所有者の探索方法

札幌司法書士会　空き家等対策委員会
副委員長　司法書士　矢崎光高

１「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）

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とは

① 登記事項証明書の取得及び調査
② 土地所有者を覚知するために必要な情報を保有すると思われるものに対して情報提供の依頼
③ 住民票の写し、住民票の除票の写し、法人登記簿等の取得及び調査
④ 戸除籍謄本、戸籍の（除）附票、法人登記簿等の取得及び調査
⑤ 土地所有者と思われる者への照会

（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令第１条、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１条、第２条及び第３条）

所有者の全部又は一部を確知することができないとは、

↓

登記名義人が自然人である場合、その自然人の所在が明らかでない
登記名義人が死亡している場合、その相続人の存否、所在がわからない、
登記名義人が法人である場合、その法人の所在及び代表者の所在等がわからない

２　上記①、③及び④について、考察していきます。

３　そもそも、なぜ、「所有者の探索」が問題になるか

４　不動産登記記録が現在の権利関係を正確に反映しているとは必ずしも言えない要因

５　不動産登記記録以外の要因
住民票等の公的証明書の保存期間

相続開始時の不動産の把握が困難

6　法改正による上記問題への対応

①住民票の除票及び戸籍の除附票の保存期間の変更（令和元年６月２０日から）

②相続登記の義務化（令和６年４月１日から。これ以前に開始した相続についても対象）及び相続人申告登記の創設

③住所変更登記の義務化（令和８年４月１日から）

④登記名義人（所有権に限る）の住基ネット又は商業法人登記ネットとの紐づけ

⑤既に権利が消滅している担保権、用益権等の抹消登記の簡略化

⑥所有不動産記録証明制度の創設

7　所有者の探索方法について

・所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン
（所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）

・権利者探索の手引き
（国土交通省不動産・建設経済局土地政策課公共用地室）

・所有者不明土地ガイドブック
（国土交通省）

（上記、いずれも国土交通省ホームページ）

こちらに、所有者の探索方法については、詳細に記載されております。

①　登記事項証明書の取得（又は登記情報提供サービスの利用）及び調査

ⅰ　取得したい土地の地番を確認する

・公図の利用

・ブルーマップの利用

・登記情報提供サービスの地番検索サービス

ii　取得した登記事項証明書の確認

表題部			
所在	○○市△町		
	○○市△町一条一丁目		昭和 40 年 1 月 1 日変更 昭和 40 年 1 月 4 日登記
①地番	②地目	③地積	原因及びその日付（原因年月日）
100 番 1	宅地	300 ㎡ 15	100 番から分筆 （昭和 35 年 11 月 11 日）
1 番 1			昭和 40 年 1 月 4 日変更

権利部（甲区）（所有権に関する事項）				
順位番号	登記の目的	登記の原因	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和 25 年 2 月 1 日相続	昭和 25 年 4 月 1 日 受付第 100 号	○○市△町 100 番地 1 甲野太郎
				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 10 年 2 月 25 日

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	登記の原因	受付年月日	権利者その他の事項
1	抵当権設定	昭和 36 年 2 月 1 日金銭消費貸借同日設定	昭和 36 年 2 月 1 日 受付第 101 号	債権額　省略 利息　省略 損害金　省略 債務者　○○市△町 100 番地 1 甲野二郎 抵当権者　省略 共同担保目録（あ）第 1234 号

共同担保目録			
記号及び番号	（あ）第 1234 号	調整	昭和 36 年 2 月 1 日

番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	○○市△町一条一丁目　1 番 1	1	
2	○○市△町一条一丁目　3 番 1	1	

