変則型登記に関する諸問題

愛知県土地家屋調査士会
参与　花 宮 賢 二

目次

第１　所有者不明土地問題の経緯と今後 3
第２　所有者不明土地問題と民事基本法制の見直し 8
１　相続等による所有者不明土地の発生 8
２　所有者探索の負担 8
３　共有関係にある土地の利用・管理の支障 8
４　財産管理制度における管理コスト 8
５　近傍の土地の利用・管理の支障 9
第３　検討の視点 9
１　相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み 9
（１）不動産登記情報の更新を図る方策 9
（２）所有者不明土地の発生を抑制する方策 10
２　所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み 10
（１）共有 10
（２）財産管理制度 11
（３）相隣関係 11
３　その他 12
第４　変則型登記の解消 12
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 12
２　変則型登記の概要 13
３　変則型登記の類型 13
（１）所有者の氏名のみが記録されており，その所有者の住所が記録されていない ..... 登記記録の例 14
（２）（３）「Ａ外○名」と記録され，「Ａ」の住所並びに他の共有者の氏名及び住所 ..... が記録されていない記名共有地の改正不適合の登記簿の例 14
（４）「○○村□□」・「大字○○」並びに「大字○○惣代」のように村持，大字名 ..... 15 並びに集落名などの名義で記録されている登記記録の例 15

（５）不完全な住所が記録されている登記記録の例 15
（６）氏名及び住所が記録されていない改正不適合の登記簿の例 15
４　名義が特殊な土地が生まれた経緯について 16
５　変則型登記解消法で創設された所有者等探索委員について 16
（１）所有者等探索委員制度の創設 16
（２）所有者等探索委員の調査権限等 17
６　変則型登記解消法に基づく所有者等探索委員たる土地家屋調査士として備えておくべき周辺知識について 17
（１）町内会又は部落会を所有権登記名義人等とする登記がされている土地について 17
（２）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 18
（３）地縁団体が行う共有財産管理について 21
（４）所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地について 22
（５）解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地について 23
（６）記名共有地について 25
（７）共有惣代地について 28
（８）字持地について 28
（９）表題部のみ登記がされている土地について 29
（10）未登記の土地について 30
資料　1～2－②　32～34

第１　所有者不明土地問題の経緯と今後

（平成３１年４月１９日愛知県土地家屋調査士会定例研修会　日調連常任理事鈴木泰介氏の研修資料から引用）

① 平成２３年 ３月 東日本大震災

② 東京財団 吉原祥子先生の研究

③ 平成２７年 ４月 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

平成２７年４月１５日～平成２９年２月２０日 全１１回

平成２９年３月に「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２版）」とりまとめ

委員長 山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授

委員 **岡田潤一郎** 他１０名

④ 平成２８年 国土交通省 所有者不明土地の実態把握

平成２８年度に地籍調査を実施した１，１３０地区（５５８市区町村）における土地所有者等の調査結果を集計

⑤ 平成２９年 １月 所有者不明土地問題研究会（増田研究会）

平成２９年１月２３日～平成２９年１２月１３日 全５回

座長 増田寛也 東京大学公共政策大学院客員教授

顧問 加藤勝信衆議院議員（厚生労働大臣）

学識者委員 ６名

専門家（関係士業）委員 **岡田潤一郎** 他６名

関係自治体委員 ４名

オブザーバー

総務省，法務省，農林水産省，林野庁，国土交通省，全国市長会

⑥ 平成２９年 ６月 骨太の方針 閣議決定（抜粋）

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することに関して，地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう，共有地の管理に係る同意要件の明確化や，公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築，長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について，関係省庁が一体となって検討を行い，必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。さらに，今後，人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて，登記制度や

土地所有権の在り方等の中長期的課題については，関連する審議会等において速やかに検討に着手し，経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

⑦　平成２９年　８月　共有私道の保存・管理等に関する事例研究会

平成２９年８月２日～平成２９年１１月２９日　全４回

平成３０年１月　「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」とりまとめ

座長　松尾弘　慶應義塾大学大学院法務研究科教授

委員　**丸山晴広（日調連理事）**　他５名

関係省庁　法務省民事局　国土交通省土地・建設産業局

⑧　平成２９年　９月　国土審議会土地政策分科会第１回特別部会

平成２９年９月１２日～平成３１年２月１５日　全７回

平成３１年２月２７日　とりまとめ

委員　山野目章夫，松尾弘　増田寛也，吉原祥子他１２名

⑨　平成２９年１０月　登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会

平成２９年１０月２日～平成３１年２月１４日　全１８回

平成３０年６月　中間とりまとめ

平成３１年２月　最終とりまとめ

座長　山野目章夫　早稲田大学大学院法務研究科教授

委員　沖野眞已　東京大学大学院法学政治学研究科教授

垣内秀介　東京大学大学院法学政治学研究科教授

佐久間毅　同志社大学大学院司法研究科教授

水津太郎　慶應義塾大学法学部教授

松尾弘　慶應義塾大学大学院法務研究科教授

山本隆司　東京大学大学院法学政治学研究科教授

金親均　東京法務局立川出張所長

橋本賢二郎　弁護士

加藤政也　司法書士

鈴木泰介　土地家屋調査士

関係省庁

最高裁判所　国土交通省　農林水産省　林野庁　財務省　法務省

⑩ 平成３０年 ６月 所有者不明土地特別措置法成立

１．公共事業における収用手続の合理化・円滑化

２．地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

３．土地等権利者関連情報の利用及び提供

４．長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

５．財産管理制度に係る民法の特例

⑪ 平成３０年 ６月 内閣基本方針（関係閣僚会議）

国会提出法案の成立後の円滑な施行を図るとともに，別添工程表のとおり，土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については，２０１８年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で，２０２０年までに必要な制度改正を実現する。

また，変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度については，次期通常国会に法案を提出するなど，期限を区切って着実に対策を推進する。

１．国会提出法案の円滑な施行

２．土地所有に関する基本制度の見直し

３．地籍調査等の着実な実施，登記所備付地図の整備

４．変則型登記の解消

５．登記制度・土地所有権等の在り方，相続登記の促進

６．所有者不明土地の円滑な利活用，土地収用の活用及び運用

７．土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

８．関連分野の専門家等との連携協力

⑫ 平成３０年 ６月 在り方等に関する研究会中間とりまとめ

⑬ 平成３０年 ６月 所有者不明土地問題研究会Ⅱ（増田研究会）

平成３０年６月２５日～平成３１年１月２２日 全３回

平成３１年１月 最終報告とりまとめ

座長 増田寛也 東京大学公共政策大学院客員教授

学識者委員 ７名

専門家（関係士業）委員 **柳澤 尚幸（日調連専務理事）** 他６名

関係自治体委員 ４名

⑭ 平成３０年 ６月 骨太の方針 閣議決定（抜粋）

所有者不明土地等について，基本方針等に基づき，期限を区切って対策を推進する。具体的には，土地の管理や利用に関し所有者が負うべき

責務やその担保方策，所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置，相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み，登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み，土地を手放すための仕組み等について検討し，２０１８年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で，２０２０年までに必要な制度改正の実現を目指す。**変則的な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。また，遺言書保管制度の円滑な導入，登記所備付地図の整備などの取組を進めるとともに，住民票等の除票の保存期間の延長についても引き続き検討する。

