

令和6年度

九州地区土地政策推進連携協議会講習会

所有者不明土地の所有者確定に 至るまでの手法

一般社団法人日本補償コンサルタント協会九州支部

扇精光コンサルタンツ(株)

地理空間情報事業部 測量調査部補償グループ 次長 宮崎 直樹（補償業務管理士）
常務理事 清水 貞博（補償業務管理士）

目 次

I. 所有者不明土地とは

II. 所有者等の探索方法

1.一般的な探索

2.土地所有者等関連情報の利用

3.その他の探索

III. 探索事例

権利者探索 の 手引き

令和6年3月
国土交通省不動産・建設経済局
土地政策課 公共用地室

所有者不明土地 対応事例集

令和3年5月
国土交通省不動産・建設経済局
土地政策課 公共用地室

I .所有者不明土地とは

「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう

(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2条第1項)

Ⅱ.所有者等の探索方法

所有者確定の大まかな手順

1. 一般的な探索 → 登記事項証明書、住民票、戸籍謄本、居住確認等
2. 土地所有者等関連情報の利用（所有者不明土地法 第43条）
3. その他の探索 → 情報を保有すると思われる者に確認（聞き取り調査）
4. 所有者確定に至らない → 収用、訴訟等法的手続きに基づく用地取得

1. 所有者等の一般的な探索方法

- ✓ 法務局 → 登記事項証明書、地図、公図、地積測量図など
※ 閉鎖登記簿謄本、旧土地台帳を取得
- ✓ 市区町村 → 住民票、戸籍の附票、戸籍謄本など
※ 不在籍証明書、不在住証明書を取得
- ✓ 居住確認 → 書面の送付、訪問
※ 書留郵便で送付

聞き取り票

○○ ○○ 様

今回の事業や〇〇の詳細についてご説明させて頂きたく、お電話を差し上げるのに都合の良い 曜日や、都合の良い時間帯についておたずねします。

	・電話番号 ご連絡先 ☐ ご自宅 ☐ 携帯 ☐ その他 [] TEL() -
ご都合の良い曜日や時間等	・ご連絡差し上げる際、ご都合の良い <u>曜日</u> をご記入ください。 ☐ 平日(曜日) ☐ 土曜日 ☐ 日曜日 ☐ いつでも可 ・ご連絡差し上げる際、ご都合の良い <u>時間帯</u> をご記入下さい ☐ 午前(時頃) ☐ 昼休み(: ~ :) ☐ タ方(時頃) ☐ 夜()時以降 ☐ いつでも可

＜ご意見等＞（何かございましたらお書き下さい。）

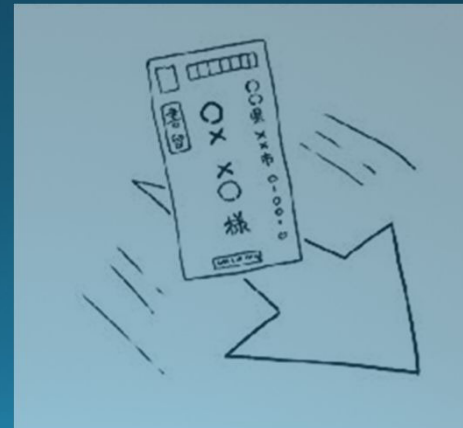
--

ご記入頂いた内容は、今回業務の目的にのみ使用し、そのほかの用途には供しません。

同封の返信封筒にてご返送くださるようお願い申し上げます。

□ 相手方に伺っておけばのちのち便利
(連絡先聞き取り票)

- ✓ 相手方の連絡先、連絡方法
- ✓ 電話連絡する場合の希望時間帯
- ✓ 他に土地に対して権利を有する者がいないか
- ✓ 他に権利を有する者がいた場合、その者の住所、氏名、連絡先等



