

九州地区
所有者不明土地連携協議会
福岡地区 講習会

～土地所有者等の探索について～

福岡県司法書士会 空家等対策委員会

司法書士 森部 修道

本日本話しする内容

- 土地所有者等の探索方法
- 登記簿、戸籍等書類の見方
- 相関図等の見方（作成方法）
- 不在者財産管理制度、相続財産管理制度

1. 定義（ガイドライン）

「所有者の所在の把握が難しい土地」

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土地

- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なるなどの理由により、所有者（登記名義人が死亡している場合は、その相続人も含む。以下同じ。）の特定を直ちにを行うことが難しい土地
- 所有者を特定できたとしても、転出先・転居先が追えないなどの理由により、その所在が不明である土地
- 登記名義人が死亡しており、その相続人を特定できたとしても、相続人が多数となっている土地
- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳に、全ての共有者が記載されていない共有地

2. 不動産登記簿（登記事項証明書）

様式例・1

表題部（土地の表示）		調製 [余五]	不動産番号 0000000000000
地図番号 [余五]	筆界特定 [余五]		
所在 特別区南都町一丁目		[余五]	
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			

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20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五部

権利部（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	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸付同日 設定 借付額 金4,000万円 利息 年2.60%（年365日割計算） 償還金 年14.5%（年365日割計算） 借付者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五部 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 （取扱店 南都支店） 共同担保 日銀（第2340号）

共同担保目録			
記号及び番号	(A)第2340号	調製	平成20年11月12日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[余五]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[余五]

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所 登記官 法務八郎

みほん
電子
公印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

① 表題部

所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など、不動産の物理的概要が記録される。

② 権利部（甲区）

所有者の住所・氏名・取得年月日・所有権の取得原因（売買、相続など）など、所有権に関する事項が記録され、過去から現在に至るまでの所有者が分かる。所有権が移転している場合、その原因（売買・相続など）や、所有者の住所と氏名が記載される。

③ 権利部（乙区）

抵当権設定・地上権設定など所有権以外の権利に関する事項が記録される。

④ 共同担保目録

表 題 部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	00000000000000
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	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				

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20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部（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	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60%（年365日日割計算） 損害金 年14・5%（年365日日割計算） 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 （取扱店 南都支店） 共同担保 目録(あ)第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第2340号	調製	平成20年11月12日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	余白
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	余白

事項欄	順位番號	事項欄	順位番號
<p>明治三十八年松浦村松原町三番地 明治三十八年松浦村松原町三番地 所有権 久留米市 〇〇〇〇番地</p>	<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>	<p>法務大臣の命により移転 昭和三十六年八月式〇日</p>	<p>昭和四十六年参月式日受付 第五〇九七号</p>
<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>	<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>	<p>法務大臣の命により移転 昭和五十六年八月式〇日</p>	<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>

昭和五十六年八月式〇日

事項欄	順位番號	事項欄	順位番號
<p>明治三十八年松浦村松原町三番地 明治三十八年松浦村松原町三番地 所有権 久留米市 〇〇〇〇番地</p>	<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>	<p>法務大臣の命により移転 昭和三十六年八月式〇日</p>	<p>昭和四十六年参月式日受付 第五〇九七号</p>
<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>	<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>	<p>法務大臣の命により移転 昭和五十六年八月式〇日</p>	<p>昭和三十四年参月六日受付 第五〇七八号</p>

昭和五十六年八月式〇日

3. 戸籍の見方

(6の1) 全部事項証明

本籍 氏名	東京都千代田区平河町一丁目10番地 甲野 義太郎
戸籍事項 戸籍編製 転籍	【編製日】平成4年1月10日 【転籍日】平成5年3月6日 【従前の記録】 【本籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地
戸籍に記載されている者	【名】義太郎 【生年月日】昭和40年6月21日 【配偶者区分】夫 【父】甲野幸雄 【母】甲野松子 【続柄】長男
身分事項 出生	【出生日】昭和40年6月21日 【出生地】東京都千代田区 【届出日】昭和40年6月25日 【届出人】父
婚姻	【婚姻日】平成4年1月10日 【配偶者氏名】乙野梅子 【従前戸籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地 甲野幸雄
養子縁組	【縁組日】平成33年1月17日 【共同縁組者】妻 【養子氏名】乙川英助 【送付を受けた日】平成33年1月20日 【受理者】大阪市北区長
認知	【認知日】平成35年1月7日 【認知した子の氏名】西山信夫 【認知した子の戸籍】千葉県中央区千葉港5番地 西山竹子
戸籍に記載されている者	【名】梅子 【生年月日】昭和41年1月8日 【配偶者区分】妻 【父】乙野忠治 【母】乙野春子 【続柄】長女
身分事項 出生	【出生日】昭和41年1月8日

