令和２年度土地家屋調査士研修会

津地方法務局
令和２年７月１８日

第１　表題部所有者不明土地解消作業について

１　表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

⑴　表題部所有者不明土地とは

⑵　現状

⑶　法律のポイント

ア　表題部所有者不明土地について，所有者の探索に関する制度を設ける（法第 3 条～第 14 条，第 17 条，第 18 条）

イ　探索結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける（法第 15 条，第 16 条）

ウ　探索の結果，所有者を特定することができなかった土地について，適切な管理を可能とする制度を創設する（法第 19 条～第 30 条）

⑷　手続の流れ

２　作業地域の選定について

３　所有者探索委員

４　参考事例

第２　調査士報告方式について

第３　その他

資　料　等　一　覧

1　表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

2　表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

（令和元年法律第１５号）

3　表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の施行期日を定める政令（令和元年政令第１５８号）

4　表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律施行規則

（令和元年法務省令第４２号）

5　所有者探索作業フローチャート

6　表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第３条第１項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準について（通達）

（令和元年１０月１７日付け法務省民二第２５３号）

7　対象地域について（令和元年度）

8　所有者等の特定に関する意見書

9　所有者特定書

10　法定相続人情報

以上

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

<資料 1>
法務省民事局

令和元年５月１７日成立、５月２４日公布、令和元年法律第15号

第１ 表題部所有者不明土地とは

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）となり，それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在（全国約50万筆調査の結果，約１％存在）

（平成29年9月～平成30年5月調査）

（※）表題部所有者とは･･･所有権の登記（権利部）がない不動産について，登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
当事者の申請により所有権の登記がされると，表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	０００００００００００００
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	特別区南都町一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
１０１番	宅地	３００	００	不詳 〔平成２０年１０月１４日〕	
所有者	特別区南都町一丁目１番１号 甲野太郎				

墓地，山林，畑等

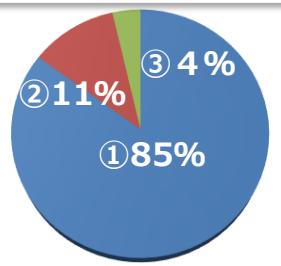
（例）

① 住所の記載がない土地（単有・共有）
「Ａ」

② 字持地
「大字○○」

③ 記名共有地
「Ａ外○名」 等

種類別の内訳



第２ 現状

● 所有者不明土地の中でも，氏名や住所の記録がないため，戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく，**所有者の発見が特に困難**

→自治体における用地取得や民間取引において，交渉の相手方が全く分からず，用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に

● 表題部所有者不明土地を解消するためには，
- 公的資料や歴史的な文献（例えば，寺で保管されている過去帳や，地域内の土地に関する歴史書等）を調査
- その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取り

などによる所有者の特定が必要

→**今後，歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により，所有者の特定がますます困難になるおそれ**

（政府方針）

○経済財政運営と改革の基本方針2018（平成30年6月15日閣議決定）

「変則的な登記（表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記）の解消を図るため，必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに，必要となる体制を速やかに整備する。」

第３ 法律のポイント

１ 表題部所有者不明土地について，所有者の探索に関する制度を設ける（ 令和元年１１月２２日施行 ）

・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与（各種台帳情報の提供の求め等）
・所有者等探索委員制度（必要な知識・経験を有する者から任命される委員に，必要な調査を行わせ，登記官の調査を補充する制度）を創設

２ 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける（ 令和元年１１月２２日施行 ）

・探索の結果を踏まえて，表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

３ 探索の結果，所有者を特定することができなかった土地について，適切な管理を可能とする制度を創設する（ 令和２年１１月１日施行予定 ）

・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について，新たな財産管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）を創設

第4　手続の流れ

対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

所有者等(※)の探索の開始

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等
現在又は過去の所有者(又は共有者)



登記官による調査

- 利害関係人による意見等の提出
- 各種台帳(旧土地台帳，戸除籍謄本等)の調査，実地調査，占有者・関係者からの聞き取り調査
- 立入調査
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

必要な場合に指定

所有者等探索委員(※)による調査

- 各種台帳の調査
- 占有者・関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員
…必要な知識・経験を有する者から任命



所有者等探索委員としての意見を報告

登記官による所有者等の特定

- 所有者等を特定することができた場合

1　特定された所有者
　住所　○○県･･･　氏名　法務太郎

2　特定の理由
　～の資料（及び所有者等探索委員の意見）を踏まえ，
　対象土地の所有者を○○に特定した。

3　調査した資料
　戸除籍謄本，各種台帳･･･

※　所有者等の特定に関する記録を作成し，登記所に備え付け

登記官による表題部所有者の登記

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

＜ 登記の例 ＞
①「A」→「住所　A」
②「大字○○」→「○○市」
③「A外２名」→「住所　持分△　A
　住所　持分△　B
　住所　持分△　C」



- 例外的に，表題部所有者として登記すべき者がないときは，その旨及びその理由（**所有者等が特定できなかったこと等**）を登記

所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地等の管理

所有者等の探索を行った結果，所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地（所有者等特定不能土地）については，裁判所の選任した管理者による管理を可能とする（※）。

○当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
○当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託
（供託金が時効消滅した後は，国庫に帰属）

※所有者等の探索を行った結果，法人でない社団等に帰属していることが判明したものの，その全ての構成員を特定することができず，又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても，同様の措置を講ずる。

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律をここに公布する。

御名御璽

令和元年五月二十四日

内閣総理大臣　安倍　晋三

法律第十五号

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

目次

第一章　総則（第一条・第二条）
第二章　表題部所有者不明土地の表題部所有者の登記
第一節　登記官による所有者等の探索（第三条―第八条）
第二節　所有者等探索委員による調査（第九条―第十三条）
第三節　所有者等の特定及び表題部所有者の登記（第十四条―第十六条）
第四節　雑則（第十七条・第十八条）
第三章　所有者等特定不能土地の管理（第十九条―第二十九条）
第四章　特定社団等帰属土地の管理（第三十条）
第五章　雑則（第三十一条―第三十三条）
第六章　罰則（第三十四条・第三十五条）
附則

第一章　総則

（目的）

第一条　この法律は、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化を図るため、登記官による表題部所有者不明土地の所有者等の探索及び当該探索の結果に基づく表題部所有者の登記並びに所有者等特定不能土地及び特定社団等帰属土地の管理に関する措置を講ずることにより、表題部所有者不明土地に係る権利関係の明確化及びその適正な利用を促進し、もって国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「表題部所有者不明土地」とは、所有権（その共有持分を含む。次項において同じ。）の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの（国、地方公共団体その他法務省令で定める者が所有していることが登記記録上明らかであるものを除く。）をいう。

2　この法律において「所有者等」とは、所有権が帰属し、又は帰属していた自然人又は法人（法人でない社団又は財団（以下「法人でない社団等」という。）を含む。）をいう。

3　この法律において「所有者等特定不能土地」とは、第十五条第一項第四号イに定める登記がある表題部所有者不明土地（表題部所有者不明土地の共有持分について当該登記がされている場合にあっては、その共有持分）をいう。

4　この法律において「特定社団等帰属土地」とは、第十五条第一項第四号ロに定める登記がある表題部所有者不明土地（表題部所有者不明土地の共有持分について当該登記がされている場合にあっては、その共有持分）であって、現に法人でない社団等に属するものをいう。

5　この法律において「登記記録」、「表題部」又は「表題部所有者」とは、それぞれ不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第二条第五号、第七号又は第十号に規定する登記記録、表題部又は表題部所有者をいう。

第二章　表題部所有者不明土地の表題部所有者の登記

第一節　登記官による所有者等の探索

（所有者等の探索の開始）

第三条　登記官は、表題部所有者不明土地（第十五条第一項第四号に定める登記があるものを除く。以下この章において同じ。）について、当該表題部所有者不明土地の利用の現況、当該表題部所有者不明土地の周辺の地域の自然的社会的諸条件及び当該地域における他の表題部所有者不明土地の分布状況その他の事情を考慮して、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要があると認めるときは、職権で、その所有者等の探索を行うものとする。

2　登記官は、前項の探索を行おうとするときは、あらかじめ、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

（意見又は資料の提出）

第四条　前条第二項の規定による公告があったときは、利害関係人は、登記官に対し、表題部所有者不明土地の所有者等について、意見又は資料を提出することができる。この場合において、登記官が意見又は資料を提出すべき相当の期間を定め、かつ、法務省令で定めるところによりその旨を公告したときは、その期間内にこれを提出しなければならない。

（登記官による調査）

第五条　登記官は、第三条第一項の探索のため、表題部所有者不明土地又はその周辺の地域に所在する土地の実地調査をすること、表題部所有者不明土地の所有者、占有者その他の関係者からその知っている事実を聴取し又は資料の提出を求めることその他表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要な調査をすることができる。

（立入調査）

第六条　法務局又は地方法務局の長は、登記官が前条の規定により表題部所有者不明土地又はその周辺の地域に所在する土地の実地調査をする場合において、必要があると認めるときは、その必要の限度において、登記官に、他人の土地に立ち入らせることができる。

2　法務局又は地方法務局の長は、前項の規定により登記官を他人の土地に立ち入らせようとするときは、あらかじめ、その旨並びにその日時及び場所を当該土地の占有者に通知しなければならない。

3　第一項の規定により宅地又は垣、柵等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとする登記官は、その立入りの際、あらかじめ、その旨を当該土地の占有者に告げなければならない。

4　日出前及び日没後においては、土地の占有者の承諾があった場合を除き、前項に規定する土地に立ち入ってはならない。

5　土地の占有者は、正当な理由がない限り、第一項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。

6　第一項の規定による立入りをする場合には、登記官は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

7　国は、第一項の規定による立入りによって損失を受けた者があるときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

（調査の嘱託）

第七条　登記官は、表題部所有者不明土地の関係者が遠隔の地に居住しているとき、その他相当と認めるときは、他の登記所の登記官に第五条の調査を嘱託することができる。

（情報の提供の求め）

第八条　登記官は、第三条第一項の探索のために必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、表題部所有者不明土地の所有者等に関する情報の提供を求めることができる。

第二節　所有者等探索委員による調査

（所有者等探索委員）

第九条　法務局及び地方法務局に、第三条第一項の探索のために必要な調査をさせ、登記官に意見を提出させるため、所有者等探索委員若干人を置く。

2　所有者等探索委員は、前項の職務を行うのに必要な知識及び経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局の長が任命する。

3　所有者等探索委員の任期は、二年とする。

4　所有者等探索委員は、再任されることができる。

5　所有者等探索委員は、非常勤とする。

（所有者等探索委員の解任）

第十条　法務局又は地方法務局の長は、所有者等探索委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その所有者等探索委員を解任することができる。