□ 登記事項証明書・住民票の写し等から土地所有者等の情報が十分に得られなかった場合の対応

ケース 2：表題部に「A 外〇名」（記名共有地）、「共有惣代 A 他〇名」（共有惣代地）などと記載されており、共有者をすべて把握できない（権利部の登記はない）

〇〇県〇〇市〇〇 1 2 3 4 - 5			全部事項証明書		(土地)	
表 題 部 (土地の表示)			調製	平成〇年〇月〇〇日	不動産番号	1 2 3 4 5 6 6 7 7
地図番号	余白		筆界特定	余白		
所 在	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目		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〕			
1234番5	宅地	300 0	不詳〔令和2年10月4日〕			
所有者	国土太郎他3名					

ケース 3：表題部に「大字 A」「字 A」（字持地）と記載されていた（権利部の登記はない）

全部事項証明書			(土地)			
表 題 部 (土地の表示)			調製	平成25年9月1日	不動産番号	1 2 3 4 4 5 6 6 7 7
地図番号	〇〇〇〇〇、〇〇〇		筆界特定	余白		
所 在	〇〇県〇〇市大字●●		余白			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m^2	原因及びその日付			
1234番	原野	2000	余白			
1234番5	余白	4321	①③1234番5に分筆			
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成25年9月1日			
所有者	大 字 ● ●					

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

過去の登記記録（閉鎖登記簿、土地台帳写し）により所有者関連情報を探索

- ✓ 閉鎖登記簿（コンピュータ化以前の登記記録）
- ✓ 土地台帳（課税目的で作成された台帳、現在は登記簿と一元化され閉鎖）

閉鎖登記簿の例

土地台帳の例

2. 土地所有者等関連情報の利用

「土地所有者等関連情報」とは

土地所有者等の「氏名・名称」「住所」「本籍」「出生の年月日」
「死亡の年月日」「連絡先」です

所有者不明土地法 第四章 第一節（土地所有者等関連情報の利用及び提供）※要約

第43条第1項 「都道府県知事及び市町村長は」「土地所有者等を知る必要があるとき」
「探索に必要な限度で」「土地所有者等関連情報を」「内部で利用することができる」

第2項 「都道府県知事及び市町村長は」「土地所有者等関連情報の提供の求めが
あったときは」「探索に必要な限度で」公共事業実施者、「当該市町村長」「国の行政機
関の長に対し」「土地所有者等関連情報を提供する」

□ 土地所有者等関連情報の概要

書類名	根拠法令	概要	得られる可能性 がある情報
固定資産 税課税台 帳	所有者不 明土地法 施行規則 第 1 条第 5 号	地方税法第 380 条第 1 項の規定により、市区町村が、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするために備えなければならない台帳のことです。	固定資産税の 納税義務者の 氏名・名称及 び住所 ※ 1
地籍調査 票	同法施行 規則 第 1 条第 6 号	地籍調査作業規程準則（昭和 32 年総理府令第 71 号）に基づき、都道府県又は市区町村が一筆ごとの土地の境界や面積等を把握するために作成する書類です。	地籍調査時に 立ち会った者 の氏名、住所 ※ 2
農地台帳	同法施行 規則 第 1 条第 7 号	農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づき、農業委員会が農地に関する情報の整理の一環として作成する台帳です。	農地所有者の 氏名・名称、 住所
林地台帳	同法施行 規則 第 1 条第 8 号	森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づき、市区町村が一筆の森林（地域森林計画の対象となっている民有林に限る。）の土地ごとに作成する台帳です。	林地所有者の 氏名・名称、 住所

□ 土地所有者等関連情報を取得する

- ✓ 条件 登記情報など探索の結果得られた住所氏名あて書面の送付を行ったものの、宛先不明で返送された場合
- ✓ 範囲

表 2-13 探索の対象者

書類 \ 対象者	土地の所有者	物件の所有者	土地等の権利者	
			土地の権利者	物件の権利者
固定資産税課税台帳	○	○	○	×
地籍調査票	○	×	×	×
農地台帳	○	×	○	×
林地台帳	○	×	×	×

※住民基本台帳、戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票、不動産登記記録、法人登記記録（探索の対象者が法人である場合のみ）、認可地縁団体台帳（探索の対象者が法人である場合のみ）は、土地の所有者の探索と同様、土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索においても探索の対象となります。