⑮　平成３０年１１月 所有者不明土地特別措置法一部施行

⑯　平成３０年１１月 長期相続登記等未了土地解消作業開始

⑰　平成３１年　１月 所有者不明土地連携協議会発足

⑱　平成３１年　１月 変則型登記の解消に向けた担当者骨子案

⑲　平成３１年　２月 法制審議会総会

⑳　平成３１年　２月 国土調査のあり方に関する検討小委員会
中間とりまとめ
平成２０年３月１３日に発足した委員会
平成３０年１０月１０日第８回～平成３１年２月１５日第１１回
の４回分のとりまとめ
委員長 清水英範 東京大学大学院工学系研究科教授
委員 **山脇優子（大阪会会員）** 他１２名

㉑　平成３１年 ２月 在り方等に関する研究会最終とりまとめ

㉒　平成３１年 ３月 法制審議会 第１回 民法・不動産登記法部会

㉓　平成３１年 ４月 所有者不明土地特別措置法ガイドラインとりまとめ

㉔　令和　元年 ５月 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

㉕　令和　元年　６月 所有者不明土地特別措置法完全施行

㉖　令和　元年１１月 変則型登記解消作業開始

㉗　令和　２年　？月 法制審議会 民法・不動産登記法部会答申

㉘　令和　２年　？月 民法・不動産登記法改正

所有者不明土地等問題　対策推進のための工程表（抄）

愛知県土地家屋調査士会定例研修会(平成31年4月19日)第2部資料②

課題等	2018年	2019年	2020年
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案等 ・公共的目的の利用を可能とする新制度 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期間相続登記未了土地を解消する新制度 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度	新制度の準備	新制度の施行	
	・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの周知等） ・共有私道ガイドラインの周知等		
	検討の方向性を明示	制度改正の具体的方向性を提起	期限を区切って改正を実現
土地所有に関する基本制度の見直し ・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害 ・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗に遅れ	・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討 ・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討	国土審議会とりまとめ（2月） ○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性 ○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性 国土審議会（法改正に向けた作業）	○民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し ○国土調査促進特別措置法の改正（10か年計画の策定）とともに、国土調査法等の見直し
登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討 ・表題部所有者の記録が「A外○名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害 ・相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化	・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化 ・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み（相続登記の義務化等）を検討 ・所有者が土地を手放すための仕組み（所有権の放棄、その帰属先等）を検討	研究会とりまとめ（2月） ○変則型登記の解消に係る法制的な措置（通常国会） ○左記の仕組みの構築に向けた具体的方向性・検討課題を幅広く提示 法制審議会（法案要綱の策定に向けた作業）	○民事基本法制の見直し
土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等 ・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難	・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討	○戸籍副本の管理システムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するために必要な法整備等	○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備

第２　所有者不明土地問題と民事基本法制の見直し

不動産登記簿により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所有者不明土地は，典型的には次のような形で生じ，様々な問題を発生させる。

１　相続等による所有者不明土地の発生

土地の不動産登記簿上の所有者が死亡したが，土地の価値が低いなどの事情により遺産分割がされず，実体法上は相続人によって共有されているのに，その旨の登記もされないまま放置される。表題部所有者の氏名・住所等について変則的な古い記録がされ，真実の所有者を特定することが困難なもの（変則型登記がされた土地）もある。

２　所有者探索の負担

何らかの事情により，共有者の一部又は第三者が当該土地を利用しようとして，所有者を探索するが，不動産登記簿によっては所有者が判明しないため，当該土地を利用しようとする者が戸籍簿等を調査して，所有者の氏名及び住所を特定しなければならなくなる。変則型登記がされた土地では，所有者の探索は特に困難である。

３　共有関係にある土地の利用・管理の支障

共有者のうち一部の者の利用行為や第三者に利用を許す行為が，共有物の管理に関する事項に該当するのであれば，持分の価格の過半数を得ればよいはずであるが，共有物の管理と，共有者全員の同意を得なければすることができない共有物の変更・処分との区別が必ずしも明らかでないため，慎重を期して共有者全員の同意を得て利用する必要が生じ，所有者調査を省略することもできない。

４　財産管理制度における管理コスト

共有者の一部が不在者となっていたり，死亡して相続人のあることが明らかでない状態になっていたりして，土地の利用・管理に関する共有者の承諾を得ることができないときには，利害関係人が家庭裁判所に対して不在者の財産管理人や相続財産の管理人の選任を申し立てることが考えられる。しかし，第三者が土地を利用しようとする場合には利害関係人と認められないこともあり，また，財産管理人が選任されたとしても，当該財産管理人は当該不在者等の財産の全般を管理しなければならない（相続財産の管理の場合は清算まで行わなければならない）ため，コストが高くなる。

５　近傍の土地の利用・管理の支障

共有者にも第三者にも利用されないために土地が荒廃し，近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれが生じても，当該土地所有者等が損害発生を防止するなどの措置を講ずるためには，上記の所有者探索を行った上で，訴訟を提起して勝訴する必要があるが，その権利関係は法令上必ずしも明らかでない。また，所有者不明土地から竹木の枝が隣地に侵入してきたケースや，隣地所有者が，調査・測量や工事のために所有者不明土地を使用する必要があるケース，水道・ガス等のライフラインの導管を所有者不明土地に設置する必要があるケースでも，対応に苦慮することになる。

今後，人口が減少し，所有者不明土地が生じさせる上記のような問題は，相続が繰り返される中でますます深刻化するものと考えられる。所有者不明土地対策は，土地政策や財政など様々な観点から政府一体となって推進する必要があるが，民事基本法制及び民事法務行政の観点からも，民法（物権関係，相続関係），不動産登記法等の見直しを図る必要がある。

第３　検討の視点

民事基本法制の観点から所有者不明土地対策を考えるに当たっては，次の視点から検討することが有用である。なお，歴史的経緯から表題部所有者の登記が変則的なままとされている土地があり，その解消は喫緊の課題であることから，その解消のための法制上の措置については，これとは別の観点から，別途検討を行っている。

１　相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

（１）不動産登記情報の更新を図る方策

前記第２の１（相続等による所有者不明土地の発生）や２（所有者探索の負担）のような状況を生じさせないようにするため，不動産登記簿の情報をできるだけ最新の状態に近づけるべく，不動産登記情報の更新を図る方策について検討する必要がある。

相続の発生を適時に登記に反映させるための方策として，㋐相続登記の申請を相続人等に対して義務付けることが考えられる。

また，その際，登記申請人の負担を軽減するため，㋑登記手続をしやすくするための方策についても検討することが考えられる。

さらに，現行法上，登記名義人が死亡しても，登記所は直ちにその死亡情報を把握することができないことから，㋒登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得して，不動産登記情報の更新を図る方策を検討することが

考えられる。

（２）所有者不明土地の発生を抑制する方策

前記第２の１（相続等による所有者不明土地の発生）のような状況を生じさせないために，土地所有権の放棄を可能にすることや，遺産分割を促進すること等により，所有者不明土地の発生を抑制する方策を検討する必要がある。