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他所有者等探索委員たるに適しない非行があると認められるとき。

（所有者等探索委員による調査等）

第十一条　登記官は、第三条第一項の探索を行う場合において、必要があると認めるときは、所有者等探索委員に必要な調査をさせることができる。

2　前項の規定により調査を行うべき所有者等探索委員は、法務局又は地方法務局の長が指定する。

3　法務局又は地方法務局の長は、その職員に、第一項の調査を補助させることができる。

（所有者等探索委員による調査への準用）

第十二条　第五条及び第六条の規定は、所有者等探索委員による前条第一項の調査について準用する。この場合において、第六条第一項中「登記官に」とあるのは「所有者等探索委員又は第十一条第三項の職員（以下この条において「所有者等探索委員等」という。）に」と、同条第二項、第三項及び第六項中「登記官」とあるのは「所有者等探索委員等」と読み替えるものとする。

（所有者等探索委員の意見の提出）

第十三条　所有者等探索委員は、第十一条第一項の調査を終了したときは、遅滞なく、登記官に対し、その意見を提出しなければならない。

第三節　所有者等の特定及び表題部所有者の登記

（所有者等の特定）

第十四条　登記官は、前二節の規定による探索（次節において「所有者等の探索」という。）により得られた情報の内容その他の事情を総合的に考慮して、当該探索に係る表題部所有者不明土地が第一号から第三号までのいずれに該当するかの判断（第一号又は第三号にあっては、表題部所有者として登記すべき者（表題部所有者不明土地の所有者等のうち、表題部所有者として登記することが適当である者をいう。以下同じ。）の氏名又は名称及び住所の特定を含む。）をするとともに、第四号に掲げる場合には、その事由が同号イ又はロのいずれに該当するかの判断をするものとする。この場合において、当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属し、かつ、その共有持分の特定をすることができるときは、当該共有持分についても特定をするものとする。

一　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者があるとき（当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、全ての共有持分について表題部所有者として登記すべき者があるとき。）。

二　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がないとき（当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、全ての共有持分について表題部所有者として登記すべき者がないとき。）。

三　当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合において、表題部所有者として登記すべき者がない共有持分があるとき（前号に掲げる場合を除く。）。

四　前二号のいずれかに該当する場合において、その事由が次のいずれかに該当するとき。

イ　当該表題部所有者不明土地（当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、その共有持分。ロにおいて同じ。）の所有者等を特定することができなかったこと。

ロ　当該表題部所有者不明土地の所有者等を特定することができた場合であって、当該表題部所有者不明土地が法人でない社団等に属するとき又は法人でない社団等に属していたとき（当該法人でない社団等以外の所有者等に属するときを除く。）において、表題部所有者として登記すべき者を特定することができないこと。

2　登記官は、前項の判断（同項の特定を含む。以下この章において「所有者等の特定」という。）をしたときは、その理由その他法務省令で定める事項を記載し、又は記録した書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録をいう。）を作成しなければならない。

（表題部所有者の登記）

第十五条　登記官は、所有者等の特定をしたときは、当該所有者等の特定に係る表題部所有者不明土地につき、職権で、遅滞なく、表題部所有者の登記を抹消しなければならない。この場合において、登記官は、不動産登記法第二十七条第三号の規定にかかわらず、当該表題部所有者不明土地の表題部に、次の各号に掲げる所有者等の特定の区分に応じ、当該各号に定める事項を登記するものとする。

一　前条第一項第一号に掲げる場合　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者の氏名又は名称及び住所（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）

二　前条第一項第二号に掲げる場合　その旨（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）

三　前条第一項第三号に掲げる場合　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がある共有持分についてはその者の氏名又は名称及び住所（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）、表題部所有者として登記すべき者がない共有持分についてはその旨（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）

四　前条第一項第四号に掲げる場合　次のイ又はロに定める事項

イ　前条第一項第四号イに掲げる場合　その旨

ロ　前条第一項第四号ロに掲げる場合　その旨

２　登記官は、前項の規定による登記をしようとするときは、あらかじめ、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

（登記後の公告）

第十六条　登記官は、前条第一項の規定による登記をしたときは、遅滞なく、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

第四節　雑則

（所有者等の探索の中止）

第十七条　登記官は、表題部所有者不明土地に関する権利関係について訴訟が係属しているとき、その他相当でないと認めるときは、前三節の規定にかかわらず、表題部所有者不明土地に係る所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続を中止することができる。この場合においては、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

（法務省令への委任）

第十八条　この章に定めるもののほか、表題部所有者不明土地に係る所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に関し必要な事項は、法務省令で定める。

第三章　所有者等特定不能土地の管理

（特定不能土地等管理命令）

第十九条　裁判所は、所有者等特定不能土地について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る所有者等特定不能土地を対象として、特定不能土地等管理者（次条第一項に規定する特定不能土地等管理者をいう。第五項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下「特定不能土地等管理命令」という。）をすることができる。

２　前項の申立てを却下する裁判には、理由を付さなければならない。

３　裁判所は、特定不能土地等管理命令を変更し、又は取り消すことができる。

４　特定不能土地等管理命令及び前項の規定による決定に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができる。

５　特定不能土地等管理命令は、特定不能土地等管理命令が発令された後に当該特定不能土地等管理命令が取り消された場合において、所有者等特定不能土地の管理、処分その他の事由により特定不能土地等管理者が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

（特定不能土地等管理者の選任等）

第二十条　裁判所は、特定不能土地等管理命令をする場合には、当該特定不能土地等管理命令において、特定不能土地等管理者を選任しなければならない。

２　前項の規定による特定不能土地等管理者の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

３　特定不能土地等管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地について、特定不能土地等管理命令の登記を嘱託しなければならない。

４　特定不能土地等管理命令を取り消す裁判があったときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、特定不能土地等管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならない。

（特定不能土地等管理者の権限）

第二十一条　前条第一項の規定により特定不能土地等管理者が選任された場合には、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地及びその管理、処分その他の事由により特定不能土地等管理者が得た財産（以下「所有者等特定不能土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、特定不能土地等管理者に専属する。

２　特定不能土地等管理者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。

一　保存行為

二　所有者等特定不能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

３　前項の規定に違反して行った特定不能土地等管理者の行為は、無効とする。ただし、特定不能土地等管理者は、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

４　特定不能土地等管理者は、第二項の許可の申立てをする場合には、その許可を求める理由を疎明しなければならない。

５　第二項の許可の申立てを却下する裁判には、理由を付さなければならない。

６　第二項の規定による許可の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

（所有者等特定不能土地等の管理）

第二十二条　特定不能土地等管理者は、就職の後直ちに特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理に着手しなければならない。

（特定不能土地等管理命令が発せられた場合の所有者等特定不能土地等に関する訴えの取扱い）

第二十三条　特定不能土地等管理命令が発せられた場合には、所有者等特定不能土地等に関する訴えについては、特定不能土地等管理者を原告又は被告とする。

２　特定不能土地等管理命令が発せられた場合には、当該特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等に関する訴訟手続で当該所有者等特定不能土地等の所有者（所有権（その共有持分を含む。）が帰属する自然人又は法人（法人でない社団等を含む。）をいう。以下この章において同じ。）を当事者とするものは、中断する。

３　前項の規定により中断した訴訟手続は、特定不能土地等管理者においてこれを受け継ぐことができる。この場合においては、受継の申立ては、相手方もすることができる。

４　特定不能土地等管理命令が取り消されたときは、特定不能土地等管理者を当事者とする所有者等特定不能土地等に関する訴訟手続は、中断する。

５　所有者等特定不能土地等の所有者は、前項の規定により中断した訴訟手続を受け継がなければならない。この場合においては、受継の申立ては、相手方もすることができる。

（特定不能土地等管理者の義務）

第二十四条　特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、第二十一条第一項の権限を行使しなければならない。

２　特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の所有者のために、誠実かつ公平に第二十一条第一項の権限を行使しなければならない。

（特定不能土地等管理者の辞任）

第二十五条　特定不能土地等管理者は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

２　特定不能土地等管理者は、前項の許可の申立てをする場合には、その原因となる事実を疎明しなければならない。

３　第一項の許可の申立てを却下する裁判には、理由を付さなければならない。

４　第一項の規定による辞任の許可の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

（特定不能土地等管理者の解任）

第二十六条　特定不能土地等管理者がその任務に違反して特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、特定不能土地等管理者を解任することができる。

2　裁判所は、前項の規定により特定不能土地等管理者を解任する場合には、特定不能土地等管理者の陳述を聴かなければならない。

3　第一項の申立てについての裁判には、理由を付さなければならない。

4　第一項の規定による解任の裁判に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができる。

（特定不能土地等管理者の報酬等）

第二十七条　特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

2　前項の規定による費用又は報酬の額を定める裁判をする場合には、特定不能土地等管理者の陳述を聴かなければならない。

3　第一項の規定による費用又は報酬の額を定める裁判に対しては、特定不能土地等管理者に限り、即時抗告をすることができる。

（供託等）

第二十八条　特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該所有者等特定不能土地の所在地の供託所に供託することができる。

2　特定不能土地等管理者は、前項の規定による供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

（特定不能土地等管理命令の取消し）

第二十九条　裁判所は、特定不能土地等管理者が管理すべき財産がなくなったとき（特定不能土地等管理者が管理すべき財産の全部が前条第一項の規定により供託されたときを含む。）、その他特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理を継続することが相当でなくなったときは、特定不能土地等管理者若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、特定不能土地等管理命令を取り消さなければならない。

2　特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の所有者が当該所有者等特定不能土地等の所有権（その共有持分を含む。）が自己に帰属することを証明したときは、裁判所は、当該所有者の申立てにより、特定不能土地等管理命令を取り消さなければならない。

3　前項の規定により当該特定不能土地等管理命令が取り消されたときは、特定不能土地等管理者は、当該所有者に対し、その事務の経過及び結果を報告し、当該所有者等特定不能土地等を引き渡さなければならない。

4　第一項又は第二項の規定による決定に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができる。

第四章　特定社団等帰属土地の管理

第三十条　裁判所は、特定社団等帰属土地について、当該特定社団等帰属土地が帰属する法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る特定社団等帰属土地を対象として、特定社団等帰属土地等管理者による管理を命ずる処分（次項において「特定社団等帰属土地等管理命令」という。）をすることができる。

