
権 利 者 探 索 の 手 引 き

令和6年10月

国土交通省不動産・建設経済局

土地政策課 公共用地室

権利者探索の手引き

目 次

第 1 章 総論	1
1-1 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	1
(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義	1
(2) 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策	2
1-2 なぜ、土地の所有者を調べる必要があるのか	3
(1) 公共事業の用地を取得するために	3
(2) 地域福祉増進事業で所有者不明土地を利用するために	6
1-3 土地所有者等探索のフロー	9
1-4 不動産登記について	11
第 2 章 権利者探索の方法	24
2-1 土地及び建物の権利者を登記事項証明書から調べる	24
(1) 現地調査を行う	24
(2) 登記記録を確認する	25
(3) (土地の上に建物がある場合) 建物の登記記録の内容を確認する	38
2-2 登記名義人等の所在を書面で確認する	42
(1) 住民票の写しから確認する	42
(2) 戸籍の附票から確認する	49
(3) 登記名義人等が法人であったときの対応	54
2-3 書面上で判明した土地所有者等の居住を確認する	59
2-4 (登記名義人等が死亡している場合) 法定相続人を調べる	65
(1) 戸籍謄本等を確認する	65
(2) 戸籍謄本等の記載事項を確認する	68
(3) 相続関係を整理する	78
(4) 法定相続人を特定する	80
2-5 土地所有者等関連情報の利用について	81
(1) 土地所有者等関連情報について	83
(2) 土地所有者等関連情報を取得する	85
2-6 情報を保有すると思われる者に確認する	92
2-7 地域福祉増進事業のための探索	99
(1) 地域福祉増進事業の実施のために土地使用権を取得することができる土地とは	99

第1章 総論

1-1 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義

我が国では人口減少に伴う土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化等により、不動産登記簿等の公的情報等からでは所有者の氏名や所在が分からない土地、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加しています。

所有者不明土地の存在は、公共事業用地の取得など様々な場面において、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要する場合があります、円滑な事業実施の支障となっています。

そのため、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索を図るため、所有者の探索を合理化すること及び所有者不明土地の公共目的のための円滑な利用を可能にすることを規定した、所有者不明土地法が制定されました。

所有者不明土地法

(目的)

第1条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索を図るため、国土交通大臣及び法務大臣による基本方針の策定について定めるとともに、地域福祉増進事業の実施のための措置、所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）の特例、土地の所有者等に関する情報の利用及び提供その他の特別の措置を講じ、もって国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とする。

1-2 なぜ、土地の所有者を調べる必要があるのか

(1) 公共事業の用地を取得するために

1) 用地業務における権利者探索

- ・収用適格事業等の公共事業で必要な土地を取得、使用するためには、土地の売買等のため、土地や建物の所有者等と交渉を行う必要があります。
- ・土地を取得するに当たっては、その土地に存する建物、工作物、立竹木等を移転してもらうための補償を行う必要があります。
- ・そのため、交渉相手となる土地や建物等の所有者や所有権以外の権利を有する者（以下「土地所有者等」という。）を探索する必要があります。

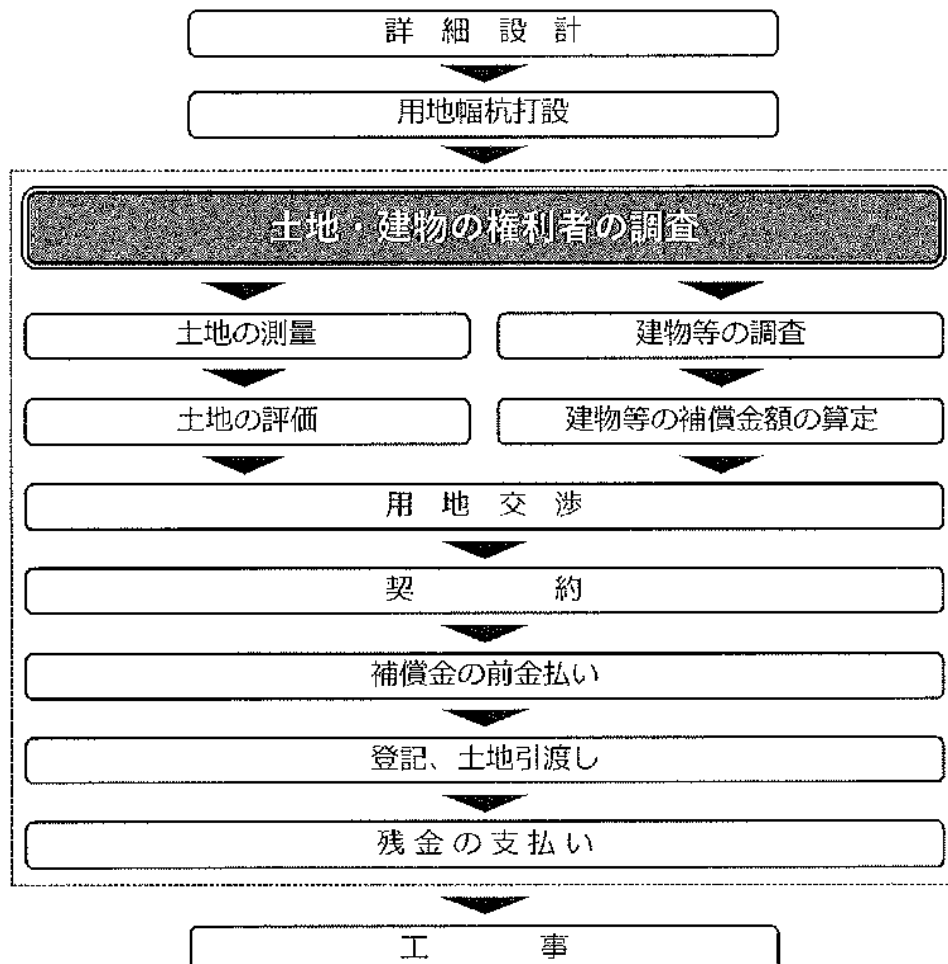


図 1-1 国土交通省における用地業務の流れ（参考）

土地収用法

(土地を収用し、又は使用することができる事業)

第3条 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

※【巻末1】一収用適格事業一覧（事業認定申請の手引き（第2版）より）を参照。

都市計画法

(施行者)

第59条 都市計画事業は、市町村が、都道府県知事（第一号法定受託事務として施行する場合にあつては、国土交通大臣）の認可を受けて施行する。

(省略)

(都市計画事業のための土地等の収用又は使用)

第69条 都市計画事業については、これを土地収用法第三条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。

第70条 都市計画事業については、土地収用法第二十条（同法第百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定は行なわず、第五十九条の規定による認可又は承認をもつてこれに代えるものとし、第六十二条第一項の規定による告示をもつて同法第二十六条第一項（同法第百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定の告示とみなす。

(省略)

所有者不明土地法

第2条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地をいう。

- 2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの（以下「簡易建築物等」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

（省略）

（裁定申請）

第10条 地域福祉増進事業を実施する者（以下「事業者」という。）は、当該事業を実施する区域（以下「事業区域」という。）内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、次に掲げる権利（以下「土地使用権等」という。）の取得についての裁定を申請することができる。

- 一 当該特定所有者不明土地の使用権（以下「土地使用権」という。）
- 二 当該特定所有者不明土地にある所有者不明物件（相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない物件をいう。第三項第二号において同じ。）の所有権（次項第七号において「物件所有権」という。）又はその使用権（同項第八号において「物件使用権」という。）

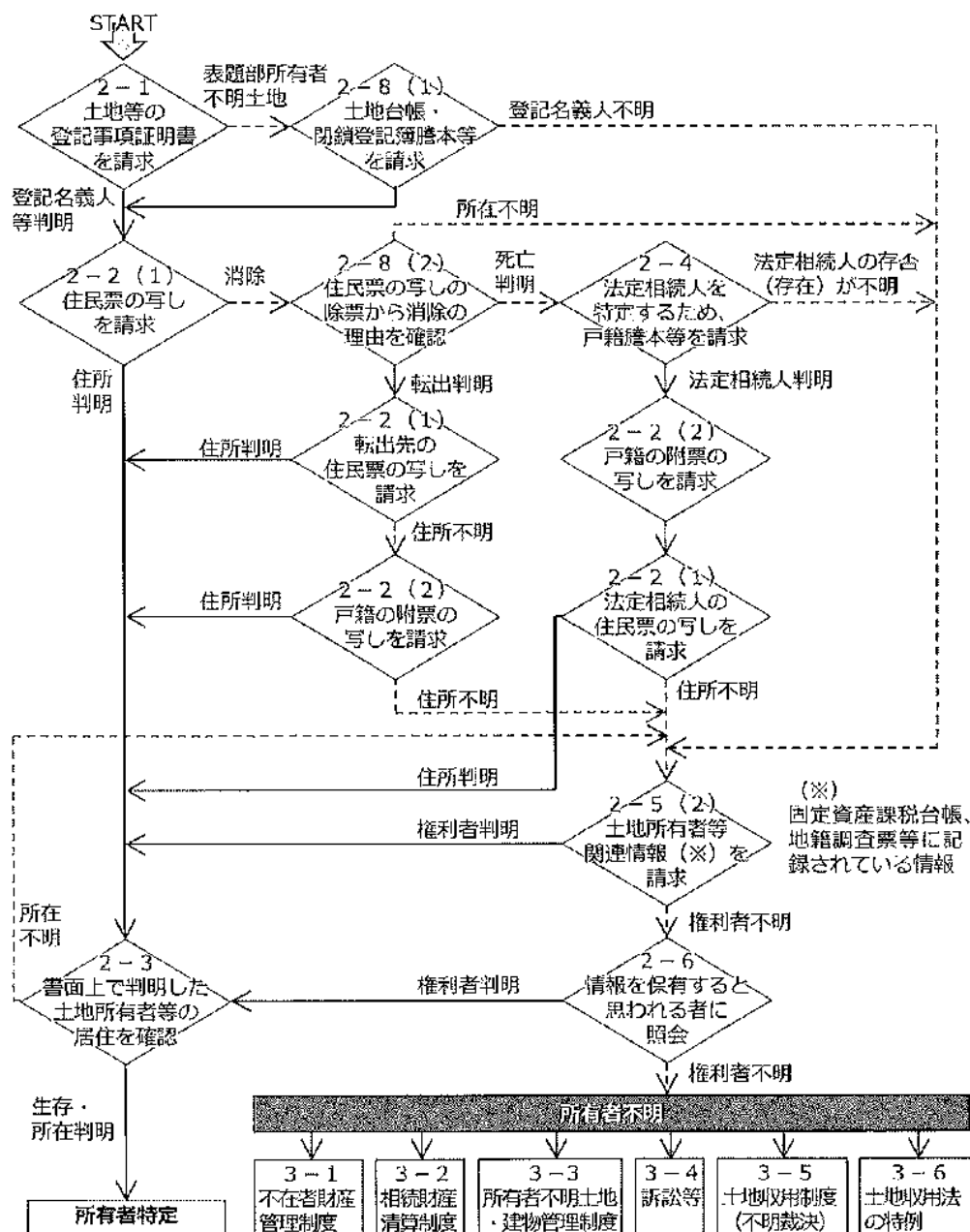
1-3 土地所有者等探索のフロー

収用適格事業等や地域福利増進事業の実施に当たっては、まず、土地の所有者の探索を行います。

土地所有者等の探索は、主に以下に示すような手順を進めます。

所有者情報の調査方法は、調査をする主体、調査の目的、対象となる土地の状況などによって異なりますが、以下の手順に沿った、所有者不明土地法に定められた効果的な探索方法について、本手引きの該当ページをご覧ください。より詳細な探索方法についてご確認ください。

●収用適格事業、都市計画事業における土地所有者等の探索手順



1-4 不動産登記について

前項のフロー図のとおり、土地の所有者を探索するには、まず調査対象となる土地に関する不動産登記記録に登録された土地の所有権登記名義人又は表題部所有者（以下「登記名義人等」という。）を把握します。

1) 「不動産登記」とは

- ・不動産登記とは、私たちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などについて、民法や不動産登記法に精通した登記官（法務省職員）が登記記録に登録し、一般公開する制度です。
- ・不動産に関する情報を登記記録に登録し、公示することで、国民の権利の保全を図り、安全で円滑な不動産取引を図っています。

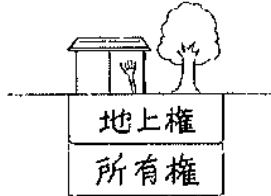
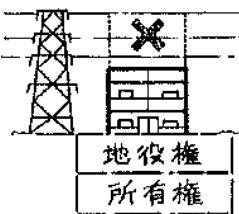
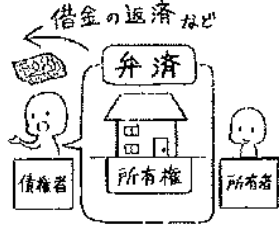
2) 表示に関する登記と権利に関する登記

- ・不動産に関する登記は、表示に関する登記と権利に関する登記に大別されます。
- ・「表示に関する登記」は、不動産の物理的現況を公示するためのもので、登記記録の表題部にする登記のことをいいます。
- ・「権利に関する登記」は、不動産について権利関係を公示するためのもので、登記記録の権利部にする登記のことをいいます。

②所有権以外の権利

- ・土地や建物の権利に関する基本事項は、民法で規定されています。
- ・登記できる所有権以外の権利は以下のとおりです。

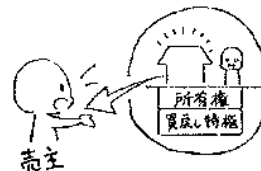
表 1-2 登記できる所有権以外の権利

権利名	概要
地上権	(民法第 265 条) 他人の土地において工作物又は竹木を所有するためにその土地を使用する権利であり、物権である。 
永小作権	(民法第 270 条) 小作料を支払って他人の土地に耕作又は牧畜をなす権利であり、物権である。 
地役権	(民法第 280 条) 設定行為に定めた目的に従い他人の土地(承役地)を自己の土地(要役地)の便益に供するために利用できる権利である。 
先取特権	(民法第 303 条) 法定担保物権であり、先取特権者は法律の規定に従い、その債務者の財産についてほかの債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。 登記しうる先取特権には債務者の総財産について成立する一般の先取特権(共益費用、雇人給料、葬式費用、日用品の供給)と不動産の保存、不動産の工事、不動産の売買より生じた債権を有する者が特定の不動産の上に有する不動産の先取り特権がある。 

権利名	概要
採石権	採石法第4条に規定されている、他人の土地で岩石及び砂利（砂及び玉石を含む）を採取する権利のこと。 
配偶者居住権	配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者にその使用又は収益を認めることを内容とする法定の権利を新設し、遺産分割における選択肢の一つとして、配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとするほか、被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができる。（民法 1028 条～1036 条）

コラム）買戻し権（登記できる権利）

登記できる権利については、不動産登記法第3条で定められておりますが、それ以外で定められたものでは、買戻権など登記があります。（不動産登記法第96条）



不動産登記法

（買戻しの特約の登記の登記事項）

第96条 買戻しの特約の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、買主が支払った代金（民法第五百七十九条の別段の合意をした場合にあつては、その合意により定めた金額）及び契約の費用並びに買戻しの期間の定めがあるときはその定めとする。

民法

（買戻しの特約）

第579条 不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約により、買主が支払った代金（別段の合意をした場合にあつては、その合意により定めた金額。第五百八十三条第一項において同じ。）及び契約の費用を返還して、売買の解除をすることができる。この場合において、当事者が別段の意思表示しなかったときは、不動産の果実と代金の利息とは相殺したものとみなす。

5) 登記することの意義について

①第三者に対する対抗力となる

- ・不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができないとされています（民法第177条）。
- ・権利に関する登記は、この対抗力を得るために行うといっても過言ではありません。
- ・登記記録の「表題部」は土地や建物の現状（表示に関する登記）を明らかにするものであって、それ自体に権利の対抗力は生じません。つまり、表示に関する登記を行うことは若十の例外を除き義務となっていますが、それだけでは所有権に関する対抗力は生じません。一方で権利に関する登記は、「表題部」に登記された所有者（又はその相続人）によって登記されますので、権利に関する登記を行う上では、表示に関する登記が正しく行われている必要があります。

