所有者不明土地

対応事例集

令和３年５月

国土交通省不動産・建設経済局

土地政策課　公共用地室

はじめに

近年の土地利用ニーズの低下等を背景として、所有者が容易に判明しない所有者不明土地が全国的に増加していることから「所有者不明土地の利用の円滑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」という。）が制定され、所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議において決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」が示されました。

国土交通省では、所有者不明土地法の円滑な施行に向け、地方公共団体職員に対し所有者不明土地を利活用した先進事例の情報提供、関係士業団体の知見の活用方法等の情報提供を行い支援しております。

今回、地方公共団体における所有者不明土地の土地所有者等の探索や財産管理制度、土地収用及び地域福利増進事業等の活用をより一層促進させるため、所有者不明土地の課題に対応した事例をとりまとめた「所有者不明土地対応事例集」を作成しました。

事例はなるべく近年実施したもの、所有者不明土地に起こりうる問題に応じた探索・解決方法を選定しております。

事例集作成にあたっては、所有者不明土地連携協議会を通じて、都道府県・市町村及び士業団体の皆様より、多大なご協力をいただきました。

各事例の所有者探索にあたっては、下記手引き等を参考にして下さい。

「権利者探索の手引き」

◇表紙から第３章まで（目次、第１章総論、第２章権利者探索の方法、
第３章所有者不明土地への対応に関連した各種制度の内容と手続き）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001390459.pdf

◇第４章（各種専門家への相談・業務委託）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001390460.pdf

「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」
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000125.html

本書が円滑な業務の遂行の一助になれば幸いです。

～掲載事例について～

本事例集の作成にあたっては、国土交通省の各地方整備局等、都道府県、市町村が行う公共事業において実際に行った所有者不明土地の所有者探索の方法や解決方法を収集しました。中には、現在取り組んでいる事例（未解決事例）も含んでいます。

さらに、全国の弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会の皆様が取組んだ事例についても御協力をいただき収集しました。

掲載事例は、全ての事例において、取組の経緯やポイントを整理した個票形式にて紹介しています。さらに、掲載が可能であった数事例については、取得した所有者情報に関する書類、各種調査資料、申請書類等、実務上で参考となる情報を紹介しています。

以上のように、本事例集では、以下の２種類に分類して事例を掲載しています。

＜詳細紹介事例＞・・・概要、個票、詳細の資料を紹介している事例

＜個票のみ＞・・・詳細の資料は、掲載できないものの個票にて取組の経緯やポイントのみを紹介している事例

※個票の記載内容について

各事例の個票については、事例の提供先にて記入していただいた内容を極力そのまま掲載しており、事例により語句等の表現が統一されておりませんことをご了承ください。

※事例に関連する資料について

詳細紹介事例において紹介している資料については、個人情報等の固有の情報は表示しておりませんのでご了承ください。

各事例の内容に係わる箇所については、下記のようなアイコンや枠を付けて紹介していますので、着目してください。



所有者不明土地対応事例集

―目　次―

第１章　所有者不明土地対応事例

＜所有者探索の方法に関する事例＞

１　　閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例

＜詳細紹介事例＞
１－１　東京都八王子市内・・・・・・・・・・・・・5
１－２　滋賀県大津市内・・・・・・・・・・・・・11
＜個票のみ＞
１－３　静岡県富士宮市内・・・・・・・・・・・・15

２　　土地所有者等関連情報を利用した事例

＜詳細紹介事例＞
２－１　岩手県岩泉町内・・・・・・・・・・・・・19
２－２　熊本県御船町内・・・・・・・・・・・・・25

３　　情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例

＜詳細紹介事例＞
３－１　栃木県栃木市内【未解決事例】・・・・・41
＜個票のみ＞
３－２　北海道砂川市内・・・・・・・・・・・・・50
３－３　栃木県内・・・・・・・・・・・・・・・・51

＜所有者の状況に応じた対応に関する事例＞

４　　解散した法人が所有者であった事例

＜詳細紹介事例＞
４－１　新潟県村上市内・・・・・・・・・・・・・55
４－２　千葉県八街市内・・・・・・・・・・・・・63
＜個票のみ＞
４－３　北海道士別市内・・・・・・・・・・・・・72

４－４　福島県いわき市内・・・・・・・・・・・・74
４－５　栃木県小山市内・・・・・・・・・・・・・76
４－６　東京都八王子市内・・・・・・・・・・・・77
４－７　岐阜県下呂市内・・・・・・・・・・・・・78
４－８　福井県越前市内・・・・・・・・・・・・・79
４－９　山口県阿武町内・・・・・・・・・・・・・80
４－10　岡山県美咲町内・・・・・・・・・・・・・81
４－11　熊本県南小国町内・・・・・・・・・・・・82
４－12　宮崎県新富町内・・・・・・・・・・・・・84

5　外国に居住している所有者を探索した事例

＜詳細紹介事例＞
５－１　北海道江別市内・・・・・・・・・・・・・87
５－２　北海道利尻町内・・・・・・・・・・・・・93
５－３　新潟県村上市内・・・・・・・・・・・・・103
５－４　静岡県三島市内・・・・・・・・・・・・・111
＜個票のみ＞
５－５　北海道札幌市内・・・・・・・・・・・・・118
５－６　青森県内・・・・・・・・・・・・・・・・120
５－７　宮城県白石市内・・・・・・・・・・・・・122
５－８　茨城県行方市内・・・・・・・・・・・・・124
５－９　埼玉県新座市内・・・・・・・・・・・・・125
５－10　石川県金沢市内・・・・・・・・・・・・・127
５－11　広島県広島市内・・・・・・・・・・・・・128

＜所有者不明の解決手法に関する事例＞

6　財産管理制度を活用して解決した事例

＜詳細紹介事例＞
６－１　熊本県御船町内・・・・・・・・・・・・・131
６－２　岩手県平泉町内・・・・・・・・・・・・・143
６－３　福井県南越前町内・・・・・・・・・・・・149
６－４　広島県福山市内・・・・・・・・・・・・・155
＜個票のみ＞
６－５　北海道平取町内・・・・・・・・・・・・・163
６－６　秋田県にかほ市内・・・・・・・・・・・・165
６－７　茨城県筑西市内・・・・・・・・・・・・・167
６－８　埼玉県吉見町内・・・・・・・・・・・・・168
６－９　東京都練馬区内・・・・・・・・・・・・・170

6－10　鹿児島県出水市内・・・・・・・・・・・・171

7　　認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

＜詳細紹介事例＞
7－1　福井県越前町内・・・・・・・・・・・・175
7－2　熊本県和水町内・・・・・・・・・・・・179
7－3　宮崎県串間市内・・・・・・・・・・・・189
＜個票のみ＞
7－4　福島県須賀川市内・・・・・・・・・・・209
7－5　栃木県日光市内・・・・・・・・・・・・210
7－6　岡山県津山市内・・・・・・・・・・・・211
7－7　高知県いの町内・・・・・・・・・・・・213
7－8　長崎県松浦市内・・・・・・・・・・・・214
7－9　熊本県熊本市内・・・・・・・・・・・・215
7－10　鹿児島県南大隅町内・・・・・・・・・・216

8　　（上記に該当しない）その他の事例

＜詳細紹介事例＞
8－1　高知県南国市内・・・・・・・・・・・・219
8－2　大分県内・・・・・・・・・・・・・・・229
＜個票のみ＞
8－3　栃木県日光市内・・・・・・・・・・・・234
8－4　福井県鯖江市内・・・・・・・・・・・・235

第２章　所有者不明土地法に基づき裁定申請した事例

9－1　茨城県潮来市内・・・・・・・・・・・・239
9－2　山形県遊佐町内・・・・・・・・・・・・243
9－3　青森県八戸市内・・・・・・・・・・・・247
9－4　三重県いなべ市内・・・・・・・・・・・251

事例索引・・254

第１章

所有者不明土地対応事例

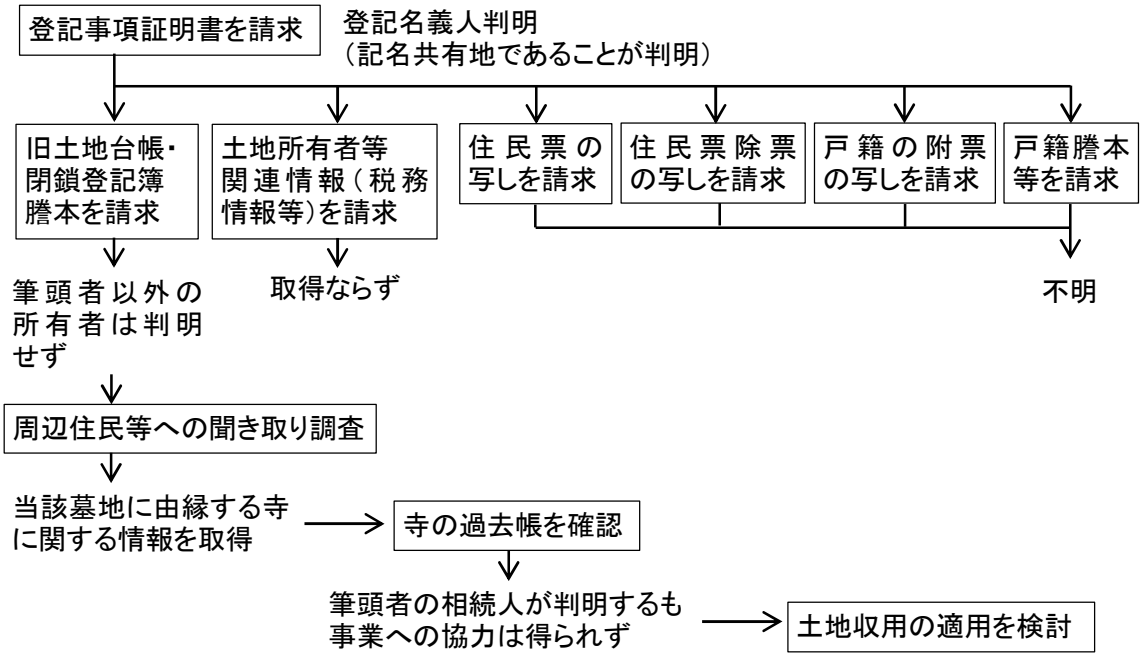
１．閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例

閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例－東京都八王子市内

概要

当該土地は記名共有地であり筆頭者以外の土地所有権の登記名義人（以下、「登記名義人」という。）が不明であるとともに、旧土地台帳・閉鎖登記簿謄本からも所有者及び相続人は判明しなかった。周辺住民等への聞き取り調査から筆頭者の相続人は判明したものの、事業への協力が得られず、他の共有者も判明しなかったため、土地収用法の手続きにより解決した事例。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記事項証明書、旧土地台帳、閉鎖登記簿謄本からは、土地所有者と思われる者に関する情報を取得することはできなかった。【資料１～３】
- 周辺住民等からの聞き取り調査にて、由縁のある寺院を紹介され、土地所有者と思われる者の相続人が判明した。
- 土地売買契約に向けて交渉を行ったものの協力を得られず、他の共有者も判明しなかったため、土地収用法の手続きにより解決した。

解決までの期間

約 23 年

着手（平成９年）→解決（令和２年）

閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例

登記事項証明書にて記名共有地であることを確認 → 旧土地台帳・閉鎖登記簿でも共有者の氏名・住所は不明 → 周辺住民等への聞き取り調査により関係する寺が判明 → 寺の過去帳から相続人と思われる者の所在が判明したものの、事業への協力を得ることが困難であったため土地収用法を活用

1 土地に関する基礎情報

所在地	東京都八王子市内
所有者探索の目的	道路整備事業のため

従前の土地利用	共同墓地	詳細	地域の共同墓地であるが、墓地経営者、管理人ともに不在である。
所有者不明となった要因	記名共有地	詳細	登記簿【資料1】、旧土地台帳【資料3】で筆頭者以外の所有者が判明せず。筆頭者も住所表記なし(表題部のみ)。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	不明	当該市資産税課に照会したが、資料なしとの回答であった。
親族への聞き取り	不明	後段の寺の過去帳の確認により、筆頭者(故人)の相続人を確認することができた。 しかし、書面にて接触を図ったが、故人は相続人の4代以上前にあたり、知っている事はないとの理由から関与を拒否された。
周辺住民等への聞き取り	不明	近隣の古くからの居住者を訪問し、聞き取り調査を実施したところ、当該墓地に由縁する3つの寺があることが判明した。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	不明	周辺住民等への聞き取りによって判明した3つの寺の過去帳を確認し、筆頭者が判明した。 墓地台帳(保健所)の調査などを行い、共有者に関する情報の収集を図ったものの有益な情報は得られなかった。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
土地収用制度（収用法）の適用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
土地所有者のうち、筆頭者以外の共有者が判明せず、地域の共同墓地として利用されている実態を踏まえて総有地としての対応も検討した。しかし、関係者の協力が得られず、町会の所有を立証する書類も存在しなかったため、難しい状況であった。 以上により、任意契約による対象地の取得は困難と判断し、収用手続きによる事とした。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
敷地と道路の間に高低差があり、民地側が高いため擁壁の設置が必要であったが、土地所有者の協力が得られないため、工事の代行請求により都が設置せざるを得ない状況であった。 そのため、先行して物件（墓地）の移転を任意契約で行い、更地になってから裁決申請を行う事で、円滑かつ確実に代行工事が実施できるよう段取りを整えた。 なお、本路線は都市計画事業ではないため、収用に際し事業認定が必要であった。

資料1　全部事項証明書

公用　東京都八王子市[redacted]　　全部事項証明書　（墓地）（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号　余白	筆界特定　余白	
所在　八王子市[redacted]		余白
①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]番	墓地	[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]

所有者　[redacted]　外２２人

記名共有地

権利部の登記無し

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

（東京法務局八王子支局管轄）

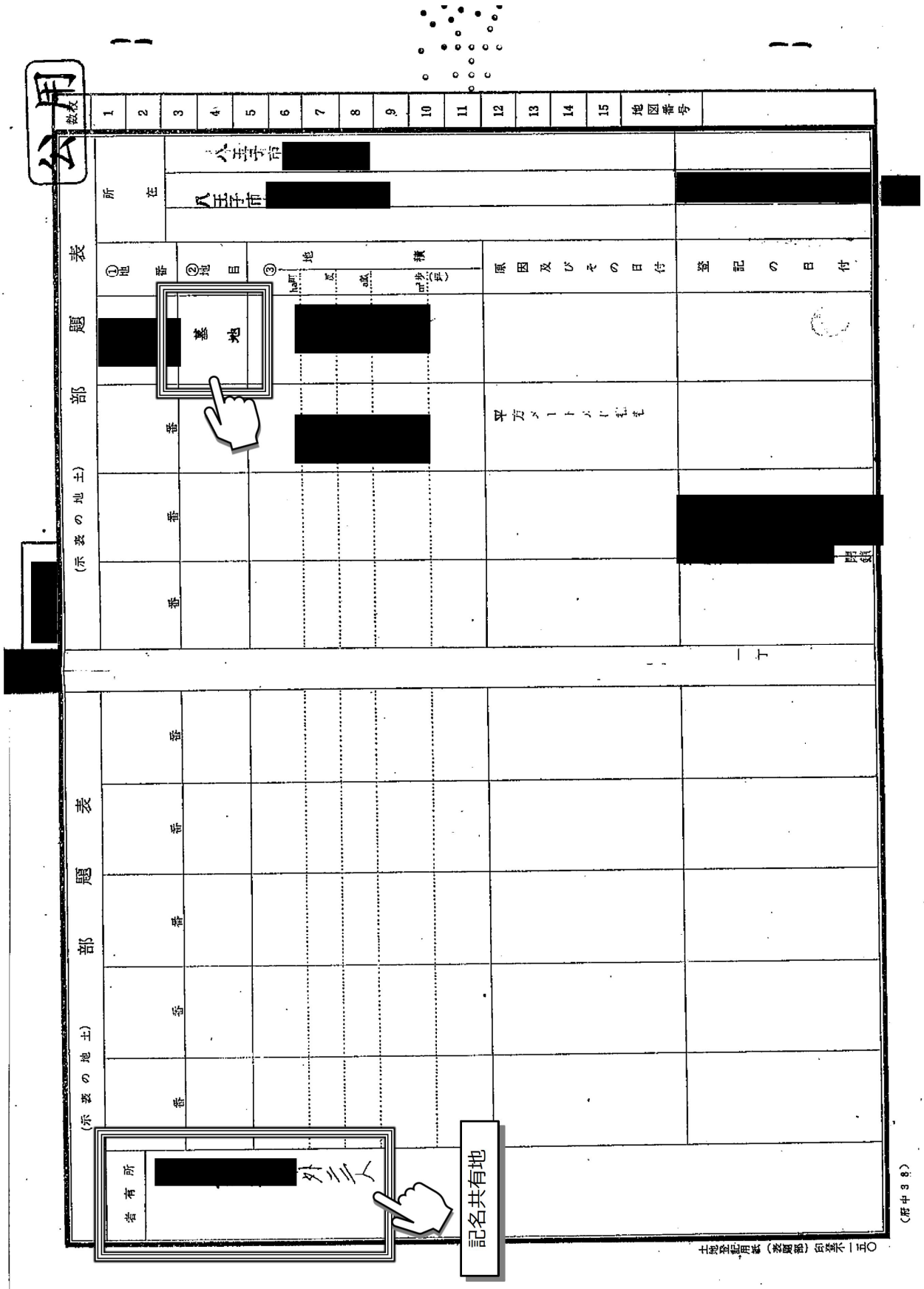
[redacted]

東京法務局立川出張所　　登記官　[redacted]

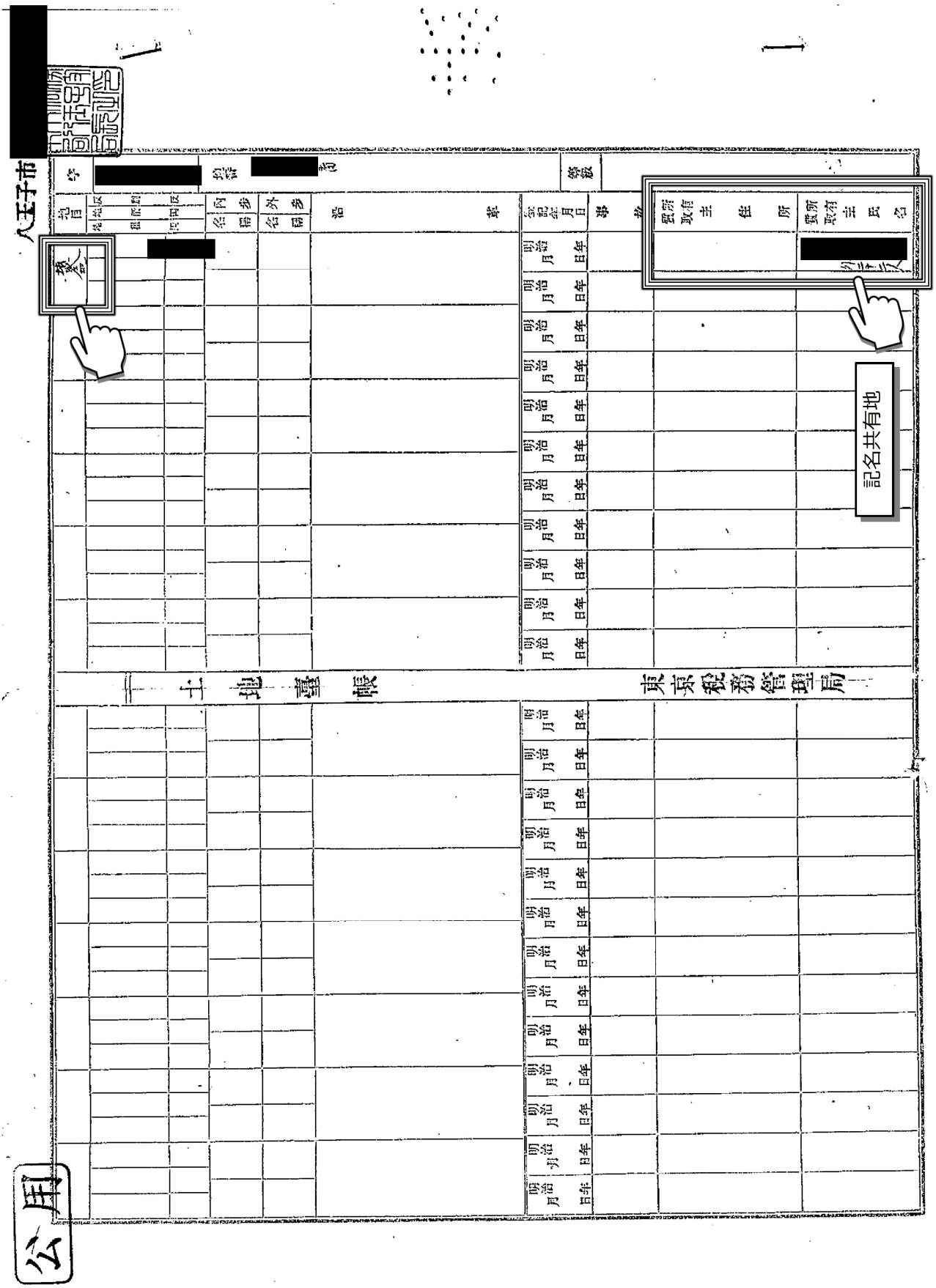
東京法務局登記官之印

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　整理番号 [redacted]（＝3／3）　1／1

資料2 閉鎖登記簿謄本


公用
所在
八王子市
八王子市
①地番
②地目
③地積
原因及びその日付
登記の日付
(示表の地土)
部題表
番
宅地
平方メートル
記名共有地
外三人

資料3　旧土地台帳の写し

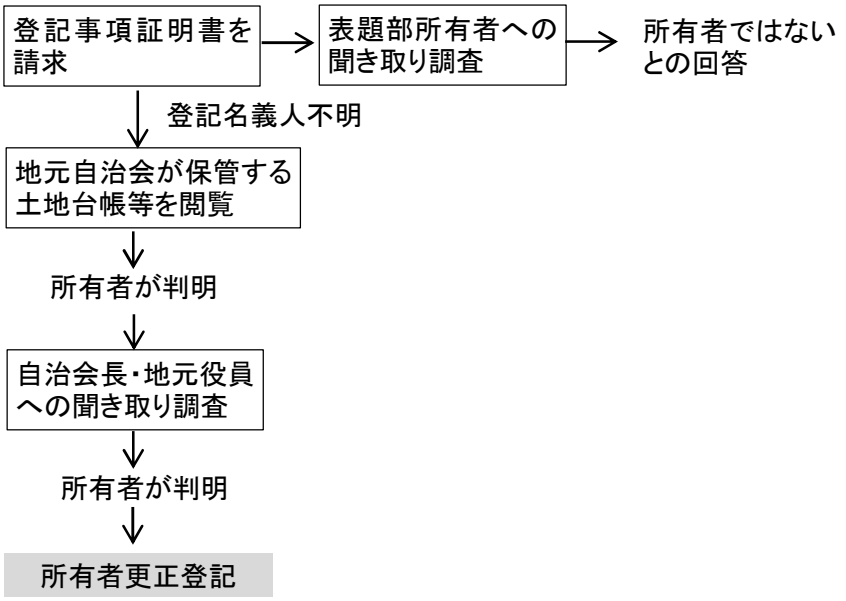

八王子市
[redacted]
[redacted]
[redacted]

閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例－滋賀県大津市内

概要

当該土地は表題部所有者不明土地であったが、地元自治会が保管していた土地台帳等地元自治会保管資料を閲覧したことで、所有者が判明した事例。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記事項証明書から権利部が未登記の表題部所有者不明土地であることが判明。【資料１】
- 表題部所有者として登記されている法人は所有者ではないと回答した。
- 地元自治会が保有する土地台帳等を閲覧し、所有者が判明。

解決までの期間

1 年 1 ヶ月

事業着手（平成 27 年 9 月）→所有者不明土地と判定（平成 28 年 6 月）→解決（平成 28 年 9 月）

閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例

登記事項証明書にて表題部所有者不明土地であることを確認 → 表題部所有者として記載されている法人への聞き取りでも所有者は不明 → 周辺住民等への聞き取り調査により所有者が判明 → 地元自治会が保管する土地台帳等を閲覧し所有者が判明

1 土地に関する基礎情報

所在地	滋賀県大津市内
所有者探索の目的	道路の建設

従前の土地利用	その他	詳細	山の中にある祠
所有者不明となった要因	権利部の未登記	詳細	表題部所有者が神社として登記されている法人の通称名になっていた。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	判明	地元自治会が保管する土地台帳等を閲覧し、所有者が判明した。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	自治会長や地元役員への訪問による聞き取り調査を実施したことで、所有者が判明した。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	不明	神社として登記されている法人へ聞き取り調査を行ったところ、当該法人の土地でないとの回答であった。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
地元自治会が保管する土地台帳等より判明

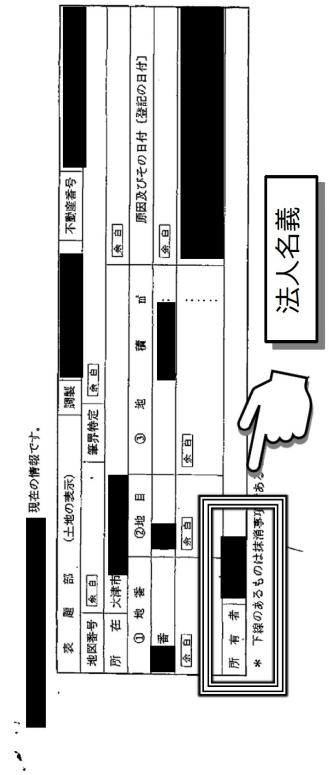
当該方法（制度）を適用した理由・経緯
地元への聞き取り調査を実施した際に、地元で保管している土地台帳等の存在が判明した。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
―

専門家からのワンポイントアドバイス

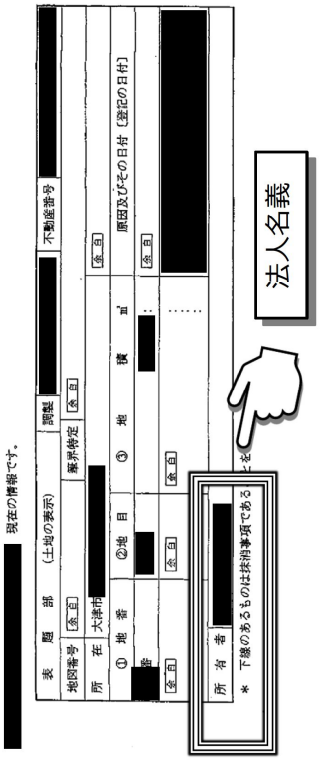
【土地家屋調査士】
いわゆる表題部土地所有者不明土地の解決事案です。表題部所有者が寺、神社又はそれらの俗称となっている場合、地元への聞き取り調査が欠かせません。本件は宗教法人〇〇の所有であるということが、地元が保管する土地台帳や神社関係の書類から判明したため、当職から法務局へ所有者更正登記を申請し受理された案件です。

資料1　全部事項証明書



法人名義

権利部の登記は無し



法人名義

権利部の登記は無し

1-3

閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 商業・法人登記簿にて不明な法人のため、誤記の可能性もあるとして調査 → 近隣の寺の総代への聞き取り調査により、誤記の可能性が高まる → 市の旧公図・旧土地台帳とも比較することで、誤記であると判断

1 土地に関する基礎情報

所在地	静岡県富士宮市内
所有者探索の目的	道路拡幅工事

従前の土地利用	山林	詳細	線路・道路脇の山林
所有者不明となった要因	権利部の未登記	詳細	住所の記載のない法人名のみの表示登記で、登記名義が実在する宗教法人と読みは同じだが表記が異なっていた。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業・法人登記の請求	不明	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	不明	読みは同じだが表記の異なる近隣の寺の総代は、昔からこの土地は寺の所有だった旨を供述した。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	判明	市の旧土地台帳を確認したところ、実在する宗教法人名に見え消し訂正されていたこと、鉄道事業者が崖崩れの工事をする際、同法人と借地契約していたことを根拠に法務局と協議を行った。

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
市及び法務局の旧土地台帳を比較

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
法務局資料だけでは誤記であることが不明のため、市の旧公図、旧土地台帳で手掛かりを得ることとした。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
宗教法人台帳を調べると、同一地区に読みが同じで表記の異なる宗教法人が存在することは分かったが、登記簿と同一表記の一方は明治時代に本堂が崖崩れにより破壊された旨の記述があった。当該土地は地理的に現存するもう一方の寺に近いことから誤記の可能性を疑ったが、法務局資料のみでは特定することができなかった。 市の旧土地台帳を活用することにより、法務局の旧土地台帳だけでわからないことが判明する場合もある。本件は平成29年3月から探索を開始し、その約7ヶ月後に解決した。

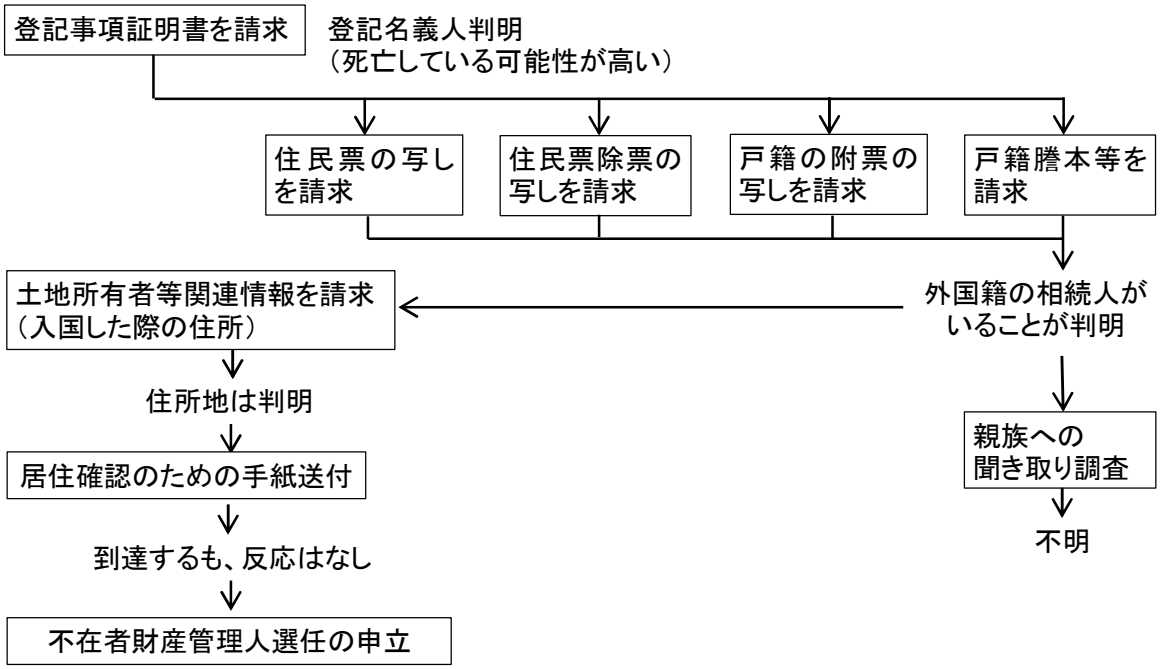
２．土地所有者等関連情報を利用した事例

土地所有者等関連情報を利用した事例－岩手県岩泉町内

概要

当該土地の登記名義人の相続人は外国籍であり、その所在が判明しなかった事例。土地所有者等関連情報（入国時の住所）を取得し、当該住所へ手紙を送付した結果、手紙の到達は確認できたが、反応がなかったことや、親族への聞き取り調査において情報が得られなかったことから所有者不明土地として、不在者財産管理人選任に関する申立を実施し、不在者財産管理人との土地売買契約を締結した。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記名義人が死亡し、外国籍の者が相続していると思われる。
- 土地所有者等関連情報として入国時の住所を取得し、外国語にて手紙を送付したところ、手紙の到達が確認された。【資料１】
- 親族への聞き取り調査では、外国籍の相続人の存在を認識しているものの、所在は把握していなかった。
- 不在者が現れる可能性もあることから、弁護士を不在者財産管理人として選任して、用地の売買を進めた。

解決までの期間

１年９ヶ月

着手（平成 30 年 8 月）→不在者財産管理人の選任（令和元年 8 月）→解決（令和 2 年 5 月）

土地所有者等関連情報を利用した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により登記名義人の死亡及び相続人が判明 → 外国籍の相続人について入国時の住所を取得し、手紙を郵送 → 不在者財産管理人選任申立てを実施し、管理人から用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	岩手県岩泉町内
所有者探索の目的	河川における激甚災害対策特別緊急事業の施行

従前の土地利用	耕作放棄地	詳細	土地改良により整形されているが、耕作されず放置された状態である。
所有者不明となった要因	外国籍・外国居住の所有者	詳細	相続人の1人が外国籍であり、自国に帰国した可能性が高い。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	入国管理局へ入国した際の住所を請求し、その住所へ手紙を郵送したところ、返送されなかったが、到達している事実は郵便局ホームページにおいて確認が済んでいる。
親族への聞き取り	不明	親族からの聞き取り調査によると、外国籍の相続人は当町と自国を行き来しているとのことで、現在の所在地は把握していないとのことであった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
当該相続人全員が利害関係人であり、また、不在者が仮に出てきた場合に対応できるよう、管理人は専門職である弁護士または司法書士にお願いした方がよいのではないかと家庭裁判所の書記官から指導いただいたため、弁護士を財産管理人として選任することとした。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
当該事案の場合、制度を利用する前に国際郵便により外国籍の相続人に翻訳された手紙【資料1】を送付し返送が無いことを確認し、また関係者への聞き込みも行っていたため、書記官の助言もありスムーズに進めることができた。平成30年8月の探索開始から2年以内の令和2年5月に解決した。

資料1　外国籍の相続人向けの送付物

岩泉土中心第　　号
平成30年　月　日

[redacted]

岩手县沿岸广域振兴局长 [redacted]

关于二级河流小本川的河道整修工程

首先感谢您对岩手县公共建设事业的理解和支持。

目前，岩手县下闭伊郡岩泉町[redacted]地区[redacted]河道整修工程，在施工过程中，需征用[redacted]名义下的土地。

因[redacted]是土地的继承人之一，故我们致信与您，向您确认关于继承方式的意向选择。信封中另附意向确认书一份，请您在填写完相关内容之后，将意向确认书寄回给我们。

此外，出于继承手续的办理需要，需要提供[redacted]的中华人民共和国户口簿，故烦请将户口簿复印件（全本）与意向确认书一起寄回。

给您造成的麻烦和不便我们深表歉意。还望您对我们的工作给予多多支持。

【负责人】
岩手县沿岸广域振兴局　土木部
岩泉土木中心
用地课　用地第1分队 [redacted]
[redacted]
〒027-0501
岩手县下闭伊郡岩泉町岩泉字松桥24-3
联系电话：[redacted]
传真：[redacted]

【附件１】

（致岩泉土木中心）

意向确认书

1　在[redacted]地区开展的二级河流小本川特殊紧急工程中，关于土地继承方法的选择，您希望

1　放弃继承，将继承权转移给法定继承人代表。
（继承人代表姓名：　　）

2　根据民法所规定的继承份额，将补偿金按比例折算。

3　其他（　　）

（在以上三个选项中任选其中一项画○后寄返）

平成　　年　　月　　日
住　　址
姓　　名
电话号码　　（　　）
方便电话联络的时间段　　：　　～　　：

○在以上三个选项中任选其中一项画○，填写日期、住址、姓名、电话号码，方便联络的时间段之后，用一起寄给您的回信用的信封寄返。

○选择“其他”的时候，请将您的具体解决意向填入后面的括号中。

○如有任何不清楚的地方，请与以下负责人联系。

负责人：用地课 [redacted]

联系电话 [redacted]

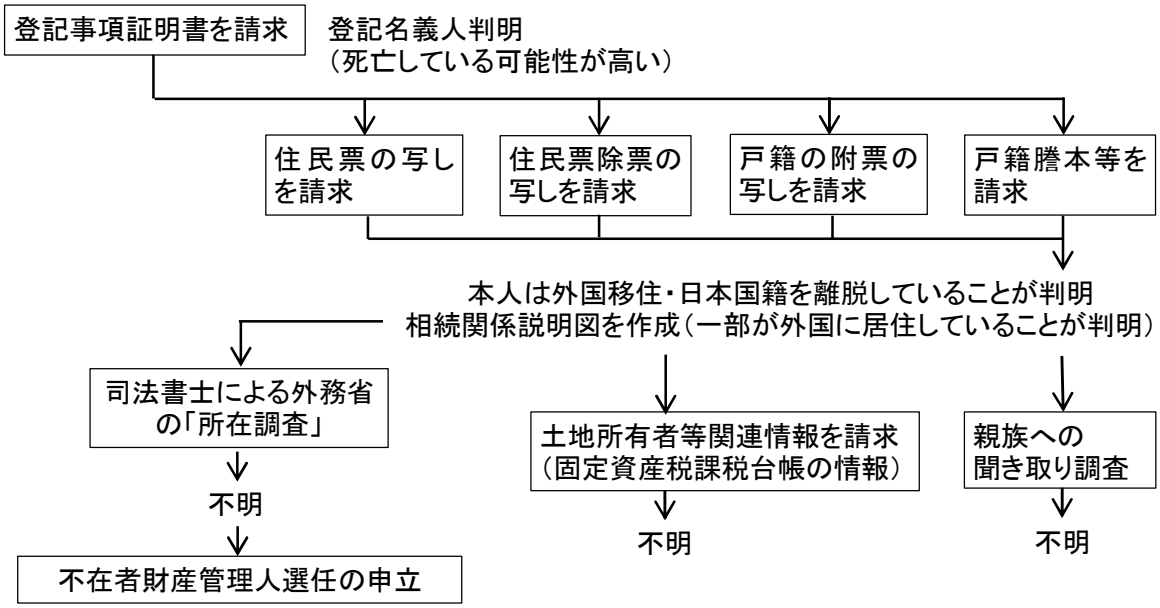
土地所有者等関連情報を利用した事例－熊本県御船町内

概要

当該土地の登記名義人は外国へ移住し日本国籍を離脱しており、その相続人を含めて戸籍等調査を実施したが所在が判明しなかった事例。土地所有者等関連情報の請求や外務省の「所在調査（※）」を実施したが、所在・生存が不明であったため所有者不明土地として、不在者財産管理人選任に関する申立を実施し、不在者財産管理人との土地売買契約を締結した。

（※）外務省の「所在調査」は現在、原則三親等以内の親族からしか依頼ができないが、国、地方公共団体等が行う公共事業等の場合はその限りではない。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記名義人が外国へ移住し、日本国籍を離脱している。【資料２～５】
- 相続人と思われる者についても外国居住であり、所在が不明である。【資料２～５】
- 土地所有者等関連情報として固定資産税の課税台帳の情報を取得したものの登記名義人の所在に関する情報は得られなかった。【資料６】
- 登記名義人及び相続人の所在に関する情報を得られなかったため、不在者財産管理人選任の申立を実施した。【資料７～９】

解決までの期間

１年

事業着手（平成 29 年９月）→不在者財産管理人の選任（平成 30 年７月）→解決（平成 30 年９月）

土地所有者等関連情報を利用した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により登記名義人が外国へ移住し、以降所在不明であることが判明 → 外務省の「所在調査」を実施したが、相続人を含めた親族も所在は不明 → 不在者財産管理人選任申立てを実施し、管理人から用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	熊本県御船町内
所有者探索の目的	熊本地震後の緊急災害対策として急傾斜地崩壊対策事業を行うため

従前の土地利用	山林	詳細	長年未利用のままとなっている山林である
所有者不明となった要因	外国籍・外国居住の所有者	詳細	登記名義人は昭和25年にアメリカへ移住し、日本国籍を離脱しており、以後所在不明となっている。【資料2～5】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税課税台帳の情報を請求したが、記載された納税義務者は所有者の行方を把握していなかった。また、情報が更新されていない台帳もあった。【資料6】
親族への聞き取り	不明	近しい親族はアメリカへ移住して所有者と同じく所在不明となっており、日本に残留した遠縁の親族を訪問したが、把握していなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	不明	司法書士から米国領事館に照会を行ったが、所在・生存不明との回答であった。
その他	未実施	

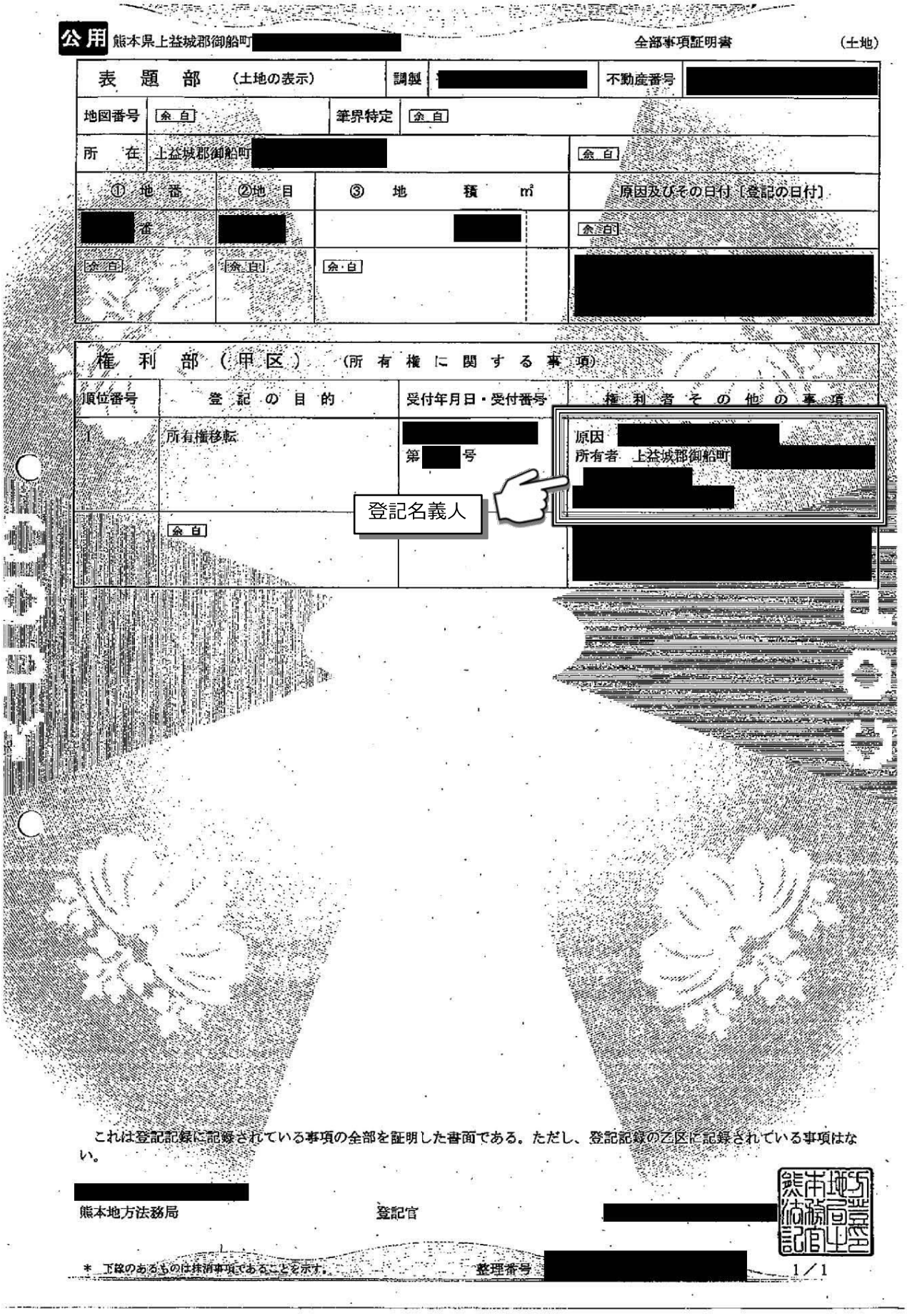
3	所有者不明土地への対応

適用した方法･制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由･経緯
当該地域は熊本地震で大きな被害を受けており、更なる災害を防止するためにも緊急に急傾斜地対策を行う必要があった。本県の急傾斜事業は土地所有者より事業地の寄付を受けなければならないが、所有者の所在が全く不明であり、相続人等も確認できなかったことから、不在者財産管理人制度により対応を行うこととなった。【資料7～9】

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
不在者財産管理人を選定するにあたり、土地の価値が高くなかったため、残地等の土地を管理するために管理人が負う金銭的負担が問題となった。そこで遠縁の親族と交渉し、残地及び行方不明者名義の土地に関しては、親族が管理人から買収する形として解決した。

資料1　全部事項証明書【抜粋】



公用　熊本県上益城郡御船町[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 上益城郡御船町[redacted]	余白	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]番	[redacted]	[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]

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	所有権移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 所有者 上益城郡御船町[redacted]
	余白		[redacted]

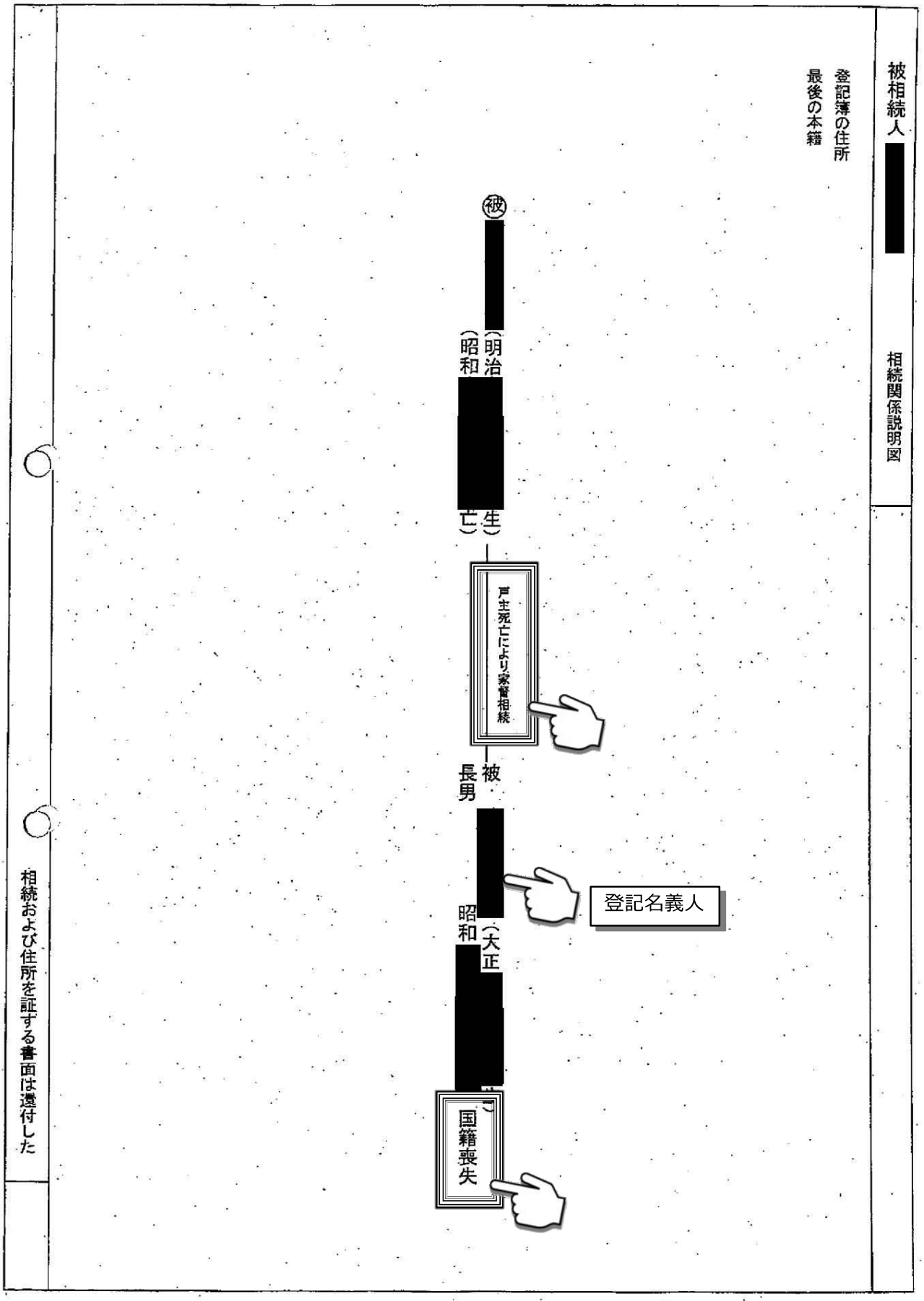
登記名義人

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

[redacted]
熊本地方法務局　　登記官 [redacted]

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号 [redacted]　　1／1

資料2　相続関係説明図


被相続人
相続関係説明図
登記簿の住所
最後の本籍
被
（明治
（昭和
生）
亡）
戸主死亡により家督相続
被
長男
登記名義人
昭和
（大正
国籍喪失
相続および住所を証する書面は還付した

資料3 戸籍謄本(全部事項証明書)

公用

(1の1)　全部事項証明

本籍 氏名	熊本県上益城郡御船町[redacted] [redacted]
戸籍事項 戸籍改製	【改製日】[redacted] 【改製事由】[redacted]
戸籍に記録されている者 除籍	【名】[redacted] 【生年月日】[redacted] 【父】[redacted] 【母】[redacted] 【続柄】[redacted]
戸籍に記録されている者	【名】[redacted] 【生年月日】[redacted] 【父】[redacted] 【母】 【続柄】[redacted] 【養父】[redacted] 【養母】[redacted] 【続柄】[redacted]
身分事項 出生	【出生日】[redacted]
養子縁組	【縁組日】[redacted] 【養父氏名】[redacted] 【養母氏名】[redacted] 【従前戸籍】熊本県[redacted]
戸籍に記録されている者	【名】[redacted] 【生年月日】[redacted] 【父】[redacted] 【母】[redacted] 【続柄】[redacted]
身分事項 出生	【出生日】[redacted] 【出生地】アメリカ合衆国[redacted] 【届出日】[redacted] 【届出人】[redacted]

以

登記名義人の相続人

発行番号 [redacted] (熊本県上益城郡御船町)

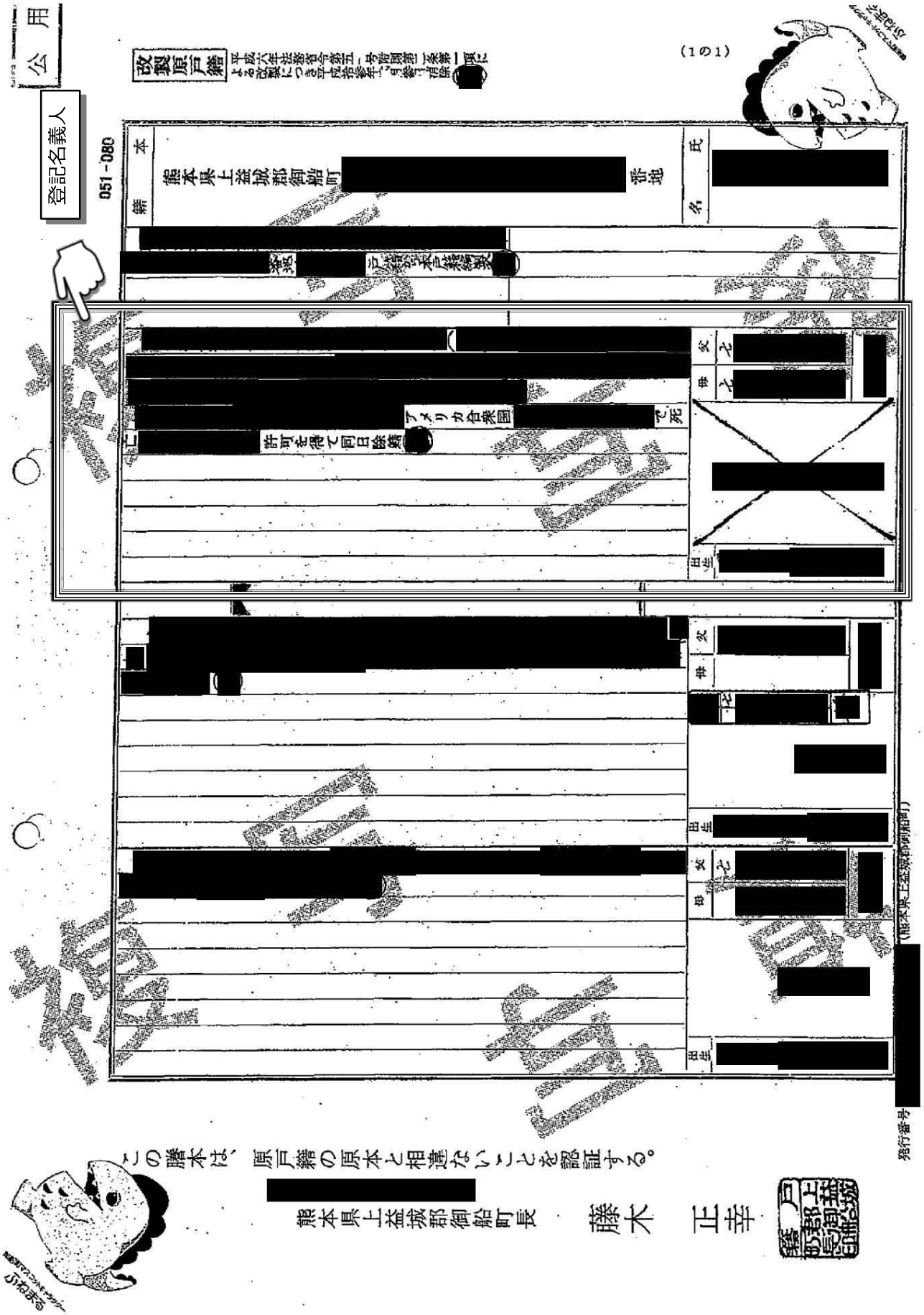
これは，戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