2　前章（第十九条第一項を除く。）の規定は、特定社団等帰属土地等管理命令について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあるのは「第三十条第一項」と、第二十一条第一項及び第二項第二号、第二十二条、第二十三条（第三項を除く。）、第二十四条、第二十六条第一項、第二十七条第一項、第二十八条第一項並びに前条第一項及び第三項中「所有者等特定不能土地等」とあるのは「特定社団等帰属土地等」と、第二十三条第二項中「自然人又は法人（法人でない社団等を含む。）」とあるのは「法人でない社団等」と、前条第二項中「所有者等特定不能土地等の所有者」とあるのは「特定社団等帰属土地等の所有者」と、「所有者等特定不能土地等の所有権（その共有持分を含む。）が自己に帰属すること」とあるのは「特定社団等帰属土地等が帰属する法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されたこと」と読み替えるものとする。

第五章　雑則

（非訟事件の管轄）

第三十一条　この法律の規定による非訟事件は、表題部所有者不明土地の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

（非訟事件の手続の特例）

第三十二条　この法律の規定による非訟事件については、非訟事件手続法（平成二十三年法律第五十一号）第四十条及び第五十七条第二項第二号の規定は、適用しない。

（最高裁判所規則）

第三十三条　この法律に定めるもののほか、この法律の規定による非訟事件の手続に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

第六章　罰則

第三十四条　第六条第五項（第十二条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、第六条第一項（第十二条において準用する場合を含む。）の規定による立入りを拒み、又は妨げた者は、三十万円以下の罰金に処する。

第三十五条　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の刑を科する。

附　則

この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第三章から第五章までの規定は、公布の日から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

法務大臣　山下　貴司

内閣総理大臣　安倍　晋三

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の施行期日を定める政令をここに公布する。

御　名　御　璽

令和元年十一月十三日

内閣総理大臣　安倍　晋三

政令第百五十八号

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の施行期日を定める政令

内閣は、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第十五号）附則の規定に基づき、この政令を制定する。

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（附則ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は令和元年十一月二十二日とし、同法附則ただし書に規定する規定の施行期日は令和二年十一月一日とする。

法務大臣　三好　雅子

内閣総理大臣　安倍　晋三

○法務省令第四十二号

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第十五号）の施行に伴い、並びに同法及び不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第十五条の規定に基づき、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律施行規則を次のように定める。

令和元年十一月二十二日

法務大臣　三好　雅子

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律施行規則

（定義）

第一条　この省令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　所在事項　土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに地番をいう。

二　手続番号　表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（以下「法」という。）第三条第一項の探索を行う際に表題部所有者不明土地ごとに付す番号をいう。

三　所有者特定書　法第十四条第二項の規定に基づき作成された書面又は電磁的記録をいう。

（所有者等の探索の開始の公告の方法等）

第二条　法第三条第二項の規定による公告は、表題部所有者不明土地の所在地を管轄する登記所の掲示場その他登記所内の公衆の見やすい場所に掲示して行う方法又は登記所の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法であってインターネットに接続された自動公衆送信装置（著作権法（昭和四十五年法律第四十八号）第二条第一項第九号の五イに規定する自動公衆送信装置をいう。）を使用する方法により三十日以上行うものとする。

2　法第三条第二項の法務省令で定める事項は、次のとおりとする。

一　手続番号

二　表題部所有者不明土地に係る所在事項、地目及び地積

三　表題部所有者不明土地の登記記録の表題部の所有者欄（不動産登記規則（平成十七年法務省令第十八号）別表一の第一欄に掲げる所有者欄をいう。第九条において同じ。）に記録されている事項

（意見又は資料の提出の方法等）

第三条　法第四条の規定による意見又は資料の提出は、書面又は電磁的記録をもってするものとする。

2　法第四条後段の規定による公告は、前条第一項に規定する方法によりするものとする。

（調査の嘱託）

第四条　登記官は、法第七条の嘱託を受けて調査をしたときは、その調査の結果を記録した調書を嘱託をした登記官に送付しなければならない。

（所有者等探索委員の調査の報告）

第五条　登記官は、所有者等探索委員に対し、法第十二条において準用する法第五条の規定による調査の経過又は結果その他必要な事項について報告を求めることができる。

（所有者等探索委員の意見の提出の方法）

第六条　法第十三条の規定による意見の提出は、書面又は電磁的記録をもってするものとする。

（所有者特定書の記録事項等）

第七条　所有者特定書には、次に掲げる事項を記録するものとする。

一　手続番号

二　表題部所有者不明土地に係る所在事項

三　結論

四　理由

五　所有者等探索委員の意見が提出されている場合には、その旨

六　作成の年月日

2　登記官は、書面をもって所有者特定書を作成するときは、所有者特定書に職氏名を記載し、職印を押印しなければならない。

3　登記官は、電磁的記録をもって所有者特定書を作成するときは、登記官を明らかにするための措置であって法務大臣が定めるものを講じなければならない。

（登記前の公告の方法等）

第八条　第二条第一項の規定は、法第十五条第二項の規定による公告について準用する。この場合において、第二条第一項中「三十日以上」とあるのは、「二週間」と読み替えるものとする。

2　法第十五条第二項の法務省令で定める事項は、第二条第二項各号に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる所有者等の特定の区分に応じ、当該各号に定める事項とする。

一　法第十四条第一項第一号に掲げる場合　表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者の氏名又は名称及び住所並びに同項後段の規定による特定をした場合にあってはその共有持分

二　法第十四条第一項第二号に掲げる場合　その旨

三　法第十四条第一項第三号に掲げる場合　表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がある共有持分についてはその者の氏名又は名称及び住所（その共有持分を含む。）並びに表題部所有者として登記すべき者がない共有持分についてはその旨（その共有持分を含む。）

四　法第十四条第一項第四号に掲げる場合　次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、当該イ又はロに定める事項

イ　法第十四条第一項第四号イに掲げる事由に該当する場合　その旨

ロ　法第十四条第一項第四号ロに掲げる事由に該当する場合　その旨

（表題部所有者の登記等）

第九条　法第十五条第一項の規定により登記記録として登記すべき事項は、表題部の所有者欄に記録するものとする。

2　登記官は、法第十五条第一項前段の規定により表題部所有者の登記を抹消するときは、表題部所有者に関する登記事項を抹消する記号を記録しなければならない。

3　登記官は、法第十五条第一項後段の規定により登記をするときは、当該登記の登記原因及び登記の年月日のほか、手続番号をも記録しなければならない。

4　登記官は、前項の場合には、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める事項を表題部の所有者欄に記録しなければならない。

一　表題部所有者として登記すべき者が法人でない社団等の代表者又は管理人である場合　その旨

二　表題部所有者として登記すべき者が過去の一定の時点における所有権又は共有持分が帰属していたものである場合　その旨及び当該時点

（登記後の公告の方法等）

第十条　第二条第一項の規定は、法第十六条の規定による公告について準用する。この場合において、同項中「表題部所有者不明土地」とあるのは「法第十五条第一項の規定による登記がある土地」と、「三十日以上」とあるのは「二週間」と読み替えるものとする。

2　法第十六条の法務省令で定める事項は、次のとおりとする。

一　手続番号

二　法第十五条第一項の規定による登記がある土地に係る所在事項

（所有者等の探索の中止の公告の方法等）

第十一条　第二条第一項の規定は、法第十七条後段の規定による公告について準用する。この場合において、同項中「三十日以上」とあるのは、「二週間」と読み替えるものとする。

2　法第十七条後段の法務省令で定める事項は、次のとおりとする。

一　手続番号

二　表題部所有者不明土地に係る所在事項

三　手続を中止した旨

（登記後の通知等）

第十二条　登記官は、法第十五条第一項第一号又は第三号に定める事項を登記したときは、表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人であって知れているものに対し、登記が完了した旨を通知しなければならない。

2　前項の規定による通知は、同項の規定により通知を受けるべき者が二人以上あるときは、その一人に対し通知すれば足りる。

3　第一項の規定による通知は、郵便、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その他適宜の方法によりするものとする。

（所有者特定書の保存等）

第十三条　所有者特定書に記載され、又は記録された情報は、永久に保存するものとする。

2　所有者特定書が書面をもって作成されているときは、前項の規定による当該書面に記載された情報の保存は、当該情報の内容を記録した電磁的記録を保存する方法によってするものとする。

第十四条　登記所には、所有者特定書等つづり込み帳を備えるものとする。

2　所有者特定書等つづり込み帳には、不動産登記規則第十九条の規定にかかわらず、関係地方公共団体の長その他の者への照会書の写し、提出された資料、書面をもって作成された所有者特定書（所有者特定書が電磁的記録をもって作成されている場合にあっては、その内容を書面に出力したもの）その他の所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続に関する書類をつづり込むものとする。

