-823-0354 FAX 088-823-0445 kantei-kochi@ca.pikara.ne.jp

地域	都道府県	〒	連絡先	電話番号 FAX 番号
九州	福岡	812-0038	福岡市博多区祇園町1-40 大樹生命福岡祇園ビル 8F 公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会	092-283-6255 FAX 092-283-6256 f-app@mua.biglobe. ne.jp
	佐賀	840-0804	佐賀市神野東4-7-24 江頭ビル2F 公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会	0952-97-6958 FAX 0952-97-6959 sagakan@axel.ocn.ne. .jp
	長崎	850-0032	長崎市興善町4-6 田都ビル3F 公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会	095-822-3471 FAX 095-822-7992 fk-naga@atbb.ne.jp
	熊本	862-0950	熊本市中央区水前寺6-5-19 公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会	096-385-5020 FAX 096-385-0165 k-az5020@eagle. ocn.ne.jp
	大分	870-0047	大分市中島西1-2-24 日宝グランディ中島20 3 公益社団法人大分県不動産鑑定士協会	097-534-9377 FAX 097-534-9399 oitakan1@extra.ocn. ne.jp
	宮崎	880-0803	宮崎市旭1-7-12 エスポワール宮崎県庁通り2 03 公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会	0985-29-3389 FAX 0985-29-3392 m-kantei@mnet.ne.jp
	鹿児島	890-0064	鹿児島市鴨池新町6-5 前田ビル4F 公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会	099-206-4849 FAX 099-258-0389 app-0046@po.minc. ne.jp
	沖縄	900-0033	那覇市久米2-16-19 公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会	098-867-6275 FAX 098-869-9181 info@fudousan- kanteishi.okinawa

第7章 所有者不明土地を増加させないための取組

第6章までは、所有者不明土地に直面した際の対応方策等を紹介してきました。このような土地は利用ニーズが顕在化しなければ問題になることは少なく、また、土地を利用しようとして初めて所有者の所在の把握が難しいことが判明することも多いのが現状です。しかし、所有者の所在の把握の難しい土地を増やさないためには、日頃から予防策を講じておくことが重要であることから、本章では、所有者不明土地の発生の予防に寄与する制度や方策などを紹介します。

また、これらの予防策は、所有者不明土地の問題に直面する事業担当部局だけではなく、市区町村の戸籍担当部局等において講じる対策であることから、それらの部局に相続登記や土地に関する届出の意義について、理解を得るとともに、事業担当課と戸籍・担当課との連携が望まれます。

本章について、市区町村等での取組の参考として下さい。

7-1 所有者届出の促進と相続登記の義務化

ポイント

- 土地を相続した際に必要な手続きについて理解を促すポスター掲示や、死亡届受理時のパンフレットの配布を通じた普及啓発が必要。
- 土地を相続した人の負担の軽減のため、届出窓口の一元化（総合窓口の設置）が有効。
- また、令和6年4月1日から相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記をすることが法律上義務化。
- 所有者の土地への関心が高まる機会を活用して、相続登記を促進する。

ここでは、死亡届の受理時や、地籍調査等の所有者の土地への関心が高まる機会を活用して、所有者届出を促進する方策や令和6年4月1日から始まりました相続登記の義務化について紹介します。

（1）死亡届受理時等におけるきめ細かな案内等

死亡届に伴う手続きには、住民票、年金、保険など各種の手続きが必要になります。こうした手続きに加えて、土地を相続した場合には法務局（登記所）における相続登記手続き、農地については市町村の農業委員会等に対する農地法に基づく届出、林務部局に対する森林法に基づく届出など、複数の手続きが必要になります。さらに、被相続人が農業協同組合や森林組合の組合員であれば、それぞれ所要の手続き等を行うことになります。

しかし、平成23年度に国土交通省が農地、森林の所有者約2千人に対して行ったアンケート調査では、土地を相続した人のうち、不動産登記や、市町村や農業委員会への各種届出、森林組合や農業協同組合への組合員変更の届出等のいずれも行っていない人の割合は1～2割、一部しか手続きをしていない人の割合は8割弱でした。

こうしたことから、土地を相続した際に必要な手続きについて紹介するポスターやパンフレットを作成し、窓口で掲示等するとともに、死亡届提出の際に必要な手続きと併せて土地の相続に係る手続きについても案内する（パンフレットの作成・配布や手続一覧への追加（図7-1））など、住民へのきめ細かな案内を行うことも必要であると考えられます。こうした取組により、死亡届提出のタイミングだけでなく、死亡に伴う保険や年金などの関連手続きで担当窓口を訪れたことを機に、土地の相続に係る手続きについても漏れなく実施につなげることが可能となります。

さらに、複数の市区町村で行われている届出窓口の一元化（総合窓口の設置）は、土地を相続した人の手続負担の軽減や、手続の漏れの防止にも資することとなり、所有者不明土地を増やさない対策としても有効な取組といえます。

	内容	手続き	必要なもの
住所 戸籍	死亡を知ってから7日以内	死亡届の提出	<input type="checkbox"/> 死亡届 <input type="checkbox"/> 死亡診断書 または死体検案書 <input type="checkbox"/> 届出人の印鑑
	印鑑登録をしていた場合 亡くなられた方が世帯主の場合	手続きは不要です（自動的に登録廃止となります） 世帯主変更手続き	<input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 本人確認資料 （運転免許証等）
保険 年金	国民健康保険に加入していた場合	・保険証の返却 ・高齢受給者証の返却 ・葬祭費の申請 等	<input type="checkbox"/> 保険証 <input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 高齢受給者証 （70～75歳の方） <input type="checkbox"/> 減額認定証 （高齢受給者証をお持ちで、低所得者Ⅰ又はⅡの方） <input type="checkbox"/> 預金通帳 （葬祭費の振込先）
	国民年金に加入、受給していた場合	未支給年金の支給	<input type="checkbox"/> 年金手帳・年金証書 <input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 預金通帳
	厚生年金・共済年金に加入、受給していた場合	年金事務所、各共済組合までお問い合わせ下さい	
福祉	以下のものをお持ちの方 ・身体障害者手帳 ・療育手帳 ・精神障害者保険福祉手帳 ・自立支援医療受給者証 ・障害福祉サービス受給者証 ・地域生活支援事業受給者証 ・介護保険被保険者証 ・戦争病者手帳	各手帳等の返却 等	<input type="checkbox"/> 各手帳 <input type="checkbox"/> 各受給者証 <input type="checkbox"/> 介護保険被保険者証 <input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 預金通帳
税	税金（住民税・軽自動車税・固定資産税、国民健康保険税）の納付方法が口座振替の場合	引き落としの中止 手続きまたは引き落としの口座の変更 手続き	<input type="checkbox"/> 印鑑（銀行印） <input type="checkbox"/> 預金通帳
	固定資産（土地・家屋）をお持ちの方	代表承継人の届出	<input type="checkbox"/> 代表承継人になる方の印鑑
	固定資産を共有し、その代表者であった場合	共有代表者の変更届	<input type="checkbox"/> 新共有代表者になる方の印鑑
	土地・家屋を相続する場合	所有権移転登記等の申請	法務局・司法書士会にご相談下さい
	農地を相続する場合	農業委員会への届出	農業委員会までご相談下さい
	森林を相続する場合	森林の土地の所有者届出書の提出	林政課までご相談下さい

図 7-1： 手続一覧への土地の相続に係る手続情報の追加（イメージ）

【京都府精華町の取組】

総合窓口の設置、きめ細やかな対応により土地所有者への確実な案内ができています事例

案内の流れ：

- ① 死亡届の提出があった場合（他市町村からの送付されたものを含む）、総合窓口課で受付を行い、関係課と連携し、送付する書類をとりまとめ、死亡届に伴う諸手続の案内資料として相続人等に送付する。案内資料には、必要な手続が一覧で示された資料と、税務関係手続、農地や森林の届出に関する手続を案内する資料が同封されている。
 なお、案内資料のとりまとめは、接客ナビシステム*により関係課とのシステム連携により行う。案内資料の送付後は「関連事務連絡票」により③の来庁時に手続がされたかどうか等を管理する。
- ② 死亡者が土地所有者である場合は、固定資産税係に確認の上、「関連事務連絡票」に該当者であることがわかるよう、チェックしておく。
- ③ 手続のため届出人が来庁した際に、総合窓口課で戸籍・住民票関係の対応をするほか、固定資産税係が総合窓口まで出向き、法務局等で相続手続が必要となることを説明するとともに、名寄せ帳と相続登記の際に必要な書類一覧を渡す。
- ④ 来庁時には、さらに総合窓口課の担当者が農地や森林を所有しているかを総合窓口課で聞き取りし、所有している場合は、産業振興課・農業委員会へ案内する。
- ⑤ 産業振興課・農業委員会で農地や森林の届出関係の対応を行う。

※ 窓口担当者と来庁者のやりとりをナビゲートする機能、各種届出や申請書を自動生成する機能に加え、窓口で発生した各関係部局との処理依頼及び変更についてイントラネットにおいて双方向で行うと同時にこれらの全体の工程管理を行うことができるシステム。精華町等で共同開発されたもの。転入や転出をはじめとする行政手続業務を電子化し、住民へのサービス向上を図るシステムで、「住民本位」の住民サービス、「ワンストップサービス（一箇所ですべての用事が済ませられるサービス）」を実現するため、総合窓口運用に従事する職員の事務作業を支援する。

なお、農地法に基づく届出件数は、平成 22 年に年間 2～3 件程度であったものが、平成 23 年以降、年間 20 件程度（平成 30 年：21 件）となり、この取組の効果が現れている。

死亡届に伴う諸手続について

このたびは、ご逝去の御事、心からお悔やみ申し上げます。
 葬儀も済みまして、後遺事項の手続きを承知いたしました。お察し申し上げます。
 また、以下の手続が必要ですので、担当窓口へご質問の上、役場2階総合窓口受付にお申し出ください。手続料金は、生後31日以内は無料、生後31日を超えると有料となります。
 手続料についてご不明な点がございましたら、各関係課までお問い合わせください。
 総合窓口課 TEL:075-941-2000
 上下水道課 TEL:075-941-2000