②公信力はない

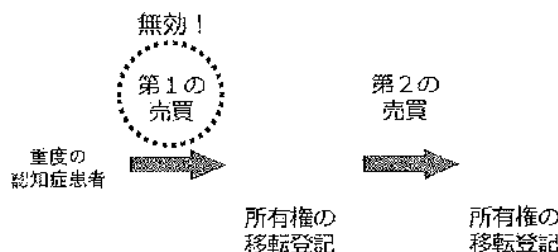
- ・登記されたとおりの実体関係がない場合に、その登記の公示を信頼した第三者に対して、公示された登記どおりの実体関係があるとして取り扱い、その第三者を保護することを公信力と言います。
- ・日本の不動産登記制度では、登記に公信力はないと解されています。
- ・したがって、権利を取得しようとする者は、登記事項証明書に記載された権利が真実で、存在するかどうかを調査しなければ確定的に権利を取得することはできません。

コラム) 不動産登記に係る裁判所の判断は！？

裁判の判例には、判断能力のない重度の認知症患者から転々売買を受けた第2売買の買主の所有権が認められなかったという例があります。

第2売買の買主は、所有権の登記を信用して取引を行いましたが、第1売買の時点で、判断能力のない者との売買契約は無効であることから、第1の売買の後に行われた第2の売買の買主は、所有権移転登記を信用し、購入していたとしても保護されず、裁判によって所有権移転登記の抹消登記が認められました。

(平成21年10月29日 東京地裁 事件番号 平20(ワ)25627号)



以上から、我が国では登記に公信力を認めていないことが分かります。

6) 「不動産登記記録（登記簿）」とは

- ・不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでも分かるようにし、取引の安全と円滑を図る役割を果たしています
- ・登記記録は磁気ディスクをもって調製されています。登記所では、所定の請求書を提出すると、だれでも登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面。）の交付を受けることができ、また、だれでも登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）の交付を受けることができます。
- ・登記記録は、1筆（1区画）の土地又は1個の建物ごとに表題部と権利部に区分して作成されています。更に、権利部は甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記の登記事項が、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項がそれぞれ記録されています。

①「表題部」と「権利部」の役割

- ・一つの不動産ごとに作成される登記記録の中は、表題部及び権利部に区分されます。
- ・表題部は、不動産の表示に関する登記が記録される部分です。
土地・・・所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など
建物・・・所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積など
- ・権利部は、不動産の権利に関する登記が記録される部分です。
権利部（甲区）の記録事項には、所有権に関する事項が記録されています。
- ・権利部（乙区）の記録事項には、地上権、抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記録されています。

【豆知識】登記簿謄本と登記事項証明書の違いは？

- ・登記所は、磁気ディスクに登記記録を登録し、コンピュータ・システムにより登記事務を行っています。このコンピュータ・システムを利用して登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明したものが、登記事項証明書です。
- ・一方、コンピュータ・システムで取り扱うことができない登記記録については、従前と同様に「紙」の登記簿を使用していますが、登記簿の全部を複写して証明したものが登記簿謄本であり、一部を複写して証明したものが登記簿抄本です。
- ・これらの登記事項証明書と登記簿謄抄本は、作成の方法は重なりますが、登記されている事項を公示するという同じ効力を持つものです。登記事務をコンピュータで処理している登記所では、登記事項は磁気ディスクに記録されており、その内容を用紙に印刷し、証明したものが登記事項証明書です。
- ・名称が異なるだけで、どちらも証明内容は同じです。

コラム) 長期相続登記等未了土地の解消作業について

- ・所有者不明土地問題の要因の一つとして、相続登記が未了のまま放置されている土地が少なからず存在することが指摘されています。特に、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記が未了のまま放置され、数次にわたって相続が発生している土地については、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要することとなります。
- ・このため、所有者不明土地法では、特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例として、登記官が、所有権の登記名義人となり得る者を探索した上で、職権で長期間にわたり相続登記等がなされていない土地である旨等を登記に付記すること等を行うとともに、所有権の登記名義人となり得る者に対して、相続登記等の申請を促し、所有者の効果的な探索を図る仕組みが創設されました。

所有者不明土地法

第44条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後十年以上三十年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

- 2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。
- 3 登記官は、前二項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第一項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。
- 4 前三項に定めるもののほか、第一項の規定による所有権の登記にする付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第二項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

【豆知識】 共同担保目録とは？

・「共同担保目録」とは、共同担保の関係にある担保権とその目的不動産を公示するために不動産登記法上設けられたものであり、二個以上の不動産に関して共同担保である担保権等を設定しているときに、登記官が作成する目録のことを言います。

〇〇県〇〇市〇〇町225-8		全部事項証明書 (主簿)	
登記簿(土地の表示)		図録	平成10年2月19日
地図番号	余白	筆界特定	余白
所在	〇〇市〇〇町〇丁目		余白
(1)地番	225番8	地積 m ²	192.32
225番8	宅地		225番から分筆 〔昭和59年4月13日〕
余白	余白	余白	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日
注 記 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)			
順位番号	登記の目的	交付年月日・交付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和56年11月20日 第25930号	原因 昭和56年11月27日売買 所有者 〇〇市〇〇町〇丁目18番9号 甲野 一郎 順位2番の登記を移記
余白	余白	余白	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日
注 記 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	交付年月日・交付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成1年1月13日 第566号	原因 平成1年1月9日保証委託契約による承渡 債権 平成1年1月13日設定 債権額 金5,000万円 利率 年14% (年365日算) (複利) 債権者 〇〇市〇〇町〇丁目18番9号 甲野 一郎 担保者 〇〇市△△区二丁目2番2号 〇〇〇〇信用保証会社 共同担保 目録(す)第〇〇〇〇号 順位3番の登記を移記
余白	余白	余白	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日
共 同 担 保 目 録			
担保及び番号	(す)第〇〇〇〇号	図 録	平成1年1月13日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市〇〇町〇丁目225番8の土地	1	余白
2	〇〇市〇〇町〇丁目225番9 房屋番号 225番8の建物	1	余白
余白	余白	余白	昭和63年法律第37号附則第3条 の規定により移記 平成10年2月19日
これら登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。 平成21年9月9日 〇〇地方裁判所 以下記載のあるものはA事項であることとする。 登録第 〇〇〇〇〇〇(1/2) 4/1 印			

この例では、土地とともに、建物にも同一の抵当権が設定されています。

図 1-7 共同担保目録の記載例

(2) 登記記録を確認する

現地調査によって、探索の対象となる土地に関する情報を収集した後に、当該土地の所有者及び所有権以外の権利者を土地の登記事項証明書から探索していくこととなります。

登記所では、所定の請求書を提出すると、だれでも登記事項証明書等の交付を受けることができます。

1) 土地の登記事項証明書を取得する

①調べたい土地の地番を確認する

- ・登記所で土地の登記事項証明書の交付を受けるためには、土地の「地番」を記載し、交付請求書を提出する必要があります。
- ・事業で取得する必要がある土地の地番だけでなく、隣接地との境界確認や設計変更の可能性も考慮し、隣接地の地番も確認して、土地の登記事項証明書を取得しておくとい良いでしょう。

【豆知識】「地番」と「住居表示番号」

- ・どちらも土地の所在を示すものに変わりありませんが、一般に「住所」として用いられている「住居表示番号」と、「地番」は異なる場合がありますので注意してください。

表 2-2 「地番」と「住居番地」

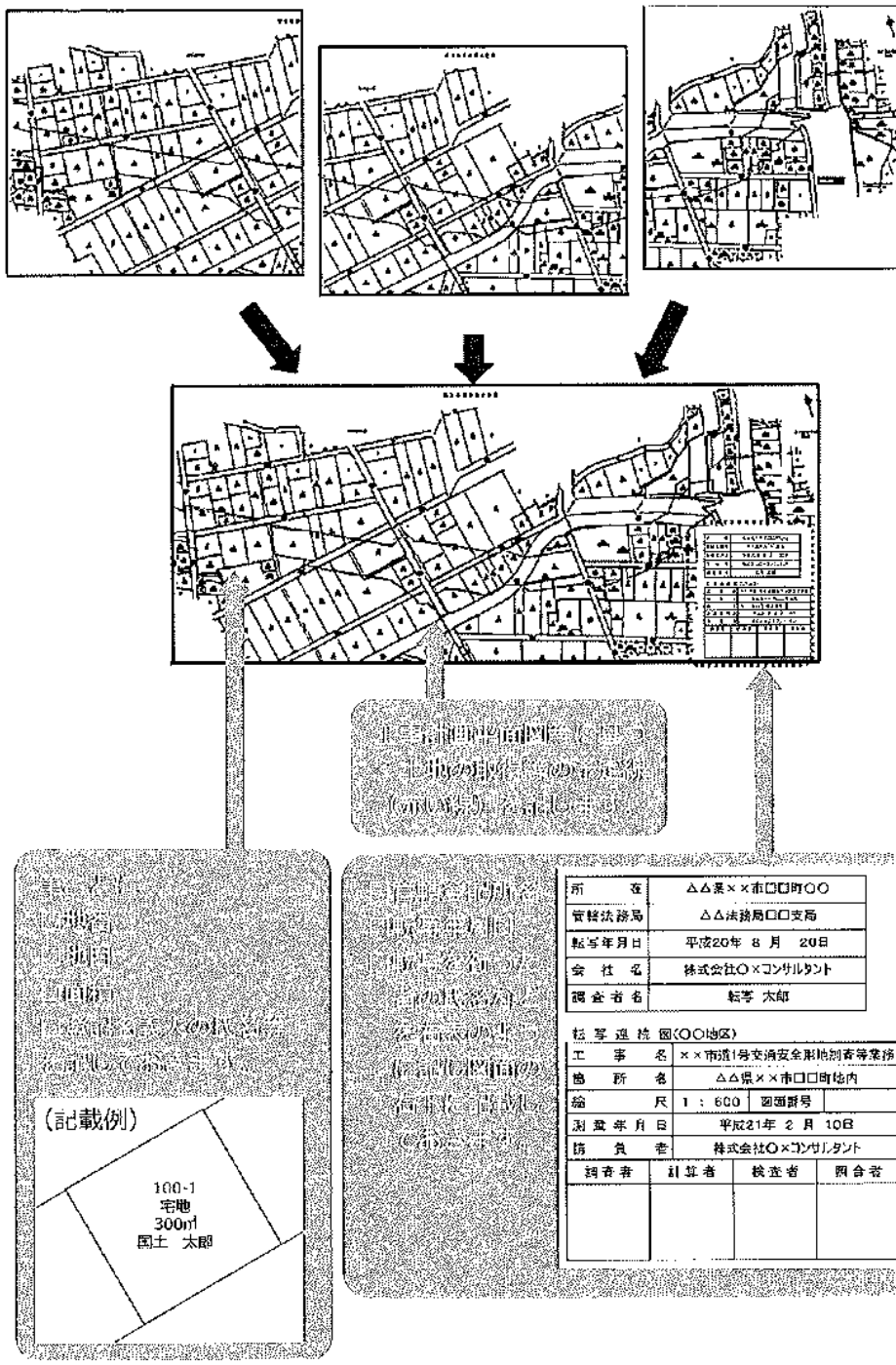
	地番	住居表示番号
根拠法令	不動産登記法第 35 条	住居表示に関する法律第 2 条
設定者	登記所	市町村
番号を付している単位	一筆の土地ごとに与えられる番号。	建物その他の工作物につけられる住居表示のための番号。
表記例	●●町字〇〇1番1	●●町1丁目1番1号

②「地番」はどうやって確認するの？

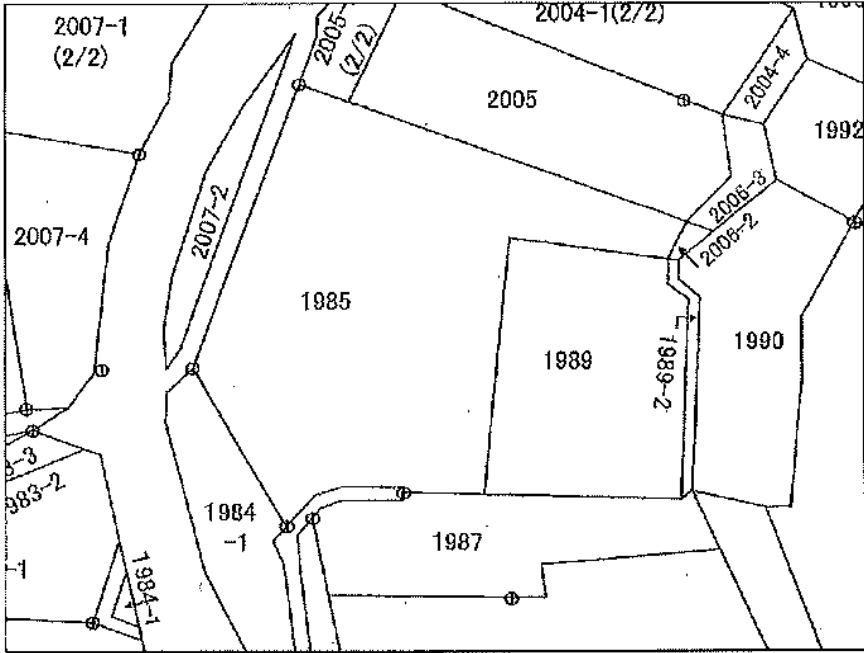
- ・住居表示の番号（住所）は、土地の地番と違うことから、そのままでは、法務局で登記事項証明書の交付を請求しても、土地の所有者を調べることはできません。
- ・そこで、建物に住んでいる人や所有者等から地番を確認するか、隣接の地番が分かれば、それを基に登記所備え付けの地図から目的の地番を探すことになります。
- ・住宅地図に地番の記載した「ブルーマップ」（社団法人民事法情報センター発行）を備え付けた登記所もありますので、それを利用していただけにともできます。（都市部のみ発行のため、利用できない場合があります。）

【豆知識】 転写連続図

- ・登記所に備え付けられている地図を転写し、各図を複写して連続させた地図のことを言います。



a. 国土調査法に基づく地籍調査により作成された地籍図のイメージ



11111 22B (図面図例別 (※上掲定))

地番区域見出し

請求部分	所在				〇〇市△△町□□字□□				地番	1989番	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	平成9年10月				備付年月日(原図)	平成10年3月10日		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成25年9月11日
〇〇法務局〇〇支局
登記官

申請番号: 32-1
(1/1)

登記 一郎

印

公用

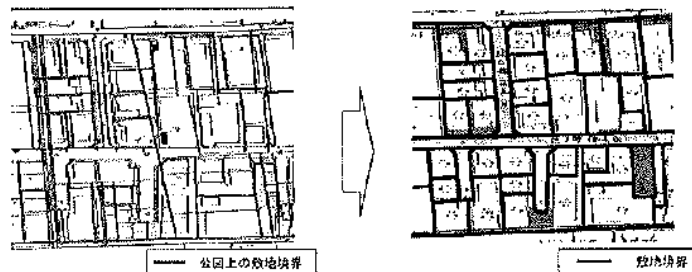
地図の分類・種類はこちらの欄で確認。

コラム) 公図を見ても調べたい土地の情報が得られない場合もあります

- ・土地台帳付属地図（公図）は、現況と大きく異なっている場合があります。
- ・現地調査や土地所有者への確認の結果、登記所に備え付けられている地図に表示された土地の区画及び地図に準ずる図面に表示された土地の位置、形状に誤りがあるときは、当該土地の所有者又はその相続人は、地図の訂正の申出（以下「地図訂正中出」といいます。）をすることができます。
- ・地図訂正申出をするために、事前に、管轄登記所や土地家屋調査士、補償コンサルタント業者等と対応策を協議し、地図訂正申出を検討しましょう。
- ・以下に、公図から十分な情報が得られない事例を紹介します。

◆地図混乱の例

- ・下図のように、敷地境界と建物の位置が合っていない状態を言います。



- ・地図訂正を行うため、以下のような調査・検討が必要です。

- ☐ 過去に筆界の移動があったかどうかの調査
- ☐ 公図の境界か、隣接者が決めた任意の境界かの調査
- ☐ 既存の地積測量図との関連性の検討
- ☐ 当該地域の法務局備え付けの地図の精度区分の調査