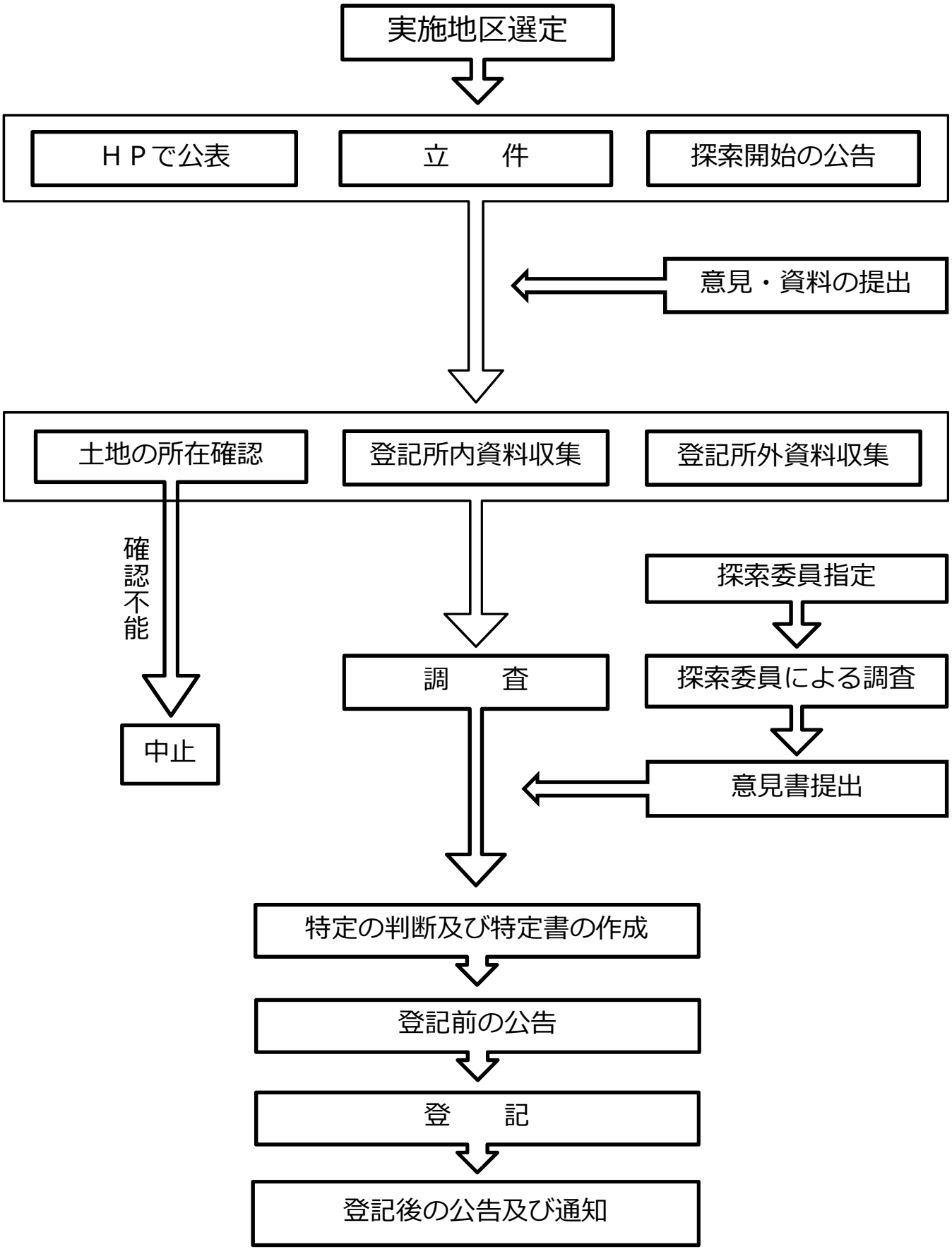
3　所有者特定書等つづり込み帳の保存期間は、作成の年の翌年から三十年間とする。

附　則

この省令は、法の施行の日（令和元年十一月二十二日）から施行する。

<資料　5>

所有者探索作業フローチャート



＜資料 6＞

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第２５３号
令和元年１０月１７日

法　務　局　長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第３条第１項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準について（通達）

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第１５号）が本年５月２４日に公布され，同日から起算して６月を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとなったところ，同法第３条第１項に規定する所有者等の探索に係る表題部所有者不明土地の選定基準について，別添のとおり定めましたので，事務処理に遺憾のないよう，周知方取り計らい願います。

なお，本基準中，「法」とあるのは表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律をいいます。

別添

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第３条第１項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準等

第１　所有者等の探索の対象となる地域の選定

各法務局又は地方法務局は，当分の間，地方公共団体等の要望を踏まえ，下記１の要素を考慮した上，下記２の基準に従い，所有者等の探索の対象となる地域（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第３４条第１項第１号に規定する「字」をいう。以下同じ。）を選定するものとする。

なお，下記１の要素は，自然環境や我が国領域等の保全を図るなど諸般の実情に応じ，必要があるときは，各法務局又は地方法務局において，これを付加することを妨げないものとする。

記

１　考慮すべき要素

(1) 土地の利用の現況及び自然的社会的諸条件

ア　地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため，早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。

地震等の自然災害等により大きな被害を受けた地域については，復旧・復興事業のために用地取得などが行われる場合が多いところ，土地所有者が不明の場合には，その円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから，このような地域については，所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

イ　今後，地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く，早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。

地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高い地域については，被害を最小限に抑えるとともに，被災後の復旧・復興事業を円滑に行うことができるよう，その用地を取得などする場合が多いところ，土地所有者が不明の場合には，その円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから，このような地域については，所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

ウ　地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域であること。

地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土

地の調査に関する計画を策定している地域については，事業の実施や用地取得などの際に所有者の確認や同意取得，土地境界の確認などが行われる場合が多いところ，所有者が不明の場合には，事業の円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから，このような地域については，所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

エ　地域コミュニティが衰退し，地域の実情を知る者が乏しくなるため，早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。

地域コミュニティが衰退し，地域の実情を知る者が乏しくなるような地域については，表題部所有者不明土地を所有していた者や歴史的経緯を知る人物が失われるおそれが高く，所有者等の探索が今後ますます困難となると考えられることから，このような地域については，所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

(2) 分布状況

字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域であること。

表題部所有者不明土地が一定の地域内に多数存在する場合には，当該地域においてはこれをまとめて解消するのが合理的であると考えられる。

２　優先度判定の基準

１(1)の要素については，アからエの順に優先度が高いものとして対象地域を選定するものとする。なお，１(1)ウに該当する地域のうち，用途が指定されていない地域の優先度については，１(1)ウと１(1)エの間に位置するものとして取り扱うものとする。

１(1)の要素に基づいて判定した結果，優先度の高さが同じ地域が複数存在する場合には，(2)の要素に基づき表題者所有者不明土地の多い地域から順に選定するものとする。

第２　探索作業の実施

各法務局又は地方法務局は，第１により選定された地域について法務局のホームページにおいてその地域を明らかにするなどの措置を講ずるものとする。その上でその地域における所有者等の探索を実施する必要のある表題部所有者不明土地について探索を実施するものとする。

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第3条第1項に基づく所有者等の探索の対象となる地域について（令和元年度）

支局・出張所名	所有者等の探索の対象となる地域
津地方法務局	津市一志町其倉
	津市安濃町中川
四日市支局	四日市市中納屋町
桑名支局	いなべ市員弁町北金井
鈴鹿出張所	鈴鹿市磯山二丁目
熊野支局	熊野市波田須町
	熊野市育生町長井
	南牟婁郡紀宝町井田

別記第１５号様式（第３の５(3)関係）

＜資料 8＞

（地方）法務局
登記官　殿

所有者等の特定に関する意見書

（手続番号）

以下のとおり調査をしたので，意見を提出します。

令和　　年　　月　　日

所有者等探索委員
住所

1　調査対象土地の概要

(1)　調査対象土地の沿革等

土地の表題履歴							
登記年月日							
異動事由							
地積（㎡）							
地目							
所有権の登記名義人							
その他事項							

(2)　表題部の記録事項

所在地番	地目	地積	表題部所有者（共有の場合は各持分）	表題部所有者の住所

(3)　旧土地台帳の記載事項

所在地番	地目	地積	沿革	所有/質取主住所	所有/質取主氏名

2　所有者の特定に当たり参考とした資料

登記所資料	□ 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
	□ 地図に準ずる図面
	□ 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面
	□ 旧土地台帳
	□ 旧土地台帳附属地図（和紙公図）
	□ 共有者連名簿
	□ その他（　　）
官公署等資料	□ 戸籍（除籍等を含む。）
	□ 住民票
	□ 固定資産課税台帳
	□ 道路台帳及び道路台帳附属地図
	□ 路線図
	□ 林地台帳及び林地台帳附属地図
	□ 墓地台帳
	□ 公共用地払下げ図面等
	□ 財産管理台帳
	□ 地籍調査票
	□ 農地台帳
	□ 耕作者名簿
	□ その他（　　）
その他	□ 住宅地図
	□ 空中写真
	□ 相続人の証言
	□ 近隣住民等の証言
	□ その他（　　）

3　調査対象土地等の現況，境界標及び囲障等の設置状況等

(1)　対象土地等の現況

(2)　占有状況

占有者	占有開始時期	占有開始経緯･権原等

占有状況

撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考
撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考

(3)　境界標・囲障等の設置状況

設置者	設置時期	設置経緯等	設置者	設置時期	設置経緯等

設置状況

撮影年月日 備　　考	撮影年月日 備　　考

4　所有者等の調査

(1) 資料等の調査

旧土地台帳	結果	
戸(除)籍謄本等	結果	
旧土地台帳附属地図 (公図)	結果	
墓地台帳	結果	
近隣住民等からの証言	結果	証言者　　(表題部所有者との関係　　) 証言者　　(表題部所有者との関係　　)
その他 (　　)	結果	

(2) 所有者等の調査結果に基づく意見

(3) (2)の結果に至った理由

別記第１６号様式（第４の１(5)関係）

所有者特定書

手続番号　第　　号
対象土地　何市区郡何町村大字何字何何番

上記対象土地について，（所有者等探索委員〇〇〇〇の意見を踏まえ，）次のとおり表題部所有者として登記すべき者（ケース①；「を特定する。」，ケース②；「を特定することができない。」，ケース③；「の一部を特定することができない。」）。

なお，所有者等探索委員〇〇〇から別添のとおり意見が提出されている（当該意見が提出された場合）。

結　　論

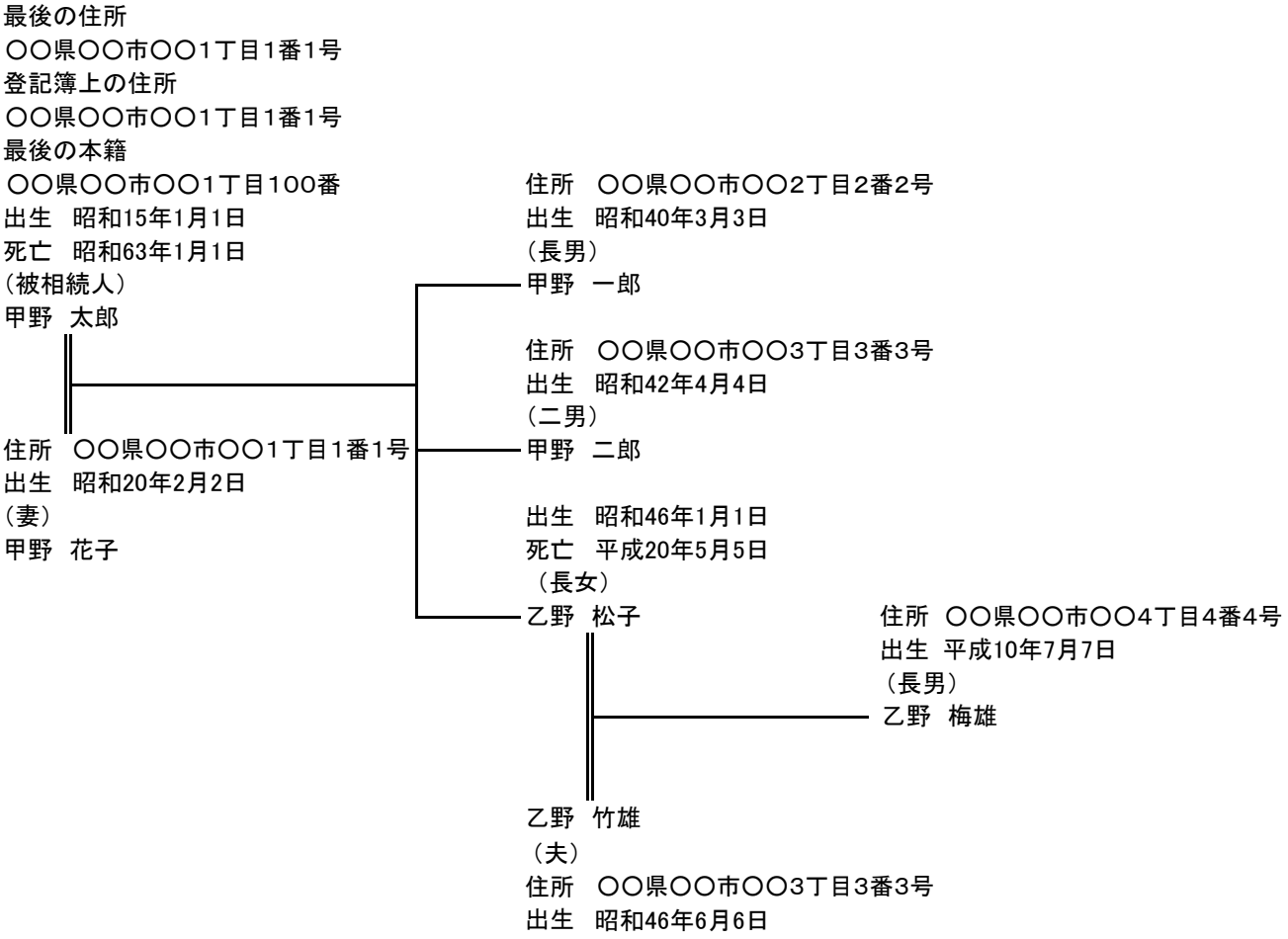
理　　由

令和　年　　月　　日
（地方）法務局（支局又は出張所）
登記官

<資料 10>

別記第17号様式(第4の1(5)関係)