必要な手続	担当課
①戸籍・住民票	総合窓口課 戸籍住民係
②相続への相続記録	総合窓口課 戸籍住民係
③年金	総合窓口課 年金係
④国民健康保険	国民健康課 国民係
⑤医療	国民健康課 医療係
⑥介護保険	福祉課 介護保険係
⑦福祉	福祉課 社会福祉係
※ 非税課(税金・納税・代納申請)	税務課
※ 農地	農業委員会事務局
※ 森林	産業振興課 農業振興係
※ 上下水道	上下水道部 上下水道課
遺族給	

※ 総合窓口の手続は受付時に案内します。 类型：総合窓口課 戸籍住民係

死亡届に伴う諸手続案内



総合窓口課（京都府精華町）

【大分県別府市の取組】

死亡手続に特化した窓口の設置により、手続の漏れの防止につながっている事例

案内の流れ：

- ① 市内葬儀社へ、死亡後に必要となる諸手続を記載した一覧表を配布しているため、遺族に葬儀社から配布される場合や、死亡届提出時に戸籍係で配布する場合がある。
※専任スタッフ（「おくやみコーナー」職員）が申請書作成を補助。
- ② 死亡に関する手続をするために来庁した届出人は、死亡に伴う諸手続をまとめて担当する「おくやみコーナー」で、各課が必要な情報を把握するための「お客様シート」を記入する。
- ③ 「お客様シート」に記入された情報を、おくやみコーナー職員が「入力シート」に入力。入力シートは、関係各課が使用する死亡に伴う諸手続書類とリンクしており、それらの書類に自動で転記される。
- ④ 「おくやみコーナー」で、手続が必要と判断した課、又は手続の要・不要を判断できない課の職員PCに、死亡者情報を送信。
- ⑤ 死亡者情報の連絡を受けた課の職員は、手続の要・不要を判断し、「おくやみコーナー」のPCに返信する。
- ⑥ 各課の返信を基に「おくやみコーナー」にて手続の必要な課の選別が完了。
- ⑦ お客様に必要な手続を説明し、関係課に案内をしたり、関係課の担当がおくやみコーナーに順次出向いて対応をする。
- ⑧ 以上の手続を終えた時点で、各申請書は出力すれば完成となる状態。

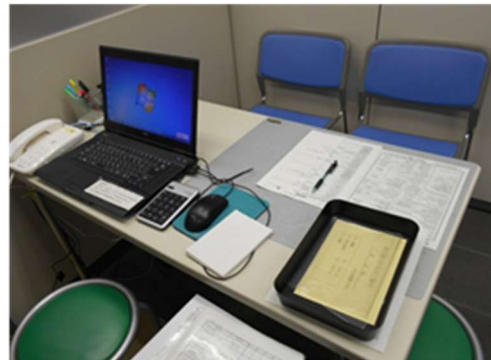
従来、固定資産税に関しては、関係者に納税管理人や遺族代表届の提出の依頼文書を送付して手続を周知していたが、平成28年5月の「おくやみコーナー」設置後にはで手続を直接お願いできるようになったため、「関係者」を探し、文書を送付する件数が大幅に減少した。

(※) 文書送付件数 平成27年度（おくやみコーナー設置前）：203件

平成28年度：79件 平成29年度：72件 平成30年度：78件



「おくやみコーナー」受付



「おくやみコーナー」受付を訪れた後に、受付奥のブースにて、届出時に必要な情報を把握するための「お客様シート」の記入を行う。

【新潟県長岡市の取組】

総合窓口を中心としてワンフロア（1階）に市民の手に必要な課を設置することによりワンストップサービスの提供を行うことで手続の漏れの防止につながっている事例。

案内の流れ：

- ① 新庁舎開設に伴い総合窓口を新設し、ワンストップサービスを市民に提供。
- ② 死亡届提出時に、葬儀後の手続一覧を渡す。その後、親族が来庁した際は、「市役所なんでも窓口」でその一覧を利用し、手続が必要となる事項を住民情報系システムや聞き取りで確認する。
- ③ 「市役所なんでも窓口」で主な手続を行うほか、専門的な知識が必要な手続の説明は、同フロアにある担当課へ案内している。
- ④ 死亡者が農地や森林を所有している場合には、別途担当部署を案内し手続をお願いする。
- ⑤ 当日手続が完了しない場合は、担当課が手続の状況を随時確認し、手続の漏れを防いでいる。
- ⑥ 法務局で手続をする相続による所有権移転登記についても一覧表に記載している。土地に関連する手続に関しては、農地に関する届出のチラシや、法務局からの相続登記に関するチラシを配布している。

森林に関する届け出数は、一覧表へ平成28年度から掲載し、平成25～27年度の平均届出件数に比べて平成28～30年度は1.52倍になった。

農地法に基づく届出に関しては、毎年一定の届出はあるが、一覧表に記載してから問い合わせや届出件数が増加した。

葬儀後の手続き		
項目	種別	内容
1-1	1-1-1	葬儀の開催は、この日の午前中、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-2	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-3	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-4	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-5	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-6	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-7	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-8	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-9	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-10	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-11	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-12	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-13	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-14	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-15	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-16	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-17	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-18	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-19	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-20	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-21	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-22	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-23	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-24	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-25	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-26	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-27	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-28	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-29	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-30	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-31	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-32	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-33	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-34	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-35	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-36	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-37	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-38	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-39	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-40	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-41	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-42	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-43	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-44	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-45	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-46	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-47	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-48	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-49	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-50	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-51	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-52	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-53	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-54	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-55	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-56	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-57	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-58	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-59	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-60	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-61	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-62	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-63	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-64	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-65	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-66	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-67	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-68	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-69	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-70	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-71	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-72	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-73	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-74	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-75	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-76	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-77	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-78	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-79	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-80	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-81	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-82	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-83	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-84	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-85	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-86	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-87	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-88	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-89	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-90	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-91	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-92	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-93	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-94	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-95	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-96	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-97	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-98	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-99	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。
1-1	1-1-100	葬儀の開催は、この日の午後、必ずお申し込みをします。



「市役所なんでも窓口」
(新潟県長岡市)



同フロア内の健康保険・年金窓口 1階フロアが一体となってワンストップサービスを提供。

【岡山県鏡野町の取組】

主たる部局（住民税務課）が関係課と情報共有することによりワンストップで対応している事例

案内の流れ：

- ① 死亡届を受付後、死亡者の情報を関係課と共有し、死亡後の手続があるかどうかを担当課が住民係に連絡する。
- ② 住民係が必要な手続を取りまとめ、届出人が死亡後の手続（相続等に必要な戸籍・住民票等の写しの請求等）に来庁したら、関係各課に連絡をして手続を順番に行えるように手配をする。
- ③ 農地・森林の手続については、一覧表に記載があり、該当者には遺族が死亡後の手続で窓口に来た際に、担当課職員が住民税務課の窓口に来て必要な手続を説明・必要書類の記入のサポートを行う。
- ④ 相続登記が必要な人には、法務局での手続や専門家をお願いした方がいい旨などを口頭で説明している。また、チラシも必要に応じて配布している。土地に関連する手続に関しては、農地に関する届出のチラシや、法務局からの相続登記に関するチラシを配布している。
- ⑤ 住民係が記載しているコンピューター上の「死亡届出後手続一覧」で手続未了の有無を確認し、各課に照会・確認して手続の漏れを防いでいる。

死亡届出後手続一覧 手続が終わった人は消しにし、ピンクの塗りつぶしを消してください。

項目	死亡届提出後		住民税務課		戸籍課		住民票課		農地課		森林課		国土交通課		その他	
	済	未済	済	未済	済	未済	済	未済	済	未済	済	未済	済	未済	済	未済
1	28.10.5	28.10.6	継続	終了												
2	28.10.5	28.10.6	継続	未済	済											
3																
4																
5																

↑死亡届出後手続一覧表 必要な手続の未了の有無が確認できる。



死亡届出後の手続一覧



住民税務課（岡山県鏡野町）
死亡届提出後に必要となる手続は同課を窓口として、ワンストップで対応している。

(2) 相続登記の義務化について

所有者不明土地の主な発生原因の一つとして、所有権の登記名義人が死亡して相続が発生しているものの、登記記録上は登記名義人のままになっていること（相続登記の未了）が挙げられていたことを背景に、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにおいて、令和6年4月1日から相続登記が法律上の義務となりました。

相続登記の義務化の概要は、下記のとおりです。

- ・相続人は不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記をすることが法律上の義務となりました。遺産分割で不動産を取得した場合も別途、遺産分割が成立した日から3年以内に遺産分割の内容に応じた登記をする義務があります（遺産分割に関するルールの見直しについては「参考」を参照。）
- ・正当な理由がなく相続登記を怠った場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。
- ・相続登記の義務化は令和6年4月1日から始まりましたが、令和6年4月1日より前に相続した不動産についても、相続登記をしていない場合は、義務の対象となります。

なお、相続登記の義務化に伴い、その義務履行の実効性を確保するための環境整備策として、①相続人が当該申告義務を簡易に履行することができるようにする観点から、相続人申告登記という新たな登記を設ける（令和6年4月1日施行）とともに、②相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の者が所有権の登記名義人として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨。）を一覧的にリスト化し、証明する所有不動産記録証明制度（令和8年2月2日施行）を設けています。

相続人申告登記は、相続登記の義務を負う者が、登記官に対し、対象となる不動産を特定した上で、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らがその相続人である旨の申出をした場合に、登記官において、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名、住所等を職権で所有権の登記に付記するものです。相続登記の義務の履行期限までに、相続人申告登記をした場合は当該義務を履行した者とみなされます。ただし、相続人申告登記は、不動産の権利関係を公示するものではなく、所有権の登記名義人に相続が開始したこと及び当該登記名義人の法定相続人とみられる者を報告的に公示するにとどまるものであることに注意が必要です。

1 中間相続人がない相続人申出があった場合
 (1) 単有の登記名義人の相続人が単独でした相続人申出の場合

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	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	相続人申告	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町 何番地 乙 某