□ 土地所有者等関連情報を取得する

部局	具体例	役割
事業部局	地域福祉増進事業等を実施しようとする国・都道府県・市区町村の部局	国・都道府県・市区町村の地域福祉増進事業や収用適格事業、都市計画事業を実施しようとする部局のことで、情報提供の請求を行います。
情報提供担当部局	国土交通省のホームページに掲載している各地方公共団体の連絡窓口を確認してください。	土地所有者等関連情報の提供の請求に対応し、各情報保有部局からの情報を取りまとめて、請求者に情報を提供します。
情報保有部局	固定資産税課税台帳：税務部局 地籍調査票：地籍調査担当部局 林地台帳：林務担当部局	各土地所有者等関連情報を保有し、管理している部局で、同一地方公共団体内における内部利用ではない場合、情報提供の請求先にはなりません。

✓ 同一地方公共団体等内における内部利用

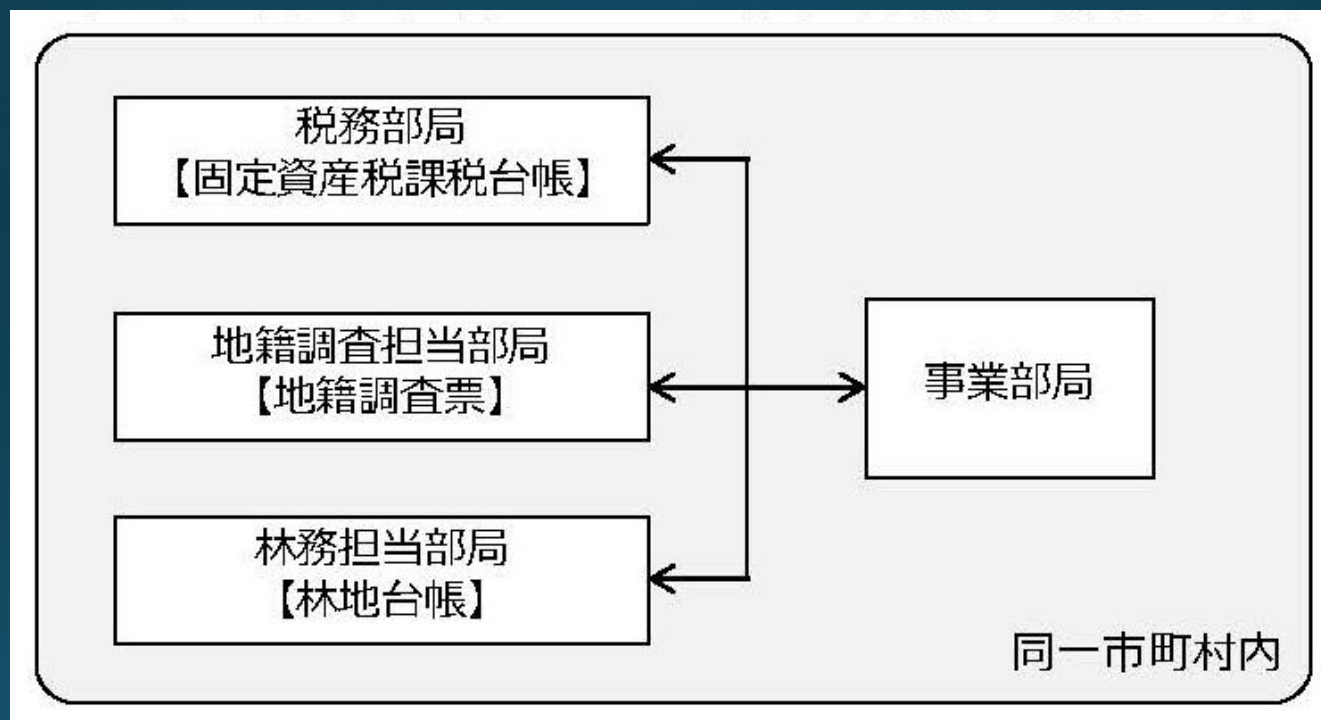
書面をもって各情報保有部局から直接情報を得ることができます

✓ 他の地方公共団体等から情報提供

対象土地の登記事項証明書、宛先不明として返送された書面写しを添付
提供元地方公共団体の情報提供部局を介して依頼を行います

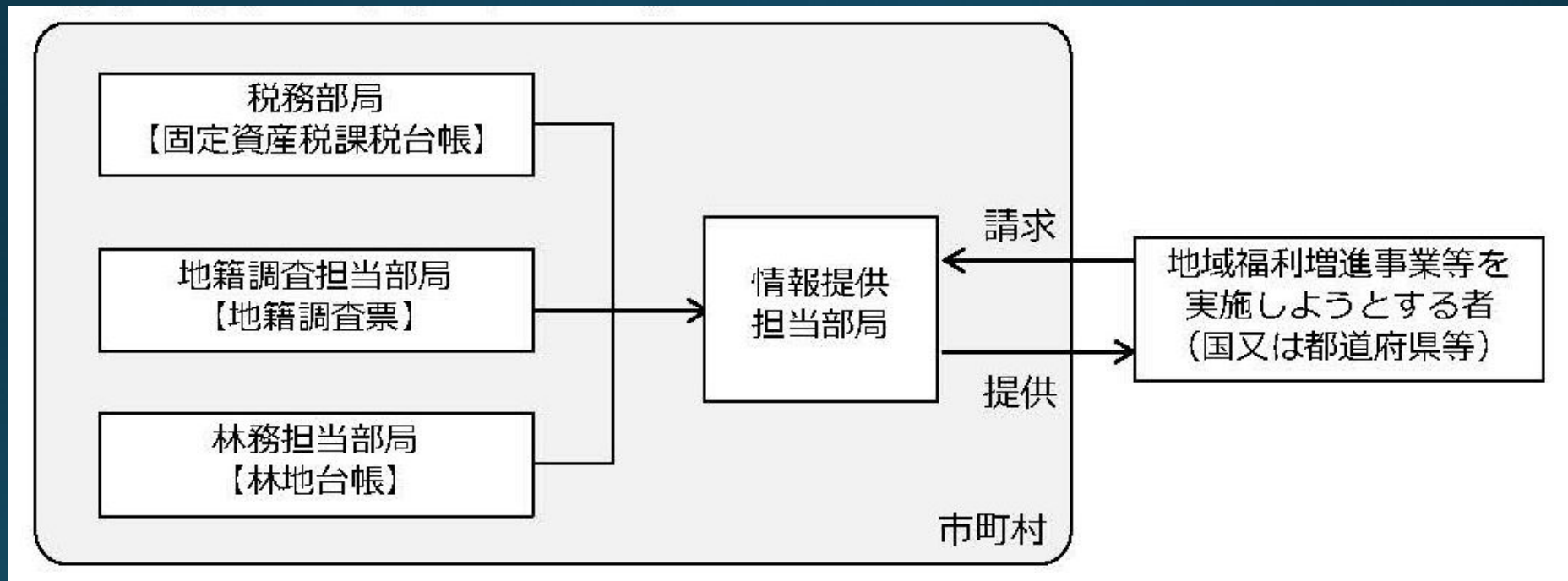
□ 土地所有者等関連情報を取得する

- ✓ 市町村（事業部局）が、土地所有者等関連情報を内部利用する場合



□ 土地所有者等関連情報を取得する

- ✓ 国・都道府県・別の市町村の事業部局が、情報提供担当部局に土地所有者等関連情報を請求し、提供を受ける場合



□ 土地所有者等関連情報を取得する

土地所有者等関連情報提供請求書	
令和〇年〇月〇日	
△△市長 殿	
住	所 〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号 〇〇市長 国土 太郎
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43条第2項及び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第55条第1項の規定に基づき、下記1の対象土地に係る土地所有者等関連情報の提供を下記のとおり求めます。	
記	
1. 対象土地の所在及び地番	所在 〇〇県〇〇市〇〇町1丁目 地番 1111番1
2. 事業の種類及び内容	事業の種類 〇〇市道〇〇号線改築事業 事業の内容 高速道路のスマートIC整備に伴うアクセス道路の車道拡幅
3. 土地所有者等関連情報の提供を求める理由	対象土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として 交通一郎 及びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。そのため、固定資産課税台帳に納税義務者として記録されている者及び地籍調査票に土地所有者として記録されている者の氏名又は名称、住所及び連絡先を取得する必要がある。
4. その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項	(1) 個人情報の安全管理のための措置概要

