

# 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に基づく解消の概要

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ずに全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)

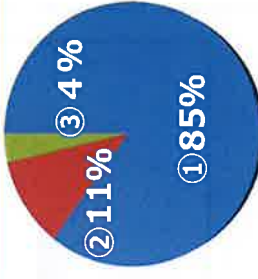
(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)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	図	百	調製	図	百	不動産番号	0000000000000000
地図番号	図	百	境界特定	図	百	図	百		
所在	特別区檜都町一丁目								
① 地番	② 地目	③ 地種	㎡	原因及びその日付(登記の日付)					
1-01番	宅地		300.00	不詳 [平成20年10月14日]					
所有者	特別区檜都町一丁目1番1号 甲 野太郎								

- (例)
- ① 住所の記載がない土地 (単有・共有)  
「A」
  - ② 字持地  
「大字〇〇」
  - ③ 記名共有地  
「A外〇名」等

墓地、山林、畑等



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**

## 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) (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  
(令和元年11月22日施行) (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つた土地について、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) (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つた土地について、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5 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 (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)



### 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

### 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

必要な場合に指定  
所有者等探索委員としての意見を報告



### 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○○」→「○○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 ○○県… 氏名 法務太郎
- 2 特定の原因  
～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

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 (第19条～第30条)

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。

# 法務局の表題部所有者不明土地解消作業による成果の例

法務省民事局

## 広島県東広島市の事例

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地（ため池）があり、東広島市からの要望に基づき広島法務局による表題部所有者不明土地解消作業が実施された結果、**土地所有者を特定することができ、広島県東広島市による用地取得が円滑に行われた。**

## 法務局作業による表題部所有者の特定

■ 広島法務局作業（令和2年3月30日 表題部所有者の特定）

所有者	共有地
	解消前（表題部所有者は「共有地」）

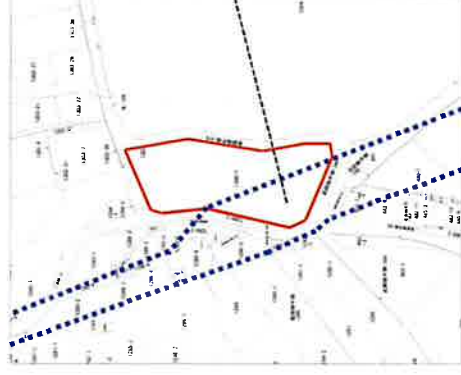
### ● 法務局による解消作業の実施

1. 現地の特定（土地の位置の特定、利用状況の確認）
2. 表題部所有者の調査（資料の調査、関係者からの聞き取り等）  
→ 調査結果から**表題部所有者が「○○区」（認可地縁団体）**と特定
3. 調査結果を踏まえた、登記官による**所有者特定書の作成**

東広島市の全面的な協力もあり、約3か月で表題部所有者が特定

所有者	共有地
	広島県東広島市河原町河原番地 ○○区 手続番号 第1234-5678-0001号 令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年3月30日登記

**表題部所有者不明土地解消作業により所有者が特定**



表題部所有者不明土地が解消された土地（ため池）

現地の状況

（赤線：表題部所有者不明土地 青点線：道路整備事業地区）

## 円滑・迅速な公共事業への寄与

上記以外にも、地方公共団体からの要望に基づき、全国の法務局・地方方法務局において表題部所有者不明土地解消作業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。