登記記録からの情報収集のヒント

ａ　閉鎖謄本があるかどうか

ｂ　当該土地のほかに登記名義人名義となっている土地又は建物があるか

ｃ　所有権移転登記を受けた受付年月日により、登記名義人の住所が住民基本台帳上の住所ではない可能性もある。

ｄ　前登記名義人から登記名義人の調査の可能性も

② 登記名義人が自然人の場合

ⅰ　権利部甲区記載の登記名義人の住民票の写しの取得

権利部甲区記載の登記名義人の住所氏名と、取得した住民票の写し記載の住所氏名が一致すればここで終了（所有者と推定）。現地確認や郵便（配達証明付郵便）による照会。

↓

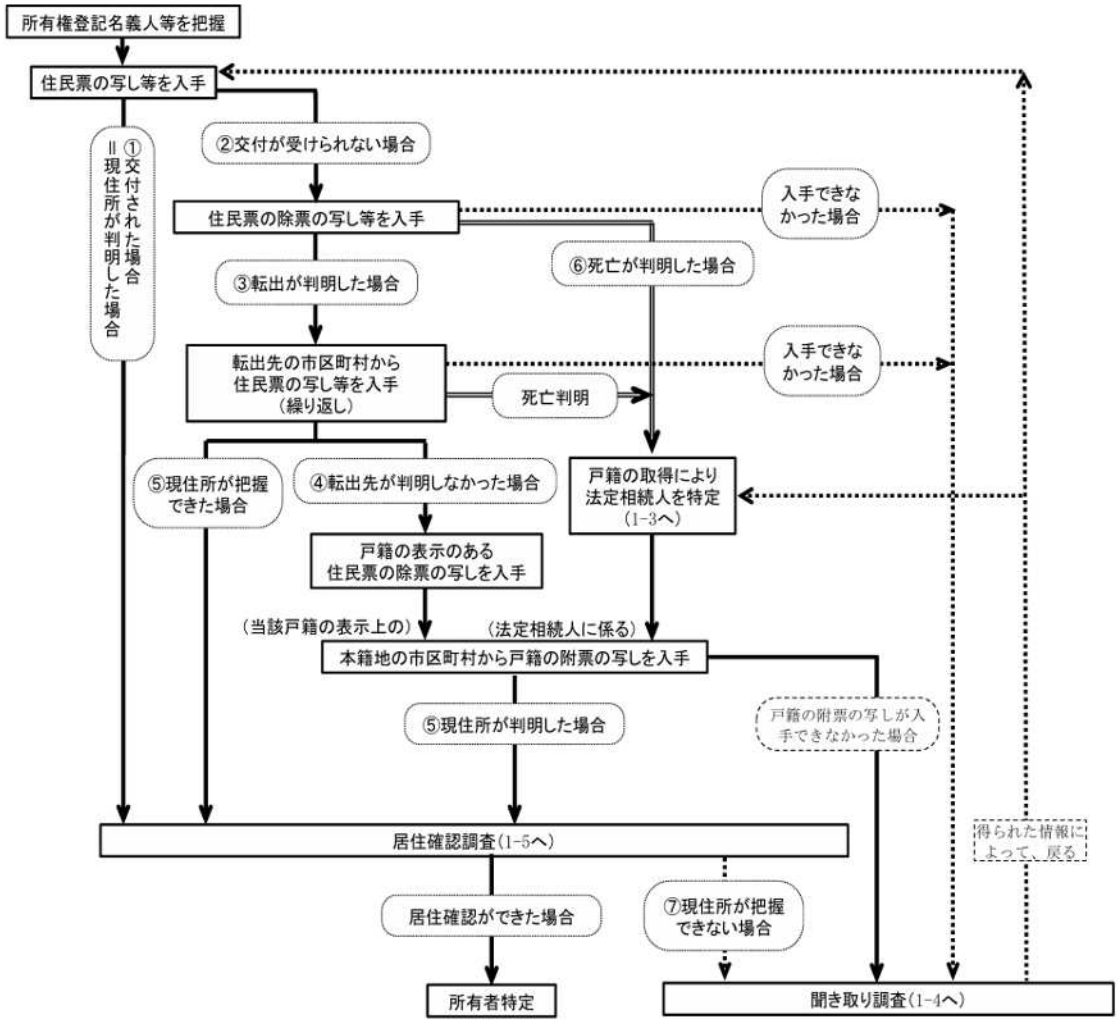
ⅱ　住民票の写し取得できず。権利部甲区記載の登記名義人の除票の写しの取得。移転先の住所を調査。移転先の住所での住民票の写し取得。登記名義人の住所が判明するまで、ⅰ、ⅱの作業を繰り返す。