[redacted]

熊本県上益城郡御船町長　藤木　正幸

戸籍　上益城郡御船町長印

資料4　改正原戸籍【抜粋】


公用
登記名義人
改製原戸籍
(1の1)
051-080
本籍
熊本県上益城郡御船町
番地
氏名
父
母
出生
亡
許可を得て同日除籍
アメリカ合衆国
で死
(熊本県上益城郡御船町)
発行番号
この謄本は、原戸籍の原本と相違ないことを認証する。
熊本県上益城郡御船町長　藤木　正幸
戸籍謄本之印

報　告　書

熊本県　御中

[redacted]

司法書士 [redacted]

1．下記の者について、戸籍を精査したところ、記録に問題は無く、[redacted]の唯一の相続人は[redacted]であることを確認しました。
　また、[redacted]の相続人は確認できませんでした。

記

本籍　上益城郡小坂村[redacted]
生年月[redacted]
氏名　[redacted]

登記名義人

2．[redacted]はアメリカ国籍を[redacted]に取得し、日本国籍を離脱したため、アメリカの在福岡領事館に問い合わせをしたところ、口頭にて、所在・生存不明との回答を得ました。

　なお、「[redacted]」との非常に古い記録が存在したとのことですが、あまりに記録が古いため、それが[redacted]本人の記録なのか正確ではなく、その記録を開示することもできず、他の証明文書を出すこともできないとの回答でした。

3．以上の通り、[redacted]の財産の処分に関しては、今後不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任が必要であると考えられます。

公用

[redacted] 評価証明書

納税義務者住所　熊本県上益城郡御船町[redacted]

納税義務者氏名　[redacted]

登記名義人とは別人名義

1枚目 / 1枚中

[redacted] 現在

物件	大字 小字	地番 家屋番号	登記地目・構造 課税地目・種類	登記地積・床面積(㎡) 課税地積・床面積(㎡)	評価額(円)	備考
土地	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
		以下余白				

上記のとおり固定資産課税台帳に記載されていることを証明します。

[redacted]

熊本県上益城郡御船町長

藤木 [redacted]

証明 上益城郡御船町長之印

代 理 人 指 定 書

地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第１５３条第１項の規定により、下記の者を熊本家庭裁判所に対する不在者[redacted]の財産管理人選任申立事件につき、熊本知事蒲島郁夫の代理人として指定する。

平成[redacted]

熊本県知事　蒲 島 郁 夫



記

熊本県事務吏員　熊本県県央広域本部土木部用地課[redacted]

資料8 財産管理人選任申立の上申書

平成　　年（家）第　　号　不在者財産管理人選任申立事件

不在者 [redacted]

申立人　熊本県

上　申　書

熊本家庭裁判所　御中

[redacted]

司法書士 [redacted]

当職の報酬及び管理費用の請求につきましては、事業対象地分については裁判所を通じて請求する予定ですが、事業対象地外の土地については裁判所を通じた請求はせず、流動資産が形成された際に請求する予定です。

予納金金額の決定に際しましては、事業対象地分のみとしていただきますようお願い申し上げます。

以上

資料9 家事審判申立書

受付印	家事審判申立書 事件名（ 不在者財産管理人選任 ）
収入印紙 800円 予納郵便切手 926円 予納収入印紙 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。） （貼った印紙に押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。

準口頭		関連事件番号

熊本家庭裁判所 御中	申立人（又は法定代理人など）の記名押印	熊本県 知事 蒲島郁夫

添付書類		
	1．財産目録	1通
	2．全部事項証明書（写し）	4通
	3．相続関係説明図	1通
	4．除籍謄本・改正原戸籍（写し）	5通
	5．報告書（写し）	1通
	6．平成30年度評価証明書（写し）	4通
	7．急傾斜地崩壊対策工事事業概要説明資料は本日申立不在者[redacted]の書類を援用する。	
	8．代理人指定書	1通
	9．上申書	1通

申立人			
	本籍（国籍）		
	住所	〒[redacted] 電話[redacted]	
	連絡先	〒860−0831 電話[redacted] 熊本市中央区八王寺町1番20号 熊本県県央広域本部土木部用地課 [redacted]	
	フリガナ 氏名	クマモトケン チジ カバシマイクオ 熊本県 知事 蒲島郁夫	昭和 年 月 日生 （ 歳）
	職業		

不在者			
	本籍（国籍）	アメリカ合衆国	
	最後の住所	〒 電話 （登記簿上の住所）上益城郡御船町[redacted] （平成29年度評価証明書上の住所）上益城郡御船町[redacted]	
	連絡先	〒 電話 不明	
	フリガナ 氏名	[redacted]	生年月日 大正[redacted] （[redacted]歳）
	職業	不明	

登記名義人 [redacted]

別表第一（1／2）

申　立　て　の　趣　旨

不在者の財産管理人を選任するとの審判を求めます。

申　立　て　の　理　由

1　申立人は、熊本県です。

2　不在者は、財産目録（添付資料１）記載の目録３・４土地の登記記録上、所有者として記載されています（添付資料２）。目録１・２土地については、亡[redacted]名義となって　　家督相続により不在者が取得しています（添付資料３・４）。

申立人において、次の通り調査を行いその行方を探しましたが、今日までその所在は判明しません。

①　御船町役場戸籍住民課において調査したところ、不在者は、[redacted]にアメリカ国籍を取得し、日本国籍を離脱しています（添付資料４）。

②　アメリカ領事館に問い合わせをしましたが、所在・生存不明との回答でした（添付資料５）

③　納税情報を調査しましたが（添付資料６）。納税義務者は目録１・２土地は亡[redacted]３・４土地は他者となっており、備考に不在者の氏名が記載されています。納税義務者に聞き取りを行いましたが、不在者の所在については承知しておらず、また納税義務者は管理はしているが、所有の意思はないことを確認しています。

3　不在者の財産は別紙目録記載の通りです。

4　このたび、熊本県で急傾斜地崩壊対策工事事業が行われることとなり、本件土地はその一部が対象地となっています（添付資料７・図面その２の赤ラインマーカー部分）。申立人は、当該事業の実施主体となっており、工事用地については、土地所有者から無償提供により熊本県に譲渡して工事を施工し、譲渡ができない場合は事業そのものが執り行えないことと定められています。

この地区は熊本地震により甚大な被害が出ており、当該事業を実施しないと更に大きな災害が起こる可能性が極めて大きく、一刻も早い事業実施が必要です。

5　以上により、本件土地を取得したいと考えておりますが、不在者は財産管理人を置いていないため、取得手続きができないので、申立ての趣旨の通りの審判を求めます。

なお、財産管理人として次の者を選任することを希望します。

住　所　[redacted]
氏　名
生年月日
職　業　司法書士
電　話　[redacted]

6　これから梅雨、台風の季節が続き、本事業の少しでも早い執行が望まれます。貴庁におかれましては、お忙しいことと存じ上げますが、できる限り早い審判をお願い申し上げます。

別表第一（２／２）

財　産　目　録

［土　地］

番号	所在	地番	地目	地積 平方メートル	備考
1	上益城郡御船町[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]㎡	被相続人[redacted]名義
2	上益城郡御船町[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]㎡	被相続人[redacted]名義
3	上益城郡御船町[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]㎡	
4	上益城郡御船町[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]㎡	事業対象外
	以上				

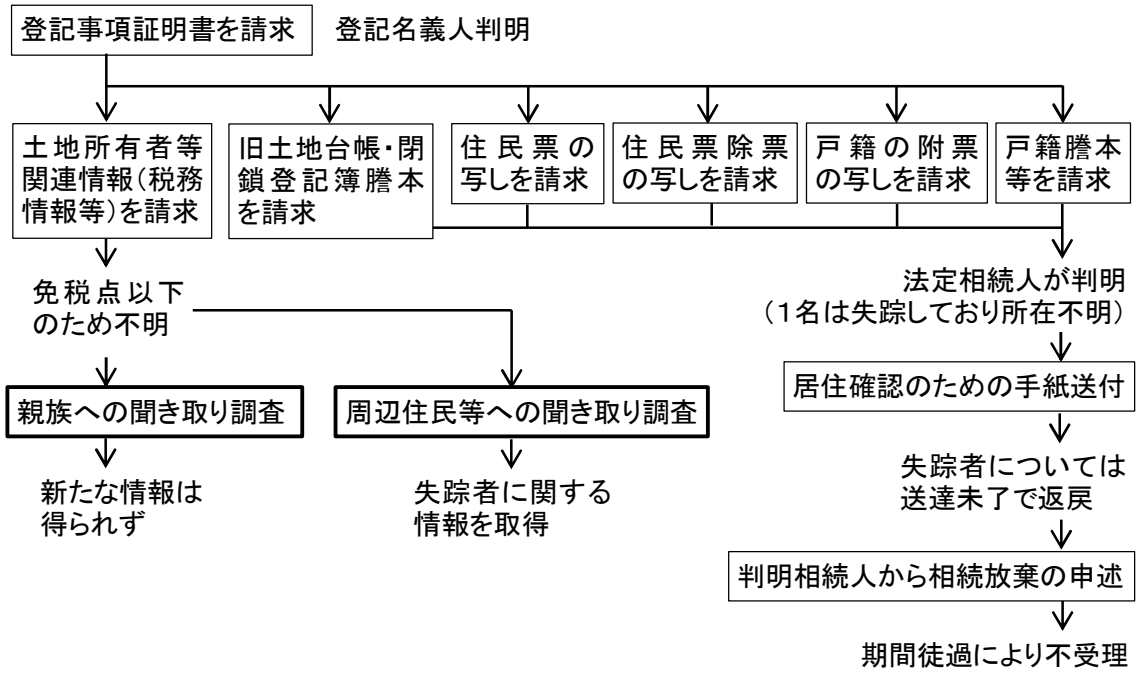
３．情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例

情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例－栃木県栃木市内

概要

当該土地は相続登記が未了の土地であり、相続人の調査を実施したところ、1名が失踪者であることが判明した。戸籍調査等では、所在を知ることはできなかったが、周辺住民等への聞き取り調査において、失踪しているという情報を得た。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記事項証明書【資料１】、住民票の写し【資料２】、戸籍謄本等【資料３・４】から法定相続人に関する情報を取得することができたが、1名について失踪者のため所在が不明であった。
- 周辺住民等からの聞き取り調査にて、登記名義人が失踪していることが判明した。

解決までの期間

未解決

事業着手（平成 30 年 6 月）→　現在に至る

情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例　【未解決事例】※R2.11月時点

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により、登記名義人の死亡及び法定相続人を確認 → 失踪している相続人について、周辺住民より状況を確認したが、所在は不明 → 期間徒過により相続放棄が出来なかったため、他の解決策を検討

1　土地に関する基礎情報

所在地	栃木県栃木市内
所有者探索の目的	快適で安全な道づくり事業による歩道の整備を行うため

従前の土地利用	空き家	詳細	昭和20年代に築造された家屋が放置され、廃屋となっている。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	法定相続人8名中、7名が相続放棄の意思を示している。残り1名は失踪している。

2　所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求		
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税課税台帳【資料6】の情報を確認したが、免税点以下であり情報が更新されていなかった。
親族への聞き取り	不明	戸籍等【資料3･4･5】から判明した法定相続人8名の内、失踪者1名の所在（近況）を知り得る者はいなかった。
周辺住民等への聞き取り	不明	不明者1名の隣接居住者等を訪問し聞き取りを行った結果、失踪しているという事実を知らされた。
外務省の「所在調査」	未実施	－
その他	不明	現住所宛に郵送物を送付したが、送達未了となり返戻となった。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
相続放棄

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
栃木家庭裁判所との協議に臨んだところ、被相続人死亡の事実を知らされた日から起算して6ヶ月以内の相続放棄の申述であれば受理できる可能性もあるとの教示を受けたが、期限徒過により受付されなかった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
縁故関係の乏しい法定相続人からすれば、被相続人死亡の事実を知り得ない状況下では相続放棄申述の機会を失う結果に陥ることが懸念される。現在、他の手段による解決を検討中。

公用 栃木県栃木市[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 [redacted]	筆界特定 [redacted]	
所在 [redacted]	[redacted]	
栃木市[redacted]	[redacted]	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

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	[redacted]	[redacted]	原因[redacted] 所有者[redacted] 順位3番の登記を移記
2	[redacted]	[redacted] 第[redacted]号	原因[redacted] ） 権利者[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

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	[redacted]	[redacted] 第[redacted]号	原因[redacted] 定 債権額 金[redacted]円 利息[redacted] 損害金[redacted] 債務者[redacted] 抵当権者[redacted] 共同担保 目録[redacted]号 順位9番の登記を移記
2	[redacted]	[redacted] 第[redacted]号	原因[redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　整理番号[redacted]（1／1）　1／2

登記名義人は死亡していたが
相続登記は未了

公用 栃木県栃木市[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

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
			借賃　1月[redacted]円 支払期　毎月末日 存続期間[redacted] 特約[redacted] 権利者[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

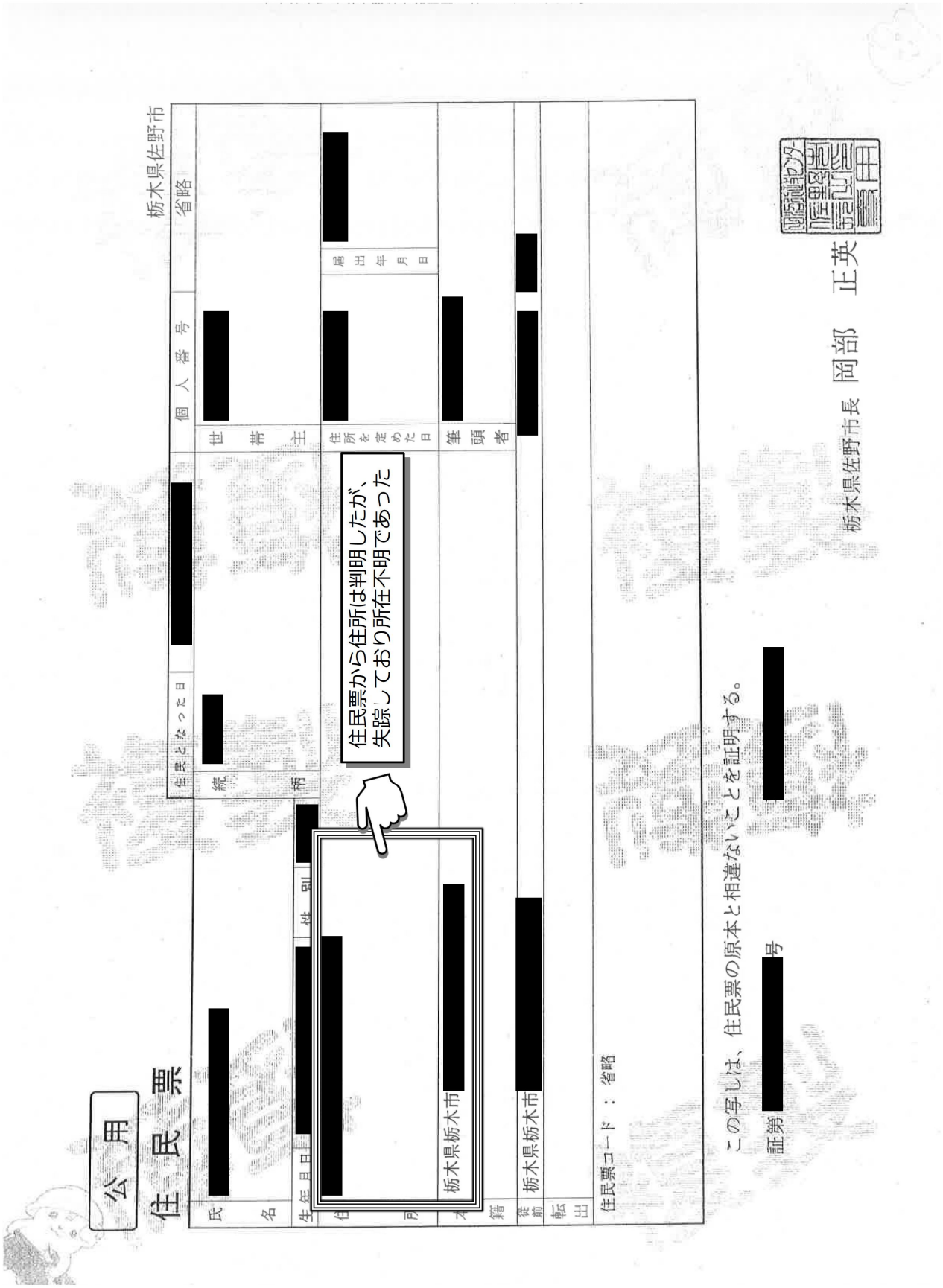
これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和[redacted]
宇都宮地方法務局栃木支局　　登記官[redacted]

地方法務局登記官之印

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　整理番号[redacted]（1／1）　2／2

資料2 住民票の写し


公用
住民票
栃木県佐野市
住民となった日
個人番号
省略
氏名
生年月日
性別
続柄
世帯主
住所を定めた日
届出年月日
筆頭者
住民票から住所は判明したが、
失踪しており所在不明であった
栃木県栃木市
栃木県栃木市
従前
転出
住民票コード ： 省略
この写しは、住民票の原本と相違ないことを証明する。
栃木県佐野市長 岡部 正英
証第
号

資料3 戸籍謄本

公用

（1の1） 全部事項証明

本籍 氏名	栃木県栃木市[redacted] [redacted]
戸籍事項 戸籍改製 更正	【改製日】[redacted] 【改製事由】[redacted] 【更正日】[redacted] 【更正事項】[redacted] 【更正事由】[redacted] 【従前の記録】 【本籍】[redacted]
戸籍に記録されている者	【名】[redacted] 【生年月日】[redacted] 【父】[redacted] 【母】[redacted] 【続柄】[redacted]
身分事項 出生	【出生日】[redacted] 【出生地】[redacted] 【届出日】[redacted] 【届出人】[redacted] 【送付を受けた日】[redacted] 【受理者】[redacted]
	以下余白

所在が判明しなかった相続人

登記名義人

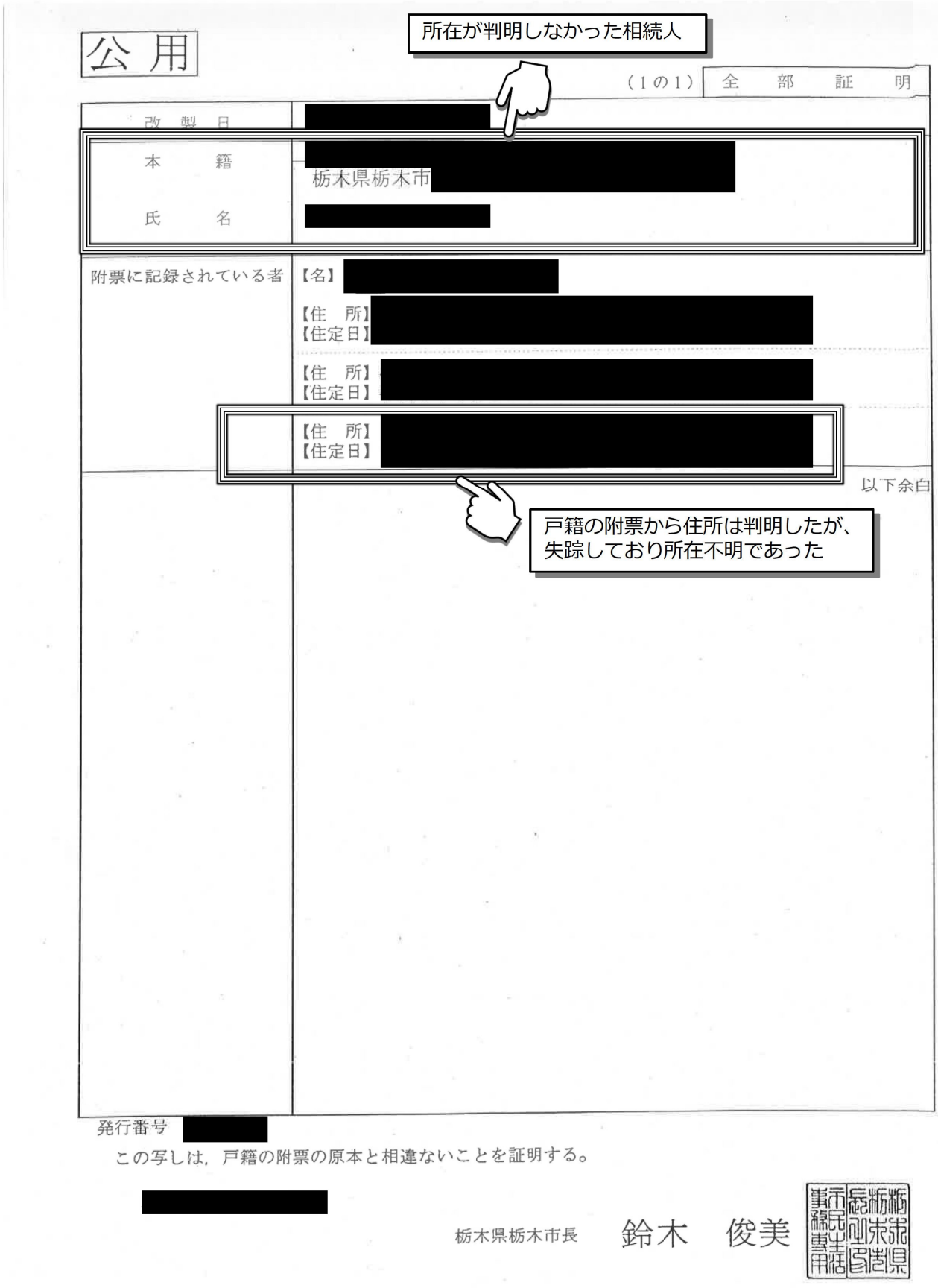
発行番号 [redacted]

これは，戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

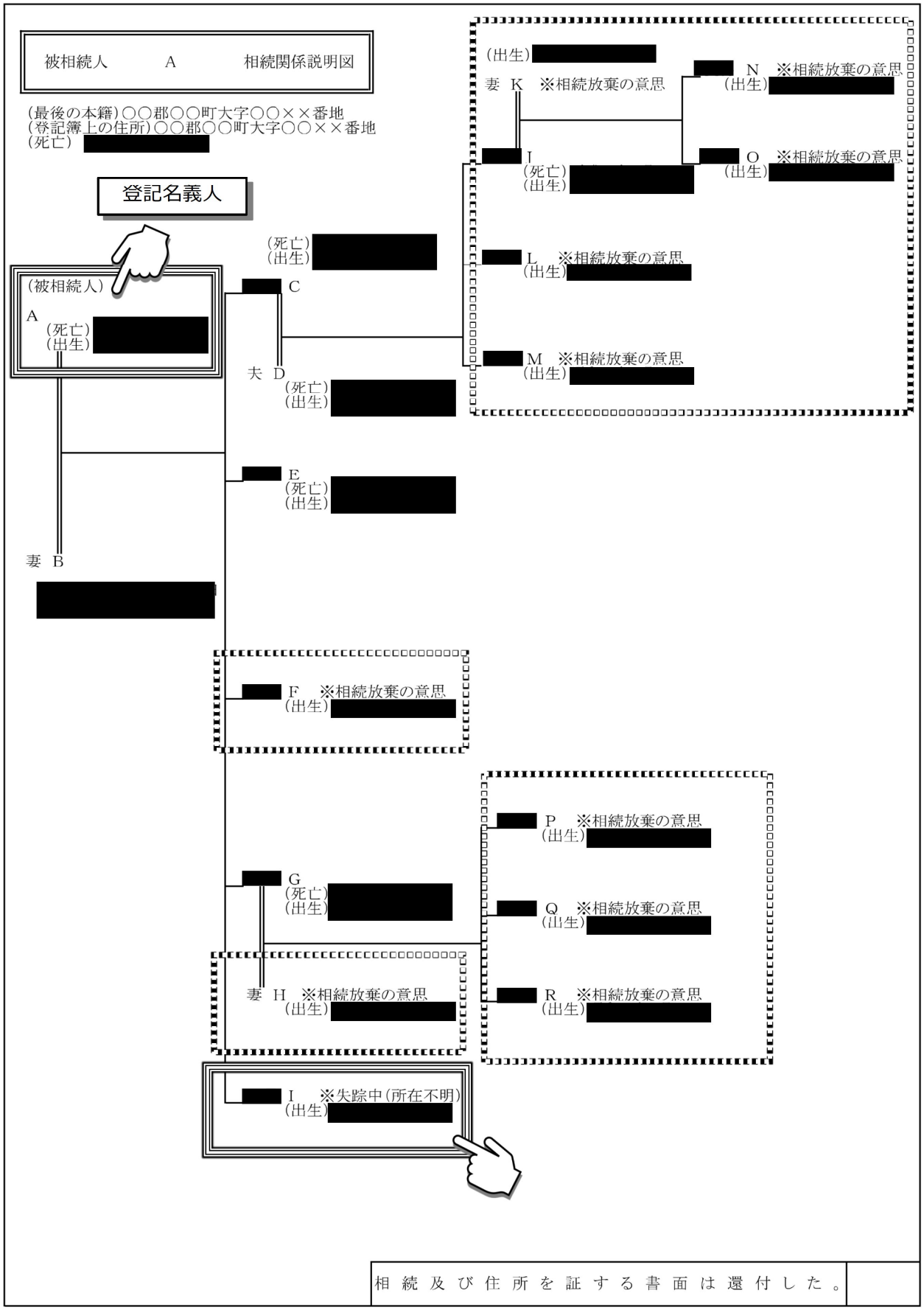
[redacted]

栃木県栃木市長　鈴木　俊美

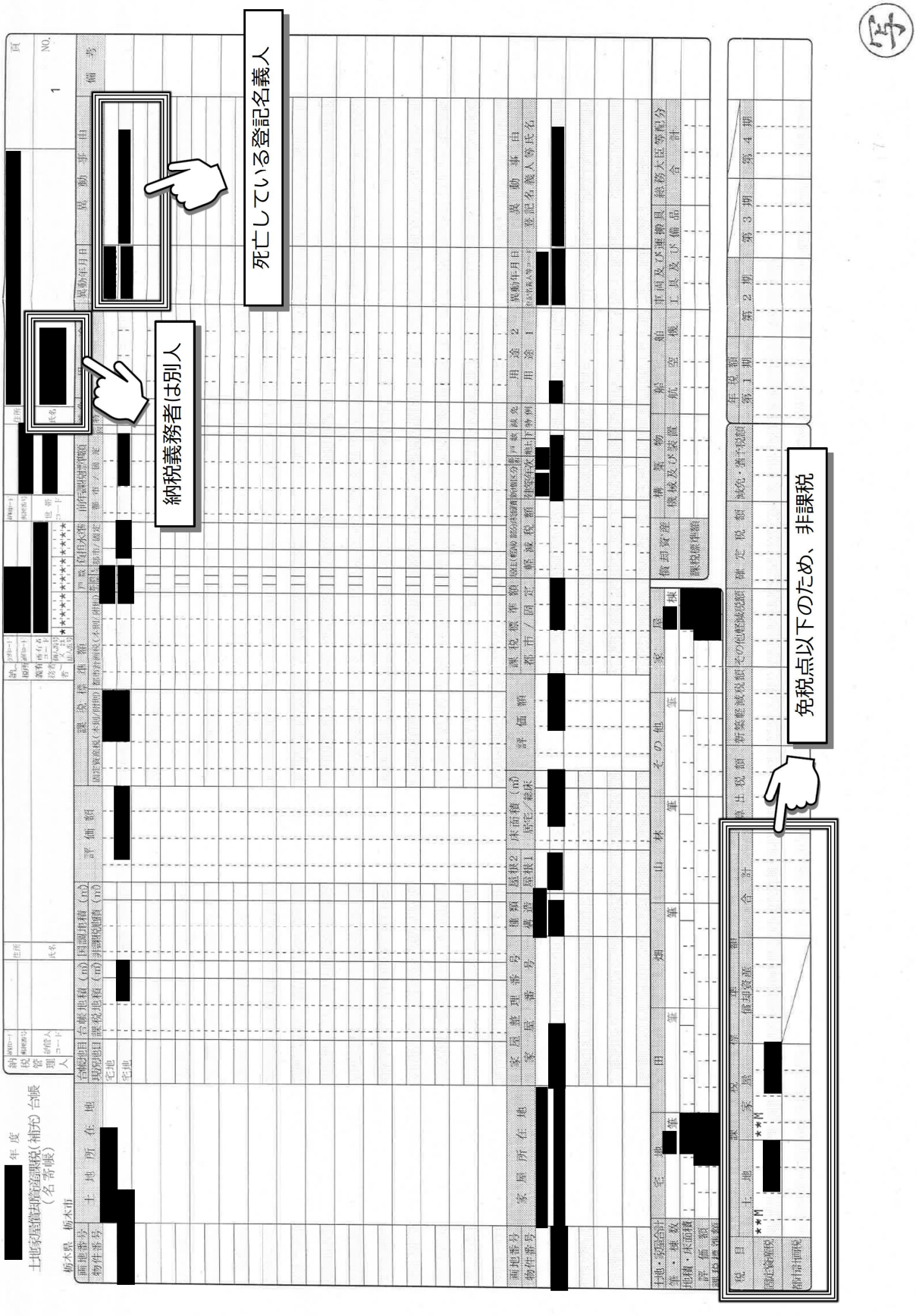
資料4 戸籍の附票


所在が判明しなかった相続人
公用
（1の1）全部証明
改製日
本籍
栃木県栃木市
氏名
附票に記録されている者
【名】
【住所】
【住定日】
【住所】
【住定日】
【住所】
【住定日】
以下余白
戸籍の附票から住所は判明したが、
失踪しており所在不明であった
発行番号
この写しは，戸籍の附票の原本と相違ないことを証明する。
栃木県栃木市長 鈴木 俊美

資料5 相続関係説明図


被相続人　A　相続関係説明図
(最後の本籍)○○郡○○町大字○○××番地
(登記簿上の住所)○○郡○○町大字○○××番地
(死亡)
登記名義人
(被相続人)
A
(死亡)
(出生)
妻 B
C
(死亡)
(出生)
夫 D
(死亡)
(出生)
E
(死亡)
(出生)
F ※相続放棄の意思
(出生)
G
(死亡)
(出生)
妻 H ※相続放棄の意思
(出生)
I ※失踪中(所在不明)
(出生)
(出生)
妻 K ※相続放棄の意思
I
(死亡)
(出生)
L ※相続放棄の意思
(出生)
M ※相続放棄の意思
(出生)
N ※相続放棄の意思
(出生)
O ※相続放棄の意思
(出生)
P ※相続放棄の意思
(出生)
Q ※相続放棄の意思
(出生)
R ※相続放棄の意思
(出生)
相続及び住所を証する書面は還付した。

資料6 固定資産税課税台帳



3-2

情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により登記名義人の死亡及び相続人と思われる者が判明 → 相続人と思われる者への文書送付と聞き取り調査を実施 → 相続放棄の事実確認のため裁判所に対して相続放棄・限定承認の申述の有無の照会を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	北海道砂川市内
所有者探索の目的	用水路工事

従前の土地利用	その他	詳細	用水路敷地として利用されている。（旧水利組合の未処理用地）
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	相続発生時から現時点まで相続の登記は行われていなかった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	判明	戸籍謄本の調査から判明した相続人（15名）に対して文書の送付と訪問を実施した。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
裁判所に対する相続放棄・限定承認の申述の照会

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
相続人に聴取したところ、相続放棄をしている旨の申し出を受けたため、その事実確認のため照会を行った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
裁判所に相続放棄・限定承認の申述の有無について照会したところ、（一部の相続人から）相続放棄の申述ありとの回答を得たことから相続人を確定することができた。

情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により登記名義人の死亡及び相続人と思われる者が判明 → 親族への聞き取り調査を実施したが、相続人については不明 → 買受人たる地位の譲渡に基づいて所有権移転登記請求訴訟を提起

1 土地に関する基礎情報

所在地	栃木県内
所有者探索の目的	仮登記を本登記にしたいため

従前の土地利用	耕作放棄地	詳細	開発用地として買収され(中間省略登記)、農地法5条の許可を条件とする仮登記付所有権が設定され、農地転用されたが、その後に本登記が行われていない。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	開発用地として買収された用地がバブル崩壊後に開発のあてなく残された結果、農地転用の手続きはされたが、放置された。 その後、所有権者による相続登記が未了であったため、本登記の申請手続が実施できない。そのため、買受人たる地位の譲渡に基づく所有権移転登記請求訴訟を提起した。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	未実施	
親族への聞き取り	不明	親族への聞き取り調査を実施したものの、親族間での連携がなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他		

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
所有権移転登記請求訴訟（買受人たる地位の移転）

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
所有権者による相続登記の実現が困難であると判断したため。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
戸籍調査によって相続人と思われる者を探索することが困難であった。 従来は、住所地に本籍地があることが通常であったが、現代では、住所地と本籍地とは必ずしも同一ではなくなっているため、登記簿上の住所地の情報から、戸籍調査をすることが今後さらに困難になることが懸念される。

専門家からのワンポイントアドバイス
なんと言っても、「相続が発生した際には、速やかに相続登記をしましょう」という一言につきる。時を経るにつれ、共同相続人間の連絡はとりにくくなり、ますます遺産分割協議はまとまりにくくなる。

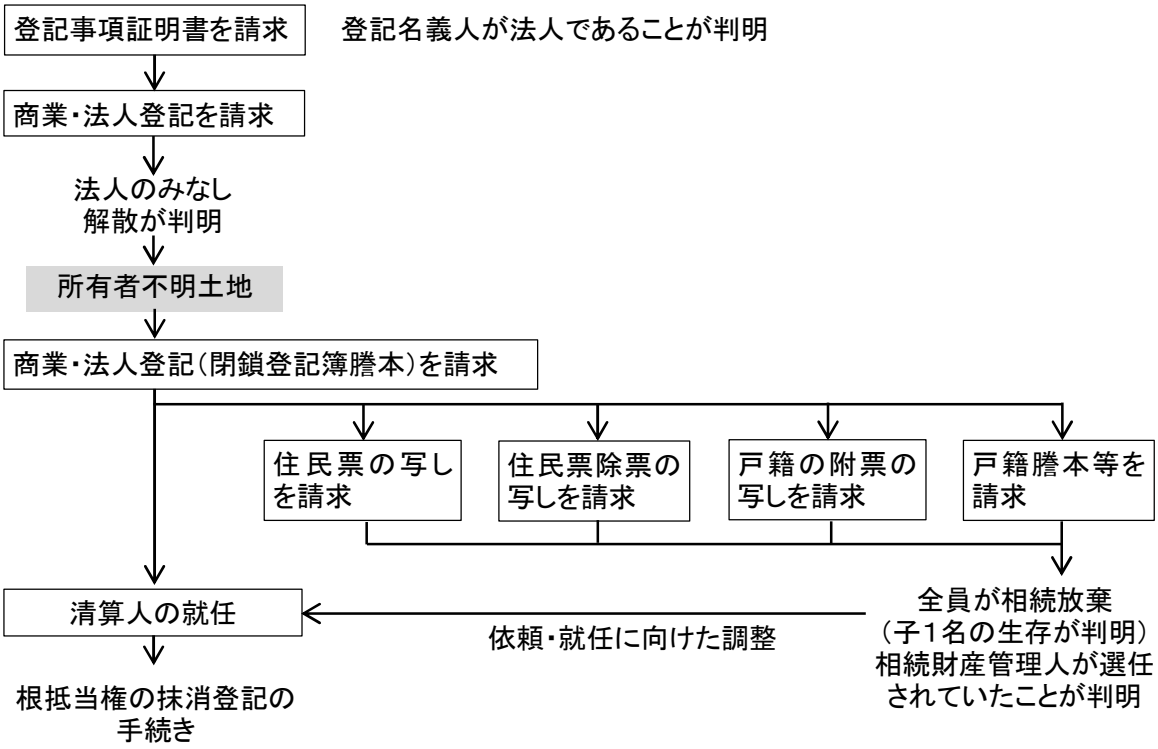
４．解散した法人が
所有者であった事例

解散した法人が所有者であった事例－新潟県村上市内

概要

当該土地は、会社法第 472 条又は旧商法第 406 条の 3 の規定による休眠会社のみなし解散（以下、「みなし解散」という。）となっていた法人が所有しており、法定の清算人に対して就任を依頼し、土地に設定されていた根抵当権を抹消したうえで当該地の用地交渉を実施した事例。当該地は代表取締役（故人）の個人名義の土地に係る共同担保が設定されており、既に相続財産管理人が選任されていたため、当該相続財産管理人との調整を行い、法定清算人への対応を検討した。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- みなし解散していた法人の代表取締役は既に死亡し、法定相続人が全員相続放棄していたため、相続財産管理人が選任されていた。
- 代表取締役の子が 1 名生存していたため、法定の清算人として就任していただく必要があった（起業者が申し立て、別の清算人を選任することができない）。
- 財産管理人との調整の下、他の個人資産の整理と合わせて実施したことで、清算人の費用や手続きの負担を軽減することが可能であった。
- 根抵当権の抹消に反対があったため、裁判での判決を以て対応することとなった。

解決までの期間

5 年 4 ヶ月

着手（平成 26 年 12 月）→清算人の就任に係る登記（令和 2 年 4 月）

→根抵当権抹消登記手続き中（令和 3 年 3 月）

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 閉鎖された商業・法人登記簿を請求し、法人のみなし解散と代表取締役氏名が判明 → 戸籍等調査より代表取締役の子である法定清算人の所在が判明 → 法定清算人が代表清算人として就任し、清算行為を実行

1 土地に関する基礎情報

所在地	新潟県村上市内
所有者探索の目的	国道道路事業

従前の土地利用	山林	詳細	土地所有者（法人）が植林していた用材林（スギ）の山林であった。（材木利用はされていない。）
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	登記名義人である法人【資料1】は旧商法（現・会社法）の規定により「みなし解散」され、清算が未了のままとなっている。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	判明	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	判明	商業・法人登記簿【資料2・3】に登記されている取締役の内、生存している1名が代表取締役の子であり、法定の清算人となることから、代表清算人就任を依頼したところ了承を得た。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
法定清算人が代表清算人に就任

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
登記名義人である法人及び代表取締役（故人）は多額の債務を負っているとのことで、本件で新たに代表清算人に就任した者についても地元を離れて新たな職業に就いていることから、協力（代表清算人への就任）を得られるか判然としなかった。しかし、「法定清算人がいる以上、別の者を清算人とする選任申立はできないことから、法定清算人と協議を行うしか選択肢は無い」と弁護士から助言を受けたため、清算人就任を依頼することとした。 なお、代表取締役個人の相続については、法定相続人全員（代表清算人に就任した者を含む。）が相続放棄をしていたことから、令和元年11月に相続財産管理人が選任された。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
登記名義人である法人が所有する土地に設定された根抵当権を抹消する費用が、取得する土地代金を上回ることが想定されたため、平成26年12月の探索開始から代表清算人就任の了承を得るまで約5年強かかり、長期間を要した。当該地は代表取締役（故人）の個人名義の土地に係る共同担保が設定されており、財産管理人が選任されていたことが判明した。よって、個人名義の土地と共同で訴訟を提起するとともに、法定清算人の就任が必要となったが、費用は単独で提起するよりも抑えることが可能となり、清算人就任に至ったものと思われる。 協議を進める中で土地代金と根抵当権を抹消する費用について清算人の中で折り合いがついたことから了承を得た。国の方では、抹消登記費用の補填は行っていない。 なお、令和2年11月時点では、抵当権者の一部が抵当権抹消に反対の意向を示したことから、同年12月に裁判の判決を以て抹消を行う見込みである。

公用 新潟県村上市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

表題部 （土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 [redacted]	余白	
村上市[redacted]	[redacted]	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]番[redacted]	[redacted]	[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]

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	
1	[redacted]	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 所有者 [redacted]番地
	余白		

会社名義

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	根抵当権設定	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 極度額 金[redacted]円 債権の範囲 [redacted] 債務者 [redacted] 根抵当権者 [redacted] 番地 [redacted]銀行 （取扱店 [redacted]支店） 共同担保 目録[redacted]号
付記1号	[redacted]	[redacted] 第[redacted]	原因 [redacted]
付記2号	[redacted]	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 弁済額 金[redacted]円 根抵当権者 [redacted]
付記3号	[redacted]	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 根抵当権者 [redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 [redacted]（2／10） 1／2

公用 新潟県村上市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

表題部 （土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 [redacted]	余白	
村上市[redacted]	[redacted]	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]番	[redacted]	[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]

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	
1	[redacted]	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 所有者 [redacted] 順位１３番の登記を移記
	余白		

会社名義

[redacted]

公用

履歴事項全部証明書

新潟県村上市[redacted]

登記名義人

会社法人等番号	[redacted]
商　号	[redacted]
本　店	新潟県村上市[redacted]番地
公告をする方法	[redacted]
会社成立の年月日	[redacted]
目　的	[redacted]
発行可能株式総数	[redacted]株
発行済株式の総数並びに種類及び数	発行済株式の総数 [redacted]株
株券を発行する旨の定め	[redacted]
資本金の額	金[redacted]円
株式の譲渡制限に関する規定	[redacted]
役員に関する事項	取締役 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 清算人 [redacted] [redacted]

整理番号 [redacted]　＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　1／2

新潟県村上市[redacted]

清算人	[redacted]
	[redacted]
新潟県村上市[redacted] 代表清算人	[redacted]
代表取締役の子が代表清算人に就任	
代表清算人	[redacted]
新潟県村上市[redacted] 代表清算人	[redacted]
みなし解散となったことを表す登記	
解　散	平成１４年１２月３日商法第４０６条ノ３第１項の規定により解散 平成１４年１２月　３日登記
事項	[redacted]

[redacted]

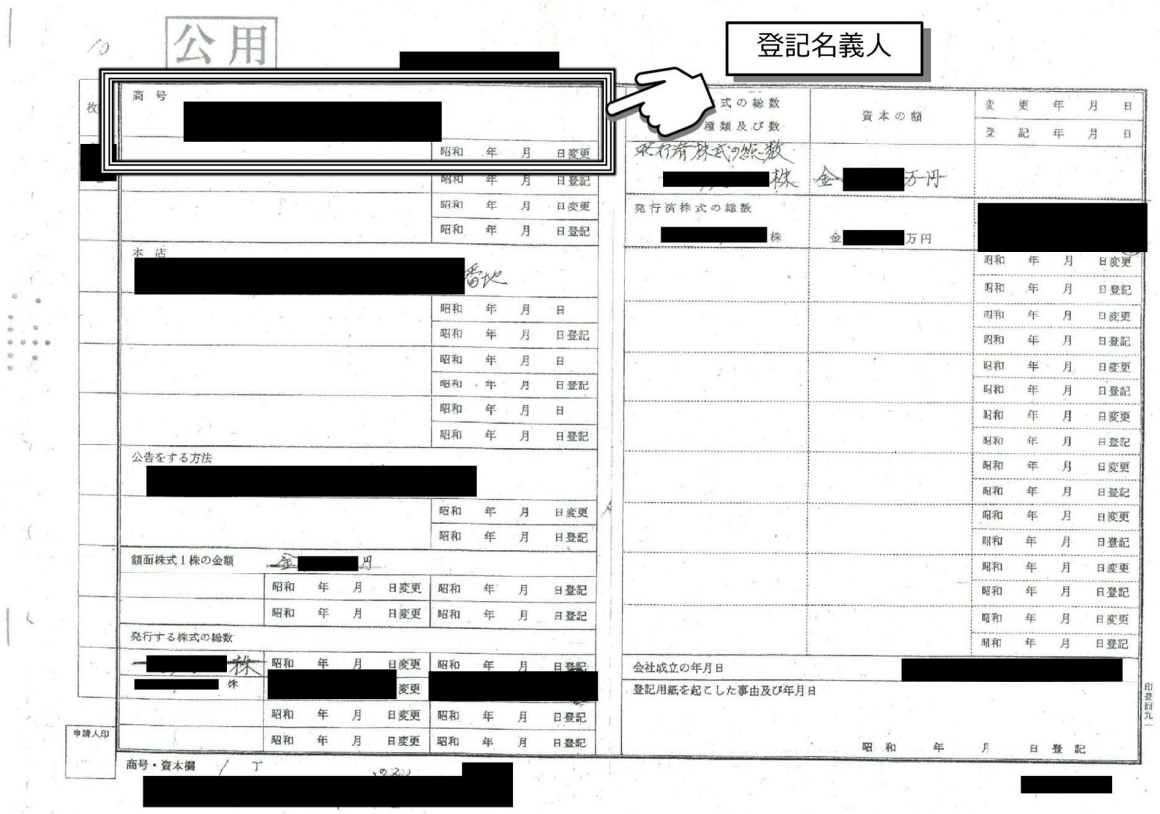
これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の全部であることを証明した書面である。

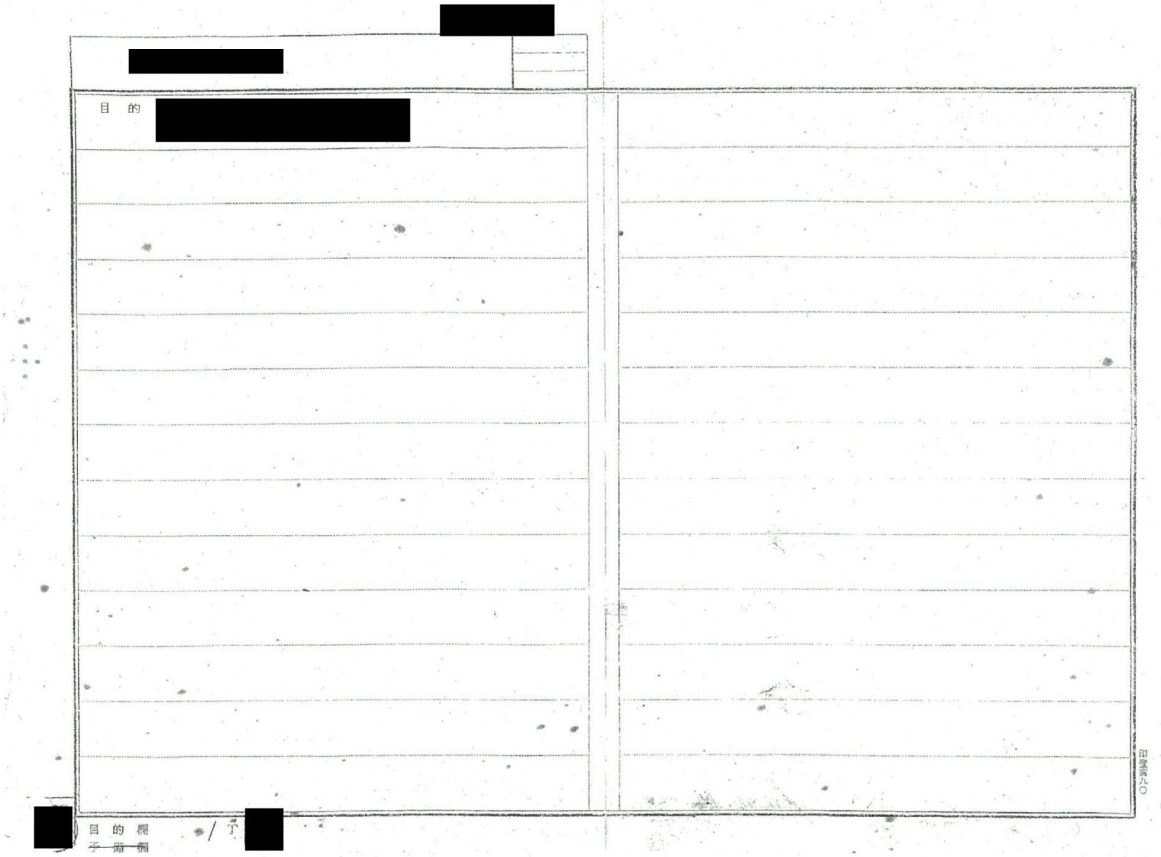
[redacted]

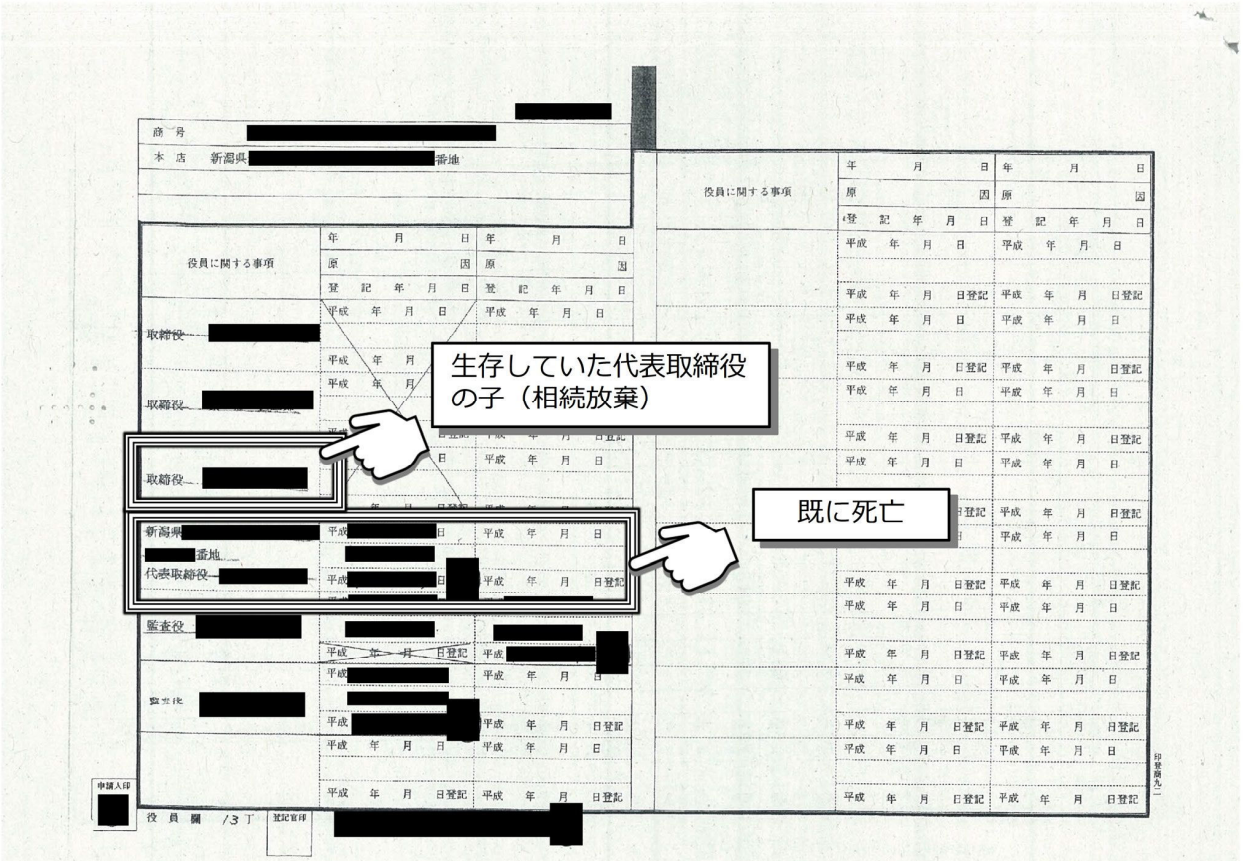
新潟地方法務局
登記官 [redacted]