対象土地の登記事項証明書及び住民票の写し等に記載されている住所に送付した結果、宛先不明として返送された書面等の写しを添付します。

✓ 情報提供請求書

記載事項（規則第55条第1項）

「請求者の氏名、名称及び住所」

「対象土地の所在及び地番」

「事業の種類及び内容」

「土地所有者等関連情報の提供を求める理由」

「その他必要な事項」

添付書類（同条第2項）

対象土地の登記事項証明書

返送された書面の写し

3. 情報を保有すると思われる者への確認 (その他の探索)

所有者不明土地法施行規則 第1条 各号

1. 土地の占有者（第1号）
2. 所有権以外の権利者（第2号）
3. 物件関係権利者等（第3号）
4. 施行令1条5号措置の対象者（第4号）
5. 市町村長（第9号）探索告示第2条第2号
6. 親族（第10号 イ）
7. 在外公館の長（第10号 ロ）
8. 法人の代表者（第11号 イ）
9. 清算人、破産管財人（第11号 ロ）

その他情報を保有すると思われる者への聞き取り
(所有者不明土地法で定められていない者)

✓ 地元精通者、近隣者、物件等管理者、不動産業者など

※任意調査は慎重に



それでも所有者の
確定に至らないと
きは・・・

表 3-1 所有者不明土地の状況と利用可能な制度

節	制度名	状況の例
3-1	不在者財産管理制度	・所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む） ・土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
3-2	相続財産清算制度	・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合 ・土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合（法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む。）
3-3	所有者不明土地・建物管理制度	・所有者（共有者）を知ることができない、又はその所在を知ることができない場合 ・利害関係人からの請求に係る土地・建物（共有持分）を対象に、裁判所が所有者不明土地管理命令を行う場合
3-4	訴訟等	・取得時効が完成している場合 ・遺産分割未了の場合 ・一部の共有者の同意が得られている場合（共有物分割請求訴訟） ・表題部所有者の氏名のみが記録されている場合（即決和解等）
3-5	土地収用制度（不明裁決）	・土地収用法に基づく事業認定及び都市計画法の事業認可を得た事業の場合
3-6	土地収用法の特例	・土地収用法に基づく事業認定の告示を受けている収用適格事業及び都市計画法の事業認可を得た都市計画事業であって、特定所有者不明土地に該当する場合
3-7	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土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合
3-8	清算人・破産管財人	・土地所有者である法人が解散している場合