土地所有権の放棄については，民法に所有権放棄の規定がなく，確立した判例もないことから，一定の要件のもとに，土地所有権を放棄することを可能とする制度を整備することが考えられる。その整備に当たっては，所有権放棄の要件・効果や放棄された土地の帰属先機関とその財政的負担，土地所有者が将来放棄するつもりで土地の管理をしなくなるモラルハザードの防止方法等について，十分な検討を行う必要がある。

また，遺産分割を促進するため，遺産分割に期間制限を設けることが考えられる。

２　所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み

（１）共有

前記第２の３（共有関係にある土地の利用・管理の支障）のような状況を改善するために，共有制度の見直しを検討する必要がある。

共有物の管理に関して，共有者全員の同意が必要な行為とそうでない行為とを区別することができるようにするため，㋐共有物の管理や共有物の変更・処分の規律の明確化を図ることが考えられる。

加えて，共有物の管理や共有物の変更・処分に関し，所在不明の共有者を始めとして，態度を明確にしない共有者がいることで共有物の利用が困難になるのを防ぐため，㋑共有者の同意取得方法に関する規律の整備を図ることが考えられる。

また，現行法では，共有物を利用したり，取得したりしようとする第三者は，共有者の全員を調査して特定し，全員との間で交渉をしなければならず，負担が大きいことから，共有物の管理に関する対外的窓口となる㋒共有の管理権者の制度を整備することが考えられる。

さらに，共有は，その性質上，単独所有に比べて迅速な意思決定が困難であり，共有者が増えれば増えるほどその困難が増大することになることから，共有者の一部の者が，供託を活用して，所在不明の共有者から持分を取得することを含めて，㋓共有の解消を促進する制度を整備することが考えられる。

なお，以上のような共有制度の見直しに当たっては，通常の共有と遺産共有との異同を踏まえて十分な検討を行う必要がある。

（２）財産管理制度

前記第２の４（財産管理制度における管理コスト）のような状況を改善するために，不在者の財産の管理制度（以下「不在者財産管理制度」という。）・相続財産の管理制度（以下「相続財産管理制度」という。）の見直しを検討する必要がある。財産管理人の事務処理に要する費用を軽減させ，管理コストを低減させるために，㋐不在者等の特定の財産を管理する制度を整備することが考えられる。

また，㋑土地の共有者のうち複数の者が不在者等である場合に，複数の不在者等について一人の財産管理人を選任する制度を整備することが考えられる。加えて，㋒現行法においては３回の公告を最低で１０箇月間かけて行わなければならない相続財産管理制度の手続を合理化することが考えられる。

さらに，手続を早期に終了させることを可能とするため，㋓財産管理制度における供託の活用を図ることが考えられる。

（３）相隣関係

前記第２の５（近傍の土地の利用・管理の支障）のような状況を改善するために，相隣関係の見直しを検討する必要がある。

管理不全の土地が荒廃して近傍の土地所有者等に損害を生じさせた場合にも対応できるよう，㋐隣地所有者等が，管理不全の土地の所有者に対して，管理不全状態の除去を請求することができる制度を整備することが考えられる。

また，現行法では，隣地の竹木の根が越境した場合には，隣地所有者が自らその根を切り取ることができるのに対し，竹木の枝が越境した場合には，隣地所有者はその竹木の所有者にその枝を切除させることができるに過ぎないとされていることから，㋑越境した枝の切除に関する権利行使方法を見直すことが考えられる。

加えて，現行法では，土地の境界標等の調査や土地の測量のための隣地使用に関する規定がなく，また，工事のための隣地使用に関しても，隣地所有者の承諾を得るか，承諾に代わる判決を得る必要があるため，隣地が所有者不明状態になった場合に対応が困難になることから，㋒隣地使用請求権の範囲の明確化と行使方法の見直しを図ることが考えられる。

さらに，各種ライフラインは現代社会において必要不可欠であるが，その導管等を設置するために他人の土地を使用することについては，民法に

規定がなく，隣地が所有者不明状態になった場合に対応が困難になることから，㋓ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度を整備することが考えられる。

３　その他

民事基本法制の観点から所有者不明土地対策を検討するに当たって，土地所有権の「絶対性」との関係について付言する。

近代私法の基本理念の一つである所有権絶対の原則は，元来，所有権に対する公共の観点からの制約があり得ることを前提としている。

現代においては，社会経済の複雑化に伴い，多様な利害の調整が要請されることから，所有権絶対の原則に対する公共の観点からの諸制約は，きわめて多岐にわたっており，特に，土地については，土地基本法が定める土地についての基本理念や土地の用途・特性を踏まえて，所有権に対する諸種の制約が法令で定められている。

民法において，所有権は，基本的な権利であるが，法令の制限内において自由に所有物の使用，収益，処分をする権利とされている（民法第２０６条）。所有権絶対の原則に関する前記理解を踏まえるならば，各施策領域において，土地基本法（平成元年法律第８４号）の公共の福祉優先等の基本理念や各種法令で定められる土地所有者の責務等に基づき，社会経済情勢の変化に合わせて，所有権に対する適切な制約の在り方が追求されることが妨げられるものではない。

そして，民事基本法制においても，上記の土地所有権の位置付けを踏まえて，社会経済情勢の変化に適合した制度の構築を図る必要があるのであり，所有者不明土地対策においても，こうした観点から検討を進める必要がある。

なお，紙面の都合上，「相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み」及び，「所有者不明土地を円滑適正に利用するための仕組み」に関する具体的な検討すべき事項の詳細については，「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究報告書～所有者不明土地問題の解決に向けて～平成３１年２月　登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」をご参照願いたい。

第４　変則型登記の解消

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

昨今，不動産登記簿等の所有者台帳により所有者が直ちに判明しない，又は判明しても所有者に連絡がつかないため，所有者を特定することが困難となっている土地，いわゆる所有者不明土地が社会問題化しており，その所有者不明土地のうち表題部所有者の氏名・住所等について変則的な記録がされ，真実の

所有者の特定が困難な土地が全国に多数存在していることが法務省の調査で明らかにされた。

令和元年５月２４日に,変則的な記録の解消等を目的とした表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律(令和元年法律第１５号)(以下「変則型登記解消法」という。）が国会審議を経て公布された。その概要は，末尾資料１，２－①及び２－②に記載のとおりである。

なお，変則型登記解消法の解釈及び運用に関しては，平成３１年１月１１日付法務省民二第４号に添付された「変則型登記の解消に向けた法律上の措置に関する担当者骨子案」及び「変則型登記の解消に向けた法律上の措置に関する担当者骨子案の補足説明」が参考となる。

２　変則型登記の概要

土地台帳制度下における所有者欄の氏名及び住所の変則的な記載は，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から，所有者不明土地のうち，表題部所有者欄の氏名及び住所が不動産登記法上正しく登記記録に記録されていない登記（以下「変則型登記」という。）の登記記録は，全国に多数存在する。法務省において，全国５０万筆の登記記録を調査した結果，変則型登記は，約１％存在したことから，全国の土地の総筆数が約２億筆存在することからすると，約２００万筆の変則型登記の登記記録が存在する可能性がある。その歴史的経緯等から，変則型登記の分布は，地域によって偏る傾向にあることが推察される。（２０１９年変則型登記対応マニュアル（日調連）から引用）