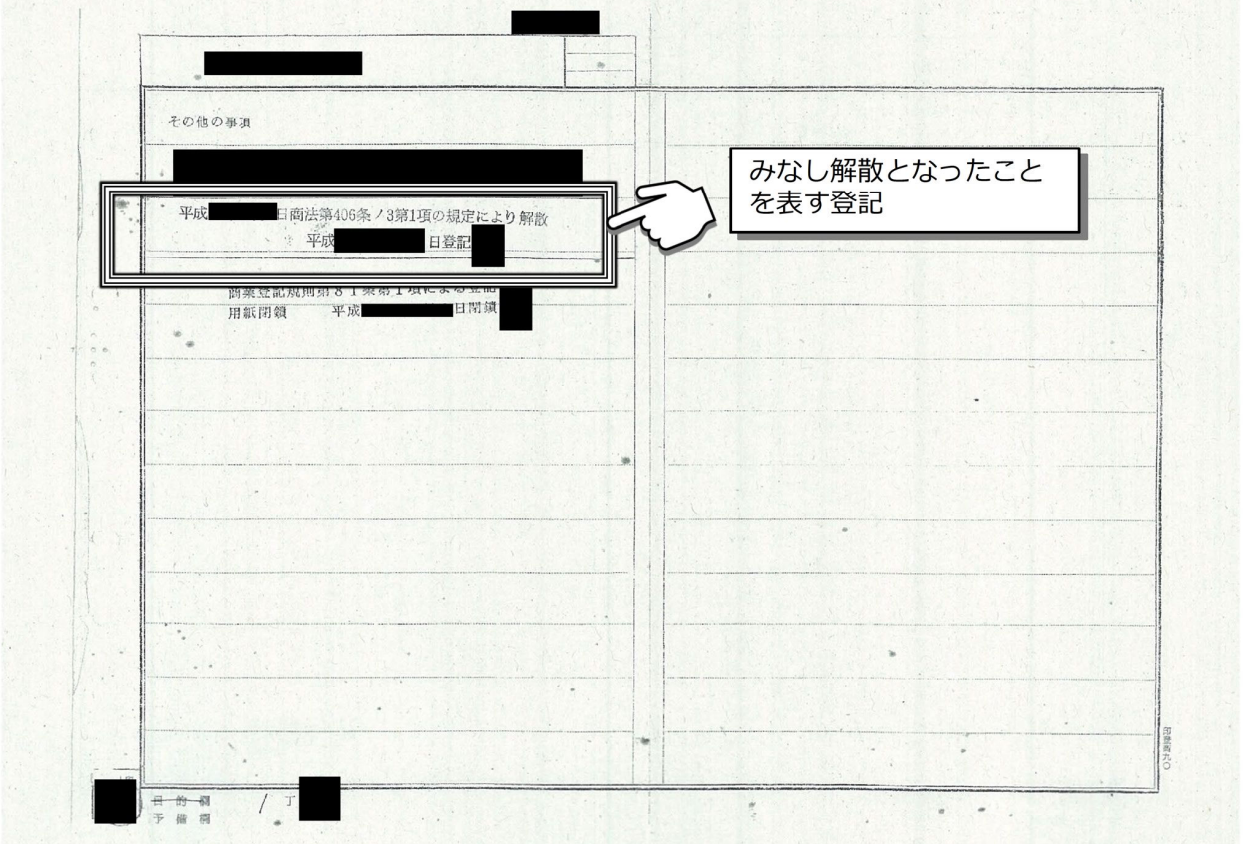
整理番号 [redacted]　＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　2／2

資料3 商業・法人登記簿（閉鎖登記簿）






生存していた代表取締役の子（相続放棄）
既に死亡

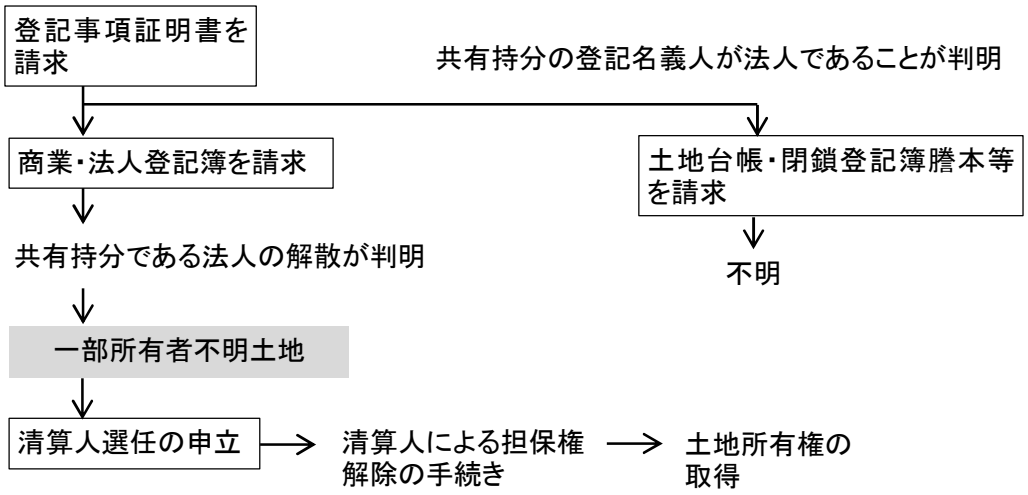

みなし解散となったことを表す登記

解散した法人が所有者であった事例－千葉県八街市内

概要

当該土地は、民間事業者が宅地分譲の事業を行う目的で所有していたが、共有持分を保有している法人が自己破産により解散しており、清算人も不在であった事例。土地所有権を取得するため、裁判所に対して清算人選任を申立、清算人との間で土地売買の交渉を行った。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 共有持分の登記名義人が、自己破産による解散後も変更登記がなされずに登記が残されていた。【資料１】
- 当該法人においては、既に清算人の選任取消がなされており、管理者が不在の状態であった。【資料２】
- 共有持分の登記名義人の代理として、弁護士が裁判所に清算人選任の申立を行い、弁護士が清算人として就任した。
- 土地所有権の移転に際して、当該法人の登記に付記されている権利を整理する必要があり、清算人によって担保権解除の手続きが行われた。【資料３】

解決までの期間

7 ヶ月

着手（平成 28 年 1 月）→清算人選任の申立（平成 28 年 4 月）→解決（平成 28 年 8 月）

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、法人の解散と清算人の不在が判明 → 登記名義人の代理として弁護士から裁判所に清算人の選任を申立 → 当該法人の清算人により権利整理の上、登記名義人が所有権を買受

1 土地に関する基礎情報

所在地	千葉県八街市内
所有者探索の目的	民間事業者による宅地分譲

従前の土地利用	その他	詳細	宅地造成中の土地
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	共有者である登記名義人の法人が自己破産したが、変更登記がなされないままに清算人の選任取消が行われたため、所有者の一部が不在となった。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明
住民票の写しの請求	未実施
戸籍の附票の写しの請求	未実施
住民票除票の写しの請求	未実施
戸籍謄本等の請求	未実施
商業・法人登記の請求	判明
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	判明

【詳細】

3 所有者不明土地への対応

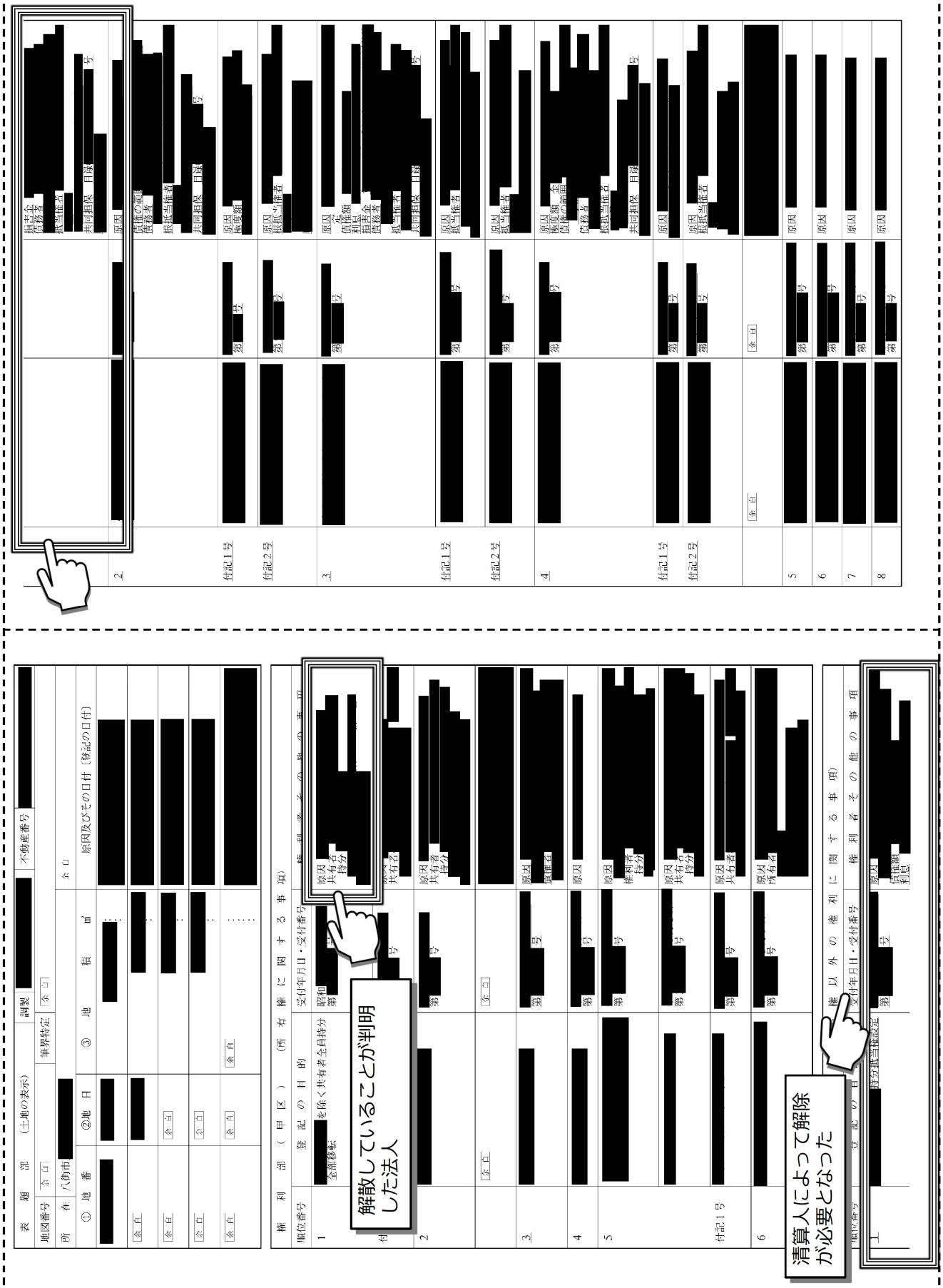
適用した方法・制度の詳細
清算人選任の申立

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
当該法人が自己破産した後に、平成15年4月に千葉地方裁判所の費用不足による破産廃止決定が確定し、平成22年9月には千葉地方裁判所の旧清算人の選任決定が取り消されていた。【資料2】そのため、宅地分譲を行う事業者(登記名義人)からの依頼を受けて、弁護士会が代理をする形で平成28年4月、千葉地方裁判所に清算人の選任申立てを行った。

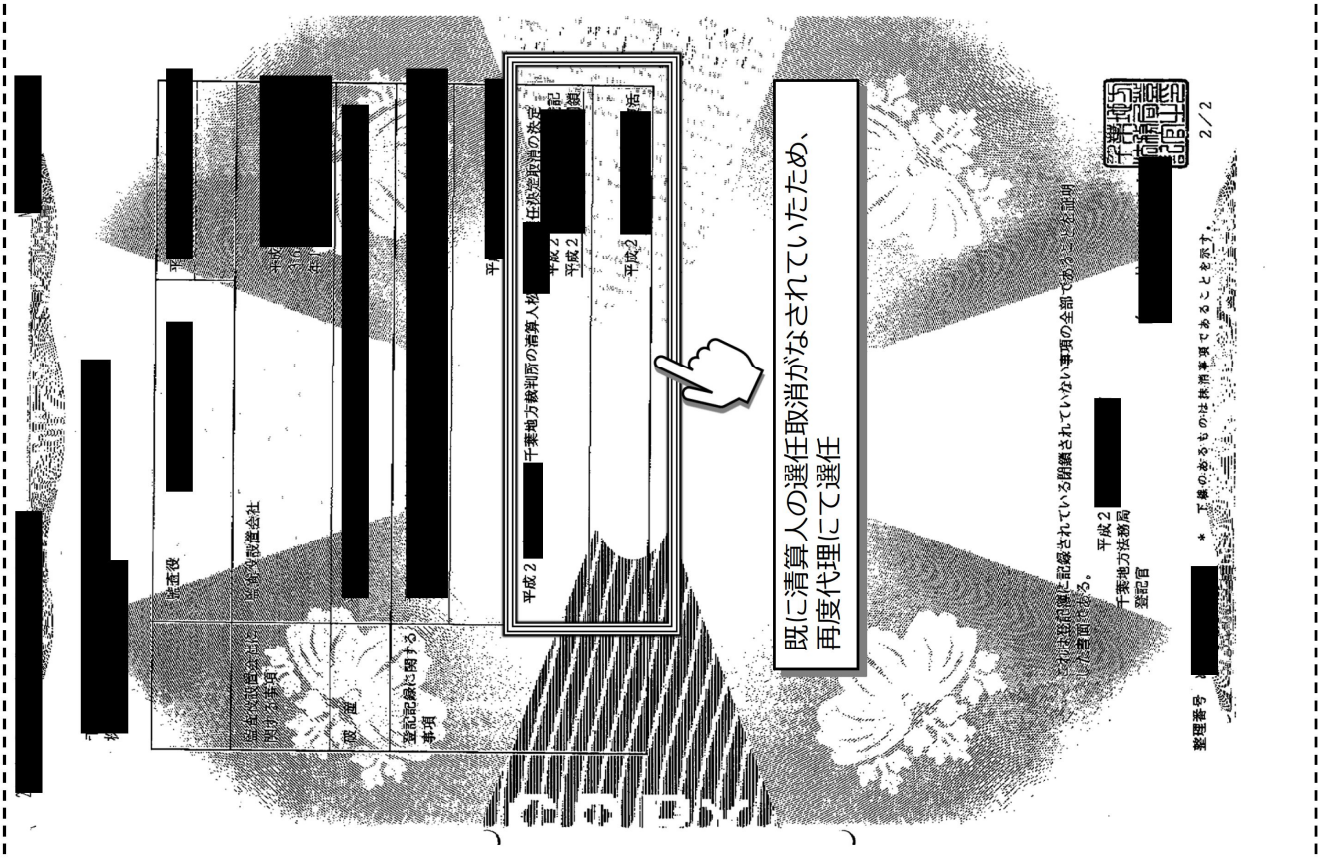
当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
当該法人の清算人に選任された弁護士の協力を得ることができ、宅地分譲を行う事業者(登記名義人)にて、当該法人の共有持分を買い取った。所有権の移転登記を行うにあたり、当該法人の所有権に付記されていた担保権を抹消する必要があり、清算人から担保権の設定者に対して担保解除の依頼を行った。【資料3】

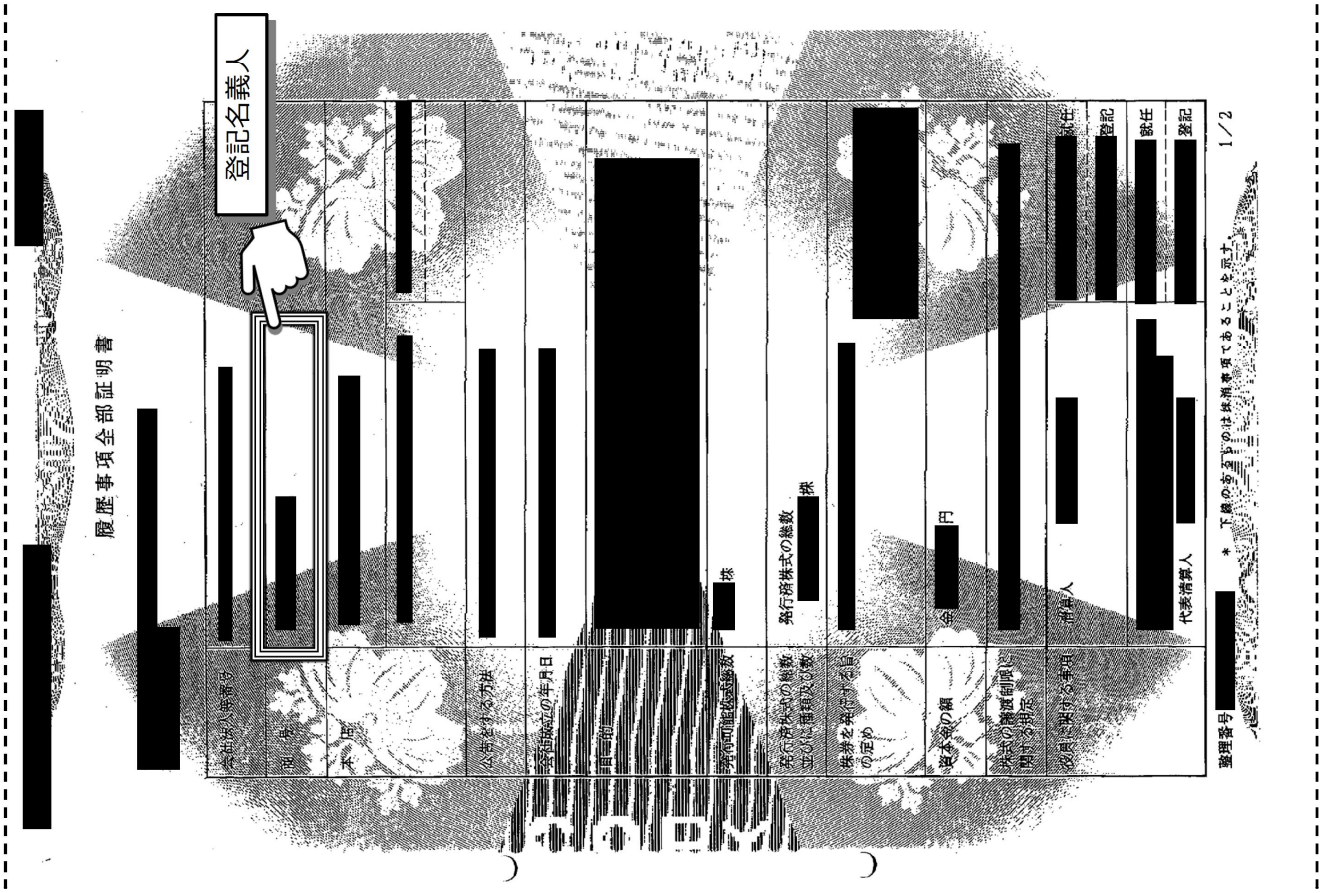
専門家からのワンポイントアドバイス
法人の自己破産にかかわった専門家が、当該法人の所有する不動産を整理すべきであった。当該法人は、費用不足により、破産廃止決定なされたが、自己破産は破産等の手続きをするのに足りる資産の残っているうちに、申立た方がよいと思われる。

資料1 全部事項証明書【抜粋】



資料2_商業・法人登記簿_履歴事項全部証明書





[redacted]　[redacted]

ご　連　絡

平成[redacted]

弁護士 [redacted]先生
Fax[redacted]

〒[redacted]
[redacted]
[redacted]
弁護士 [redacted]

事件の表示 [redacted]清算人選任事件

担保権抹消登記手続の件

日頃はお世話になっております。早速ですが[redacted]より担保権抹消登記手続関係の下記書類が届いております。担保抹消書類発行依頼書及び担保解除依頼書は、別紙の記載のとおり[redacted]に返送致します。その後の抹消書類交付について、[redacted]分の書類については司法書士宛送付とのことですので、貴職方で担当される司法書士への送付でいかがでしょうか。よろしければ送付先をお知らせ下さい。[redacted]分の登記申請については、同司法書士への登記申請委任状を頂ければ、交付書類と共に送付させて頂きます。また、諸費用６６００円の振込についても宜しくお願い致します。

送付書類
1.[redacted]からの書類　6枚

[redacted]　[redacted]

平成[redacted]

[redacted]
清算人　弁護士 [redacted] 殿

[redacted]

書類送付のご案内

拝啓、ますますご清祥のことと存じます。
遅くなりましたが、今般の担保抹消のご依頼に関し下記書類をお送りいたしますので、ご査収くださいますようお願いいたします。
お送りした書類のうち、担保抹消書類発行依頼書および担保解除依頼書については印鑑証明書（原本）１通を添付のうえ、同封の返信用封筒にてご返送くださいますようお願いいたします。
[redacted]の抵当権抹消に関しては、同社清算人宛諸費用のご負担をお願いいたしますのでご了承ください。（お振込確認後の抹消書類交付となります。）
抹消書類交付に関しましては、[redacted]の抵当権の抹消書類は直接清算人様宛郵送させていただきます。[redacted]の根抵当権の抹消書類はご指定の司法書士宛郵送させていただきますので、担当司法書士が決まり次第ご連絡をお願いいたします。
尚、同封いたしました明細のとおり、現在判明している範囲で今回の抹消物件以外にも担保権が残っている物件が複数有り、一部については担保権設定書類が当社で保管されております。お電話でもご説明いたしましたが、当社の保有する貴社への債権は既に債権譲渡されているため、残っている担保権に関しても当社で保有する必要はない状況にあります。債権譲渡時の取り決めにより一定期間経過後の残存担保権については当社において処分できることになっており、貴社がご希望であれば、設定関係の書類をお渡しすることも可能かと考えております。その場合は、今回の抹消書類についても直接貴社へお渡しできるかと思いますので、担保権設定書類の授受に関しご検討いただければと存じます。
よろしくお願いいたします。

敬具

[redacted]　　[redacted]

記

1．[redacted]の抵当権抹消に係る書類
　①抹消書類発行手続（送付状）
　②担保抹消書類発行依頼書＜要ご返送＞
　③諸費用の支払についてのご案内
2．[redacted]の根抵当権抹消に係る書類
　①担保解除依頼書＜要ご返送＞
3．共通書類
　①個人情報保護法に基づく公表事項等に関する「ご案内」
　②プライバシーポリシー
　③返信用封筒
4．その他
　①残担保明細

以上

[redacted]　　[redacted]

平成　年　月　日

[redacted]
清算人 弁護士[redacted]様

[redacted]

[redacted]様　抹消書類発行手続（送付状）

拝啓　ますます ご清栄のこととお喜び申し上げます。

今般、登記抹消もれとのご連絡をいただきましたので、発行手続に要する書類をお送り致します。
よろしくお取り計らい下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

＜ 同封した書類 ＞
① 担保抹消書類発行依頼書
　↓
　ご署名（自署）・捺印（実印）の上、下記書類と共にご返送下さい。
② 返信用封筒
③ 諸費用の支払いについてのご案内
　（記載してある振込指定口座に諸費用をお振込み下さい。）
④ 個人情報保護法に基づく公表事項等に関する「ご案内」
⑤ プライバシーポリシー

＜ そろえていただく書類 ＞
① 依頼者（清算人）の印鑑証明書（コピー）又は職印証明（コピー） → 発行日から3ヶ月以内のもの
　（注）登記簿謄本記載の氏名、住所と印鑑証明書の氏名、住所が異なる場合は、
　移転・変更の経緯が確認できる住民票（写）、戸籍の附票（写）、変更証明（写）等を添付して下さい。
　法人の場合は変更履歴のある資格証明書（写）。
② 全該当物件の最新の登記簿謄本（コピー） → 発行日から3ヶ月以内のもの（共同担保目録付）
　a 相続がある場合は、原則相続登記完了後の登記簿謄本。→登記された相続人が依頼者となります。
　b 相続登記が完了していない場合は、相続関係が分かる書面（戸籍謄本・相続関係説明図・遺産分割協議書等）の写も必要です。
　c 事前にファックス等で全部の謄本をお送り頂いている場合は不要です。
③ 設定時の原因証書（コピー）、抹消の委任状等（コピー）→ 完済日・原因等確認のため紛失または事前にファックス等でお送り頂いている場合は不要です。

その他ご不明な点がございましたら、担当者宛ご連絡下さい。よろしくお願い致します。

[redacted]　　[redacted]

平成　年　月　日

諸費用の支払いについてのご案内

(清算人)弁護士 [redacted] 様

[redacted]

この度ご依頼のありました「担保抹消書類の発行」に関る諸費用は下記の通りとなりますのでご案内申し上げます。

当該諸費用は、[redacted]の清算人に対しお支払い頂くことになりますので、本書受領後速やかに下記清算人指定口座にお振込みください。

なお、諸費用お支払いの確認が取れない場合には、書類の発行はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

記

1. 諸費用の額　　6,600 円

〔諸費用内訳〕

清算人事務手数料(消費税含む)				5,400 円
	①清算人印鑑証明発行代	1	通	300 円
	②清算人住民票発行代	1	通	300 円
	③旧住専会社閉鎖登記簿謄本発行代	1	通	600 円
	④旧住専会社閉鎖登記簿抄本(商号変更)発行代		通	円
	⑤旧住専会社閉鎖登記簿抄本(住所移転)発行代		通	円
合　計				6,600 円

注

2. 振込指定口座

銀行名	[redacted]銀行
支店名	[redacted]支店
預金種目	[redacted]
口座番号	[redacted]
口座名義	[redacted]

＊「担保抹消書類発行依頼書」に記載の依頼者名でお振込みをお願いいたします。

[redacted]　　[redacted]

[redacted]

[redacted]課　御中

平成　年　月　日

担保抹消書類発行依頼書

【依頼者】〒 [redacted]　実印

住所 [redacted]

ﾌﾘｶﾞﾅ

氏名 清算人 弁護士 [redacted]

(電話番号:　－　－　)

「担保抹消書類発行」にあたり、所要事項を確認の上、次の書類を提出致しますので、手続きの程よろしくお願い申し上げます。

1.提出(送付)する書類

- ■ 担保抹消書類発行依頼書
- ■ 依頼者の印鑑証明書(写)又は認印証明(写)(発行後3ヶ月以内のもの)
  注:登記簿上の住所と印鑑証明書の住所が異なる場合は、住所のつながりが確認できる住民票(写)または戸籍の附票(写)を添付
- □ 担保権の抹消を要する物件の登記簿謄本等(発行後3ヶ月以内のもの)→共担目録付
- □ 引渡し済の抹消書類(写)(紛失の場合は不要です。)⇒金消、委任状等「完済日」のわかるもの
- □ 相続があるが相続登記が未了の場合は相続関係(依頼人が不動産の相続人であること)が分かる書面(写)
  →戸籍謄本・相続関係説明図・遺産分割協議書等等

2. 確認事項

(1) (根)抵当権を設定している会社の名称
[redacted]

(2) 必要理由
書類紛失

(3) 代理人の指定(抹消書類の受領を含む)
□なし
□あり　→《代理人》　(関係:　　)
〒　－　　(電話番号:　－　－　)
(住所)　　(氏名)

(4)抹消書類の受領方法(原則郵送での受領をお願いいたします)
■郵送　□来店　(来店希望の場合は必ず事前に来店日時をご連絡ください)

3. 関係諸費用

「諸費用の支払いについてのご案内」のとおり

【当社使用欄】　受付日　　受付番号(　－　)
依頼者　:　□債務者　□所有者　□相続人　□相続財産管理人　□成年後見人　□その他(　　)
発行書類　:
□委任状(　通)　□解除証書(　通)(=□(根)抵当権　□仮登記)　□現在事項一部証明書(　通)
□当社印鑑証明書(　通)　□閉鎖謄本(　通)　□閉鎖抄本(　通)　□上申書(　通)
□清算人住民票・印鑑証明書(各　通)　□その他(　　)

取引先番号	
債務者名	[redacted]様
完済日	昭和・平成　年　月　日
諸費用額	円

抹消書類作成日	発行検印	未認印(作成検印)	照査印	保印	印鑑照合
平成　年　月　日					
抹消書類発行日					
平成　年　月　日					

[redacted]

平成　年　月　日

担保解除依頼書

3．解除申出理由

[redacted] より、本件不動産につき、借財の申込があったため、

株式会社　整理回収機構　御中

〒[redacted]

債務者　　住所 [redacted]

兼担保提供者　　[redacted]

代理人
氏名　弁護士 [redacted]

会社が担保権を設定している下記不動産につき、下記事由により担保を解除していただくようお願い申し上げます。

4．解除希望日　　平成　年　月　日

5．担当司法書士　　未定のため、決定しだい連絡いたします。
（連絡先）

記

1．担保不動産の表示

（1）土地

① 八街市[redacted] ㎡
② 同所[redacted] ㎡
③ 同所[redacted] ㎡
④ 同所[redacted] ㎡
⑤ 同所[redacted] ㎡
⑥ 同所[redacted] ㎡
⑦ 同所[redacted] ㎡
⑧ 同所[redacted] ㎡
以上[redacted]持分

登記名義人である法人名義の担保不動産

2．解除する担保権

（1）[redacted]受付第[redacted]号設定の抵当権
（2）[redacted]受付第[redacted]号設定、[redacted]受付第[redacted]号[redacted]の根抵当権

以上

[redacted]

4-3

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、法人のみなし解散が判明 → 登記簿に記載された無限責任社員及び有限責任社員全員の死亡が判明 → 清算登記の手続きを進め、司法書士を法人の清算人として選任し、清算手続を進め用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	北海道士別市内
所有者探索の目的	用水路改修工事

従前の土地利用	空き地	詳細	合資会社の所有地として利用されていたが、合資会社がみなし解散し、長年未利用のままとなっている。
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	大正10年に設立された合資会社で、昭和14年に解散していたが、清算人登記及び清算結了登記が未了となっていた。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	不明	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税評価額が課税標準額に達していないため、課税されておらず、固定資産課税台帳の記載事項の提供はされなかった。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	不明	解散した合資会社の法人登記簿に記載された無限責任社員及び有限責任社員については、全員死亡していた。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
清算人の選任

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
解散した合資会社は10年以上登記がされておらず、登記官の職権で法人登記簿は閉鎖されているため、閉鎖した登記簿を回復する必要があり、起業者が利害関係人となり、裁判所に対して清算人の選任申立を行った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
登記官の職権により登記簿が閉鎖されたものであり、閉鎖した登記簿を回復するため、裁判所と協議を行い、清算人を選任し、閉鎖された登記簿を回復することになるため、まずは清算人選任に係る具体的な事務手続きや清算人を誰にするか等、事務処理上悩ましい部分が多く、裁判所や司法書士等に相談し、事務手続き等の助言を受けて、手続きを進めることができた。結果として、当該事案の相談を行っていた司法書士を清算人として選任した。

4-4

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて解散している可能性の高い法人が登記名義人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、法人のみなし解散が判明 → 周辺住民等への聞き取り調査を実施するも有力な情報は入手できず → 裁判所による清算人選任を経て、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	福島県いわき市内
所有者探索の目的	県道道路改良工事

従前の土地利用	空き地	詳細	県道に接する道の形状をした土地で、30年近く未利用となっており現況は原野化している。
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	会社法第472条第1項の規定によりみなし解散とされており、清算人就任の登記がなされておらず、登記上の最後の代表も死亡していることが確認された。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	判明	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	不明	地元区長、近隣住民へ聞き取り調査を実施したが現在の所有者は把握できなかった。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
裁判所による清算人選任の申立

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
登記上の最後の代表者が死亡しており、他に清算人となりえる役員等を確認できなかったため、地方裁判所に対して清算人選任の申立を行うこととした。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
同法人名義で当該土地以外にも複数の土地（事業区域外）が登記されており、それらの土地に抵当権が設定されていたため、選任された清算人の業務（負債の整理）が多大になることが懸念された。 しかし、事前に地方裁判所へ相談し、清算人候補者へ事情を伝えてもらっていたことで、目的であった事業用地の契約まで滞りなく進めることができた。平成30年の探索開始から約2年で用地の取得が完了した。

4-5

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、破産・解散した法人であることが判明 → 裁判所へ清算人の選任申立て → 裁判所による清算人選任を経て、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	栃木県小山市内
所有者探索の目的	車歩道の整備

従前の土地利用	山林	詳細	登記名義の法人が山林を所有していたが、長年未利用のままである。
所有者不明となった要因	法人の破産終結	詳細	登記名義人である法人が昭和58年に破産終結している。理由は不明である。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業・法人登記の請求	判明	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他		

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
裁判所への清算人選任の申立

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
裁判所との協議を重ね、対応が可能と判断した。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
裁判所へ申し立てる際の疎明資料として、法人の閉鎖登記簿の全部事項証明書、道路事業の概要書・図面等の他、当該法人の破産事件の経緯資料を裁判所から求められた。しかし、すでに経緯資料は無いことが判明し、その旨を裁判所へ説明し理解を得ることができ、申立を行うことができた。 清算人選任後、当該清算人との土地売買契約を締結し、用地取得を図る。

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、法人のみなし解散が判明 → 法人の代表取締役の所在地に変更がなく、住民票の写しから所在が判明 → 裁判所による清算人選任を経て、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	東京都八王子市内
所有者探索の目的	道路事業の用地買収

従前の土地利用	その他	詳細	共有私道
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	清算がなされていない「みなし解散」状態であった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施
住民票の写しの請求	判明
戸籍の附票の写しの請求	未実施
住民票除票の写しの請求	未実施
戸籍謄本等の請求	未実施
商業・法人登記の請求	判明
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	判明

【詳細】
法人の代表取締役の所在地等は変更がなく、連絡等も取れる状況であった。

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
清算人登記手続き

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
法務局に相談した結果、みなし解散の登記がなされているため、国との土地売買契約が締結出来ない状況であった。そのため、清算人登記を行い、相手方にて司法書士による清算手続きを依頼してもらうことになった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
清算人登記の費用がかかることと清算登記手続きを怠ったことへの過料がかかることに相手方が難色を示したが、用地買収時の補償金額の中で過料等費用を賄うことできると判明し、相手方も登記手続き等納得した上で進めることができた。探索を開始した平成30年7月から約8か月程度で解決した。

4-7

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、休眠会社であることが判明 → 法人解散から40年が経過していたため、定款の確認ができず株式が不明、当時の取締役も全て死亡していることが判明 → 裁判所による清算人選任を経て、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	岐阜県下呂市内
所有者探索の目的	砂防事業における砂防堰堤事業用地

従前の土地利用	山林	詳細	山林として所有
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	登記名義人が、旧商法第406条ノ3第1項(現・会社法第472条第1項)の規定による休眠会社であった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明
住民票の写しの請求	判明
戸籍の附票の写しの請求	不明
住民票除票の写しの請求	不明
戸籍謄本等の請求	不明
商業・法人登記の請求	不明
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	未実施

【詳細】

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
解散法人の清算人選任の申立

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
清算人の選定にあたり当該法人は、定款の確認が出来ず、解散より40年を経過しているため株主についても不明であった。また、解散当時の取締役も全て死亡していることが判明したため、裁判所に対して清算人選任の申立てを実施した。平成29年6月に探索を開始し、平成31年1月に解決した。

当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特になし

4-8

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、破産・解散した法人であることが判明 → 裁判所へ清算人の選任申立て → 裁判所による清算人選任を経て、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	福井県越前市内
所有者探索の目的	ダム用地として一部買収予定地になっていた

従前の土地利用	山林	詳細	―
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	解散した産業組合の名義となっていた。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明
住民票の写しの請求	未実施
戸籍の附票の写しの請求	未実施
住民票除票の写しの請求	未実施
戸籍謄本等の請求	未実施
商業・法人登記の請求	判明
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	未実施

【詳細】

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
清算人選任の申立

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
既に解散している法人名義であり、所有権の移転登記を行うためには、清算人を選任し、資産の整理を行う必要があると判断したため。清算人は司法書士協会所属の司法書士で、地元に事務所があり、類似の事案を過去に取り扱った経験があったことを理由に選任された。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
根拠法令が戦前の法令によるものであったことや、県知事が清算人選任の権限を有していたが、県においても類似事例・実績がなく、手続きの手順等の調査に時間を要した。 本件は清算人選任まで完了したため、所有権移転登記ができる状態となった。

4-9

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人の閉鎖登記簿を請求し、法人の解散と清算人が判明 → 戸籍調査より清算人が清算手続き完了前に死亡していたことが判明 → 裁判所による清算人選任を経て、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	山口県阿武町内
所有者探索の目的	国道改築工事の事業用地

従前の土地利用	山林	詳細	―
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	登記名義人である法人は、昭和52年に設立され、昭和53年に対象地を取得している。その後、昭和59年に開催された総会において解散の決議がなされ、同年に清算人が登記されているが、清算手続き完了前に清算人が死亡したため、手続きが終結されていない。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施
住民票の写しの請求	未実施
戸籍の附票の写しの請求	未実施
住民票除票の写しの請求	未実施
戸籍謄本等の請求	判明
商業・法人登記の請求	判明
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	未実施

【詳細】

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
清算人選任の申立

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
平成30年11月から所有者探索を開始し、登記名義人の法人は、昭和59年に清算人が選任されているが、清算手続きを完了する前に、清算人が死亡したため、手続きが終結されていることが判明した。そこで、用地取得の協議を行うために、法務局を通じ裁判所に対して当該法人の清算人選任の申立を行うこととなり、令和元年6月に完了した。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特になし

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 当該法人について、過去の別事業における清算人選任の記録が判明 → 登記簿記載の取締役の所在を確認

1 土地に関する基礎情報

所在地	岡山県美咲町内
所有者探索の目的	道路防災工事施工のため

従前の土地利用	山林	詳細	―
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	昭和59年に旧商法第406条ノ3第1項(現・会社法第472条第1項)の規定によりみなし解散をした法人

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	判明	
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	判明	固定資産税評価証明書を請求し、納税義務者はみなし解散された法人であることが確認できた。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	判明	平成24年に、別事業の用地取得のため、本件法人の清算人選任申立て手続きを行っていたため、登記簿記載の取締役についての所在確認手続きを省略することができた。

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
清算人選任の申立

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
本件法人については、平成24年度に別事業で清算人選任の申立を行い用地買収を行った記録を有していたため、平成30年7月に探索を開始し、同年11月には解決に至っており、効率的に探索を行うことができた。

当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特になし

4-11

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 商業・法人登記簿を請求し、破産・解散した法人であることが判明 → 法人の代表取締役は存命で所在が判明 → 裁判所による清算人選任を経て、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	熊本県南小国町内
所有者探索の目的	急傾斜地崩壊対策工事を施工するため

従前の土地利用	山林	詳細	急傾斜地に存在する山林である。
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	令和元年に法人がみなし解散されており、現状のままでは所有権移転登記ができない状況である。なお、代表取締役は存命で、住所も判明している。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施
住民票の写しの請求	判明
戸籍の附票の写しの請求	未実施
住民票除票の写しの請求	判明
戸籍謄本等の請求	未実施
商業・法人登記の請求	判明
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	未実施

【詳細】

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
株式会社の代表清算人選任の登記申請

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
みなし解散の状態では所有権移転登記ができないため、当該地の取得をするにあたりどのような方法があるのか法務局へ相談した。 事業を継続するのであれば会社継続の登記を、廃止するのであれば代表清算人選任の登記をする必要があり、どちらかの手続きを行うと所有権移転登記が可能になると判明した。 元代表取締役と協議をしたところ、会社継続の意思がなかったため、代表清算人選任登記を行うこととなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
元代表取締役は代表清算人選任登記申請を行うにあたり、法人登記簿に自分の住所が載ることで会社に債権がある者からの取り立てが厳しくなる可能性を懸念されていた。 こうした懸念事項に対し、弁護士に相談したところ、【税金の滞納があれば役所で調査することができ、民間の債権も裁判等になれば調査されるため特に状況は変わらない。】との回答であった。 上記の回答を伝えるとともに急傾斜事業の必要性等を丁寧に説明することで用地寄附の同意を得た。探索を開始した令和2年2月から約2か月後には解決に至った。

4-12

解散した法人が所有者であった事例

登記事項証明書にて登記名義人が法人であることを確認 → 閉鎖された商業・法人登記簿を請求し、法人の解散と清算人が判明 → 戸籍調査より清算人が既に死去していることが判明 → 裁判所に対して清算人選任の申立を行い、新たな清算人と土地売買契約を締結、事務が完了後、清算人選任を取消

1 土地に関する基礎情報

所在地	宮崎県新富町内
所有者探索の目的	河川改修事業における用地買収

従前の土地利用	その他	詳細	二級河川の堤外民地
所有者不明となった要因	法人の解散	詳細	昭和49年に解散し、同日付けで解散登記がなされていたが、最後の清算人である代表取締役が、昭和53年に死去した後は、清算人を欠く状態となっている。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明
住民票の写しの請求	未実施
戸籍の附票の写しの請求	未実施
住民票除票の写しの請求	未実施
戸籍謄本等の請求	判明
商業・法人登記の請求	判明
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	未実施

【詳細】

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
地方裁判所に清算人を選任してもらい、土地売買契約を含む清算事務が完了次第、非訟事件手続法第59条第1項の規定により清算人選任決定を取り消し、選任に係る登記を抹消（清算事務のスポット運用）

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
清算人が全員、死去していたため、裁判所に清算人の選任を申し立てる以外に清算人と売買契約を締結できる方策はなかった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
土地買収額で、清算人の報酬は賄えると想定していたが、裁判所から予納金の支払いを求められたため、県の事業費予算から予納した。最終的には、土地買収額で賄うことができ、予納金は全額、返還された。

５．外国に居住している所有者を探索した事例

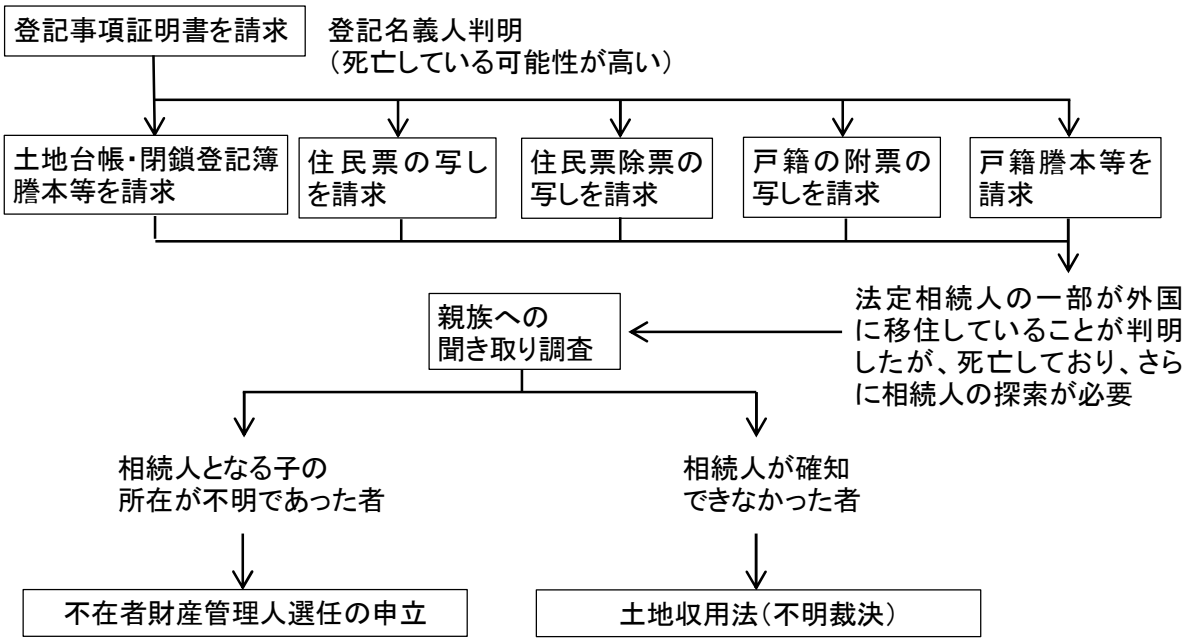
5-1

外国に居住している所有者を探索した事例－北海道江別市内

概要

当該土地に係る登記名義人の相続人を調査したところ、4名が外国に居住しており、その内2名が死亡し、さらにその相続人を探索する必要があった。不明な相続人については聞き取り調査等を実施したが把握できなかったことから、不在者財産管理人制度の活用や、土地収用法（不明裁決）によって用地を取得することで解決した。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 法定相続人が外国に移住したが、移住先で死亡し相続が発生していた。
- 外国人不在者の有する日本国内の財産であったため、管轄裁判所の選定に苦慮した。
- 本事例では、不在者財産管理人の選任及び土地収用法（不明裁決）による対応を行った。

解決までの期間

6年1ヶ月

着手（平成23年1月）→不在者財産管理人の選任（平成28年10月）

→解決（平成29年2月）

外国に居住している所有者を探索した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により登記名義人の法定相続人が判明 → 判明した相続人に対して文書の送付と聞き取り調査を実施したが、不明の相続人に対する情報は得られず → 相続人の状況に応じて不在者財産管理人の選任か、土地収用法（不明裁決）を適用

1 土地に関する基礎情報

所在地	北海道江別市内
所有者探索の目的	遊水地工事用地として必要なため

従前の土地利用	空き地	詳細	原野状の未利用地
所有者不明となった要因	外国籍・外国居住の所有者	詳細	土地所有者の法定相続人は23名おり、内4名がブラジルに居住していた。【資料1・2】 ブラジルに居住していた相続人の内、1名は既に死亡、もう1名は用地協議中に死亡を確認した。 当該地に関しては難航地権者及びその他に所在が不明の者は存在しない。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	不明	戸籍謄本の調査から判明した親族に対して文書の送付を実施したが、不明者の所在は把握していなかった。また、一部の親族からは返答が得られなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用・土地収用法（不明裁決）

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
所在不明者との土地売買契約を締結するため、当該制度を活用せざるを得なかった。また、4名のブラジルに居住していた相続人のうち、1名は既に死亡しており、ブラジル国籍の子がいたことが判明したが、その子の所在が不明であった。また、別の相続人も用地協議中に死亡したが、その相続人を確知することができなかった。 死亡した2名のブラジルに居住していた相続人の内、その相続人（子）の所在が不明であった者は不在者財産管理人を選任し、用地協議途中に死亡が確認された者は相続人を確知出来なかったことから土地収用法（不明裁決）（※他の取得対象地に難航地権者が存在したこともあり、事業認定告示を得た）により解決した。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
売買の対象物が日本に居住歴のない外国人不在者（ブラジル人）の有する日本国内の財産であったため、管轄裁判所の選定に苦慮した。所管の法務局訟務部に対して行った法律意見の照会の結果に基づき、東京家庭裁判所に申し立てを行った。また、当該取得対象地が属する札幌家庭裁判所への移送も合わせて上申した。

公用　北海道江別市[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 [redacted]	筆界特定 余白	
所在 江別市[redacted]	余白	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	原野	165	[redacted]
余白	余白	余白	

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	所有権移転	昭和47年6月21日 第[redacted]号	原因 [redacted] 所有者 [redacted] 被相続人 順位3番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月25日
2	所有権移転	平成28年10月13日 第[redacted]号	原因 [redacted] 共有者 ブラジル連邦共和国 [redacted] ① [redacted] ブラジル連邦共和国 [redacted] 市 [redacted] 16分の9 用地協議途中に死亡が確認された者A ブラジル連邦共和国 [redacted] 216分の12 216分の12 216分の12 216分の9

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号 [redacted]（6／6）　1／4

公用　北海道江別市[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

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
			[redacted] ② [redacted] 代位者 国土交通省 代位原因 [redacted] 売買の所有権移転登記請求権
	② [redacted] 持分全部移転	平成28年10月13日 第[redacted]号	原因 [redacted] 相続 共有者 [redacted] ③ [redacted] 代位者 国土交通省 代位原因 [redacted] 売買の所有権移転登記請求権

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号 [redacted]（6／6）　2／4

公用 北海道江別市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付年月日	権利者その他の事項
4	③ [redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]相続 共有者 [redacted] ④ [redacted] 代位者 国土交通省 代位原因 [redacted]売買の所有権移転登記請求権
5	④ [redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]相続 共有者 [redacted] ⑤ [redacted] 代位者 国土交通省 代位原因 [redacted]売買の所有権移転登記請求権
6	⑤ [redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]相続 共有者 [redacted] 代位者 国土交通省 代位原因 [redacted]売買の所有権移転登記請求権
[redacted]	① A [redacted]を除く共有者全員持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]売買 共有者 持分[redacted] 国土交通省
8	① [redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]日相続 共有者 ブラジル連邦共和国[redacted]市 [redacted] ⑥

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 [redacted] （ 6／6 ） 3／4

公用 北海道江別市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

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
			所在不明者B ブラジル連邦共和国[redacted]市[redacted] 代位者 国土交通省 代位原因 [redacted]売買の所有権移転登記請求権
9	⑥ [redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]相続 共有者 ブラジル連邦共和国[redacted]市[redacted] 所在不明者B 代位者 国土交通省 代位原因 [redacted]売買の所有権移転登記請求権
10	所在不明者B 持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]売買 共有者 国土交通省
11	用地協議途中で死亡が確認された者A 持分収用裁決手続開始	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]裁決手続開始 権利者 国土交通省
12	用地協議途中で死亡が確認された者A 持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]収用 所有者 持分[redacted] 国土交通省
13	11番収用裁決手続開始登記抹消	[余白]	[redacted]

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

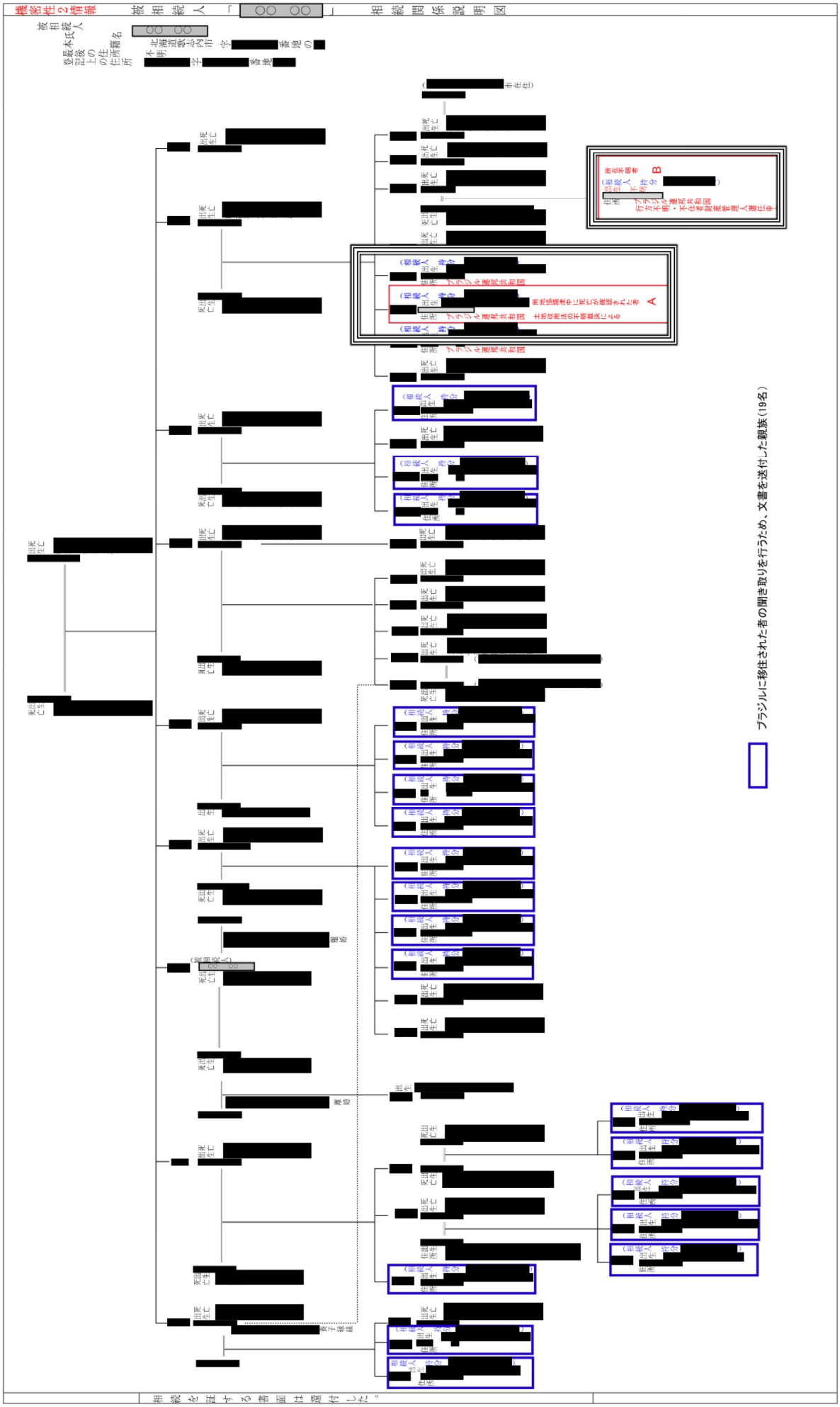
[redacted]

札幌法務局江別出張所 登記官 [redacted]