↓

ⅲ　除票の写し取得できず。登記記録上の住所を本籍として戸籍の附票を取得。

↓

ⅳ　戸籍の附票を取得できず。登記記録上の住所を本籍として、戸籍謄本を取得。



「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」
（国土交通省ホームページより）

③　登記名義人が自然人、死亡が判明。推定相続人を調査。

ⅰ　登記名義人の本籍・筆頭者の記載ある除票を取得。登記名義人の相続人調査に必要な戸除籍謄本取得のための準備。

↓

ⅱ　登記名義人に配偶者及び子（養子含む）があるかを確認する。具体的には、ⅰで取得した除票記載の本籍・筆頭者で、戸除籍謄本取得。登記名義人の出生から死亡までの記載あるすべての戸除籍謄本を取得。子がいる場合は、現在の戸籍謄本を取得し、健在か否かを確認。死亡している子がいれば、その者の出生から死亡までの記載あるすべての戸除籍謄本を取得し、その配偶者及び子の有無を確認。子の死亡が、登記名義人の死亡以前であれば代襲相続、以後であれば数次相続。法定相続人が特定できたら、戸籍の附票を取得し住所を確認。

↓

iii　iiにより、登記名義人の子等、直系卑属がいないことが確認できたら、登記名義人の両親（養親含む）の生死を確認。具体的には、両親の戸除籍謄本を取得。両親が、登記名義人の死亡以前に死亡している場合は、祖父祖母の生死も確認。但し、登記実務では、祖父祖母の年齢が、調査時点で１２０才を超えているようであれば、死亡しているものと推定し、調査不要としている。両親の死亡が、登記名義人の死亡後であれば、両親の推定相続人の調査が必要。法定相続人が特定できたら、戸籍の附票を取得し住所を確認。

↓

iv　ii、iiiにより、直系卑属及び直系尊属がいないことが確認できたら、登記名義人の兄弟姉妹の存否を確認。具体的には、登記名義人の両親の出生から死亡までの戸除籍謄本を取得。兄弟姉妹がいる場合は、現在の戸籍謄本を取得し、健在か否かを確認。死亡している兄弟姉妹がいれば、その者の出生から死亡までの戸除籍謄本を取得し、その配偶者及び子（子が死亡していても子の直系卑属の調査は不要）の有無を確認。兄弟姉妹の死亡が、登記名義人の死亡以前であれば代襲相続、以後であれば数次相続。法定相続人が特定できたら、戸籍の附票を取得し住所を確認。

推定相続人調査において注意すべき点

- **相続開始時点**
- **相続が複数開始しているケース**
- **養子縁組があるケース**

順位 適用期間	適用法令	第１順位	第２順位	第３順位	第４順位	第５順位
明治 31 年７月 16 日～ 昭和 22 年５月２日	旧民法 （戸主が死亡、隠居等した場合の家督相続）	第１種法定推定家督相続人	指定家督相続人	第１種選定家督相続人	第２種法定推定家督相続人	第２種選定家督相続人
	旧民法 （戸主以外の家族が死亡した場合の遺産相続）	直系卑属	配偶者	直系尊属	戸主	
昭和 22 年５月３日～ 昭和 22 年 12 月 31 日	日本国憲法の施行に伴う民法の応急的措置に関する法律	配偶者：1/3 直系卑属：2/3	配偶者：1/2 直系尊属：1/2	配偶者：2/3 兄弟姉妹：1/3		
昭和 23 年１月１日～ 昭和 37 年６月 30 日	改正前の現行民法	配偶者：1/3 直系卑属：2/3	配偶者：1/2 直系尊属：1/2	配偶者：2/3 兄弟姉妹：1/3		
昭和 37 年７月１日～ 昭和 55 年 12 月 31 日	改正前の現行民法	配偶者：1/3 子：2/3	配偶者：1/2 直系尊属：1/2	配偶者：2/3 兄弟姉妹：1/3		
昭和 56 年１月１日～ 現在	現行民法	配偶者：1/2 子：1/2	配偶者：2/3 直系尊属：1/3	配偶者：3/4 兄弟姉妹※：1/4		

※代襲相続は兄弟姉妹の子までに限定。

「権利者探索の手引き」（国土交通省ホームページより）

a.戸籍謄本（全部事項証明書）

(1の1)　全部事項証明

本　籍 氏　名	○○県○○市○○町二丁目3番地 交通　太郎
戸籍事項 戸籍編製 転　籍	【編製日】平成４年１０月１日 【転籍日】平成５年６月３日 【従前の記録】 【本籍】○○県○○市○○町一丁目１番地
戸籍に記録されている者	【名】太郎 【生年月日】昭和４０年６月２５日　【配偶者区分】夫 【父】交通正夫 【母】交通和子 【続柄】長男
身分事項 出　生	【出生日】昭和４０年６月２５日 【出生地】○○県○○市 【届出日】昭和４０年６月３０日 【届出人】父
婚　姻	【婚姻日】平成４年１０月１日 【配偶者氏名】土地花子 【従前戸籍】○○県○○市○○町一丁目１番地　土地進太郎
戸籍に記録されている者	【名】花子 【生年月日】昭和４１年８月１日　【配偶者区分】妻 【父】土地進太郎 【母】土地正子 【続柄】長女
身分事項 出　生	【出生日】昭和４１年８月１日