３　変則型登記の類型（２０１９年変則型登記対応マニュアル（日調連）から引用）

変則型登記の登記記録を以下の６例に分類した。

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

（１）所有者の氏名のみが記録されており，その所有者の住所が記録されていない登記記録の例

表題部の一例　その１

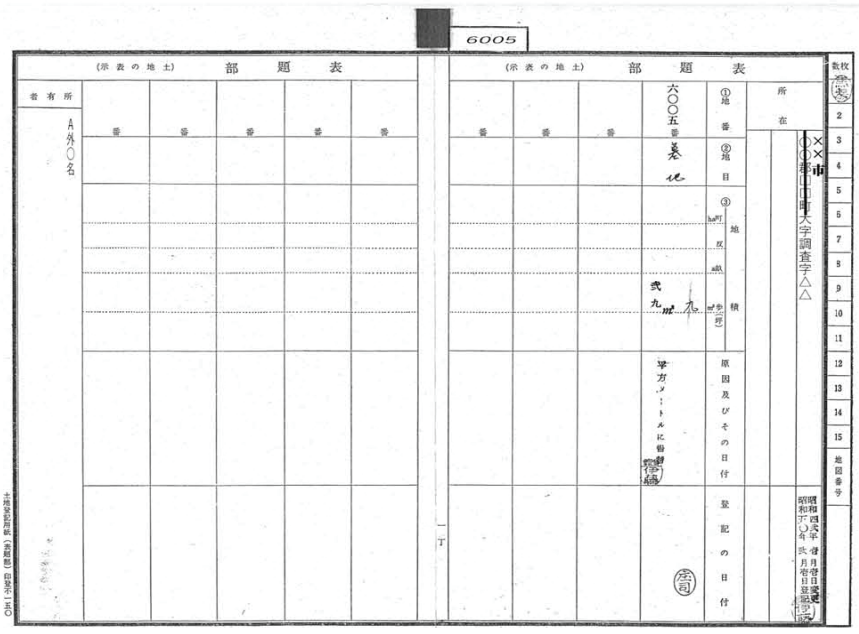
表　題　部　（土地の表示）	調製	余　白	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○
地図番号	余　白	筆界特定	余　白	
所　在	○○市Ａ町一丁目		余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
１番	宅地	１６５：２８ ：		
所有者	甲　野　太　郎			

その２

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	○○市Ｂ町三丁目		余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
１２番	宅地	９９：１７ ：		
所有者	持分２分の１　甲　野　太　郎 ２分の１　乙　野　次　郎			

（２）（３）「Ａ外○名」と記録され，「Ａ」の住所並びに他の共有者の氏名及び住所が記録されていない記名共有地の改正不適合（＊）の登記簿の例

＊改正不適合の登記簿とは，電子情報処理組織による取扱いに適合しない登記簿をいう。（不登規則附則第３条第１項ただし書）



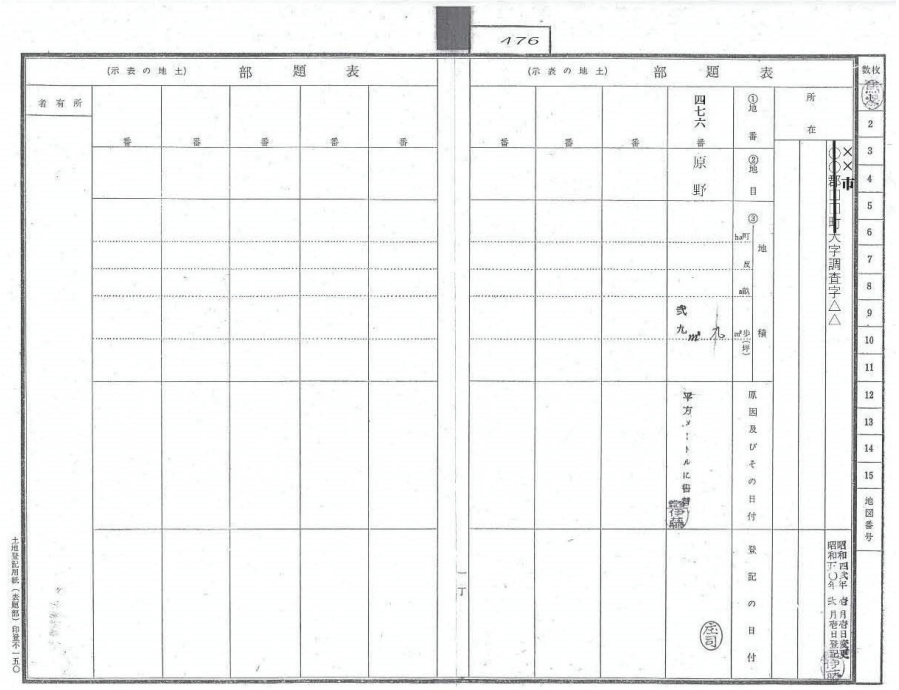
（４）「○○村□□」・「大字○○」並びに「大字○○惣代」のように村持，大字名並びに集落名などの名義で記録されている登記記録の例

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	○○市C町七丁目		余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
１０５０番	原野	３８２５： ：		
所有者	○　○　村　□　□			

（５）不完全な住所が記録されている登記記録の例

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	○○市A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〕	
１０番	宅地	１６５：２８ ：		
所有者	大字□□　甲　野　太　郎			

（６）氏名及び住所が記録されていない改正不適合の登記簿の例



４　名義が特殊な土地が生まれた経緯について

江戸時代以前には，薪炭や肥料用の落ち葉などを採取するための山林や，屋根を葺く材料や馬の餌を採取するための草地・原野を，村や部落などの共同体で所有する「入会地」が各地にあった。明治元年に，政府が納税義務者の確定を目的とした税制改革（地租改正）を行った際に，これらの入会地の中には，村・大字・区・部落などの共同体を納税者として申請し，所有権が認められたものもある。その後，明治２２年に市制・町村制を施行する際に，明治時代以前の共同体が所有する入会地を，新たに設置する市町村に編入することが検討されたが，農家からの強い反対があり，入会地を従前からの共同体の所有財産として認める財産区の制度が創設された。この際，財産区へ名義変更した場合もあったが，寺社や寺院，代表者名義，共有名義等に変更した場合もあった。

明治４３年から，部落有林野統一政策が開始され，内務及び農商務両省の通知により，市町村への寄付を促したが，すべてが市町村財産に統一されることはなかった。

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

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

また，昭和１５年に戦時体制の強化を目的として部落会や町内会が組織され，部落会・町内会名義で財産を所有できるようになったが，敗戦後は昭和２０年勅令第５４２号ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件に基く町内会部落会又はその連合会等に関する解散，就職禁止その他の行為の制限に関する政令により，部落会・町内会の財産を市町村有に改めるとされた。この際，「部落会・町内会に属する財産」と「部落有財産」が同一であると解釈するなどの混乱があったため，ある程度の部落有財産が個人名義や記名共有，市町村有に変わった。（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２版７９頁を一部修正して引用）

