

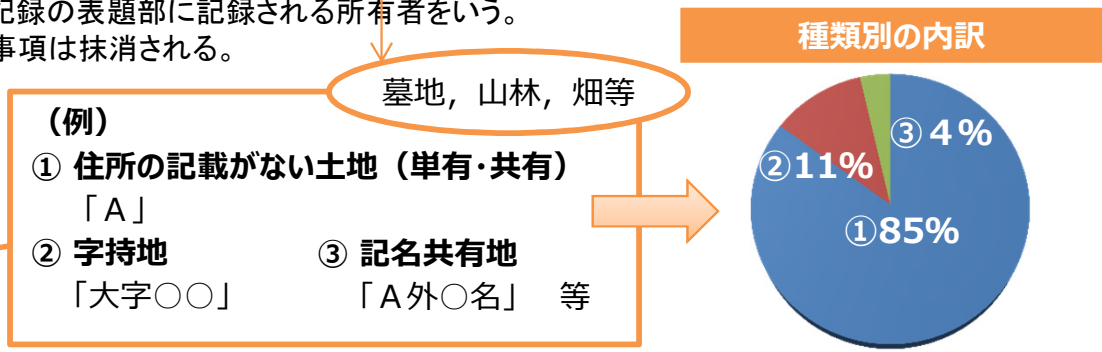
第1 表題部所有者不明土地とは

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 | 除 白 | 不動産番号 | ○○○○○○○○○○○○○○ |
| 地図番号 | 除 白 | 筆界特定 | 除 白 | | |
| 所在 | 特別区南都町一丁目 | | | 除 白 | |
| ① 地番 | ② 地目 | ③ 地積 | m ² | 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 | | | | |



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 法案のポイント

- 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) (第3条～第14条, 第17条・第18条)
 - ・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) (第15条・第16条)
 - ・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) (第19条～第30条)
 - ・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

参考 《平成31年度予算案》
増員:登記官 221人 予算:委員手当等 179,615千円

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

案文 P 4

所有者等(※)の探索の開始 (第3条)

- 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)



案文 P 4～6

登記官による調査 (第4条～第8条, 第17条・第18条)

- 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

案文 P 7～8

所有者等探索委員(※)による調査 (第9条～第13条)

- 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

案文 P 11～12

登記官による表題部所有者の登記 (第15条・第16条)

- 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 「大字〇〇」→「〇〇市」
- 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いないときは、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

登記官による所有者等の特定 (第14条)

- 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 〇〇県… 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〇〇に特定した。
- 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

所有者等を特定できなかった表題部所有者不明土地等の管理 (第19条～第30条)

案文 P 13～22

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。

| 課題等 | 2019年 | 2020年 |
|---|---|--|
| <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共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 ・長期相続登記等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 | <p>新制度の準備 省令・ガイドラインの整備等</p> <p>・新制度の普及・啓発、地方公共団体への支援等 ・2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手</p> <p>・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</p> | |
| <p>土地所有に関する基本制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、進捗が遅れ <p>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・表題部所有者の記録が「A外〇名」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、遺産分割や登記が行われず、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 ・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難 <p>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <p style="text-align: center;">制度改正の具体的方向性を提起</p> <p>国土審議会とりまとめ（2月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 土地所有者の責務と、土地の適切な利用・管理のための措置 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化 ・土地の適切な利用・管理の促進策等を関係機関が検討し、土地政策を再構築 ○ 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入など、手続きを見直し ・都市部、山間部において、地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化 <p>研究会とりまとめ（2月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 変則型登記の解消（今国会に、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を提出） <ul style="list-style-type: none"> ・登記官等による所有者の探索結果を登記に反映する制度を創設 ・探索をしても所有者の特定ができなかった土地について、裁判所が選任する管理者による管理制度を創設 ○ 所有者不明土地問題の解決に向けた民法、不動産登記法の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記の義務化について、登記手続の簡略化や実効性を確保する方策と併せて検討 ・所有者不明土地の発生を抑制するため、土地所有権の放棄を認める制度を検討 ・権利関係の複雑化を防止するため、遺産分割に期間制限を設けることを検討 ・所有者不明土地の円滑、適正な利用を可能とするため、不明共有者の共有関係の解消等を検討 <p style="text-align: center;">○ 登記簿と戸籍等を連携するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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の法整備を実施 ・上記を踏まえたシステム的设计・開発等を行い、その活用等により、登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討 | <p style="text-align: center;">期限を区切って改正を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 民事基本法制の見直し ○ 登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備 |