発行番号000001

以下次頁

本籍	東京都千代田区平河町一丁目10番地	本籍	東京都千代田区平河町一丁目10番地
氏名	甲野 義太郎	氏名	甲野 義太郎
出生	昭和40年6月21日	出生	昭和41年1月8日
婚姻	平成4年1月10日	婚姻	昭和41年1月8日
養子縁組	平成33年1月17日	養子縁組	昭和41年1月8日
認知	平成35年1月7日	認知	昭和41年1月8日

改製原戸籍

平成六年法律省令第五一号附則第二一条第一項による
改製につき平成拾四年六月式拾九日消除



3-1. 法定相続人の特定

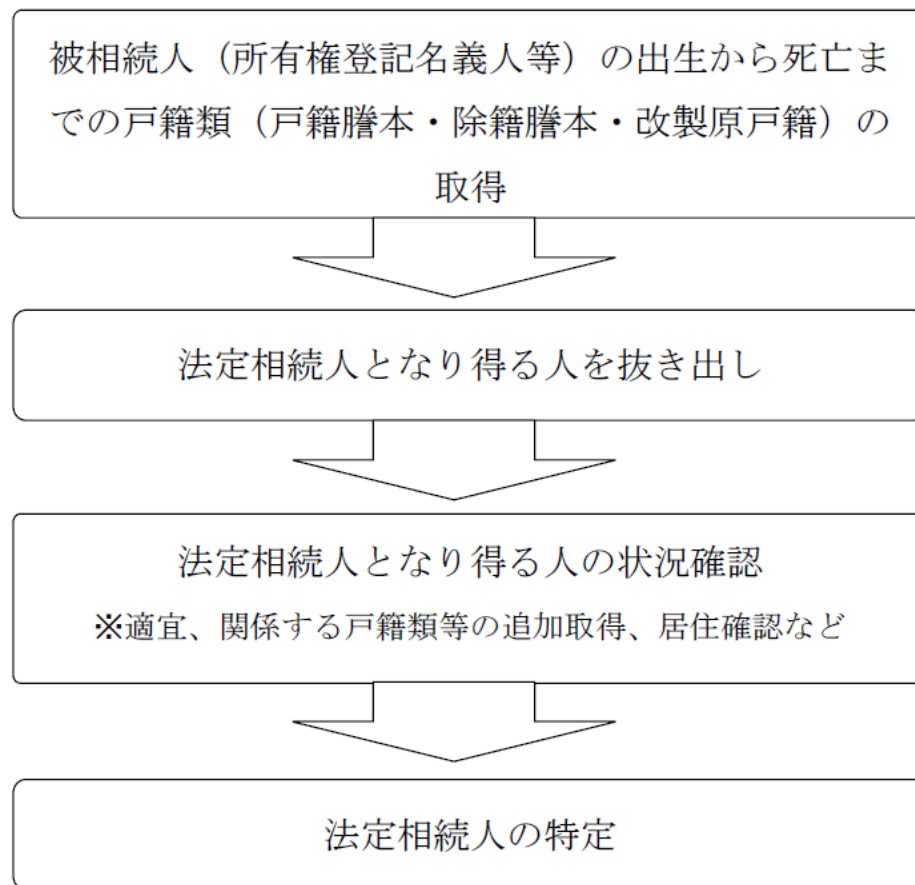
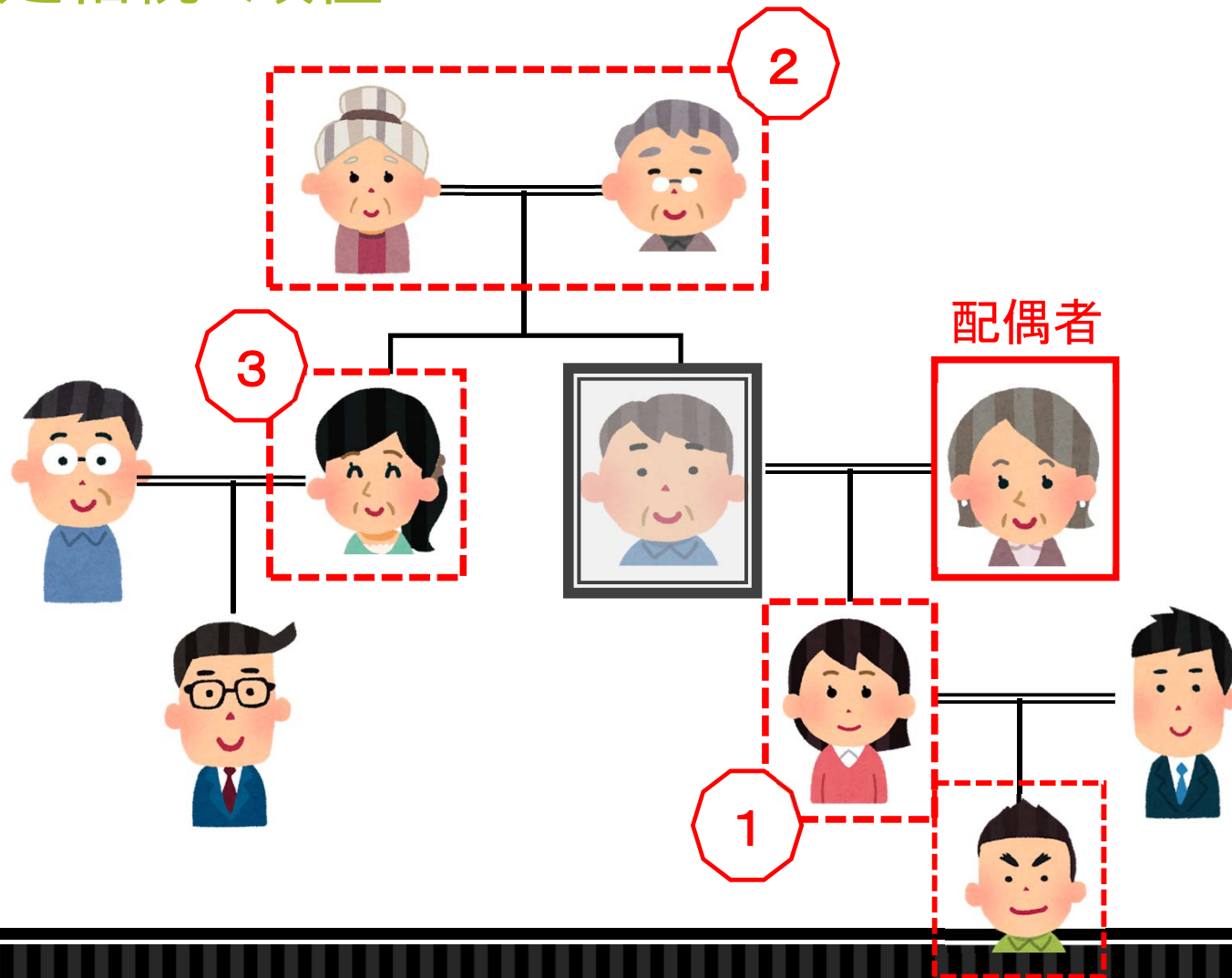