発行番号075675

これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和２年１月１０日

○○市長　国土　太郎　印

戸籍法施行規則（付録二四号）

付録第二十四号　第七十三条第一項の書面の記載のひな形（第七十三条第六項関係）（平成十六法省令七六改正）

b.除籍謄本

公用

1 054 015

除籍

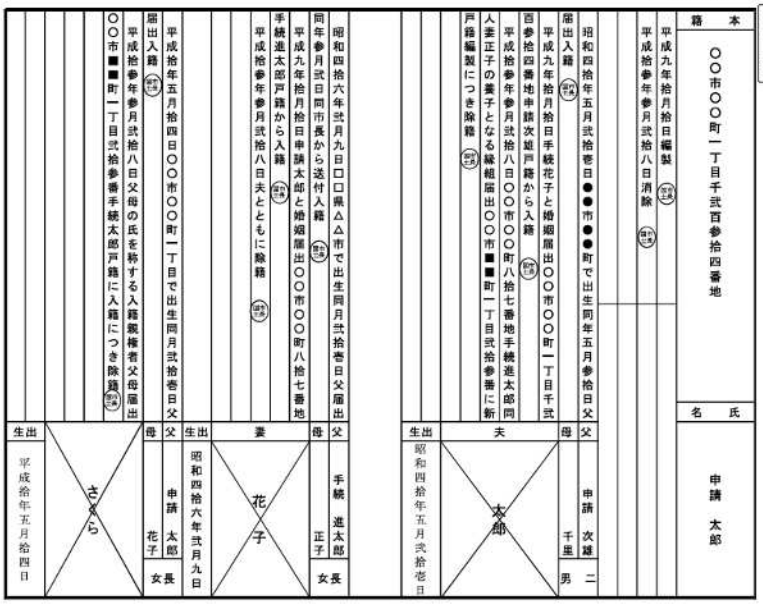
この謄本は、除籍の原本と相違ないことを認証する。

令和弐年参月壱日

○○市長　国土　太郎

印

発行番号　82730667



c.改製原戸籍

公用

改製原戸籍

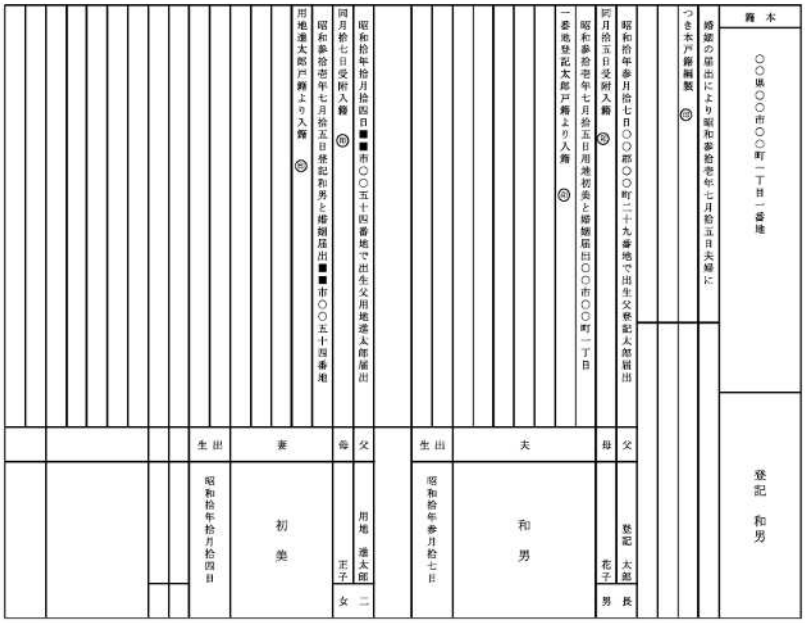
平成六年法務省令第五一号附則第二条第一項による改正につき平成拾年参月参拾日消除