Ⅲ.探索事例

法定相続人のうち不明者1名を、不在者財産管理制度を活用して探索した事例

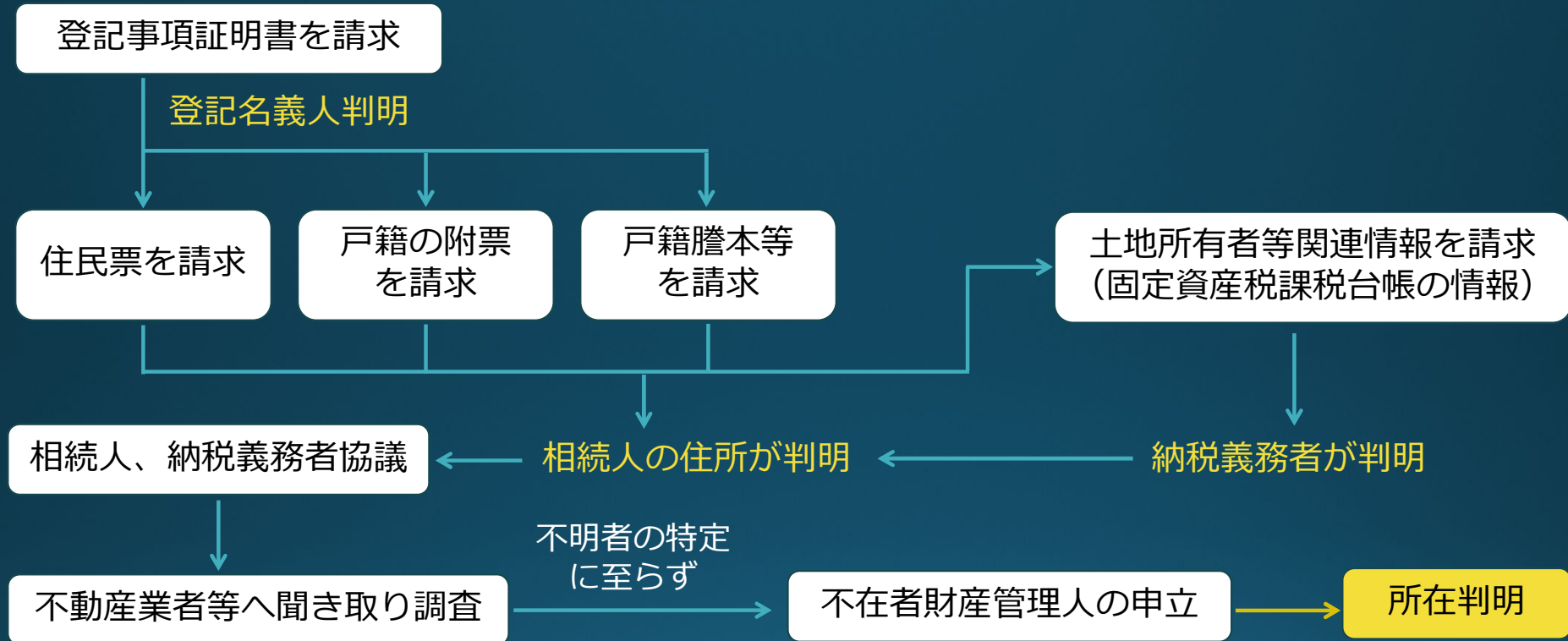
概要

防災工事に伴い必要となる土地の登記名義人が既に死亡し、法定相続人15名の多数相続が発生していた。法定相続人全員が遠方に在住し、当該地の管理者が不明であったため、土地所有者等関連情報として固定資産税課税台帳を請求し納税義務者を特定（法定相続人ではない方）。

納税義務者を中心に相続の整理を検討し、遺産分割協議により権利の集約を図ろうとしたが、法定相続人1名の所在が不明であることが判明。その方の最終住所は職権消除されておらず、兄弟・親戚への聞き取りの他、賃貸住宅の管理会社（不動産業者）に聞き取り調査を行い、退去の事実は確認できたものの、その後の所在を特定することができなかった。そのため、所轄の家庭裁判所へ不在者財産管理人の選任申立を実施した。

申立を行った1ヶ月程度後に家庭裁判所より「不在者〇〇が見つかりました」との連絡を受け、不明者の所在が判明した。その後、法定相続人全員での遺産分割協議が成立し、代表相続人との土地売買契約を締結することができた。

所有者探索の実施・解決策



ポイント

- 聞き取り調査にて、存命である可能性は高かったが、所在が判明しなかったため、不在者財産管理人選任申立を実施
- 家庭裁判所の調査権により、ハローワークへの照会で不明者の所在が判明