図 1-10 : 法定相続人の特定フロー

3 - 2 . 法定相続 順位



3-3. 相関図（相続関係説明図）

被相続人 山田太郎 相続関係説明図

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1 被相続人の最後の本籍 | 福岡県久留米市●●●町5番6 |
| 1 被相続人の登記簿上の住所 | 久留米市●●●三丁目1番2号 |
| 1 被相続人の最後の住所 | 福岡県久留米市●●●三丁目1番2号 |

(被相続人)

山田太郎
昭和2年6月21日生
令和元年11月1日死亡

亡妻 山田花子
大正15年3月29日生
平成29年1月14日死亡

(相続)

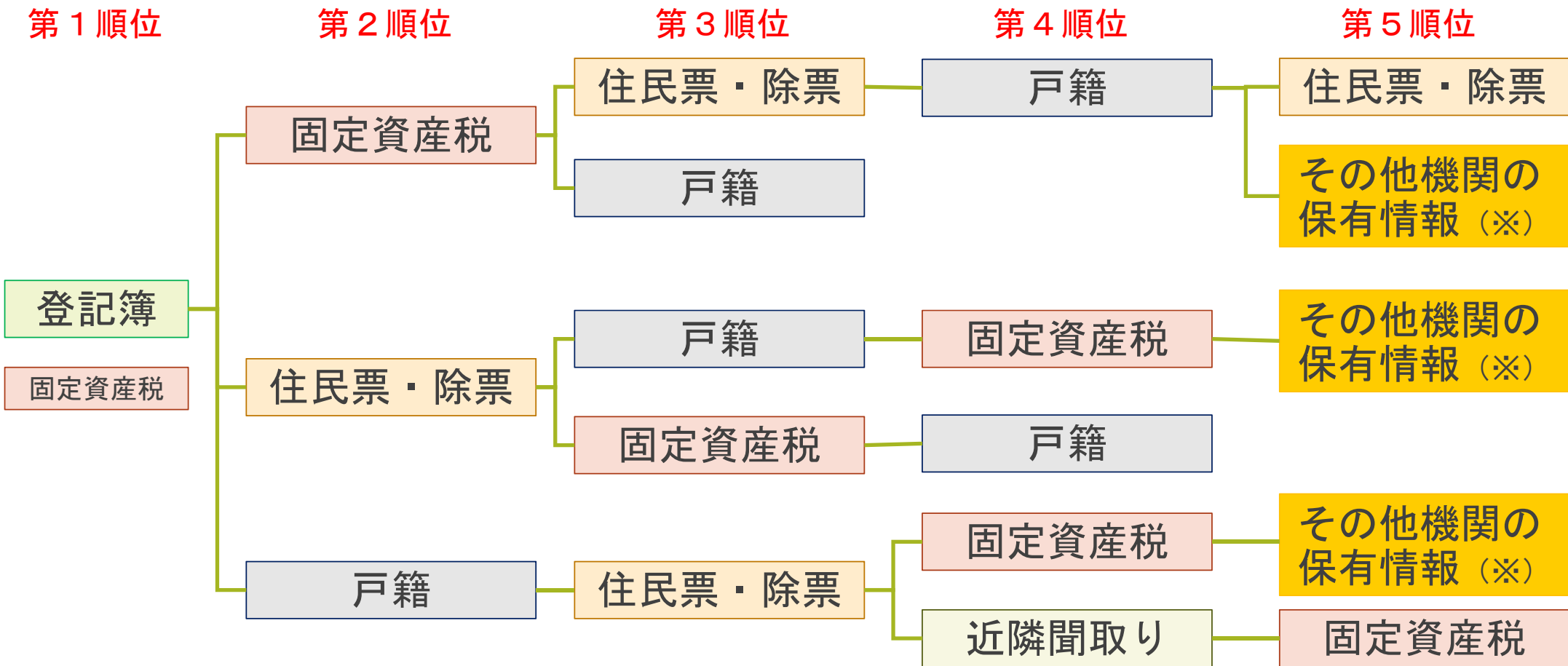
長男 山田一郎
昭和28年3月1日生
(住所)
福岡県久留米市●●●三丁目1番2号

(分割)

長女 田中初美
昭和30年8月16日生

4. 土地所有者等の探索

(※) インフラ事業者・裁判所等



4 - 1. 土地所有者等の探索手順

① 登記事項証明書の取得

→ 所有者の住所氏名を確認。

→ ・相続未登記、・住所移転、・表題部のみ登記、・共有など

② 住民票の写し、戸籍謄本等の取得

→ 得られた情報を元に、住民票の写し、戸籍謄本を取得。

→ ・該当なし、・廃棄、・転籍、・相続発生（法定相続人が判明しても相続放棄の可能性あり）

③ 聞取りなど

→ 現地調査。近隣住民（特に苗字が同じ等）、民生委員、郵便局、寺など

④ 財産管理制度の検討（不在者財産管理人・相続財産管理人）

→ 所有者・相続人に代わり、手続きの相手方となる。

4-2. 相続放棄の照会

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会書	
受付印	平成・令和〇〇年〇〇月〇〇日 福岡家庭裁判所 御中
※ 照会者について記入 → ※必ず、担当者の氏名及び連絡先を記入してください。 ※住所と送付先が異なる場合は、別に（送付先）の表示をして記入してください。	住所 〒000-0000 〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番 照会者 株式会社 〇〇銀行 代表者代表取締役 〇〇 代表者印
添付書類	1 被相続人の戸（除）籍謄本 通 2 被相続人の戸籍附票 通 3 被相続人の住民票除票（本籍表示があるもの） 1通 4 資格証明書 1通 5 委任状 通 6 利害関係の存在を証する書面 1通 7
被相続人の表示	別紙目録記載のとおり
照会対象者の表示	別紙目録記載のとおり
照会の趣旨	別紙目録記載の被相続人の相続に関し別紙目録記載の照会対象者から、同被相続人の死亡日から照会回答時まで貴庁に対し、相続放棄または限定承認の申述がなされているか否かについて調査してください。
照会を求める理由	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産競売手続に必要なため <input type="checkbox"/> 訴訟を提起するため <input type="checkbox"/> 承継執行文の付与を受けるのに必要なため <input type="checkbox"/> その他裁判所に提出するため <input type="checkbox"/> その他（ ）