この謄本は、原戸籍の原本と相違ないことを認証する。

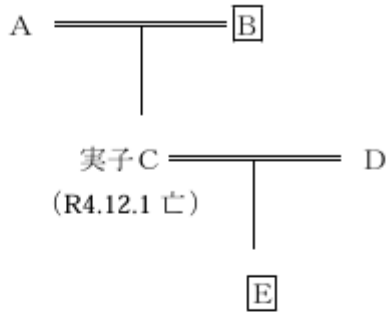
令和元年八月三十一日

○○市長　国土　太郎

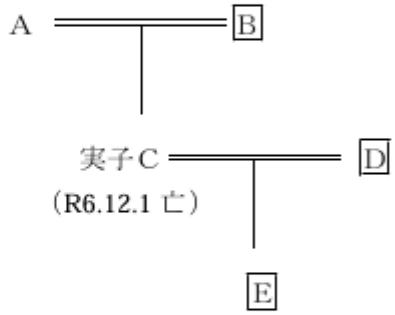
印



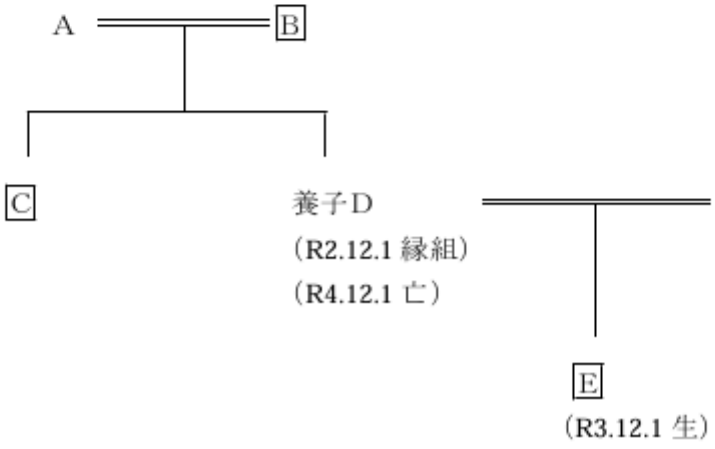
① （被相続人）
（R5.12.1 亡）



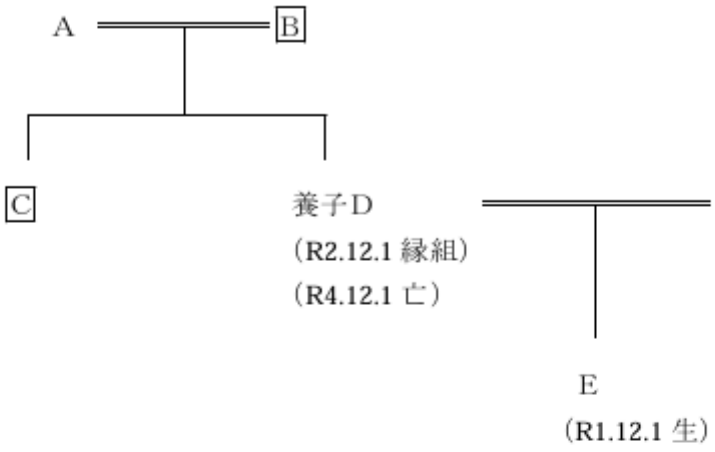
② （被相続人）
（R5.12.1 亡）



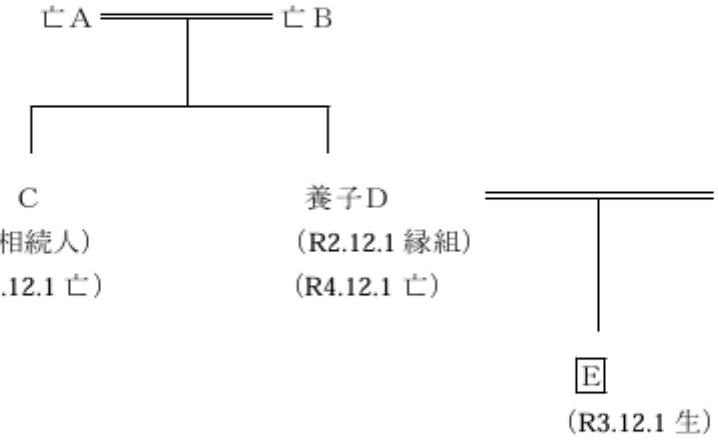
③ （被相続人）
（R5.12.1 亡）



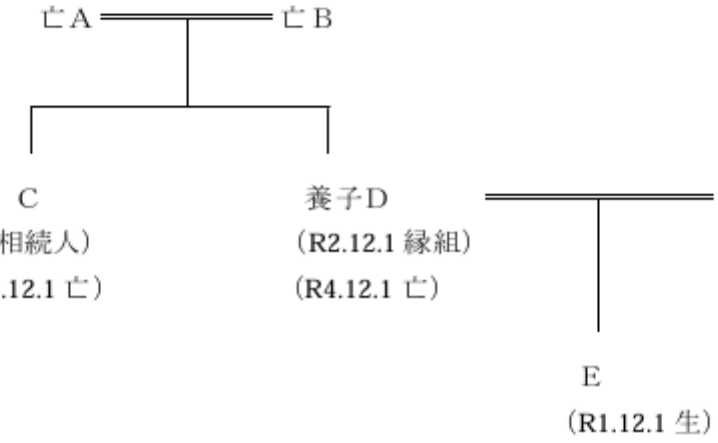