所有不動産記録証明制度（令和8年2月2日施行）は、特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的にリスト化し、証明書（所有不動産記録証明書）として発行する制度ですが、プライバシー等に配慮して、当該証明書は次の場合に限って交付請求が可能であるとされているため注意が必要です。

- ・自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る所有不動産記録証明書の交付を請求する場合（登記名義人による請求）
- ・被承継人が所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る所有不動産記録証明書の交付を請求する場合（相続人その他の一般承継人による請求）

【参考】遺産分割に関する新たなルールの導入

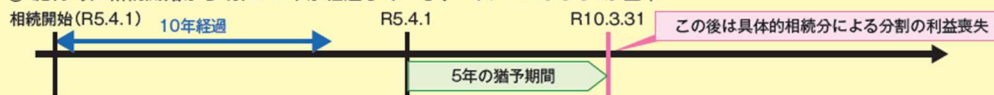
令和3年に行われた民事基本法制の見直しにおいて、以下のような遺産分割制度に関する新たなルールが導入されています。このルールは令和5年4月1日から施行されています。具体的相続分による遺産分割を希望する相続人は、期間内に遺産分割の申立てをする必要があるため、留意が必要です。

長期間経過後の遺産分割のルール

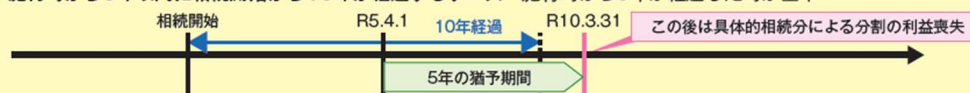
被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、**具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行う**こととされました。

※新たなルールは改正法の施行日前に開始した相続についても適用されますが、次のように施行時から5年間の猶予期間が設けられます。

① 施行時に相続開始から既に10年を経過しているケース…R10.3.31が基準



② 施行時から5年以内に相続開始から10年を経過するケース…施行時から5年を経過した時が基準



(3) 市区町村における登記相談窓口設置による相続登記の促進

市区町村が司法書士会等の専門家と連携して、無料の登記相談窓口を設置している場合があります。市役所や公共施設での相談窓口設置により、市民にとって専門家との相談の機会が増え、相続登記の理解を得られる契機となります。

設置に関しては、市区町村と各専門家との連携、相談窓口担当部署の設置、守秘義務に配慮した場所の確保が望まれます。

【埼玉県春日部市、埼玉県入間市、神奈川県伊勢原市の取組】

相談窓口設置事例

相談窓口の概要：

- ・市役所・役場等、住民が立ち寄りやすい場所に相談窓口を開設。
- ・月1～2回程度の実施で、平日の午後に開催する自治体が多い。
- ・基本は事前予約制。
- ・相談時間は、一人30分／回程度。同一案件一人1回が主。

実施体制：

- ・市民からの相談受付（予約）は、市区町村で対応。
- ・受付は、自治体職員が対応するケースが主。家庭裁判所調停委員経験者が受付対応しているケースもある（埼玉県春日部市）。
- ・受付時に市民からの相談内容（概要）を聞き取り、登記相談を含む、各種相談窓口を案内し、専門家との相談日時の予約をする。

広報：

- ・主に自治体の広報誌・ホームページ掲載、司法書士会のホームページ掲載。

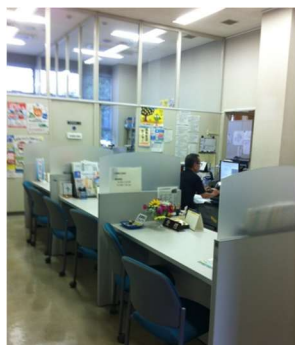
その他：

- ・都道府県（各支部）の司法書士会より、管轄市区町村へ設置の働きかけがされている。
- ・引き続き、相談が必要な場合や費用の掛かる業務が必要な場合は職員が司法書士会や司法書士一覧表で紹介し、相談者に司法書士を選んでもらう（埼玉県入間市、神奈川県伊勢原市）

無料相談なので市民が気軽に利用でき相続問題の解決の入り口になっている。

司法書士面接件数：97件（平成30年度）の内約7割は相続の相談（埼玉県入間市）

81件（平成30年度）の内約5割は相続の相談（埼玉県春日部市）



市民相談窓口の受付カウンター。奥に登記相談をはじめとした市民相談対応のための個室が設けられている。
(埼玉県入間市役所内)

(4) 法務局と市町村連携による相続登記の促進への取組

法務局が行っている、相続登記促進への取組を紹介します。下記取組を市町村で活用することが望めます。

- ・市区町村に赴いて事業担当課宛に相続登記の重要性・必要性の説明及び、メリットや登記を怠った際のデメリットについて説明
- ・相続登記促進の広報用リーフレットの提供及び配布依頼により、死亡届受理時に当該窓口でのリーフレットの配布対応や固定資産税に係る各種通知に相続登記の促進に関する記載及びリーフレットの同封対応に応じる自治体が増加（19以上の都府県では全ての自治体でリーフレットの配布等対応を実施）
- ・死亡届後の手続一覧表に相続登記の案内を掲載依頼。手続一覧表に掲載する自治体が増加（岡山県では27市町村中20市町村で掲載）
- ・自治体広報誌への相続登記の案内の掲載を依頼し、掲載してもらう。
- ・相続登記促進の広報用リーフレット（図7-2）の提供及び配布依頼によりリーフレット設置

法務局では、このほかに司法書士会と合同で相続登記に関する相談会を実施したり、司法書士会が実施する相続登記に関する講演会やシンポジウムへの講師派遣や後援を行っています。また、法務局地図作成作業の説明会等において、相続登記促進の広報を行っています。



図7-2：リーフレット

【岡山地方法務局が提案した市町村の「手続一覧」への相続登記に係る原稿案（一例）】

□不動産を相続された方

亡くなられた方が、不動産（土地及び建物）を所有されていた場合は、早めに相続登記をしましょう。

相続登記の手続については、岡山地方法務局ホームページをご覧ください。

□相続登記

亡くなられた方が、不動産（土地及び建物）を所有されていた場合に、相続登記をしていなければ、不動産を売却して現金化したいが売買による移転登記ができないなど、様々な問題が生じますので、早めに相続登記をしましょう。

相続登記の手続については、岡山地方法務局ホームページをご覧ください。（また、国家資格を有する司法書士（岡山県司法書士会ホームページをご覧ください。）に手続を依頼することもできます。）

【法定相続情報証明制度について】

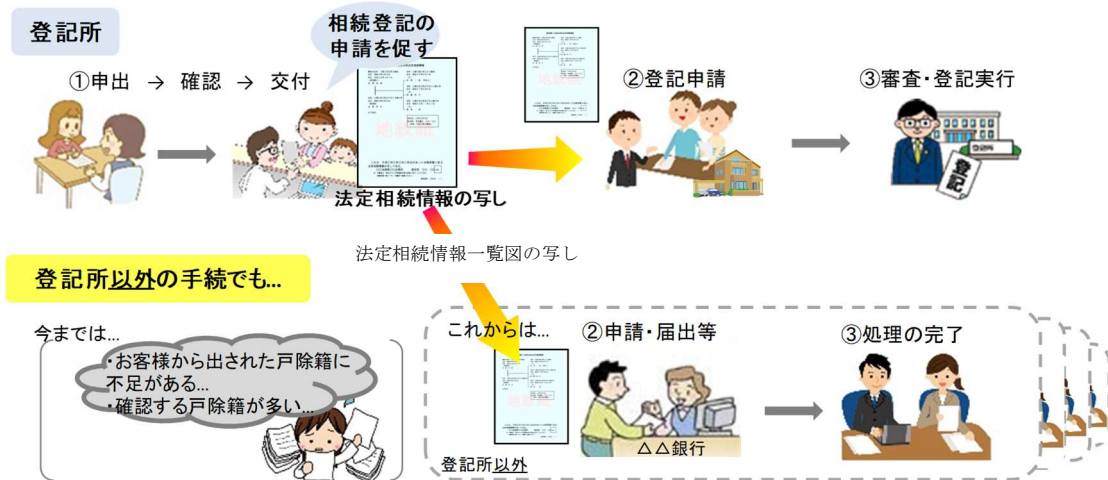
不動産登記制度を所管している法務省により、相続登記を促進するため、平成29年5月29日（月）から、全国の登記所（法務局）において、各種相続手続に利用することができる「法定相続情報証明制度」が始まりました。

本制度は、各種の相続手続の際にいわゆる戸除籍の謄本の束を提出する手間を省力化して手続的な負担を軽減するとともに、本制度に基づく証明書の取得の際に相続に直面した相続人の方々に相続登記によるメリットや放置することによるデメリットを登記官が説明することなどを通じて、相続登記の必要性についての意識を向上させることで、相続登記の促進を狙うものです。

本制度を利用しようとする相続人は、戸除籍の謄本の束とそれらから分かる相続関係を示した「法定相続情報一覧図」を作成して登記所に提出すれば、登記官がその内容を確認し、認証します。認証された法定相続情報一覧図は、登記官の認証文を付した写しを必要な通数発行しますので、戸除籍の謄本の束に代替するものとして、登記手続はもちろんのこと、民間の金融機関など相続に伴う事務を取り扱う企業・団体においても幅広く利用することができます。

制度の詳細については、法務省のWebサイトに掲載されています
(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000013.html)

<手続の流れ>



7-2 住所等の変更登記の義務化

ポイント

- 所有者不明土地の主な発生原因の一つとして、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所（以下「住所等」という。）が変更されているが、登記記録に反映されていないことが挙げられる。
- そこで、所有権の登記名義人の住所等について変更があったときは、変更があった日から2年以内にその変更登記をすることが法律上義務化（令和8年4月1日施行）。
- 正当な理由がないのに住所等の変更登記を怠ったときは、5万円以下の過料が科される可能性がある。
- かんたん、無料のスマート変更登記の手続きをしておけば、その後は登記官が職権で変更登記。