被相続人　　甲野太郎　　法定相続人情報



表題部所有者不明土地解消作業について

津地方法務局

説　明　事　項

第１　法律の概要
　１　表題部所有者不明土地とは

　２　現状

　３　法律のポイント
　　⑴　表題部所有者不明土地について，所有者の探索に関する制度を設ける
　　⑵　探索結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける
　　⑶　探索の結果，所有者を特定することができなかった土地について，適切な管理を可能とする制度を創設する

　４　手続の流れ

第２　作業地域の選定について

第３　所有者探索委員

第４　参考事例

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

法務省民事局

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

第1　表題部所有者不明土地とは

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）となり，それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在（全国約50万筆調査の結果，約1％存在）

（平成29年9月～平成30年5月調査）

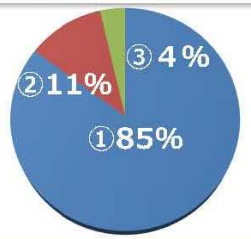
（※）表題部所有者とは･･･所有権の登記（権利部）がない不動産について，登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
当事者の申請により所有権の登記がされると，表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	特別区南都町一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 ㎡		原因及びその日付（登記の日付）	
１０１番	宅地	３００	００	不詳 （平成２０年１０月１４日）	
所有者	特別区南都町一丁目１番１号　甲野太郎				

墓地，山林，畑等

（例）
① 住所の記載がない土地（単有・共有）
「A」
② 字持地　「大字○○」
③ 記名共有地　「A外○名」　等

種類別の内訳



第2　現状

● 所有者不明土地の中でも，氏名や住所の記録がないため，戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく，**所有者の発見が特に困難**

→自治体における用地取得や民間取引において，交渉の相手方が全く分からず，用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に

● 表題部所有者不明土地を解消するためには，
- 公的資料や歴史的な文献（例えば，寺で保管されている過去帳や，地域内の土地に関する歴史書等）を調査
- その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取り

などによる所有者の特定が必要

→**今後，歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により，所有者の特定がますます困難になるおそれ**

（政府方針）

〇経済財政運営と改革の基本方針2018（平成30年6月15日閣議決定）

「変則的な登記（表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記）の解消を図るため，必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに，必要となる体制を速やかに整備する。」

第3　法律のポイント

1　表題部所有者不明土地について，所有者の探索に関する制度を設ける（令和元年１１月２２日施行）

・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与（各種台帳情報の提供の求め等）
・所有者等探索委員制度（必要な知識・経験を有する者から任命される委員に，必要な調査を行わせ，登記官の調査を補充する制度）を創設

2　探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける（令和元年１１月２２日施行）

・探索の結果を踏まえて，表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

3　探索の結果，所有者を特定することができなかった土地について，適切な管理を可能とする制度を創設する（令和２年１１月１日施行予定）

・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について，新たな財産管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）を創設

1

第１　法律の概要

「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年法律第１５号）が，令和元年年の５月１７日に成立し，同月２４日に公布された。この法律は，所有者不明土地問題への対策の一環として，歴史的経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が正常に記録されていない表題部所有者不明土地について，その登記及び管理の適正化を図るために必要となる措置を講ずることを内容とするものである。

立法の経緯

１　所有者不明土地問題の要因としての変則的な登記

⑴　近年，所有者不明土地（最も広い意味では，不動産登記簿を見ても所有者が直ちに判明せず，又は判明しても連絡がつかない土地）の存在が，公共事業の用地取得や農地の集約化，森林の適正な管理等を始め，災害の復旧・復興事業の実施，民間の土地取引など，様々な場面で問題となっている。

　所有者不明土地問題が発生する大きな要因として，相続登記がされないまま放置されていることが指摘されている。

⑵　他方で，所有者不明土地の一類型として，従前から，歴史的経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が正常に記録されていない変則的な登記（以下「変則型登記」という。）となっている土地の存在が指摘されていた。

具体的には，表題部所有者欄に，

① 氏名又は名称が記録されているものの，その住所が記録されていない土地

② 「A外七名」などと記録されているのみで，共有者の一人である「A」の住所や他の共有者の氏名及び住所は記録されていない土地

③ 人や法人の氏名・名称・住所の記録がなく，「大字〇〇等」の大字名や集落名などの名義が記録されている土地などが存在する。

⑶　このような状態が登記記録上に生じているのは，主として，旧土地台帳制度下においてされた所有者欄の氏名又は名称及び住所の変則的な記載が，昭和35年以降に不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和35年法律第14号）に基づいて行われた，旧土地台帳と不動産登記簿との一元化作業において，そのまま不動産登記簿に引き継がれたことによると考えられている。

⑷ このような変則型登記がされた土地は，所有者不明土地の中でも，氏名や住所等が正常に記録されていないことから，戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく，所有者の発見が特に困難な類型に属する。その所有者の探索に当たっては，旧土地台帳や閉鎖登記簿等の公的資料のほか，歴史的な文献（過去帳や歴史書等）の調査や，自治会長などのその土地の経緯を知る近隣住民等からの聴取などを行うことになるが，それらの調査を行っても所有者の特定に至らない事案も少なくない。

⑸　このように，変則型登記がされた土地の所有者の発見は特に困難であり，円滑な公共事業の実施や適切な土地の管理のほか，不動産の円滑な取引等においても大きな支障を生じさせている。

⑹　今後，歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退等によって，地域の事情に通じた者が少なくなるなど，所有者の特定はますます困難になると考えられる。また，近時は，豪雨や地震等による自然災害なども毎年発生しており，事前復興という観点からも，速やかにこのような変則型登記がされた土地を解消する方策を講ずる必要がある。

２　法案作成に至る経緯

このような状況を踏まえ，「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（平成30年６月１日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）において，「変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度の整備に向けた作業を進め，次期通常国会へ提出する」こととされた。

また，「経済財政運営と改革の基本方針2018」（平成30年６月15日閣議決定）においても，「変則的な登記（表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記）の解消を図るため，必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す」こととされた。

平成31年２月22日に「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案」が提出され，国会における審議等を経て，令和元年５月17日に表題部所有者適正化法が成立した。

第4　手続の流れ

対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

所有者等(※)の探索の開始

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等
現在又は過去の所有者(又は共有者)



登記官による調査

- 利害関係人による意見等の提出
- 各種台帳(旧土地台帳，戸除籍謄本等)の調査，実地調査，占有者・関係者からの聞き取り調査
- 立入調査
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

必要な場合に指定

所有者等探索委員(※)による調査

- 各種台帳の調査
- 占有者・関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員
…必要な知識・経験を有する者から任命



所有者等探索委員としての意見を報告

登記官による所有者等の特定

- 所有者等を特定することができた場合

1 特定された所有者
住所　○○県･･･　氏名　法務太郎

2 特定の理由
～の資料（及び所有者等探索委員の意見）を踏まえ，対象土地の所有者を○○に特定した。

3 調査した資料
戸除籍謄本，各種台帳･･･

※　所有者等の特定に関する記録を作成し，登記所に備え付け

登記官による表題部所有者の登記

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

＜ 登記の例 ＞
①「A」→「住所　A」
②「大字○○」→「○○市」
③「A外２名」→「住所　持分△　A
住所　持分△　B
住所　持分△　C」



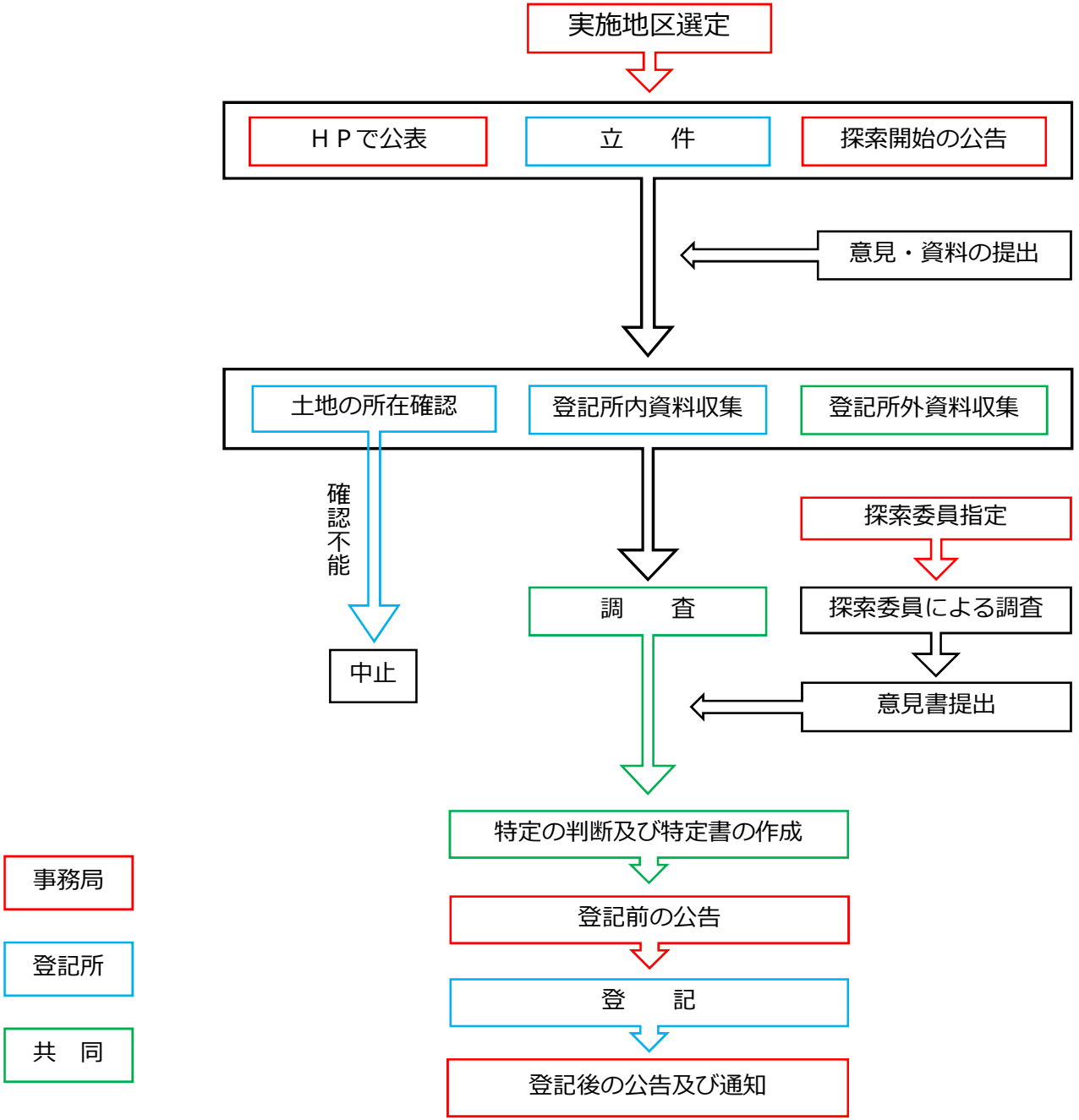
- 例外的に，表題部所有者として登記すべき者がないときは，その旨及びその理由（所有者等が特定できなかったこと等）を登記