札幌法務局江別出張所登記官之印

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 [redacted] （ 6／6 ） 4／4

資料2　相続関係図



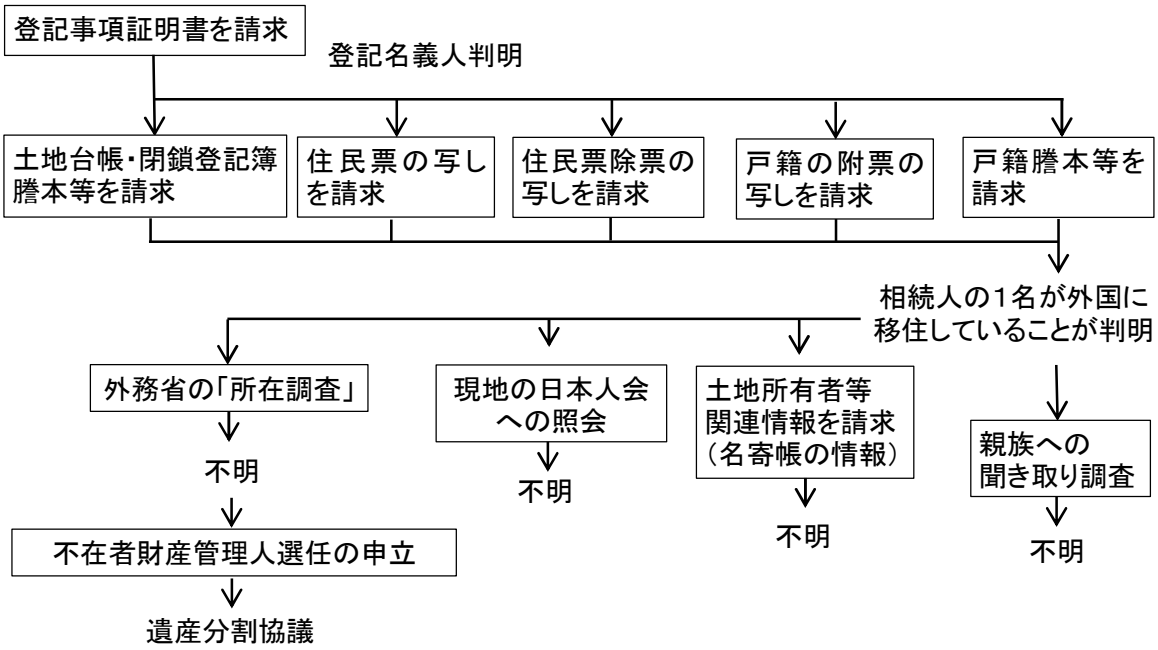
外国に居住している所有者を探索した事例－北海道利尻町内

概要

当該土地に係る登記名義人の相続人を調査したところ、１名が外国に居住しており所在が不明であった。外国の現地日本人会への調査依頼や外務省の「所在調査（※）」等を実施するも不明のままであったため、不在者財産管理人を選任し、遺産分割を行うこととした。

（※）外務省の「所在調査」は現在、原則三親等以内の親族からしか依頼ができないが、国、地方公共団体等が行う公共事業等の場合はその限りではない。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記名義人の法定相続人について、住民票の写し、戸籍の附票、住民票除票の写し、戸籍謄本等から判明したが、外国に居住している１名が不明であった【資料１】。
- 外国に居住していることから、外務省の「所在調査（※）」を依頼したが判明しなかった【資料４】。現地の日本人会にも調査を依頼したものの新たな情報は得られなかった【資料５】。

  （※）外務省の「所在調査」は現在、原則三親等以内の親族からしか依頼ができないが、国、地方公共団体等が行う公共事業等の場合はその限りではない。
- 遺産分割協議の依頼を行うことができるよう、不在者財産管理人は家庭裁判所から指定されることとなった。

解決までの期間

５年 10 ヶ月

着手（平成 26 年 12 月）→不在者財産管理人の選任（令和元年 12 月）

→解決（令和２年 10 月）

外国に居住している所有者を探索した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により登記名義人の死亡及び相続人が判明 → 消息が不明の相続人について、外務省の「所在調査」を実施したが、所在は不明 → 不在者財産管理人を選任し、被相続人間での遺産分割協議を行い、遺産を分割

1 土地に関する基礎情報

所在地	北海道利尻町内
所有者探索の目的	道路交安工事施工

従前の土地利用	空き地	詳細	不明
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	相続人8名のうち1名が外国に居住していることが判明したが、その後の消息が不明であった。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	利尻町役場に名寄帳【資料2】の申請
親族への聞き取り	不明	他の相続人に確認したが、消息を知っている相続人はいなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	不明	外務省に依頼し所在調査を実施したが、判明しなかった。【資料4】
その他	不明	インターネット等の検索により、スペインの〇〇日本人会という組織があることがわかり、調査を依頼したが所在は判明しなかった。【資料5】

3 所有者不明土地への対応

適用した方法･制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由･経緯
被相続人の遺産分割協議を行いたいが、共同相続人の中に不在者がいるため、遺産分割を行うことができない。そのため不在者の相続人に代わり不在者財産管理人を選任し、遺産分割協議を行うこととした。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
不在者財産管理人の権限は、原則として保存行為等に限定されている。そのため、権限外行為許可を家庭裁判所から受けなければならない。（遺産分割協議の成立、売却など） 結果的には、家庭裁判所から不在者財産管理人が指定され、遺産分割協議等の行為を依頼することとなった。

資料1　全部事項証明書

公用　北海道[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

表題部　（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 [redacted]	筆界特定　余白	
所在 [redacted]		余白

①地番	②地目	③地積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	[redacted]	[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]

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	[redacted] 第[redacted]	共有者 [redacted] 持分2分の1 [redacted] [redacted] 2分の1 [redacted] 順位1番の登記を移記
	余白	余白	[redacted]

共有者の内１名が外国居住のため所在不明

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

[redacted]
旭川地方法務局稚内支局　　登記官 [redacted]

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号 [redacted]（　1／1　）　　1／1

RZko120 [redacted] 年度

固定資産税 名寄帳 兼 課税台帳

作成日付：[redacted]

北海道[redacted] 1 頁

世帯コード	義務者コード	個人番号又は法人番号	所有者コード
[redacted]	[redacted]	**********	[redacted]

納税義務者	住所 北海道利尻郡利尻町[redacted]	氏名又は名称	[redacted]
所有者	住所	氏名又は名称	

納組

口座

口座番号	種別	振替区分	名義人

金融機関名称(コード)

	土地	家屋	償却資産	合計	算出税額	軽減税額	区分所有税額	差引税額
固定資産税	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]			[redacted]
	減免税額	共有按分税額	年税額	第1期	第2期	第3期	第4期	随時
			[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

備考

家屋	棟数	床面積(㎡)	評価額
	1	[redacted]	[redacted]

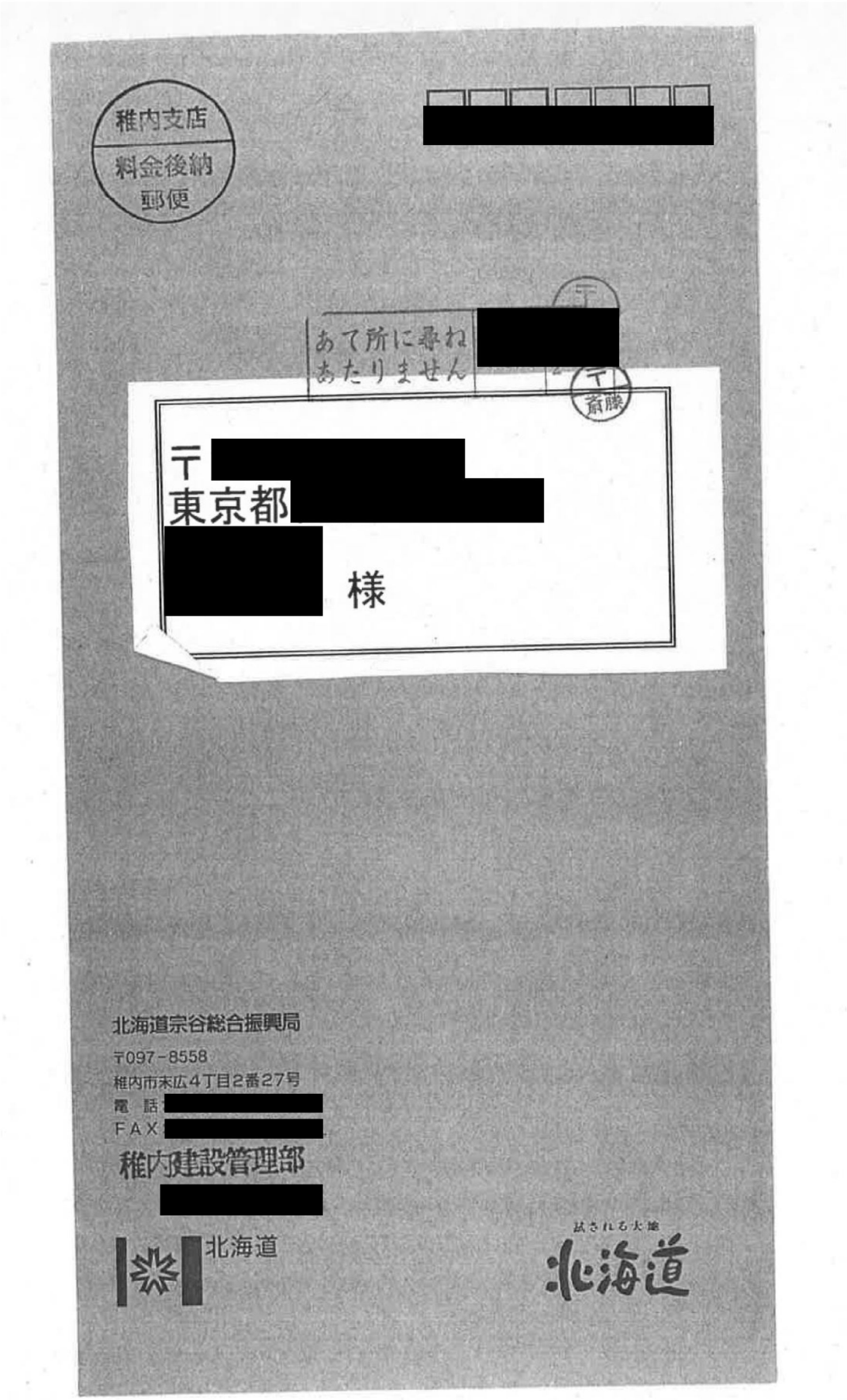
土地	筆数	地積	評価額
[redacted]		[redacted]	
合計			

番号	償却資産						決定価格	課税標準額
	構築物	機械及び装置	船舶	航空機	車両及び運搬具	工具器具及び備品		
1								

番号	家屋の所在地 所在地番	家屋番号	種別 用途	構造 屋根	階層 登記区分 用1	用2	用3	構造	屋根	地上	地下	非課税区分	増改築区分	軽減区分	建築年月日 評価額	床面積(㎡) 上段:登記 下段:現況	課税標準額 上段:軽減があるとき軽減前	特例床面積 軽減税額	持分割合 上段:区分 下段:分割
1	[redacted]		[redacted]		平家建					00	00		新		[redacted]	[redacted]	[redacted]		

番号	土地の所在地 所在地番	地目 上段:登記 下段:現況	住宅用地 コード	戸数	比率(%)	小規模住宅地積	非課税区分	特例軽減 コード	地積(㎡) 上段:登記 下段:現況	評価額 上段:前回 下段:今回	課税標準額 上段:軽減があるとき軽減前	上段:軽減税額 下段:前年度課標	負担調整率 小規模	一般	非住宅	上段:負担水準(%) 下段:下落率(%) 小規模	一般	非住宅	持分割合 上段:区分 下段:分割
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]			[redacted]	[redacted]	[redacted]								
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			

資料3　返戻された郵便物の例



資料4　外務省の「所在調査」

領安第[redacted]号
[redacted]

北海道宗谷総合振興局長　殿

外務省領事局海外邦人安全課長

[redacted]氏の所在調査について（回答）

平成[redacted]日付け貴信宗稚建用第[redacted]号で照会のありました[redacted]氏に関しましては，スペイン所在の全公館で調査した結果，その所在は判明しませんでしたのでお知らせします。

【注意】

この調査結果は，依頼人から調査を依頼された国に所在する在外公館が保有する資料（在留届等）に基づき行ったものであり，被調査人が当該国に所在していないことを証明するものではありません。

原本と相違ないことを証明する

北海道宗谷総合振興局長 [redacted]

宗稚建用第 [redacted] 号
[redacted]

外務省　領事局
海外邦人安全課長　様

北海道宗谷総合振興局長 [redacted]

調査依頼書

日頃より北海道行政の推進にご理解とご協力といただき、深く感謝申し上げます。
北海道では、現在下記のとおり公共工事のための用地買収を予定しておりますが、海外在住で所在不明な地権者がいるため所在調査申込書を提出させていただきます。

記

被調査人名　[redacted]
調査する国名　スペイン
調査依頼者　北海道
照会に係る事業名　[redacted]工事

〒０９７－８５５８
北海道稚内市末広４丁目
２番２７号
北海道宗谷総合振興局
稚内建設管理部用地管理室
用地課　主査 [redacted]
TEL：[redacted]

資料5　外国の日本人会に対する調査依頼

[redacted]

差出人 ：[redacted]
宛先 ：[redacted]
ＣＣ ：
件名 ：[無害化]RE: お返事ありがとうございます！
日時 ：2018年01月26日(金) 20:17

[Harmless Content]

[redacted]様

ご連絡頂きどうもありがとうございます。
確認してみましたが、この方は[redacted]日本人会の会員であったことはないようです。
とはいえお困りのようですし、何か消息が分かるような情報がないか、
こちらで回りに聞いておりますので、もし何か有効な情報があればご連絡致します。
暫しお時間下さい。
どうぞ宜しくお願い致します。

[redacted]

-----Original Message-----
From:[redacted]
Sent: Friday, January 26, 2018 2:33 AM
To:[redacted]
Subject: Re: お返事ありがとうございます！

[redacted]日本人会
副会長兼総務部長 [redacted] 様

突然メールしたにもかかわらず素早いご対応、誠にありがとうございます。
現在、所在調査している地権者は以下のとおりです。
もし、[redacted]日本人会様で所在把握されている方であれば、事情をお伝えいただければ幸いです。

現在、所在調査している地権者のは以下のとおりです。
●所在不明者
[redacted]（昭和[redacted]日生まれ [redacted]性） [redacted]歳
本籍：東京都[redacted]

●わかっている消息
[redacted]年６月１５日　スペイン国[redacted]
[redacted]年９月１１日　[redacted]
[redacted]年１０月３日　[redacted]
[redacted]年１２月３日　スペイン

●現状
北海道利尻郡利尻町内にある[redacted]道路事業を予定しております。
その事業用地に『[redacted]』氏という[redacted]氏の祖父にあたる地権者がおりますが、[redacted]氏はすでに亡くなっており、
相続が発生しております。
この近辺の土地はあまり高くないため、相続登記を行っていないのが一般的で（土地代よりも登記費用の方が高額になることが多い）
公共事業で土地を購入する場合は相続関係者全員の了解を得なければなりません。

[redacted] 日本

ホーム 日本人会概要 各部の活動 入会案内 理事 事務局

イベント
入会希望登録フォーム
関連リンク
お問い合わせ

検索 ...
検索

[redacted]

Be the first of your friends to like this

[redacted]

お問い合わせ

お問い合わせがありましたら、下記フォームにご記入のうえ送信してください。

お名前 (必須)

メールアドレス (必須)

件名

メッセージ本文

送信

サイトポリシー お問い合わせ [redacted]

[redacted]

Theme by

[redacted] 2020/10/26

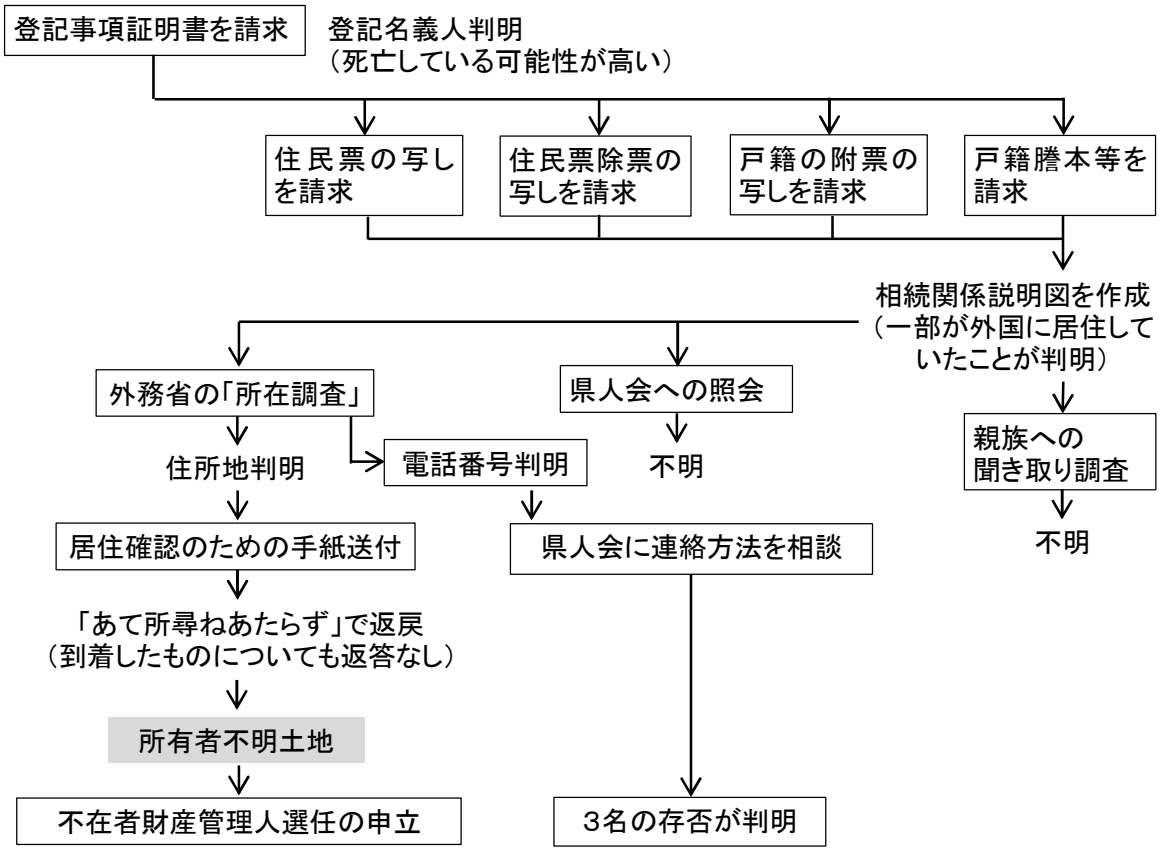
外国に居住している所有者を探索した事例－新潟県村上市内

概要

当該土地は相続登記が未了のままで、法定相続人を調査・整理したところ 50 名弱の相続人と思われる者が判明し、その内数名が外国に居住していると思われた事例。親族や県人会への聞き取り調査等で協力を得たものの相続人は判明せず、外務省の「所在調査（※）」にて住所地及び電話番号が判明したもの。

（※）外務省の「所在調査」は現在、原則三親等以内の親族からしか依頼ができないが、国、地方公共団体等が行う公共事業等の場合はその限りではない。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記事項証明書から登記名義人は判明したものの、長期にわたって登記情報が更新されていないことから死亡している可能性が高かった。【資料１】
- 相続人を調査するため、戸籍謄本【資料３】、戸籍の附票【資料４】、改製原戸籍【資料５】を請求し、相続関係図を作成した。【資料２】
- 相続人と思われる者のうち、外国に居住していた者について、県人会への聞き取り調査、外務省の「所在調査」等を実施したところ、５名の住所地及び１名の電話番号が判明した。
- 最終的には、不在者財産管理人制度を活用して用地の取得を図ることとしている。

解決までの期間

未解決

着手（平成 26 年 12 月）→令和３年３月末時点　未解決

外国に居住している所有者を探索した事例　【未解決事例】

戸籍等調査により、登記名義人の死亡を確認 → 戸籍等調査から法定相続人に外国居住者が存することが判明 → 外務省の「所在調査」により外国居住者の住所及び電話番号（1名）が判明したが、所在は不明 → 居住の確認のため書面を送付したが、一部は「あて所尋ねあたらず」で戻ったが、電話連絡の結果、3名の存否判明

1　土地に関する基礎情報

所在地	新潟県村上市内
所有者探索の目的	国道道路事業

従前の土地利用	山林	詳細	地元在住の法定相続人の1名によって管理・利活用されている山林（用材林）であった。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	・長期にわたって登記情報が更新されていなかった。【資料1】 ・登記名義人の法定相続人が多数（50名弱）存する。【資料2～5】 ・法定相続人の中に、ブラジルに居住していた者が5名存する。【資料2～5】

2　所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	不明	戸籍謄本等から判明したブラジルに居住している者と思われる者の親戚（国内在住）に対して（訪問・電話）聞き取り調査を行ったが、所在はわからなかった。
周辺住民等への聞き取り	不明	ブラジル県人会に照会を行い、県人会会長に事情を説明し、電子メールにてやりとりを行った。結果は、県人会の持っている情報では「所在不明」との回答であった。
外務省の「所在調査」	不明	当時、外務省ホームページより調査が可能であるとの記載であったため、公文書にて調査依頼をかけた結果、ブラジルでの住所及び電話番号（1名）は判明したが、存否は不明であった。
その他	一部判明	ブラジルに居住していた5名について、居住の確認のため、「所在調査」にて確認した住所あてに手紙を送付した。3名の受け取りは確認したが、受け取り者は不明。残り2名については、あて所尋ねあたらずで戻ってきた。 また、「所在調査」にて判明した電話番号に県人会経由で連絡を取ったところ、3名の存否が判明。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
上記のとおり、考え得る手段による所有者探索を実施してきたが、令和3年3月現在、2名の所有者の所在を確認するに至っていない。そのため解決に向けては、不在者財産管理人選任の申立を行っていくことを検討している。また、存否が判明した3名については、協議方法等を検討している。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
―

資料1 全部事項証明書

公用 [redacted]　　全部事項証明書　　（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 [redacted]	余白	
[redacted]	[redacted]	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]		[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]

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	所有権移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 所有者 [redacted]
	余白	余白	[redacted]

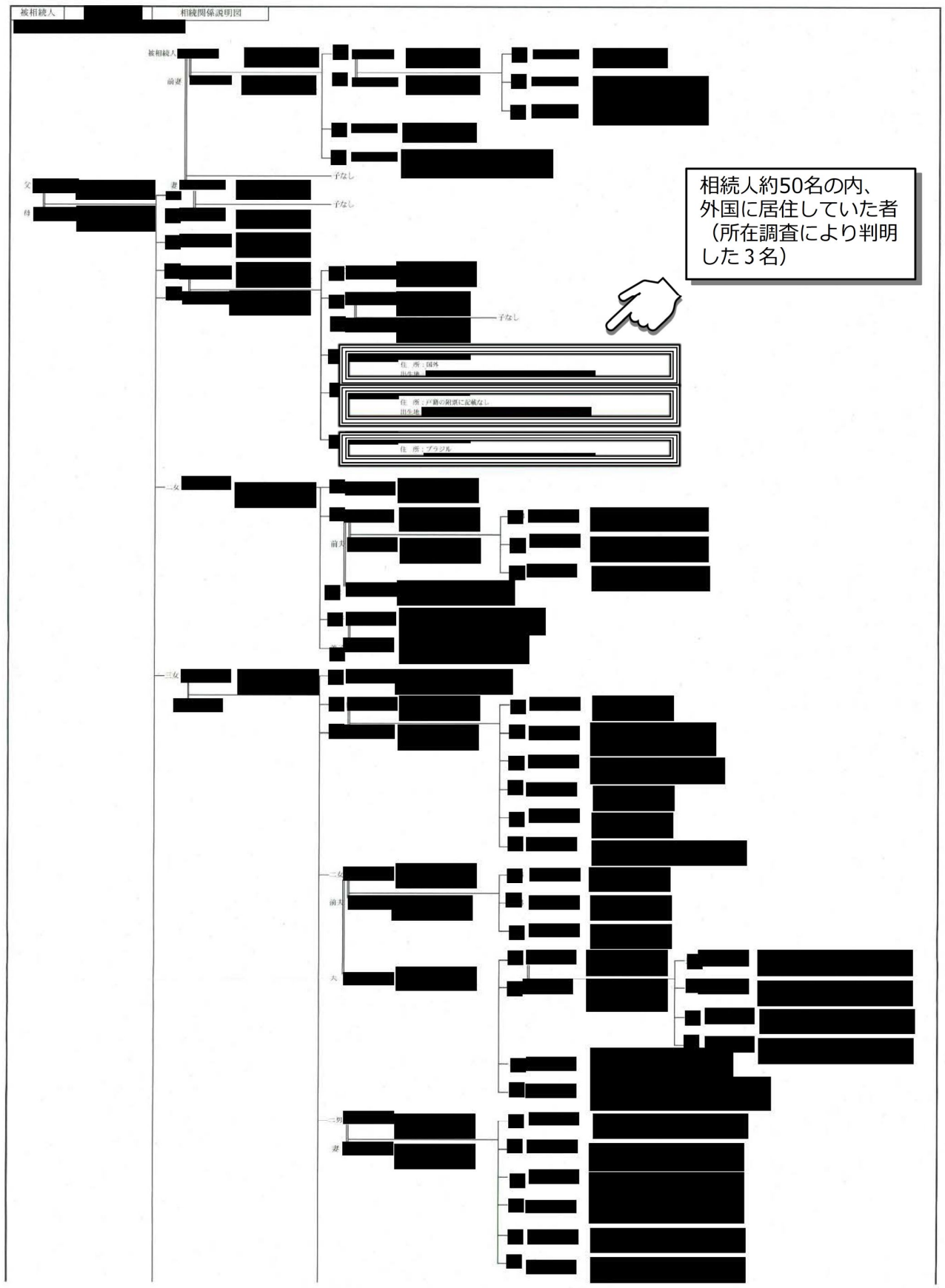
長期間登記が更新されていなかった

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

[redacted]
新潟地方法務局村上支局　　登記官 [redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号 [redacted]（ 3／3 ）　1／1

資料2　相続関係図


被相続人
相続関係説明図
被相続人
前妻
子なし
父
母
妻
子なし
子なし
住　所：国外
出生地
住　所：戸籍の附票に記載なし
出生地
住　所：ブラジル
二女
前夫
三女
二女
前夫
夫
二男
妻
相続人約50名の内、
外国に居住していた者
（所在調査により判明
した３名）

資料3 戸籍謄本

公用

（1の1） 全部事項証明

本籍 氏名	[redacted]
戸籍事項 戸籍改製 更正	【改製日】[redacted] 【改製事由】[redacted] 【更正日】[redacted] 【更正事項】[redacted] 【更正事由】[redacted] 【従前の記録】 【本籍】[redacted]
戸籍に記録されている者 除籍	【名】[redacted] 【生年月日】[redacted] 【父】[redacted] 【母】[redacted] 【続柄】[redacted]
戸籍に記録されている者	【名】[redacted] 【生年月日】[redacted] 【父】[redacted] 【母】[redacted] 【続柄】[redacted]
身分事項 出生	【出生日】[redacted] 【出生地】[redacted] 【届出日】[redacted] 【届出人】[redacted] 【送付を受けた日】[redacted] 【受理者】[redacted]
	以下余白

発行番号 [redacted]

これは，戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

[redacted]

新潟県村上市長　大滝　平正

資料4 戸籍の附票

公用

（1の1） 全部証明

改製日	[redacted]
本籍 氏名	[redacted]
附票に記録されている者 除籍	【名】[redacted]
附票に記録されている者	【名】[redacted] 【住所】[redacted] 【住定日】[redacted]
	以下余白

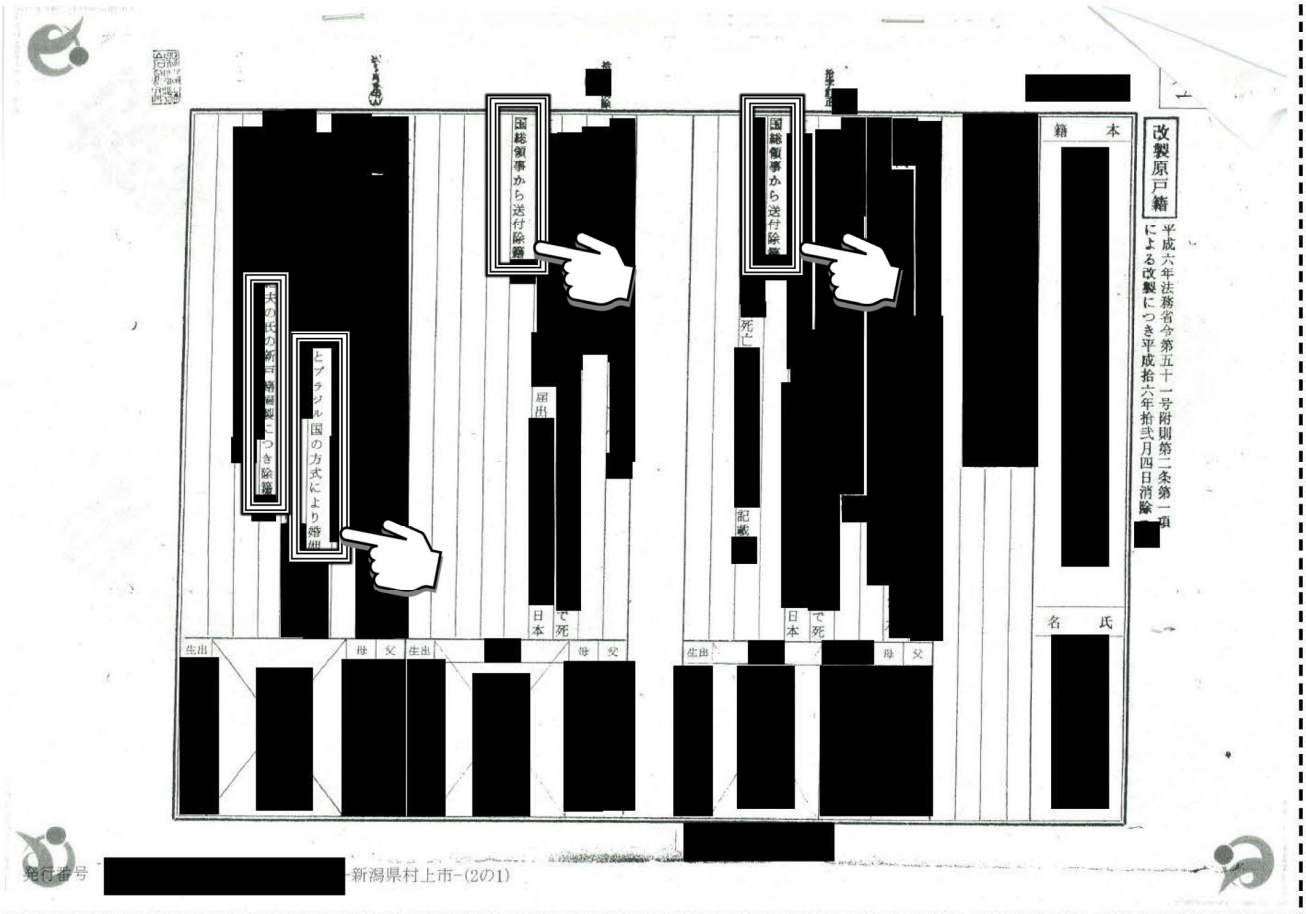
発行番号 [redacted]

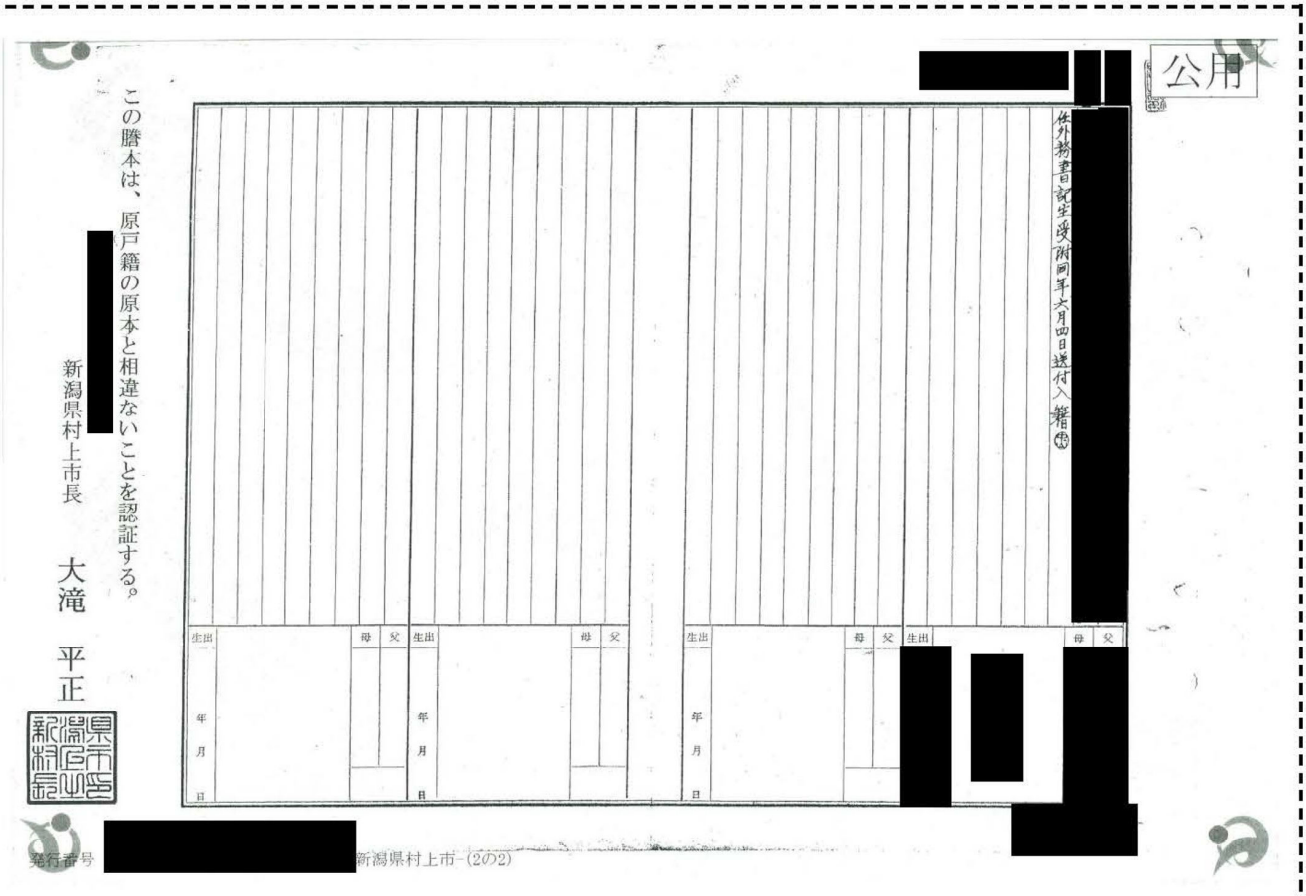
この写しは，戸籍の附票の原本と相違ないことを証明する。

[redacted]

新潟県村上市長 大滝 平正

資料5 改製原戸籍


改製原戸籍
平成六年法務省令第五十一号附則第二条第一項による改製につき平成拾六年拾弐月四日消除
本籍
名氏
国籍欄事から送付除籍
国籍欄事から送付除籍
とブラジル国の方式により婚姻
届出
死亡
記載
日本で死
日本で死
生出
母
父
発行番号
新潟県村上市-(2の1)

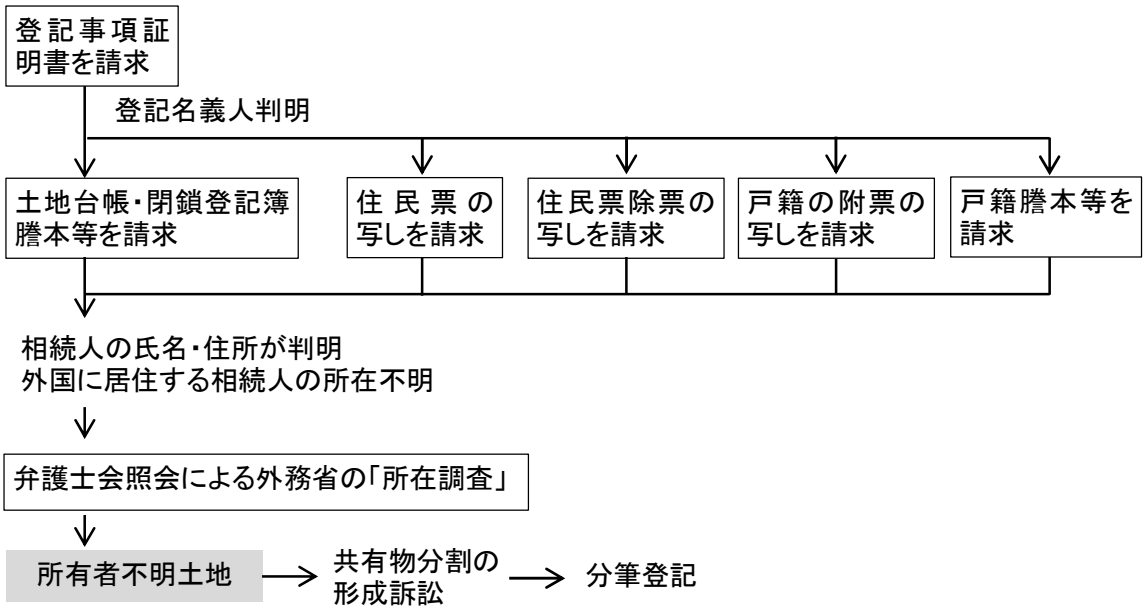

公用
この謄本は、原戸籍の原本と相違ないことを認証する。
新潟県村上市長
大滝 平正
生出
年月日
母
父
発行番号
新潟県村上市-(2の2)

外国に居住している所有者を探索した事例－静岡県三島市内

概要

当該土地は、共有者の一部が相続登記を行っていないために分筆登記を行うことができず、現状の利用と異なる状態になっていた。分筆登記を行うために、相続人調査を実施したものの外国に居住している相続人の所在が不明であったことから、共有物分割の形成訴訟を提起することを検討している。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 相続人３名が３等分して土地を利用しているが、共有者の一部が相続登記を行っていないために分筆登記を行うことができていない。【資料１】
- 外国に居住している相続人の探索について三親等までの親族以外では、弁護士法に基づく弁護士による照会であれば調査が可能である。そのため、弁護士会照会により、外務省の「所在調査」を依頼した。【資料２】
- 相続人の所在が不明であることから、不在者財産管理人選任を申立て，その上で，共有物分割の形成訴訟を提起する。

解決までの期間

２年１ヶ月

事業着手（令和元年１月）→外務省の「所在調査」（令和２年 10 月）

→不在者財産管理人選任申立（令和３年２月）

外国に居住している所有者を探索した事例

戸籍等調査により相続人と思われる者の氏名・住所が判明 → 相続人の中に外国居住者がいるため、親族に聞き取り調査を実施するが、所在不明 → 弁護士会照会（23条照会）により、外務省の「所在調査」を実施 → 相続人多数のため、遺産分割協議が困難であることから、共有物分割の形成訴訟を提起、判決に従い分割登記を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	静岡県三島市内
所有者探索の目的	相続登記を行い、分筆して現況に合わせたい

従前の土地利用	その他	詳細	一筆の土地を相続人3名の任意の合意のもとに、3等分して、それぞれ使用している。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	土地の共有者が相続登記を怠っていたため、分筆登記が実施できていない。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	不明	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	不明	共同相続人の一人の女性は、昭和20年代に米国国籍の男性と結婚し、渡米後、所在不明であるため、被告の一人とするにあたり、令和2年静岡県弁護士会に対し、弁護士会照会（23条照会）（※）により、外務省に邦人の所在調査を依頼し、所在不明であるとの回答を得た。 （※）弁護士法第23条の2に基づく照会
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
共有物分割の形成訴訟

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
現在の相続人は44名おり、遺産分割協議が困難であるため、共有物分割の形成訴訟をしたうえ、その判決に従い、分筆登記を実施したい。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
現在、外務省に法人の所在調査した結果、所在不明であったことから、不在者財産管理人選任申立をするに当たり、裁判所から、「不明者までの相続登記をしてからでないと、不在者財産管理人選任申立はできない」と言われたため、不在者までの法定相続登記をした上、令和3年、不在者管理人選任申立をした。

専門家からのワンポイントアドバイス
昭和の時代から、遺産分割調停等をしていたが、まとまらなかった。共同相続人は、相続登記未了の不動産が残されたままであると、末代の者が苦労することに思いをはせてほしい。また、遺産分割協議が成立するまでは、共同相続人は、お互いに連絡先を取り交わしておいてほしい。

資料1　全部事項証明書【抜粋】

静岡県三島市[redacted]　　全部事項証明書　　（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 三島市[redacted]	余白	

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	[redacted]	[redacted]	余白
余白	余白	[redacted]	[redacted]
余白	余白	余白	[redacted]

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	所有権移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 共有者 [redacted] 持分3分の1 [redacted] 3分の1 [redacted] 3分の1 [redacted] 順位1番の登記を移記
2	[redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]相続 共有者 [redacted] 持分6分の1 [redacted] 6分の1 [redacted] 順位2番の登記を移記
	余白	余白	[redacted]
3	[redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]相続 共有者 持分6分の1 [redacted]

共有者3名の内、
２名について
相続登記が未了

共有物分割の
形成訴訟を提起

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

[redacted]
静岡地方法務局沼津支局　　登記官 [redacted]

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号 [redacted]（－2／2）　1／1

資料2 弁護士会照会申出書

別記様式（第３条、第５条、第６条関係）

弁護士会照会申出書

令和２年　９月　日

事務所所在場所　三島市[redacted]

[redacted]

事務所名称　[redacted]

申出人名　[redacted]

電話番号　[redacted]

[redacted]弁護士会会長　[redacted]　殿

１　受任事件の表示

依頼者　[redacted]

相手方　[redacted]外４４名

事件名　共有物分割訴訟（提訴前）

利害関係人　[redacted]

係属官庁　静岡地方裁判所沼津支部

事件番号

相続登記を行っていなかった相続人計45名

注）この照会申出に利害関係をもつ弁護士会照会委員がいる場合は、利害関係人として当該委員の所属する事務所名称又は当該委員名を記載してください。

２　照会先　外務省領事局海外法人安全課　所在調査担当（[redacted]様）

郵便番号　１００―８９１９

所在場所　東京都千代田区霞ヶ関２丁目２番１号

名称

電話番号[redacted]　内線[redacted]

３　照会を求める事項

別紙

４　照会を求める理由

別紙

注）「照会を求める事項」「照会を求める理由」は（別紙）に記載し、（別紙）は２通提出してください。１通は弁護士会の控えとし、１通は公務所等へ送付します。

（別紙）

事務所所在場所　三島市[redacted]
事務所名称　[redacted]
申出人名　[redacted]

電話番号　[redacted]

1　受任事件の表示
依頼者　[redacted]
相手方　[redacted]外４４名
事件名　共有物分割訴訟（提訴前）
利害関係人　[redacted]
係属官庁　静岡地方裁判所沼津支部

2　照会を求める事項
[redacted]の所在調査（住所）

3　照会を求める理由
⑴依頼者と[redacted]（以下「[redacted]」という。）の関係
依頼者と[redacted]は，４親等の親族です。依頼者の[redacted]（亡[redacted]）は，[redacted]の[redacted]（亡[redacted]）の[redacted]です。
⑵事件の内容
ア　目的
別紙物件目録記載の土地は，[redacted]，[redacted]，依頼者及び[redacted]の共有です（全部事項証明書）が，[redacted]，[redacted]の共有持分について相続登記がなされておりません。
そこで，依頼者は，その共有持分につき，共有物分割訴訟を起こすにあたり，[redacted]の相続人の一人である[redacted]の住所を調査したいと思います。
イ　[redacted]の消息
[redacted]氏は，昭和[redacted]日アメリカ人[redacted]と結婚後，渡米し，その後消息不明です。平成[redacted]年頃，[redacted]が親族（亡[redacted]）に電話してきたが，住所は知らせてきませんでした。
ウ　[redacted]の所在調査の経緯
昭和[redacted]日，静岡家庭裁判所沼津支部において，不在者財産管理人が選任され（申立人：依頼者），亡[redacted]が管理人に選任されましたが，同人は死亡しました。なお，依頼者は同事件の記録を保管しておりません。
エ　外務省の所在調査
外務省の所在調査は，３親等内の親族の申し入れが必要ですが，[redacted]には３親等内の親族は生存しておりません。そのため，同省領事局海外法人安全課　所在調査担当（[redacted]様）に電話で相談したところ，「本省の所在調査

はできませんが，２３条照会であれば，調査いたします。必要書類は，お送りいただいたもので間に合います。」との回答を得られたため，本照会に至りました。

注）照会先に対し照会申出があった旨を相手方に秘匿することを希望する場合は、その旨を記載してください。

5-5

外国に居住している所有者を探索した事例

登記事項証明書にて登記名義人が外国籍であることを確認 → 外国人登録原票にて旧住所が判明したため訪問調査を実施 → 相続人の子が判明したため、探索への協力を依頼 → 相続人の子の協力により、外国の戸籍謄本を取得し、相続人の所在が判明、事業用地の土地売買契約を締結

1 土地に関する基礎情報

所在地	北海道札幌市内
所有者探索の目的	河川整備事業の用地取得

従前の土地利用	空き地	詳細	調整区域内の私道(共有地)
所有者不明となった要因	外国籍・外国居住の所有者	詳細	台湾籍の共有者が死亡し、日本・台湾・アメリカに住む相続人との契約方法が不明であった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	未実施	
親族への聞き取り	判明	外国人登録原票記載の旧住所(さいたま市)に訪問調査を実施したところ、相続人の子が居住しており、協力を得ることができた。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	判明	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
台湾籍の故人の相続関係調査(司法書士への業務委託)

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
登記名義人(故人)が台湾籍であり、台湾には戸籍制度と印鑑証明制度があることが分かったため、当該方法による対応を行うこととした。

当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
戸籍等を公用請求できないため、さいたま市に住む相続人の子の同意(パスポートや印鑑証明が必要)を得て、専門家(司法書士)に業務委託し、台湾戸籍等を収集した。法定相続人4名中3名が外国に居住しており、意思の疎通・文書のやりとりが難航したが、平成29年から約3年の探索を経て、最終的には相続人が判明し、事業への協力を得ることができた。

5-6

外国に居住している所有者を探索した事例

戸籍等調査により、登記名義人の死亡を確認したことから相続人の調査を開始 → 相続人の中に外国籍の者がいることが判明 → 納税者等への聞き取り調査を実施したが、当該外国籍の者の所在は不明 → 出身国大使館への照会により、当該外国籍の者の所在が判明、事業への同意を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	青森県内
所有者探索の目的	河川事業用地取得のため

従前の土地利用	その他	詳細	相続が発生した土地であり、地元在住の相続人のうちの一人が土地の管理を行っていた。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	最終登記日が昭和4年のままで、権利者調査を行った結果、相続人の中に外国籍（A国）の者（甲）がおり、所在、連絡先が不明な状況である。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	相続人のうち地元に居住していた者が納税者として記載されており、当該納税者に聞き取りを行っても、甲の所在等の把握には至らなかった。
親族への聞き取り	不明	親族のうち8名から聞き取りをしたが、甲の所在等を知る者はいなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	婚姻、離婚に関するプライベートな事項であるため、親族以外の者への聞き取りは行わなかった。
外務省の「所在調査」	未実施	甲は日本人ではないことから、外務省の「所在調査」は検討しなかった。
その他	判明	在東京A国大使館を経由して、甲の所在等の照会を行った。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
相続人甲が国籍を有するA国の在東京A国大使館への照会

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
平成28年10月より実施してきた戸籍謄本等の公的書類や親族らに対する聞き取り調査では、甲の所在を把握することができず、現在、日本国内にいるのかどうかも分からなかったが、婚姻時の戸籍により、甲がA国の出身であることが確認できたことから、当該方法による対応を行うこととなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
相続人甲が国籍を有するA国の在東京A国大使館へ照会を行ったところ、母国に既に帰国していた甲に、事業概要の説明及び起業者への住所等の情報提供の可否を確認し、甲の了承が得られたことから、平成30年8月に在東京A国大使館を経由して甲の住所等を確認することができた。 なお、在東京A国大使館からは照会にあたっては、甲の①英字氏名、②旅券番号、の情報が必要と言われたことから、当該情報については、法務省入国管理局（現：出入国在留管理庁）に公文書で出入（帰）国記録等に関する照会を別途行った。 今回は、在東京A国大使館の担当者の親切な対応により、既に母国に帰国していた甲に連絡を取ったところ、甲の了承が得られたことから、所在等の把握に至ったが、全ての国の大使館で同様の取扱いを行ってくれる確証は無いと思われる。（本件は、あくまで参考事例である。）

5-7

外国に居住している所有者を探索した事例

登記事項証明書にて登記名義人が複数であることを確認 → 戸籍調査等により、登記名義人の存否、相続人と思われる者を確認 → 土地所有者等関連情報及び親族への聞き取り調査等を実施するも不明 → 外務省の「所在調査」を実施するも不明のため、事業用地の収用を行うことを決定

1 土地に関する基礎情報

所在地	宮城県白石市内
所有者探索の目的	狭隘な国道の拡幅工事のため。

従前の土地利用	山林	詳細	国道沿線に位置する急峻な崖地であり、土地所有者による管理はされていない。
所有者不明となった要因	外国籍・外国居住の所有者	詳細	当該地は、5人の登記名義人からなる共有地であるが、うち4人が故人であり、相続人と思われる者の内、計7人以上はブラジルに在住していたことが判明し、調査の必要が生じた。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税公課証明書を取得したが、5人の登記名義人の情報のみが記載されており、相続人の情報は確認できなかった。
親族への聞き取り	不明	戸籍等調査により判明した日本在住の親戚に聞き取り調査を実施したところ、把握している相続人以外にブラジル国籍と思われる相続人計3人以上の存在が判明した。ただし、特定には至っていない。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	不明	ブラジルに居住していた者の内、日本国籍である相続人と思われた4人については住所の特定ができたが、親戚から聞き取った情報に基づくブラジル国籍を持つ相続人と思われる3人以上については確認できなかった。
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
土地収用法の裁決（不明裁決）による権利取得

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
外国に居住している相続人については、文書送付により接触を試み、当方で把握している者以外の存在を調査したが、いずれの相続人からも回答はなく、権利者の特定が困難であった。また、国内在住の相続人においても、多数相続が発生しており、任意での事業用地取得が困難であると判断されたことから、当該方法を行うこととなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特になし。

5-8

外国に居住している所有者を探索した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により、登記名義人の外国への転籍を確認。親族以外での戸籍の取得が困難となる → 親族等への聞き取り調査を実施したが、登記名義人の所在については不明 → 親族以外での探索が困難であることから、不在者財産管理人を選任し、用地買収の交渉を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	茨城県行方市内
所有者探索の目的	復興事業による道路整備事業

従前の土地利用	畑	詳細	隣地の者が畑として管理していた。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	登記名義人は、戦前に現韓国へ転籍しており、その後、終戦となって大韓民国となり、現在では親族でなければ戸籍等の取得ができなくなっている。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	地元において財産管理者がいる。
親族への聞き取り	不明	親族に対して聞き取り調査を実施し、登記名義人については所在不明であることを確認した。
周辺住民等への聞き取り	不明	
外務省の「所在調査」	不明	電話の聞き取りにより調査が難しいことを確認した。
その他		

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理制度を活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
多人数の相続が発生しており、相続人全員の所在が特定できないと相続人の確定ができないため。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
韓国の戸籍が親族でなければ取得できないことを説明し、裁判所の理解が得られた。

5-9

外国に居住している所有者を探索した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査より、登記名義人の死亡及び相続人と思われる者が判明 → 当該地に居住している相続人に聞き取り調査を実施したが、他の相続人の情報は不明 → ブラジル県人会に消息調査を依頼した結果、所在が特定され、関係する相続人を整理

1 土地に関する基礎情報

所在地	埼玉県新座市内
所有者探索の目的	都市計画道路の用地取得

従前の土地利用	その他	詳細	相続人の住宅敷地、貸駐車場として使用されていた
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	最終登記日が明治時代のままで、所有者は明らかに存命でない。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	不明	当該地に居住している相続人の一人を訪問し、聞き取り調査を実施したが、ブラジルへ移住した他の相続人とは親交がなく、把握していなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	判明	測量会社及び渉外司法書士協会へ依頼し、相続人調査を実施した。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
測量会社、渉外司法書士協会及びブラジル埼玉県人会等による調査

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
当該地に居住している相続人は、ブラジルへ移住した相続人と親交がないとのことだったため、ブラジル居住相続人に関する調査(戸籍の取り寄せ等)は測量会社及び渉外司法書士協会へ依頼した。 ①街路事業により測量を受託した会社が所有者調査を実施し、相続関係図を作成した。漏れがないことを確認するために、渉外司法書士協会へ確認を依頼し相続人調査を実施(平成29年1月～6月頃)。土地売買に関する契約書や説明書類の翻訳も渉外司法書士協会へ依頼した。 ②言語の障壁があったため、土地売買に関する契約書等の送受信のやりとりについては、県国際課からの紹介でブラジル埼玉県人会に協力を仰ぎ、同会職員を通じて、ブラジル居住の相続人へ土地売買に関する契約書への署名・押印を依頼した(平成29年11月～平成30年3月)。