ここでは、所有者不明土地の発生を予防する方策として、住所等変更登記の義務化（令和8年4月1日施行）について紹介します。

（1）住所等の変更登記の義務化について

所有者不明土地の主な発生原因の一つとして、所有権の登記名義人の住所等が変更されているものの、その変更が登記記録に反映されていないことが挙げられています。

そこで、令和3年に行われた民事基本法制の見直しにおいて、所有権の登記名義人の住所等について変更があったときは、その変更があった日から2年以内にその変更登記をすることが法律上の義務となりました。

なお、正当な理由がないのに住所等の変更登記を怠った場合、5万円以下の過料が科される可能性があります。

また、住所等の変更登記の義務化に伴い、その義務履行の実効性を確保するための環境整備策として、あらかじめ所有権の登記名義人から氏名・住所、生年月日等の「検索用情報」の申出を受けた上で、他の公的機関（住民基本台帳ネットワークシステム等）から取得した所有権の登記名義人の住所等の異動情報に基づき、登記官が職権的に住所等の変更登記をする方策（スマート変更登記）も設けています。

（2）住所等変更登記の促進への取組

住所等変更登記の義務化については、負担軽減のための環境整備策を含めた制度の内容や具体的ルールについて、国民の皆様に分かりやすく十分な周知を図ることが重要となります。

法務省では、令和7年3月に運用の方針等を示した「住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」を法務省ホームページに公表するとともに、新制度の開始に向けて国民各層の認知度を一層向上させるため、同年4月に住所等変更登記の義務化に関するポスター・リーフレットを法務局・地方法務局経由で各地の地方自治体等へ配布したところです。今後も、各種広報ツールの配布、各種資格者団体・業界団体とも連携の上、説明会や講演会の実施、広報協力依頼を幅広く実施する予定です。

【DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例について】

法律上、登記事項証明書等の取得により、何人も不動産の登記記録に記録されている者の住所を知ることができますが、令和6年4月1日から、その者の住所が明らかにされることにより生命又は身体に危害を及ぼすおそれがある場合等に該当するときは、その者からの申出により、登記事項証明書等にその者の住所に代わって公示用住所（※）を記載する措置を講ずることとされました。

※登記記録に記録されている者と連絡をとることのできる者（委任を受けた弁護士等、被害者支援団体等、法務局・地方法務局など）の住所等をいいます。

7-3 情報の共有

ポイント

- 市区町村の判断により、5年間を超えて保存されている住民票の除票の写し等の交付を行うことは、所有者情報の探索の負担軽減につながる。
- 農業委員会は、農地に関する情報について、行政機関内部での内部利用・相互提供や他の機関に対し情報提供依頼が可能。
- 都道府県及び市町村の林務担当部局は、森林所有者等に関する情報について、行政機関内部での情報の利用及び他の行政機関に対し提供の依頼が可能。

ここでは、所有者不明土地の発生防止や、所有者情報調査の負担軽減に資するものとして、都道府県、市区町村等における所有者情報の円滑な活用や、所有者情報の整備のための取組について紹介します。

(1) 所有者情報の円滑な活用

第1章1-2で紹介したとおり、所有者情報の調査の際には、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の除票の写しを請求する必要がある場合があります。しかし、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、既に住民票の除票や戸籍の附票の除票が廃棄されている場合には、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の除票の交付がされない場合があります。

5年間を超えて保存されている住民票の除票の写し等や戸籍の附票の除票の写しの交付を行うことについては、市区町村の判断によりますが、所有者情報の探索の負担軽減につながることから現場での対応がなされることが期待されます。

<参照条文>

住民基本台帳法施行令

(保存)

第34条 市町村長は、除票又は戸籍の附票の除票を、これらに係る住民票又は戸籍の附票を消除し、又は改製した日から百五十年間保存するものとする。

2 市町村長は、法第三十条の六第一項の規定により通知した本人確認情報を、総務省令で定めるところにより磁気ディスクに記録し、これを次の各号に掲げる本人確認情報の区分に応じ、当該本人確認情報の通知の日から当該各号に定める日までの期間保存するものとする。

一 住民票の記載又は記載の修正を行ったことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報に係る者に係る新たな本人確認情報の通知をした日から起算して百五十年を経過する日

二 住民票の消除を行ったことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報の通知の日から起算して百五十年を経過する日

3 (略)

(2) 農地に係る情報共有

農地法では農業委員会は、農地に関する情報について、行政機関での内部利用・相互提供や他の機関に対し、情報提供依頼ができると規定しています（農地法第 51 条の 2）。

さらに、農地台帳の正確な記録を確保するため、毎年 1 回以上、固定資産課税台帳及び住民基本台帳との照合を行うことされており（農地法施行規則第 102 条）、そのための情報提供依頼が可能です。農業委員会が税務担当部局から提供を受けることができる情報は、基本的には登記記録と同じ情報に限られますが、登記記録とは異なる情報であっても、農地法第 3 条の規定に基づく権利取得の許可を行う際又は同法第 3 条の 3 の規定に基づく権利取得の届出⁵²を行う際に農業委員会への提出が義務付けられている事項のうち、農地台帳への記載が必要な事項については、情報の提供を受けることができます。具体的には、農地の所有者の氏名又は名称及び住所、農地の所在、農地の面積といった事項です⁵³。

日頃から農地台帳における所有者情報の整備を行っておくことが、所有者不明土地の発生防止や所有者情報調査の負担軽減につながるという点からも、農地法に定められた照合を確実に実施することが重要です。

なお、これらの取組により整備された農地台帳の一部及び農地に関する地図は、第 4 章 4-2 において紹介したとおり、インターネットによる公表（eMAFF 農地ナビ）や農業委員会による窓口公表等によって、誰でも確認することができます。

⁵² 本章 7-5 (2) 参照。

⁵³ 詳細については、「固定資産課税台帳に記載されている農地に関する情報の取扱いについて（平成 26 年 3 月 31 日 25 経営第 3968 号）」を参照。

＜参照条文＞

農地法

(農地に関する情報の利用等)

第 51 条の 2 都道府県知事、市町村長及び農業委員会は、その所掌事務の遂行に必要な限度で、その保有する農地に関する情報を、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し、又は相互に提供することができる。

2 都道府県知事、市町村長及び農業委員会は、その所掌事務の遂行に必要な限度で、関係する地方公共団体、農地中間管理機構その他の者に対して、農地に関する情報の提供を求めることができる。

(情報の提供等)

第 52 条 農業委員会は、農地の農業上の利用の増進及び農地の利用関係の調整に資するほか、その所掌事務を的確に行うため、農地の保有及び利用の状況、借賃等の動向その他の農地に関する情報の収集、整理、分析及び提供を行うものとする。

(農地台帳及び農地に関する地図の公表)

第 52 条の 3 農業委員会は、農地に関する情報の活用の促進を図るため、第 52 条の規定による農地に関する情報の提供の一環として、農地台帳に記録された事項（公表することにより個人の権利利益を害するものその他の公表することが適当でないものとして農林水産省令で定めるものを除く。）をインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

2 農業委員会は、農地に関する情報の活用の促進に資するよう、農地台帳のほか、農地に関する地図を作成し、これをインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

3 前条第 2 項から第 4 項までの規定は、前項の地図について準用する。

農地法施行規則

(農地台帳の正確な記録を確保するための措置)

第 102 条 農業委員会は、農地台帳の正確な記録を確保するため、毎年一回以上、農地台帳について、固定資産課税台帳（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に掲げる固定資産課税台帳をいう。）及び住民基本台帳との照合を行うものとする。ただし、固定資産課税台帳との照合は、同法第 22 条の規定に違反しない範囲内で行うものとする。

(3) 森林に係る情報共有

森林法では、都道府県知事及び市町村長は、森林所有者等に関する情報について、森林計画の作成、新たに森林の土地の所有者となった旨の届出⁵⁴に関する確認、伐採及び伐採後の造林の届出に係る変更命令や遵守命令、施業の勧告など法の施行のため必要があるとき、行政機関内部での情報の利用及び他の行政機関に対する提供の依頼ができると規定しています（森林法第 191 条の 2、図 7-3）。なお、この情報の利用については、平成 23 年の森林法改正により措置されたものです。

具体的には、都道府県及び市町村の林務担当部局は、国土利用計画法に基づく届出⁵⁵をした所有者の情報について土地担当部局から提供を受けることができます。

また、市町村の地籍担当部局及び林務担当部局においては、山村部での地籍調査の促進や適切な森林管理等に資するため、地籍調査や森林境界明確化関連事業で得られた情報の相互共有を図っており、林務担当部局が、地籍調査の成果のみでなく、地籍調査のために行った所有者情報調査の結果についても入手できることもあります⁵⁶。

さらに、都道府県林務担当部局及び市町村林務担当部局の間で、相互に保有する情報の提供依頼が可能であるほか、登記所が保有する森林所有者等に関する情報については、都道府県又は市町村の林務担当部局から登記所への提供依頼が可能です。登記情報は、地番区域（大字）単位で一定区域における登記情報及び地図情報の電子データによる提供依頼が可能となっています⁵⁷。

平成 28 年 5 月の森林法改正において、市町村が森林の土地の所有者や境界等の情報を記載した林地台帳を作成する仕組みが創設されました。林地台帳の情報は、個人の権利利益を害するものなどを除いて市町村の窓口で公表するほか、施業集約化に取り組む森林組合や林業経営体等の森林整備の担い手、都道府県等には情報を提供することができることとされています。この林地台帳の制度は、平成 31 年 4 月から本格的に運用が開始されています。

さらに、令和 2 年の森林法改正により、市町村が森林の土地の所有者等を把握するための調査により得られた情報を林地台帳へ反映することとする規定が設けられ（森林法第 191 条の 4 第 2 項）、これにより、林地台帳の正確な記載の確保を目的として、固定資産課税台帳の情報について登記簿と異なる情報を含めて内部利用することが可能となっています。具体的には、森林の土地の所在、その森林の土地の