行方不明者が存する相続整理を、不在者財産管理制度を活用して解決した事例

概要

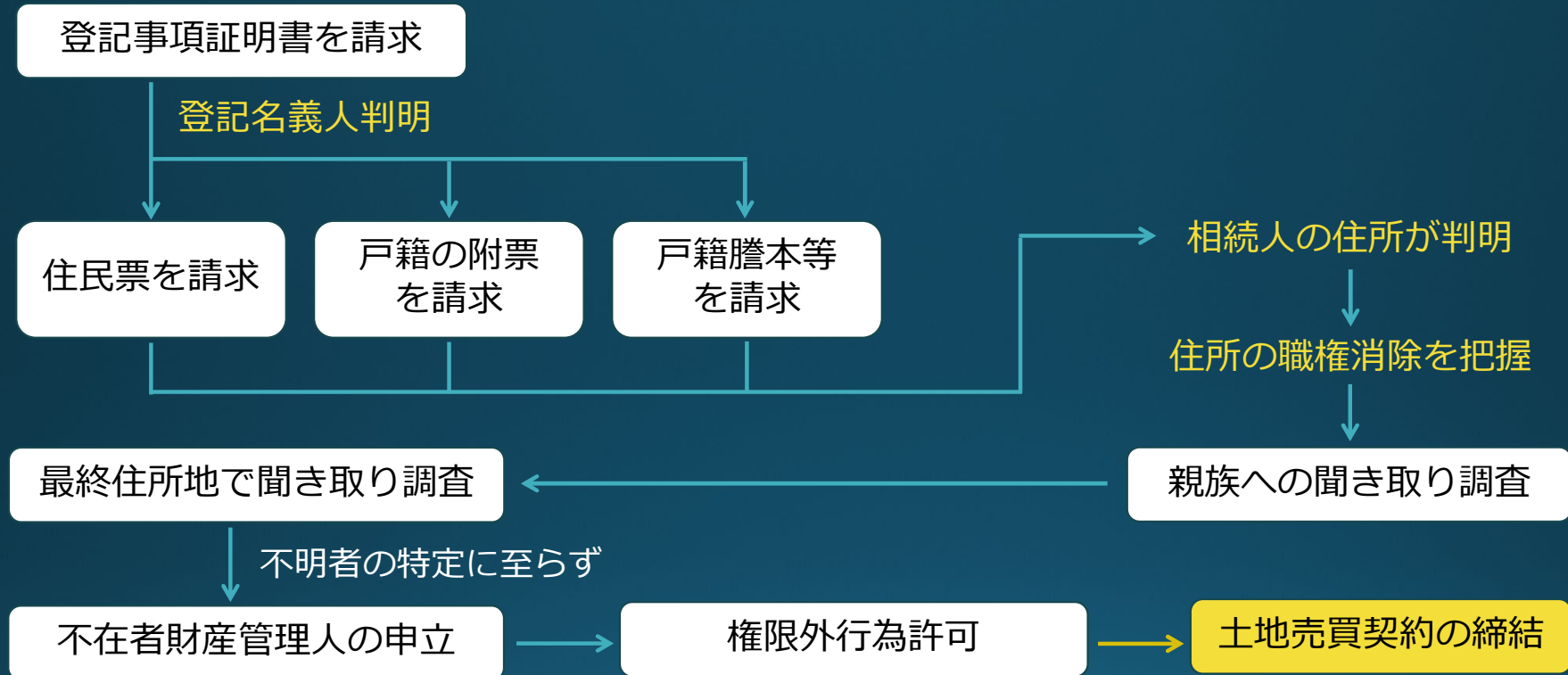
道路改築工事に伴い必要となる土地の登記名義人が既に死亡し、法定相続人14名の多数相続が発生していた。戸籍簿等及び住民票を調査した結果、法定相続人のうち1名の方の住民票が職権消除されていることが判明。

当該地の管理者（代表相続人）を中心に相続整理方法を検討しながら、親族への聞き取りを実施。聞き取りのなかで親族からは「長い間行方不明」「探さないでほしい」「不明者として扱ってほしい」などの申し出があり、行方を知る方はいなかった。

その他の聞き取り調査では、職権消除時の最終住所地（カプセルホテル）を訪ねたが、宿泊記録や行方を知る方などはおらず、所在を特定するに至らなかった。

そのため、所轄の家庭裁判所へ不在者財産管理人の選任申立を実施。権限外行為許可の審判を経て、不明者の不在者財産管理人を含む法定相続人全員での遺産分割協議が成立。その後、無事に代表相続人との土地売買契約を締結することができた。

所有者探索の実施・解決策



ポイント

- 最終住所が職権消除されており、親族への聞き取り調査においても所在を特定できなかったため、不在者財産管理制度により用地取得を図った
- 早い段階で、不明者と認定するための調査（最終住所地での聞き取り）に切り替えて進めた

最後に

ご静聴ありがとうございました