当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
買収地居住の相続人は、登記簿上の所有者(被相続人)の義孫に当たるため、相続人は枝分かれしてA家、B家、C家、その他の相続人の全24名で、その内訳は、ブラジルに居住していた16名(A家、B家の一部、C家)、日本在住8名(B家の一部、その他の相続人)であった。 ブラジル埼玉県人会へ、ブラジルに居住していた者の消息調査を依頼したところ、居場所及びその代表者を特定することができた。代表者は簡単な日本語を理解できたため、A家及びC家の相続人をとりまとめを行っていただき、電話及びメールでやりとりを行った。 B家については、日本に居住していた者とブラジルに居住していた者がいたため、日本に居住していた者を通じてブラジルに居住していた者とのやりとりを行った。

5-10

外国に居住している所有者を探索した事例

戸籍等調査により登記名義人の相続人の内、1名が外国籍であることを確認 → 親族への聞き取り調査を実施したが、所在は不明 → 出入国管理局に確認を行なった結果、国内に居住していないことが判明 → 不在者財産管理人を選任し、売買交渉を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	石川県金沢市内
所有者探索の目的	国道の改築

従前の土地利用	山林	詳細	長らく放置されている山林
所有者不明となった要因	外国籍・外国居住の所有者	詳細	登記名義人はすでに死亡しており、その相続人の内、1名が外国籍で日本国内に居住していない。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	不明	他の相続人に対して聞き取り調査を実施したが、外国籍の相続人の所在を把握していなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	不明	出入国管理局に対して確認を行ったところ、日本国内に居住していないことが判明した。
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
相続人の内、1名が外国籍であり、調査の結果から日本国内に居住していないことが判明、現在の所在が不明であることから当該方法により対応し、不在者財産管理人と売買交渉を行うこととなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特になし。

5-11

外国に居住している所有者を探索した事例

戸籍等調査により登記名義人は外国で死亡していたことが判明 → 戸籍等調査により相続人が判明したが、住所地が不明 → 外務省の「所在調査」において、相続人の住所地が判明 → 相続人に宛てて発出した手紙が届き、相続人本人からの回答を得た

1 土地に関する基礎情報

所在地	広島県広島市内
所有者探索の目的	直轄砂防事業用地取得のため

従前の土地利用	山林	詳細	雑木を主体とする山林
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	登記名義人はアメリカで死亡していた。戸籍調査の結果、相続人は登記名義人の子の配偶者1名であることが判明したが、相続人の附票には住所地がアメリカ合衆国との記載しかなく、現住所は不明であった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	納税義務者の調査を実施したところ、相続人以外の者（登記名義人の伯父系統の親族）が納税者であることが判明した。
親族への聞き取り	不明	上記納税者へ聞き取り調査を実施したが、相続人に関する情報は不知であった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	判明	外務省の保存資料の中に相続人の住所が記載された資料があった旨の回答を得た。
その他	判明	外務省の「所在調査」で判明した住所に宛てて手紙を発出したところ、相続人本人からの連絡があった。

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
外務省の「所在調査」

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
戸籍の記録上、相続人は日本国籍のまま、アメリカに居住していたため、本制度を活用した。なお、本調査によって判明しなかった場合は不在者財産管理人制度の活用も検討していた。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
結果的に、相続人がご存命（94歳）で、日本語でのやりとりも可能であったため、スムーズに契約手続を進めることができた（ただし、相手方は弁護士に契約関係の相談をしていたことから、メール協議のやりとりは英文翻訳も添付した）が、最初の手紙は和文を英文に翻訳したものを送付するなどして対応した。

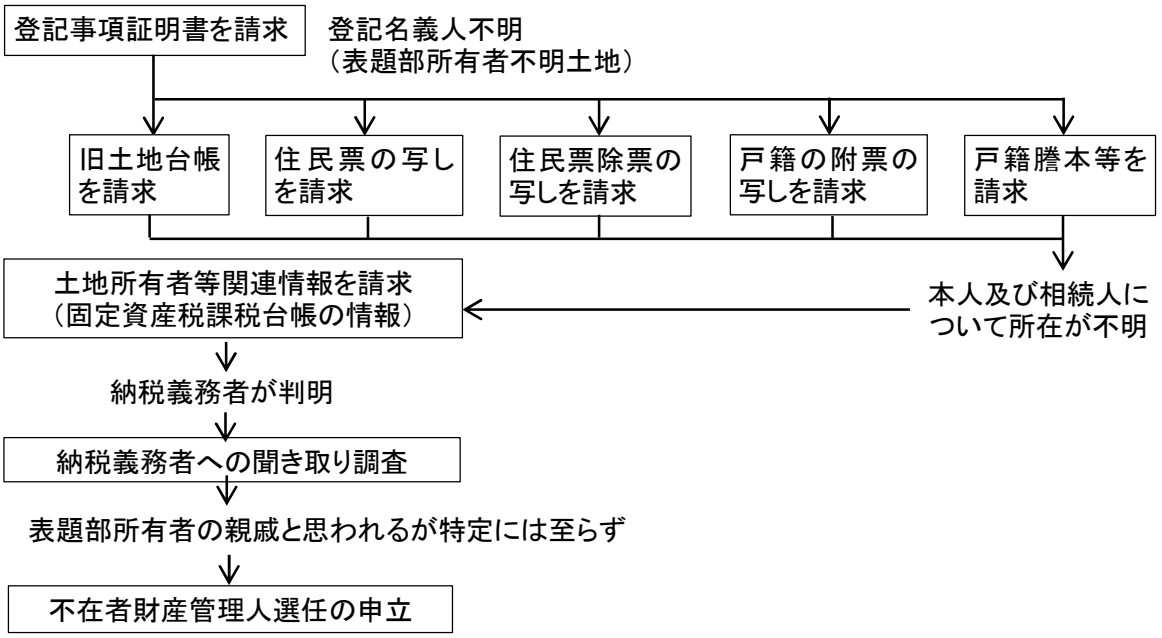
６．財産管理制度を活用して解決した事例

財産管理制度を活用して解決した事例－熊本県御船町内

概要

当該土地は登記記録上、表題部所有者として氏名だけが記載されており、戸籍等調査を実施したものの土地所有者やその相続人に関する情報は得られなかった。土地所有者等関連情報として固定資産税課税台帳の情報を請求したところ、表題部所有者の親戚と思われる者が納税義務者であることが判明したものの、特定に至らなかったため、不在者財産管理人選任に関する申立を実施し、不在者財産管理人との土地売買契約を締結することとなった。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 表題部所有者不明土地であり、改製原戸籍【資料２】、除籍謄本【資料３】、旧土地台帳【資料４】等から表題部所有者やその相続人と思われる者の探索を実施したものの所在は不明であった。
- 土地所有者等関連情報の請求を行ったところ、表題部所有者の親族と思われる者が納税義務者として判明したものの、聞き取り調査等において関係性を特定することができなかった。【資料５】
- 土地所有者及びその相続人の所在に関する情報を取得できなかったため、不在者財産管理人を選任し、用地を取得することとなった。【資料６・７】
- 納税義務者は、実質の管理者であることから残地を時効取得することで合意した。

解決までの期間

１年

着手（平成 29 年９月）→不在者財産管理人の選任（平成 30 年７月）

→解決（平成 30 年９月）

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて表題部所有者不明土地であることを確認 → 戸籍等調査を行うも本人及び相続人の所在に関する情報は不明 → 土地所有者等関連情報から親族と思われる者が納税義務者として判明 → 納税義務者を所有者として特定するに至らなかったため、不在者財産管理人を選任し、納税義務者が時効取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	熊本県御船町内
所有者探索の目的	熊本地震後の緊急災害対策として、急傾斜地崩壊対策事業を行うため

従前の土地利用	山林	詳細	長年未利用のままの山林であった。
所有者不明となった要因	その他	詳細	登記記録上、表題部所有者として氏名だけが記載されており本人確認が困難であった。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産課税台帳の情報【資料5】を請求したが、所有者名は備考欄に記されたのみであり、納税義務者は所有者を把握していなかった。
親族への聞き取り	不明	納税義務者に対して聞き取り調査を実施したところ、当該地について、先祖代々の土地であると祖父から聞いたことがあると述べており、所有者も親族である可能性があったが、特定には至らなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	不明	御船町役場に除籍謄本を請求したところ所有者と同姓同名の記録があったが、江戸～明治の人物であり本人確認までは至らず、また親族も確認できなかった。【資料2～4】

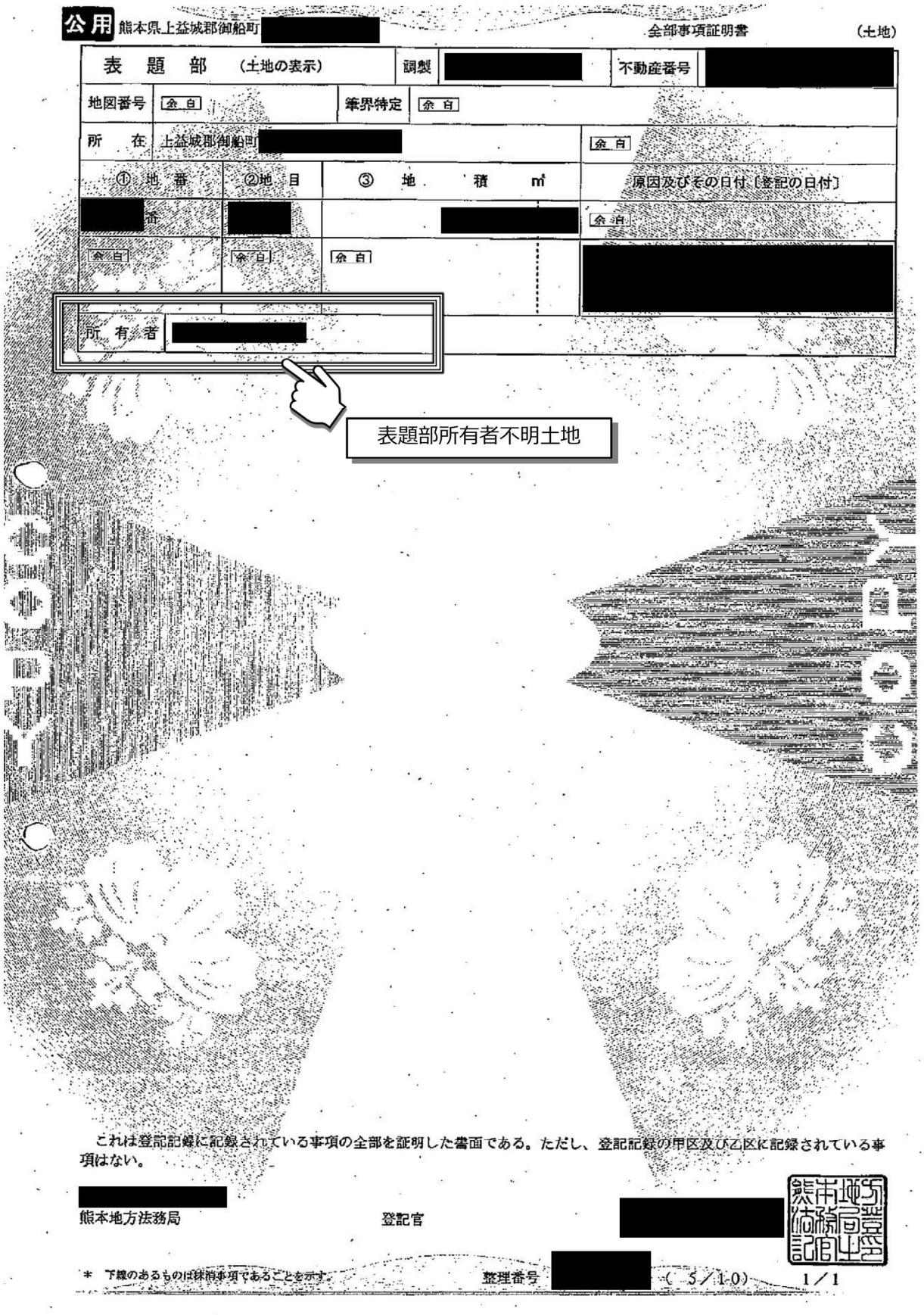
3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
当該地域は熊本地震で大きな被害を受けており、更なる災害を防止するためにも緊急に急傾斜地対策を行う必要があった。急傾斜事業は土地所有者より事業地の寄付を受けなければならないが、所有者及びその親族の確認が著しく困難であり、財産管理人も置かれていなかったことから、不在者財産管理人制度により対応を行うこととなった。【資料6・7】

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
不在者財産管理人を選定するにあたり、土地の価値が高くなかったため、残地等の土地を管理するために管理人が金銭的負担を負う必要が生じたことが問題となった。しかし、納税義務者が残地等を先祖代々の土地だと思い実質管理していたため、当該納税義務者と交渉し、不在者財産管理人から納税義務者が残地等を時効取得する形として解決した。

資料1　全部事項証明書【抜粋】



公用　熊本県上益城郡御船町[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 上益城郡御船町[redacted]		余白
①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]番	[redacted]	[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]
所有者 [redacted]			

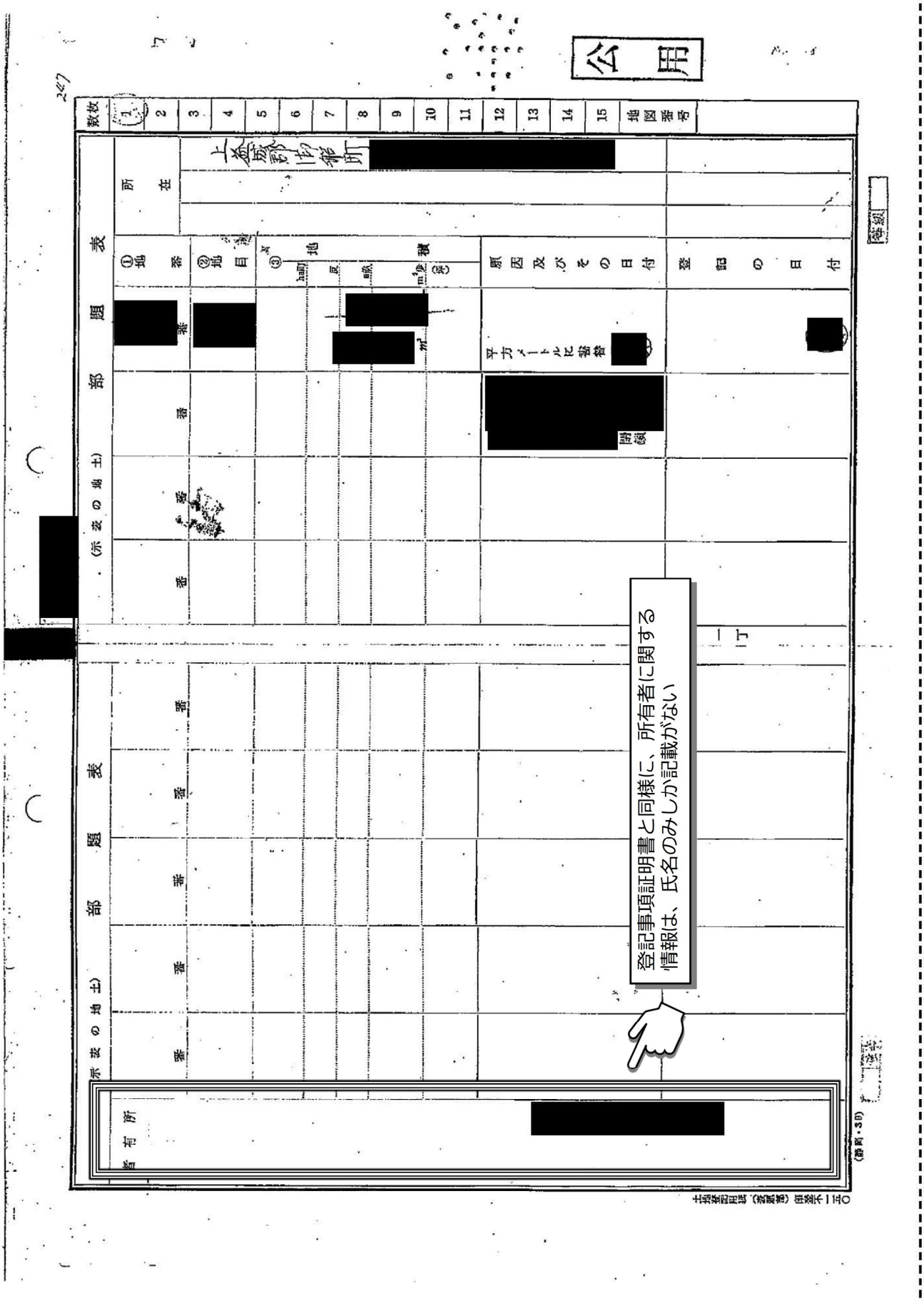
表題部所有者不明土地

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

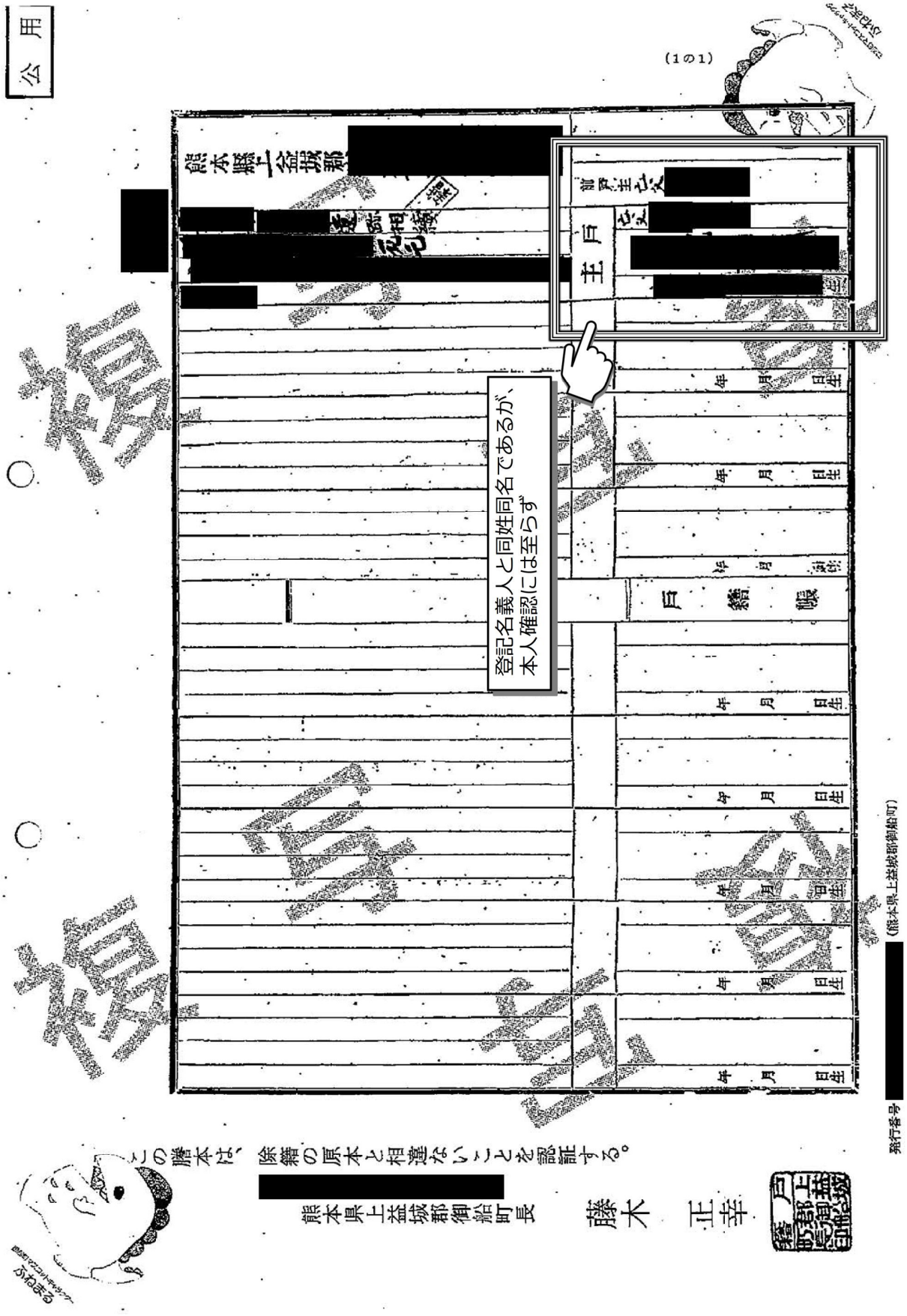
[redacted]
熊本地方法務局　　登記官 [redacted]

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号 [redacted]（3／10）　1／1

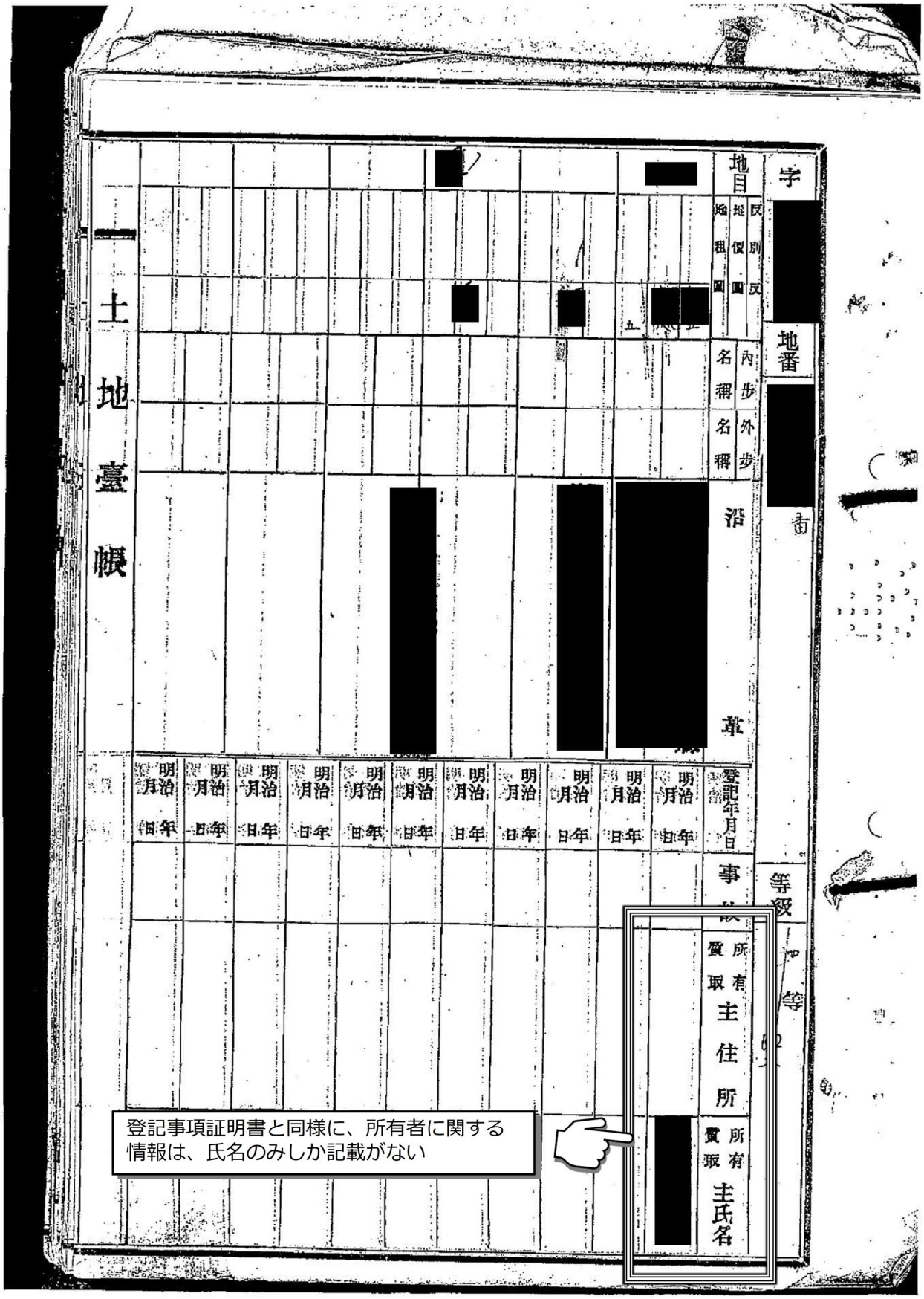
資料2 改製原戸籍



資料3 除籍謄本


公用
(101)
熊本県上益城郡
戸籍謄本
登記名義人と同姓同名であるが、
本人確認には至らず
戸籍謄本
この謄本は、除籍の原本と相違ないことを認証する。
熊本県上益城郡御船町長
藤木 正幸
発行番号
(熊本県上益城郡御船町)

資料4 旧土地台帳


土地臺帳
字
地番
地目
反別
地租
地価
内訳
外歩
名称
沿革
登記年月日
事項
等級
所有
買取
主住所
主氏名
登記事項証明書と同様に、所有者に関する情報は、氏名のみしか記載がない

公用

[redacted] 評価証明書

納税義務者住所　熊本県上益城郡御船町大字[redacted]

納税義務者氏名　[redacted]

登記名義人とは別人

1枚目 / 1枚中

[redacted] 1月 1日 現在

物件	大字 小字	地番 家屋番号	登記地目・構造 課税地目・種類	登記地積・床面積(㎡) 課税地積・床面積(㎡)	評価額(円)	備考
土地	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		以下余白				

上記のとおり固定資産課税台帳に記載されていることを証明します。

[redacted]

熊本県上益城郡御船町長

藤木　正

証明 上益城郡御船町長印

資料6 家事審判申立書

受付印	家事審判申立書 事件名（ 不在者財産管理人選任 ）
収入印紙 800円 予納郵便切手 926円 予納収入印紙 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。） （貼った印紙に押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。

準口頭		関連事件番号

熊本家庭裁判所 御中 [redacted]	申立人（又は法定代理人など）の記名押印	熊本県 知事 蒲島郁夫 熊本県知事印

添付書類		
	1．財産目録	1通
	2．全部事項証明書・閉鎖登記簿謄本・旧土地台帳（写し）	各1通
	3．[redacted]年度評価証明書（写し）	1通
	4．不在籍証明書・不在住証明書（写し）	各1通
	5．除籍謄本（写し）	1通
	6．急傾斜地崩壊対策工事事業概要説明資料（写し）	一式
	7．代理人指定書	1通

申立人	本籍（国籍）		
	住所	〒[redacted] 電話 [redacted] [redacted]	
	連絡先	〒860−0831 電話 [redacted] 熊本市中央区八王寺町1番20号 熊本県県央広域本部土木部用地課 [redacted]	
	フリガナ 氏名	クマモトケン チジ カバシマイクオ 熊本県 知事 蒲島郁夫	昭和 年 月 日生 （ 歳）
	職業		
不在者	本籍（国籍）	不明	
	最後の住所	〒 電話 不明	
	連絡先	〒 電話 不明	
	フリガナ 氏名	[redacted]	生年月日 不明 （ 歳）
	職業	不明	

（注） 太枠の中だけ記入してください。 [redacted]

別表第一（1／2）

申　立　て　の　趣　旨

不在者の財産管理人を選任するとの審判を求めます。

申　立　て　の　理　由

1　申立人は、熊本県です。

2　不在者は、財産目録（添付資料１）記載の土地（以下、「本件土地」）の登記記録上、表題部所有者として氏名のみが記載されています（添付資料２）。
　申立人において、次の通り調査を行いその行方を探しましたが、今日までその所在は判明しません。
①　納税情報を調査しましたが（添付資料３）、納税義務者は他者となっており、備考に不在者の氏名が記載されています。納税義務者に聞き取りを行いましたが、不在者の所在については承知しておらず、また納税義務者は管理はしているが、所有の意思はないことを確認しています。
②　本件土地を本籍地または住所地として、戸籍謄本または住民票を取得しようと試みましたが、取得することはできませんでした（添付資料４）。
③　御船町役場戸籍住民課において調査したところ、戸主を［redacted］とする除籍謄本がありましたが（添付資料５）、本件土地所在地と本籍地も一致しておらず、不在者と同一人物かどうかは判明しません。なお、御船町役場においてこれ以外の戸籍等謄本の記録は見つかりませんでした。

3　不在者の財産は別紙目録記載の通り、本件土地のみです。

4　このたび、熊本県で急傾斜地崩壊対策工事事業が行われることとなり、本件土地はその対象地となっています（添付資料６・図面その２の赤ラインマーカー部分）。申立人は、当該事業の実施主体となっており、工事用地については、土地所有者から無償提供により熊本県に譲渡して工事を施工し、譲渡ができない場合は事業そのものが執り行えないことと定められています。
　この地区は熊本地震により甚大な被害が出ており、当該事業を実施しないと更に大きな災害が起こる可能性が極めて大きく、一刻も早い事業の実施が必要です。

5　以上により、本件土地を取得したいと考えておりますが、不在者は財産管理人を置いていないため、取得手続きができないので、申立ての趣旨の通りの審判を求めます。
　なお、財産管理人として次の者を選任することを希望します。

住　所　［redacted］
氏　名
生年月日
職　業　司法書士
電　話　［redacted］

6　これから梅雨、台風の季節が続き、本事業の少しでも早い執行が望まれます。貴庁におかれましては、お忙しいことと存じ上げますが、できる限り早い審判をお願い申し上げます。

別表第一（２／２）

財　産　目　録

[土　地]

番号	所在	地番	地目	地積 平方メートル	備考
1	上益城郡御船町[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]㎡	
	以上				

証第[redacted]号

不　在　籍　証　明　書

本　籍	熊本県上益城郡御船町[redacted]
氏　名	[redacted]

上記の者は、現在方書地に戸籍・除籍のないことを証明する。

[redacted]

熊本県上益城郡御船町長　　藤木　正幸

証第[redacted]号

不　在　住　証　明　書

住　所	熊本県上益城郡御船町[redacted]
氏　名	[redacted]

現在、上記表示に該当する住民票がないことを証明願います。

[redacted]

熊本県上益城郡御船町長　様

上記のとおり相違ないことを証明します。

[redacted]

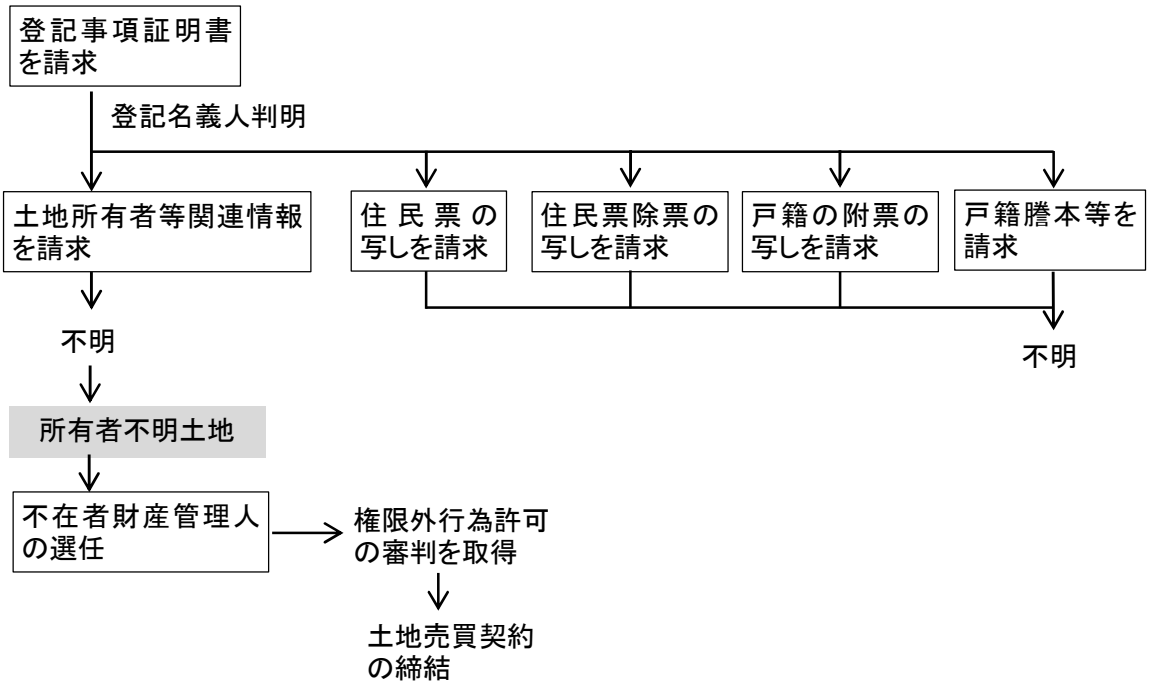
熊本県上益城郡御船町長　藤木　正幸

財産管理制度を活用して解決した事例－岩手県平泉町内

概要

当該土地は、過去に土地改良法に基づく換地処分が施されていたが、その手続きにおいても所有者不明のままであった。今回、不在者財産管理人選任に関する申立を実施し、権限外行為許可の審判を受け、不在者財産管理人との土地の売買契約を締結し、用地を取得した。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 過去の土地改良法に基づく換地処分にて所有者不明のまま換地が施されていた。【資料１】
- 土地所有者等関連情報として、土地改良区から情報提供を受けるが、所有者に関する情報は得られなかった。【資料２】
- 家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立て、不在者財産管理人から裁判所における権限外行為許可の審判を受けた。
- 売買契約成立後は、管理すべき財産がなくなったため不在者財産管理人が家庭裁判所に集結の報告を提出した。

解決までの期間

10ヶ月

着手（平成28年5月）→不在者財産管理人の選任（平成28年9月）

→解決（平成29年3月）

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査を行うも登記名義人に関する情報は不明 → 裁判所に不在者財産管理人の選任申立て → 不在者財産管理人が権限外行為許可の審判を受け、町と土地売買契約を締結

1 土地に関する基礎情報

所在地	岩手県平泉町内
所有者探索の目的	「スマートインターチェンジ」を設ける大規模事業の用地取得

従前の土地利用	その他	詳細	本件土地は元来「墓地」であったが、昭和56年の土地改良法に基づく換地処分により、地目が「田」と変更され、田の一角にそのまま取り残されたままとなっていた。
所有者不明となった要因	その他	詳細	明治時代に地目と所有者が登記されて以降そのまま放置され、換地処分によっても解明に至らず、そのまま放置されていた。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	換地を行った土地改良区からの情報提供【資料2】。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	不明	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細

不在者財産管理人制度の活用
①まず、本件土地を管理する者がおらず、不在者財産管理人選任を家庭裁判所に求めた。ベテランの司法書士が不在者財産管理人として選任された。
②本件土地を含む開発予定地の測量等を不在者財産管理人立会いの下で実施。
③本件土地の平泉町に対する売却について、不在者財産管理人が、家庭裁判所における権限外行為許可の審判手続を経て許可の審判を受ける。
④権限外行為許可審判に基づき、不在者財産管理人と平泉町において、本件土地の売買契約を締結。
⑤不動産登記法上、不在者財産管理人は不在者につき、同法59条4号の「住所を証する書面」を添付できず、所有権保存登記は出来ない。よって、同法74条1項2号の所有権保存登記ができる者として「所有権を有することが確定判決によって確認された者」との規定を用い、原告平泉町、被告不在者として、所有権確認訴訟を提起し、確定判決を経て、法務局にて平泉町名義で所有権保存登記に至った。
⑥不在者財産管理人の報酬は、売買代金の範囲とし、管理すべき財産がなくなったことにより、不在者財産管理人が家庭裁判所に終結の報告を提出。
⑦平泉町名義の所有権保存登記が完了【資料3】

当該方法(制度)を適用した理由・経緯

様々な方法を模索したが、適当な方法はなく、関係部署に打診しながら手探りで遂行せざるを得なかった。

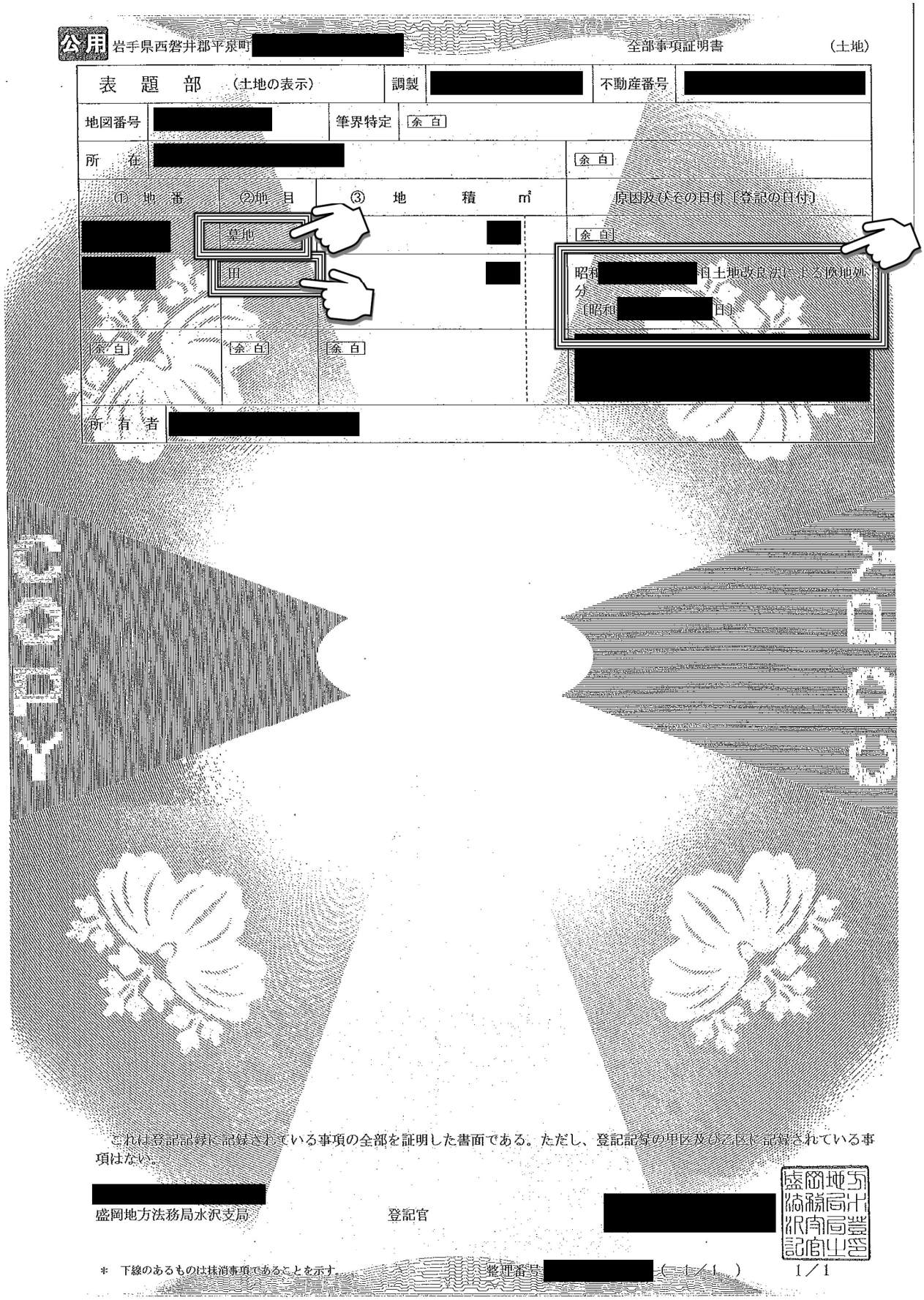
当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法

不在者財産管理人の選任、権限外行為許可の審判は家庭裁判所、所有権確認訴訟については地方裁判所、不動産登記については法務局のそれぞれの判断を経ねばならない、というハードルがあった。平泉町としては、一連の手続について、議会審理を経る必要もあった。

専門家からのワンポイントアドバイス

【弁護士】
本件の最終目的は登記(本件の場合は、所有権保存登記)であり、これに至るまで事前協議等を綿密に、順に着実にクリアしていくことが肝要である。

資料1 全部事項証明書【抜粋】



公用 岩手県西磐井郡平泉町[redacted] 全部事項証明書 （土地）

表題部 （土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 [redacted]	筆界特定 余白	
所在 [redacted]		余白

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	墓地	[redacted]	余白
[redacted]	田	[redacted]	昭和[redacted]年土地改良法による換地処分 〔昭和[redacted]日〕
余白	余白	余白	[redacted]

所有者 [redacted]

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

[redacted]

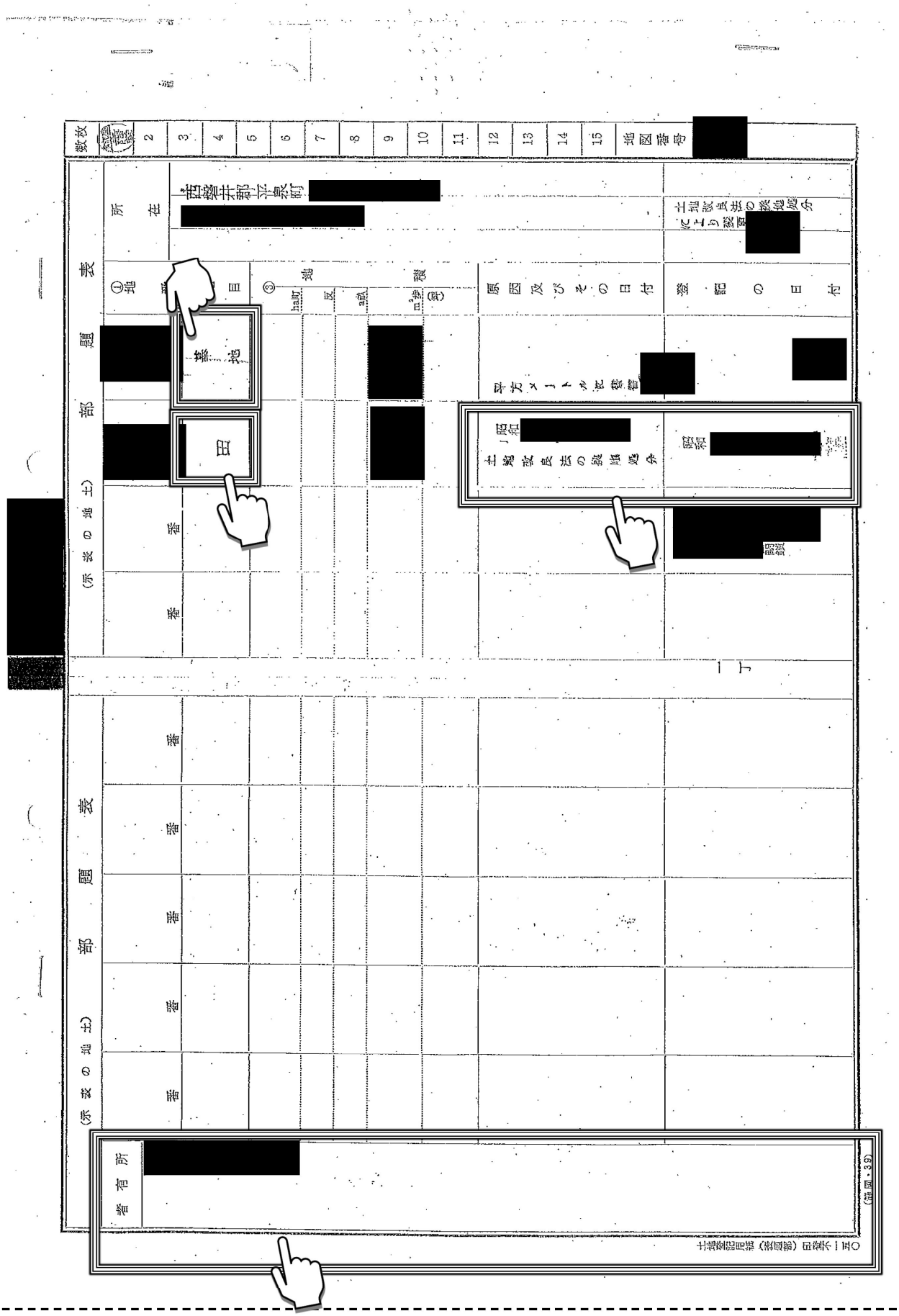
盛岡地方法務局水沢支局 登記官 [redacted]

盛岡地方法務局水沢支局登記官之印

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 [redacted] （１／１）

1／1

資料2_土地改良区からの情報提供（旧土地台帳）


表題部（土地の表示）
所在
地番
地目
地積
㎡
原因及びその日付
登記の日付
所有者
所有者
所有者

資料3_所有権保存登記完了後の登記事項証明書



公用 岩手県西磐井郡平泉町 [redacted] 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 [redacted]	筆界特定 余白	
所在 [redacted]		余白

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付(登記の日付)
[redacted]	[redacted]	[redacted]	余白
[redacted]	[redacted]	[redacted]	昭和[redacted]土地改良法による換地処分 (昭和[redacted])
余白	余白	余白	[redacted]

所有者 [redacted]

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	[redacted] 第[redacted]号	所有者 西磐井郡平泉町 [redacted]

所有権保存登記

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

[redacted]
盛岡地方法務局水沢支局 登記官 [redacted]

盛岡地方法務局水沢支局登記官之印

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 [redacted] (1/4)

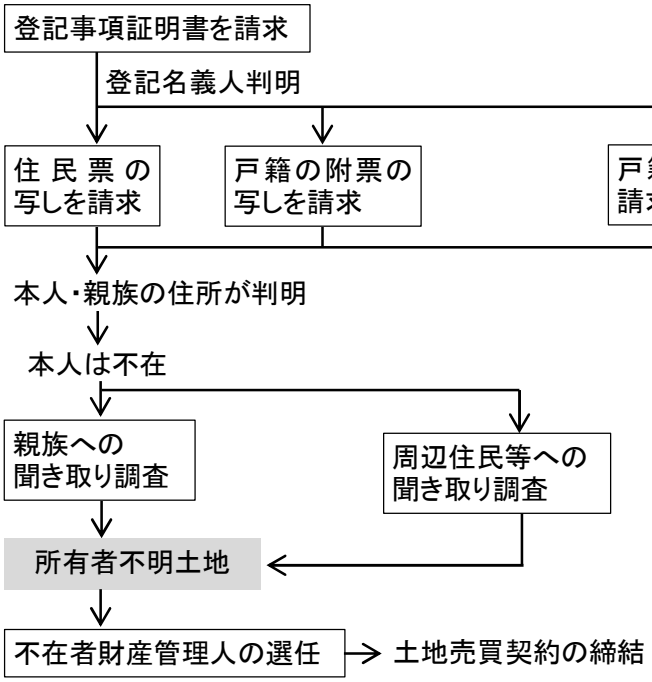
1/1

財産管理制度を活用して解決した事例－福井県南越前町内

概要

当該土地は、登記事項証明書や戸籍謄本等によって、登記名義人の氏名や住所は判明したものの、実際の所在が不明であった。親族に対して聞き取り調査を行ったところ、存命である可能性は高いが所在が判明しなかったため、不在者財産管理人を選任して用地の売買を実施することとなった。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記名義人の氏名は登記事項証明書で判明した。【資料１】
- 戸籍調査等で住所が判明したが、登記名義人は不在であった。
- 親族に対する聞き取り調査にて、存命である可能性は高いが所在が判明しなかったため、不在者財産管理人の選任申立を実施した。

解決までの期間

約２年

着手→所有者不明土地（所有者が不在者である）と判定（平成 24 年）

→解決（平成 26 年２月）

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書で登記名義人の氏名は判明 → 住民票の写し、戸籍の附票、戸籍謄本等より登記名義人の住所が判明 → 登記名義人が行方不明のため、親族に聞き取り調査を実施 → 登記名義人は存命である可能性が高いため、不在者財産管理人を選任して、土地売買契約を締結

1 土地に関する基礎情報

所在地	福井県南越前町内
所有者探索の目的	ダム事業のための取付道路の工事

従前の土地利用	公衆用道路	詳細	―
所有者不明となった要因	登記名義人が行方不明 【資料1】	詳細	―

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	判明	
親族への聞き取り	不明	戸籍等調査で登記名義人とともに判明した親族に対して聞き取り調査を実施したが、所在は判明しなかった。
周辺住民等への聞き取り	判明	近隣住民に対して聞き取り調査を実施したところ、登記名義人の過去の居住状況について把握することができた。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

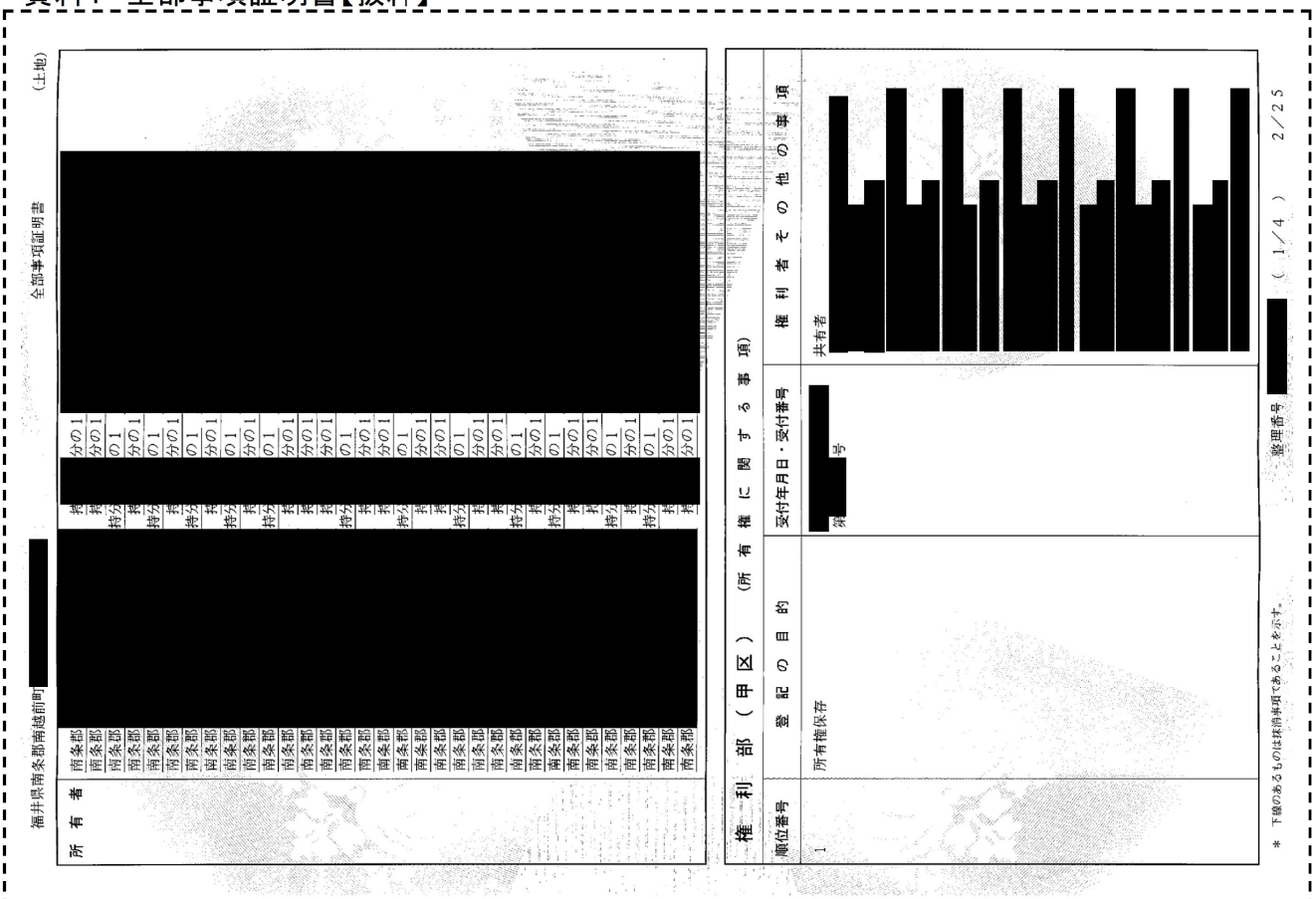
適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人の選任申立

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
施行者において親族に対する聞き取り調査などを実施した結果、登記名義人は死亡しておらず、どこかに居住していると判断されたことから、不在者財産管理人制度を利用することとなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
不在者財産管理人は、管理人に就任後は、買収対象地のみならず、本人の他の財産についても、管理責任を負うことになる。財産管理人の候補者としては、財産管理人に就任したあとの業務の見通しを立てるために他の財産についてもできるだけ事前に把握しておきたいとのことだが、施行者側では買収対象地に関する情報しか把握していないことから、見通しが立ちにくいことが困難な点であったと言える。本件については、平成25年に不在者財産管理人の選任申立を行い、不在者財産管理人の就任後に裁判所の許可を得て、土地売買契約を締結した。

専門家からのワンポイントアドバイス
【司法書士】 ・住民票上の住所が遠方の場合には現地調査に時間・労力を要することになります。 ・不在者財産管理人は不在者の財産を管理することになりますが、不在者の財産が、買収対象地のほかにどのくらいあるのか全く不明であったため、不在者財産管理人就任後の業務の見通しをたてることが極めて困難でした。 よって就任を打診された場合の諾否の判断が難しかったです。また同様の理由から、不在者財産管理人の報酬に充当するための家庭裁判所への予納金の額の予測も困難で、これらの点を事前にできる限り明らかにできるとよいと思います。

資料1　全部事項証明書【抜粋】



福井県南条郡南越前町　全部事項証明書　（土地）

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	①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付（登記の日付）
南条郡南越前町	余白	余白	余白	余白