被相続人等目録

被相続人	本籍	福岡県福岡市〇〇区〇〇町〇丁目〇番 ※ 戸籍記載のとおり記入してください。		
	最後の住所	福岡市〇〇区〇〇町△丁目〇番 ※ 住民票（戸籍の附票）記載のとおり記入してください。		
	ふりがな氏名	このう たろう 甲 野 太 郎	死亡日	<input type="checkbox"/> 昭和 <input checked="" type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 〇〇年〇〇月〇〇日
照会対象者の氏名		申述の有無	有りの場合の事件番号等	
1	甲 野 一 郎	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
2	甲 野 花 子	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
3		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
4		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
5		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
6		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
7		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
8		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
9		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	
10		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 見当たらない	平成・令和 年 月 日受理 相続放棄・限定承認 平成・令和 年(家)第 号	

4 - 3. 固定資産税情報の取得

原則. 地方税法 第22条 (秘密漏えいに関する罪)

地方税に関する調査（不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。）若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律（昭和四十四年法律第四十六号）の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合においては、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

→ 「納税通知書送付先の住所」や「納税管理人の情報」は守秘義務の対象となる。

例外. 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39条
(所有者不明土地法)

土地等権利者関連情報の利用及び提供について

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39条

- ① 固定資産課税台帳に記録されている情報
- ② 地籍調査票に記録されている情報
- ③ 農地台帳に記録されている情報
- ④ 林地台帳に記録されている情報

について、地域福利増進事業等を実施しようとする者（地域福利増進事業、収用適格事業、都市計画事業）からの求めに応じ提供（内部利用及び提供）

参照、「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施行について」

（国土企第37号・平成30年11月15日 国土交通省土地・建設産業局企画課長から各都道府県所有者不明土地法担当部局長あて）

5 - 1. 不在者財産管理制度

「不在者」の定義

従来の住所や居所を去って容易に帰ってくる見込みのない者。（生死不明を含む）

不在者財産管理制度は、不在者の権利を保護する制度（×：利害関係人の利益のため）

→ 保存行為、利用・改良行為に限られる。

管理開始の要件

- ① 不在者自身において、財産を管理することができないこと
- ② 利害関係人又は検察官からの申立があること
- ③ 管理すべき財産が存在すること

申し立て先

不在者の従来住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所に申立を行う。

→ いずれも不明なら「財産の所在地」（または「東京家庭裁判所」） ※ 移送も検討

申し立て権者

利害関係人及び検察官

- 例.
- ① 不在者とともに共同相続人になっている者
 - ② 不在者の債権者、担保権者
 - ③ 境界確定を求める隣地所有者
 - ④ 不在者の財産を買収しようとする国、地方公共団体

所有者不明土地法 第38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、民法第二十五条第一項の規定による命令（注. 不在者の財産管理について必要な命令）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管理人の選任の請求をすることができる。

参考) 失踪宣告

意義

不在者の生死不明が永続した場合に、一応その者の死亡を擬制して、法律関係を確定する制度。死亡みなし。

5 - 2. 相続財産管理制度

意義

被相続人が死亡して相続人がいない場合に、相続財産を管理する者を選任する。

相続財産管理制度は、相続財産を管理・清算するための制度

→ 一定手続を経て、最終的な残余財産は国庫帰属させる。

管理開始の要件

- ① 相続の開始及び相続人のあることが明らかでないこと
- ② 利害関係人又は検察官からの申立があること
- ③ 管理すべき財産が存在すること

申し立て先

相続開始地を管轄する家庭裁判所に申立を行う。

→ 不明なら「財産の所在地」（または「東京家庭裁判所」） ※ 移送も検討

申し立て権者

利害関係人及び検察官

- 例.
- ① 特別縁故者
 - ② 相続債権者、相続財産上の担保権者
 - ③ 事務管理者
 - ④ 不在者の財産を買収しようとする国、地方公共団体

5－3．財産管理制度利用にあたって検討すべき事項

① 必要性の検討

空き家解体後の土地の管理の視点。売却可能性など。

② 予納金

財産管理人の選任審判申立に際し、予納金が必要となるため予算措置が必要。

③ 期間

特に相続財産管理人は長期にわたる事務を行う。国庫帰属までは最短でも1～3カ月。

④ 財産管理人候補者の選定

候補者の記載。財産管理人名簿の活用を。

参考. 相続財産を国庫に帰属させるまでの流れ

①選任申立

②選任公告

官報掲載日から2ヶ月の経過が必要

③相続債権者等に対する請求申出の公告・催告

官報掲載日から2ヶ月の経過が必要

④相続人搜索の公告

官報掲載日から6ヶ月の経過が必要

相続人不存在確定

⑤特別縁故者に対する財産分与の申立

相続人不存在が確定してから3ヶ月以内の申し出が必要

⑥国庫引継手続

管理終了