５　変則型登記解消法で創設された所有者等探索委員について

（「変則型登記の解消に向けた法律上の措置に関する担当者骨子案の補足説明」から一部引用）

（１）所有者等探索委員制度の創設

記名共有地など変則型登記がされた土地のうちには，当該土地の所有者等

と考えられる者の戸除籍謄本や当該土地及びその近隣土地の閉鎖登記簿等の調査のほか当該土地の所在する地域についての歴史的文献の調査や近隣住民からの聴取などを行い，これらの資料等から認められる事情を総合して，所有者等を特定することが必要となる事案があり，その調査及び特定に困難を伴う事案があると考えられる。

このような事案においては，所有者等の探索のための調査に当たって必要な知識及び経験を有する者の知見を活用することが適当であり，また，これにより調査結果の正確性や信頼性の向上を図ることもできると考えられる。

そこで，変則型登記がされた土地の所有者等の探索を行い，登記官に意見を提出させるために法務局又は地方法務局の長により必要な知識及び経験を有する者**（土地家屋調査士や司法書士等が適任者と想定される：解説者による加筆）**から任命される所有者等探索委員制度が創設された。

（２）所有者等探索委員の調査権限等

所有者等探索委員は，変則型登記がされた土地の所有者等を探索するために必要な事実の調査をし，その意見を提出することを任務としており，そのために必要な調査権限を所有者等探索委員に付与する必要がある。例えば，地目が「墓地」である場合において，近隣の社寺等の関係者から，その知っている事実を聴取したり，過去帳等の資料の提出を求めたりすることなどが考えられる。そこで，このような調査をするために必要な権限として，登記官が有する調査権限と同様の調査権限に関する規定が設けられた。

6　変則型登記解消法に基づく所有者等探索委員たる土地家屋調査士として，備えておくべき周辺知識について

（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２版から一部修正して引用）

なお、土地家屋調査士としての具体的な各種資料調査の手法又は所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索や利活用の方法についての具体例は、「変則型登記対応マニュアル（２０１９年日調連)」又は「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２版）の事例集」を参照願いたい。

（１）町内会又は部落会を所有権登記名義人等とする登記がされている土地について

① 土地の状況

戦時体制の強化を目的として組織された町内会等は，第二次大戦後の昭和

２２年５月，「昭和２０年勅令第５４２号ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件に基づく町内会部落会又はその連合会等に関する解散，就職禁止その他の行為の制限に関する政令」（昭和２２年政令第１５号。以下「昭和２２年第１５号政令」という。）が公布・施行され，解散させられた。

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

② 情報収集

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

ア 自治会長等に聞き取りを行い，所有の実態を把握する。

イ アと並行して，市町村役場での聞き取り，市町村史の確認等により，さらに情報を収集する。

③ 解決方法

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

（２）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不動産についての登記の円滑化を図るため，市区町村が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより，認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権保存の登記を申請し，又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転の登記を申請することができるという平成２６年度地方自治法改正により創設された特例制度である。

① 制度が創られた経緯と制度概要

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

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

こうした状況において，平成２６年の地方自治法の改正では「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」が創設された。これにより，認可地縁団体が所有しているにもかかわらず，その構成員又はかつて構成員であった自然人を所有権登記名義人等とする登記がされている場合には，認可地縁団体が所在する市区町村長に対して，疎明資料を添付して認可地縁団体の所有する不動産である旨の申請を行い，市区町村長が申請を相当と認めた場合，一定の手続（３ヶ月以上の公告手続等）を経て証明書が交付されることになった。このため，こうしたケースでは，市区町村長が発行した証明書を添付して，認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権保存の登記を申請し，又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転の登記を申請することが可能となった（地方自治法第２６０条の２，同法第２６０条の３８，同法第２６０条の３９）。

当該制度は平成２７年４月１日より運用され，既に複数の市区町村で公告手続等が行われている。

② 特例活用の流れ

所有権登記名義人等やその相続人の全部又は一部が把握できない等の理由で，所有不動産の所有権保存の登記や移転登記ができない場合には，以下の手続により登記の特例を活用できる。

この特例の活用により，相続人の確定作業に要する費用・期間・労力の削減だけでなく，所有者が不在者である場合に活用を検討する不在者財産管理制度・訴訟・不明裁決制度によらずに解決することが可能となる。

ア 認可地縁団体の設立

地縁団体が市区町村の認可を受けていない場合は，市区町村の認可を受けて，認可地縁団体を設立する。

イ 事前準備

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

ウ 総会

規約に従い，総会を開催し，申請不動産の所有に至った経緯（保有資産目録又は保有予定資産目録に申請不動産の記載がない場合に限る。）と特例適用を申請する議決を行う。

エ 申請

以下の書類により，市区町村に申請を行う。

・所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
・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
・認可申請時に提出した保有資産目録又は保有予定資産目録
（当該書類に申請不動産の記載がない時は，ウの総会議事録を添付）
・申請者が代表者であることを証する書類
・地方自治法第２６０条の３８第１項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料

オ 審査・公告

申請を受けた市区町村は，提出書類の内容等を確認し，要件を満たしていた場合には，「当該不動産の所有権保存又は移転登記をすること」についての公告を行う。公告期間は３ヶ月以上とされ（地方自治法第２６０条の３８第２項），異議のある登記関係者等は期間内に市区町村に異議を述べることができる。