測量範囲の決定（登記官と相談）

境界の確定

登記所へ地図訂正の申請

- ・新しい地図（公図）及び境界を確定した地積測量図
- ・利害関係者全員の境界承諾書（印鑑証明書の添付）
- ・立証資料の添付

図 2-3 地図混乱の解消方法

④「土地の登記事項証明書」や「地図証明書」等はどこで取得するの？

- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、請求対象の土地や建物を管轄する登記所（以下「管轄登記所」といいます。）又は最寄りの登記所に、必要な事項を記載した請求書を提出する必要があります。
- ・登記事項証明書のほか、地図証明書（電子化された地図又は地図に準ずる図面の内容を証明した書面）又は図面証明書（電子化された地積測量図、土地所在図、地役権図面、建物図面又は各階平面図の内容を証明した書面）の交付を請求する場合も、登記事項証明書と同様です。
- ・郵送による交付請求や、職場のパソコンからインターネットを利用してオンラインによる交付請求（以下「オンライン請求」という。）を行うことができます。請求された証明書は、職場への郵送のほか、最寄りの登記所や法務局証明サービスセンターでも受け取ることができます。
- ・オンライン請求は、申請者情報登録後にオンラインにより職場などから請求することができますが、公用請求に対応していません。（手数料を電子納付します。）また、オンライン請求の対象ではない証明書もありますので、詳細は、法務省HPをご確認ください。

※ 1 登記所の窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※ 2 郵送で請求する場合は、返信用の封筒、郵便切手を同封してください。

⑤土地の登記事項証明書の「交付請求書」の作成について（公用請求）

- ・公用請求により、土地の登記事項証明書の「交付請求書」を作成するためには、以下の内容を記載する必要があります。

～記載事項～

☐申請人の住所（庁舎）、所属・役職・氏名、連絡先

☐不動産の表示（所在と地番）土地（建物）の所在地

（請求件数が多数により、書ききれない場合には、請求地番等の事項の一覧表を別紙として作成し、交付請求書とともに左側 2 か所をホチキス留めした上で、見開き部分に申請者印を割印します。）

☐請求の通数

☐登記所の表示

☐年月日

☐請求理由（事業名、調査内容等）

登記手数料令

第 18 条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料（第二条第六項から第八項まで、第三条（同条第六項を第十条第三項において準用する場合を含む。）、第四条、第七条、第九条及び第十条第二項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない。

③交付を受けることができる土地の登記事項証明書

- ・交付請求することができる証明書は、表 2－4 のとおりです。目的に合わせて請求し、必要な情報を取得するようにしましょう。
- ・多数の土地に対して請求を行う場合は、漏れがないように、注意しましょう。

表 2-4 登記事項証明書の種類（不動産）

証明書名	概略
全部事項証明書	登記記録（閉鎖登記記録を除く。以下この表において同じ。）に記録されている事項の全部（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 1 号）
現在事項証明書	登記記録に記録されている事項の内現に効力を有するもの（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 2 号）
何区何番事項証明書	権利部の相当区に記録されている事項の内請求に係る部分（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 3 号）
所有者証明書	登記記録に記録されている現在の所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに当該登記名義人が二人以上であるときは当該登記名義人ごとの持分（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 4 号）
一棟建物全部事項証明書	一棟の建物に属するすべての区分建物である建物登記記録に記録されている事項の全部（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 5 号）
一棟建物現在事項証明書	一棟の建物に属するすべての区分建物である建物の登記記録に記録されている事項のうち現に効力を有するもの（不動産登記規則第 196 条第 1 項第 6 号）
閉鎖事項証明書	全部事項証明書・何区何番事項証明書・一棟建物全部事項証明書について、閉鎖された登記記録に係る部分を証明したもの（不動産登記規則第 196 条第 2 項）

原因	登記の原因である事実又は法律行為を示します。 (見本の抵当権設定の登記原因は、平成9年1月25日に行われた金銭消費貸借に基づく貸金返還請求権を担保するために同日に抵当権が設定された」ということを示しています。)
権利者 その他 その事項	権利者が誰か示しています。登記権利者は、個人であるときは、その氏名と住所、法人であるときは名称と住所を表示します。また、抵当権や賃借権など、それぞれの登記の種類ごとに、権利の内容を示す事項を登記します。

図 2-6 土地の登記事項証明書(全部事項証明書)の例

コラム) 登記事項証明書には、必ずしも完全な情報が載っているとは限らない!!?

歴史的な経緯等により所有者の名義が特殊な登記となっている土地が見られます。下記にその一例をご紹介します。なお、それらのようなケースへの対応方法は、2-8を参照してください。

ケース1：表題部に氏名のみ記録されていて、住所が記録されていない
(権利部の登記はない)

〇〇県〇〇市〇〇1234-5		全部事項証明書		(土地)
表 題 部		(土地の共有)	簿記	平成〇年〇月〇日
地区番号	余白		筆界特定	余白
所 在	〇〇県〇〇市〇〇町 1 丁目			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	原因及びその日付(登記の日付)	
1234番5	宅地	300 ㎡	不詳(平成2年10月4日)	
所有者	田中太郎			

図 2-7 住所の記載がない土地の登記記録の例

ケース2：表題部に「A 外〇名」(記名共有地)、「共有惣代 A 他〇名」
(共有惣代地)などと記載されており、共有者をすべて把握できない(権利部の登記はない)

〇〇県〇〇市〇〇1234-5			全部事項証明書		(土地)	
表 題 部			(土地の表示)		簿記/平成〇年〇月〇日	不動産番号 12345677
地区番号	〇〇		筆界特定		余白	
所 在	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目				余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付 (登記の日付)		
1234番5	宅地	300	0	不詳 (令和2年10月4日)		
所有者	田中太郎他〇名					

図 2-8 記名共有地の登記記録の例

ケース3：表題部に「大字 A」「字 A」(字持地)と記載されていた(権利部の登記はない)

				全部事項証明書		(土地)			
表 題 部				(土地の表示)		簿記	平成26年9月1日	不動産番号	12345677
地区番号		〇〇〇〇〇、〇〇〇				筆界特定	余白		
所 在		〇〇県〇〇市大字●●				余白			
① 地 番		② 地 目		③ 地 積		原因及びその日付		[登記の日付]	
1234番		田畑		2000		余白			
1234番5		余白		4321		①②1234番6に分割			
余白		余白		余白		昭和45年法律第37号附則第2条第3項の規定により移転 平成25年9月1日			
所 有 者		大字●●							

* 下線のあるものは持内事項であることを示す。

図 2-9 字持地の登記記録の例

③「建物の登記事項証明書」はどこで取得するの？

- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、請求対象の建物を管轄する登記所（以下「管轄登記所」といいます。）又は最寄りの登記所に、必要な事項を記載した請求書を提出する必要があります。
- ・登記事項証明書のほか、電子化された建物図面及び各階平面図の内容を証明した書面の交付を請求する場合も、土地の登記事項証明書と同様です。
- ・郵送による交付請求や、職場のパソコンからインターネットを利用してオンラインによる交付請求（以下「オンライン請求」という。）を行うことができます。請求された証明書は、職場への郵送のほか、最寄りの登記所や法務局証明サービスセンターでも受け取ることができます。

④建物の登記事項証明書の「交付請求書」の作成について（公用請求）

- ・建物の登記事項証明書の公用請求の方法については、土地の登記事項証明書と同様のため、（２）１）⑤を参照してください。

表 題 部 （主である建物の表示）					類型	平成15年2月2日	不動産番号	0101111111111
所在図番号 [余白]								
所 在							[余白]	
家屋番号							[余白]	
〇〇市一丁目1番地1の103								
① 種類	② 構造	③ 床 面 積		原因及びその日付〔登記の日付〕				
住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造 3階建	1階 48.0	17	平成15年2月2日新築				
		2階 48.0	17					
		3階 48.0	17					
[余白]	[余白]	[余白]		[余白]				

この建物が生じた原因とその時期について表示されています。

権 利 部（甲 区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成15年2月2日 第11111号	所有者 ●●県〇〇市一丁目1番地 1-103 国土太郎

誰が権利者であるか、個人であるときは、その氏名と住所、法人であるときは、名称と住所が表示されています。

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。
 (〇〇法務局〇〇出張所管轄)
 令和2年1月10日
 〇〇法務局
 秘記官 法 務 一 郎 印

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 処理番号 A0000000 (1/1)

図 2-10 建物の登記事項証明書（全部事項証明書）の例

一つの専有部分に付されている家屋番号

一棟の建物に専有部分ごとに付されているすべての家屋番号

全部事項証明書 (建物)

●●県○○市一丁目1番地1 103

専有部分の家屋番号 1-1-101~1-1-103

表題部 (一棟の建物の表示)

所在地 ○○市一丁目1番地1

建物の名称 国上マンション

① 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上3階建

1-201~1-1-203 1-1-301~1-1-305

登記 平成15年2月2日 所在地番 京口

用途 余白

用途 余白

床面積 ㎡ 原因及びその日付 (登記の日付)

1階 480.12 平成15年2月2日

2階 480.12

3階 480.14

いつ登記されたか

表題部 (専有部分の建物の表示)

家屋番号 ○○市一丁目1番地1の103

① 用途 用途 ② 床面積 ㎡

用途 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 71.01

原因及びその日付 (登記の日付)

平成15年2月2日

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)

順位番号 登記の目的 交付年月日・交付番号 交付その後の事項

1 所有権保存 平成15年2月2日 第111115号 〇〇市 〇〇市 一丁目1番地1-103 国士大郎

所有者の住所と氏名

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。
(〇〇法務局〇〇出張所管轄)
令和2年1月10日
〇〇法務局

法務 一郎

印

*下線のあるものは特約事項であることを示す。 登録番号 A0000000 (1/10) 4/4

図 2-11 建物 (区分建物) の登記事項証明書 (全部事項証明書) の例

(除票の写し等の交付)

第 15 条の 4 市町村が保存する除票に記載されている者は、当該市町村の市町村長に対し、その者に係る除票の写し（第十五条の二第二項の規定により磁気ディスクをもつて除票を調製している市町村にあつては、当該除票に記録されている事項を記載した書類。次項及び第三項並びに第四十六条第二号において同じ。）又は除票に記載をした事項に関する証明書（次項及び第三項並びに同号において「除票記載事項証明書」という。）の交付を請求することができる。

2 国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、当該市町村が保存する除票の写しで第七条第八号の二及び第十三号に掲げる事項の記載を省略したもの又は除票記載事項証明書で同条第一号から第八号まで、第九号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項その他政令で定める事項に関するものの交付を請求することができる。

②住民票の写しはどこで取得するの？

- ・土地登記事項証明書に記載されている登記名義人等の住所地を管轄する市区町村役場の住民基本台帳担当部局において交付請求を行います。
(住民基本台帳担当部局は、市区町村によって異なりますので、あらかじめ各市区町村のホームページにてご確認ください。)
- ・住民票の写しは、総務省令で定める郵便や信書便で送付してもらうことができます。
- ・登記名義人等の転出や死亡などの理由により、消除された住民票を「住民票の除票」と言います。住民票の除票の写しにより登記名義人等の転出先が判明した場合には、その転出先の住所地を管轄する市区町村に対して住民票の写しの交付請求を行います。

※窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※郵送で請求する場合は、身分証（職員証）の写し、返信用の封筒及び切手を同封し、送付先住所を明示してください。

住民基本台帳の一部の写しの閲覧並びに住民票の写し等及び除票の写し等の交付に関する省令

(住民票の写し等の送付を求める場合の方法)

第 7 条 法第十二条第七項、第十二条の二第五項及び第十二条の三第九項に規定する総務省令で定める方法は、次に掲げる方法とする。

一 郵便

二 民間事業者による信書の送達に関する法律（平成十四年法律第九十九号）第二条第六項に規定する一般信書便事業者又は同条第九項に規定する特定信書便事業者による同条第二項に規定する信書便

令和 ○ 年 8 月 20 日

〇〇市長 用地 一郎 様

〇〇市長 国土 太郎

印

住 民 票 の 写 し 等 交 付 請 求 書

請求理由 〇〇市起業、(市道〇〇号〇〇拡幅事業)土地買収のため必要です
ので、下記の関係書類を公用無料にて交付願いたく申請いたします。

〈当該事業に関する根拠条文〉

道路法第18条 (なお本件事業については土地収用法第3条第1号に規定する
収用事業に該当)

〈請求に関する根拠法令〉

住民基本台帳法 第12条の2第1項

記

本籍又は住所	筆頭者又は 世帯主氏名	交付依頼 者 氏 名	交付依頼書類の種類	謄・抄本の 別及び通数	備 考
〇〇市▽▽町 1丁目1-1	申請 太郎	申請 太郎	戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 1 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
			戸籍 除籍 原戸籍 戸籍附票 住民票	謄本 通 抄本 通	
お 願 い	もし、交付依頼者が死亡又は転出している場合は、住民基本台帳法第15条の4第2項 に基づき、住民票の除票の写しを、又、相続人の所在を確認する必要があるため、貴 管内に在籍の相続人(妻、子等)がいれば、その住民票の写しの交付をお願いします。 ※記載事項は省略せずに(戸籍の表示、世帯主の氏名及び世帯主との続柄、転出先 等)お願いします。				

(担当者) 〇〇市 用地部 用地課 (交通 和男) (電話) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

図 2-12 「交付請求書」の記載項目の例

コラム) 申請した登記名義人等の住民票がなかったとき

《昭和 27 年よりも前の登記の場合》

住民登録法（現・住民基本台帳法）は昭和 27 年に施行されましたが、それ以前の戸籍上の本籍地が住所地とされることが多かったようです。そのため、まずは登記名義人等の住所地を本籍地とする戸籍の附票の調査を行います。

（戸籍の附票の調査については、（2）を参照してください。）

公 用		〇〇県〇〇市〇〇1234-5		全部事項証明書 (土地)	
登記簿	(土地の表示)	調査 平成17年1月1日	不動産番号	1234567890	
地籍番号	F16、15-3	筆界特定	余白		
所 在	〇〇県〇〇市〇〇町	余白			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	原 因 及 び そ の 日 付 (登記の日付)		
1234第5	宅地	500㎡	余白		
余白	余白	余白	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成17年1月1日		

推 利 部 (甲 区)		(所有権に関する事項)	
登記番号	登記の目的	受付年月日・登記簿	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和5年1月28日 第252号	原因 昭和5年1月10日売買 所有者 〇〇県〇〇市〇〇1234第5号 泉通 一冊
余白	余白	余白	昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成17年1月1日

受付年月日を
確認

図 2-14 昭和 27 年よりも前の登記事項証明書の記載例

《住民票が削除、又は改製されていた場合》

- ・住民票の写しを請求したところ、「請求された住所に該当者はありません」と回答された場合、登記名義人等の住民票は削除又は改製されている可能性があります。
- ・住民が転出又は死亡することによって、住民票が消されることを「削除」と言います。また、住民票が毀損・汚損、電子システムの更新、規格の変更、余白の不足等の理由で新しい住民票に移記することを「改製」と言います。
- ・住民票が削除、又は改製された場合、一定の期間は、「住民票の除票」として保存されます。
- ・保存期間は、令和元年6月20日から施行された改正住民基本台帳法施行令（※）により、これまでの5年から150年に延長されました。そのため、平成26年6月20日より前に削除又は改製された住民票については、住民票の除票も破棄されている可能性がありますので注意してください。
- ・これらの住民票が削除又は改製されていた場合の対応については、2-8を参照してください。

(2) 戸籍の附票から確認する

戸籍の附票とは、本籍地の市区町村において戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍に記録されている者の住所が記録されています。

1) 戸籍の附票の写しを取得する

①なぜ、戸籍の附票の写しが必要なの？

- ・戸籍の附票には、戸籍が作成されて以降、現在に至るまでの住所が記録されていますので、移転した人の住所の履歴が確認できます。
- ・住民票の写しを取得できない場合、以下のような調査を行うために、戸籍の附票の写しを取得していきます。
- ・戸籍の附票の写しは、住民基本台帳法（※）において、国又は地方公共団体が法令で定めるところにより行う公共事業のために必要な場合に取得することができます。（住民基本台帳法第20条第2項、第20条第3項）
- ・ただし、戸籍が除籍となった場合には、戸籍の附票も除票となります。