⁵⁴ 本章 7-5（3）で紹介。

⁵⁵ 本章 7-5（1）で紹介。

⁵⁶ 地籍調査の成果には、相続等に伴う所有権の移転は反映されないことから、必要に応じて所有者情報調査の成果も入手する。本章 7-4（3）参照。

⁵⁷ 登記情報の提供依頼の具体的な方法については、「登記情報の電子データによる提供について（令和 4 年 10 月 28 日付 4 林整計第 363 号）」を参照のこと。

所有者の氏名又は名称、住所及び電話番号といった事項です⁵⁸。なお、森林法第 10 条の 7 の 2 の規定に基づき、平成 24 年 4 月 1 日以降に新たに森林の土地の所有者となった旨の届出の義務がある者に関する情報については、上記の所有者情報に加え、その森林の土地の面積、土地の持分（共有林に限る。）についても情報の提供を受けることが可能です。

上記の取組が可能となっていることに加え、都道府県及び市町村は、森林に関するデータベースの整備その他森林に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとしてされています（森林法第 191 条の 7）。所有者不明土地の発生防止や所有者情報調査の負担軽減につながるという点からも、日頃から上記の取組等により、所有者情報等の整備を行っておくことが重要です。

また、都道府県及び市町村は、個人情報保護法第 61 条の規定により森林経営計画の作成等のために保有個人情報を森林所有者、森林組合、林業経営体等（以下「林業経営体等」という。）に提供することをその利用目的として特定している場合、当該利用目的のために森林の経営の受委託、森林施業の集約化等に取り組む林業経営体等への情報提供が可能となることから、適切な森林施業や集積・集約化の推進のために、必要な範囲でこれらの措置を行っておくことも有効です。

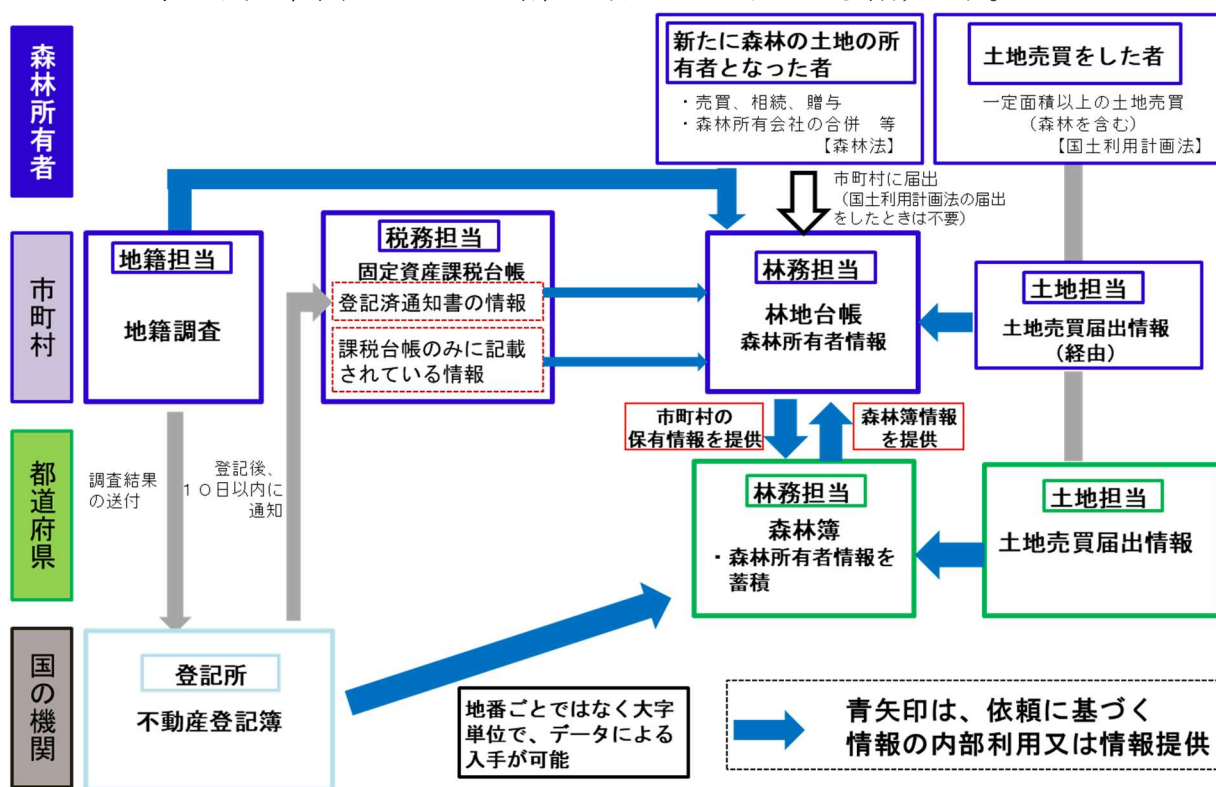


図 7-3: 森林所有者情報の共有

⁵⁸ 地方税法第 22 条の守秘義務が課される情報に該当しない。詳細は、「固定資産課税台帳に記載されている森林所有者に関する情報の利用について（令和 2 年 6 月 15 日付 2 林整計第 212 号）」を参照のこと。提供を受けることが可能な情報、照会文書の様式等が示されている。

<参照条文>

森林法

(森林所有者等に関する情報の利用等)

第 191 条の 2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行に必要な限度で、その保有する森林所有者等の氏名その他の森林所有者等に関する情報を、その保有に当たつ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の長は、この法律の施行のため必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、森林所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(林地台帳の作成)

第 191 条の 4 市町村は、その所掌事務を的確に行うため、一筆の森林（地域森林計画の対象となつている民有林に限る。以下この条から第九十一条の六までにおいて同じ。）の土地ごとに次に掲げる事項を記載した林地台帳を作成するものとする。

- 一 その森林の土地の所有者の氏名又は名称及び住所
- 二 その森林の土地の所在、地番、地目及び面積
- 三 その森林の土地の境界に関する測量の実施状況
- 四 その他農林水産省令で定める事項

2 林地台帳の記載又は記載の修正若しくは抹消は、この法律の規定による申請、届出その他の手続又は第八十八条第二項の実地調査その他の前項各号に掲げる事項を把握するための調査により得られた情報に基づいて行うものとし、市町村は、林地台帳の正確な記載を確保するよう努めるものとする。

3 前二項に規定するもののほか、林地台帳に関し必要な事項は、政令で定める。

(林地台帳及び森林の土地に関する地図の公表)

第 191 条の 5 市町村は、森林の土地に関する情報の活用の促進を図るため、林地台帳に記載された事項（公表することにより個人の権利利益を害するものその他の公表することが適当でないものとして農林水産省令で定めるものを除く。）を公表するものとする。

2 市町村は、森林の土地に関する情報の活用の促進に資するよう、林地台帳のほか、森林の土地に関する地図を作成し、これを公表するものとする。

3 前条第二項及び第三項の規定は、前項の地図について準用する。

(林地台帳及び森林の土地に関する地図の正確な記載を確保するための措置)

第 191 条の 6 森林の土地の所有者は、当該森林の土地に係る林地台帳又は前条第二項の地図に記載の漏れ又は誤りがあることを知つたときは、市町村に対し、その旨を申し出ることができる。

2 市町村の長は、前項の規定による申出があつた場合には、当該申出について速やかに検討を加え、林地台帳又は前条第二項の地図を修正することが必要と認めるときは、これらの修正を行うものとする。

3 市町村の長は、第一項の規定による申出に係る修正を行うこととした場合には、その旨を当該申出をした者に速やかに通知するものとする。

4 市町村の長は、第一項の規定による申出に係る修正を行わないこととした場合には、理由を付して、その旨を当該申出をした者に速やかに通知するものとする。

(森林に関するデータベースの整備等)

第 191 条の 7 第 191 条の 4 及び第 191 条の 5 に定めるもののほか、国及び地方公共団体は、森林の施業が適切に行われるためには森林に関する正確な情報の把握が重要であることに鑑み、森林に関するデータベースの整備その他森林に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

7-4 地籍調査結果の登記への反映等

ポイント

- 地籍調査をきっかけとした登記の促進とともに、地籍調査により判明した所有者の氏名や住所等の変更について、登記情報に反映されるよう、地籍調査の着実な実施が期待される。

地籍調査をきっかけとして、土地所有者の土地への関心が高まることにより、不動産登記やその他の土地に関する届出の適切な実施等に繋がることが期待されます。また、地籍調査等の成果が不動産登記簿に適切に反映されることにより、所有者不明土地の増加を防ぐ効果も期待されます。

こうしたことから、地籍調査の着実な実施が望まれるところ、本節では、地籍調査に関連した制度等について紹介します。

(1) 国土調査法第 20 条の適切な運用

地籍調査等の成果については、市町村から都道府県に送付されたのち、都道府県で検査をした上で国の承認を受け、都道府県知事が認証することとなっています(国土調査法第 18 条、同法第 19 条)。その認証された成果に関しては写しを作成して市町村又は都道府県で保存されるほか、登記所に送付されます。登記所は、送付された成果の写しに基づいて、土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名若しくは名称、若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記を行います(国土調査法第 20 条)。

この変更又は更正の登記とは、所有権登記名義人等の婚姻等での氏名の変更、転居等での住所移転等に伴う変更であり、所有権登記名義人等が別の者となっていたというような変更は含まれません。

しかし、この変更の登記が適切に実施されることにより、例えば、後年に当該土地の所有者の相続人調査が必要となった場合など、変更の登記が実施されていない場合と比較して、円滑な相続人調査に寄与することが期待されます。

(2) 調査の推進(実施の委託)

地籍調査の主な実施主体は市町村等ですが、行政ニーズの多様化等により、市町村等の体制は十分であるとは言えません。そこで、市町村等が法人⁵⁹に調査の実施を委託(国土調査法第 10 条第 2 項)することにより、その負担を軽減することが可能です。委託できる内容は、従来外注で行っていた測量作業等の実施だけではなく、