④　（被相続人）
（R5.12.1 亡）

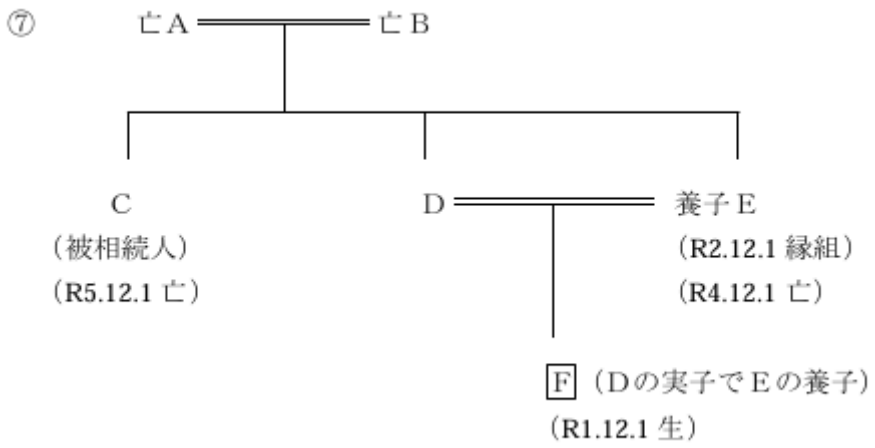


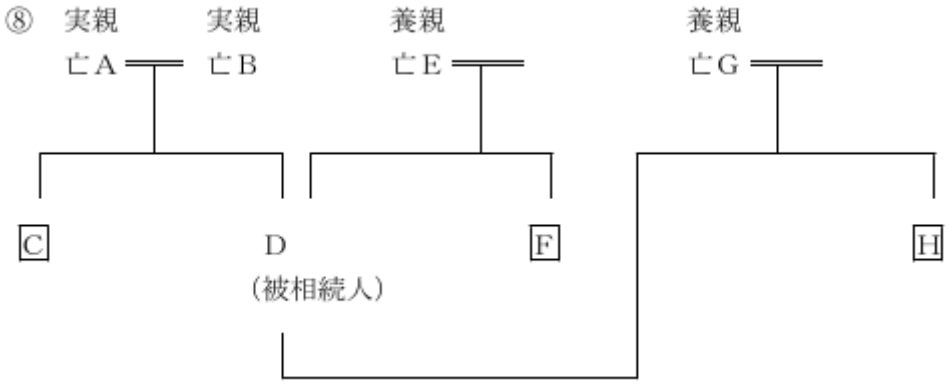
⑤



⑥







推定相続人判明後は、以下を確認。

- **登記名義人や死亡している相続人（代襲相続人や数次相続後の相続人含む）に遺言がないか**
- **当該土地について遺産分割協議が成立しているか**
- **相続人（代襲相続人や数次相続後の相続人含む）が相続放棄していないか**

④　登記名義人が会社法人の場合

ⅰ　登記名義人の履歴事項全部証明書を取得

権利部甲区記載の登記名義人の住所氏名と、取得した履歴事項全部証明書記載の住所名称が一致すれば、一旦ここで終了（所有者と推定）。現地確認や郵便（配達証明付郵便）による照会。