表 2-6 「戸籍の附票の写し」が必要になるケース

住民票が取得できないケース	必要となる調査
住民票の除票の保存期間が経過し、得られなかった場合	登記事項証明書に記載されていた住所が本籍地であった場合、戸籍の附票の写しから過去の住所や現在の住所を確認することができます。
住民票の除票の写しから登記名義人等の転出が判明したが、転出先が判明しなかった場合	住民票の除票の写しから本籍の情報が確認できれば、戸籍の附票の写しから過去の住所や現在の住所を確認することができます。
住民票の除票の写しから登記名義人等の死亡が判明した場合	住民票の写しに記載されている本籍の情報から、戸籍謄本等を取得し、登記名義人等の法定相続人を特定します。（詳しい方法は、2-4を参照してください。）その上で戸籍の附票の写しから、法定相続人の住所を探索します。

②戸籍の附票の写しはどこで取得するの？

- ・戸籍の附票の写しは、戸籍を保管している市区町村役場の戸籍担当部局（本籍地の市区町村）において交付請求を行います。（戸籍担当部局は、市区町村によって異なりますので、あらかじめ各市区町村のホームページにてご確認ください。）

※窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※郵送で請求する場合は、身分証（職員証）の写し、返信用の封筒及び切手を同封し、送付先住所を明示してください。

③「交付請求書」（公用請求）の作成に必要な情報

- ・概ね、交付請求の際には、以下の情報を収集・整理した上で交付請求書を作成し、担当部局に郵送又は持参します。

- ・戸籍の附票の写しの交付請求に当たっては、同じ戸籍に属する人全員が記載された戸籍の附票の写し及び一部の人のみが記載された戸籍の附票の写しのいずれも請求可能です。登記名義人が死亡している場合は、法定相続人を探索する必要があるため、同じ戸籍に属する人全員が記載された戸籍の附票の写しを請求してください。

～記載事項～

☐請求年月日

☐請求理由（当該事業名や当該事案に関する根拠条文を記載）

☐請求根拠法令（戸籍の附票の写し：住民基本台帳法第 20 条第 2 項、戸籍の附票の除票の写し：住民基本台帳法第 21 条の 3 第 2 項）

☐戸籍の附票の写しを請求したい方の氏名・住所

☐戸籍の附票の写しに記載する内容（本籍、筆頭者の氏名）

☐必要な書類の種類別

☐同じ戸籍に属する人全員か一部か

☐通数

☐請求者の所属・役職・氏名・連絡先
を記載・添付して郵送又は持参します。

2) 戸籍の附票の写しの記載事項を確認する

- ・戸籍の附票の写しからは、土地所有者等と思われる者の住所を確認することができます。

公 用	
(1の1) 全 部 証 明	
編 製 日	平成18年7月26日
本 籍	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番
氏 名	申請 太郎
附票に記載されている者	【名】太郎 【住 所】〇〇県▲▲市〇〇町三丁目1番 【住定日】平成18年3月5日 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目2番3-101号 Aハイム 【住定日】平成25年6月15日 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番 【住定日】平成28年2月20日 戸籍が作成（改製）されて以降、現在に至るまでの住所が確認できる
附票に記載されている者	【名】花子 【住 所】〇〇県▲▲市〇〇町三丁目1番 【住定日】平成18年3月5日 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目2番3-101号 Aハイム 【住定日】平成25年6月15日 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番 【住定日】平成28年2月20日
附票に記載されている者	【名】和男 【住 所】〇〇県▲▲市〇〇町三丁目1番 【住定日】平成18年3月5日 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目2番3-101号 Aハイム 【住定日】平成25年6月15日 【住 所】〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番 【住定日】平成28年2月20日
	以下余白
発行番号 09564392	
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。	
令和元年9月6日	
〇〇市長 国土 太郎 印	

図 2-16 戸籍の附票の写しの例

※土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索方法は、土地の所有者の探索と同様です。

表 2-8 交付を受けることができる書類の一例

証明書名	概略
現在事項証明書	・現に効力を有する登記事項 ・会社設立の年月日 ・取締役、監査等委員である取締役、会計参与、監査役、代表取締役、特別取締役、委員、執行役、代表執行役及び会計監査人の就任の年月日 ・会社の商号及び本店の登記の変更に係る事項で現に効力を有するものの直前のものを記載した書面に認証文を付したものです。
履歴事項証明書	従前の登記の謄本に相当するものであり、現在事項証明の記載事項に加えて、当該証明書の交付の請求のあった日の3年前の日の属する年の1月1日から請求の日までの間に抹消された事項（職権による登記の更正により抹消する記号を記録された登記事項を除く。）等を記載した書面に認証文を付したものです。
閉鎖登記簿 謄本（抄本）	閉鎖した登記記録に記録されている事項を記載した書面に認証文を付したものです。
代表者事項証明書	資格証明書に代替し得る証明書であり、会社の代表者の代表権に関する事項で現に効力を有する事項を記載した書面に認証文を付したものです。

③「商業・法人の登記事項証明書」はどこで取得するの？

- ・商業・法人の登記記録は、公開されています。登記事項証明書の交付を請求する場合には、請求対象の会社等の本店又は支店の所在地を管轄する登記所（以下「管轄登記所」といいます。）又は最寄りの登記所に、必要な事項を記載した請求書を提出する必要があります。
- ・登記事項証明書については、商業・法人登記情報交換システムにより、最寄りの登記所からほかの登記所管轄の会社・法人のものを取得することができますが、コンピュータで管理されていない登記簿の謄本・抄本については、会社等の本店又は支店の所在地を管轄する登記所でのみ取得することができます

※窓口では、身分証（職員証）を提示します。

※郵送で請求する場合は、返信用の封筒及び切手を同封してください。

④商業・法人の登記事項証明書の「交付請求書」の作成について（公用請求）

- ・登記事項証明書の交付を請求する場合には、一般的には手数料を納めることが必要となりますが、国や地方公共団体の職員が、職務上請求する場合にはその手数料納付が免除されています。（登記手数料令第18条）
- ・公用請求により、登記事項証明書の「交付請求書」を作成するためには、以下の情報が必要となります。
- ・コンピュータ化されていない登記情報は、管轄登記所に交付請求（郵送でも可）、を行ってください。

2) 商業・法人の登記事項証明書を確認する

- ・交付された商業・法人の登記事項証明書から、法人の本店・主たる事務所の所在場所、解散の有無、合併以外の事由により解散している場合には、清算人・破産管財人の氏名・名称、住所を取得します。

履歴事項全部証明書	
〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番1号 〇〇電気株式会社	
会社法人番号	〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇〇〇
商号	〇〇電気株式会社
本店	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番1号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成26年1月11日
目的	1 家庭電器用品の製造及び販売 2 家具、什器類の製造及び販売 3 売上後継の販売 4 前各号に附帯する一切の事業
発行可能株式総数	500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 100株
資本金の額	金500万円
株式の譲渡制限に関する規定	当会社の株式は、株主総会の承認がなければ譲渡することができない
役員に関する事項	取締役 株式太郎 〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番1号 代表取締役 株式太郎
登記記録に関する事項	設立 平成26年1月15日登記

これは登記簿に記録されている附帯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。

令和 2年 2月 4日
〇〇法務局
登記官

用地 和男

印

整理番号 7000000 * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

図 2-18 商業・法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）の例

2-3 書面上で判明した土地所有者等の居住を確認する

土地所有者と思われる者の氏名及び住所が、土地の登記事項証明書、住民票の写しや戸籍の附票の写しによって得られた情報に基づき、土地の所有者と思われる者に対し、書面の送付や訪問により、所有者であることを特定するため居住確認を行います。取得する土地の所有者であることが確認できれば、用地交渉等に移行することになります。

①居住確認の方法

- ・土地の登記事項証明書等を調査することにより判明した、土地の所有者と思われる者への確認は、「書面の送付」と「訪問」のいずれかを実施すればよいこととしています。（所有者不明土地法施行規則第3条）
- ・書面を送付することで、土地の所有者と思われる者からの反応が得られる可能性が高いと考えられますが、訪問によって確認の方が合理的かつ有効と起業者において判断した場合は、訪問による確認を行ってください。
（電話帳から電話番号が確認できれば、訪問日時や場所のアポイントを取り、訪問することも考えられます。）
- ・書面が所有者と思われる者に到達したが回答がない場合には、到達の事実を確認してから一定期間（1か月を目安とする）が経過したことをもって、当該措置の対象となった所有者と思われる者を確知所有者ではない者として扱って差し支えありません。

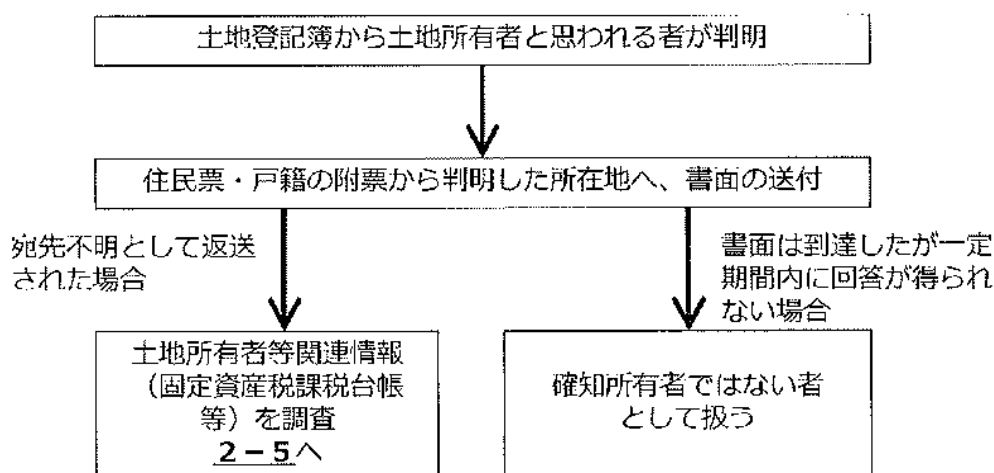


図 2-19 書面での居住確認調査の進め方

所有者不明土地法施行規則

（土地の所有者を特定するための措置）

第3条 令第一条第五号の国土交通省令で定める措置は、次に掲げるもののいずれかとする。

- 一 当該土地の所有者と思料される者（未成年者である場合にあつては、その法定代理人を含む。次号において同じ。）に対する書面の送付
- 二 当該土地の所有者と思料される者への訪問

(※) 送付する書面の例

土地所有者であることの確認書	
令和〇年〇月〇日	
〇〇 〇〇 様	住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 氏名又は名称 〇〇市長 国土 太郎
拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。 〇〇市では、下記1の土地において、下記2の事業を実施することを予定しており、事業の実施準備のため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の規定に基づき、土地の所有者の探索を行っております。 探索の結果、貴殿が土地の所有者と思料されましたので、下記1の土地の「土地所有者確知必要情報（①所有者の氏名又は名称、②住所又は居所、③連絡先、④その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報）」をご提供いただきますようお願いいたします。 つきましては、貴殿が土地の所有者であるか、令和〇年〇月〇日までに、同封の回答書により御回答をお願いいたします。 同日までに御回答やお問合せ等の御連絡がない場合についても、所有者ではないものとして事業の実施準備を進めてまいります。 また、貴殿が所有者でない場合や貴殿の他に共有者がいる場合であって、下記1の土地について他の所有者の「土地所有者確知必要情報（①所有者の氏名又は名称、②住所又は居所、③連絡先、④その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報）」を保有している場合には、当該情報についても同封の回答書に記載いただきますようお願いいたします。	
記	
1. 土地の所在及び地番 所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目 地番 〇番〇	
2. 事業の種類及び内容 事業の種類 〇〇市〇〇号線改築事業 事業の内容 自転車道整備に伴う道路用地拡幅工事と該当する用地の取得	
(送付先・お問合せ先) 〇〇市 〇〇部 〇〇課 担当：〇〇 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 電話 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇	

図 2-20 郵便物の文面の例

③訪問する際に留意すること

- ・現地では以下について調査を行います。
 - ☐土地の所有者本人であるか（氏名、生年月日等）
 - ☐現在の住所での居住に間違いはないか
 - ☐連絡が取れる電話番号等
 - ☐電話連絡する必要がある場合の希望時間帯
 - ☐ほかに土地に対して権利を有する者がいないか
 - ☐ほかに権利を有する者が存在する場合、その者の住所、氏名、連絡先等
- ・土地の所有者と思われる者が不在であった場合は、所有者であるか否かを確認するために訪問した旨及び連絡先等を記載した書面「訪問連絡票（※P64 参照）」を郵便受けへ残し、所有者と思われる者からの連絡を得るようにしましょう。
- ・訪問した日時が判明できるよう写真を撮影する等して訪問の事実を記録しておきます。
- ・上記措置をとってもなお所有者と思われる者に接触できない場合には、当該措置の対象となった所有者と思われる者を不明として扱って差し支えありません。

コラム) ただひたすら待ち続ければよいというわけでもない

現地調査は、1回の訪問で土地所有者等と思われる者と会うことができるとは限りません。居住していても外出などで不在である場合も考えられます。

居住者が不在であった場合には、ただひたすら待ち続けることは必ずしも得策ではありません。

例えば、同一の曜日・時間帯に訪問するのではなく、様々な時間帯に訪問してみましょう。また、長期的に不在にしている場合もありますので、訪問には一定の間隔を空けてみてもよいでしょう。



※土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索方法も、土地の所有者の探索と同様です。

2-4 (登記名義人等が死亡している場合) 法定相続人を調べる

土地の所有者が死亡すると、その死亡した人の土地の所有権を配偶者や子どもなどの親族が引き継ぐことになります。このことを相続と言います。ここでは民法で定められた相続人のことを「法定相続人」と言います。

登記名義人等が死亡していることが、住民票の写しや戸籍の附票の写しなどの書面の調査から判明したときは、法定相続人が誰なのか、誰がその土地を相続しているのか探索する必要があります。

(1) 戸籍謄本等を確認する

法定相続人を特定するため、まずは、死亡した登記名義人等の戸籍謄本等を確認します。

①戸籍とは

- ・戸籍は、人の出生から死亡に至るまでの親族関係を登録公証するもので、日本国民について編製され、日本国籍をも公証する唯一の制度です。戸籍事務は、市区町村において処理されますが、戸籍事務が、全国統一的に適正かつ円滑に処理されるよう国（法務局長・地方法務局長）が助言・勧告・指示等を行っています。

②なぜ、戸籍謄本等が必要なの？

- ・住民票の写し等の探索（2-2）によって、登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、現在の土地所有者等を特定するために法定相続人の探索を行う必要があります。
- ・法定相続人は誰なのかを特定するため、登記名義人等の出生から死亡までのすべての戸籍謄本等を取り寄せて探索することとなります。
- ・探索には、戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍により調査を行うことが考えられます。（家族関係を把握することが目的のため、「抄本」ではなく、「謄本」を取得します。）

③戸籍謄本等とは

- ・戸籍謄本等とは、ここでは、「戸籍謄本」「除籍謄本」「改製原戸籍」のことを指します。
- ・戸籍簿は、届出（出生届、婚姻届、離婚届、死亡届など）等に基づき、日本人の国籍に関する事項と人の出生、婚姻、離婚その他の重要な事項を記載し、これを公証する公文書です。
- ・戸籍全部事項証明書は、戸籍をコンピュータ化した自治体が発行する証明書で、従前の紙戸籍で発行していた戸籍謄本と同じものです。戸籍謄本は戸籍全部事項証明書に、戸籍抄本は戸籍個人事項証明書に名称が変わりました。なお、戸籍全部事項証明書(戸籍謄本)は、戸籍に記載されている方全員分の証明であり、戸籍個人事項証明書(戸籍抄本)とは、戸籍に記載されている方の内一部の方を証明するものです。

～記載事項～

☐請求年月日

☐請求理由（当該事業名や当該事案に関する根拠条文を記載）

☐請求根拠法令（戸籍法第10条の2第2項）

☐戸籍謄本等を請求したい方の氏名・住所

☐戸籍謄本等に記載する内容（本籍、筆頭者の氏名）

☐必要な書類の種別

☐同じ戸籍に属する人全員か一部か

☐通数

☐請求者の所属・役職・氏名・連絡先

を記載・添付して郵送又は持参します。

令和〇年 8月 20日

◎◎市長 用地 一郎 様

〇〇市長 国土 太郎

印

戸籍関係書類交付申請書

請求理由 〇〇市起業、(市道〇〇号〇〇整備事業)土地買収のため必要です
ので、下記の関係書類を公用無料にて交付願いたく申請いたします。

(当該事業に関する根拠条文)