⁵⁹ 地籍調査についての十分な知識や経験等があるものを有する、偏りのない役員配置がされている法人で、第三者機関による検定が義務付けられている。

それらの作業の工程管理や検査等も含まれます。この制度の積極的な活用が地籍調査の推進に向けた有効な対策になると考えられます。

(3) 地籍調査以外の測量成果の活用

地籍調査以外の測量成果について、国土調査法に基づく指定（国土調査法第19条第5項）を受けることにより、国土調査の成果と同等の扱いをされることとなり、原則として地籍調査の実施は不要とされています。

具体的には、土地区画整理事業、土地改良事業、公共事業を行う前の用地測量等の成果について、国土交通省又は事業所官庁において、測量精度等が国土調査と同等以上といえるかを審査し、それを満たしているものについては国土調査の成果と同等に扱えるように指定します。指定された成果は、国土交通省又は事業所官庁が当該土地を管轄する登記所に送付し、登記官の職権で登記記録に反映され、不動産登記法第14条第1項の地図として備え付けられます。

市区町村においては、地籍担当部局だけではなく、公共事業等を担当する部局でも、この制度への理解が深まる必要があります。

また、令和2年から民間等により実施された測量及び調査について、都道府県や市区町村が19条5項申請を代行することができる制度が創設されました。

＜参照条文＞

国土調査法

(国土調査の実施の委託)

第10条 国の機関、都道府県又は市町村は、国土調査を行おうとする場合において
は、国の機関にあつては都道府県又は道若しくは二以上の都府県の区域にわたつて基本調査、土地分類調査又は水調査に類する調査を行う者に、都道府県にあつては市町村又は土地改良区等に、市町村にあつては土地改良区等に、それぞれ当該国土調査の実施を委託することができる。

2 前項に規定するもののほか、都道府県又は市町村は、国土調査を適正かつ確実に実施することができる者と認められる者として国土交通省令で定める要件に該当する法人に、その行う国土調査（同項の規定によりその実施を委託されたものを含む。）の実施を委託することができる。

(地図及び簿冊の送付)

第18条 前条第1項の規定により閲覧に供された地図及び簿冊について同項の閲覧期間内に同条第2項の規定による申出がない場合、同項の規定による申出があつた場合においてその申出に係る事実がないと認めた場合又は同条第3項の規定により修正を行つた場合においては、当該地図及び簿冊に係る国土調査を行つた者は、それぞれ、国の機関及び第5条第4項の規定による指定を受け又は第6条の3第2項の規定により定められた事業計画に基づいて国土調査を行う都道府県にあつては国土交通大臣に、第8条第1項の勧告に基づいて国土調査を行う者にあつては事業所管大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に、遅滞なく、その地図及び簿冊を送付しなければならない。

(成果の認証)

第19条 国土調査を行つた者は、前条の規定により送付した地図及び簿冊（以下「成果」という。）について、それぞれ、国の機関及び第五条第四項の規定による指定を受け又は第6条の3第2項の規定により定められた事業計画に基づいて国土調査を行う都道府県にあつては国土交通大臣に、第八条第一項の勧告に基づいて国土調査を行う者にあつては事業所管大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に、政令で定める手続により、その認証を請求することができる。

2 国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、前項の規定による請求を受けた場合においては、当該請求に係る国土調査の成果の審査の結果に基づいて、その成果に測量若しくは調査上の誤り又は政令で定める限度以上の誤差がある場合を除くほか、その成果を認証しなければならない。

3・4 (略)

5 国土調査以外の測量及び調査を行つた者が当該調査の結果作成された地図及び簿冊について政令で定める手続により国土調査の成果としての認証を申請した場合には、国土交通大臣又は事業所管大臣は、これらの地図及び簿冊が第2項の規定により認証を受けた国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有すると認めるときは、これらを同項の規定によつて認証された国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができる。

6 国土調査を行う者は、国土調査の効率的な実施に資するため必要があると認めるときは、前項の規定による申請を当該測量及び調査を行つた者に代わつて行うことができる。この場合においては、あらかじめ、当該測量及び調査を行つた者の同意を得なければならない。

7・8 (略)

＜参照条文＞

国土調査法

(成果の写しの送付等)

第 20 条 国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、前条第 2 項の規定により国土調査の成果を認証した場合又は同条第 5 項の規定により指定をした場合においては、地籍調査にあつては当該調査に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所に、その他の国土調査にあつては政令で定める台帳を備える者に、それぞれ当該成果の写しを送付しなければならない。

2 登記所又は前項の台帳を備える者は、政令で定めるところにより、同項の規定による送付に係る地図及び簿冊に基づいて、土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記をし、又は同項の台帳の記載を改めなければならない。

3 (略)

7-5 関連制度について（参考）

ここでは、本章 7-1、7-2 で取り上げた対策の参考として、国土利用計画法に基づく事後届出制、農地法に基づく届出制度等、森林法に基づく所有者届出制度の概要、相続登記の手の簡素化等に向けた取組み、所有者不明土地を隣接地とする筆界特定制度の活用、表題部所有者不明土地解消事業、長期相続登記等未了土地解消事業について、紹介します。

（1）国土利用計画法に基づく事後届出制

国土利用計画法においては、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的として、土地取引の規制に関する措置を定めています。

土地取引の規制に関する措置は、全国に一般的に適用される事後届出制と、地価の上昇の程度等によって区域、期間を限定して適用される事前届出制（注視区域制度、監視区域制度）及び許可制（規制区域制度）から構成されています。

事後届出制においては、法定面積以上の大規模な土地取引（市街化区域：2,000 m²以上、都市計画区域（市街化区域を除く。）：5,000 m²以上、都市計画区域外：10,000 m²以上）について、土地売買等の契約（所有権、地上権、賃借権等の移転又は設定をする契約）を締結した場合に、土地に関する権利の取得者は、契約締結の日から起算して2週間以内に、市町村長を経由して都道府県知事等に対し届出を行うことを義務付けています。届出内容は、契約当事者の氏名・住所、契約締結年月日、土地の所在・面積、権利の種別・内容、土地の利用目的、取引価格等です。なお、贈与、相続等の場合は届出が不要です。

<参照条文>

国土利用計画法

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第23条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

一～七 （略）

2・3 （略）

(2) 農地法に基づく届出制度等

農地法においては、有限で貴重な資源である農地についてその保全を図り、農業を行う者に適正・効率的に利用されるよう、耕作目的での農地等の権利を移動する場合には、当該農地等の所在する市町村の農業委員会の許可（以下「農地法第3条許可」といいます。）を受けることとされています。一方、許可等により農業委員会が把握できない相続等による農地等の権利取得についてその権利を取得した者は、遅滞なく、当該農地等の所在する市町村の農業委員会に届出（以下「農地法第3条の3の規定による届出」といいます。）を行うことが、義務付けられています（図7-4）。

なお、農地法第3条許可の申請は、申請当事者の住所氏名、土地の所在及び面積等を記載し、土地登記事項証明書等を添付して、譲渡人及び譲受人の連名で行うこととされ、当該許可を受けていない売買等は無効となります。

また、農地法第3条の3の規定による届出は、相続、遺産分割、財産分与に関する裁判等による権利の取得等が対象になっており、届出には、届出者の住所氏名、土地の所在及び面積、権利を取得した日等を記載します。

なお、この届出制度の確実な運用を図る観点から、死亡届の提出先である市町村の戸籍担当部局において、農地を相続した場合の届出手続を死亡関連届出一覧に記載するといった措置を講じています。

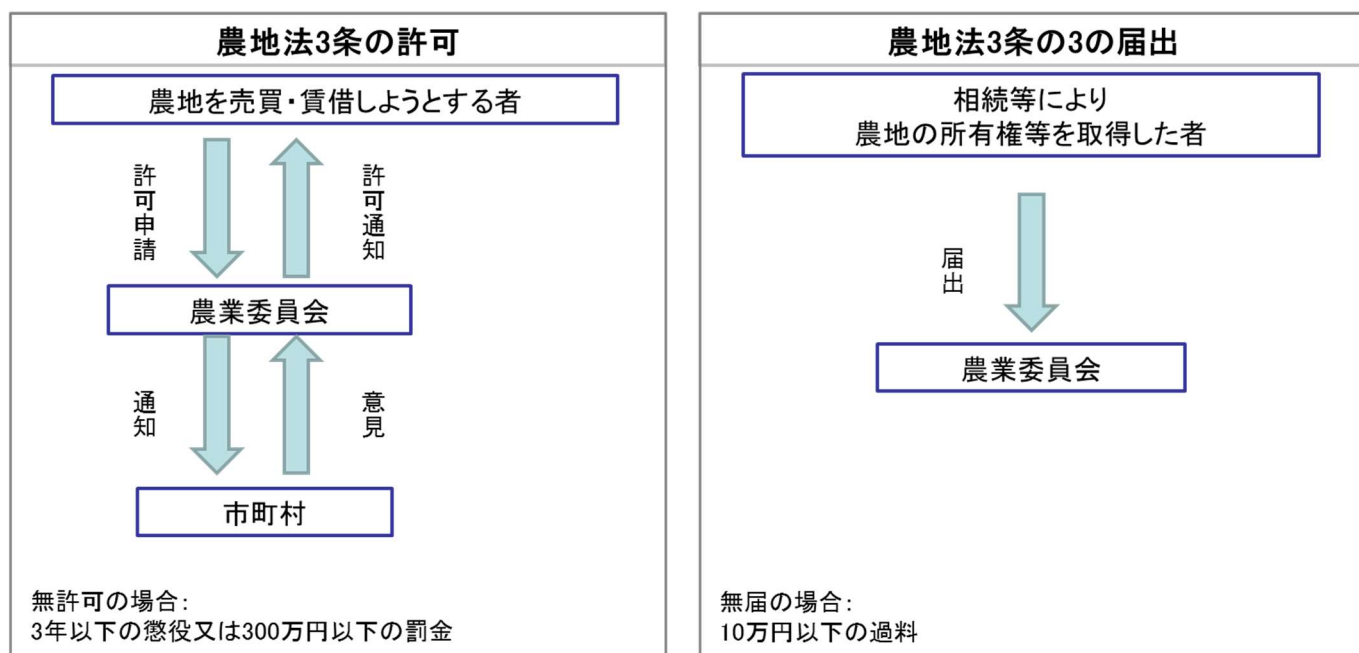


図7-4：農地法に基づく届出制度等

<参照条文>

農地法

(農地又は採草放牧地の権利移動の制限)