所有者

南条郡南越前町

南条郡

持分 1分の1

＊下線のあるものは抹消事項であることを示す。

（1／4）　1／25

整理番号

福井県南条郡南越前町　全部事項証明書　（土地）

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	号	共有者

＊下線のあるものは抹消事項であることを示す。

（1／4）　2／25

整理番号

福井県南条郡南越前町[redacted]　　全部事項証明書　　（土地）

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
１５５	[redacted]持分全部移転	[redacted]第[redacted]号	原因[redacted]相続 共有者 [redacted] 代位者　農　林　水　産　省 代位原因[redacted]売買の[redacted]持分全部移転登記請求権
１５６	[redacted]全部移転	[redacted]第[redacted]号	原因[redacted]売買 共有者 農　林　水　産　省
１５７	[redacted]持分全部移転	[redacted]第[redacted]号	原因　大正[redacted]家督相続昭和[redacted]相続 共有者 [redacted] 代位者　農　林　水　産　省 代位原因[redacted]売買の[redacted]持分全部移転登記請求権
１５８	[redacted]持分全部移転	[redacted]第[redacted]号	原因[redacted]相続 共有者 [redacted]

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号[redacted]（１／４）　２４／２５

福井県南条郡南越前町[redacted]　　全部事項証明書　　（土地）

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
			[redacted] 代位者　農　林　水　産　省 代位原因[redacted]日売買の[redacted]持分全部移転登記請求権
１５９	[redacted]持分全部移転	[redacted]第[redacted]号	原因[redacted]相続 共有者 [redacted] 代位者　農　林　水　産　省 代位原因[redacted]日売買の[redacted]持分全部移転登記請求権
１６０	[redacted]持分全部移転	[redacted]第[redacted]号	原因[redacted]売買 共有者 農　林　水　産　省

不在者の持分に関する移転登記

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

[redacted]
福井地方法務局武生支局　　登記官[redacted]

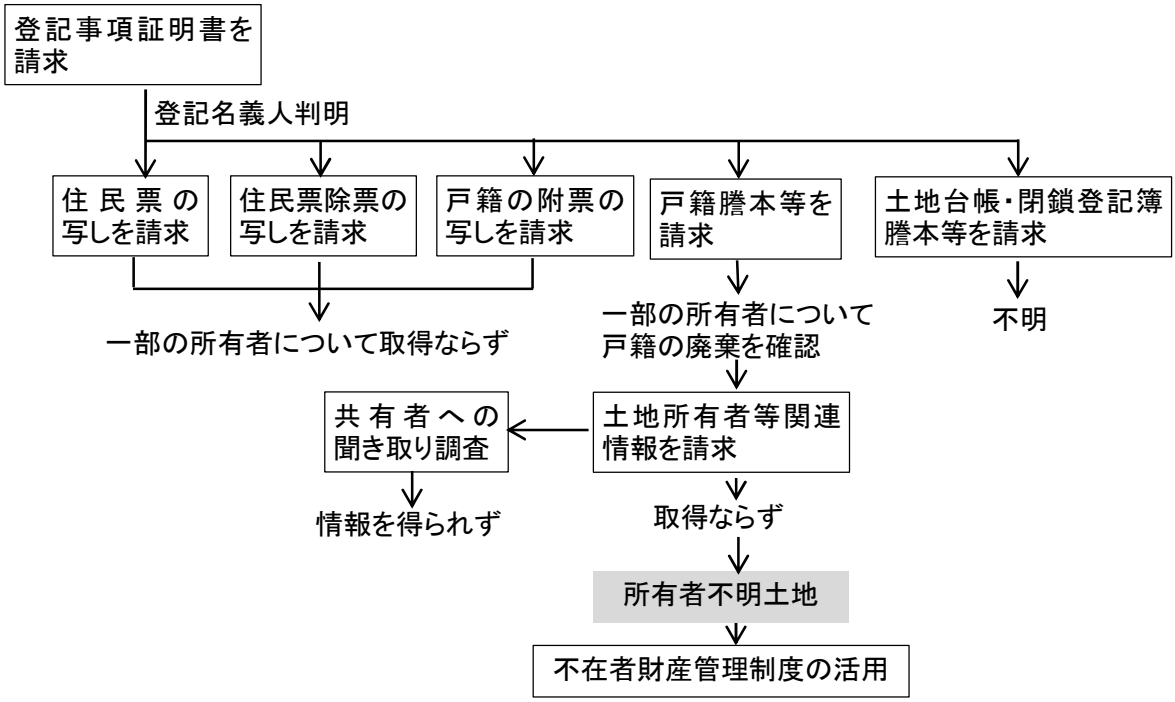
＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号[redacted]（１／４）　２５／２５

財産管理制度を活用して解決した事例－広島県福山市内

概要

道路改良事業において、沿道の墓地の移転と当該用地の取得を行うにあたり、所有者不明土地に対応した事例である。当該土地は、複数所有者を有する共同墓地で、一部所有者の戸籍が廃棄されていたために所在が不明であった。しかし、共有者との協議を重ねて理解を得たことで、不在者財産管理人選任に関する申立を実施し、権限外行為として不在者財産管理人との土地の売買契約を締結し、用地を取得した。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 登記事項証明書から判明した所有者について、住民票や戸籍謄本等を請求したが、戸籍等が破棄されており、一部所有者の所在が不明であった。【資料１】
- 計 20 名の共有者がおり、18 名の所在は判明したが、共有者から不明の所有者に関する情報は得られなかった。
- 共同墓地の代表者及び地元の所有者との協議を重ねることで、不在者財産管理制度を適用した用地の取得について理解を得た。
- 不在者財産管理人選任に関する申立は、事業者より実施した。不在者財産管理人による土地売買契約に関する権限外行為の申立は本人より行った。【資料２・３】

解決までの期間

14 年 11 ヶ月

着手（平成 17 年 4 月）→所有者不明土地と判定（平成 17 年 4 月）

→交渉開始（平成 30 年 8 月）→解決（令和 2 年 3 月）

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて所有者情報を取得したが、一部名義人の戸籍の廃棄を確認 → 固定資産税が非課税のため、土地所有者等関連情報は得られず → 過去の事業でも不在者財産管理制度を適用していたことが判明 → 不在者財産管理人の選任と権限外行為の申立てにより用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	広島県福山市内
所有者探索の目的	県道道路改良事業の用地とするため。

従前の土地利用	墓地	詳細	当該地は、土地所有者名義20名、墓の管理者15名の共同墓地として利用されていた。
所有者不明となった要因	登記簿の未更新及び戸籍の廃棄	詳細	一部の登記名義人の戸籍が廃棄等されていたことにより、共有者20名中2名の所有者を確定できなかった。【資料1】

2 所有者探索の実施

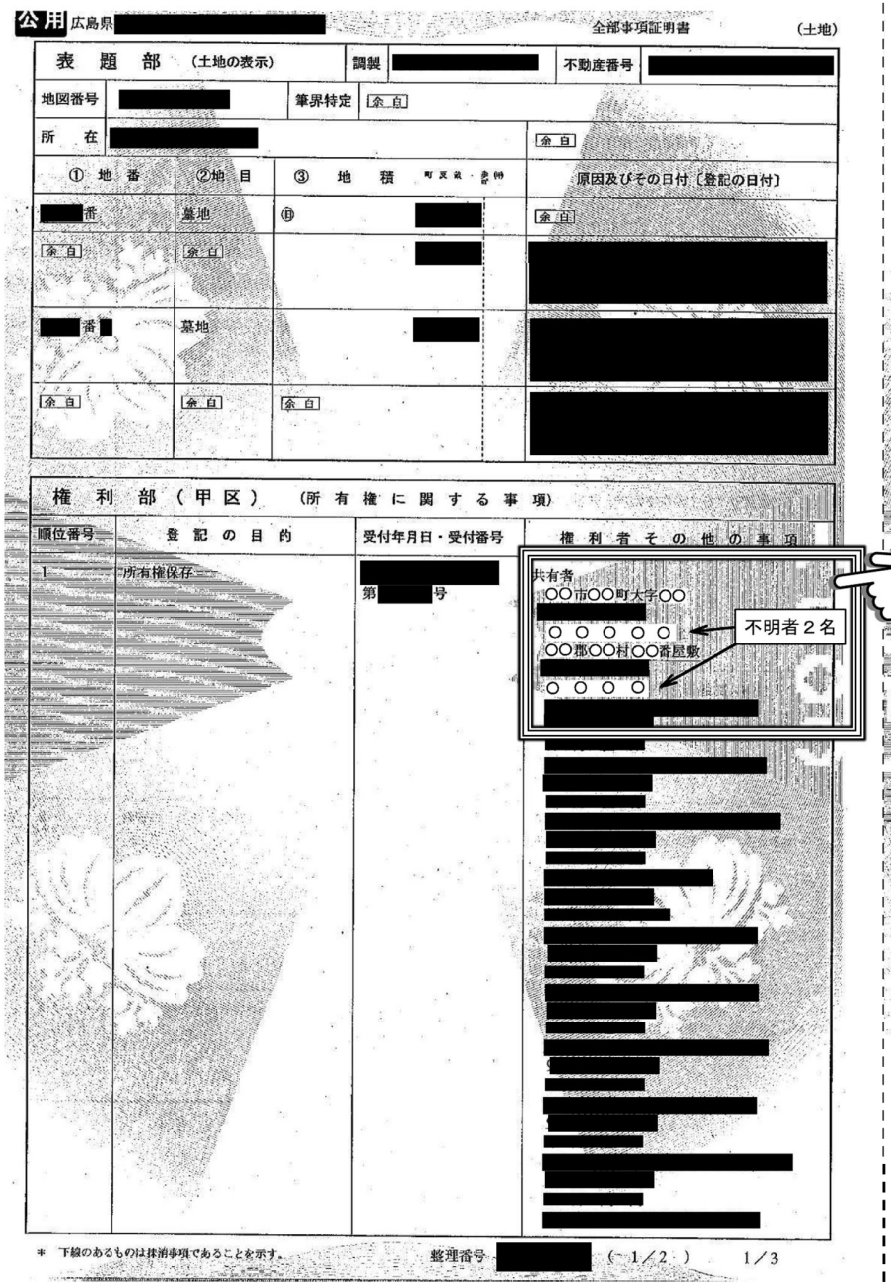
探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	当該地が共有名義の墓地であったことと、固定資産税が非課税であったため、所有者の特定のために必要な情報が得られなかった。
親族への聞き取り	不明	登記事項証明書等より判明した共有者に対して聞き取りを行ったが、所在は不明であった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理制度を適用。

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
当該地は、過去の土地改良事業によって、移転された土地であった。当時の移転の際にも不在者財産管理人を立てて処理を行っていたことが土地（共同墓地）の代表者から聞き取りをし判明したため、本事業においても同様に不在者財産管理制度を適用し、当該地の取得を進めることとした。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
財産管理制度を適用する場合には、裁判所から予納金を求められる場合があるため、事前に裁判所との協議を行った。協議の結果、予納金が不要であることが確認できたため、不在者財産管理人選任の事務を進めた。 墓地の移転交渉は、第一に共同墓地の代表者に対して説明・協力依頼を行ったところ、地元所有者にも墓地の移転に関する各種手続、今後のスケジュール等を含めて説明をしてほしいとの要望があり、地元所有者を参集した説明会において具体的な移転先について協議を進めた。 具体的な墓地の移転先については、地元所有者で個々に移転をするのか、集団で移転をするのか意向を協議してもらい、集団での移転が希望であったため、集団移転の方向で話を進めることとした。 協議の中で、共同墓地の代表者より、個人で所有する土地を移転先として提供しても良いとの申出があり、移転先が決定したことから用地の買収を進める事となった。 当該地の所有者20名のうち、不明である2名について、不在者財産管理人を立てて進めることを検討していたところ、上記の墓地の移転先の問題が解決できたこともあり、代表者に対して、不在者財産管理人となっていただくことを打診し、了承を得たため、利害関係人である広島県（東部建設事務所長）から広島家庭裁判所に対して不在者財産管理人選任に関する「家事審判申立書【資料2】」を提出した。申立は問題なく認められ、広島家庭裁判所より審判書を受領した。【資料3】 なお，土地売買契約に関する権限外行為の申立は不在者財産管理人本人より行った。



公用 広島県[redacted]　全部事項証明書　(土地)

表題部　(土地の表示)　調製[redacted]　不動産番号[redacted]

地図番号	[redacted]	筆界特定	余白
所在	[redacted]		余白

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]番	墓地	㊀ [redacted]	余白
余白	余白	[redacted]	[redacted]
[redacted]番[redacted]	墓地	[redacted]	[redacted]
余白	余白	余白	[redacted]

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	[redacted] 第[redacted]号	共有者 〇〇市〇〇町大字〇〇 [redacted] 〇　〇　〇　〇　〇 〇〇郡〇〇村〇〇番屋敷 [redacted] 〇　〇　〇　〇 [redacted]

不明者２名

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　整理番号[redacted]　(－1／2－)　1／3

公用 広島県[redacted]　全部事項証明書　(土地)

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
			[redacted] 代位者　松　島　県 代位原因　土地改良登記令第２条 順位１番の登記を移記
付記１号	１番登記名義人住所更正	余白	共有者〇〇〇〇の住所　〇〇郡〇〇村〇〇番屋敷 [redacted]
2	[redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因[redacted]相続 共有者 [redacted]
	余白	余白	[redacted]
3	[redacted]持分全部移転	[redacted] 第[redacted]号	原因[redacted]相続 共有者 [redacted] 地

資料2 家事審判申立書

受付印	家事審判申立書　事件名（不在者財産管理人選任）
収入印紙　円 予納郵便切手　円 予納収入印紙　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。） （貼った印紙に押印しないでください。）

準口頭		関連事件番号　平成　年（家）第　号

広島家庭裁判所 福山支部　御中 平成　年　月　日	申立人（又は法定代理人など）の記名押印	広島県東部建設事務所長 [redacted] 印

添付書類	1 申立人の戸籍謄本　2 不在者の戸籍謄本・戸籍の附票 3 不在の事実を証する資料　4 財産管理人候補者の戸籍謄本・住民票（又は戸籍の附票） 5 申立人の利害関係を証する資料（戸籍謄本，金銭消費貸借契約書等） 6 財産資料（不動産登記事項証明書，通帳写し等）　7 不在者に関する上申書

申立人	本籍（国籍）	（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。） 都道府県　市町番地	
	住所	〒 [redacted]　電話 [redacted] [redacted]　（　方）	
	連絡先	〒720-8501　電話 [redacted] 広島県福山市東桜町3番5号　福山市建設局建設管理部　用地課　（　方）	
	フリガナ 氏名	ヒロシマケントウブジムショチョウ 広島県東部建設事務所長 [redacted]	大正・昭和・平成　年　月　日生（　歳）
	職業	地方公務員（広島県職員）	

※不在者	本籍（国籍）	（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。） [redacted]都道府県 [redacted]郡[redacted]町大字[redacted]番屋敷		
	住所	〒　－　電話　（　） [redacted]県[redacted]郡[redacted]村[redacted]番[redacted]　（　方）		
	フリガナ 氏名	[redacted]		不明
	不在当時の職業	不明	生死不明となった年月日	不明
	生死不明となった場所	不明		

（注）　太枠の中だけ記入してください。
※の部分は，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（1/3）

申　立　て　の　趣　旨
不在者[redacted]の財産管理のため。[redacted]を不在者財産管理人に選任することの審判を求める。

申　立　て　の　理　由
1　申立人は，上記不在者[redacted]の所有する土地について，広島県が施行する[redacted]線（[redacted]線）道路改築事業道路用地として買収を予定している地方公共団体の長より事務の委任を受けている地方機関の長である。
不在者[redacted]戸籍（除籍謄抄本）については，昭和[redacted]日保存期間が経過したため廃棄されており，所在が不明である。
2　しかしながら不在者[redacted]は，別添不動産登記全部事項証明書が示すように不動産があるにもかかわらずその管理人を置いていないため，申立人が当該物件を買収することに伴い手続上支障をきたすため，不在者財産管理人の選任を申立てる。
なお，上記不在者財産管理人には次の者が最適任者と考えるので選任されたい。
記
本　籍　[redacted]
住　所　[redacted]
氏　名　[redacted]
連絡先　[redacted]

別表第一（2/3）

財　産　目　録　(土　地)

番号	所　在	地　番	地　目	地　積	備　考
		番		平方メートル	
1	[redacted]市[redacted]町大字[redacted]	[redacted]	墓地	[redacted]	
2	[redacted]市[redacted]町大字[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

道路用地として
取得する土地

別表第一（3/3）

資料3 審判書

平成[redacted]年(家)第[redacted]号

審　　判

住　　所　広島県福山市三吉町一丁目１番１号

申　立　人　　広島県東部建設事務所長　[redacted]

本　　籍　不明

従来の住所　不明

（不動産登記簿上の住所　[redacted]）

不　在　者　[redacted]

（生年月日不明）

上記申立人からの不在者財産管理人選任申立事件について，当裁判所はその申立てを相当と認め，次のとおり審判する。

主　　文

1　不在者[redacted]の不在者財産管理人として，次の者を選任する。

住　所　[redacted]

氏　名　[redacted]

2　手続費用は申立人の負担とする。

平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日

広島家庭裁判所福山支部

裁　判　官　[redacted]

これは謄本である。　同日同庁　裁判所書記官　[redacted]

6-5

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて字持地であることを確認 → 関係自治体や関係団体等に聞き取り調査を実施したが、所有者は不明 → 旧北海道旧土人保護法に基づき下付された土地であり、北海道に下付台帳への搭載有無を調査したが該当なし → 不在者財産管理人を選任して、関係権利を調整の上、用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	北海道平取町内
所有者探索の目的	河川改修工事の水衝部対策工事の事業用地

従前の土地利用	その他	詳細	長年未利用のままの原野状の土地であり、耕作の用には供されていない。
所有者不明となった要因	その他	詳細	表題部所有者の欄の住所が正常に登記されていない(「沙流郡荷菜村」のみ)。 (所謂「字持地」)

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	不明	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	不明	関係自治体や関係団体(社団法人)等に登記名義人に関する情報について、照会をかけたが、登記名義人の所在は不明であった。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	不明	道立文書館及び図書館にて当該地域の文献の調査や電話帳を確認したが、登記名義人の所在等を確認できる記録はなかった。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度を活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
旧北海道旧土人保護法に基づき「下付」された土地所有者の探索を行ったが、登記名義人の所在等を確認できる記録がなく、調査結果をもとに法務局に法律意見照会を行ったところ、当該方法による対応を行うこととなった。本事例は平成20年から探索を開始し、平成23年9月に解決に至った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
当該土地は、旧北海道旧土人保護法に基づき下付された土地であり、下付台帳を管理する北海道に台帳搭載の有無を確認したが、当該土地所有者の所在を確認できる記録もなく、調査に時間を要した。札幌法務局訟務部に法律意見照会を行い、所有者探索の実施状況から不在者財産管理人の活用は可能との回答を受け、選任手続きを進めた。また、当該土地には明治43年設定の賃借権が設定されており、選任された不在者財産管理人から民事裁判を提起してもらい、当該賃借権を抹消した。

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により相続人が判明したものの、全員が相続放棄 → 相続放棄申述受理証明書を請求し、全員の相続放棄を確認したため、相続財産管理人の選任を申立 → 事業用地以外にも不動産を多数所有していたため、事業者ではなく、裁判所より財産管理人を選任

1 土地に関する基礎情報

所在地	秋田県にかほ市内
所有者探索の目的	道路事業用地取得のため

従前の土地利用	耕作地	詳細	第三者の耕作者により田地利用されていた
所有者不明となった要因	相続人全員が相続放棄	詳細	法定相続人全員が相続放棄をしたため、相続人の存在があきらかでない状況

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	判明	財産目録を作成するため、名寄帳を請求した。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	判明	相続放棄申述受理証明書を請求した。

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
相続財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
相続放棄申述受理証明書を取得し、相続人全員が相続放棄の申述をしていることが確認できたため。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
申立人が管理人候補者を選定しない場合においては裁判所による管理人の選任を行うことが可能であるが、裁判所から処分見通しに関する調査結果の提出を求められる可能性があることや、裁判所による管理人選任に時間を要したり、申立の取り下げを求められることがあるとして、法務局側からは当事務所における候補者選定を求められた。しかし、事業用地以外の処分予定が決まっていない不動産が多数存在しており、当事務所において適任者を選定できなかったことから、最終的には裁判所による選任で申立てさせていただくことを法務局に説明したところ、了承を得て、その後、上申、申立てを行い、受理、選任されることとなった。平成27年の探索開始から約4年の調査、手続きを経て用地を取得した。

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により、登記名義人の死亡及び相続人と思われる者が判明 → 相続人と思われる者の内、所在が不明な者について、親族等に聞き取り調査を実施するも不明 → 不在者財産管理人を選任して、用地交渉を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	茨城県筑西市内
所有者探索の目的	築堤事業

従前の土地利用	耕作放棄地	詳細	元々は耕作地だったと推定されるが、管理者不在で荒れ地となっている。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	法定相続人のうち1名について、戸籍の附票の最終住所が職権消除されており、行方不明となっている。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税課税台帳の情報を請求したが、免税点以下であったため、情報が更新されていなかった。
親族への聞き取り	不明	実妹に聞き取り調査を実施したが、所在を確認できる情報は得られなかった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
最終住所（戸籍の附票）が職権消除されており、親族への聞き取り調査においても所在を確認することが出来なかったことから不在者財産管理人制度により用地取得を行った。 平成31年2月に探索を開始し、同年12月に解決に至った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特になし

6-8

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて表題部所有者不明土地であることを確認 → 固定資産税課税台帳の情報を請求したが、免税点以下であったため、情報が更新されていなかった。 → 地元年長者や関係者等に聞き取り調査を実施したが、所有者は不明 → 不在者財産管理人を選任して、権限外行為（国への売却）の許可申立を行う

1 土地に関する基礎情報

所在地	埼玉県吉見町内
所有者探索の目的	河川改修事業で、堤防拡幅整備を施工

従前の土地利用	耕作地	詳細	隣接所有者が祖父の代から自己所有地と思い込み、現在まで耕作をしている。
所有者不明となった要因	権利部の未登記	詳細	表題部が氏名のみの記載となっているため。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税課税台帳の情報を請求したが、免税点以下であったため、情報が更新されていなかった。
親族への聞き取り	未実施	戸籍謄本の調査から親族は判明しなかった。
周辺住民等への聞き取り	不明	隣接土地所有者、地元年長者、周辺大規模耕作者を訪問して聞き取り調査を実施したが、現在の所有者は把握していなかった。
外務省の「所在調査」	未実施	ー
その他	未実施	ー

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
登記名義人であるA氏については、登記簿は表題部に氏名のみが記載されている状況であり、戸籍・住民票等による調査が不能となっている。 なお、当該地の「土地家屋償却資産課税（補充）台帳（名寄帳）」を確認したものの、所有者の住所が「埼玉県越谷市」以下不明となっているため、それ以上の情報は得ることが出来なかった。また、当該地に隣接する土地所有者である、B氏及びC氏に当該土地について聞き込み調査を行ったが、両氏とも分からないとのことだった。 よって、不在者財産管理人選任手続きを行ったものである。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
財産管理人に権限外行為（国への売却）の許可申立をしていただく際、裁判所の許可が下りるまで1ヶ月以上はかかると言われていた。 既に1月中旬を過ぎていたため、その後の所有権移転登記、支払まで年度内に済ませられるか心配だったが、令和2年2月に所有権移転登記を完了させ、何とか2019年度内に全ての手続きを完了することが出来た。

6-9

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて登記名義人を確認 → 戸籍等調査により相続人は判明したが、所在不明者がいた → 親族や本籍地周辺の居住者への聞き取り調査を実施したが不明 → 不在者財産管理人を選任して用地を取得

1 土地に関する基礎情報

所在地	東京都練馬区内
所有者探索の目的	高速道路整備

従前の土地利用	その他	詳細	宅地(借家人有)で法定相続人の一人が管理していた
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	法定相続人が多数おり、そのうち所在不明の者が存在していた(法定相続人65名中1名が不在)

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	未実施	
親族への聞き取り	不明	存在を知らない者や、存在を知っていても居所を知る手がかりになる情報は得られなかった。
周辺住民等への聞き取り	不明	本籍地周辺に居住している同姓の方7名に対して聞き取り調査を実施したが、居所を知る手がかりになる情報は得られなかった。
外務省の「所在調査」	不明	外務省領事局海外邦人安全課に対して相談を行ったが、「存命であっても114歳であることから照会申込みは受理できない。」との回答であった。
その他		

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不在者財産管理人制度の活用

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
探索を行ったが、手がかりが得られなかったため。

当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
平成27年から探索を開始し、平成28年12月に解決した。

財産管理制度を活用して解決した事例

登記事項証明書にて11名の登記名義人がいることを確認 → 戸籍謄本等から登記名義人の死亡及びその相続人と思われる者が判明 → 住民票の除票等を請求したものの一部の相続人の所在が不明 → 判明した相続人との用地交渉の後に、不存在の相続人に対して相続財産管理人を選任して、用地交渉を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	鹿児島県出水市内
所有者探索の目的	高速道路整備

従前の土地利用	耕作地	詳細	みかん畑として利用されていた
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	登記名義人として11名登記されている共有地であるが、全員死亡しており、その登記名義人Aの相続人22名中1名について、相続人が不存在となった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
相続財産管理人制度の活用

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
相続財産管理人を選任し、権限外行為の許可を得て、相続財産管理人からは遺産分割協議証明書を提出してもらうことで、相続登記を完了させた。なお、相続財産管理人に対しては、家系の相続代表者より相続人の法定相続持分を委任払いによる支払いを行っている。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
登記名義人である11名が全員死亡していたことから、全員で100名を超える相続人があったため、訪問を基本として県外に居住していた者については、電話や手紙によるやりとりも交えて協議を行っており、相続財産管理人とも手紙及びFAX等も活用して協議を行った。 なお、相続財産管理人の職務期間が長期化しないように、平成25年から判明している相続人に対して交渉を開始し、他の全ての相続人より同意が得られた2019年に、相続財産管理人選任の手続きを行った。

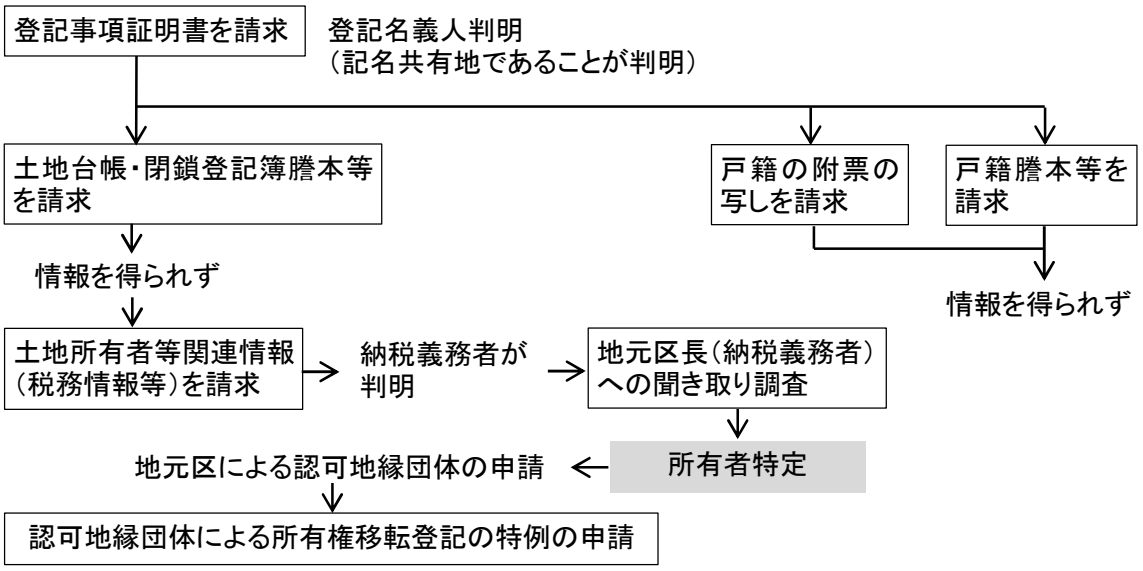
７．認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例－福井県越前町内

概要

当該土地は、多数の地元住民が共有者として登記されており、固定資産税課税台帳を確認したところ地縁組織が納税義務者であった。地縁組織に認可地縁団体の申請をしてもらい、特例によって認可地縁団体に所有権移転登記を行った事例。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 多数の地元住民が共有者となっている記名共有地であり、長期間にわたって登記情報が更新されていない土地であった。【資料１】
- 固定資産税課税台帳を確認し、地縁組織が納税義務者であることが判明。
- 地縁組織は、認可地縁団体ではなかったため、新たに申請を行った。
- 認可地縁団体となった後に所有権移転の登記を特例により実施。【資料１】

解決までの期間

１年

着手（平成 30 年 10 月）→認可地縁団体の申請（平成 30 年 12 月）→認可地縁団体による所有権移転登記の特例の申請（平成 30 年 12 月）→解決（令和元年 10 月）

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書で地元住民の多数共有を確認 → 固定資産税課税台帳にて、納税義務者を確認 → 納税義務者である地元区長への聞き取り調査を行い、所有者を特定 → 地元区への所有権移転登記を特例で行うため、地元区の認可地縁団体申請を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	福井県越前町内
所有者探索の目的	災害工事施工のため

従前の土地利用	山林	詳細	―
所有者不明となった要因	記名共有地	詳細	表題部に地元住民18名（最終登記年：明治43年）の氏名・住所が記載されている山林である。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	判明	固定資産税課税台帳の納税義務者を調査したところ、地元の区が納税義務者であることが判明した。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	地元区長に当該地の所有状況を聞き取りしたところ、区の山林であることを確認した。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他		

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
固定資産税の納税義務者が地元区であったことを受けて、区長に確認を行い、当該地が昔から集落管理山林であることを聞き取ることができた。事業用地として売買契約を締結するためには、地元区が当該地の登記名義人として登記される必要があるが、地元区は認可地縁団体ではなかったため、区長および役員に対して認可地縁団体の申請を依頼したところ、了承された。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
認可地縁団体の申請手続きについて、地元区では分からなかったため、事業者である土木事務所が管轄役場に相談を行った上で、地元区に対して説明する場を設けた。また、認可地縁団体申請のための書類作成については地元区と土木事務所が協力して行い、最終的に認可地縁団体となり、当該共有地の地元区への所有権移転登記が行われた。【資料1】

資料1 従前(記名共有地)・従後(所有権移転登記)の全部事項証明書

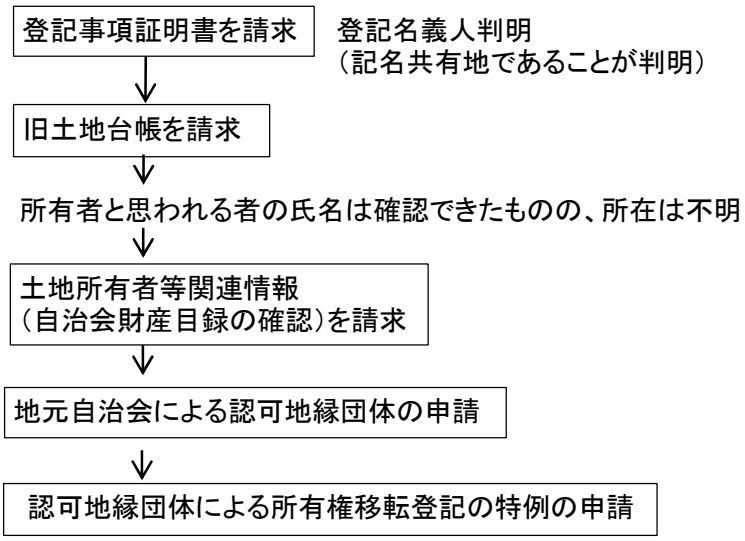
認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例－熊本県和水町内

概要

当該土地は自治会の財産目録を確認したところ、当該記名共有地を含む複数の共有地が掲載されていたことから、自治会所有であると判断し、認可地縁団体の登記の特例により自治会へ名義変更を考えた。しかし、旧土地台帳にも共有者の住所が記載されておらず、共有者全員が当時、地区の構成員であったという証明ができなかった。

そこで、目録にある他の共有地（共有者 93 名の住所氏名が記載）と比較したところ、約８割の者の氏名が一致した。申請については、町で総合的に判断されたが、これが大きな決め手となり、公告縦覧を経て、認可地縁団体の登記の特例が適用された。

所有者探索の実施･解決策



事例のポイント

- 地元自治会が所有していることは明白であったが、登記事項証明書は記名共有地【資料１】であり、旧土地台帳【資料２】を確認しても、地区内に居住していた者であるか否かの判断ができなかった。
- 財産目録により、自治会の財産であることを確認。財産目録に記載された他の共有地には、共有者全員の住所氏名が記載されていた。
- 町と協議の結果、認可地縁団体による登記の特例制度を活用し、2 か月間の公告・縦覧期間を経て、認可地縁団体の所有へと移転登記を行うこととなった。【資料３】

解決までの期間

8 ヶ月

事業着手（平成 30 年 5 月）→認可地縁団体の登記の特例に係る公告・縦覧（平成 30 年 8 月～平成 30 年 11 月）→解決（平成 31 年 1 月：契約）

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて地元住民の多数共有を確認 → 旧土地台帳にて、共有者の氏名を確認したが所在は不明 → 地元自治会の財産目録により、共有地の所有者は自治会であることを確認 → 地元自治会（認可地縁団体）への所有権移転登記を特例で行うため、町協議の上、公告縦覧を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	熊本県和水町内
所有者探索の目的	県道活力創出基盤交付金工事

従前の土地利用	山林	詳細	地元自治会が所有している山林であった
所有者不明となった要因	記名共有地	詳細	登記簿【資料1】の権利部には、 住所　○○○○・・・・ 　　○○　外102名 と記載されている。外102名については、旧土地台帳にのみ氏名が記載されていた。【資料2】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	判明	自治会の財産目録に、当該地を含む複数の共有地が記載されているのを確認した。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	自治会の所有地である旨を自治会長に確認した。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
所有者は自治会（認可地縁団体）であることが明白であったため、当該制度を活用することについて町と協議を重ねた。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
権利者102名について、住所の記載がなく、「全員が認可地縁団体の構成員又はかつて構成員であった者」であることの証明ができなかったため、その証明に時間を要した。他の自治会所有共有地には、共有者93名の住所氏名が記載されており、確認したところ102名のうち、約8割の者の氏名が一致していた。これを根拠の一つとして、102名全員が自治会の構成員であったと認めてもらうため、町と協議し（他自治体の例も提供）、自治会からの疎明書を添付のうえ申請が受理され、公告縦覧【資料3】に付された後、無事に自治会名義の土地となった。

資料1 全部事項証明書

公用 熊本県玉名郡和水町[redacted] 全部事項証明書 （土地）

表題部 （土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 [redacted]	筆界特定 余白	
所在 [redacted]		余白
玉名郡和水町[redacted]		[redacted]

①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]番	[redacted]	[redacted]	余白
余白	山林	[redacted]	[redacted]
余白	余白	余白	[redacted]

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	所有権登記	余白	[redacted] 原因 [redacted]売買 所有者 [redacted] [redacted]外１０２名
	余白	余白	[redacted]
2	共有者全員持分全部移転	平成３０年１２月[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted]委任の終了 所有者 [redacted] [redacted]自治会
3	所有権移転	平成３１年２月[redacted] 第[redacted]号	原因 平成３１年１月[redacted]売買 所有者 熊本県

認可地縁団体による
所有権移転登記

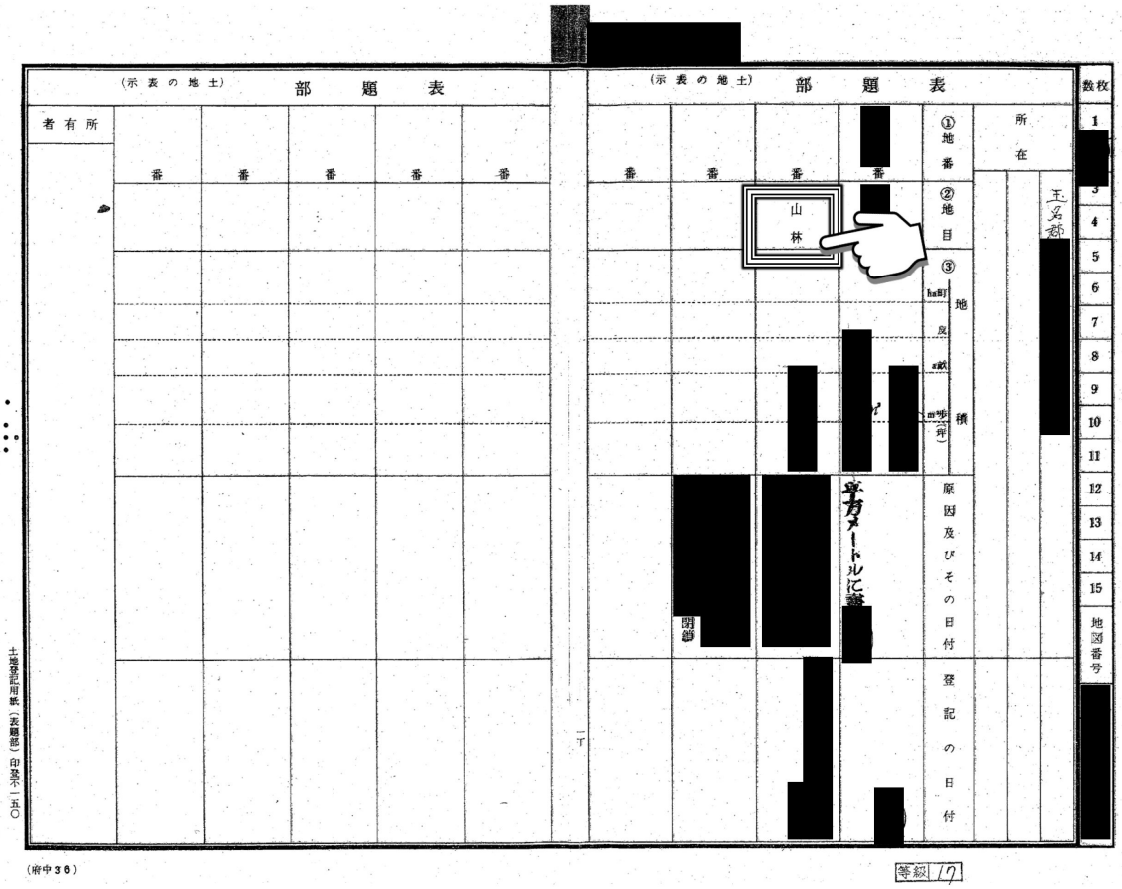
[redacted]

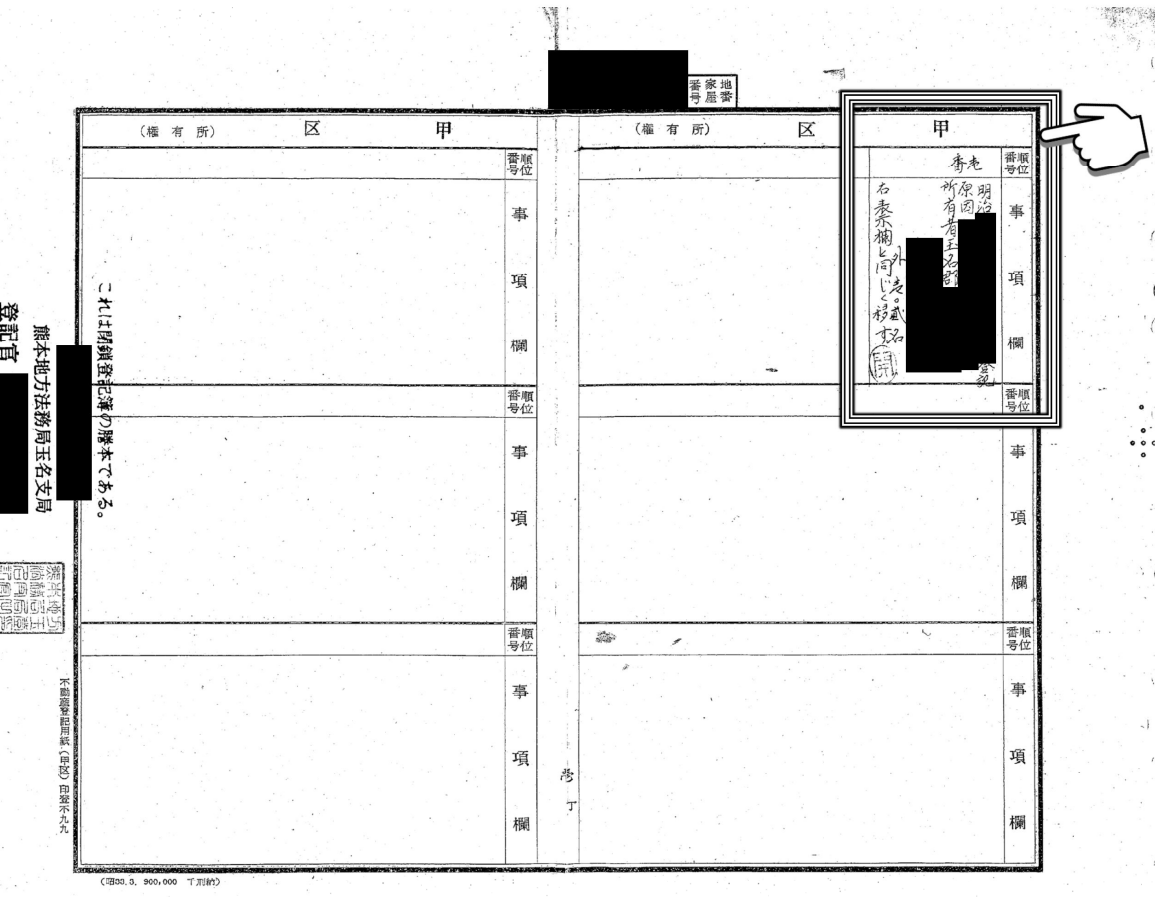
これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

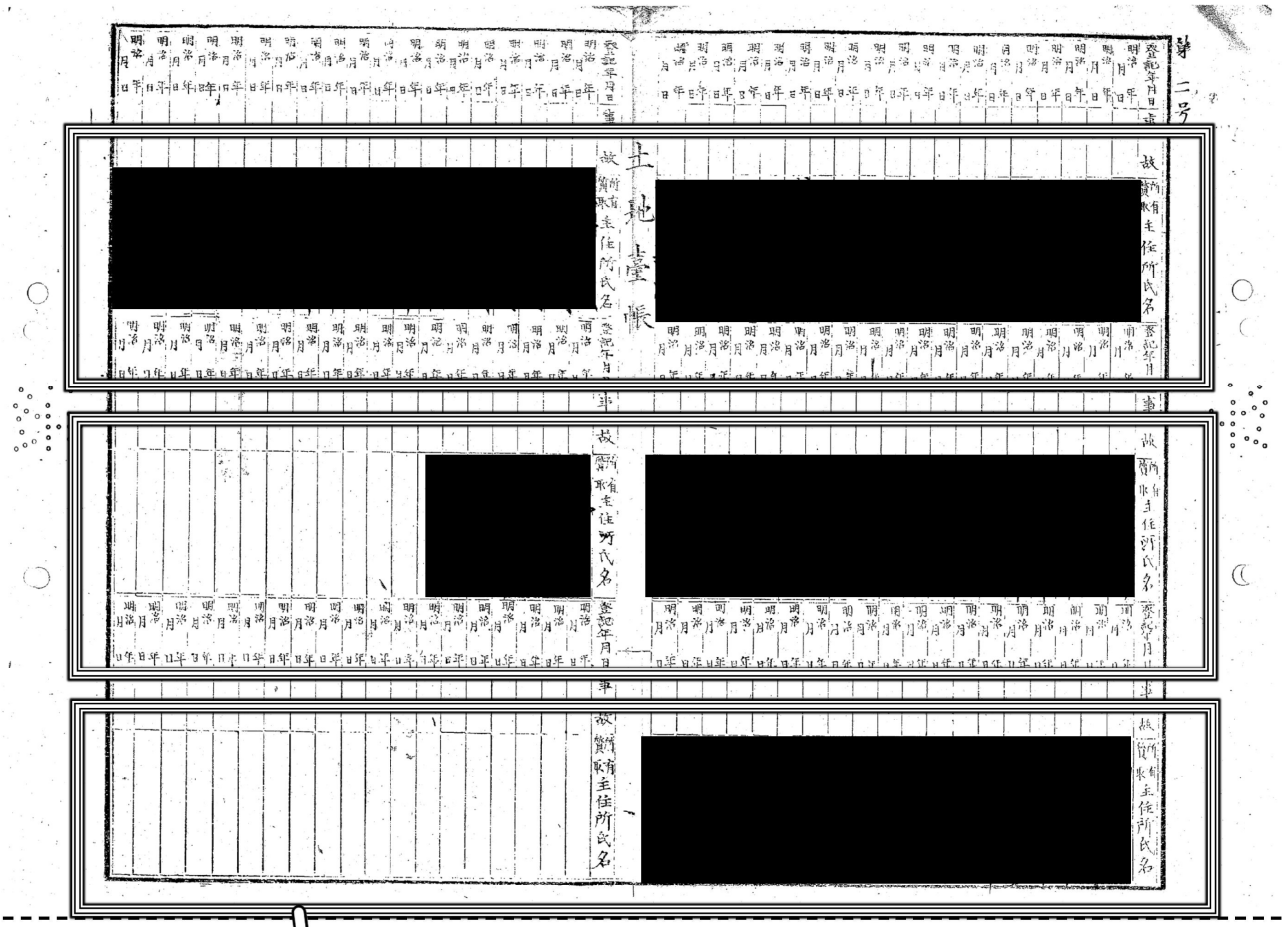
[redacted]
熊本地方法務局玉名支局 登記官 [redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 [redacted]（１／１） １／１

資料2 旧土地台帳


公用
部題表
（示表の地土）
者有所
番
山林
閉鎖
一丁
（府中36）
等級 17


区
甲
（権有所）
順位番号
事項欄
これは閉鎖登記簿の謄本である。
熊本地方法務局玉名支局
登記官
一丁
（用33.3、900,000 下刷納）



所有者（登記名義人の外102名）と思われる者の氏名は確認できたものの、所在は不明

これは旧土地台帳の写しである。

[redacted]

熊本地方法務局玉名支局長 [redacted]

資料3 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例に関する公告文

和水町公告第[redacted]号

次の認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例について、地方自治法第260条の38第2項の規定により公告します。

当該認可地縁団体が所有する次の不動産について、そ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登記関係者等は、この公告期間内にお申し出ください。

なお、異議を述べることができる登記関係者等は、次の不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人若しくはこれらの相続人又は不動産の所有権を有することを疎明する者です。

① 申請を行った認可地縁団体の名称、区域及び主たる事務所
名称：[redacted]自治会
区域：熊本県玉名郡和水町[redacted]
主たる事務所の所在地：熊本県玉名郡和水町[redacted]

② 不動産に関する事項
別添のとおり
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
別添のとおり

③ 公告期間 [redacted]

④ 異議を述べる方法
和水町長に対し、地方自治法施行規則（昭和22年内務省令第29号）第22条の3第3項に規定する申出書の様式に必要事項を記載し、登記関係者等であること及び申出書に記載された氏名及び住所を確認できる書類を添えて提出してください。

平成[redacted]

和水町長　高巣　泰廣

申請不動産に関する事項

・土地

	地目	面積	所在地
①	[redacted]	[redacted]㎡	玉名郡和水町[redacted]
②	[redacted]	[redacted]㎡	玉名郡和水町[redacted]
③	[redacted]	[redacted]㎡	玉名郡和水町[redacted]
④	[redacted]	[redacted]㎡	玉名郡和水町[redacted]
⑤	[redacted]	[redacted]㎡	玉名郡和水町[redacted]
⑥	[redacted]	[redacted]㎡	玉名郡和水町[redacted]
⑦	[redacted]	[redacted]	玉名郡和水町[redacted]



財産目録より判明した
自治会の財産

※抜粋

・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

① 玉名郡和水町[redacted]

氏名又は名称	住所
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]
[redacted]	玉名郡[redacted]

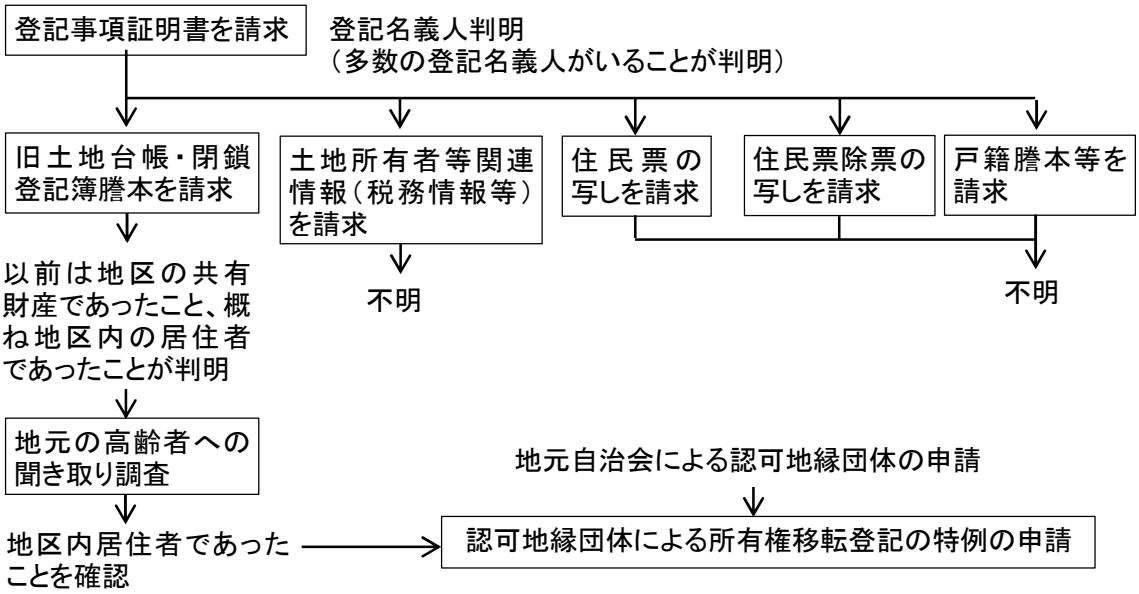
財産目録にある、その他の共有地より
判明した共有者の住所を記載

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例－宮崎県串間市内

概要

当該土地は多数の共有者が登記されており、その相続人は 300 名を超えるものと予想されたが、概ね地区内の居住者であったことが判明したことから認可地縁団体による登記の特例によって所有権移転登記を行った事例。閉鎖登記簿謄本では全ての登記名義人が地区内の居住者であったことは判明しなかったが、地元の高齢者等への聞き取り調査や地元自治会による調整によって権利関係を整理した。

所有者探索の実施･解決策



事例のポイント

- 約８０名の共有地で、閉鎖登記簿謄本【資料２】や地元の高齢者等への聞き取り調査、地元自治会からの情報提供【資料８・９】によって、概ね地区内の居住者であったことが整理された。
- 旧土地台帳からは、以前は地区の共有財産であったことも判明した。【資料３】
- 土地所有者等関連情報として固定資産税課税台帳の情報を取得したが、全ての納税義務者の氏名が表記されておらず、また、免税点以下につき課税されていないため、所有者を把握するには至らなかった。【資料４】
- 地元自治会の協力の下、要件を満たしたため、３か月間の公告・縦覧を経て認可地縁団体による所有権移転登記の特例の申請を行った。【資料７～10】

解決までの期間

１年３ヶ月

事業着手（平成 29 年４月）→認可地縁団体の登記の特例に係る公告・縦覧（平成 30 年１月～平成 30 年４月）→解決（平成 30 年７月）

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて地元住民の多数共有を確認 → 土地所有者等関連情報（固定資産税課税台帳の情報）では全ての所有者を特定できず → 旧土地台帳及び地元の高齢者への聞き取り調査等から概ね地区の居住者であったことを確認 → 地元自治会（認可地縁団体）より公告縦覧の上、所有権の移転登記を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	宮崎県串間市内
所有者探索の目的	道路災害関連事業によるトンネルの坑口部とするため

従前の土地利用	空き地	詳細	国道沿いに位置する山林地帯であり、手入れがなく荒廃している。
所有者不明となった要因	その他	詳細	登記名義人が81名の共有地（昭和47年所有権保存登記済み）であり、相続人は総計300名を超えるものと予想された。【資料1・2】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	市から公課証明書【資料4】の交付を受けたが、所有者（納税義務者）は「〇〇〇〇外80名」と記載されており、同じ表記になっている他の筆との固定資産税課税標準額の合計が免税点（地方税法第351条）未満であり課税されておらず、「外80名」が誰なのか判明しなかった。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	認可地縁団体登記特例制度を活用するための要件の1つとして、登記名義人全員がかつて地区の居住者であったことを証明する情報が必要であったため、地元の高齢者に聞き取り調査を実施した。その結果、住民票及びその除票で所在が確認できなかった名義人について、以前は地区の居住者であったことが判明した。【資料7～9】
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