道路法第16条 (なお本件事業については土地収用法第3条第1号に規定する
収用事業に該当)

(請求に関する根拠法令)

戸 籍 法 第10条の2

記

本籍又は住所	筆頭者又は 世帯主氏名	交付依頼 者 氏 名	交付依頼書類の種別	謄・抄本の 別及び通数	備 考
◎◎市▽▽町 1丁目1-1	申請 太郎	申請 太郎	戸籍 除籍 戸籍附票	原戸籍 住民票	謄本 1 通 抄本 通
			戸籍 除籍 戸籍附票	原戸籍 住民票	謄本 通 抄本 通
			戸籍 除籍 戸籍附票	原戸籍 住民票	謄本 通 抄本 通

お 願 い

もし、交付依頼者が死亡又は転籍している場合は、除籍謄本を、又、相続人の所在を
確認する必要があるため、資管内に在籍の相続人(妻、子等)がいれば、その戸籍謄
本の交付をお願いします。
※記載事項は省略せずに(本籍地、筆頭者等)お願いします。

(担当者) 〇〇市 用地部 用地課 (交通 和男) (電話) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

図 2-23 「交付請求書」の記載項目の例

公用

1 054 015

除穢

○○市○○町一丁目千武番書翰宛番地

申氏 太郎

この照本は、除籍の原本と相違ないことを認証する。

合和元年参月廿日

市 長 上 田 太 郎

印

发行商号 82730657

[illegible]

公用

2014年12月

平政六年秋村首自京下一寺所歸有一念等
に上る改正に付て、成治を考是を臣日清院

この潜水は、江戸路の原水とは返ないことを認むべき。

宣統元年八月十一日

○市長 國土 人

41

[illegible]

表 2-9 明治 31 年以降の法定相続人の範囲とその適用期間

適用期間	法定相続人の範囲
明治 31 年 7 月 16 日 ～ 昭和 22 年 5 月 2 日	【旧民法】※戸主が死亡、隠居等した場合の家督相続 第 1 順位 直系尊属 被相続人 (戸主) 男子 - 嫡出 (正室の子) → 年長者 1 名 1 位 - 庶子 (認知された子) → 年長者 1 名 2 位 女子 - 嫡出 (正室の子) → 年長者 1 名 3 位 - 庶子 (認知された子) → 年長者 1 名 4 位 第 1 種法定推定家督相続人 1/1 ※戸主が女性の場合、第 5 位に私生子 (夫婦以外の男子の子) の男子年長者、第 6 位に同女子年長者 第 2 順位 遺言で指定 被相続人 (戸主) → 指定家督相続人 1/1 第 3 順位 家族内で選定 被相続人 (戸主) 第 2 種法定推定家督相続人 1/1 第 4 順位 直系尊属 第 2 種法定推定家督相続人 1/1 被相続人 (戸主) - 父 1 位 - 母 2 位 - 祖父 3 位 - 祖母 (含祖母) 4 位 第 5 順位 家族外で選定 被相続人 (戸主) 第 2 種法定推定家督相続人 1/1 【旧民法】※戸主以外の家族が死亡した場合の遺産相続 第 1 順位 被相続人 配偶者 直系尊属 1/1 第 2 順位 直系尊属 1/2 被相続人 配偶者 1/1 第 3 順位 直系尊属 1/1 被相続人 第 4 順位 戸主 1/1 被相続人
昭和 22 年 5 月 3 日 ～ 昭和 22 年 12 月 31 日	【日本国憲法の施行に伴う民法の応急的措置に関する法律】 第 1 順位 被相続人 配偶者 1/3 直系尊属 2/3 第 2 順位 直系尊属 1/2 被相続人 配偶者 1/2 第 3 順位 兄弟姉妹 1/3 被相続人 配偶者 2/3



表 2-10 「直系尊属」・「直系卑属」とは

直系尊属とは	「直系」とは、ある者からみて、祖父母・父母や子・孫のように、世代を直上又は直下した形でつながる関係をいいます。 「尊属」とは、ある者から見て、父母・祖父母・おじ・お婆のように、自分よりも前の世代にある血族をいいます。つまり直系尊属とは、父母、祖父母、曾祖父母、高祖父母のことです。
直系卑属とは	「卑属」とは、ある者からみて、子・孫・おい・めいのように、自分より後の世代にある血族をいいます。つまり、直系卑属とは、子、孫、ひ孫のことです。

コラム) 特別受益証明書 (民法第 903 条)

特別受益とは、被相続人から共同相続人に対して「遺贈」された財産、及び、婚姻や養子縁組のため、もしくは生計の資本として「贈与」された財産をいい、遺贈・贈与を受けた者を特別受益者とします。共同相続人の中に、被相続人から特別受益を取得したことにより、相続分を有しない相続人がいる場合、当該相続人から「903 条により相続分がない旨の証明書」(特別受益証明書・相続分不存在証明書)が作成されます。

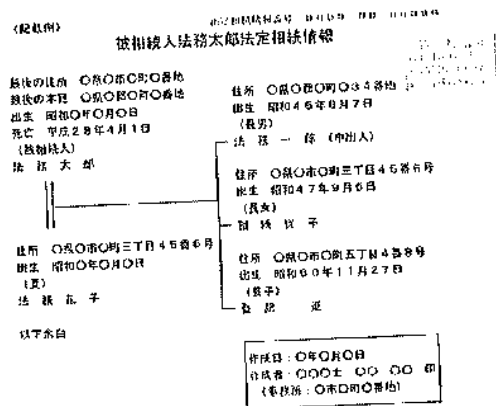
コラム) 法定相続情報証明制度

法定相続情報証明制度は、登記所(法務局)に戸除籍謄本等の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図(法定相続情報一覧図)を提出すれば、登記官がその一覧図に認証文を付した写しを無料で交付してくれます。その後の相続手続は、法定相続情報一覧図の写しを利用いただくことで、戸除籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなります。

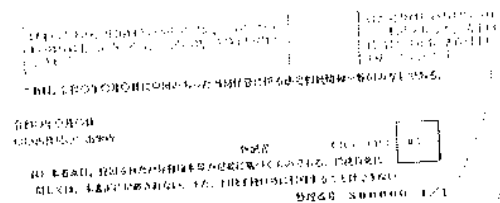
主な法定相続情報一覧図の様式及び記載例は、法務局のホームページから確認できます。

(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000015.html)

引用：法務省資料「～法定相続情報証明制度について～」



法定相続情報一覧図の写しは、相続手続開始の時から有効で保存される。



【豆知識】登記名義人が未成年者であった場合の対応について

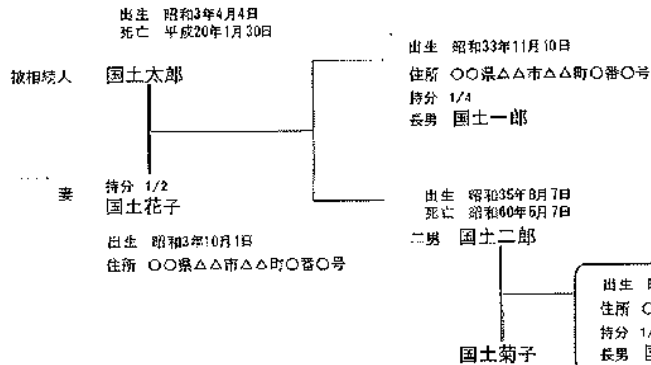
・民法第 5 条で、「未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。」とされています。未成年者の保護は親権制度を通じて未成年者の父母によって行われるのが原則です。(民法第 818 条、第 819 条)

「被相続人の子が既に死亡しており、孫が代襲相続している例」

国土太郎 相続関係説明図

最後の本籍 ○○県○○市○○二丁目○番地○
最後の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○
登記簿上の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○

国土太郎と国土二郎
の死亡の前後関係に
よって、相続の関係
が異なる



相続を証する書面は還付した

死亡している国土二郎
の相続人も加えて記載

「被相続人が離婚・再婚しており、前妻との間に子がいる例」

国土太郎 相続関係説明図

最後の本籍 ○○県○○市○○二丁目○番地○
最後の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○
登記簿上の住所 ○○県○○市○○二丁目○番地○

離婚した前妻との
間に子がいれば、
その子は相続人になる

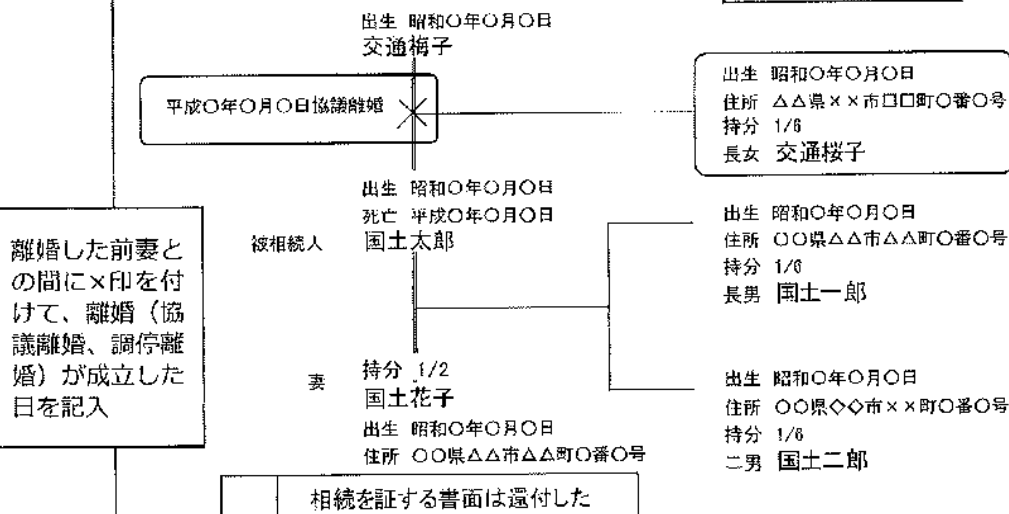


図 2-26 相続関係説明図の作成例

2-5 土地所有者等関連情報の利用について

地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）を実施しようとする者は、事業実施の準備のため、当該事業の区域内の土地所有者等の探索に必要な範囲で、土地所有者等関連情報を内部利用したり、行政機関から提供を受けたりすることができます。

また、地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地に工作物を設置している者等が保有する土地所有者等関連情報の内、不動産登記情報等として公開されていないものについて、提供を求めることができます。

管理不全所有者不明土地の管理適正化の勧告のため、裁判所への管理命令等の請求のために土地所有者等を知る必要があるときも同様に土地所有者等関連情報を利用することができます。

所有者不明土地法

第四章 土地の所有者の効果的な探索のための特別の措置

第一節 土地所有者等関連情報の利用及び提供

第43条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等（土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。）を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報（土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他国土交通省令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者からその準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとして、当該市町村長以外の市町村長から第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして、又は国の行政機関の長等から前条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして、土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該地域福利増進事業等を実施しようとする者、当該市町村長又は当該国の行政機関の長等に対し、土地所有者等関連情報を提供するものとする。

（省略）

(1) 土地所有者等関連情報について

①「土地所有者等関連情報」とは

・土地所有者等と思われる者の「氏名・名称、住所、本籍、出生の年月日、死亡の年月日、連絡先」です。

表 2-12 土地所有者等関連情報の概要

書類名	根拠法令	概要	得られる可能性がある情報
固定資産税課税台帳	所有者不明土地法施行規則第1条第5号	地方税法第380条第1項の規定により、市区町村が、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするために備えなければならない台帳のことです。	固定資産税の納税義務者の氏名・名称及び住所 ※1
地籍調査票	同法施行規則第1条第6号	地籍調査作業規程準則（昭和32年総理府令第71号）に基づき、都道府県又は市区町村が一筆ごとの土地の境界や面積等を把握するために作成する書類です。	地籍調査時に立ち会った者の氏名、住所 ※2
農地台帳	同法施行規則第1条第7号	農地法（昭和27年法律第229号）に基づき、農業委員会が農地に関する情報の整理の一環として作成する台帳です。	農地所有者の氏名・名称、住所
林地台帳	同法施行規則第1条第8号	森林法（昭和26年法律第249号）に基づき、市区町村が一筆の森林（地域森林計画の対象となっている民有林に限る。）の土地ごとに作成する台帳です。	林地所有者の氏名・名称、住所

※1 固定資産課税台帳に記載されている情報以外にも、固定資産税担当部局が納税義務者の連絡先を保有している場合は、当該連絡先を取得できます。

※2 地籍調査票に記録されている情報以外にも、地籍調査担当部局が土地の所有権登記名義人等の相続人を整理するための情報（相続関係図等）を保有している場合は、相続人の氏名、住所、本籍、連絡先を取得することができます。

②土地所有者等関連情報の利用において留意すること

・これら不動産登記情報等として一般に公開されていない情報についても、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条や地方公務員法（昭和25年法律第261号）第34条第1項の守秘義務に抵触することなく利用することができますが、土地所有者等の探索のために必要な限度で利用し、正当な理由なく情報を漏らすことがないように、留意してください。

(2) 土地所有者等関連情報を取得する

- ・土地所有者等関連情報は、土地の登記事項証明書に記載されている登記名義人等の氏名、住所又は表題部所有者の住所に所有者不明土地法施行令第1条第5号の措置として書面の送付を行ったが、宛先不明として返送された場合に利用及び提供を受けることができます。
- ・土地の所有者の外、土地の権利者、物件の所有者及び物件の権利者についても同様に情報の利用及び提供を受けることができます。（ただし、下表のように書類の種類によって対象となる者は異なります。）

表 2-13 探索の対象者

書類	対象者	土地の所有者	物件の所有者	土地等の権利者	
				土地の権利者	物件の権利者
固定資産税課税台帳		○	○	○	×
地籍調査票		○	×	×	×
農地台帳		○	×	()	×
林地台帳		○	×	×	×

※住民基本台帳、戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票、不動産登記記録、法人登記記録（探索の対象者が法人である場合のみ）、認可地縁団体台帳（探索の対象者が法人である場合のみ）は、土地の所有者の探索と同様、土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索においても探索の対象となります。

①請求先及び請求方法について

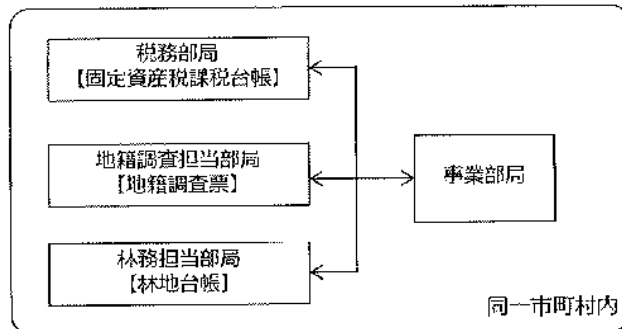
【土地所有者等関連情報の内部利用の場合】

- ・地域福利増進事業等を実施しようとする地方公共団体の事業部局等が、所有者不明土地法第43条第1項に基づき、同一地方公共団体の部局が保有する土地所有者等関連情報の提供を求める際には、書面により、土地の地番その他当該土地の所在地を確認できる情報を情報保有部局に提供した上で提供を求めてください。（情報提供担当部局を介する必要はありません。）
- ・照会の方法について、事前に情報保有部局と調整が必要です。
- ・なお、農地台帳に記録されている情報については、農地台帳を備えている農業委員会は市区町村の内部部局ではないため、市区町村の事業部局は、所有者不明土地法第43条第5項に基づき、利用する（提供を受ける）ことになります。

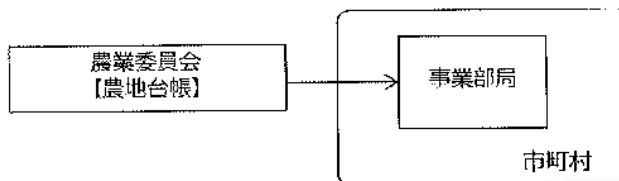
【土地所有者等関連情報の提供を請求する場合】

- ・地域福利増進事業等を実施しようとする国又は地方公共団体の事業部局等（以下「請求者」という。）が、所有者不明土地法第43条第2項の規定に基づき、市区町村の情報提供担当部局に請求する際には、情報提供請求書に省令で定める書類（対象土地の登記事項証明書や宛先不明として返送された書面等の写し）を添付し、土地所有者等関連情報の提供を求めてください。
- ・請求者が、所有者不明土地法第43条第5項の規定に基づき、地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地に工作物を設置している者に対し請求する際