↓

ⅱ　履歴事項全部証明書が取得できないようであれば、閉鎖事項全部証明書又は閉鎖謄本を取得。登記記録が閉鎖になった理由により、以下のとおり対応

・住所が法人登記管轄外に移転している場合→移転先住所地の履歴事項全部証明書を取得のうえ、上記と同様の調査を。

・合併により解散、閉鎖している場合→存続法人又は新設法人の履歴事項全部証明書を取得のうえ、上記と同様の調査を。

・商号変更による移記（特例有限会社）、組織変更により解散、閉鎖している場合→設立、組織変更後の法人の履歴事項全部証明書を取得のうえ、上記と同様の調査を。

※破産手続中であれば、破産財団に属する財産の管理権は破産管財人にある。

※履歴事項全部証明書に、会社分割があった場合（○○株式会社に分割の記載がある場合）→不動産を取得後の会社分割の場合、吸収分割承継会社又は新設分割設立会社に不動産の所有権が移転している可能性あり（会社登記記録からはわからない）

↓

ⅲ　上記で取得した履歴事項全部証明書等から、法人の住所が判明しなければ、代表者の所在等の調査。調査は自然人の調査の時と同様。但し、代表者の死亡が確認できれば、そこで調査終了。

↓

ⅳ　会社登記記録が閉鎖している

・みなし解散（清算結了の登記なし）

→解散時の取締役が清算人に、代表取締役が代表清算人となる

→代表清算人の所在等調査

・破産手続終了

→代表者なし

・清算結了

→法人所有不動産が残っているならば、清算結了は無効。

→代表清算人の所在等調査。

但し、登記義務のみが残っているようであれば、元清算人（代表清算人）で対応可能

○○県○○市○町○○○○番地
株式会社○○

役員に関する事項	取締役　○○　○○	平成１９年　６月３１日重任 平成１９年　７月１２日登記
	取締役　○○　○○	平成１９年　６月３１日重任 平成１９年　７月１２日登記
	取締役　○○　○○	平成１９年　６月３１日重任 平成１９年　７月１２日登記
	○○県○○市○町○○○○番地 代表取締役　○○　○○	平成１９年　６月３１日重任 平成１９年　７月１２日登記
	監査役　○○　○○	平成１８年　６月３１日重任 平成１８年　７月１２日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	平成１７年法律第８７号第１３６条の規定により平成２０年　４月　１日登記
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	平成１７年法律第８７号第１３６条の規定により平成２０年　４月　１日登記
解　散	令和元年１２月１４日会社法第４７２条第１項の規定により解散	令和　元年１２月１４日登記
登記記録に関する事項	平成元年法務省令第１５号附則第３項の規定により	平成　９年　８月２１日登記

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の全部であることを証明した書面である。
（○○地方法務局管轄）

令和　２年　３月１５日
○○地方法務局○○出張所
登記官　○　○　○　○　印

整理番号　○○○○○○○　　＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　２／２

８　所有者が不明な場合の対応について

①　不在者財産管理人
→裁判所に選任された不在者の財産管理をする者

②　相続財産清算人
→相続人のあることが明らかでないときに、裁判所に選任された被相続人の財産管理をする者

③　裁判所選任の清算人
→解散した法人で、法定清算人、定款で定めた清算人、株主総会で選任した清算人がない場合に、裁判所に選任された清算人が清算事務を行う

④　所有者不明土地・建物管理人
→所有者の所在等がわからない土地建物について、裁判所に選任された管理人が当該土地建物の管理を行う

⑤　所在等不明共有者の持分取得
→所在等がわからない土地建物共有者の持分を、裁判所の関与のもと、他の共有者が金銭を供託して取得する制度

⑥　所在等不明共有者の持分譲渡
→裁判所の関与のもと、所在等がわからない土地建物共有者の持分を含め、不動産の全部を第三者に譲渡する制度

参照文献等

・「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」
（所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）
・「権利者探索の手引き」
（国土交通省不動産・建設経済局土地政策課公共用地室）
・「所有者不明土地ガイドブック」
（国土交通省。上記、いずれも国土交通省ホームページ。）
・「令和３年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」
（法務省民事局。法務省ホームページ。）
・「令和３年民法・改正不登・相続土地国庫帰属法」

（著者、村松秀樹氏、大谷太氏。一般財団法人金融財政事情研究会発行。）

・「詳解相続法」

（著者、潮見佳男氏。弘文堂発行。）

・「相続における戸籍の見方と登記手続」

（著者、髙妻新氏、荒木文明氏、後藤浩平氏。日本加除出版発行。）

・「株式会社法第９判」

（著者、江頭憲治郎氏。有斐閣発行。）