

協議会からの情報提供

【北海道開発局開発監理部用地課から】

- ・(情報提供) 令和2年度 所有者の所在の把握の難しい土地の用地処理事例
- ・(情報提供) 所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援(モデル調査)
- ・(事務連絡) 災害により被災した地方公共団体に対する所有者不明土地連携協議会を活用した支援について

【札幌法務局民事行政部不動産登記部門から】

- ・(札幌法務局からの情報提供) 所有者不明土地問題の解消に向けた取組

令和2年度 北海道所有者不明土地連携協議会

所有者の所在の把握が難しい土地の用地処理事例

令和2年9月15日

令和2年度 北海道所有者不明土地連携協議会
所有者不明土地対策に関する講演会資料

・ はじめに

- 国土交通省では、所有者の所在の把握が難しい土地について、所有者の探索方法と所有者を把握できない場合に活用できる制度、解決事例等を整理した市区町村等の職員向けのガイドライン(第3版)を策定しております。
- 令和2年3月には、市町村等において、用地業務に関する経験の少ない実務担当者を対象とした、土地所有者等の探索に係る入門的な手引書として、新たに「権利者探索の手引き」が、国土交通省にて策定されております。
- 今回紹介する事例は、北海道用地対策連絡協議会に加入する会員機関が補償事例研究発表会、用地ジャーナル等で発表した所有者の所在の把握が難しい土地の処理事例です。
また、紹介する事例は、会員機関が福利増進事業等に伴う土地所有者の探索に当たって、悩ましい状況に直面した際に参考にさせていただきたいと考えております。
- 各事例の詳細につきまして、各会員機関の必要に応じて、個別に教示したいと考えております。

所有者の所在把握が難しい土地の用地処理事例

| | 事例 | 発表者 | 発表年月 | 出典 |
|---|---------------------------------|-------------------------------|----------|----------------------|
| 1 | 図書館のレファレンスサービス等を活用した所在不明者調査について | 北海道開発局 釧路開発建設部用地課 | 2020年1月 | 北海道開発局 用地NEWS第97号 |
| 2 | 外国人不在者の財産管理人選任事案 | 北海道開発局 札幌開発建設部用地企画課 | 2017年7月 | 北海道開発局 用地NEWS第92号 |
| 3 | 戸籍訂正により相続人を確定した事例について | 北海道開発局 釧路開発建設部用地課 | 2017年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |
| 4 | 複数の手続きが平行した多数相続案件について | 北海道開発局 旭川開発建設部用地課 | 2017年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |
| 5 | 所有者不明(多数相続)用地の処理について | 北海道開発局 室蘭開発建設部用地課 | 2016年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |
| 6 | 権利者確定に時間を要する事業の用地処理計画について | 北海道開発局 稚内開発建設部用地課 | 2014年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |
| 7 | 北方領土で戸籍が途切れた相続調査について | 北海道開発局 釧路開発建設部用地課 | 2014年10月 | 用地ジャーナル10月号 |
| 8 | 戦前に外地(朝鮮半島)で出生した者の相続について | 北海道開発局 留萌開発建設部用地課 | 2013年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |
| 9 | 道道釧路環状線改築工事における収用裁決事例について | 北海道釧路総合振興局 釧路建設管理部用地管理室用地課 | 2012年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |

所有者の所在把握が難しい土地の用地処理事例

| | 事例 | 発表者 | 発表年月 | 出典 |
|----|---|--|----------|---------------------|
| 10 | 登記名義人の所在確認ができない土地の処理について | 北海道開発局 室蘭開発建設部用地課 | 2011年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |
| 11 | バイパス事業に伴う刑務所被収容者及び外国居住者との契約について | 北海道開発局 網走開発建設部用地課 | 2010年10月 | 北海道用対連 補償事例研究発表会 |
| 12 | 原野商法により分譲された土地を財産管理人制度により取得した事例 | 北海道開発局 釧路開発建設部用地課 | 2010年1月 | 用地ジャーナル1月号 |
| 13 | 不在者の財産管理人選任により用地を取得した事例について | 北海道農政部 農業施設管理課用地補償グループ | 2009年1月 | 用地ジャーナル1月号 |
| 14 | 清算未了の合資会社が所有する土地の取得事例について | 北海道開発局 旭川開発建設部用地課 | 2009年5月 | 用地ジャーナル5月号 |
| 15 | ひとつの相続事件において失踪宣告及び相続財産管理人制度を活用した事例 | 北海道開発局 室蘭開発建設部用地課 | 2008年5月 | 用地ジャーナル5月号 |
| 16 | 不在者の財産管理人が権限外行為として他の相続人と同様に特別受益者に代わって相続分のない旨の証明をすることの許可審判を受けた事例 | 北海道農政部 農業施設管理課用地補償グループ | 2005年7月 | 用地ジャーナル7月号 |
| 17 | 農村振興総合整備事業の換地に関わる相続登記について | 北海道檜山振興局農業振興課 (檜山支庁農業振興部調査課事業用地係) ※()は事例発表当時の組織名称 | 2004年1月 | 用地ジャーナル1月号 |