第3条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

一～一六 (略)

2 (略)

(農地又は採草放牧地についての権利取得の届出)

第3条の3 農地又は採草放牧地について第3条第1項本文に掲げる権利を取得した者は、同項の許可を受けてこれらの権利を取得した場合、同項各号(第12号及び第16号を除く。)のいずれかに該当する場合その他農林水産省令で定める場合を除き、遅滞なく、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

(3) 森林法に基づく所有者届出制度

森林法においては、都道府県知事又は市町村の長が、不適切な伐採等への命令・監督処分等を円滑に実施する上で、森林所有者を把握することが重要であることから、法第10条の7の2の規定に基づき、新たに森林の所有者になった場合は、その土地が所在する市町村に届出を行うことが義務付けられています（図7-5）。なお、本制度は、平成23年の森林法改正により創設された制度です。

本制度においては、国土利用計画法に基づく届出を行った森林を除く地域森林計画の対象森林すべてが届出の対象となっており、売買、相続、贈与、遺贈、土地の交換等により新たに対象森林の土地所有者となった場合、所有者になった日から90日以内に土地の所在する市町村長に届出を行うことが義務付けられています。届出の内容は、届出者と前所有者の住所氏名、所有者となった年月日、所有権移転の原因、土地の所在場所及び面積、土地の用途等であり、登記事項証明書（写しも可）又は土地売買契約書や遺産分割協議書など所有権を有したことが分かる書類、土地の位置を示す図面を添付します。

なお、森林を相続したが、90日以内に遺産分割協議が整わない場合には、法定相続人の共有物としての届出が必要となり、法定相続人個々で届出を行うか、又は共同して届出を行うこととなります。また、その後、遺産分割協議が整い持分に変更があった場合には、分割協議の終了日から90日以内に再度届出を行うこととなります。

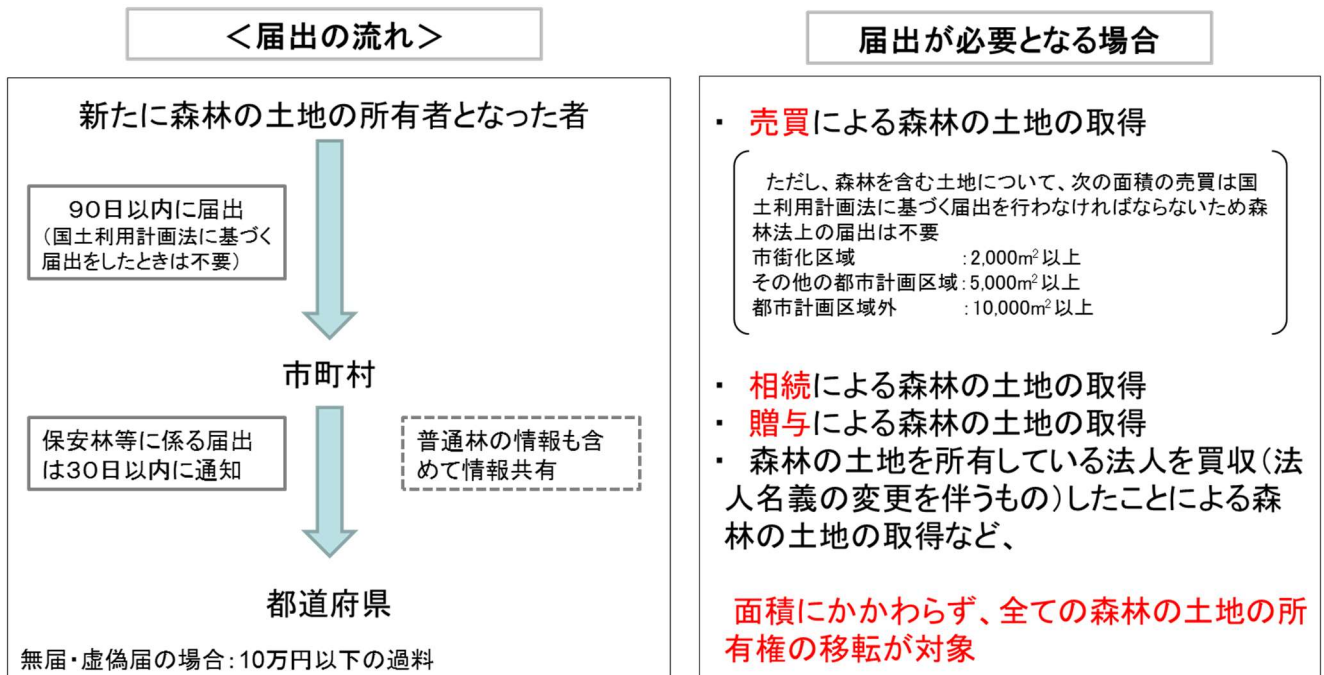


図7-5: 森林法に基づく届出制度

<参照条文>

森林法

(森林の土地の所有者となつた旨の届出等)

第 10 条の 7 の 2 地域森林計画の対象となつている民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となつた者は、農林水産省令で定める手続に従い、市町村の長にその旨を届け出なければならない。ただし、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 23 条第 1 項の規定による届出をしたときは、この限りでない。

2 （略）

(4) 相続登記の手続の簡素化等にむけた取組

相続登記の手続の簡素化やその利便性の向上に向けての法務省の取組みを紹介します。

- ・ 相続登記の申請において、被相続人の除籍等の一部が、廃棄処分又は戦災、焼失若しくは災害により滅失しており、謄本を提供することができない場合には、これまで、他に相続人はない旨の相続人全員の証明（申述）書（印鑑証明書添付）を提供する取扱いとされていましたが、平成 28 年 3 月に、これを不要とする取扱いに変更されました。
- ・ 遺産分割協議後に他の相続人が死亡して、当該協議の証明者が一人となった場合の相続登記の申請に添付すべき書面について、その一人が遺産分割協議の内容を証明する書面も適格性を有するとの取扱いが平成 28 年 3 月に明確化されました。
- ・ 相続登記の申請において、被相続人の登記記録上の住所が戸籍の謄本に記載された本籍と異なる場合には、これまで、不在籍証明書等を提供する取扱いとされていましたが、平成 29 年 3 月に、これを不要とする取扱いに変更されました。
- ・ 数次相続が生じている場合の登記申請について、最終的な遺産分割協議の結果のみが記載されている遺産分割協議書であっても、中間の相続が単独相続であることが相続人の合理的な意思であると推認できるものについては 1 件の申請で行うことができるとの取扱いが平成 29 年 3 月に明確化されました。
- ・ 数次相続が生じている場合の登記申請について、異順位の共同相続人の間で相続分の譲渡がされた後に、中間の相続が単独相続となるような遺産分割協議が行われたものについては、1 件の申請で行うことができるとの取扱いが平成 30 年 3 月に明確化されました。

(5) 筆界特定制度

ここでは、不動産登記法に基づく筆界特定制度について紹介します。

所有者不明土地の増加に伴い、隣接する土地の所有者の所在を把握することができず筆界の確認ができないことが土地取引を阻害する要因の一つとなっています。

筆界特定制度では、このような場合でも、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上で筆界特定登記官が隣接地との筆界を特定し、土地の位置や範囲を明確にすることが可能です。

<筆界特定制度>

筆界特定登記官が、土地の所有権登記名義人等の申請に基づき、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえ、一定の手続を経て、現地における筆界の位置について判断をする制度。

筆界特定登記官の行う筆界特定は、公的機関が、筆界を特定するための手続に基づいて筆界を判断する行為であり、行政処分としての効力はないが、公的機関が示した筆界についての判断としての証明力を有することになるため、土地の筆界の位置が問題となる様々な場面で、証拠として活用することが可能。

本制度は、裁判のような厳格な手続によることなく、土地の所有権登記名義人等の申請を受けて、行政が職権で必要な調査を行う。筆界確定訴訟のように形成的に筆界を確定する効力はないが、①隣人を訴えることなく、迅速に公の機関の判断を得られ、②証拠収集の負担が軽減され、③外部専門家が必ず関与する制度的仕組みが保障される、といった特長がある。

なお、手続上、隣接地の所有権登記名義人等には、意見聴取等の機会や土地の測量、実地調査に立ち会う機会が与えられている（ただし、立ち会わなくても筆界を特定することは可能。）

(6) 所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用見直し

土地取引の際には、土地を測量した上で、登記簿上の地積を修正する「地積更正の登記」や土地を分割する「分筆の登記」が行われることが多く、これらの登記を行うためには、対象となる土地の区画を把握するため、隣地との筆界の認定が必要となります。

従前の登記実務では、筆界の認定のための有力な証拠として申請人が隣地所有者との間で取り交わした筆界確認情報（筆界確認書）を申請書に添付することが広く行われていましたが、近年、所有者不明土地の増加や、隣人関係の希薄化に伴い、隣地所有者から筆界確認情報を得ることに多大な困難を伴うことがあり、取引の阻害要因となっているなどとの指摘がされるようになりました。

そこで、隣地所有者が不明であることや共有者(相続人)が多数存在することを原因として隣地所有者の筆界確認情報を得ることが困難な土地に

ついて、土地取引に必要な登記手続を円滑に行うことを可能とするため、登記の申請人の負担軽減を図りつつ、筆界認定の適正性を確保する新たな運用を令和4年度から開始しています（図7-6）。

これにより、隣地所有者が不明であること等を原因として隣地所有者の筆界確認情報を得ることができず、これまで登記が困難であった事案についても、円滑な登記手続が容易となります。