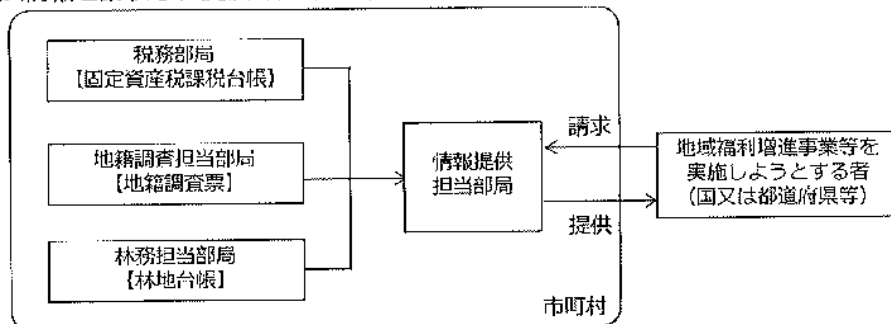
「市町村（事業部局）が、土地所有者等関連情報を内部利用する場合」



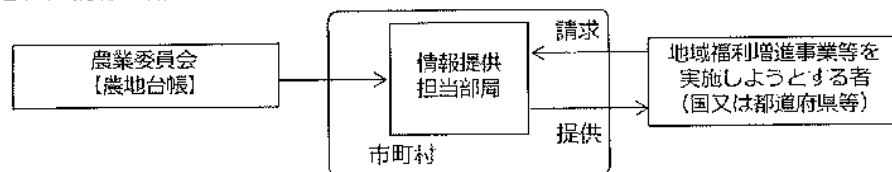
「市町村（事業部局）が、農地台帳に記録された情報を利用する場合」



「国・都道府県・別の市町村の事業部局が、情報提供担当部局に土地所有者等関連情報を請求し、提供を受ける場合」



「国・都道府県・別の市町村の事業部局が、情報提供担当部局に農地台帳に記録された情報を請求し、提供を受ける場合」



※土地所有者等関連情報の利用及び提供の流れの詳細については地域福祉増進事業ガイドラインをご参照ください。

図 2-27 土地所有者等関連情報の利用及び提供の流れ

土地所有者等関連情報提供請求書

令和〇年〇月〇日

△△市長 殿

住 所 〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号
〇〇市長 国土 太郎

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43条第2項及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第55条第1項の規定に基づき、下記1の対象土地に係る土地所有者等関連情報の提供を下記のとおり求めます。

記

1. 対象土地の所在及び地番

所在 〇〇県〇〇市〇〇町1丁目
地番 1111番1

2. 事業の種類及び内容

事業の種類 〇〇市道〇〇号線改築事業
事業の内容 高速道路のスマートIC整備に伴うアクセス道路の車道拡幅

3. 土地所有者等関連情報の提供を求める理由

対象土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として 交通一郎 及びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。そのため、固定資産課税台帳に納税義務者として記録されている者及び地籍調査票に土地所有者として記録されている者の氏名又は名称、住所及び連絡先を取得する必要がある。

4. その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

(1) 個人情報の安全管理のための措置概要

対象土地の登記事項証明書及び住民票の写し等に記載されている住所に送付した結果、宛先不明として返送された書面等の写しを添付します。

(次頁に続く)

所有者不明土地法施行規則

(都道府県知事等に対する土地所有者等関連情報の提供の請求手続)

第 55 条 法第四十三条第二項の規定による土地所有者等関連情報の提供の求めをしようとする者（以下この条において「請求者」という。）は、次に掲げる事項（市町村長が法第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等（法第四十三条第一項に規定する土地所有者等をいう。以下同じ。）を知る必要があるとして当該求めをしようとする場合又は国の行政機関の長等が法第四十二条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとして当該求めをしようとする場合にあっては、第三号に掲げるものを除く。）を記載した情報提供請求書を土地所有者等を知る必要がある土地（以下「対象土地」という。）の所在地を管轄する都道府県知事又は市町村長に提出しなければならない。

一 請求者の氏名又は名称及び住所

二 対象土地の所在及び地番

三 事業の種類及び内容

四 土地所有者等関連情報の提供を求める理由

五 前各号に掲げるもののほか、土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

2 前項の情報提供請求書には、次に掲げる書類（請求者が国の行政機関の長等である場合にあっては、第一号、第三号、第四号及び第六号に掲げるものを除く。）又は次条第一項に規定する書面を添付しなければならない。

一 請求者の住民票の写し又はこれに代わる書類（請求者が法人である場合にあっては、当該法人の登記事項証明書）

二 対象土地の登記事項証明書

三 事業の実施に関して行政機関の長の許可、認可その他の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書

四 前号に掲げるもののほか、事業を実施する意思を有することを疎明する書類

五 土地所有者等の探索の過程において得られた前項第四号に掲げる事項を明らかにする書類

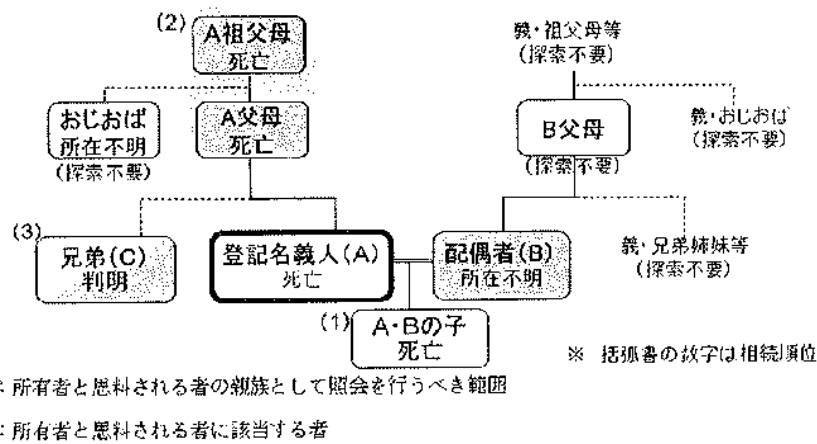
六 請求者（法人である場合にあっては、その役員）が暴力団員等に該当しないことを誓約する書類

※土地所有者等関連情報の利用及び提供については、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行について」（令和 4 年国不土第 76 号）に留意事項が示されています。（国土交通省不動産・建設経済局 HP「人口減少時代における土地政策の推進」を御覧ください。）

※また、地域福祉増進事業ガイドライン（令和 5 年 6 月 国土交通省不動産・建設経済局）P50～65 も併せて御覧ください。

対象者	照会の趣旨	照会が必要なケース
他の権利を有する者 (所有者不明土地法施行規則第1条第3号)	関する情報を保有している可能性がある。	証明書によって権利者が判明した場合 (ただし、その者が、自身に所有権を有することを主張しても、実際の所有者であるとは限りません。)
所有者不明土地法施行令第1条第5号の措置の対象者 (所有者不明土地法施行規則第1条第4号)	・別の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	・土地の所有者と思われる者が所有者ではなかった場合、共有者の存在が判明した場合 ・電柱等の工作物が設置されていて、電力会社等との間に設置契約を有する場合
土地の所在地を管轄する市町村の長 (所有者不明土地法施行規則第1条第9号、探索告示第2条第2号)	・土地の所在地の地域に所有者と思われる自治会や認可地縁団体があるかどうか、土地が財産区の所有であるかどうかを確認する。	・土地の登記事項証明書の交付の請求の結果、当該土地が字持地・記名共有地・共有惣地であることが判明した場合
親族 (所有者不明土地法施行規則第1条第10号イ)	・所有者と思われる者の現住所や死亡の事実等を把握している可能性がある。	・土地所有者の戸籍謄本等の交付の請求の結果、土地所有者と思われる者の親族が判明した場合(土地所有者と思われる者が個人の場合) ※具体的な照会の範囲は、表2-16の例を参考にしてください。
在外公館の長 (所有者不明土地法施行規則第1条第10号ロ)	・外国に在留している日本人については、その住所・連絡先が在外公館の保有する資料に記録されている可能性がある。	・住民票の写し等から土地所有者と思われる者が外国に転出していることが判明した場合
法人の代表者 (所有者不明土地法施行規則第1条第11号イ)	・法人の所在地宛てに書面を送付したが、宛先不明として返送された場合は休眠会社となっている可能性が高く、法人の代表者の追跡調査を行う必要がある。	・土地所有者と思われる者が法人であり、法人の所在地宛ての書面を送付したが、宛先不明として返送された場合
清算人又は破産管財人 (所有者不明土地法施行規則第1条第11号ロ)	・法人が合併以外の事由により解散している場合、清算人又は破産管財人が残余財産の分配等を行うこととされていることから、法人が所有していた土地の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	・法人の登記事項証明書により当該法人が合併以外の事由で解散していることが判明した場合 ※土地所有者と思われる者が法人の場合

「登記名義人が死亡しているケース②」



【探索過程】

- ①土地の登記事項証明書の交付を請求した結果、登記名義人Aの氏名及び住所が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第1号】
- ②Aの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第5号】
- ③Aの住所地を管轄する市町村に対しAの住民票記載事項証明書の交付を請求した結果、Aの死亡の事実及び本籍が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第3号】
- ④Aの相続人調査のため、Aの本籍地を管轄する市町村に対しAの戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しを請求した結果、Aの配偶者Bの氏名及び住所、A・Bの子の死亡の事実（Aより前に死亡している事実）、A・Bの従前本籍地（＝A・Bの過去の住所）及び父母の氏名が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】
- ⑤Bの住所に書面を送付したが、宛先不明として返送された又は回答がなかった。【所有者不明土地法施行令第1条第5号】
- ⑥Bの従前本籍地をBの父母の住所と推測してBの父母に書面を送付して照会したが、Bの居所について不知との回答を得た。【所有者不明土地法施行令第1条第2号】
- ⑦Aの第1順位の相続人であるA・Bの子の死亡の事実が判明したことを受け、Aの第2順位の相続人であるAの父母を探索するため、Aの従前本籍地を管轄する市町村に対しAの父母の戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しの交付を請求した結果、Aの父母の死亡の事実、Aの父母の従前本籍地、Aの兄弟Cの氏名及び本籍が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】
- ⑧Aの第2順位の相続人で親等の近いAの父母の死亡の事実が判明したことを受け、直系尊属であるAの祖父母を探索するため、Aの父母の従前本籍地を管轄する市町村に対しAの祖父母の戸籍謄本（除籍謄本を含む。）及び戸籍の附票の写しの交付を請求した結果、Aの祖父母の死亡の事実、Aのおじおばの本籍（＝A祖父母の生前の住所）及び本籍とは異なる住所が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】
- ⑨Aの第3順位の相続人であるCの本籍地を管轄する市町村に対しCの戸籍の附票の写しを請求した結果、Cの住所が記載されていた。【所有者不明土地法施行令第1条第4号】

所有者不明土地法施行規則

(土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者)

第1条 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（以下「令」という。）第一条第二号の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。ただし、第二号、第三号、第十号イ並びに第十一号イ及びロに掲げる者については、令第一条第一号から第四号まで並びに令第八条第一号から第四号まで及び令第九条第一号から第四号まで又は令第十一条第一号から第四号までに掲げる措置（市町村長が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「法」という。）第三十八条第一項の規定による勧告をしようとする場合又は国の行政機関の長若しくは地方公共団体の長（以下「国の行政機関の長等」という。）が法第四十二条第一項から第三項まで若しくは第五項（第四項に係る部分を除く。）の規定による請求をしようとする場合にあっては、令第一条第一号から第四号までに掲げる措置）により判明したものに限る。

一 当該土地を現に占有する者

二 当該土地に関し所有権以外の権利を有する者

三 当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

四 令第一条第五号に規定する措置をとってもなお当該土地の所有者の全部又は一部を確知することができなかった場合においては、当該措置の対象者

五 当該土地の固定資産課税台帳を備えると思料される市町村の長（当該土地が特別区の区域内にある場合にあっては、都の知事）

六 当該土地の地籍調査票を備えると思料される都道府県の知事又は市町村の長

七 当該土地が農地である場合においては、その農地台帳を備えると思料される農業委員会が置かれている市町村の長

八 当該土地が森林の土地である場合においては、その林地台帳を備えると思料される市町村の長

九 当該土地が所有者の探索について特別の事情を有するものとして国土交通大臣が定める土地である場合においては、国土交通大臣が定める者

十 当該土地の所有者と思料される者が個人である場合においては、次に掲げる者

イ 親族

ロ 当該土地の所有者と思料される者が日本の国籍を有し、かつ、外国に住所を有すると思料される場合であつて、探索を行う者が国の行政機関の長等である場合においては、在外公館の長

十一 当該土地の所有者と思料される者が法人である場合においては、次に掲げる者

イ 当該法人の代表者

ロ 当該法人が合併以外の事由により解散した法人である場合においては、清算人又は破産管財人

ハ イ又はロに掲げる者が記録されている住民基本台帳、戸籍簿若しくは除籍簿又は戸籍の附票を備えると思料される市町村の長

2-7 地域福利増進事業のための探索

地域福利増進事業とは、所有者が分からない土地（所有者不明土地）を公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度です。都道府県知事の裁定により、10年間（一部事業は20年間）を上限とする使用権を取得して、所有者不明土地の利用を可能とします。

所有者不明土地法第2条において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして、政令で定める方法により探索を行ってもなお、その所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地とされています。そのため、地域福利増進事業を実施しようとする者が、都道府県知事に裁定を申請するためには、「政令で定める方法」により土地所有者等の探索を行うことが求められています。

（詳細は、地域福利増進事業ガイドライン第2章を参照。）

（1）地域福利増進事業の実施のために土地使用権を取得することができる土地とは

所有者不明土地法で定める地域福利増進事業の実施のために土地使用権を取得することができる土地とは、所有者不明土地法第2条に定められている所有者不明土地であって、現に建築物（簡易建築物等を除く。）が存在せず、使われていない土地（＝特定所有者不明土地）に限られます。具体的には、以下の条件にあてはまる土地となります。

- ◆ 相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもその所有者の全部又は一部を確知できない。
- ◆ 土地に簡易建築物等（※）以外の建築物が存在しない。
- ◆ 業務の用、その他の特別の用途に供されていない。

（※）簡易建築物等には、小規模な物置等と朽廃した空き家等が該当します。

■ 小規模な物置等とは、物置、作業小屋、これらに類する建築物であって、床面積が20㎡未満かつ階数が1であるもの。

■ 朽廃した空き家等とは、以下のいずれにも該当する建物

- ◆ 壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、本来の用途に供することができない状態となったと認められるもの。
- ◆ 建築時からの経過年数が建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定める耐用年数（国土交通省告示第1088号を参照。）を超えているもの。

ただし、大規模な補修を行わなければその本来の用途に供することができないときは、耐用年数を超えているものとみなすことができます。

(2) 「相当な努力が払われたと認められる方法」とは（所有者不明土地法第2条）

「政令で定める方法」とは、所有者不明土地法施行令第1条第1号～第5号に定める以下のとおり探索を行うことを言います。

これらの措置を講じても「土地所有者確知必要情報」が取得できなかった場合、情報の提供を求めたことによって、相当な努力が払われたと認められます。

表 2-18 「政令で定める方法」（所有者不明土地法施行令第1条）

第一号	土地の登記事項証明書を請求する。
第二号	土地を現に占有する者、その他の「土地所有者確知必要情報」を保有すると思われる者に対して情報提供を求める。
第三号	登記名義人等が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿、その他所有者に関する情報が記録されている行政機関（市区町村の長、登記所の登記官）に対して情報提供を求める。
第四号	登記名義人等が死亡、又は解散していることが判明した場合には、相続人や土地の所有者と思われる者の戸籍簿等、その他所有者に関する情報が記録されている行政機関に対して情報提供を求める。
第五号	以上により判明した土地の所有者と思われる者に対して、書面の送付や訪問によって確認を取る。