○事案概要

- ・道路事業の取得対象地に設定されていた抵当権（休眠担保）の抹消に当たり、所在不明者に係る情報をインターネットと図書館のレファレンスサービスを利用し調査したもの。
- ・抵当権は昭和28年に設定されたもので、抵当権者の登記上の住所から戸籍等調査を行ったが、所在が不明。
- ・土地所有者に聞き取り調査を行ったが、抵当権者の所在が分かる資料等は得られなかったが、過去の北海道公報を調べたところ、抵当権者が所在不明者として公示されていることが判明。
- ・その後の調査で登記上の住所が、抵当権設定当時、A社（渋沢栄一が関係する会社）の所有地であることが判明。
- ・渋沢関連会社の社史に記載のある者を検索できるデータベースから抵当権者と同姓同名の者を発見し、図書館蔵書検索システム及び図書館のレファレンスサービスを利用して、更なる調査を行ったところ、当該者が抵当権者であることが判明。

○提供できる情報

- ・インターネットで利用できるデータベースサービス及び図書館のレファレンスサービス。
- ・本事案に係る抵当権（休眠担保）を抹消するまでの事務フロー及び実務。

1

事例2 外国人不在者の財産管理人選任事案

○事案概要

- ・土地所有者の法定相続人は23名。うち内4名がブラジル連邦共和国に在住。
- ・ブラジル在住の相続人のうち、1名（A）が死亡（戸籍上は生存）していること、Aにブラジル国籍の子供がいること及びAの子供が所在地にいないことが判明。
- ・ブラジル在住の相続人のうち、1名（B）が用地協議している間に死亡した模様だが、死亡届けが未提出。
- ・Aを戸籍から削除し、相続人を確定させ、Aの子供については不在者財産管理人を選任し、B以外の法定相続人と法定相続持ち分に応じて、土地売買契約を締結。
- ・Bの法定相続持ち分については、土地収用法（不明裁決）により取得。

○提供できる情報

- ・相続人を確定させるまでの用地担当職員への対応
- ・外国人不在者の財産管理人の選任について
- ・ブラジル在住の相続人との契約に伴う諸手続（契約締結、所有権移転登記、土地代金の支払い等）

2

事例3 戸籍訂正により相続人を確定した事例

○事案の概要

- ・土地所有者の法定相続人は10名。うち一名（A）の所在及び生死が不明。
- ・Aは、昭和14年に樺太において母親の義理の妹夫婦に養子に出されていたことが判明。
- ・義理の妹夫婦の戸籍にはAの住所地の記載がなく、戸籍の附票を確認したところ、昭和50年頃に住所が職権消除され、以降の居所が不明。
- ・Aが平成9年にサハリン州で死亡していることが判明したことから、Aの弟から最終本籍地の自治体に対し、除籍の手続きを取ってもらい、相続を確定させて、相続人と土地売買契約を締結。

○提供できる情報

- ・行方不明者がサハリン州で死亡したことを判明させるまでの用地担当職員への対応
- ・Aの死亡を証明し、相続人を確定させるための方法（法務局から教示を受けた事項）

3

事例4 複数の手続きが並行した多数相続案件

○事案概要

- ・土地所有者の法定相続人は69名。うち2名の所在が不明。
- ・相続人の居住地は、1都1道4県に分散。
- ・所在不明者の最後の住所地は、A氏がN市（大正9年）、B氏が樺太市（昭和15年）。
- ・用地交渉を行っている間に4名の相続人が死亡し、7名の相続人が権利を放棄したことにより、相続関係及び持ち分が変更。
- ・本件以外に難航する土地所有者等がいたことから、事業効果の早期発現のために土地収用法に基づく手続きを開始。
- ・所在不明者については不在者財産管理人制度を活用し、各相続人と法定相続持ち分に応じて、土地売買契約を締結。

○提供できる情報

- ・所在不明者への対応に係る検討状況
- ・土地収用法の手続きを並行して行った場合の課題
- ・多数相続事案の外注化及び外注化した場合の効用

4

○事例4 所有者不明（多数相続）用地の処理について

- ・ 相続登記がなされないまま放置され相続が発生し複雑化（相続人66名）した事例の用地処理の問題点を検証。
- ・ 高度成長期の現状有姿分譲地が放置され、所有者不明土地が存在する事例から用地処理の問題点を検証。

○事例5 権利者確定に時間を要する事業の用地処理計画について

- ・ 地方部の原野状の土地を取得するに当たって判明した多数相続又は所有者不明土地の事例を検証。

○提供できる情報

- ・ 各事例の検証結果
- ・ 検証結果を踏まえた補償コンサルタントの活用可能性

事例7 北方領土で戸籍が途切れた相続調査について

○事案概要

- ・ 土地所有者の相続人（A）が北方領土（国後島）に移住後、生死不明
- ・ 不明者探索のために、関係機関が保管する書類を調査し、元島民に聞き取り調査を実施。
- ・ 不在者財産管理人制度と失踪宣告の何れかを活用することを検討。
- ・ 上記方法を比較検討の上、失踪宣告の申し立てについて関係官庁に相談していたところ、法務局にAの死亡届けが保存されていることが判明し、本件土地所有者の相続人を確定。