所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地等の管理

所有者等の探索を行った結果，所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地（所有者等特定不能土地）については，裁判所の選任した管理者による管理を可能とする（※）。
〔○当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
〔○当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託
（供託金が時効消滅した後は，国庫に帰属）

※所有者等の探索を行った結果，法人でない社団等に帰属していることが判明したものの，その全ての構成員を特定することができず，又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても，同様の措置を講ずる。

所有者探索作業フローチャート



第２　作業地域の選定について

　作業地域の選定について，本作業において対象とする表題部所有者不明土地は，抽出調査の結果，全国に相当数あることが判明していますが，対象となる土地は長期相続登記未了土地とは違い，現状から増加することはありません。

考慮すべき要素としては，

土地の利用の現況及び自然的社会的諸条件のうち，

ア　地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため，早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。

イ　今後，地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く，早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。

ウ　地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域であること。

エ　地域コミュニティが衰退し，地域の実情を知る者が乏しくなるため，早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。

優先度判定の基準は

アからエの順に優先度が高いものとして対象地域を選定するものとする。

資料収集

１　登記所が保管する資料の収集

登記事項証明書、閉鎖登記簿、旧土地台帳、公図、和紙公図など

２　地方公共団体等が保管する資料

戸籍、住民票、戸籍の附票、道路台帳、路線図、林地台帳、林地台帳地図、墓地台帳、農地台帳など

３　民間等の資料

相続人の証言、近隣住民等の証言、歴史的文献等の参考資料など

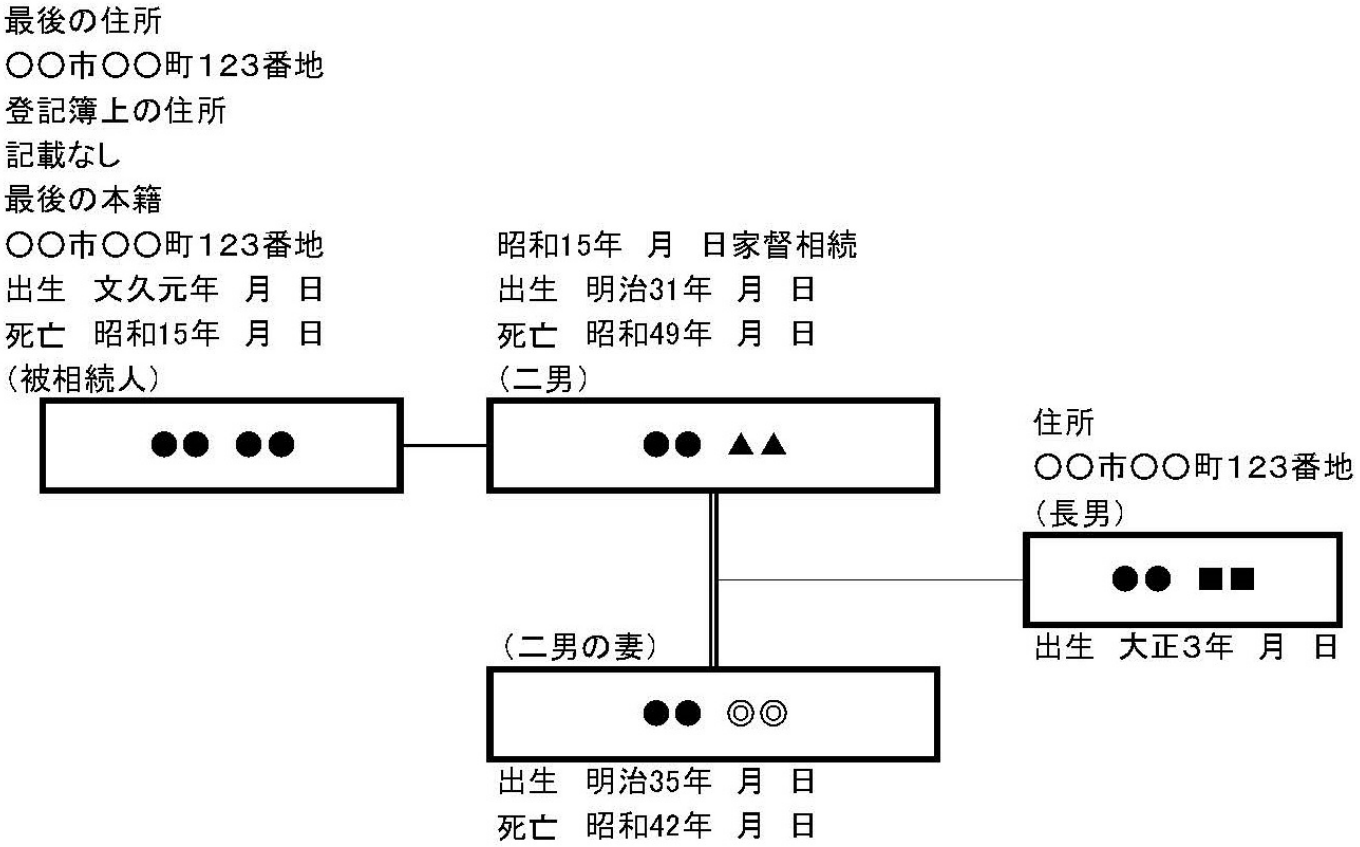
第３　所有者等探索委員

津局では現在、弁護士3名、司法書士3名、土地家屋調査士6名の方を所有者探索委員に任命しています（任期2年）。

登記官において必要があると認めるときに法務局長により指定され，所有者等の探索のために必要な調査を行い，登記官に意見を提出します。

第4　事例紹介

被相続人　●●　●●　法定相続人情報



本局管轄の氏名のみの土地の事例で，法定相続人情報は，上記のとおり。

表題部所有者から見ると孫のみが相続人でる。

同一地番区域の旧土地台帳を調査した結果，同一氏名の旧台帳があり，それらの閉鎖登記簿には相続による所有権移転登記が存在する。

事例１

本局に備え付けた公図は，以下のとおり。

なお，対象土地は，地積測量図の備付けがない。

平成２３年の空中写真を見ると，現地は山林であり，これだけでは，位置関係はわからない。

登記簿，公図等の資料を調査し，相続人を特定して，現地で調査を行った。

現地には対象土地の西側に金属フェンスが，南側にコンクリート製の水路が設置されている。

東側には小さな段差があり構造物はないが，相続人の認識として，以前は杉の木が境界であったが，伊勢湾台風により倒木したとのことであった。

北側にもコンクリート製の水路が設置されている。

土地の形状も現地と公図とおおむね一致している。

このケースでは，相続人からの証言，納税状況から，相続人を特定でき，また隣接地との関係からも土地の位置の特定もできることから，表題部所有者不明土地の解消ができるケースである。


N
水路
対象土地
水路
213-3
213-2
213-1
201-2
201-1
201
202-1
202-2
203
184
184-1
184-3
184-2
186-3
186-4
185
185-1
198
198-1
199-1
199-2
200
196
197
197-1
195-4
195-3
206
204-1
204
204-2
205-1
205
209
210
211
212
213
214
215
215-1
215-3
215-4
216-1
216-2
216-3
216-4
216-5
216-6
217-3
217-4
217-2
217-5
218-1
218-2
219-1
220-1
220-2
221-1
221-2
222-1
223
224
225
226
道
207-5
207-11