【豆知識】「土地所有者確知必要情報」とは？

- ・所有者不明土地法施行令第1条にて定義されている「土地の所有者の氏名又は名称、住所又は居所、その他の所有者を確知するために必要な情報」のことを指します。

①探索の対象となる書類について

- ・探索の対象となる書類は、下表のとおりです。
- ・探索の対象となる土地の地目や登記事項証明書の状況、所有者と思われる者が個人か法人か等により、探索の対象となる書類が異なることに注意が必要です。
- ・また、探索の対象となる書類によって、情報の請求先、請求根拠、請求手続き等が異なることに注意が必要です。

探索の対象となる書類	請求先	根拠法令	得られる可能性がある情報
【所有者不明土地施行規則第2条第1項第1号ロ、第2項第1号等】	長	3号・第2項	の法定相続人の氏名、本籍、出生の年月日、死亡の年月日
戸籍の附票 【所有者不明土地施行規則第2条第1項第1号ハ、第2項第1号等】	所有者と思われる者の本籍地を管轄する市町村長	住民基本台帳法第20条第2項・第3項第3号	土地の所有者と思われる者やその法定相続人の現住所、住所の履歴及び戸籍の表示
法人の登記簿 【所有者不明土地施行規則第2条第1項第2号、第2項第2号等】 〈土地所有者と思われる者が法人である場合のみ〉	最寄りの登記所の登記官	商業登記法第10条第1項等	法人の名称、本店・主たる事務所の所在場所、代表者の氏名・住所、解散の有無、清算人・破産管財人の氏名・名称及び住所
認可地縁団体台帳 【所有者不明土地施行規則第2条第1項第2号】 〈土地所有者と思われる者が法人である場合のみ〉	認可地縁団体の所在地を管轄する市町村長	地方自治法第260条の2第12項	認可地縁団体の事務所の所在地及び代表者の氏名・住所

(※) 変則型登記の土地は、探索告示第1条において、「所有権の登記がない土地であって、登記記録の表題部の所有者欄に所有者の全部又は一部の氏名若しくは名称又は住所が記録されていないもの」と規定しています。変則型登記の土地に該当するものとしては、具体的には以下のような土地が想定されます。

- ア 字持地…登記記録の表題部の所有者欄に「(大)字A」、「(大)字A惣代」等と市町村内の町又は字その他の区域の名称のみが記録されている土地
- イ 記名共有地…登記記録の表題部の所有者欄に「A外〇名」等と記録され、他の共有者の氏名及び住所が記録されていない土地
- ウ 共有惣代地…登記記録の表題部の所有者欄に「共有惣代A」、「共有惣代A外〇名」等と記録され、A以外の者や「外〇名」の氏名及び住所が記録されていない土地
- エ 登記記録の表題部の所有者欄に所有者の氏名のみが記録されており、その住所が記録されていない土地

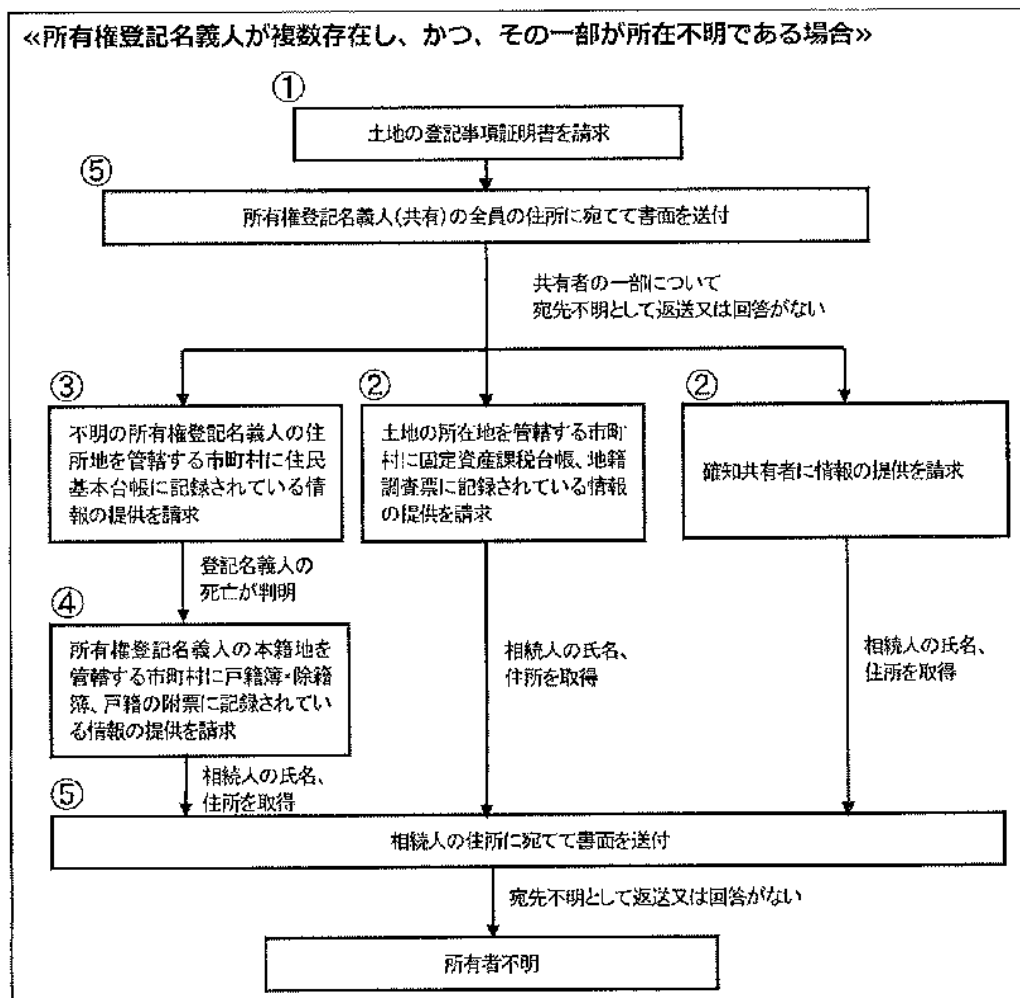
②情報を保有すると思われる者への照会について

- ・表 2-19 に示す「探索の対象となる書類」を備えると思われる者以外の者で、情報を保有すると思われる者として照会の対象となる者は、下表のとおりです。
- ・照会を書面の送付により行う場合は、プライバシーの保護の観点から、第三者が受け取ることをしないよう、書留郵便等により行う必要があります。

- 二 当該物件を現に占有する者その他の当該物件に係る物件所有者確知必要情報を保有すると思料される者であって国土交通省令で定めるものに対し、当該物件所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他の前二号の措置により判明した当該物件の所有者と思料される者（以下この号及び次号において「登記名義人等」という。）が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る物件所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該物件の所有者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該物件に係る物件所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 五 前各号の措置により判明した当該物件の所有者と思料される者に対して、当該物件の所有者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。

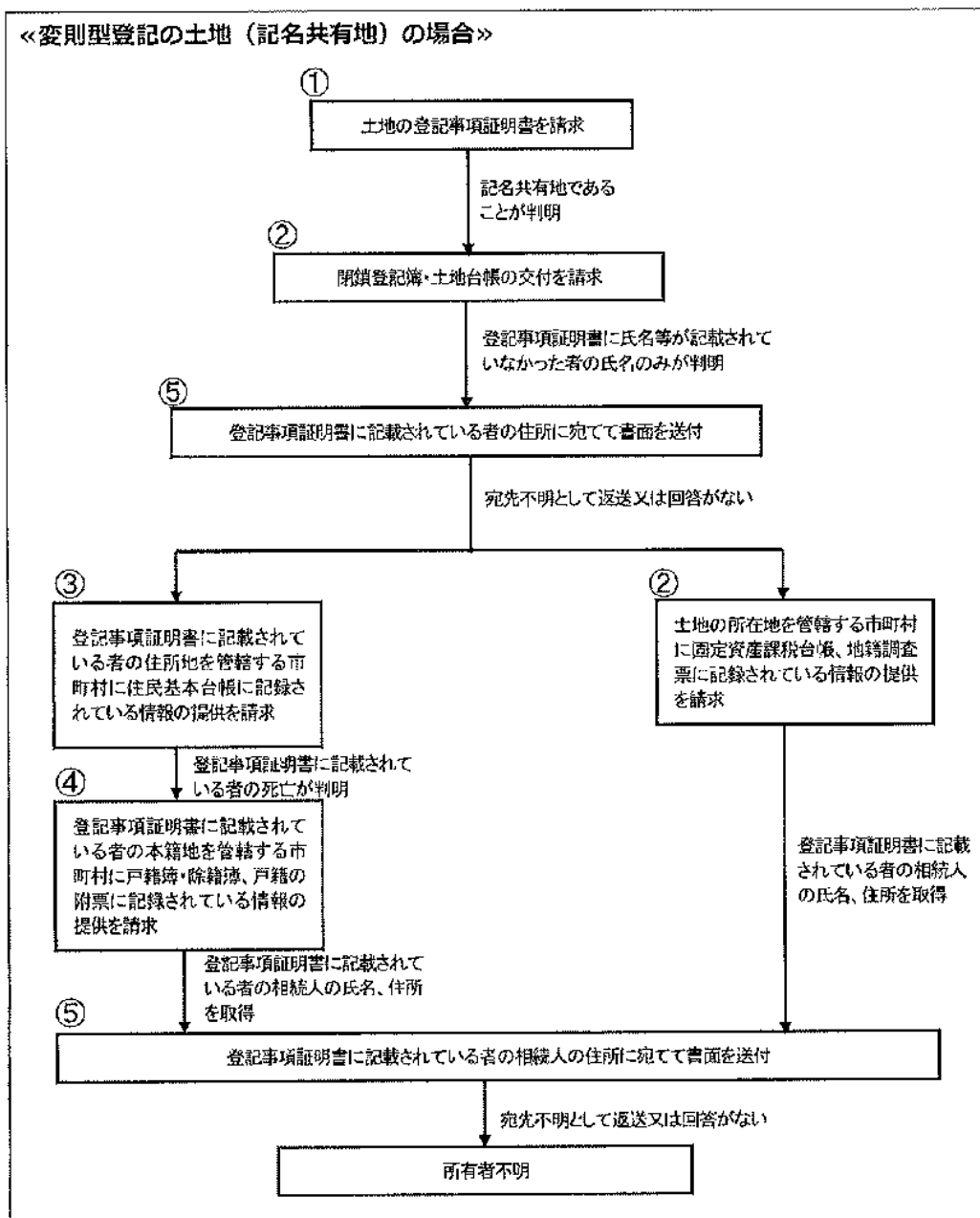
（土地等の権利者の探索の方法）

- 第9条 法第十条第三項第二号二（法第十九条第二項において準用する場合を含む。）の政令で定める方法は、土地等（土地又は当該土地にある物件をいう。以下この条において同じ。）の権利者（土地等に関し所有権以外の権利を有する者をいう。以下この条において同じ。）の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地等の権利者を確知するために必要な情報（以下この条において「土地等権利者確知必要情報」という。）を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。
- 一 当該土地等（物件にあつては、建物又は立木であるものに限る。）の登記事項証明書の交付を請求すること。
 - 二 当該土地等を現に占有する者その他の当該土地等に係る土地等権利者確知必要情報を保有すると思料される者であって国土交通省令で定めるものに対し、当該土地等権利者確知必要情報の提供を求めること。
 - 三 第一号の登記事項証明書に記載されている所有権以外の権利の登記名義人その他の前二号の措置により判明した当該土地等の権利者と思料される者（以下この号及び次号において「登記名義人等」という。）が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る土地等権利者確知必要情報の提供を求めること。
 - 四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該土地等の権利者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該土地等に係る土地等権利者確知必要情報の提供を求めること。
 - 五 前各号の措置により判明した当該土地等の権利者と思料される者に対して、当該土地等の権利者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。



引用：地域福利増進事業ガイドライン P39

図 2-30 「政令で定める方法」による探索の手順



引用：地域福祉増進事業ガイドライン P41

図 2-32 「政令で定める方法」による探索の手順

2-8 登記事項証明書・住民票の写し等から土地所有者等の情報が十分に得られなかった場合の対応

土地の所有者を探索するため登記事項証明書を確認したところ、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっていたり、住民票の写しを確認したところ、土地所有者と思われる者が外国に居住していることが判明したことなどがあります。

そのような事案が生じたときは、地域福利増進事業等を実施しようとする者は、2-5のとおり土地所有者等関連情報を内部利用したり、他の行政機関に提供を求めることができます。

本章では、登記事項証明書や住民票の写し等を探索しても、土地所有者と思われる者の居住が確認できなかった場合の探索方法などを紹介します。

(1) 土地登記記録の表題部所有者の所在が不明であった場合

1) 土地登記記録の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない場合（表題部所有者不明土地であった場合）

- ・図2-7～2-9（P37）の登記記録の例のとおり、表題部所有者不明土地であり、土地の登記事項証明書から登記名義人の氏名や住所が確認できない場合があります。
- ・登記事項証明書の表題部所有者欄に「A外〇名」とあるのみで、その共有者の氏名や住所が記録されていない登記となっている土地（記名共有地）や、歴史的な経緯等により、表題部所有者欄に「大字A」又は「字A」などと記録された登記となっている土地（字持地）があります。
- ・これら記名共有地などは、旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地「表題部所有者不明土地」といいます。
- ・このことによって所有者不明土地であると結論付けるのではなく、以下の調査を実施し、土地所有者を探索する必要があります。

①土地所有者に関する過去の記録（閉鎖登記簿謄本等）を調べる

- ・過去の登記記録（閉鎖登記簿謄本や土地台帳の写し）を確認することで所有者に関連する情報が得られる可能性があります。
- ・閉鎖登記簿謄本等を請求し、土地所有者と思われる者の住所が判明した場合は、住民票の写しや戸籍の附票の写しを請求し、居住確認を行い、土地所有者であることを確かめます。（詳細は、2-2・2-3を参照。）
- ・閉鎖登記簿謄本等の交付請求方法は、2-1（2）のとおりです。

②閉鎖登記簿謄本等から判明しない場合

・閉鎖登記簿謄本及び土地台帳の写しを確認しても、土地所有者と思われる者の住所等が判明しない場合には、以下の調査も行います。

表 2-22 所有者探索の方法（閉鎖登記簿謄本の確認以外）

調査方法	内容
認可地縁団体台帳の確認	記名共有地や字持地は、かつて地域の共同体の財産であった場合が多く、地方自治法の財産区（地方自治法第 294 条）が所有する土地になっているケースが多いことから、認可地縁団体台帳を確認します。（所有者不明土地法施行規則第 2 条第 1 項第 2 号） 認可地縁団体台帳とは、認可地縁団体（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 260 条の 2 の認可を受けた団体）の主たる事務所の所在地や代表者の氏名・住所等が記録されている台帳です。
土地所有者等関連情報の確認	地方公共団体の事業部局は、地域福利増進事業の実施の準備のため、管理不全所有者不明土地の管理適正化の勧告のため、裁判所への管理命令等の請求のために土地所有者等を知る必要があるときは、所有者不明土地法第 43 条第 1 項に基づき、土地所有者等関連情報（土地所有者等と思われる者に関する情報のうちその者の氏名・名称、住所、本籍、出生年月日、死亡の年月日、連絡先）を内部利用したり、行政機関から土地所有者等関連情報の提供を受けることができます。 固定資産課税台帳、地籍調査票、（農地であれば）農地台帳、（森林であれば）林地台帳に記録されている情報を利用することができます。（詳細は、2-5 を参照）
情報を保有すると思われる者への照会	土地の所在地の地域に所有者と思われる自治会や地方自治法第 260 条の 2 第 7 項に規定する認可地縁団体があるかどうか、又は土地が同法第 294 条第 1 項に規定する財産区の所有であるかどうかを確認します。（所有者不明土地法施行規則第 1 条第 9 号、探索告示第 2 条第 2 号） 土地を現に占有する者自身が土地の所有者であるかどうか、また、抵当権等の設定がある場合、抵当権者等が土地の所有者との間で契約関係を有しているなど、土地所有者に関する情報を保有している可能性もあるため、これらの者に照会します。 物件がある場合は、土地にある物件に関して所有権及びその他の権利を有する者へ照会します。 記名共有地であっても、登記事項証明書に記載のある土地所有者と思われる者、又はその者の親族への照会などが考えられます。（詳細は、2-6 を参照）
その他情報を保有すると思われる者への照会	所有者不明土地法では規定されていませんが、土地の所在地の地域の自治会長や土地の精通者、隣地の土地所有者等への聞き取りを行うことで確認できることも考えられます。