カ 証明書の交付・登記

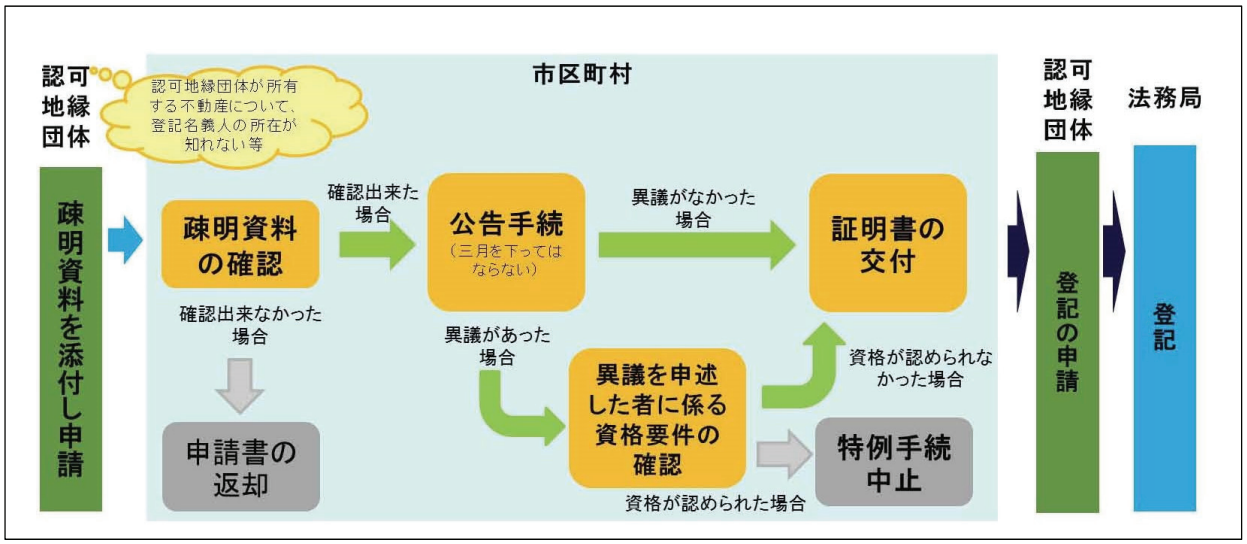
公告期間内に異議がなかった場合は，公告を実施し異議がなかったこ

とを証明する書類を申請者（認可地縁団体）に交付する。認可地縁団体はその証明書をもって，単独で登記所において登記所有権の保存又は移転登記の申請を行うことができる（地方自治法第２６０条の３８第４項）。なお，公告期間において異議があった場合は，市区町村が「異議を述べた者に係る資格要件」を確認し，資格が認められた場合には，市区町村から認可地縁団体にその旨を通知し，特例手続は中止される（地方自治法第２６０条の３８第５項）。

なお，「異議を述べた者に係る資格要件」は，下記のいずれかに該当する者である。

・不動産の登記関係者（表題部所有者，所有権の登記名義人，それらの相続人）

・不動産の所有権を有することを疎明する者



（３）地縁団体が行う共有財産管理について

① 所有者情報の調査方法

地縁団体等が共有財産の管理のため，自主的に所有権登記名義人等を団体名義等に登記したいと考えた場合の方法について検討する。

ア 対象となる土地の登記事項証明書により所有権登記名義人等の氏名及び住所を把握する。

イ アにより記名共有地であって，共同人名票が入手できた場合は，共同人名票を確認する。

ウ ア及びイにより判明した所有権登記名義人等の氏名及び住所を基に，住民票の写し等や戸籍謄本等の取得により，所有者の特定を進める。

エ 上記の調査と並行して，関係者等に聞き取りを行い，所有の実態を把握する。聞き取り対象者は，所有権登記名義人等やその相続人のほか，森林組合，農業委員会等の関係者や，近隣住民，集落代表者などが考

えられる。また，市区町村役場での聞き取り，市区町村が保有する地縁団体台帳，墓地であれば墓地開設当時の使用者名簿，市区町村史の確認によりさらに情報を収集する。なお，住民票の写し等は，正当な理由がある場合に請求できることとなっている（住民基本台帳法第１２条の３第１項）が，正当な理由として，相続手続等に当たって法令に基づく必要書類として関係人の住民票の写し等を取得する場合などが該当しうるとされている。

② 土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

ア すでに認可地縁団体として登録している団体の場合

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

イ 自治会・町内会（認可地縁団体以外）

地方自治法に基づく市区町村の認可を受けていない自治会・町内会である場は，「認可地縁団体」としての法人格を取得した後に，上記「アすでに認可地縁団体として登録している団体の場合」に記載した手続を行うことを検討する。

（４）所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地について

① 土地の状況

登記記録に記録された住所が外国である場合のほか，登記記録に記録された住所から外国に転出等しているものの，登記記録が変更されていない場合には，所有権登記名義人等又はその相続人について，住民票の除票の写し等や戸籍の附票の（除票の）写しを確認することによって，外国居住者であることが判明する場合がある。なお，住民票の除票の写し等や戸籍の附票の（除票の）写しには，海外の住所までの記載が求められていないこともあり，国又は地域の名称までの記載にとどまることもある。

また，住民票の除票や戸籍の附票の除票の保存期間は消除された日から５年間であることから，保存期間満了後は所有者が居住する国又は地域も把握することができない場合や，終戦前に本土から転出し，終戦後に戸籍を持ち帰っていない場合もある。こうした場合には，登記記録上の住所地において近隣住民等への聞き取り調査を行う。

② 探索方法

所有権登記名義人等又はその相続人が外国に在住していると判明した場合，

ア まずは親族や知人に対する聞き取りを行う。
イ 次に当該国に日本人会・県人会等の組織があれば都道府県の国際課等を通じて照会を行う。

③ 外務省の「所在調査」の活用

対象者の国籍が日本国籍のままで生存が見込まれること，３親等以内の親族や官公署等しか利用できないことに留意が必要である。

④ 売買契約等に伴う書類の作成

②の結果，所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住していることが判明した後は，売買契約書，委任状，遺産分割協議書，遺産分割証明書，相続分譲渡証明書等の作成や所有権移転登記等を行うことになるが，それらにおいては，基本的には，記名押印が必要となり，さらにその印影を市区町村が発行する印鑑登録証明書により証明することが必要となる。

この場合に，外国在住者については，国内の市区町村で印鑑登録がされていないこともあることから，印鑑登録証明書に代わって，本人の署名について現地公証人の証明や領事その他日本の出先機関の証明を受けることにより，対応することが可能な場合もある。特に，居住地が領事館等から遠方にある場合には，現地公証人による証明を利用することにより，事務的な負担を軽減することがでる。また，相続人が外国に在住している場合であって，遺産分割協議書により対応するときは，同一の協議書に相続人全員の記名押印等が必要となるため，その書類の送付等に手間や時間が発生するが，遺産分割協議証明書により対応すれば，相続人それぞれにメールにて様式を送付し，署名証明した書類を受ければよいため，特に外国に相続人が在住している場合はこの方法により効率化を図ることができる。

⑤ 所有者を特定することができなかった場合の解決方法

所有者が不在者である場合には，不在者財産管理制度の活用を検討する。なお，不在者財産管理人選任の申立て後に，家庭裁判所から資料の追加提出を求められるほか，家庭裁判所において必要な調査（家族や入国管理局への照会などが考えられる。）を行うこともある。また，土地収用法に基づく事業認定（都市計画法における事業認可等も含む。以下同じ。）を得た事業の場合には，不明裁決制度の活用を検討する。

（５）解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地について

① 土地の状況

法人名義で登記されている土地であって，当該法人が既に解散している場

合には，所有権移転等の手続が困難になる場合がある。なお，法人の解散の有無については，当該法人の登記を確認する。なお，取締役等について長らく変更されていない場合などは法人としての活動が停止されている可能性が高いものと考えられる。

② 解決方法

法人には，株式会社，一般社団・財団法人，宗教法人，医療法人等があるが，いずれも会社法（平成１７年法律第８６号），一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成１８年法律第４８号），宗教法人法（昭和２６６年法律第１２６号），医療法（昭和２３年法律第１０８号）等の法律に基づき設立される。また，各法人の根拠法において，各法人に係る設立，解散，清算等について規定されており，解散した法人については，原則として，根拠法において規定される清算人制度を活用して，解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。