対象土地


隣地
対象土地
水路


対象土地
隣地
水路


水路
対象土地

事例2

本局に備え付けた公図は，以下のとおり。

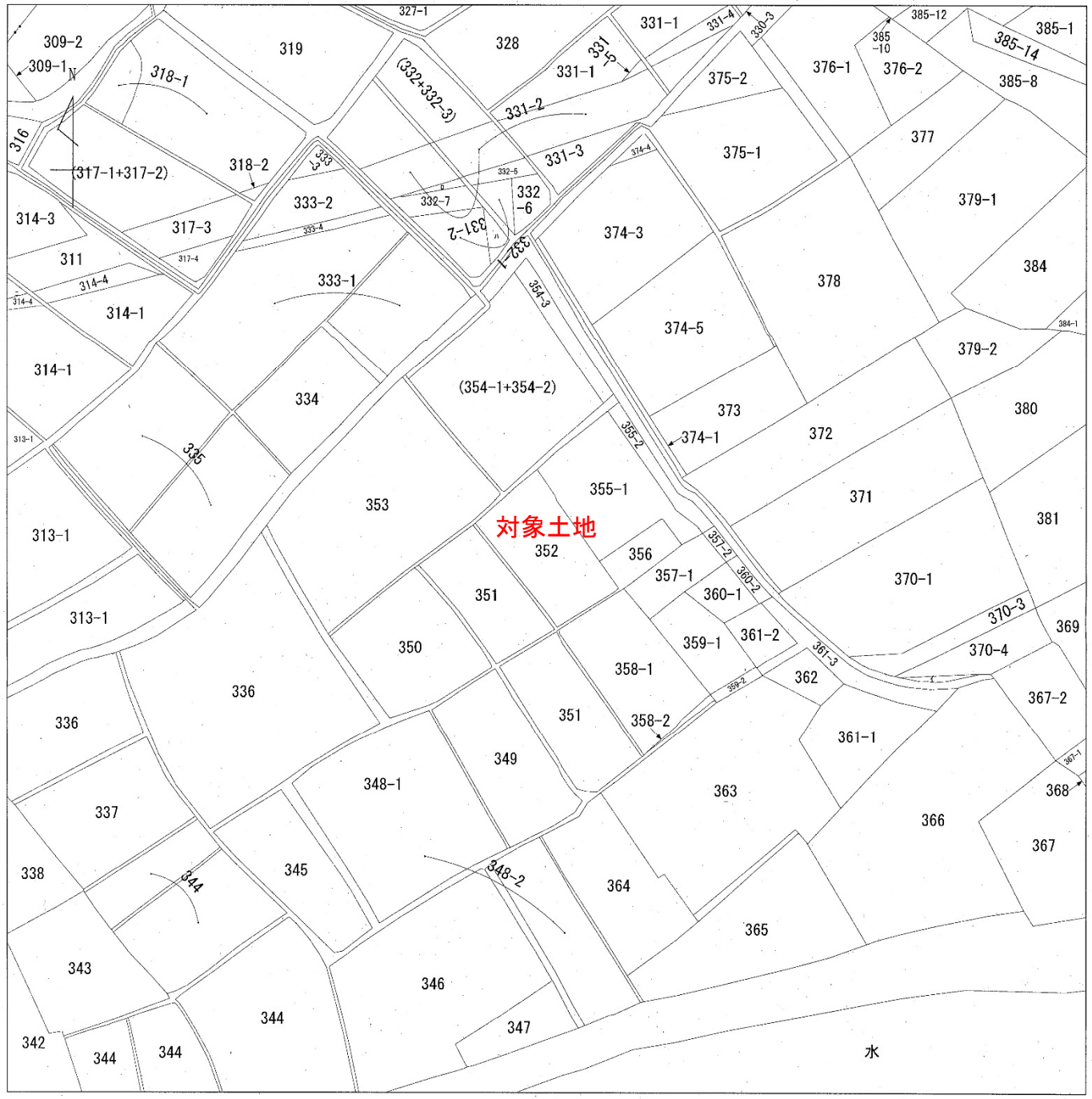
対象土地は畦に囲まれた土地である。

平成23年の空中写真から現地は農地であり，対象土地は畦に囲まれている。

空中写真と公図を重ね合わせると，形状が一致し，位置を特定することができ，現地調査においても，対象土地が特定することができます。

さらに，隣接地は，分筆の登記がされ，その当時に埋設されたと考えられるプラスチック杭もある。

このケースにおいても，表題部所有者不明土地の解消ができる。



対象土地
309-2
309-1
N
319
318-1
327-1
328
331-1
331-4
330-3
385-12
385-1
385-14
385-10
376-1
376-2
385-8
375-2
331-5
331-1
(332+332-3)
331-2
316
(317-1+317-2)
318-2
333-3
331-3
375-1
377
332-5
332-7
332-6
333-2
314-3
317-3
331-2
332-1
374-3
379-1
311
317-4
333-4
314-4
333-1
378
384
314-1
354-3
374-5
384-1
379-2
314-1
334
(354-1+354-2)
373
380
374-1
372
313-1
335
355-2
355-1
371
353
381
313-1
352
356
357-2
357-1
360-2
370-1
351
360-1
370-3
369
313-1
350
359-1
361-2
361-3
370-4
358-1
362
336
359-2
367-2
336
351
358-2
361-1
349
367-1
348-1
363
368
337
366
367
338
345
348-2
364
344
365
343
346
344
347
342
344
344
水


対象土地

対象土地



327-1
329
385-10
385-12
376-1
376-2
375-2
377
379-1
385-2
384
384-1
379-2
384-2
380
318-1
333-2
317-3
333-1
334
(354-1+354-2)
355-1
353
352
356
351
350
336
358-1
358-2
349
348-1
348-2
345
344
362
363
361-1
370-1
370-4
381
367-2
367-1
366
367


対象土地


対象土地



所有者特定書

手続番号　第１９００－２０１９－２００００号
対象土地　〇〇市〇〇町■■字▲▲１番

上記対象土地について，次のとおり，表題部所有者として登記すべき者に関する判断を行う。

結　　論

表題部所有者として登記すべき者を，次のとおりとする。
住所　　〇〇市〇〇町１２３番地
氏名　　●●■■

理　　由

第１　対象土地の沿革
　１　旧土地台帳の記載事項
　２　登記簿の記録事項
第２　表題部所有者として登記すべき者の判断に関する資料等の調査結果
　１　対象土地を管轄する登記所の保管資料
　２　官公署の保管資料
第３　対象土地の実地調査の結果
　１　対象土地の位置及び現況について
　２　相続人の証言について
第４　登記官の判断
　１　資料に基づく所有者の特定
　２　占有状況等に基づく所有者等の特定
　３　利害関係人からの意見又は資料の提供
　４　結語

令和２年●月●●日　　津地方法務局　　登記官　▲▲▲▲

調査士報告方式について

津地方法務局

土地家屋調査士等が電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合における添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて

- 令和元年10月7日付け法務省民二第187号
  法務省民事局民事第二課長依命通知

- 令和元年10月30日付け日調連発第215号
  日本土地家屋調査士会連合会長連絡

法務局からのお願い

1　申請情報の「その他事項」欄には，「調査士報告方式により原本提示省略」を，登記規則第93条ただし書に規定する報告の該当欄には，「添付した電磁的記録については，当職において添付情報が記載された書面を確認した上で，当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である。」との記載漏れのないようにお願いします。

２　電磁的記録の解像度については，鮮明性を考慮して，300dpiを目安にするものとされていますが，土地所在図等については，法務大臣の定めにより，400dpiで提供してください。

３　印鑑証明書又は境界確認書の印影が薄いものがあり，原本確認できないため，送信の際は，濃度を濃くして，印影を鮮明なものとして送信してください。

４　受付の遺漏を防ぐために，申請No.ごとに申請物件を入力してください。

　具体的に，分筆の元地と新設地が一つの申請物件に入力されていることがある。

　また，分合筆等で共同担保目録が関係する申請については，わかる範囲で共担番号の入力のご協力をお願いします。

５　会社法人番号については，半角で入力をお願いします。

６　申請書及び添付書類と関係のないメモなどの添付は控えてください。
　急ぎの案件がある際には，電話により連絡をお願いします。

７　土地所在図等以外の添付情報の補正の場合は、当該補正に係る部分のみ（差分）を、補正情報及び土地所在図等（申請時に送信したものと同じ。）と共に添付して送信してください。なお、土地所在図等のみ補正する場合は、補正後の土地所在図等以外の添付情報を再送信する必要はありません。