運用見直しのポイント

① 隣地所有者不明	... 登記官の調査によって筆界が明確と認められる場合（精度の高い地図がある場合等）には、 筆界確認情報の提供を求めない こととする。
② 相続人多数	... 相続人全員ではなく、 相続人のうち現に占有する者のみで足りる とするなど、筆界確認情報を求める範囲を 必要最小限 にする。
③ 印鑑証明書	... 隣地所有者の 押印や印鑑証明書の添付は求めない こととする。
✓ 適正性は確保	<p>筆界確認の重要性は従来と変わらないから、申請人の負担を軽減しつつも、登記官の必要な調査により筆界認定の適正性は十分確保する。</p> <p>⇒ 従来は筆界確認情報に重きが置かれていた筆界の認定を、現地調査の権限や登記所保管資料を活用して、登記官がより積極的に行う。</p>

【従前】



筆界確認情報を重視した筆界認定

【運用見直し後】



現地調査や既存資料を活かした登記官による積極的な筆界認定

✓ 法務局の取扱要領の改訂等を経て、**令和4年10月3日**から、全国全ての法務局において運用を開始

図7-6：筆界認定に関する表示登記の運用見直しのポイント

（7）共有土地に係る分筆等の登記に必要な共有者の同意の範囲の見直し

従前、土地を分割又は合併する行為は、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号。以下「民法等一部改正法」という。）による改正前の民法第251条の「共有物に変更を加えること」に該当すると解され、分筆及び合筆の登記の申請も、登記実務上、共有者全員による申請が必要と取り扱われてきました。

一方、所有者不明土地問題が顕在化している中、共有者が多数の場合や一部の共有者が所在不明の場合には、分筆の登記等のために必要な全員合意が困難であり、用地取得の前提となる分筆の登記等が行えず、公共事業等の実施に支障が生じているとの指摘がされてきました。

そのような中、民法等一部改正法による改正後の民法第251条第1項では、共有物に変更を加える行為であっても、その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）は、各共有者の持分の過半数で決することができることとされました。そこで、土地の分筆は、客観的に存在する一筆の土地を、物理的形状を変動させることなく登記記録上細分化して数筆にするにとどまり、その土地の外観、構造等のほか、機能や用途を基本的に変更するものではなく、共有者の権利関係もそのまま

維持されるため、軽微変更に当たると解されることとなりました。

上記を踏まえ、令和5年4月1日からは、分筆の登記等（合筆や区分所有建物の敷地の分筆も含む。）については、各共有者の持分の過半数を有する共有者からの申請を認めることとされました。

これにより、これまで土地の共有者が多数で用地取得が困難であった事案についても、その前提となる分筆等の登記手続が容易となるほか、分筆等の登記をした上で、持分の譲渡に応じる者から順次権利取得を進めることが可能となり、権利移転等に要する事務量が大幅に軽減されるため、公共事業の円滑な実施や事業効果の早期発現が期待されます。

（8）表題部所有者不明土地解消事業

① 制度の概要

表題部所有者不明土地解消事業は、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（令和元年法律第十五号）に基づき、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている表題部所有者不明土地について、登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度であり、所有者の発見が特に困難な表題部所有者不明土地の権利関係を明確化し、その適正な利用を促進しようとするものです。

また、所有者の探索を行った結果、所有者を特定することができなかった表題部所有者不明土地については、その適正な管理を図るための措置として、裁判所の選任した管理者による管理が可能となります。

② 事業の対象となる地域

表題部所有者不明土地解消事業は、全国の法務局において、地方公共団体等の要望を聴取した上で、主に、①地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域、②今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域、③地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域、④地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域等を対象に実施されています。

表題部所有者不明土地解消事業の概要

法務省民事局

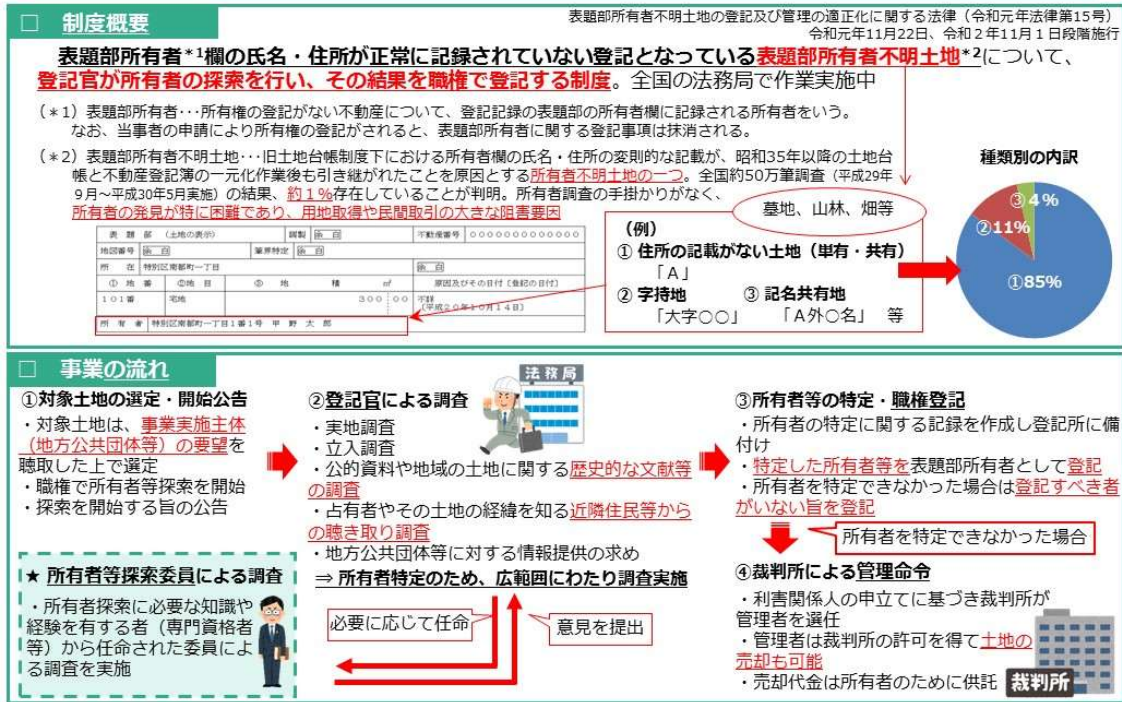


図 7-7: 表題部所有者法の概要

(9) 長期相続登記等未了土地解消事業

① 制度の概要

長期相続登記等未了土地解消事業とは、所有者不明土地法第 44 条の規定に基づき、長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体（地方公共団体、民間事業者等）からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を登記するとともに、法定相続人情報を登記所へ備え付けることにより、公共事業等の遂行に活用できるようにする制度です。

② 対象事業について

長期相続登記等未了土地解消事業の対象となる事業は「公共の利益となる事業」である必要があり、具体的には、実施しようとする事業が以下の要件を満たす必要があります。

- ・ 法律上の根拠のある事業（法律にその事業が直接に規定されていなくても、条例、補助金交付要綱等を含む公的な根拠がある事業を含みます。）であること。
- ・ 国又は地方公共団体による公共性の審査に基づいて実施される事業であること。

③ 長期相続登記等未了土地解消事業の実施の要望について

国又は地方公共団体が長期相続登記等未了土地解消事業の実施を要望する場合には、法務局に要望書を提出する必要があります。

また、民間事業者が公共の利益となる事業を実施するために、長期相続登記等未了土地解消事業の実施を要望する場合には、国又は地方公共団体を經由して法務局に要望書を提出する方法のほか、管轄する法務局に対して直接要望書を提出することもできます。

長期相続登記等未了土地解消事業の詳細や具体的な要望方法については、法務省ホームページ「地方公共団体など公共事業を担う皆様へ」(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00518.html)に掲載しています。

(10) 不動産の寄付を受け付けている取組

国や自治体の不動産の寄付の受け入れは難しい点がありますが、一定の条件を満たせば空き家対策事業の一環として自治体が不動産の寄付を受け付けている事例を紹介します。

【長崎県長崎市の取組】

老朽危険空き家対策事業における不動産の寄付を受け付けている事例

概要：老朽危険空き家について、地域の防災、防犯などのために、下記の条件にすべてあてはまるものの解体を行い、公共空間を確保。

- 条件：① 対象区域内*にあるもの
- ② 所有者から土地と建物を長崎市へ寄附または無償譲渡されること
- ③ 解体後の土地の日常の維持管理を、地元の住民がおこなうこと
- ④ 木造建築物又は軽量鉄骨造建築物で、住宅地区改良法施行規則別表第1（い）欄に掲げる構造の腐朽又は破損の程度が100点以上と測定され、周囲に対して危険性があると判定した空き家
- ⑤ 土地と建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと
- ⑥ 急傾斜地、土砂流出危険区域等で維持管理に支障をきたす恐れがなく、又、寄附等後に災害防止等の措置が必要でないこと
- ⑦ 建築基準法第42条に規定する道路等又はこれらに類する道路（都市計画区域以外に限る）に接していること
- ⑧ 土地と建物の所有者が市税を完納していること

※「対象区域内」長崎市全域

おもな手順：申込者（所有者または相続人）⇒建築指導課受付⇒現地調査⇒地元意向調査⇒申込者申請書提出⇒判定⇒申込者へ通知⇒所有権移転⇒解体⇒整地⇒地元利用・管理



【愛媛県松前町の取組】

住環境改善事業における土地の寄付を受け付けている事例

概要：老朽放置建物の倒壊などによる防災、住環境の悪化防止のために、下記の条件にすべてあてはまるケースにおいて、町が建物の除却後に寄付を受け、更地として維持管理を行う。

条件：① 指定区域内※にあるもの

※指定区域内 松前町住環境改善事業実施要項第3条で指定されている2地区
(現況は木造住宅密集地であり町全体の中でも空き家が非常に多い地区)

- ② 昭和56年5月31日以前に着工された一戸建ての木造建物及びその付属する建物
- ③ 敷地内に所有者、管理者又は占有者が居住しておらず、現に放置されている建物
- ④ 土地・建物の債権等を抹消し、町が建物の除却後、管理放棄地を無償で寄付できる権限を持つ者（以下「対象者」という。）

おもな手順：対象者による事業実施の認定申請⇒まちづくり課受付⇒現地調査⇒認定の通知
⇒対象者による除却の申請⇒除却の決定⇒解体⇒対象者へ解体完了通知⇒対象者による寄附申請⇒所有権移転⇒町が更地として維持