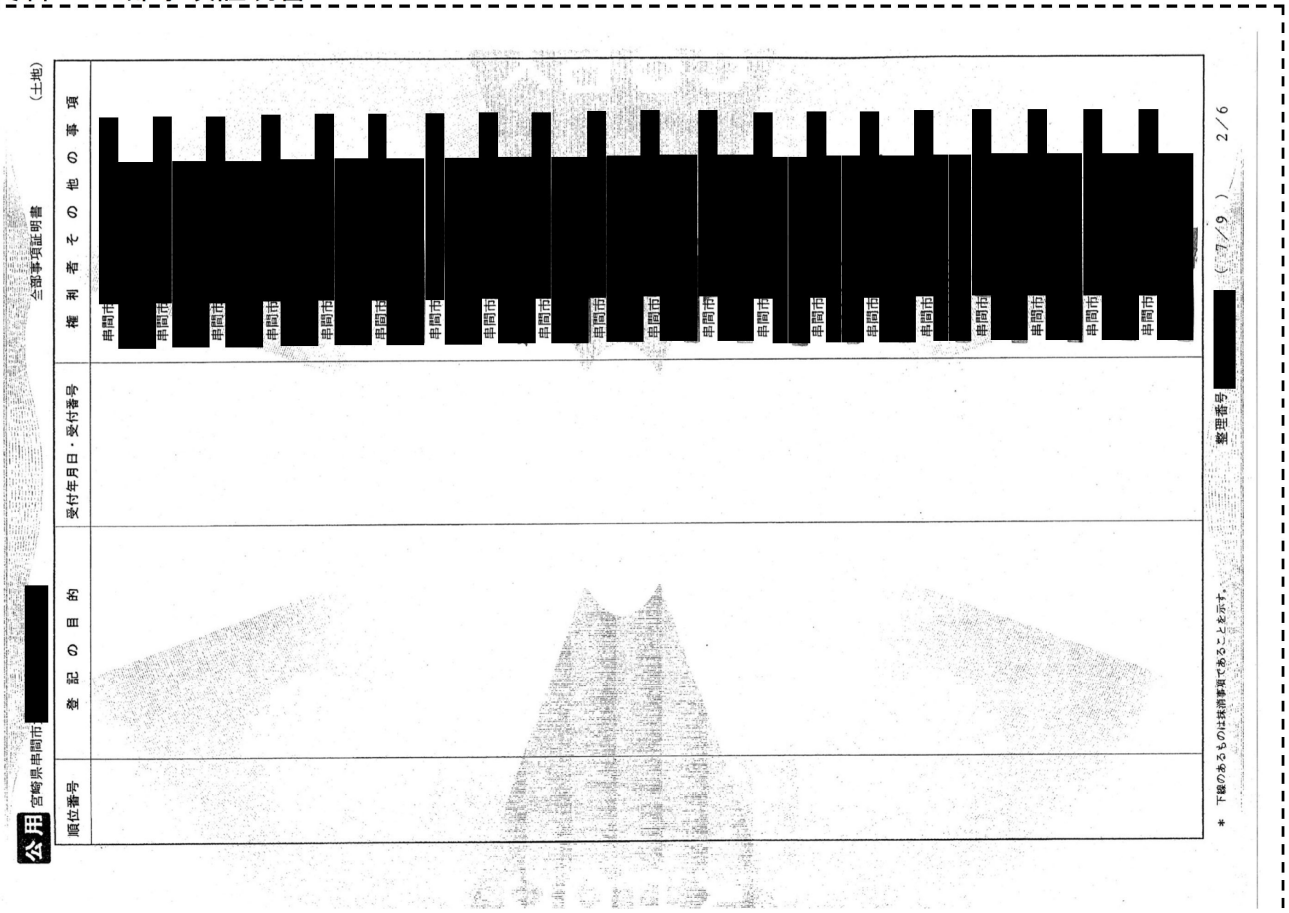
3	所有者不明土地への対応

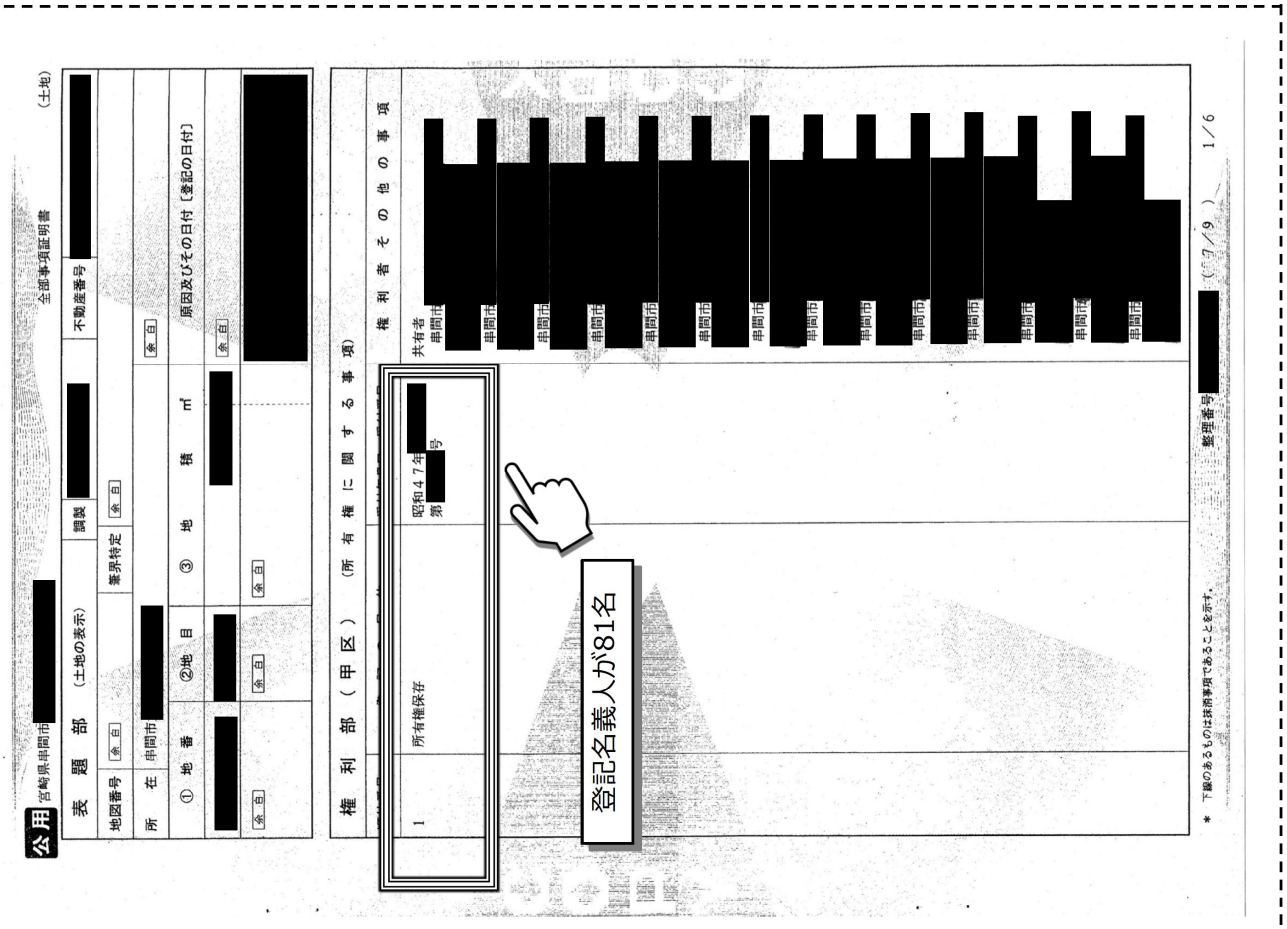
適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例制度

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
旧土地台帳【資料3】の調査より、昭和47年の所有権保存登記以前は地区の共有財産であったことが判明し、また、所有者調査により、名義人のほとんどが当該地区に居住歴がある者ということが判明したため、当該制度の適用が可能であると判断した。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
①一部の登記名義人は地区での居住歴が不明であったが、地元の高齢者への聞き取り調査により居住歴のあることが判明した。 ②地区での居住歴のない登記名義人がいたが、本人に接触し事業の趣旨を説明した上で、自治会長個人に自身の持分を移転することに合意していただけたため、制度の適用要件を満たすことができた。 ③登記名義人が2つの自治会にまたがって居住していたため、地元との合意形成に時間を要した。地元を度々訪問し、自治会役員をはじめ、住民に対して粘り強く説明を行うとともに、認可地縁団体設立後の手続きや費用面の負担についても丁寧に説明し、積極的にフォローを行った結果、探索を開始した平成29年4月から解決まで約1年3か月と、比較的早期に解決することができた。

資料1　全部事項証明書


公用
宮崎県串間市
全部事項証明書
（土地）
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
串間市
＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。
整理番号
（ 7／9 ）
2／6


公用
宮崎県串間市
全部事項証明書
（土地）
表題部（土地の表示）
調製
不動産番号
地図番号
筆界特定
所在
串間市
①地番
②地目
③地積 ㎡
原因及びその日付〔登記の日付〕
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47年
共有者
串間市
登記名義人が81名
＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。
整理番号
（ 7／9 ）
1／6

公用 宮崎県串間市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

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
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号[redacted]（7／9） 3／6

公用 宮崎県串間市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

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
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]
			串間市[redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号[redacted]（7／9） 4／6

公用 宮崎県串間市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

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
			串間市[redacted] 串間市[redacted] 串間市[redacted] 串間市[redacted] 串間市[redacted] 串間市[redacted] 神戸市[redacted]
2	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 共有者[redacted]
付記1号	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 住所 日南市[redacted]
3	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 共有者 北九州市[redacted]
	余白	余白	[redacted]
4	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 共有者 串間市[redacted]
5	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 共有者 大阪府[redacted]
6	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 共有者 串間市[redacted]
7	[redacted]	[redacted]	原因[redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号[redacted]（ 7／9 ） 5／6

公用 宮崎県串間市[redacted] 全部事項証明書 （土地）

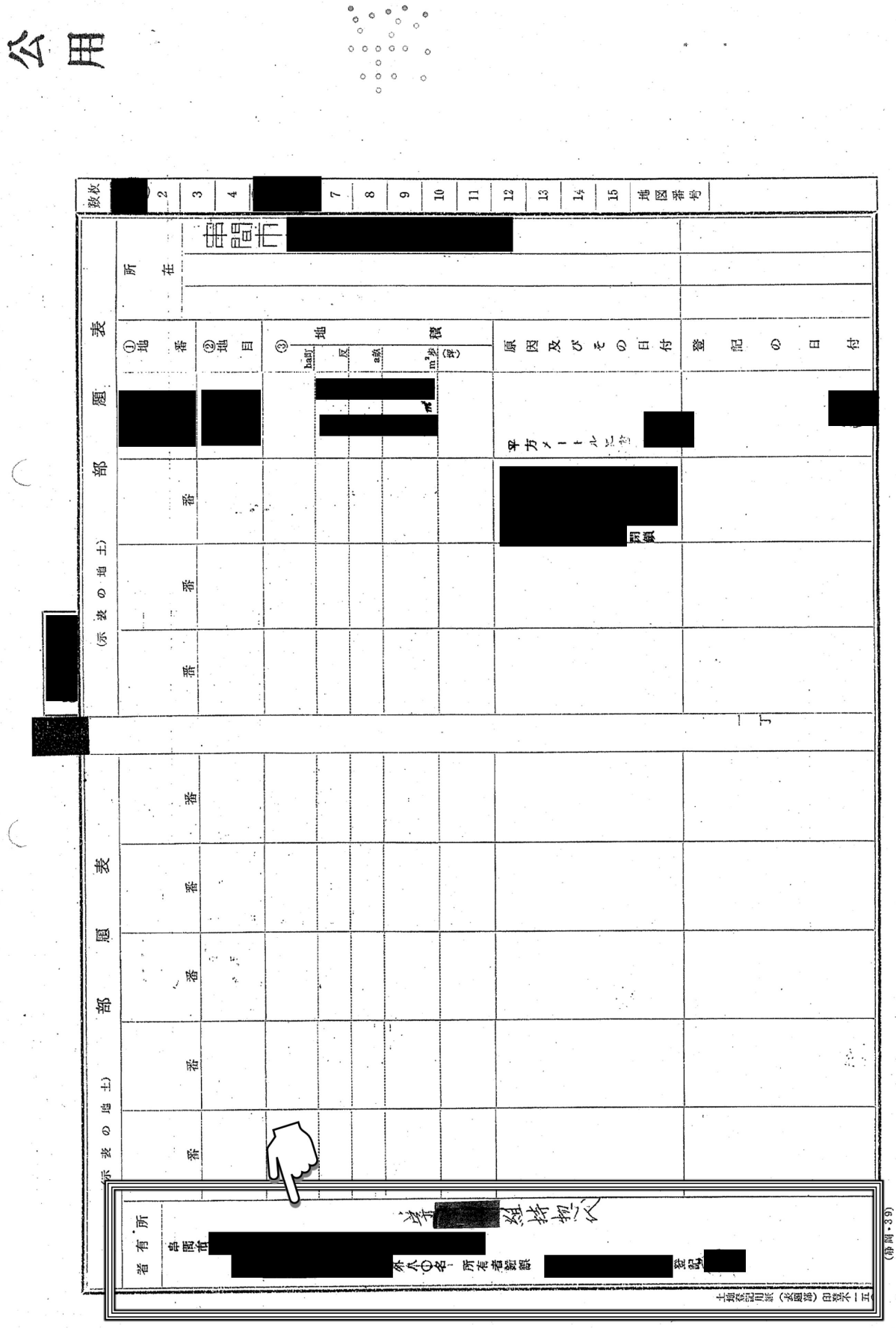
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
		第[redacted]号	共有者 串間市[redacted]
8	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 共有者 串間市[redacted]
9	[redacted]	第[redacted]号	原因[redacted] 共有者 串間市[redacted]

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

[redacted]
宮崎地方法務局日南支局 登記官[redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号[redacted]（ 7／9 ） 6／6

資料2 閉鎖登記簿謄本【抜粋】


公用
[redacted]
[redacted]
[redacted]

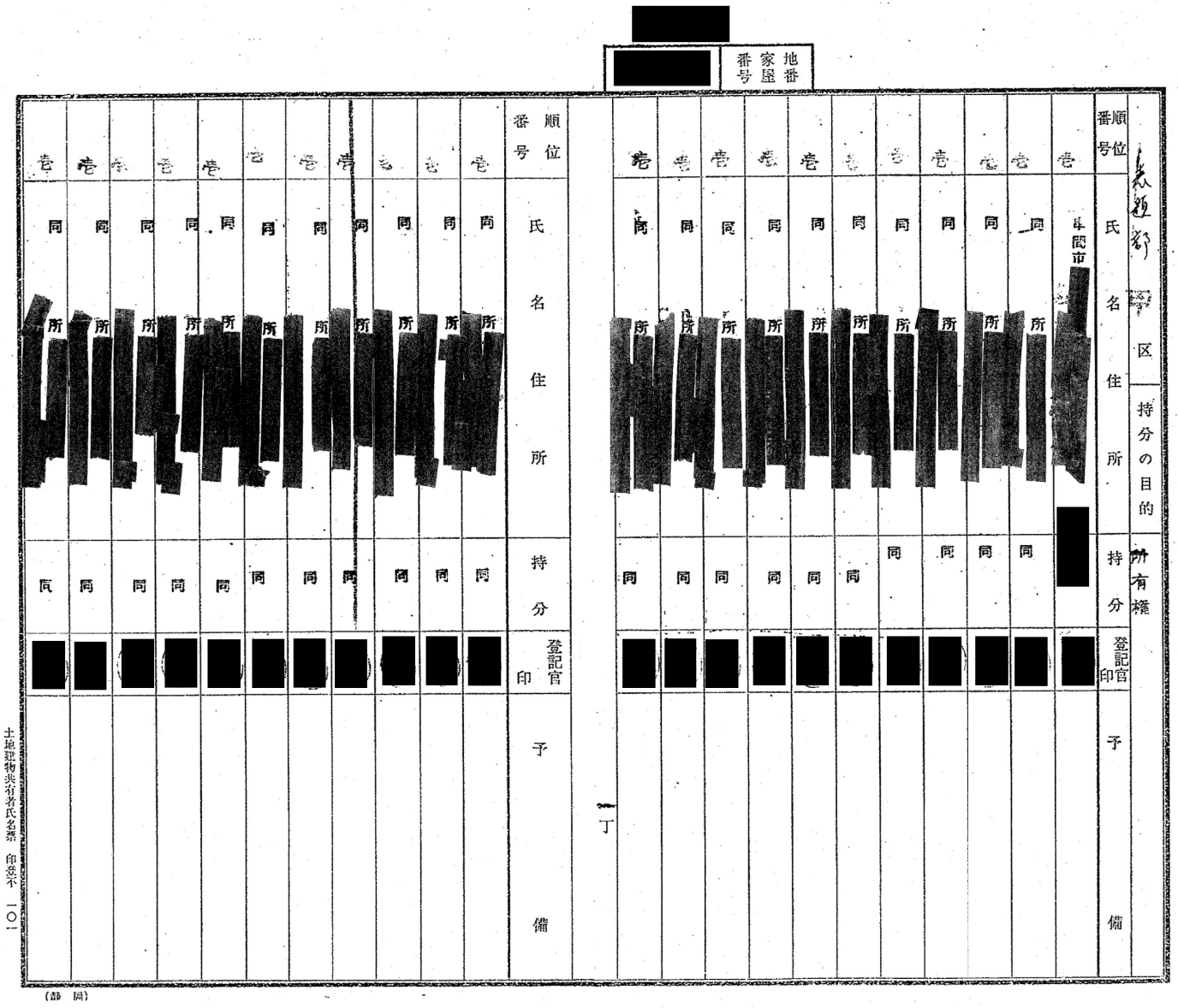
[redacted]

地番
家屋番号

甲区 (権有所)		甲区 (権有所)	
順位番号	事項欄	順位番号	事項欄
		弐	共有者 [redacted]市 外八〇名 第 号 所有権保存 受付
			共有者 日南市 [redacted] 売買 原因 日 第 号 持分全部移転 受付
順位番号	事項欄	順位番号	事項欄
		参	共有者 北九州市 [redacted] 相続 原因 第 号 持分全部移転 受付
順位番号	事項欄	順位番号	事項欄

不動産登記用紙（甲区）印登不九九

（縮 図 44.10）



地番
家屋番号

順位番号	氏名住所	持分	登記官印	予備
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		

丁

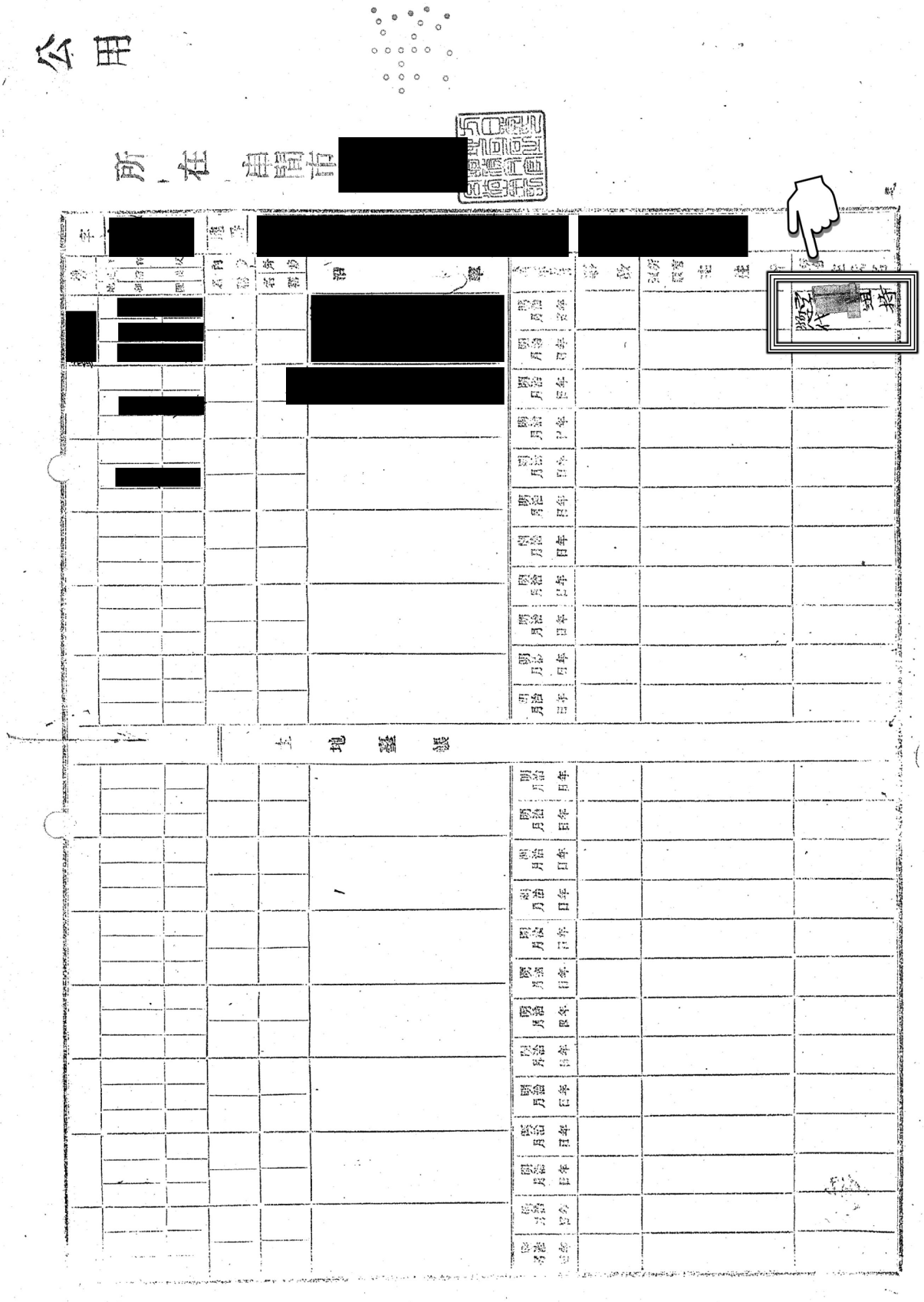
順位番号	氏名住所	持分	登記官印	予備
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	同 所	同		
壱	静岡市			

区 持分の目的 所有権

土地建物共有者氏名票 印紙不 一〇一

（静 岡）

資料3　旧土地台帳の写し



公用

[redacted]年度

公　課　証　明　書

納税義務者　住所　串間市[redacted]
（所有者）　氏名　[redacted]外８０名

【土地　所在地番】	【登記地目】 【現況地目】	【国調地積(㎡)】 【課税地積(㎡)】	【評価額(円)】	【固定資産税課税標準額(円)】	【固定資産税相当額(円)】
串間市[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	以下余白				

4頁

上記のとおり相違ないことを証明します。

[redacted]

宮崎県串間市長　野辺　修光

資料5 認可地縁団体からの認可申請書

[redacted]

串間市長　殿

認可を受けようとする地縁による
団体の名称及び主たる事務所の所在地
名　称 [redacted]自治会
所在地　串間市[redacted]

代表者の氏名及び住所
氏　名 [redacted]
住　所　串間市[redacted]

認　可　申　請　書

地方自治法第２６０条の２第１項の規定により、不動産又は不動産に関する権利等を保有するため認可を受けたいので、別添書類を添えて申請します。

（別添書類）

1　規約
2　認可を申請することについて総会で議決したことを証する書類
3　構成員の名簿
4　保有資産目録又は保有予定資産目録
5　良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を現に行っていることを記載した書類
6　申請者が代表者であることを証する書類

資料6　認可地縁団体に対する認可書

指令 [redacted]

認可をする地縁による団体の名称及び
事務所の所在地
名　称 [redacted]自治会
所在地　串間市[redacted]

代表者の氏名及び住所
氏　名 [redacted]
住　所　串間市[redacted]

[redacted]日付けで申請の不動産又は不動産に関する権利等を保有するための地縁による団体については認可する。

[redacted]日

串間市長　島　田　俊　光

資料7 認可地縁団体による所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

[redacted]

串間市長　　殿

認可地縁団体の名称及び主たる事務所の所在地
名　称　認可地縁団体[redacted]自治会
所在地　串間市[redacted]
代表者の氏名及び住所
氏　名　[redacted]
住　所　串間市[redacted]

所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

地方自治法第260条の38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。

記

○　申請不動産に関する事項
・土地
別紙1のとおり
・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
別紙2のとおり

（別添書類）
1　所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産の登記事項証明書
2　保有予定資産目録
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38第1項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料
(1) 当団体が当該不動産を所有及び10年以上平穏かつ公然と占有していることを証する書面
添付－閉鎖登記簿謄本及び旧土地台帳の写し－
(2) 当該不動産の所有権の登記名義人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ることを疎明する書面
(3) 当該不動産の登記関係者の一部の所在が知れないことを疎明する書面
添付－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－

資料8 地元自治会長による登記名義人全てが認可地縁団体の構成員であった旨の確認書

当該不動産の所有権の登記名義人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ことについて

(1) 登記の現況と構成員名簿

疎明別添資料のとおり、１８筆の共有地(以下「共有地」という。)は、昭和４７年に[redacted]に居住していた世帯主及びかつて[redacted]に居住していた住民により保存登記されたもので、全て同一の名義人で構成されています。確認したところ、当時の[redacted]の構成員名簿がない状況でした。

[redacted]年度に起きた[redacted]の地滑りの発生に伴い、共有地の一部について用地取得を行う可能性が高くなったことから、串間土木事務所において登記名義人の状況を確認した際、次のような状況が確認できました。

生存者で[redacted]に住所を有する名義人は２１名、既に亡くなった方で[redacted]に住所を有する者５２名を確認し、この７３名については、住民票・戸籍調査結果から、現在及びかつて当地縁団体構成員であったことが確認できました。

登記名義人中の生存者で[redacted]に住所を有する[redacted]氏については、戸籍調査の結果、[redacted]に居住していたことが判明し、串間土木事務所から同氏へ「共有地処理のため不動産登記特例制度を申請する旨」の連絡を行ったところ、同氏から「自身も[redacted]在住であったこと、不動産登記特例制度の活用に異議なき旨」の回答を得たところです。

(2) 所在不明者における地元精通者からの聞き取り状況

土木事務所の戸籍調査において、住民票及び住民票の除票が存在しないいわゆる所在不明者が７名おり、うち、登記簿住所が県外地となっている者が３名、[redacted]の住所となっている者が４名いることが判明しました。

保存登記時の[redacted]年には住所地で登記を行うこととなっていますが、現在、住民票及び除票の保管期限が５年となっているため、所在が確認できなかったものと考えられます。本籍地が不明であったため、この７名については戸籍追跡を断念し、串間土木事務所において地元精通者から聞き取りを行うこととしました。

地元の精通者である[redacted]氏や[redacted]氏の聞き取りの結果、県外に住所地を有する登記名義人の３名は次のような状況であり、[redacted]の構成員であることが確認できたところです。

i [redacted]は[redacted]住民の兄弟であり、かつて[redacted]居住者であったこと
ii [redacted]は[redacted]住民の親戚であり、かつて[redacted]居住者であったこと
iii [redacted]は、[redacted]住民の親戚であり、かつて[redacted]居住者であったこと

なお、残る所在不明の４名の名義人は、[redacted]内の住所となっており、[redacted]の構成員であることが推定されたが、上記地元精通者に確認をとった結果、全て[redacted]に居住していた者であったことが確認できました。

また、[redacted]公民館内には、地区内の山の神を管理する費用について地元住民から寄付を受けた際の木札が陳列されているが、この所在不明の方の多くも名を連ねるなどの事実も確認できています。

以上、住民票等調査及び地元精通者の証言から、登記名義人の全てが[redacted]自治会の構成員又はかつて構成員であったことを証明するものです。

[redacted]自治会　会長 [redacted]

資料9 認可地縁団体が当該地を占有していることについての確認書

当団体が不動産を所有及び10年以上平穏かつ公然と占有していることについて

(1) 土地台帳等からの所有者の確認状況

今回、公告申請する[redacted]ほか８０名の共有地18筆（以下「共有地」という。）」は、[redacted]月に全て同一名義人で保存登記されている。閉鎖登記簿及び旧土地台帳を確認したところ、当該地の１３筆が[redacted]組持惣代（昭和以前、当時の[redacted]は[redacted]地区との古名であったことが郷土史文献から確認できる。）、[redacted]持惣代で５筆表題登記されており、[redacted]所有の土地であったことが確認できました。

なお、宮崎県が[redacted]年度に[redacted]号（当時の[redacted]線）の道路改良を行っており、共有地のうち５筆を買収した経緯があるが、当時の売買記録の確認では[redacted]の代表と売買契約を交わしている事実から、保存登記以前から[redacted]が所有かつ占有していた土地が確認できたところです。

(2) 地元精通者等からの意見聴取

保存登記される以前から当該地の状況を把握する[redacted]氏や[redacted]氏など地元精通者や長老の話では、「共有地は農耕用の牛や馬の家畜の牧草地・萱場として長らく[redacted]住民に活用されていた」との話でありました。

当時は農耕機具が普及しておらず、農業が[redacted]地区の基幹産業であったことから、当地は[redacted]の貴重な財産であったことが確認できるところです。

(3) 保存登記時の経緯と現在に至るまでの所有・占有の状況

[redacted]年代半ば頃から徐々に車社会の進展や農機具の普及が始まり、[redacted]所有の牧草地として需要が減少するなか、払下げ・売払いを想定して地区の世帯主等による８１名で保存登記がなされました。保存登記を行った当時、自治会等の地縁団体には法人格が認められなかったことから、便宜的に世帯主等の共有名義で登記したものと思慮されるところです。

なお、保存登記時をよく知る前記地元精通者の話では、「前々から[redacted]に住んでいた住民と移住者で異なる持ち分で登記した」との情報があるものの、それを以て地区の総有財産であることを否定するものではないことは現在の地区住民の一貫した認識であります。

保存登記後、売払い等も行われることなく今日に至っています。保存登記前の牧草地としての実体的機能は失われつつあるものの、これまで特定の個人が土地を占有する事実はなく、特定個人に課税される事実も確認されておりません。[redacted]住民による保存登記がなされた後も、上記の所有の事実はもちろん、土地の占有も地区で行っていることで地区住民の認識は概ね一致しています。

以上により、地方自治法２６０条の３８第１項第１項第１号及び第２号の事項を証明するものです。

[redacted]自治会　会長[redacted]

資料10 認可地縁団体に対する公告結果の情報提供

[redacted]日

[redacted]自治会 御中

認可地縁団体の名称及び主たる事務所の所在地

名 称 [redacted]自治会

所在地 串間市[redacted]

代表者の氏名及び住所

氏 名 [redacted]

住 所 串間市[redacted]

串間市長 島 田 俊

公告結果(承諾)の情報提供について

地方自治法第２６０条の３８第１項の規定により、平成[redacted]付け文書をもって申請のあった不動産については、同条第２項の規定により公告をした結果、登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかったため、同条第３項の規定により、貴認可地縁団体が当該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ったものとみなすこととなりましたので、同条第４項に規定する証する情報を提供します。

１ 公告に関する事項

（１） 申請を行った認可地縁団体の名称

[redacted]自治会

（２） 申請不動産に関する事項

・土地

地 目	面 積	所 在 地
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]

[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]

・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

1．大阪府[redacted]

2．串間市[redacted]

3．串間市[redacted]

4．串間市[redacted]

5．串間市[redacted]

6．串間市[redacted]

7．串間市[redacted]

8．串間市[redacted]

9．串間市[redacted]

10．串間市[redacted]

11．串間市[redacted]

[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]
[redacted]	[redacted]㎡	串間市[redacted]

・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

1．大阪府[redacted]

2．串間市[redacted]

3．串間市[redacted]

4．串間市[redacted]

5．串間市[redacted]

6．串間市[redacted]

7．串間市[redacted]

8．串間市[redacted]

9．串間市[redacted]

10．串間市[redacted]

11．串間市[redacted]

32. 串間市
33. 串間市
34. 串間市
35. 串間市
36. 串間市
37. 串間市
38. 串間市
39. 串間市
40. 串間市
41. 串間市
42. 串間市
43. 串間市
44. 串間市
45. 串間市
46. 串間市
47. 串間市
48. 串間市
49. 串間市
50. 串間市
51. 串間市

12. 串間市
13. 串間市
14. 串間市
15. 串間市
16. 串間市
17. 串間市
18. 串間市
19. 串間市
20. 串間市
21. 串間市
22. 串間市
23. 串間市
24. 串間市
25. 串間市
26. 串間市
27. 串間市
28. 串間市
29. 串間市
30. 串間市
31. 串間市

52. 串間市[redacted]
53. 串間市[redacted]
54. 串間市[redacted]
55. 串間市[redacted]
56. 串間市[redacted]
57. 串間市[redacted]
58. 串間市[redacted]
59. 串間市[redacted]
60. 串間市[redacted]
61. 串間市[redacted]
62. 串間市[redacted]
63. 串間市[redacted]
64. 串間市[redacted]
65. 串間市[redacted]
66. 串間市[redacted]
67. 串間市[redacted]
68. 串間市[redacted]
69. 神戸市[redacted]
70. 串間市[redacted]
71. 串間市[redacted]

72. 串間市[redacted]
73. 串間市[redacted]
74. 串間市[redacted]
75. 北九州市[redacted]
76. 串間市[redacted]
77. 串間市[redacted]
78. 串間市[redacted]
79. 串間市[redacted]
80. 串間市[redacted]
81. 神戸市[redacted]

（3） 公告期間

[redacted]

2　公告の結果

1の公告については、1（3）の公告期間内に異議の申出はありませんでした。

7-4

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて地元住民の共有を確認 → 周辺住民等への聞き取り調査により、地区内住民による共有地であることが判明 → 認可地縁団体の登記の特例により、登記名義人を変更 → 認可地縁団体と用交渉を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	福島県須賀川市内
所有者探索の目的	国道整備事業

従前の土地利用	その他	詳細	山林
所有者不明となった要因	記名共有地	詳細	当該地区において35名共有地となっており、相続も発生していた。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	判明	固定資産税の支払いについて、支払いがされていないことを確認した。
親族への聞き取り	判明	
周辺住民等への聞き取り	判明	地区内に存する35名の住民の共有地であることが確認できた。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法･制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由･経緯
35名共有地であり相続が発生していることも確認できたため、権利者が相当数であることから認可地縁団体の登記の特例制度を活用できないか検討し、判明している共有者とも協議をした結果、当該方法による対応を行うこととなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
探索を開始した平成25年以降、認可地縁団体として告示後に所有権移転を行う手続きを進めていたが、平成27年の地方自治法改正によって、認可地縁団体による登記の特例制度が新設されたことにより、これまで滞っていた認可地縁団体への名義変更が可能となり、認可地縁団体への登記の書き換えの後、2019年に用地の取得が完了した。

7-5

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて複数の地元住民の共有を確認 → 戸籍等調査から登記名義人の死亡及び200名以上の相続人を確認 → 認可地縁団体が10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有していた事実を確認 → 認可地縁団体名義への移転登記を実施、移転後に当該団体と用地交渉を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	栃木県日光市内
所有者探索の目的	県道拡幅工事を行うにあたり、用地買収が必要なため。

従前の土地利用	耕作放棄地	詳細	地目は原野であり、長年管理がされていない状況である。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	最も古い地権者で明治44年に37名の共有で登記がされたまま、他にも明治時代より相続登記がされていない地権者が複数人存在している。現在の相続人も200名を超えており、一部に所在不明の地権者も存在するため法定持分での契約等は困難な状況である。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明
住民票の写しの請求	判明
戸籍の附票の写しの請求	判明
住民票除票の写しの請求	判明
戸籍謄本等の請求	判明
商業・法人登記の請求	未実施
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施
親族への聞き取り	未実施
周辺住民等への聞き取り	未実施
外務省の「所在調査」	未実施
その他	未実施

【詳細】

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
当該認可地縁団体が当該不動産を10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や、当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知られてないことなど、当該特例を受ける要件を満たしていた。令和元年7月に探索を開始し、令和2年5月に解決に至った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法

7-6

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて複数の地元住民の共有を確認 → 自治会への聞き取り調査より、過去の登記の経緯と実所有者が判明 → 自治会にて認可地縁団体設立の申請を実施 → 登記名義人の相続人との調整を行い認可地縁団体名義への移転登記を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	岡山県津山市内
所有者探索の目的	国道改築工事の事業用地

従前の土地利用	その他	詳細	公簿地目は山林であり、催事が行われている土地である。昔は町内会で薪集めも行われていた。
所有者不明となった要因	その他	詳細	登記簿上は、地区の複数の住民名で甲区登記（大正2年）が行われている。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	親族に対しては、町内会より認可地縁団体を設立し、認可地縁団体名義への移転登記を行うことについて説明が実施された。
周辺住民等への聞き取り	判明	甲区登記（大正2年）では、自治会での登記が不可能であったことから、地区の複数の住民名で登記が行われたことが聞き取り調査より判明した。 今後、地元町内会が実所有者として、認可地縁団体を設立予定であるとの情報を得た。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
2016年11月に登記名義人の戸籍調査を実施したところ、2筆13名義で計148名の法定相続人が存在することが判明したが、町内会で古くから利用されていた土地であり、当時は町内会名義とせず複数の個人名での登記がなされていたことから、登記簿所有者と実所有者が異なることを確認した。地元町内会では、認可地縁団体を設立し、土地の所有権登記においては委任の終了により、2020年1月に実所有者を確定することとなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
地元町内会で手続を進めていただいたが、登記名義人の相続人に理解を得ることと、認可地縁団体とするためには地域の範囲を確定する必要があり、自治会の地域、地域内の新興団地などとの調整が必要であった。

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて複数の地元住民の共有を確認 → 自治会長等への聞き取り調査より、地区の総有地であることを確認 → 自治会にて認可地縁団体設立の申請を実施 → 認可地縁団体を設立し、認可地縁団体名義への移転登記の実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	高知県いの町内
所有者探索の目的	河川改修工事

従前の土地利用	竹林	詳細	集落にある農地や宅地を水害から守るために水害予防組合が竹林を植えて防備林として管理していた土地である。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	明治時代に60名の登記名義人による共有地として登記されており、買収時点では相続人が600名を超える状態であった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	登記名義人は、当時の地区住民であり、過去から水害予防組合が管理する土地であったため、自治会長、自治会及び組合長、組合員にそれぞれ聞き取り調査を実施し、土地の所有は自治会、土地の権利及び立木は組合のものであると判明した。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
登記が明治時代のままであり、相続人も多数存在したが、当該土地は、地区住民が農地、宅地を水害から守る目的で取得したものであり、個人所有の共有地ではなく地区の総有地であるとの情報が得られ、自治会の総会でも確認がとれたため、当該方法による対応を行うこととなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
自治体、自治会の協力を得て、認可地縁団体の設立及び登記の特例を適用することにより自治会名義で登記することができることから、早期に解決を図ることができた。本件は平成30年12月より申請に着手してから、移転登記完了後の令和元年6月に解決に至った。

7-8

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて表題部所有者不明土地であることを確認 → 自治会に聞き取り調査を実施した結果、自治会が所有権を主張 → 旧土地台帳で過去の所有者を確認した結果、自治会が所有していた時期があることが判明 → 認可地縁団体の登記の特例制度を活用し、所有権の移転登記の後に、土地売買契約を締結

1 土地に関する基礎情報

所在地	長崎県松浦市内
所有者探索の目的	国道道路の新設

従前の土地利用	その他	詳細	ここ10年ほどは耕作されていないが、古くから神社への奉納米をつくる神田として地元で耕作を行ってきた土地であった。
所有者不明となった要因	権利部の未登記	詳細	登記事項証明書の表題部及び旧土地台帳の所有者欄に氏名のみが記載されており、最終登記日から判断して所有者は明らかに存命でない。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税課税台帳の情報を請求したが、所有者（又はその承継人）以外からの請求では受け付けられないとの回答で、取得することができなかった。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	不明	自治会役員や相続人の可能性がある者を訪問して確認を行ったが、登記事項証明書に記載されている表題部所有者の所在等は一切不明であった。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
地元自治会が所有権を主張しており、また、旧土地台帳を調査したところ前所有者が地元自治会であったことが判明したため、当該方法による対応を行うこととなった。令和元年6月より手続を開始し、約10ヶ月程度で解決した。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特になし

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて複数の地元住民の共有を確認 → 自治会への聞き取り調査より、当該地は地区の共有地として維持管理してきたことを確認 → 当該自治会は既に認可地縁団体の認可が行われていた → 当該地の他の自治会所有地も含めて認可地縁団体による登記の特例で移転登記を実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	熊本県熊本市内
所有者探索の目的	国道バイパス建設用地の取得

従前の土地利用	山林	詳細	竹林
所有者不明となった要因	記名共有地	詳細	最終登記日が明治時代のままとなっており、登記名義人が41名の共有地となっていた

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	不明	戸籍謄本等において該当する記載がなかった所有者が21名存在し、地元農区長や自治会長に確認をとったが判明しなかった
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
地元自治会に確認したところ、当該地は登記名義人が41名の共有地となっているものの、昔からの地区の共有地であり、自治会で維持管理している土地であるとのことだったため、当該方法による対応を行うこととなった。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
調査時点で既に自治会の認可地縁団体の認可が行われており、自治会に他の自治会所有地とあわせて今回特例による登記を行っていただいた。 登記簿・戸籍謄本等の調査は平成24年度に行っているが、実質的に協議に入ったのは2019年からであり、特に反対意見等も出ていない。

7-10

認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例

登記事項証明書にて複数の登記名義人を確認 → 最終登記日が古いことから戸籍調査等で相続人調査を行う → 自治会長等への聞き取り調査の実施より、地縁団体所有の土地であることを確認 → 認可地縁団体を設立し、認可地縁団体名義への移転登記の実施

1 土地に関する基礎情報

所在地	鹿児島県南大隅町内
所有者探索の目的	道路改良事業に係る用地取得のため

従前の土地利用	山林	詳細	管理されていない山林
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	登記名義人が25名いる共有地で、最終登記日が明治時代のままであり、相続登記が未了であった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	判明	
戸籍の附票の写しの請求	判明	
住民票除票の写しの請求	判明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	自治会長等に聞き取りを行い、地縁団体所有の土地であることを確認した。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法･制度の詳細
認可地縁団体の登記の特例

当該方法（制度）を適用した理由･経緯
地元自治会等から地縁団体の所有であるとの情報が得られ、地元自治会及び市町村の協力を受けながら、認可地縁団体の設立及び認可地縁団体の登記の特例を活用することとなった。本件では探索を開始した平成27年3月から約2年後の平成29年3月に解決に至った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
地元自治会は、ほとんど高齢者により構成されていることから、認可地縁団体の設立手続及び認可地縁団体が設立された後の活動等について、地元自治会の理解と、地元市町村の協力がなければ、この制度は活用できない。

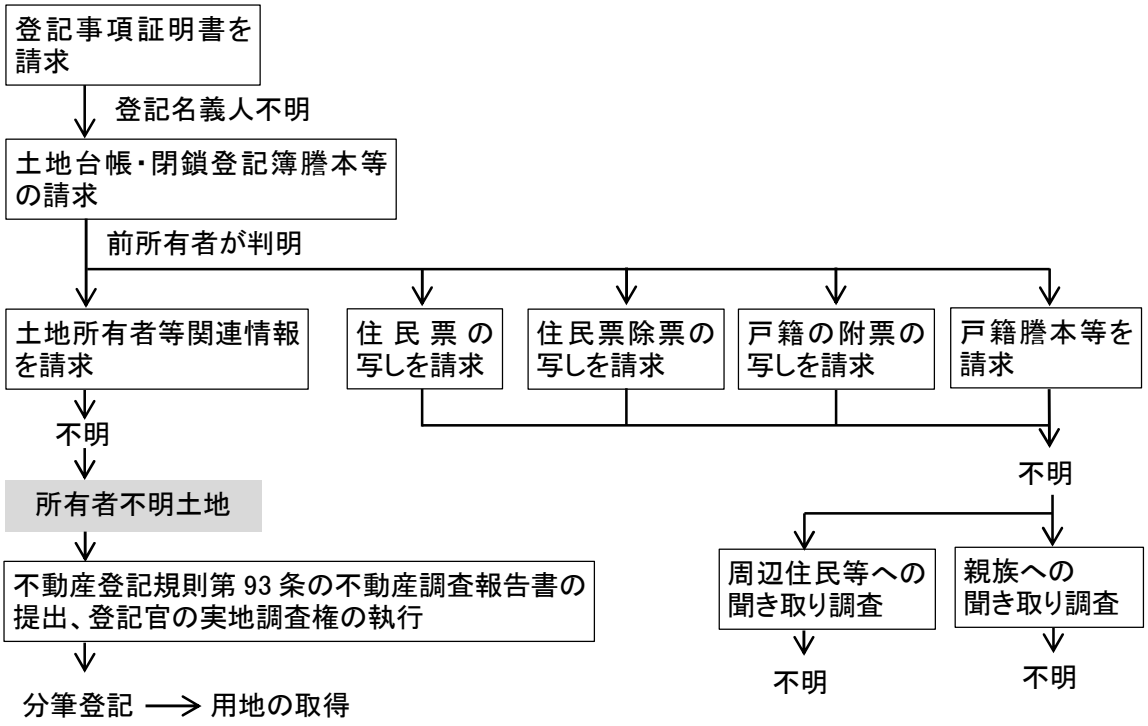
８．その他の事例

その他の事例–高知県南国市内

概要

取得予定地の隣接地が前所有者から現占有者に適正に所有権移転登記が行われていなかったとともに、前所有者が不明であったために、取得予定地の筆界が確定できず分筆登記が実施できなかった事例。登記名義人の所在が不明であり、現に土地を占有している者が所有者である可能性が高いことから、現所有者を管理人とし、不動産登記規則第 93 条の不動産調査報告書にその経緯を詳細に記載、登記官の実地調査権により現所有者を権利部に登記する処理を行った。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 所有者不明地の隣地所有者が占有している。【資料 1 】
- 土地台帳では、所有者不明土地と当該所有者の所有地は同一所有者から取得している為、所有権移転の遺漏と推定。
- 占有状況から現所有者が時効取得しているものと思われ、唯一の権利者であることから現所有者を管理人として立ち会いを行い、不動産登記規則第 93 条の不動産調査報告書に経緯を記載して提出した。【資料 2】
- 登記官の実地調査権を執行し、分筆を実施。

解決までの期間

5 ヶ月

事業着手（平成 29 年 9 月）→登記官の実地調査権の執行（平成 30 年 2 月）
→解決（平成 30 年 2 月）

その他の事例

登記事項証明書にて権利部が未登記であることを確認 → 旧土地台帳にて前所有者の氏名・住所が判明 → 親族への聞き取り調査等を実施したが前所有者の所在は不明 → 不動産登記規則第93条の不動産調査報告書【資料2】に経緯を詳細に記載し、登記官の実地調査権により分筆登記

1 土地に関する基礎情報

所在地	高知県南国市内
所有者探索の目的	道路拡張による分筆登記

従前の土地利用	その他	詳細	買収地の隣接に前所有者が登記名義人のままとなっている地番がある。【資料1】
所有者不明となった要因	権利部の未登記	詳細	昭和初期に前所有者が敷地を現所有者に売却した後に転居しており、消息不明となった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税課税台帳の情報を請求したが、免税点以下であったため、情報が更新されていなかった。
親族への聞き取り	不明	親族に対して聞き取り調査を実施したものの転居して以降の消息は不明であった。
周辺住民等への聞き取り	不明	90年前に転居している為、不明であった。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
不動産登記規則第93条の不動産調査報告書への詳細な記載と、登記官の実地調査権の執行

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
買収地の外側の筆界線であり、現所有者が当時の土地台帳において敷地は全て所有権移転して取得しているとの認識であることから、登記漏れであることが考えられる。実態としても占有状態にあり、現所有者の時効取得が認められる可能性が高いことから、現所有者を管理人とし、不動産登記規則第93条の不動産調査報告書【資料2】にその経緯を詳細に記載し、登記官の実地調査権により処理を行った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
所有者不明土地が隣接している為、残地について筆界が確定できず分筆ができなかったという相談を受け、現地の状況を調査、所有者不明土地の管理者として現所有者が唯一の権利者であることを法務局と協議し、承認を得た。

資料1 隣接する所有者不明土地の全部事項証明書【抜粋】

公用 高知県南国市[redacted] 現在事項証明書 （土地）

表題部 （土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 南国市[redacted]	余白	
① 地番	②地目	③ 地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	[redacted]	[redacted]	余白

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	所有権移転	昭和８年[redacted] 第[redacted]号	原因 [redacted] 所有者 [redacted]
	余白	余白	[redacted]

最終登記年

これは登記記録に記録されている現に効力を有する事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

平成２９年１１月１０日
高知地方法務局香美支局 登記官 [redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 [redacted] （ 5／10） 1／1

資料2_不動産登記規則第93条の不動産調査報告書【抜粋】

（様式第9号）

不動産登記規則第93条ただし書　**不　動　産　調　査　報　告　書**　**土地**

以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。

平成[redacted]日

報告書No. [redacted]

高知県土地家屋調査士会所属
登録No. [redacted]

土地家屋調査士 [redacted]　電子署名又は職印

電話番号 [redacted]

01　登記の目的

申請番号	事件名	
1	□表題　■分筆　□合筆　□所在　□地目　■地積　□地図訂正 □地積測量図訂正　□土地所在図訂正　□その他（　　）	□変更 ■更正

02　調査した土地　（表題登記以外は，申請前の状況を記載すること。）

申請番号	所　在	地　番	地　目	地　積 ㎡	第三者の権利の有無	利用状況	地積測量図の有無
1	南国市[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]	□有 ■無	[redacted]	□有 ■無
	南国市[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]	□有 ■無	[redacted]	□有 ■無
	南国市[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]	□有 ■無	[redacted]	□有 ■無
	南国市[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]	■有 □無	[redacted]	□有 ■無
	南国市[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]	□有 ■無	[redacted]	□有 ■無
	南国市[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]	□有 ■無	[redacted]	□有 ■無
	南国市[redacted]	[redacted]番	[redacted]	[redacted]	□有 ■無	[redacted]	□有 ■無
	南国市[redacted]	[redacted]番 [redacted]番	[redacted]		□有 ■無	[redacted]	□有 ■無

03　所有権登記名義人等

地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
[redacted]	住所 （登記記録と異なる場	南国市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　■その他（現地にて面談確認）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	[redacted]　立会 現地で、隣接土地所有者(管理者)と隣接境界線証明書及び地物に基づき立会し確認。

登記名義人

1

（様式第9号）

地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
[redacted]	住所 （登記記録と異なる場	南国市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　■その他（現地にて面談確認）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	[redacted] 立会 現地で、隣接土地所有者(管理者)と隣接境界線証明書及び地物に基づき立会し確認。
地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
[redacted]	住所 （登記記録と異なる場	
	氏名	内務省
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	平成　年　月　日　立会・確認 境界確定済み区間なので立会は省略
地　番	所有権登記名義人（■立会人）	
[redacted]	住所 （登記記録と異なる場	南国市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　■その他（現地にて面談確認）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	[redacted] 立会 現地で、隣接土地所有者(管理者)と隣接境界線証明書及び地物に基づき立会し確認。
地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
[redacted]	住所 （登記記録と異なる場	南国市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	南国市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　■その他（現地にて面談確認）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）■管理者（事実上の所有者）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	

（様式第9号）

立会・確認状況等	[redacted] 立会 現地で、隣接土地所有者（管理者）と隣接境界線証明書及び地物に基づき立会し確認。

（様式第9号）

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
	住所 （登記記録と異なる場	高知市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
[redacted]	立会人	
	住所	高知市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）■代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	[redacted] 立会 現地で、隣接土地所有者(管理者)と隣接境界線証明書及び地物に基づき立会し確認。

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
	住所 （登記記録と異なる場	高知市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
	連絡先（電話番号等）	
[redacted]	立会人	
	住所	高知市[redacted]
	氏名	[redacted]
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　■面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）■代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	[redacted] 立会 現地で、隣接土地所有者(管理者)と隣接境界線証明書及び地物に基づき立会し確認。

地　番	所有権登記名義人（□立会人）	
	住所 （登記記録と異なる場	
	氏名	南国市
	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	持分	■単有　□共有（持分　　）
[redacted]	連絡先（電話番号等）	
	立会人	
	住所	
	氏名	
先水	本人確認方法	□運転免許証　□個人番号カード　□面識有り　□その他（　　）
	所有権登記名義人との関係	□親族（　　）□管理者（　　）□代表者　□その他（　　）
	連絡先（電話番号等）	
	立会・確認状況等	平成　年　月　日　立会・確認 境界確定済み区間なので立会は省略