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

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

清算結了登記を行った法人であっても，登記名義のある土地が残っている場合には，清算人の選任申立てを行うことが可能とされているが，清算人の選任申立てを行うにあたっては，法人の閉鎖事項証明書を取得する必要がある。なお，閉鎖登記簿の保存期間は２０年とされているが，保存期間満了後も閉鎖事項証明書の取得が可能となる場合があるので，法務局（登記所）への確認が必要である。また，法人の根拠法令が古く，すでに廃止されている場合もあるが，清算人制度に係る規定については経過措置規定が置かれていることにより，引き続き当該制度の活用が可能となっていることがある（産業組合法（明治３３年法律第３号）に基づく産業組合の名義になっている土地など。）。

（６）記名共有地について

① 土地の状況

表題部の所有者欄に「Ａ外○名」とあるのみで，その共有者の住所氏名が登記されていない土地をいわゆる記名共有地という。これらの土地は，個々人の共有物である場合もあるが，墓地や山林が入会地として集落等で所有管理されていた土地の場合もある。共同所有の形態は前者が「共有（狭義）」，後者は「総有」であることが一般的であり，それぞれ解決方法が異なる。

② 権利者の特定と情報収集

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

ア 共同人名票が入手できた場合には，共同人名票を確認し，共有者を探索する。また，登記記録，閉鎖登記簿，旧土地台帳の調査を行い，最初の名義人から現名義人までの名義人と登記原因を確認する。

イ 表題部所有者や共同人名票に記録された共有者の氏名や住所を基に土地所有者の特定を行う。また，記名共有地については，共有者自身，自己の財産という認識がなく，このため当該共有者が死亡後も相続登記の手続などが行われないまま，名義が残っている場合も多いと考えられる。そうした場合には，当該共有者の相続人の調査を行う必要が高いと考えられる。

ウ イと並行して相続人，関係者，自治会長等に聞き取りを行い，所有の実態を把握する。

エ ウの結果，総有の可能性が高い場合は，市町村役場での聞き取り，市町村が保有する地縁団体台帳，墓地であれば墓地開設当時の使用者名簿，市町村史の確認等により，更に情報を収集する。

③ 共有者の意思形成

ア 共有（狭義）の場合

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

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

具体的には，

・土地を売却すること・用益物権（地上権等）の設定・解除を行うこと

・田を畑にするなど土地の形状の変更をすること

・森林を主伐することなどが当たるとされている。

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

具体的には，

・森林を間伐することなどが当たるとされている。（ただし，間伐材等の販売は共有物の処分に当たる。）

なお，ここでいう過半数とは持分の価格の割合によることに注意が必要である。

また，共有者単独で行うことのできる保存行為とは，物の現状を維持する行為であり，具体的には，・共有物の修繕などが当たるとされている。

＜参照条文＞

民法

（共有物の変更）

第251条 各共有者は，他の共有者の同意を得なければ，共有物に変更を加えることができない。

（共有物の管理）

第252条 共有物の管理に関する事項は，前条の場合を除き，各共有者の持分の価格に従い，その過半数で決する。ただし，保存行為は，各共有者がすることができる。

イ 総有の場合

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

④ 解決方法

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

ア 共有（狭義）の場合

共有者全員が特定できた場合，表題部所有者の更正登記申請を行うよう依頼し，表題部所有者が更正された後，共有者全員の同意の下で当該土地の売買契約等を締結するか，全ての共有者との間でそれぞれ

個別に当該土地の共有持分に係る売買契約等を締結することになる。

また，登記官が円滑に表題部所有者を認定することができるよう，登記官との綿密な打合せや添付書類を整えることが必要となる。また，土地の一部を用地取得する場合で，一定数の相続人の協力が得られている場合は，当該相続人から共有持分を取得した上で共有物分割請求訴訟を行い，事業に要する用地のみを取得する方法を検討する。

共有者に不在者がいた場合には不在者財産管理制度，当該共有者が既に死亡し，その相続人のあることが明らかでない場合には，相続財産管理制度をそれぞれ活用して，更正登記をした上で売買契約等を行う。さらに，土地収用法に基づく事業認定を得た事業である場合は不明裁決制度の活用を検討する。

イ 総有の場合

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

・認可地縁団体構成員と共有者の範囲が一致している場合など，認可地縁団体の所有といえる場合は，地方自治法に基づく登記の特例を活用し，市区町村の証明により所有権の保存又は移転の登記を行う方策の検討。

・入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律の活用により都道府県知事の認可を得て，所有権移転登記を行う方策の検討。

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

・表題部所有者を被告とする所有権確認訴訟を提起し，確定した確認判決をもって保存登記の申請を行う方策の検討。

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

表題部の所有者欄に「甲外何名」と記載されている場合において，「甲」のみを被告とする所有権確認訴訟に勝訴した者が，当該訴訟の判決書を申請書に添付して，所有権の保存登記の申請をしたときは，以下の要件を満たすものに限り，便宜上，当該判決書を登記法第100条第1項第2号にいう判決として取り扱っても差し支えないものとされている（平成10年3月20日付民三第552号法務省民事局民事第三課長通知）。要件：対象土地が記名共有地

（７）共有惣代地について

① 土地の状況

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

② 権利者の特定と情報収集

登記記録の調査の結果，共有惣代地であった場合，記名共有地と同様に，権利者の特定と情報収集を行う。

③ 解決方法

記名共有地の総有の場合と同様の解決方法を検討する。

（８）字持地について

① 土地の状況

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

② 情報収集

登記記録の調査の結果，字持地であった場合，財産区の所有であることを明確にするために，現地を確認するとともに，次の手順で情報を収集する。ただし，字持地として登記されている場合でも，実態が共有地等であった例もあるため，安易に判断することには注意が必要である。

ア 自治会長等に聞き取りを行い，所有の実態を把握する。

イ アと並行して，市町村役場での聞き取り，市町村史の確認等により，さらに情報を収集する。

③ 解決方法

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

また，戦時体制の強化のために組織された部落会や町内会が所有していたと判明した場合には，市町村を所有権登記名義人等とする登記を行う。

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

（９）表題部のみ登記がされている土地について

① 土地の状況

登記事項証明書の表題部のみに記載があり，権利部の記載がされていない土地である。表題部所有者欄に所有者の氏名のみで住所が記載されていない場合もある。なお，表題部所有者として「Ａ外○名」（記名共有地），「共有惣代（Ａ外○名）」（共有惣代地），「大字Ａ」「字Ａ」（字持地）の記載がある場合は，６（６）～（８）を参照願いたい。

② 解決方法

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

また，上記調査により確認された所有者が不在者である場合は，不在者財産管理制度の活用を検討する。売買契約を行う場合は，不在者財産管理人と契約締結した上で，所有権登記名義人等を被告として，その所有権移転手続請求訴訟を行い，判決に基づいて登記の申請を行う。

不在者財産管理制度又は相続財産管理制度の詳細ついては，「財産管理制度と土地家屋調査士業務（2019年日調連）」を参照願いたい。

（10）未登記の土地について

① 土地の状況

表題登記が行われていない土地であり，実体的には以下の場合が想定される。

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

② 解決方法

現地確認や聞き取りにより，土地の状況を把握する。所有者が判明した場合には，その者が所有権を有することを証明する情報を提供することにより，表題登記の申請をすることとなるが，現在のところ実務慣行はない。国又は地方公共団体の所有であるとの情報を得た場合は，国の地方支分部局等へ照会等を行う。例えば国有林野であるとの情報が得られた場合は，森林管理局から境界基本図の写しを入手し，公図等と比較する。