　土地所在図等を伴わない申請における添付情報の補正の場合は、当該補正に係る部分のみ（差分）を補正情報と共に添付して送信してください。

筆 界 特 定 に つ い て

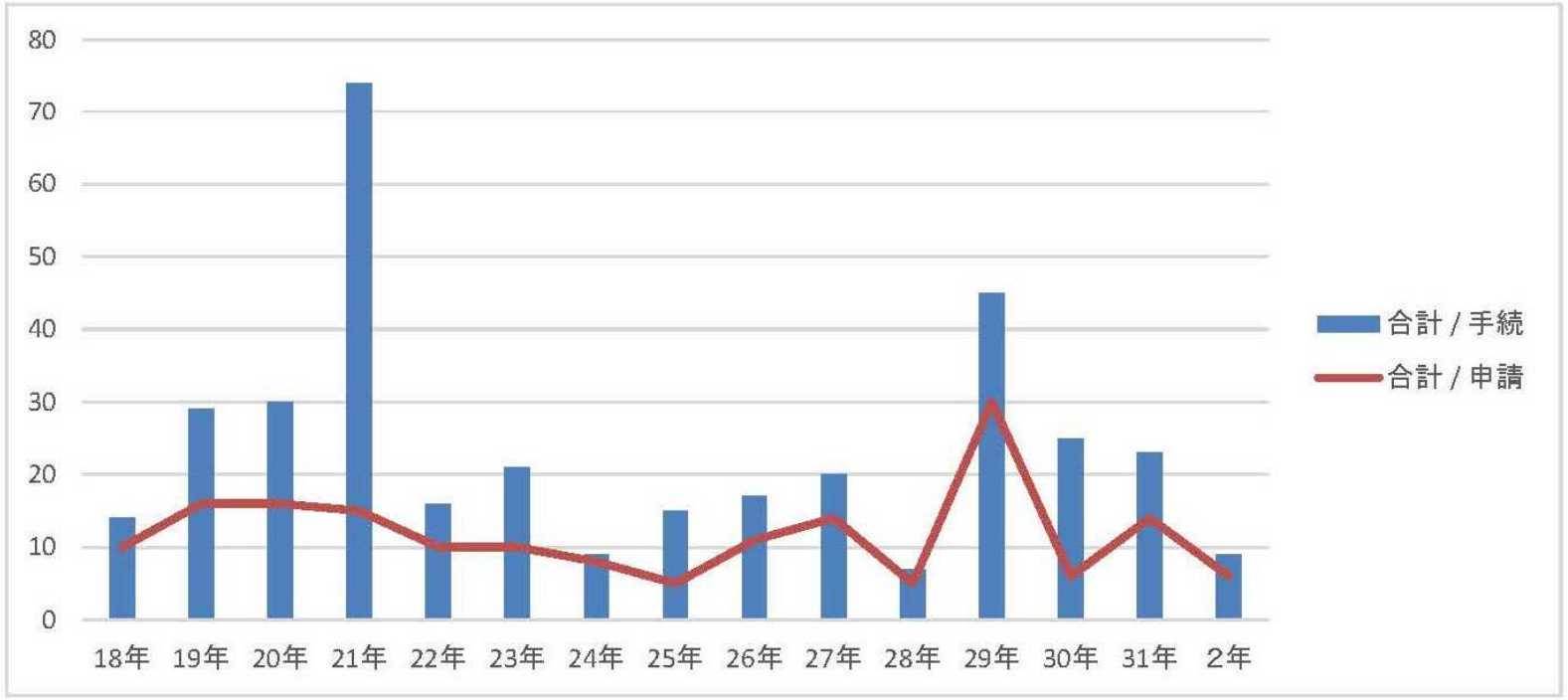
津 地 方 法 務 局

筆界特定事件の申請状況

令和2年6月30日　現在

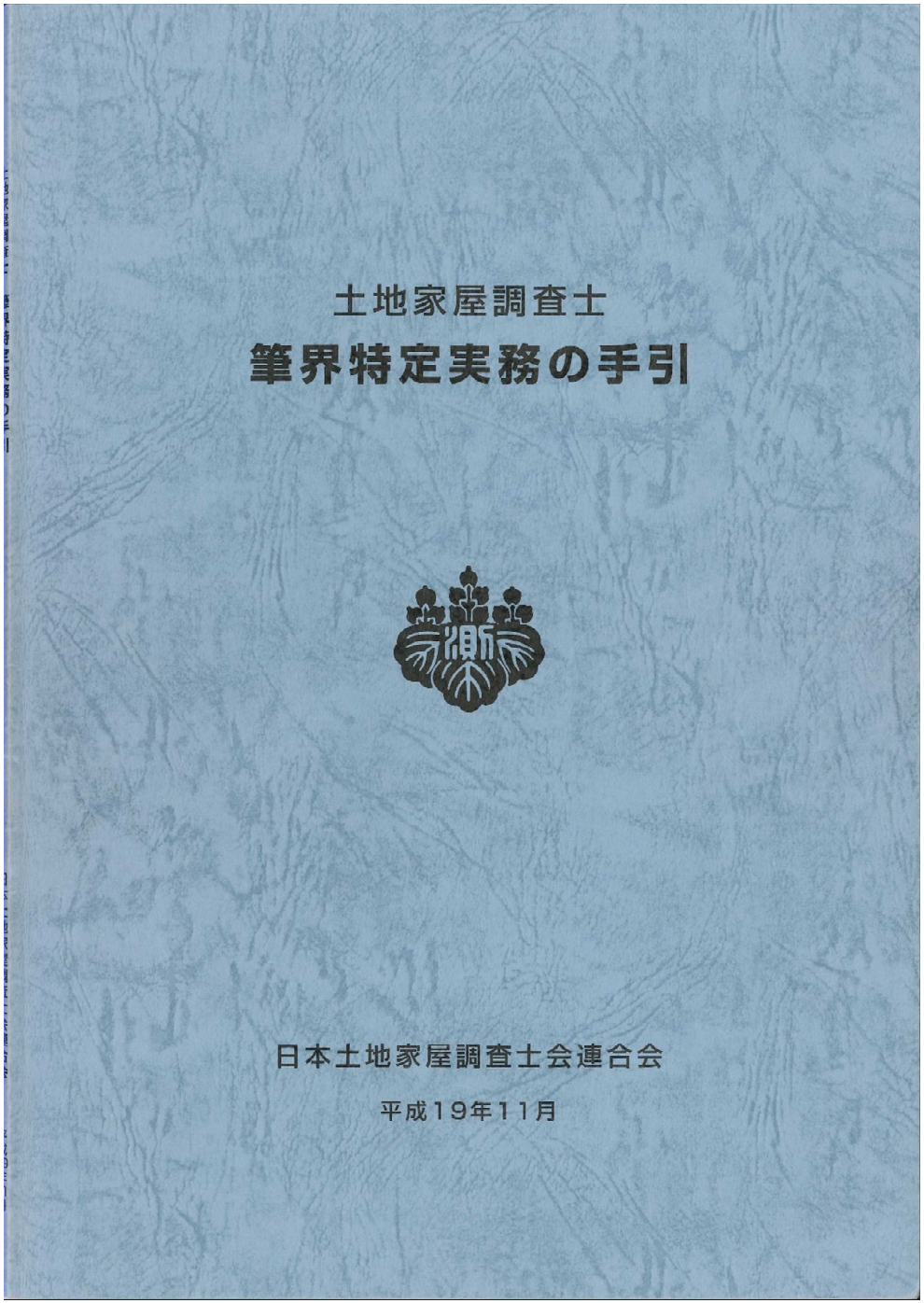
【年別受付件数】

	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	合計
申請	10	16	16	15	10	10	8	5	11	14	5	30	6	14	6	176
手続	14	29	30	74	16	21	9	15	17	20	7	45	25	23	9	354



筆界特定の相談は，事前に予約を取っていただきますようお願いします。また，申請書を作成して提出するだけであっても，事前に内容を確認させてください。さらに，申請書を作成する際には，筆界特定実務の手引を参考に作成をお願いします。

加えて，申請書の添付書類として，不動産登記規則第93条ただし書きの不動産の調査報告書の添付についても，平成28年9月27日付けで不動産首席登記官と土地家屋調査士会長の連名で依頼しております。よろしくお願いします。


土地家屋調査士
筆界特定実務の手引
日本土地家屋調査士会連合会
平成19年11月

特定測量について

　現況にある境界標のほか、ブロック塀や道路側溝などの現況構造物についても測量をお願いします。

　測量の成果品として、**測量原図、座標一覧表、精度管理表、座標リストのSIMAファイル、図面のSXFファイル、境界標及び現況点の写真**等の提出をお願いします。

「土地基本法等の一部を改正する法律」（令和２年法律第12号）令和２年９月29日施行期日

・　筆界特定の申請権限の拡大（不動産登記法（平成16年法律第123号）第131条第２項）

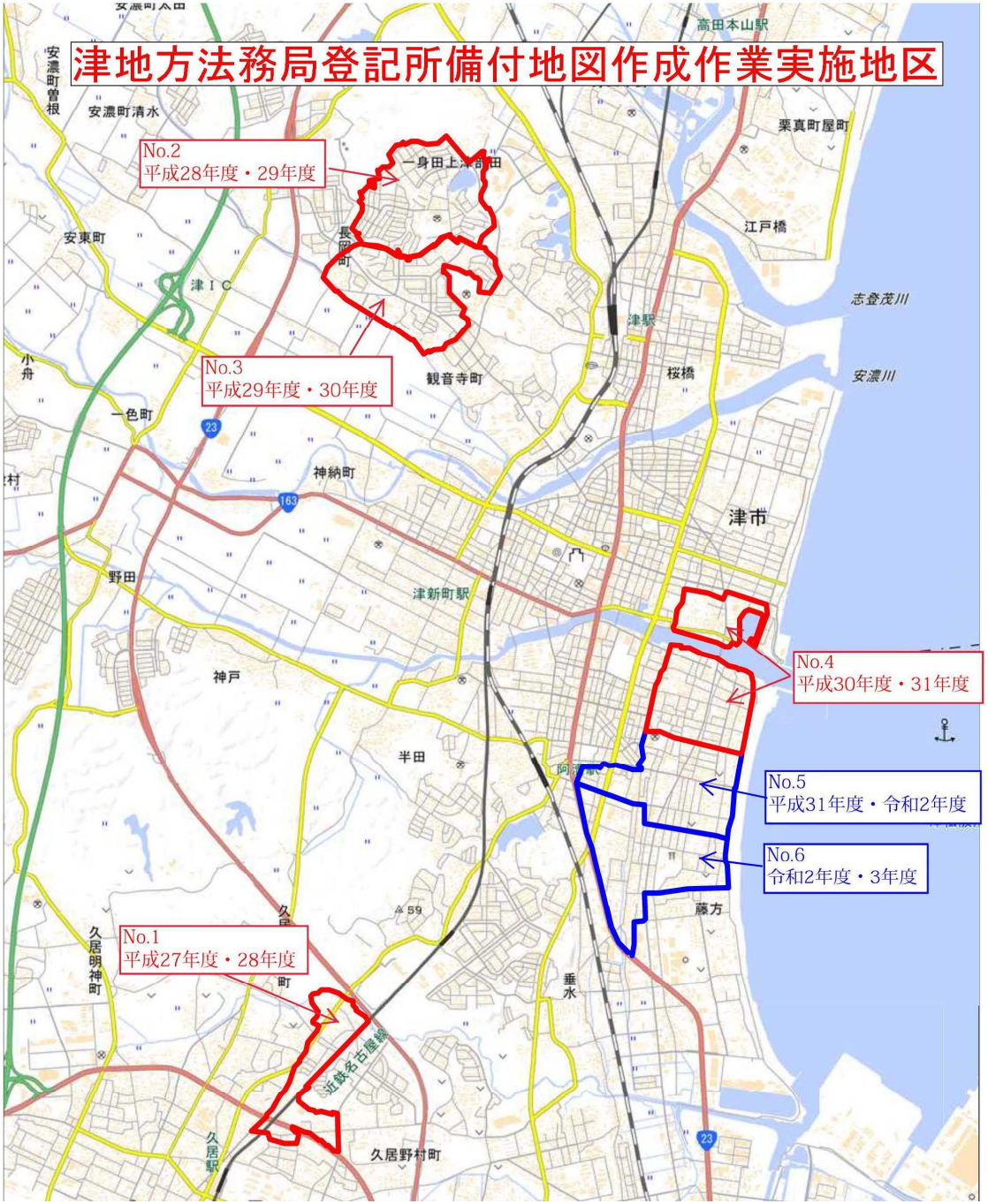
表題部所有者不明土地の解消作業及び筆界特定申請を円滑に推進していくためには，筆界調査委員あるいは所有者等探索委員として，専門的知見と技術をお持ちの会員の皆様と法務局の担当者との連携が不可欠と考えておりますので，引き続き御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

地図作成作業について

津地方法務局

津地方法務局登記所備付地図作成作業実施地区

津市



地理院地図（GSI Maps）を加工して作成

登記所備付地図作成作業一覧表

No.	地区	地図作成年度	所在	面積（㎢）	筆数（筆）	筆界未定（箇所数）	筆界未定（筆）
1	津市久居相川町ほか	平成27年度 平成28年度	津市久居相川町，久居新町及び久居野村町の一部	0.36	1484	0	0
2	津市長岡町Aほか	平成28年度 平成29年度	津市一身田上津部田，長岡町及び渋見町の一部	0.67	2042	0	0
3	津市長岡町Bほか	平成29年度 平成30年度	津市長岡町，渋見町，一身田上津部田及び観音寺町の一部	0.65	2716	1	2
4	津町寿町ほか	平成30年度 平成31年度	津市寿町，港町，津興及び津（南）の一部	0.69	2599	2	4
5	津町津興ほか	平成31年度 令和2年度	津市津興，港町，上弁財町，藤方及び津（南）の一部並びになぎさまちの全部	0.68	2501	—	—
6	津市垂水ほか	令和2年度 令和3年度	津市垂水，津興，上弁財町，藤方及び津（南）の一部並びに藤枝	0.68	2422	—	—

※ No. 5及びNo. 6の面積及び筆数については，仕様書上の数値を使用した。

今後とも、登記行政の円滑な運営に御理解と御協力を賜りますよう，よろしくお願いいたします。

ご清聴ありがとうございました。