04　登記原因及びその日付

申請番号	地　番	原因日付	原因	登記原因及びその日付の具体的判断理由
1	[redacted]		[redacted]	[redacted]に分筆

（様式第9号）

05　調査資料・証言・事実等

資料等区分	資料等番号	資料等名
登記所資料	2	■ 土地登記記録
		□ 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 建物登記記録
		□ 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿
		□ 地図
	1	■ 地図に準ずる図面
		□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	3	■ 地積測量図・土地所在図
		□ 筆界特定関係資料等
		□ 旧土地台帳
		□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
		□ 基準点成果
		□ その他
		□ その他
官公署等資料		□ 台帳申告書写し
		□ 地籍図等
		□ 国土調査等関係資料
		□ 道路台帳
		□ 道路台帳附属地図
		□ 道路境界確定図等
		□ 法定外公共物確定協議書等
		□ 公共用地払下げ図面等
		□ 河川法の適用河川境界承認図等
		□ 換地確定図
		□ 戦災復興区画整理図
		□ 空中写真
		□ 農業委員会の許可書等
		□ 基準点成果
	4	■ 隣接境界線証明書
		□ その他
その他の事実等	5	■ 地形地物：段差・石垣・のり地・崖・沢・道路・水路・尾根・谷・その他
		□ 工作物：境界標識・土留め・ブロック塀・コンクリート擁壁・その他
		□ 筆界確認書，立会証明書等
		□ 売渡図面
	6	■ 承諾書
		□ 証言
		□ その他
		□ その他
認原結本果確	原本に相違ない。	

06　資料・証言・事実等の分析

資料等番号	地　番	分析手法，分析結果その他必要な事項
1	全筆	現地で地図に準ずる図面及び隣接境界線証明書、地物を基に、土地所有者(管理者)との立会により区画、形状、配列を確認
2	全筆	所有者確認
3	全筆	申請地及び隣接地には、地積測量図はない
4	[redacted]	道路境界線及び水路境界線証明書を取得した。

（様式第9号）

5	全筆	現地で地図に準ずる図面及び隣接境界線証明書、地物を基に、土地所有者(管理者)との立会により境界確認
6	[redacted]	地積更正、分筆登記の申請をするついての承諾書

（様式第9号）

07　現地の状況　　■別紙のとおり

08　地域区分・精度区分

地域区分	■市街地地域（甲２まで）　□村落・農耕地域（乙１まで）　□山林・原野地域（乙３まで）
地図等の精度区分	□甲１　□甲２　□甲３　□乙１　□乙２　□乙３　■なし

09　筆界位置の計測

基　準　点　測　量　等

測地系	■世界測地系　□変換パラメータ（　　）　□任意座標（　　）
使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
観測方法	■放射　□結合　□閉合　□交会　□単回　□対回　□平均　□その他（　　） □スタティック　□短縮スタティック　□RTK　□ネットワーク型RTK　□その他（　　）
観測日	[redacted]　～

	点　名	等級・種別	標　識
使用した基本三角点等	[redacted]	街区基準点	金属鋲
	[redacted]	街区基準点	金属鋲
	[redacted]	街区基準点	金属鋲

	点　名	名称・種別	標　識
補助基準点	[redacted]	金属鋲	金属鋲
	[redacted]	金属鋲	金属鋲

	点　名	名称・種別	地物の名称
恒久的地物			

	撮影年月日 備　　考		撮影年月日 備　　考

基本三角点等に基づく測量ができない理由	

一　筆　地　測　量

使用機器	■TS　□GNSS　□その他（　　）
観測日	[redacted]　～

	地　番	登記地積	実測面積	較　差	公　差	地積更正の要否
求積・誤差の許容限度の検証	[redacted]	[redacted] ㎡	[redacted] ㎡	[redacted] ㎡	[redacted]	

10　補足・特記事項

申請地に隣接する[redacted]の土地所有者[redacted]氏は高知中央東土木事務所で該当する所有者を調べ、近隣住人にも問い合せたが本人及びその相続人に当る人物は存在しなかった。（[redacted]氏は[redacted]年に売買をしている事から、その時点で成人だとすると生存していたとしても100歳は越えているものと思われる。）

[redacted]の土地は現所有者[redacted]氏の父が[redacted]氏から所有権を取得しており[redacted]年に[redacted]氏が同土地を相続により取得する以前から一体となって使用していたとの事である。

現況では[redacted]氏の建物が[redacted]はおろかその東側の水路より越境して東側道路に直接建物が接っしており（同建物の床下に水路が現存している）、明らかに[redacted]氏の建物の中に[redacted]の土地がある。因って[redacted]の土地は所有権移転の登記漏れ、或いは後日、[redacted]氏の父が追加で取得したが何らかの原因により登記をしなかった事が考えられるが、[redacted]氏の建物により少なくても20年以上公然かつ平穏に占有状態にあり、[redacted]の土地所有者が不明である事から[redacted]の土地の権利者としては外形上時効が完成している[redacted]氏が唯一の同土地に対する地権者として判断せざるを得ない所から[redacted]の土地の管理者として立会をした。

本件申請は、[redacted]の道路拡張による買収部分を地積更正・分筆登記申請するものである。

11　画像情報　　■別紙のとおり

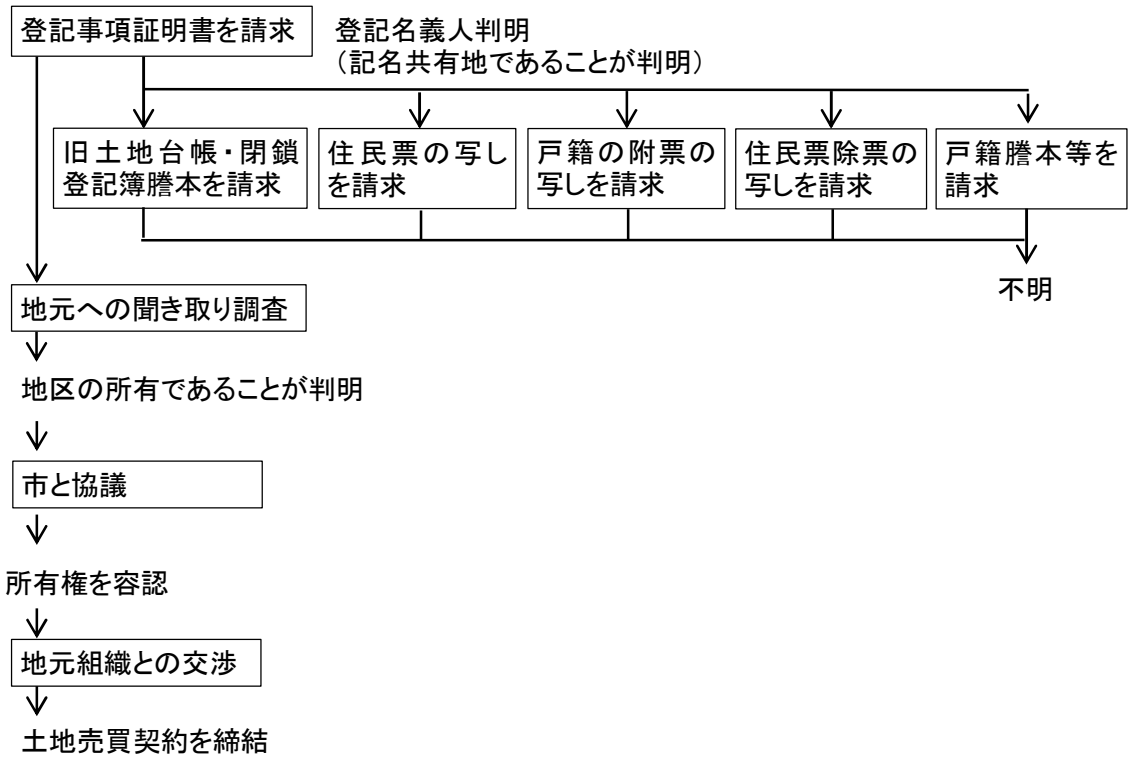
12　調査図（現地案内図等）　　■別紙のとおり

その他の事例－大分県内

概要

登記記録上、記名共有地であり登記名義人が不明であるが、地元への聞き取り調査によれば地区の所有であるとの土地について、「昭和 20 年勅令第 542 号ポツダム宣言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、「ポツダム政令」という。）により市へ帰属させた事例。当該地には、土地を管理する団体があり、当該団体が所有者であるものと容認し、交渉を進めた。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 団体による記名共有地であり、個人の登記名義人や相続人を探索することは困難であった。【資料１】
- 土地の管理を行っている団体（所有権を保有する者として容認）との間で売買契約を締結した。【資料２・３】

解決までの期間

３ヶ月

着手（平成 30 年 7 月）→解決（平成 30 年 10 月）

その他の事例

登記事項証明書にて記名共有地であることを確認 → 旧土地台帳等で共有者の氏名を確認したが所在は不明 → 地元への聞き取り調査により地区で所有している土地であることが判明 → 同名の組織が所有する土地について過去にポツダム政令により市へ帰属した実績があることから前例にならうこととした

1 土地に関する基礎情報

所在地	大分県内
所有者探索の目的	国道道路改良工事

従前の土地利用	その他	詳細	未利用地である。
所有者不明となった要因	記名共有地	詳細	○○組共有地であるが、管理は地区の△△会が行っている。【資料1】

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	地区の所有であることが判明。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

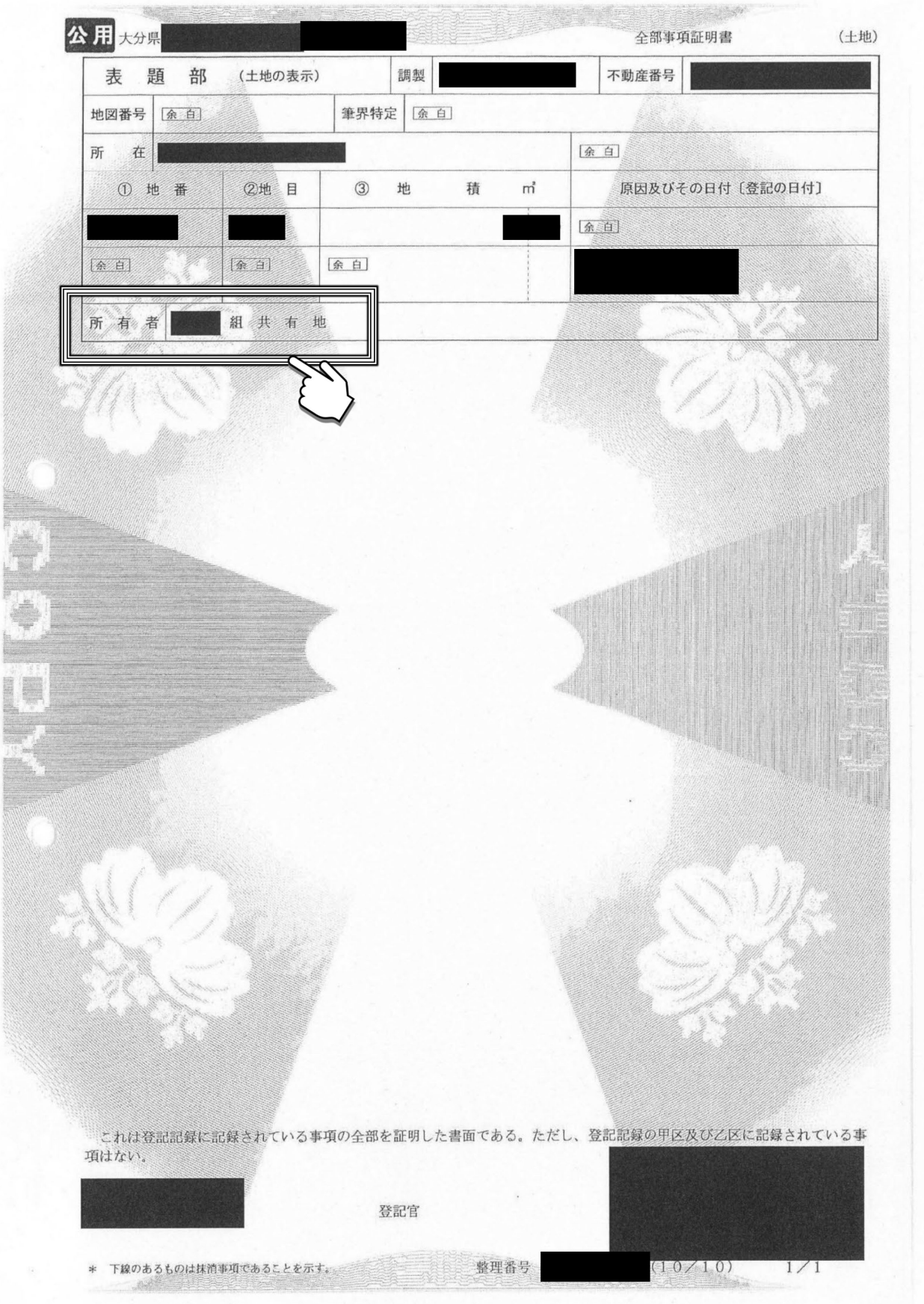
3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
ポツダム政令

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
大分県内の土地に存する○○組共有地は、過去にもポツダム政令により市へ帰属されていることから、当該方法による対応を行った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
市と管理者である△△会との調整において、所有権を△△会のものとして市が容認したことにより、市が帰属証明書【資料2】・登記承諾書【資料3】を提出し、△△会と売買契約を締結することができた。

資料1 全部事項証明書



公用 大分県[redacted]　　全部事項証明書　（土地）

表題部（土地の表示）	調製 [redacted]	不動産番号 [redacted]
地図番号 余白	筆界特定 余白	
所在 [redacted]		余白
①地番	②地目	③地積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	[redacted]	[redacted]	余白
余白	余白	余白	[redacted]
所有者 [redacted] 組共有地			

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

[redacted]　　登記官 [redacted]

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　整理番号 [redacted]（10／10）　1／1

資料2 帰属証明書

[redacted] [redacted]

証 明 書

不動産の表示

所　　在 [redacted]
地　　番 [redacted]
地　　目 [redacted]
地　　積 [redacted] 平方メートル

所　　在 [redacted]
地　　番 [redacted]
地　　目 [redacted]
地　　積 [redacted] 平方メートル

上記土地は、昭和２２年政令第１５号第２条第２項に定める処分をしなかったため、同条第２項による、昭和２２年７月３日期間満了をもって [redacted] に帰属したものであることを証明する。

[redacted]

[redacted] 市長 [redacted]

[redacted] 会代表 [redacted]

資料3 登記承諾書

[redacted]

登記原因証明情報兼登記承諾書

1 登記情報の要項

（1）登記の目的　所有権移転

（2）登記の原因　[redacted]　売買

（3）当　事　者　登記権利者（甲）大分県

登記義務者（乙）

住所　[redacted]

氏名

（4）不　動　産

[redacted]

	字	地目	地番	地積　㎡	潰地　㎡	摘要
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	全筆
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	測量図中Ｂ部分
			地積更正（[redacted]）			

2 登記の原因となる事実又は法律行為

（1）乙は、甲に対し、平成[redacted]日、本件不動産を売り渡した。

（2）よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

3 上記の登記原因のとおり相違ありません。よって所有権移転登記を行うことを、承諾します。

[redacted]

住所　[redacted]

氏名

大分県知事　広瀬　勝貞　殿

8-3

その他の事例

登記事項証明書にて表題部所有者不明土地であることを確認 → 自治会への聞き取り調査より、土地所有の認識を確認するも、表題部所有者不明土地となった経緯は不明 → 自治会にて土地所有権を自治体に帰属することで合意 → ポツダム政令の手続きに則り対応

1 土地に関する基礎情報

所在地	栃木県日光市内
所有者探索の目的	河川流域砂防(砂防堰堤群)工事に必要な用地取得

従前の土地利用	空き地	詳細	宅地にほど近い空き地
所有者不明となった要因	その他	詳細	登記事項証明書の表題部所有者欄に地元の大字にて名義が記録されている字持地。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報(税務情報等)の請求	未実施	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	不明	自治会側に土地を所有しているという認識はあるものの、表題部所有者不明土地になった詳細な経緯は不明であった。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
ポツダム政令

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
本件対象地の実質的管理者である地元自治会側が、当該法律に基づく管轄市町村への土地所有権帰属に合意したこと、認可地縁団体の設立・登記の特例に比べ事務手続きが少量であったことから、当該方法による対応を行うこととなった。平成31年1月に探索を開始し、約4ヶ月後の同年5月には解決に至っていた。

当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
特段特筆すべき事項はない。

その他の事例

登記事項証明書にて記名共有地であることを確認 → 地元区長への聞き取り調査を実施 → 評価証明書等の資料を用いて、関係個人の所有権の帰属を証明 → ポツダム政令に則り、大字名義の登記名義人を個人名とする登記へと変更

1 土地に関する基礎情報

所在地	福井県鯖江市内
所有者探索の目的	道路用地として買収するため

従前の土地利用	その他	詳細	
所有者不明となった要因	記名共有地	詳細	「●●町共有地」という土地名義になっていた。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	判明	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	判明	
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	判明	地元区長に過去の土地の管理状況について聞き取り調査を行った。
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3 所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
ポツダム政令に基づき、所有者を確定させて登記名義を変更

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
登記名義人が大字名を含む名義の土地であったことから、ポツダム政令に則り、処分すべきであると判断したため。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
記名共有地に対する所有権の帰属を証明する資料の収集にかなり時間・手間を要した。 司法書士協会において、市役所から証明を取り付けるための説明・交渉に手間取った。

第２章

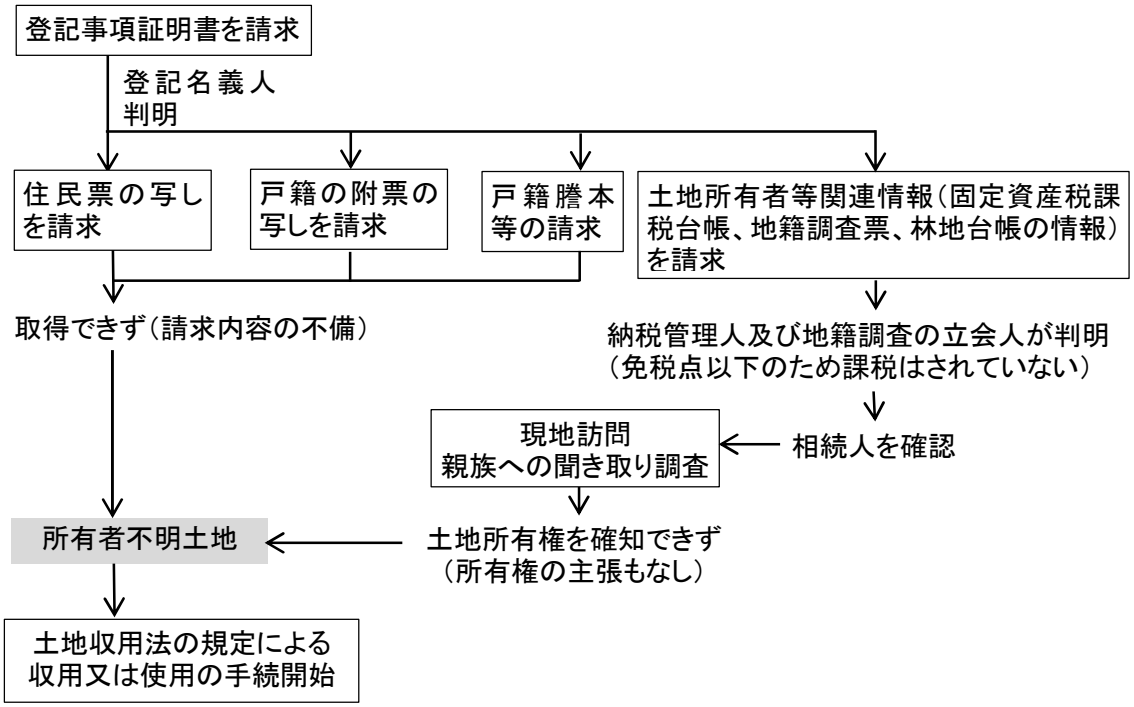
所有者不明土地法に基づき裁定申請した事例

特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例－茨城県潮来市内

概要

対象地の登記事項証明書には、表題部に登記名義人の氏名のみ登記されており、所有者不明土地であった。所有者の住所を確認することができる情報がないことから、所有者不明土地法第 27 条第 1 項の規定により、土地の収用の裁定を申請し、用地を取得した。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 当該土地の登記事項証明書は表題部のみの記載であったため、住民票、戸籍の附票、戸籍謄本等の情報を取得することができなかった。
- 土地所有者等関連情報として、固定資産税課税台帳や地積調査票の情報を取得し、納税管理人及び地籍調査の立会人（同一人物）が判明した。その後、その者の相続人が判明し、聞き取り調査を実施したところ、所有権の主張はなく、土地所有権を確知する情報も確認できなかったことから、所有者不明土地とした。

解決までの期間

事業認定の告示（平成 31 年 3 月）→手続き開始の告示（令和 2 年 1 月）→裁定申請（令和 2 年 3 月）→裁定（令和 2 年 8 月：裁定期間約 5 ヶ月）

所有者不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより 164 日間で裁定が出され、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間 279 日間(※)と比べ 115 日**（約 4 ヶ月）短縮**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成 30 年度に所有者不明として裁決された全国平均

特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例

登記事項証明書で土地所有権登記名義人の氏名は判明したが、住所は不明 → 住民票、戸籍の附票、戸籍謄本等は住所が不明なために取得できず → 固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳を取得したが、住所は不明 → 所有者不明土地法第27条第1項の規定により、土地の収用の裁定を申請

1 土地に関する基礎情報

所在地	茨城県潮来市内
所有者探索の目的	道路事業実施のため

従前の土地利用	山林	詳細	当該土地は、自然発生した立木が繁茂する山林で、適切な管理がされないまま長期間放置された状況となっており、植林も行った形跡もない。
所有者不明となった要因	権利部の未登記	詳細	当該土地は、3名の共有地であるが、1名の土地所有権登記名義人の氏名のみ登記されており、他2名の氏名と、全員の住所が不明であった。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳･閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業･法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	固定資産税課税台帳からは納税管理人が判明したが、根拠は不明であった。また、免税点以下のため、課税はされていない。 地籍調査票からは、地籍調査時の立会いとして、上記の納税管理人の氏名が記載されていたが、根拠は不明であった。林地台帳は不見当であった。
親族への聞き取り	不明	納税管理人であり、地籍調査時の立会人であった者の相続人に対して聞き取り調査を実施したところ、所有権の主張はなく、土地所有権を確知できる情報がないことを確認した。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
登記名義人の生死が不明であることから、本人の探索及び相続人の調査を行うことも困難であった。また、住所が不明であったことから、住民票、戸籍の附票、戸籍謄本、除籍謄本は、請求内容の不備により取得ができなかった。当該土地の納税管理人である者の相続人から、土地所有権確知情報を取得できなかったことで、当該土地を所有者不明土地とし、当該方法・制度を適用することとした。

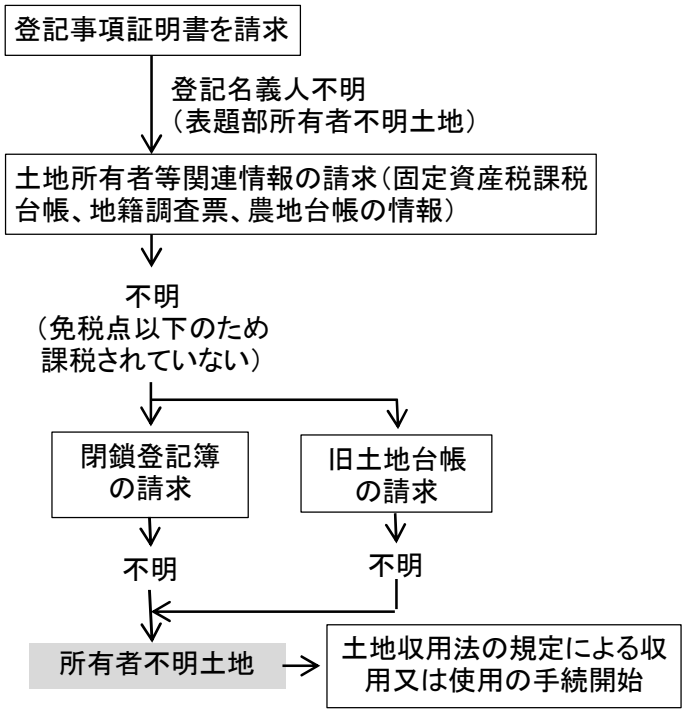
当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
―

特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例－山形県遊佐町内

概要

当該土地は、登記事項証明書には表題部に土地所有権登記名義人の氏名のみ登記されており、所有者不明土地であった。所有者の住所を確認することができる情報がないことから、所有者不明土地法第 27 条第 1 項の規定により、土地の収用の裁定を申請した。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 当該土地の登記事項証明書は表題部のみの記載であったため、住民票、戸籍の附票、戸籍謄本等の情報を取得することができなかった。
- 土地所有者等関連情報として、固定資産税課税台帳の情報を取得したが、免税点以下であり、課税がされていなかった。地籍調査票、農地台帳、閉鎖登記簿、旧土地台帳等は取得することができたものの、土地所有権登記名義人の氏名のみが記載されており、住所は不明であった。

解決までの期間

1 年 7 ヶ月

事業認定の告示（平成 31 年 3 月）→手続き開始の告示（令和 2 年 4 月）

→裁定申請（令和 2 年 10 月）

特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例

登記事項証明書で登記名義人の氏名は判明したが、住所は不明 → 住民票、戸籍の附票、戸籍謄本等は住所が不明なために取得できず → 固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳、閉鎖登記簿及び旧土地台帳を取得したが、住所は不明 → 所有者不明土地法第27条第1項の規定により、土地の収用の裁定を申請

1 土地に関する基礎情報

所在地	山形県遊佐町内
所有者探索の目的	道路事業実施のため

従前の土地利用	畑	詳細	当該土地は、適切な管理がされないまま長期間放置された状況となっており、占有する者も見当たらない。
所有者不明となった要因	権利部の未登記	詳細	表題部には、登記名義人の氏名は登記されているが、住所や甲区・乙区の記載がない。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	不明	
住民票の写しの請求	未実施	
戸籍の附票の写しの請求	未実施	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	未実施	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	当該土地は、免税点以下であり、固定資産税は課税されていなかった。地籍調査票及び農地台帳を確認したが、所有権登記名義人の氏名のみで、住所は確認できなかった。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他		

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
当該土地の所有者の探索を実施したものの、表題部所有者不明土地であり、登記名義人の住所が判明しないことから住民票や戸籍謄本等の取得ができず、土地所有者等関連情報を請求するも不明であった。以上から所有者不明土地法で規定する「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」に該当することから、所有者不明土地として裁定の申請を行った。

当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
—

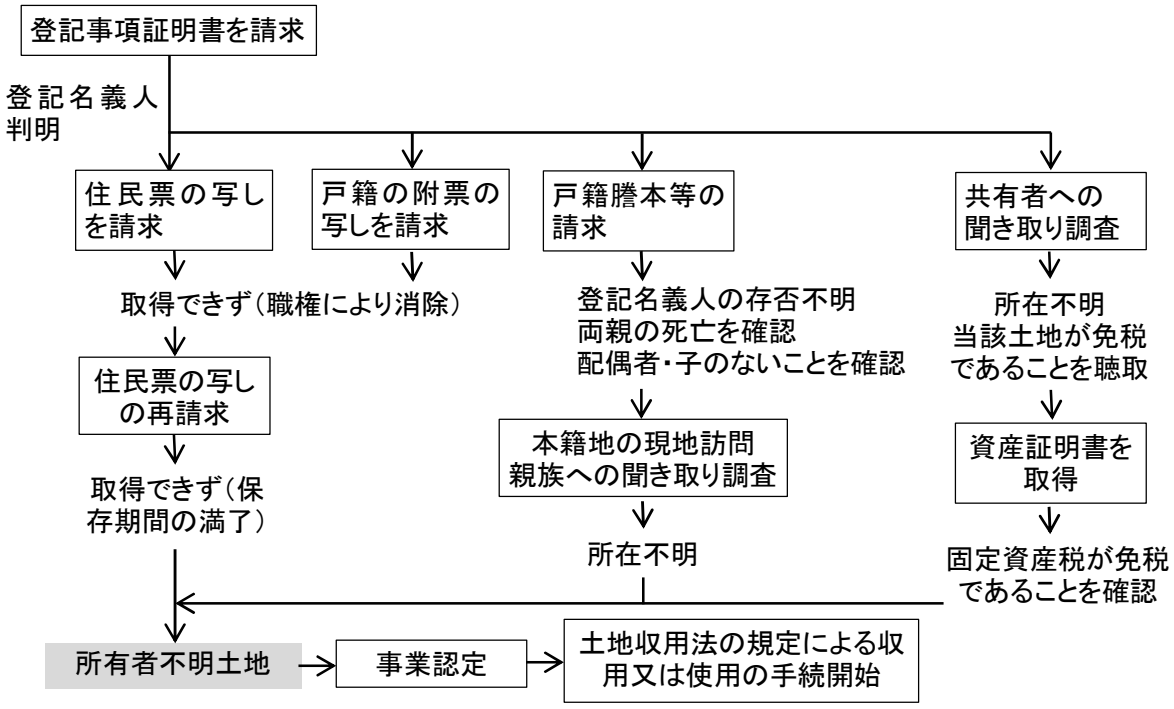
特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例－青森県八戸市内

概要

当該土地は２名の共有となっており、１名が失踪していた。住民票・戸籍の附票は既に消除されており、戸籍からも死亡の情報が確認できないため、本人の所在を探索することとなったが、本籍地や住民票の最終住所地を訪問しても、所在は確認できず、所有者不明土地となった。

共有者への合意取得の上、所有者不明土地法第 27 条第１項の規定により、土地の収用の裁定を申請し、早期に用地を取得することとした。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 共有者の１名について、住民票及び戸籍の附票は消除され、戸籍謄本においても死亡が確認できないことから、土地所有権登記名義人の探索が必要であった。
- 最終住所地にある家屋は空き家状態であり、本籍地には親戚が居住しているが、土地所有権登記名義人の所在に関する情報は不明であった。
- 共有者は、事業内容及び補償内容に対して同意していたため、不在者財産管理人を活用した用地の売買を検討したが、弁護士への相談等の負担を懸念し、手続きに対して消極的であった。

解決までの期間

３年８ヶ月

探索開始（平成 29 年４月）→土地収用制度の活用について共有者と合意（令和２年４月）→裁定申請（令和２年 12 月）

特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例

登記事項証明書によって土地所有権登記名義人の氏名・住所を確認 → 共有者の内、1名が失踪しており、住民票も既に消除、親戚等への聞き取り調査によっても所在不明 → 共有者は事業に合意を示すものの、不在者財産管理人制度の活用には消極的 → 所有者不明土地法第27条第1項の規定により、土地の収用の裁定を申請

1 土地に関する基礎情報

所在地	青森県八戸市内
所有者探索の目的	道路事業実施のため

従前の土地利用	宅地見込地	詳細	公簿地目は、田であるが、現況は耕作されておらず、自然発生木が雑然と存している。
所有者不明となった要因	所有者の失踪	詳細	当該土地は、2名の共有地であるが、共有者の内、1名が行方不明状態である。住民票は既に職権消除されており、住所地を確知することができない。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	未実施	
戸籍謄本等の請求	不明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	共有者より、当該土地は、市街化調整区域内の農地であることから、免税されていることを聞き、資産証明書を取得したところ、固定資産税が課税されていないことを確認した。
親族への聞き取り	不明	戸籍謄本に記載の本籍地及び住民票の最終住所地に現地訪問を実施したところ、土地所有権登記名義人の親戚が居住していたため、聞き取り調査を実施した。 調査の結果、所在は不明であった。 住民票の最終住所地には、住宅の家屋があるものの空き家状態であった。
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他	未実施	

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請

当該方法（制度）を適用した理由・経緯
共有者からは事業内容及び補償内容について合意を得られていたため、共有者に対して不在者財産管理人制度を活用することを促したが、弁護士への相談等が煩わしいとの意見もあり、制度の活用が進行しなかった。そこで、土地収用法による用地取得を検討し、共有者に対して裁定手続きを進めること等について意向確認を行なったところ、合意を得ることができたため、手続きを進めることとなった。

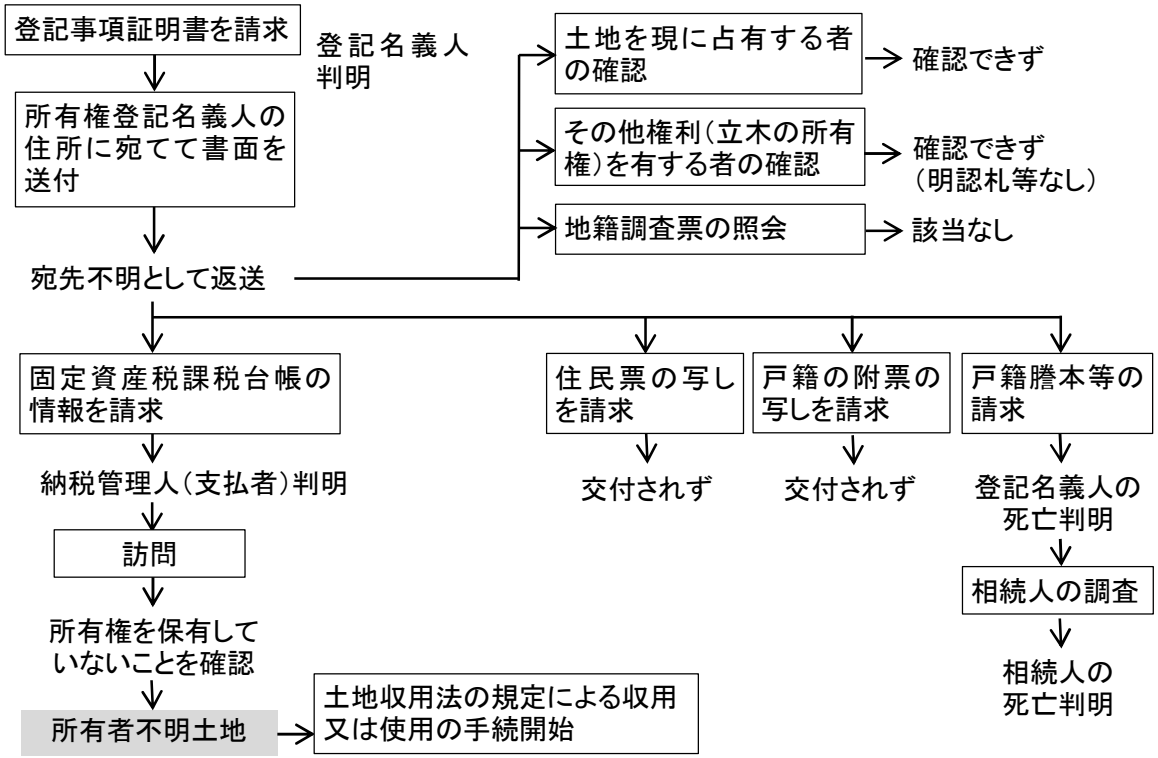
当該方法（制度）を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
―

特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例－三重県いなべ市内

概要

対象地は、登記名義人が既に死亡しており、相続登記も未了で相続人を特定することができなかったため、所有者不明土地となっている事例。固定資産課税情報のみ判明したが、土地の所有権を有していないことが確認できたことから、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 27 条第 1 項の規定により、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請を行った。

所有者探索の実施・解決策



事例のポイント

- 土地所有権登記名義人及び相続人について戸籍謄本等による調査を実施した結果、死亡していることが判明し、相続人が不存在であった。
- 固定資産税課税情報を請求した結果、納税義務者及び納税管理者の存在を確認し、訪問したところ、土地所有権を保有していないことが明らかとなったため、所有者不明土地であると判別された。
- 当該土地が特定所有者不明土地であることから、所有者不明土地法による土地収用の裁定申請を行い、用地の取得を図った。

解決までの期間

1 年 10 ヶ月

事業認定告示（令和元年 3 月）→探索開始（令和 2 年 2 月）→手続開始の告示（令和 2 年 10 月）→裁定申請（令和 3 年 1 月）

特定所有者不明土地の収用について裁定申請した事例

登記事項証明書によって登記名義人の氏名・住所を確認 → 戸籍調査等によって登記名義人及び相続人の死亡が判明（相続人の不存在が判明） → 所有者関連情報の訪問調査により、土地の所有権者が不明であることを確認 → 所有者不明土地法第27条第1項の規定により、土地の収用の裁定を申請

1 土地に関する基礎情報

所在地	三重県いなべ市内
所有者探索の目的	道路事業実施のため

従前の土地利用	公簿原野、現況山林	詳細	山林地域に位置する狭小の土地で、自然発生した適切に管理されていない立木が4本（いずれも明認札等、立木登記無し）あり、長期間放置された状態になっており、現に占有する者も確認されていない。
所有者不明となった要因	相続登記の未了	詳細	登記名義人は、大正6年に死亡していることが、戸籍謄本等から判明したが、相続登記は実施されておらず、相続人もまた既に死亡しており、相続人が不存在であることから所有者不明土地となっている。

2 所有者探索の実施

探索事項	結果	【詳細】
土地台帳・閉鎖登記簿謄本等を請求	未実施	
住民票の写しの請求	不明	
戸籍の附票の写しの請求	不明	
住民票除票の写しの請求	不明	
戸籍謄本等の請求	判明	
商業・法人登記の請求	未実施	
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求	不明	請求の結果、固定資産課税情報のみ判明した。訪問により、土地所有権がないことを確認した。
親族への聞き取り	未実施	
周辺住民等への聞き取り	未実施	
外務省の「所在調査」	未実施	
その他		

3	所有者不明土地への対応

適用した方法・制度の詳細
所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請

当該方法(制度)を適用した理由・経緯
当該土地は、相続登記が未了のために相続人の特定ができず不存在となっていた。土地所有者等関連情報を請求するも不明であり、所有者不明土地法で規定する「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」に該当することから、所有者不明土地となった。所有者不明土地法に規定される裁定の申請手続は、通常の不明裁決による手続に比べて早期に解決できると考えたため、当該方法を用いることとした。

当該方法(制度)を適用時に生じた問題や困難であった事項、その解消方法
起業者・県に前例がないため、事前に制度の把握・調査方法・申請手法の調整に時間を要した。起業者が原案と相談内容をまとめ、県と打合せにて相談することにより双方の理解を深め、解決した。

―事例索引―

●○●　関係団体からの提供事例　●○●

＜弁護士＞

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例	3－3	栃木県内	所有権移転登記請求訴訟	51
解散した法人が所有者であった事例	4－2	千葉県八街市内	清算人選任の申立	63
外国に居住している所有者を探索した事例	5－4	静岡県三島市内	共有物分割の形成訴訟	111
財産管理制度を活用して解決した事例	6－2	岩手県平泉町内	不在者財産管理人制度の活用	143

＜司法書士＞

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
解散した法人が所有者であった事例	4－8	福井県越前市内	清算人選任の申立	79
財産管理制度を活用して解決した事例	6－3	福井県南越前町内	不在者財産管理人の選任申立	149
その他の事例	8－4	福井県鯖江市内	ポツダム政令に基づき、所有者を確定させて登記名義を変更	235

＜土地家屋調査士＞

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例	1－2	滋賀県大津市内	―	11
その他の事例	8－1	高知県南国市内	不動産登記規則第93条の不動産調査報告書への詳細な記載と、登記官の実地調査権の執行	219

●○●　事業の種類別掲載事例　●○●

＜道路関連＞

詳細紹介事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例	1－1	東京都 八王子市内	土地収用制度（収用法）の適用	5
	1－2	滋賀県 大津市内	―	11
情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例	3－1	栃木県 栃木市内	不在者財産管理人制度の活用	41
解散した法人が所有者であった事例	4－1	新潟県 村上市内	法定清算人が代表清算人に就任	55
外国に居住している所有者を探索した事例	5－2	北海道 利尻町内	不在者財産管理人制度の活用	93
	5－3	新潟県 村上市内	不在者財産管理人制度の活用	103
財産管理制度を活用して解決した事例	6－3	福井県 南越前町内	不在者財産管理人の選任申立	149
	6－4	広島県 福山市内	不在者財産管理制度を適用	155
認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例	7－2	熊本県 和水町内	認可地縁団体の登記の特例	179
	7－3	宮崎県 串間市内	認可地縁団体の登記の特例制度	189
その他の事例	8－1	高知県 南国市内	法定清算人が代表清算人に就任	219
	8－2	大分県内	不在者財産管理人制度の活用	229

個票のみの事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例	1－3	静岡県 富士宮市内	不在者財産管理人の選任申立	15
解散した法人が所有者であった事例	4－4	福島県 いわき市内	法定清算人が代表清算人に就任	74
	4－5	栃木県 小山市内	不在者財産管理人制度の活用	76
	4－6	東京都 八王子市内	土地収用制度（収用法）の適用	77
	4－9	山口県 阿武町内	不在者財産管理人制度の活用	80
	4－10	岡山県 美咲町内	不在者財産管理人制度の活用	81
外国に居住している所有者を探索した事例	5－7	宮城県 白石市内	不在者財産管理制度を適用	122
	5－8	茨城県 行方市内	認可地縁団体の登記の特例	124
	5－9	埼玉県 新座市内	認可地縁団体の登記の特例制度	125
	5－10	石川県 金沢市内	不動産登記規則第 93 条の不動産調査報告書への詳細な記載と、登記官の実地調査権の執行	127
財産管理制度を活用して解決した事例	6－6	秋田県 にかほ市内	ポツダム政令（昭和２２年政令第１５号）	165
	6－9	東京都 練馬区内	裁判所による清算人選任の申立	170
	6－10	鹿児島県出水市内	裁判所への清算人選任の申立	171
認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例	7－4	福島県 須賀川市内	清算人登記手続き	209
	7－5	栃木県 日光市内	法人の閉鎖登記簿の閲覧	210
	7－6	岡山県 津山市内	清算人選任の申立	211
	7－8	長崎県 松浦市内	清算人選任の申立	214
	7－9	熊本県 熊本市内	市及び法務局の旧土地台帳を比較	215
	7－10	鹿児島県南大隅町内	土地収用法に基づく権利取得	216
その他の事例	8－4	福井県 鯖江市内	不在者財産管理制度を活用	235

＜河川関連＞

詳細紹介事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
土地所有者等関連情報を利用した事例	2－1	岩手県 岩泉町内	不在者財産管理人制度の活用	19

個票のみの事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
解散した法人が所有者であった事例	4－12	宮崎県 新富町内	地方裁判所に清算人を選任してもらい、土地売買契約を含む清算事務が完了次第、非訟事件手続法第５９条第１項の規定により清算人選任決定を取り消し、選任に係る登記を抹消（清算事務のスポット運用）	84
外国に居住している所有者を探索した事例	5－5	北海道 札幌市内	台湾籍の故人の相続関係調査(司法書士への業務委託)	118
	5－6	青森県内	相続人甲が国籍を有するA国の在東京A国大使館への照会	120
財産管理制度を活用して解決した事例	6－5	北海道 平取町内	不在者財産管理人制度を活用	163
	6－8	埼玉県 吉見町内	不在者財産管理人制度の活用	168
認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例	7－7	高知県 いの町内	認可地縁団体の登記の特例	213
その他の事例	8－3	栃木県 日光市内	「昭和20年勅令第542号ポツダム宣言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）」	234

＜災害関連事業＞

詳細紹介事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
土地所有者等関連情報を利用した事例	2－1	岩手県 岩泉町内	不在者財産管理人制度の活用	19
	2－2	熊本県 御船町内	不在者財産管理人制度の活用	25
財産管理制度を活用して解決した事例	6－1	熊本県 御船町内	不在者財産管理人制度の活用	131
認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例	7－1	福井県 越前町内	認可地縁団体の登記の特例	175
	7－3	宮崎県 串間市内	認可地縁団体の登記の特例制度	189

個票のみの事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
解散した法人が所有者であった事例	4－11	熊本県 南小国町内	株式会社の代表清算人選任の登記申請	82
外国に居住している所有者を探索した事例	5－8	茨城県 行方市内	不在者財産管理制度を活用	124

●○●　未解決事例　●○●

個票のみの事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	課題解決に適用した方法・制度の詳細	頁
情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例	3－1	栃木県内	不在者財産管理人制度の活用	41

―掲載事例一覧表―

詳細紹介事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	従前の土地利用	所有者不明の要因	所有者探索の目的	課題解決に適用した方法・制度の詳細
閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例	1－1	東京都八王子市内	共同墓地	記名共有地	道路整備事	土地収用制度（収用法）の適用
	1－2	滋賀県大津市内	その他	権利部の未登記	高速道路の建設	―
土地所有者等関連情報を利用した事例	2－1	岩手県岩泉町内	耕作放棄地	外国籍・海外居住の所有者	河川における激甚災害対策特別緊急事業の施行	不在者財産管理人制度の活用
	2－2	熊本県御船町内	山林	外国籍・海外居住の所有者	熊本地震後の緊急災害対策として急傾斜地崩壊対策事業	不在者財産管理人制度の活用
情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例	3－1	栃木県栃木市内	空き家	相続登記の未了	快適で安全な道づくり事業による歩道の整備	不在者財産管理人制度の活用
解散した法人が所有者であった事例	4－1	新潟県村上市内	山林	法人の解散	国道道路事業	法定清算人が代表清算人に就任
	4－2	千葉県八街市内	その他	法人の解散	民間事業者による宅地分譲	清算人選任の申立
外国に居住している所有者を探索した事例	5－1	北海道江別市内	空き地	外国籍・海外居住の所有者	遊水地工事用地として必要なため	不在者財産管理人制度の活用・土地収用法（不明裁決）
	5－2	北海道利尻町内	空き地	相続登記の未了	道路交安工事施工	不在者財産管理人制度の活用
	5－3	新潟県村上市内	山林	相続登記の未了	国道道路事業	不在者財産管理人制度の活用
	5－4	静岡県三島市内	その他	相続登記の未了	相続登記を行い、分筆して現況に合わせたい	共有物分割の形成訴訟
財産管理制度を活用して解決した事例	6－1	熊本県御船町内	山林	その他	熊本地震後の緊急災害対策として、急傾斜地崩壊対策事業	不在者財産管理人制度の活用
	6－2	岩手県平泉町内	その他	その他	「スマートインターチェンジ」を設ける大規模事業の用地取得	不在者財産管理人制度の活用

詳細紹介事例

事例種別	掲載事例No	対象地の所在地	従前の土地利用	所有者不明の要因	所有者探索の目的	課題解決に適用した方法・制度の詳細
	6－3	福井県南越前町内	公衆用道路	土地所有権登記名義人が行方不明	ダム事業のための取付道路の工事	不在者財産管理人の選任申立
	6－4	広島県福山市内	墓地	登記簿の未更新及び戸籍の廃棄	県道道路改良事業	不在者財産管理制度を適用。
認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例	7－1	福井県越前町内	山林	記名共有地	災害工事の施工	認可地縁団体の登記の特例
	7－2	熊本県和水町内	山林	記名共有地	県道活力創出基盤交付金工事	認可地縁団体の登記の特例
	7－3	宮崎県串間市内	空き地	その他	道路災害関連事業	認可地縁団体の登記の特例制度
その他の事例	8－1	高知県南国市内	その他	権利部の未登記	道路拡張による分筆登記	不動産登記規則第93条の不動産調査報告書への詳細な記載と、登記官の実地調査権の執行
	8－2	大分県内	その他	記名共有地	国道道路改良工事	ポツダム政令（昭和２２年政令第１５号）

個票のみの事例

事例種別	掲載事例 No	対象地の所在地	従前の土地利用	所有者不明の要因	所有者探索の目的	課題解決に適用した方法・制度の詳細
閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例	1－3	静岡県富士宮市内	山林	権利部の未登記	道路拡幅工事	市及び法務局の旧土地台帳を比較
情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例	3－2	北海道砂川市内	その他	相続登記の未了	用水路工事	裁判所に対する相続放棄・限定承認の申述の照会
	3－3	栃木県内	耕作放棄地	相続登記の未了	仮登記を本登記にしたいため	訴訟（買受人たる地位の移転）
解散した法人が所有者であった事例	4－3	北海道土別市内	空き地	法人の解散	用水路改修工事	清算人の選任
	4－4	福島県いわき市内	空き地	法人の解散	県道道路改良工事	裁判所による清算人選任の申立
	4－5	栃木県小山市内	山林	法人の破産終結	車歩道の整備	裁判所への清算人選任の申立
	4－6	東京都八王子市内	その他	法人の解散	国道改築事業の用地買収	清算人登記手続き
	4－7	岐阜県下呂市内	山林	法人の解散	砂防事業における砂防堰堤事業用地	解散法人の清算人選任の申立
	4－8	福井県越前市内	山林	法人の解散	ダム用地として一部買収予定地になっていた	清算人選任の申立
	4－9	山口県阿武町内	山林	法人の解散	国道改築工事の事業用地	清算人選任の申立
	4－10	岡山県美咲町内	山林	法人の解散	道路防災工事の施工	清算人選任の申立
	4－11	熊本県南小国町内	山林	法人の解散	急傾斜地崩壊対策工事の施工	株式会社の代表清算人選任の登記申請
	4－12	宮崎県新富町内	その他	法人の解散	河川改修事業における用地買収	地方裁判所による清算人の選任
外国に居住している所有者を探索した事例	5－5	北海道札幌市内	空き地	外国籍・海外居住の所有者	河川整備事業の用地取得	台湾籍の故人の相続関係調査(司法書士への業務委託)
	5－6	青森県内	その他	相続登記の未了	河川事業の用地取得	相続人甲が国籍を有するＡ国の在東京Ａ国大使館への照会
	5－7	宮城県白石市内	山林	外国籍・海外居住の所有者	狭隘な国道の拡幅工事	土地収用法に基づく権利取得
	5－8	茨城県行方市内	畑	相続登記の未了	復興事業による道路整備事業	不在者財産管理制度を活用
	5－9	埼玉県新座市内	その他	相続登記の未了	都市計画道路の用地取得	測量会社、渉外司法書士協会及びブラジル埼玉県人会等による調査

個票のみの事例

事例種別	掲載事例 No	対象地の所在地	従前の土地利用	所有者不明の要因	所有者探索の目的	課題解決に適用した方法・制度の詳細
	5－10	石川県 金沢市内	山林	外国籍・海外居住の所有者	国道の改築	不在者財産管理人制度の活用
	5－11	広島県 広島市内	山林	相続登記の未了	砂防事業用地	―
財産管理制度を活用して解決した事例	6－5	北海道 平取町内	その他	その他	河川改修工事の水衝部対策工事の事業用地	不在者財産管理人制度を活用
	6－6	秋田県 にかほ市内	耕作地	相続人全員が相続放棄	道路事業の用地取得	相続財産管理人制度の活用
	6－7	茨城県 筑西市内	耕作放棄地	相続登記の未了	築堤事業	不在者財産管理人制度の活用
	6－8	埼玉県 吉見町内	耕作地	権利部の未登記	河川改修事業で、堤防拡幅整備を施工	不在者財産管理人制度の活用
	6－9	東京都 練馬区内	その他	相続登記の未了	高速道路整備	不在者財産管理人制度の活用
	6－10	鹿児島県 出水市内	耕作地	相続登記の未了	高速道路整備	相続財産管理人制度の活用
認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例	7－4	福島県 須賀川市内	その他	記名共有地	国道整備事業	認可地縁団体の登記の特例
	7－5	栃木県 日光市内	耕作放棄地	相続登記の未了	県道拡幅工事の用地買収	認可地縁団体の登記の特例
	7－6	岡山県 津山市内	その他	その他	国道改築工事の事業用地	認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例
	7－7	高知県 いの町内	竹林	相続登記の未了	河川改修工事	認可地縁団体の登記の特例
	7－8	長崎県 松浦市内	その他	権利部の未登記	国道道路の新設	認可地縁団体の登記の特例
	7－9	熊本県 熊本市内	山林	記名共有地	国道バイパス建設用地の取得	認可地縁団体の登記の特例
	7－10	鹿児島県 南大隅町内	山林	相続登記の未了	道路改良事業に係る用地取得	認可地縁団体の登記の特例
その他の事例	8－3	栃木県 日光市内	空き地	その他	河川流域砂防（砂防堰堤群）工事に必要な用地取得	ポツダム政令（昭和２２年政令第１５号）
	8－4	福井県 鯖江市内	その他	記名共有地	道路用地の取得	ポツダム政令に基づき、所有者を確定させて登記名義を変更

所有者不明土地法に基づき裁定申請した事例

事例種別	掲載事例 No	対象地の所在地	従前の土地利用	所有者不明の要因	所有者探索の目的	課題解決に適用した方法・制度の詳細
所有者不明土地法に基づき裁定申請した事例	9－1	茨城県 潮来市内	山林	権利部の未登記	道路事業実施のため	所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請
	9－2	山形県 遊佐町内	畑	権利部の未登記	道路事業実施のため	所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請
	9－3	青森県 八戸市内	宅地見込地	所有者の失踪	道路事業実施のため	所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請
	9－4	三重県 いなべ市内	公簿原野、現況山林	相続登記の未了	道路事業実施のため	所有者不明土地法第27条第1項の規定による、特定所有者不明土地の収用についての裁定申請