〈関連法令・通達〉

・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成３０年法律第４９号）
・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（平成３０年政令第３０８号）
・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（平成３０年国土交通省令第８３号）
・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する不動産登記法の特例に関する省令（平成３０年法務省令第２８号）
・所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効率的な探索に関する基本的な方針（平成３０年法務省・国土交通省告示第２号）
・所有者の探索について特別の事情を有する土地及び当該土地に係る土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者を定める告示（平成３０年国土交通省告示第１２５３号）
・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平成３０年１１月１５日付け法務省民二第６１２号民事局長通達）
・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）

概要：(1)表題部所有者不明土地の登記の適正化を図るための措置として，登記官に所有者の探索のために必要となる調査権限を付与するとともに，所有者等探索委員制度を創設するほか，所有者の探索の結果を登記に反映させるための不動産登記法の特例が設けられた。また，(2)所有者の探索を行った結果，所有者を特定することができなかった表題部所有者不明土地について，その適正な管理を図るための措置として，裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度が設けられた。なお，本法律は，(1)については，公布の日から６月以内の政令で定める日，(2)については，公布の日から１年６月以内の政令で定める日から施行予定

・変則型登記の解消に向けた法律上の措置に関する担当者骨子案（平成３１年１月法務省民事局民事二課）
・地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平成２７年２月２６日民二第１２４号民事局長通達）

〈引用・参考文献〉

・平成３１年４月１９日愛知県土地家屋調査士会定例研修会　日調連常任理事鈴木泰介氏の研修資料
・登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究報告書～所有者不明土地問題の解決に向けて～ 平成３１年２月登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会
・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２版）
・変則型登記の解消に向けた法律上の措置に関する担当者骨子案の補足説明（平成３１年１月法務省民事局民事二課）
・変則型登記対応マニュアル（２０１９年日調連）
・財産管理制度と土地家屋調査士業務（２０１９年日調連）

所有者不明地 解消へ一歩

法成立、売却一部可能に

再開発・民間活用に道

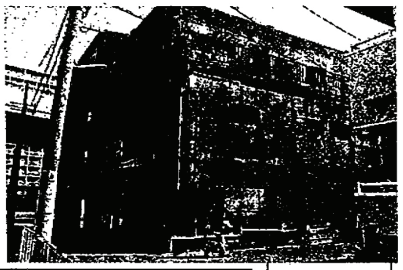
所有者不明の土地を一定の条件で売却できるようにする法律が17日の参院本会議で成立した。登記制度の不備などで増えてきた所有者不明土地は2040年には北海道の面積に迫る見通し。再開発などの妨げとなってきたが、ようやく自治体や民間の活用に可能性が広がった。だが今後、大量の土地相続が見込まれており、解消への道はまだ一歩を踏み出したばかりだ。

「大きな進展ではあるが、全て解決というわけではない」。山下貴司法相は17日の閣議後の記者会見でこう述べた。この後の参院本会議で所有者のわからない土地を一定の条件で売却できるようにする法律が成立した。

所有者不明土地とは不動産登記簿だけで所有者が判明しないか連絡がつかない土地のこと。相続が発生しても相続登記をしていなかったり相続に伴う登記をしていなかったりなどが原因だ。相続後の手間を嫌いあえて登記しない例などが問題になっている。「相続で700人の共有となり、約10人の所在地が不明」「所有者の住所が満州国」などの例もある。

所有者不明土地問題研究会（座長・増田寛也東大公共政策大学院客員教授）の推計では16年時点の所有者不明土地は全国で410万㌶とされ九州本島の面積約370万㌶を上回る。手を打たなければ40年までに計720万㌶に膨らむ見通しだ。

弊害は大きい。公共事業や再開発に向けた用地取得や徴税の妨げとなる。空き地の管理にも支障が生じ、危険な家屋などがある場合は災害時のリスクともなる。土地が利用できないことによる機会損失や所有者を探すコスト、税の滞納などによる経済的損失は、17～40年の累計で少なくとも約6兆円にのぼるとの推計もある。



都市部でも所有者不明の物件がある（神戸市中央区の土地と建物）

今回の法律の対象は、不動産登記簿に所有者の氏名や住所が正常に記録されていない土地だ。住所の記載がなかったり所有者欄に「ほか何名」と記載されたりする場合もある。こうした書き方は明治時代の旧土地台帳で認められていた。1970年ごろに登記簿に一本化された後も引き継がれ、今も温存されている。

登記官に旧土地台帳を調査する権限などを与え所有者がわかれば登記官が登記を変更できる。調べてもわからなければ、土地を利用したい自治体や企業の申し立てで裁判所が管理者を選び、売却できるようにする。

ただ、今回の条件を満たす土地は全国の1%程度にとどまる。膨大な所有者不明土地問題の解消へのゴールはなお遠い。

今後の焦点は「予備軍」の防止と、すでにある不明土地の管理・活用法となる。法制審議会（法相の諮問機関）の部会は相続登記の義務化や土地所有権の放棄などの議論が進む。相続で共有者が増えた土地を一定の条件で売却・活用できる方策も検討中だ。所在のわからない共有者に公告する方法や持ち分にあたる金額を供託し共有関係を解消する方法などがある。

法制審の部会は3月から議論を始め、21日には第3回会合を開く。ただ、所有権や共有制度といった民法の基本に関わる制度変更になるため「結論までは時間がかかる」（法務省幹部）という。

空き家対策で先行する英国では、一定の手続きを経て自治体が利用権を収用できる権限の強い制度がある。空き家を放置する所有者への抑止力にもなっているとされ、日本での対策にも応用できるとの指摘もある。

所有者不明土地の解消へ法制審は2本柱の対策を検討する

民事法上の問題

- 相続後に登記されない
- 所有者を探す負担
- 共有する土地の利用や管理
- 近くの土地の利用や管理

つくらない仕組み

- 相続登記を義務化
- 土地所有権の放棄を認める

活用する仕組み

- 共有者が不明でも公告・供託などで利用可能に
- 所有者が不明でも水道管などの設置可能に

表題部所有者不明土地の登記・管理適正化法

- 法務局の登記官に調査権限を与える
- 自治体ＯＢや土地家屋調査士などを所有者等探索委員に任命
- 所有者を特定できれば登記官が登記情報を更新
- 特定できなければ裁判所の選任した管理者による売却が可能に
- 売却した代金は供託。時効消滅後は国庫に

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）

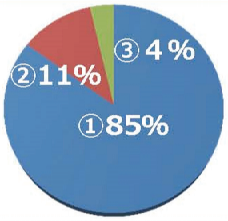
（※）表題部所有者とは･･･所有権の登記（権利部）がない不動産について，登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
当事者の申請により所有権の登記がされると，表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	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
（　施行日→公布後６月以内　）

・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
（　施行日→公布後６月以内　）

・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（　施行日→公布後１年６月以内　）

・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

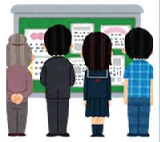
対象土地の選定

- 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。