

# 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

## 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。

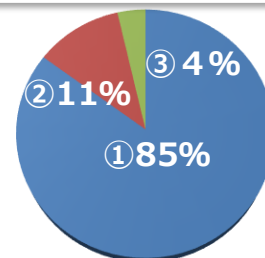
表題部 (土地の表示)		調製	除 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在 特別区南都町一丁目				除 白	
① 地番	② 地目	③ 地積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎					

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  
「大字〇〇」
- ③ 記名共有地  
「A外〇名」 等

種類別の内訳



## 1 土地の登記記録(登記簿)の編成

- (1) 土地表題登記 → 表題部を編成し、所有者欄に所有者の住所及び氏名を記録
- (2) 所有権保存登記 → 権利部を編成し、甲区欄に所有者の住所及び氏名を登記事項とする所有権保存を登記

## 2 土地台帳と不動産登記簿との一元化作業

- (1) 一元化作業前 → 不動産の表示に関する事項は台帳が管理、不動産の権利に関する事項は登記簿が管理
- (2) 一元化作業 → 不動産登記簿の表題部の新設・改製作業
  - ア 登記簿のある不動産 表題部の登記事項について台帳と照合した上で、表題部を改製
  - イ 登記簿のない不動産 台帳に基づき表題部を新設  
台帳に記載された所有者を転記

## 第2 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

必要な場合に指定

### 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

### 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)

所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定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。

## 第3 対象土地の選定

### 地方公共団体からの要望を踏まえた選定

#### 考慮すべき要素

- (1) 土地の利用の現況及び自然的社会的条件
  - ア 自然災害等による被害からの復興作業を行う必要性
  - イ 自然災害等による被害の発生が予想される地域（防災・減災）
  - ウ 土地の利用又は調査の実施計画地域
  - エ 地域の実情を知る者が乏しくなることが想定される地域
- (2) 分布状況
  - 字単位の対象土地が多い地域
  - 法務局から各市町村に情報提供済み



### 法務局における選定

地方公共団体からの要望を踏まえて毎年160筆程度を選定

- ※ 換地処分実施地区内の土地は、原則対象外となる。  
換地処分により土地に対する所有権を原始的に取得  
土地改良区・区画整理組合等による処分行為  
換地処分当時の所有状況等が不明  
→ 従前地の所有状況等の調査は困難

# 表題部所有者不明土地解消作業による成果

## □ 表題部所有者不明土地解消作業の実例 (他の活用事例を随時提供してください！)

道路整備事業を実施予定地区の一部(ため池)に、表題部所有者欄が「共有地」となっている土地(表題部所有者不明土地)があり、市からの要望に基づき、法務局による解消作業を実施。

所有者	共有地
-----	-----

(解消前の表題部所有者は「共有地」)

## □ 表題部所有者不明土地解消作業

(※飽くまで今回の事案における例であり、実際は事案ごとの状況により異なる。)

### ○ 表題部所有者の調査

- ・法務局が保有する資料の調査(登記簿・旧土地台帳・地図・和紙公図等)
- ・市町村が保有する資料の調査(過去の地籍調査資料・土地家屋課税台帳・地縁団体台帳・ため池台帳等)
- ・土地の占有者・使用者からの聞き取り調査
- ・地縁団体の現代表者からの聞き取り、保有資産台帳等の調査

→これらの調査結果から表題部所有者が「〇〇区」(認可地縁団体)であることを確認

### ○ 調査結果を踏まえ、所有者特定書の作成

(重要)市の全面的な協力もあり、表題部所有者特定までの期間は約3か月であった。

## □ 表題部所有者の登記

所有者	共有地
何某町何某何番地 〇〇区	
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	

→表題部所有者登記後、市による用地取得が行われた。  
現在は道路整備事業が実施されている。



表題部所有者不明土地  
(ため池)

赤線：表題部所有者不明土地  
青点線：道路整備事業地区

### ○ (参考) 仮に「表題部所有者として登記すべき者がいない」旨の登記であった場合どうなるのか？

- ① 裁判所は、利害関係人である市の申し立てにより、特定不能土地等管理者を選任する。
- ② 市は、特定不能土地等管理人との間で土地取引をし、用地を取得する。一方、特定不能土地等管理人は、売買代金を供託所へ供託する。