コラム) 認可地縁団体台帳の請求手続

地方自治法第 260 条の 2 第 12 項に基づき、認可地縁団体が存する区域を管轄する市町村に対し、認可地縁団体台帳の写しの交付を請求します。

請求様式については、申請する地方公共団体により異なるため、事前に各市町村の担当部局にご確認ください。

No. _____

地縁団体台帳の写し証明書交付請求書

年 月 日

〇 〇 市 長

※ フタ の中 だけ 記入 して 下さ い	請 求 者	住 所		電話 ()	
		氏 名			
	証 明 書 が 必 要 な 地 縁 団 体	団体の所在地	〇〇市		
		団体の名称	フリガナ		
		使いみち ※第三者請求の 場合は具体的に			
	請求枚数 通				
上記について、地方自治法施行規則第 21 条 2 項に 基づき、交付したい。					
	年	主幹	係長補佐	実務	担当
					封入年月日 作成年月日 送付年月日
					公印使用承認印

(空欄欄あり 〇〇欄)

図 2-36 認可地縁団体台帳の写し証明交付請求書の例

コラム) 登記事項証明書の登記名義人等の住所が住民票の写し、戸籍の附票の写しと一致しない場合

登記名義人等の住所や生年月日が一致しており、氏名の漢字のみが異なっている場合、登記簿の転記ミスによる可能性もあります。こうした場合、親族から身上書を取得して同一人物として対応している例もあります。対応策については、各種専門家への相談を通して検討しましょう。

(詳細は、[第 4 章](#)を参照。)

2) 登記名義人等が外国に居住している外国人である場合の調査

- ・土地の所有者等と思われる者が、外国に居住している外国人である場合があります。

①外国に居住している外国人に関連する情報の調べ方

- ・そのケースの調査手法としては、以下のような方法があります。
- ・下記調査を実施しても土地の所有者が判明しない、又は所有者の所在が判明しない土地を収用し、又は使用しようとする場合には、1) ③「土地を取得するために講じる方策」と同様の方法が考えられます。

表 2-24 所有者探索の方法

調査方法	内容
登記名義人等の住所に宛てて、書面を送付	登記事項証明書に記載されている外国の住所に文書等で所有者であることを確認します。 登記事項証明書に記載されている住所が日本の住所であれば、住民票の写しを請求し、居所を確認します。 ただし、外国に転出している場合、転出先が〇〇国としか記載がなく、詳しい居所が確認できないこともあります。
土地所有者等関連情報の請求	国又は地方公共団体の事業部局は、地域福利増進事業等の実施の準備のため、管理不全所有者不明土地の管理適正化の勧告のため、裁判所への管理命令等の請求のために土地所有者等を知る必要があるときは、所有者不明土地法第 43 条第 1 項に基づき、土地所有者等関連情報（土地所有者等と思われる者に関する情報のうちその者の氏名・名称、住所、本籍、出生年月日、死亡の年月日、連絡先）を内部利用したり、行政機関から土地所有者等関連情報の提供を受けることができます。 固定資産課税台帳、地籍調査票、（農地であれば）農地台帳、（森林であれば）林地台帳に記載されている情報を利用することができます。 （詳細は、2-5を参照）
情報を保有すると思われる者への照会	土地を現に占有する者自身が土地の所有者であるかどうか、また、抵当権等の設定がある場合、抵当権者等が土地の所有者との間で契約関係を有しているなど、土地所有者に関する情報を保有している可能性もあるため、これらの者に照会します。 物件がある場合は、土地にある物件に関して所有権及びその他の権利を有する者へ照会します。 （詳細は、2-6を参照） 法定相続人の1人が外国人である場合は、日本に居住するほかの相続人に照会することで連絡先が判明することもあります。 また、法定相続人の探索の過程で、判明した親族に文書や訪問により照会することもあります。
その他情報を保有すると思われる者への照会	所有者不明土地法には定められていませんが、登記原因が売買である場合（外国人に所有権移転登記がされている）は、前所有者（不動産業者等）に照会する方法も考えられます。

【豆知識】外務省の「所在調査」とは？

- ・親族（三親等内）からの依頼により、外国に在留している可能性が高く、長期にわたってその所在が確認されていない日本人の住所・連絡先等を、在外公館が保有する資料を基に調べる制度のことです。
- ・調査対象者（被調査人）は、日本国籍を有し、生存が見込まれる人物に限られます。
- ・調査を依頼するためには、被調査人の所在が外国（特定の国・地域）にあると認められる資料（登記簿等）が必要であり、親族からも連絡が取れないことを確認する必要があります。

（詳細は、外務省のホームページを参照。）

◆邦人のご家族やご親族からの依頼に基づく所在調査

<https://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/todoke/shozai/index.html>

公用	
証 明 書	
除かれた戸籍の表示	本籍 〇〇市〇〇町〇〇番地 戸主 〇〇 〇〇
上記除籍の直前の除籍は昭和〇〇年〇月〇日戦災により焼失したので 交付できないことを証明する。	
平成〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇市長 〇〇 〇〇	

図 2-39 交付できない旨の証明書の例

公用	
不 在 籍 証 明 書	
本 籍 地	〇〇県〇〇市〇〇町 丁目 1 番地 1 号
戸 主	交通 敬
氏 名	交通 太郎
上記表示に該当するものについて、現在〇〇市が保管する戸籍法に基づく 戸籍、改製原戸籍及び除籍に記載がないことを証明する。	
令和元年 2 月 1 1 日 〇〇市長 国土 太郎	
印	

図 2-40 不在籍証明書の例

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

第2章で紹介した権利者探索のための調査を実施してもなお土地の所有者が不明であった場合、以下の各種制度を活用することで用地の取得を図ることが可能です。

一部制度の手続き等に関する詳細な説明は、「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（第3版）」も参照してください。

表 3-1 所有者不明土地の状況と利用可能な制度

節	制度名	状況の例
3-1	不在者財産管理制度	・所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む） ・土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
3-2	相続財産清算制度	・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合 ・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合（法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む。）
3-3	所有者不明土地・建物管理制度	・所有者（共有者）を知ることができない、又はその所在を知ることができない場合 ・利害関係人からの請求に係る土地・建物（共有持分）を対象に、裁判所が所有者不明土地管理命令を行う場合
3-4	訴訟等	・取得時効が完成している場合 ・遺産分割未了の場合 ・一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟） ・表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（即決和解等）
3-5	土地収用制度（不明裁判）	・土地収用法に基づく事業認定及び都市計画法の事業認可を得た事業の場合
3-6	土地収用法の特例	・土地収用法に基づく事業認定の告示を受けている収用適格事業及び都市計画法の事業認可を得た都市計画事業であって、特定所有者不明土地に該当する場合
3-7	認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	・認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合
3-8	清算人・破産管財人	・土地所有者である法人が解散している場合

民法

(不在者の財産の管理)

第 25 条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

(管理人の改任)

第 26 条 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、管理人を改任することができる。

(管理人の職務)

第 27 条 前二条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

2 不在者の生死が明らかでない場合において、利害関係人又は検察官の請求があるときは、家庭裁判所は、不在者が置いた管理人にも、前項の目録の作成を命ずることができる。

3 前二項に定めるもののほか、家庭裁判所は、管理人に対し、不在者の財産の保存に必要と認める処分を命ずることができる。

(管理人の権限)

第 28 条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

(管理人の担保提供及び報酬)

第 29 条 家庭裁判所は、管理人に財産の管理及び返還について相当の担保を立てさせることができる。

2 家庭裁判所は、管理人と不在者との関係その他の事情により、不在者の財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。

3-2 相続財産清算制度

1) 相続財産清算制度とは

- ・相続人全員が相続放棄をした場合等、「相続人のあることが明らかでないとき」に、被相続人（死亡した方）の利害関係人、検察官が相続を開始した地（被相続人の住所地）等を管轄する家庭裁判所に対して「相続財産清算人」選任の申立てを行うことができる制度です。（民法第951条～第959条）
- ・相続財産清算人は、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得ることで、土地等財産の売却を行うことができます。
- ・不在者財産管理制度と同様に所有者不明土地法第42条によって、所有者不明土地が不法投棄や雑草の繁茂等により周辺に悪影響を与えている場合で、適切な管理のため特に必要があると認められるときには、特例として国の行政機関の長又は地方公共団体の長が家庭裁判所に対して、相続財産の清算人の選任を請求することができます。

所有者不明土地法

第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例

第42条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

民法 第六章 相続人の不存在

（相続財産法人の成立）

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の清算人の選任）

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

（不在者の財産の管理人に関する規定の準用）

第953条 第二十七条から第二十九条までの規定は、前条第一項の相続財産の清算人（以下この章において単に「相続財産の清算人」という。）について準用する。

2) 「相続人がいることが明らかでない」ことを証明するために必要な調査

- ・被相続人の出生時から死亡までの継続した戸籍謄本等や、その法定相続人の戸籍謄本等により証明します。
- ・法定相続人が判明し、聞き取り調査の結果、相続放棄されている情報を得られた場合には、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所から相続放棄申述受理証明書の交付を受け、添付します。

相続放棄申述受理証明書				
被相続人	氏名	相続 花子		
	本籍	東京都千代田区準町4-2		
申述人	氏名	相続 太郎		
	事件番号	平成〇年(家)第△△号	申述を受理した日	平成〇年〇月〇日

以上の通り証明する。

平成〇年〇月〇日

□□家庭裁判所

裁判所書記官 〇〇 〇〇

図 3-3 相続放棄申述受理証明書の例

(所有者不明土地管理人の権限)

第 264 条の3 前条第四項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

2 所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

コラム) 管理不全土地・建物管理制度

所有者探索の結果、土地・建物の所有者やその所在が判明した場合であっても、所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物については、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。制度の内容は、「所有者不明土地・建物管理制度」と同様です。

(詳細は、「所有者不明土地ガイドブック」を参照。)

3-5 土地収用制度（不明裁決）

1) 「土地収用制度」とは

- ・憲法第29条第3項に「公共のために用いること」及び「正当な補償を行うこと」を前提に私有財産を収用できることが規定されています。
- ・それを受けて、土地収用法において一定の公共事業の遂行のために必要な土地を収用するための要件、手続、効果、損失の補償等について定めています。
- ・なお、土地を収用するためには、事業に公共性があることを認める事業認定の手続きと、所有者に正当な補償を行うことを担保した収用裁決の手続きが必要です。

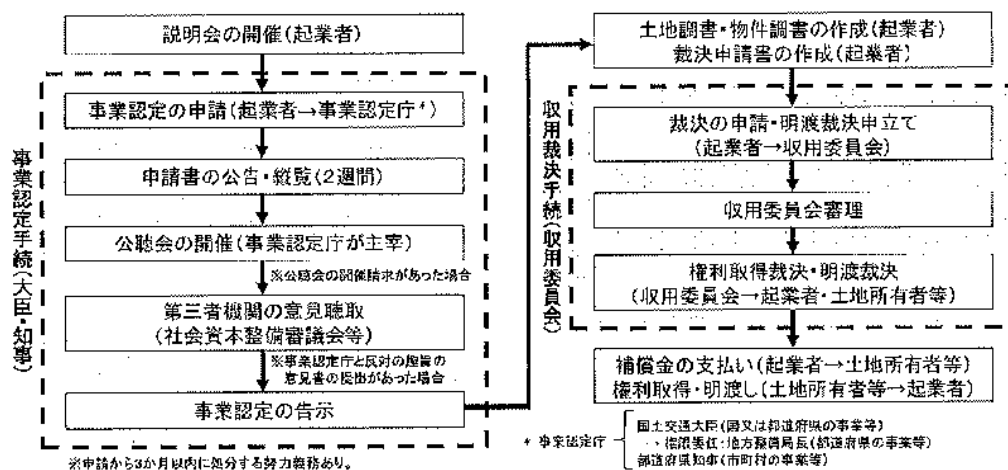


図 3-4 土地収用法の主要手続き

3) 制度を活用するために必要な調査

- ・ 不明裁決申請をする場合、その前提として土地所有者の氏名及び住所の確知に向けた真摯な調査を行うことが必要になります。
- ・ 登記事項証明書の確認や、それを踏まえた住民票の写し（住民票の除票を含む）、戸籍謄本等の調査等を行っても権利者を確知できない場合、その調査内容について簡潔に記載した書類「探索結果疎明書」を提出する必要があります。

（詳細は、「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン（第2版）」を参照。）

土地収用法施行規則

（裁決申請書の添附書類の様式）

第 17 条 法第四十条第一項各号（法第百三十八条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）に掲げる添附書類は、左に規定するところに従って作成し、正本一部及び前条の規定による裁決申請書と同じ部数の写を提出するものとする。

- 一 法第四十条第一項第一号の書類の作成に当たっては、第三条第一号から第三号までの規定による。
- 二 同項第二号二については、次の各号に定めるところによって作成するものとする。

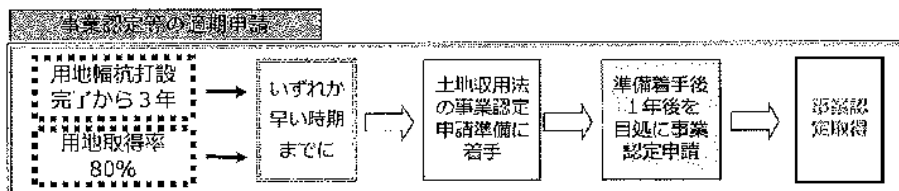
イ 起業者が過失がなくて知ることができないものがあるときは、過失がないことを証明しなければならない。

（省略）

コラム) 3年8割ルール

国土交通省では、都市計画等の公共事業を適切に進めるために、事業用地の取得率 80% となった時、又は用地幅杭の打設から 3 年を経た時のいずれか早い時期を経過した時までに、土地の収用手続きに移行することをルールとして定めています。

計画的に事業を進めるために、権利者の探索が困難である等、任意取得の先行きが不透明であれば、速やかに収用手続きに移行すべきと言えます。



（詳細は、「事業認定申請の手引き（第2版）」を参照。）

図 3-5 事業認定等の適期申請

3-7 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

1) 認可地縁団体とは

- ・ 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体であって、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため、地方自治法第 260 条の 2 に基づき市町村長の認可を受けた地縁団体のことを言います。

地方自治法

第 260 条の 2 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動を円滑に行うため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

② 前項の認可は、地縁による団体のうち次に掲げる要件に該当するものについて、その団体の代表者が総務省令で定めるところにより行う申請に基づいて行う。

- 一 その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていると認められること。
- 二 その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。
- 三 その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること。
- 四 規約を定めていること。

(省略)

3-8 清算人等

土地所有者と思われる者が法人であり、法人登記簿謄本により当該法人が合併以外の事由で解散していることが判明した場合は、清算人又は破産管財人が残余財産の分配等を行うこととされていることから、清算人又は破産管財人は、法人が所有していた土地の所有者に関する情報を有している可能性が高いため、書面等により照会する必要があります。

まさに法人が解散するために清算を行っている最中であつた場合には、一人でも多くの清算人の情報を取得し、売買契約等を進めていきます。

清算人の全員について、死亡が確認された場合には、裁判所に対して清算人選任の申し立てを行い、裁判所により選任される清算人との間で土地等の売買契約等の手続きを進めていくこととなります。

清算終了登記を行った法人であっても、登記名義のある土地が残っている場合には、清算人の選任申し立てを行うことが可能とされており、申し込みに当たっては法人の閉鎖事項証明書を取得する必要があります。

清算が終了している法人の登記は、閉鎖登記簿として20年間保存されています。

【豆知識】「清算」とは？

法人は、根拠法に基づき解散後に存続する財産について清算を進めることとされています。

清算とは、法人が保有していた有価証券や土地及び建物等の会社資産の売却や債権の回収を行いその資産で債務の弁済を行うことをいいます。

例えば、株式会社の場合、会社法第475条によって

- ◆会社が解散した場合
- ◆裁判によって設立が無効とされた場合
- ◆裁判によって株式移転が無効とされた場合

清算を開始しなければなりません。

この手続きの中に、登記記録の移転登記や抹消登記は含まれていないため、法人が清算した後も、所有権は移転したものの登記だけが残されてしまう場合があります。