○提供できる情報

- ・ 北方領土移住者の戸籍調査
- ・ 北方領土移住者を探索（情報収集）するための関係機関等
- ・ 不在者財産管理人制度と失踪宣告

事例8 戦前外地(朝鮮半島)で出生した者の相続について

○事案概要

- ・土地所有者（A）は、大正10年に現在の北朝鮮において朝鮮人の父母の間に出生し、昭和27年（31才の時）に養子縁組により、養母の日本国籍に入る。
- ・日本国籍入籍後の相続関係は3人で確定。
- ・法務局に相談したところ、生前に財産分与に関して書面を作成していない場合、日本国籍入籍前についても、出生又は最低でも満15才までの戸籍情報を追跡し他に相続人がいないか確認する必要があるとのこと。
- ・Aが出生したのは日韓併合中なので、北朝鮮は戸籍に関する資料を保管しておらず、日本国籍入籍前の戸籍情報の追跡調査が不可。
- ・Aの相続人への聞き取り調査を踏まえ「他に相続人がいないことをの上申書」を作成し事務処理を進めることで法務局の承諾を得て、相続人を確定し、土地売買契約を締結。

○提供できる情報

- ・朝鮮における戸籍証明
- ・日韓併合中に朝鮮で出生した者の国籍
- ・本件における相続関係事務の実務

7

事例9 道道釧路環状線改築工事における収用裁決事例

○事案概要

- ・用地買収協議が難航していた大韓民国国籍の土地所有者（A）の死亡によって相続が発生し、その後、被相続人の債務整理について相続人間の調整が整わなかったことから土地収用法に基づく所要の手続きを経て、収用裁決にて土地を取得。
- ・Aの国籍が大韓民国であったため、韓国の法律を適用して相続人を確定。
- ・相続人は4名で、うち1名が韓国在住、3名が日本在住の韓国人。
- ・裁決手続開始の登記の前提登記において、韓国人の相続登記を行う。

○提供できる情報

- ・韓国人の相続調査等に係る実務
- ・韓国人の相続登記に係る法務局の教示や実務
- ・韓国在住の相続人に対する補償金の払い渡しに係る実務

○事案概要

- ・ 登記名義人の住所は「沙流郡荷葉村」とのみ記載されていた。
- ・ 役場に戸籍及び住民票を請求したが、該当する者はいないとの回答。
- ・ 所有権移転の原因が「下付」であったことから、北海道旧土人保護法に基づき下付された土地であることが推定されたことから、下付台帳を管理している北海道関係支庁に台帳搭載の有無を確認したが、登記名義人の所在等を確認できる記録はなかった。
- ・ 関係官庁及び団体に照会するとともに道立文書館及び図書館を調査並びに各種調査を行ったが、登記名義人の所在等を確認できるものはなかった。
- ・ 調査結果を踏まえ、法務局に法律意見照会を行い、不在者財産管理人制度により、土地を取得することし、所要の事務処理を行った。
- ・ 当該地には、明治43年設定の賃借権（3年）が設定されていたので、財産管理人から民事裁判を提起してもらい、当該判決をもって賃借権を抹消。

○提供できる情報

- ・ 北海道旧土人保護法に基づき下付された土地の所有者の探索に係る実務
- ・ 不在者財産管理人選任に係る実務
- ・ 賃借権の抹消に係る実務

9

事例11 刑務所受刑者及び外国居住所との契約について

○事案概要

- ・ 土地所有者の相続人11人のうち2名が所在不明だったので、不明者の探索を行ったところ、Aがアメリカに在住し、Bが京都に住民票があることが判明。
- ・ Aとは連絡が取れたが、Bは住所地に所在しておらず行方不明。
- ・ Aとは、電子メールにより用地買収協議を行い、本人の署名と捺印をもって、土地売買契約を締結。
- ・ Bについて、不在者財産管理人制度を活用するべく、不在者財産管理人の選任の申し立てを裁判所に行ったところ、裁判所の所在確認により、刑務所に服役していることが判明。
- ・ Bとは、文書により用地買収協議を行い、本人の署名と捺印をもって、土地売買契約を締結。
- ・ A及びBともに本人の署名及び捺印による土地売買契約とせざるを得なかったことから、登記の際に必要な登記原因証明情報兼登記承諾書にはそれぞれ特別なもの（Aについては民間機関による署名証明と在留証明書、Bについては本人の捺印であることを刑務所長が奥書で証明）を添付。

○提供できる情報

- ・ 刑務所受刑者との用地協議及び登記に必要な書類並びに補償金支払いに係る実務
- ・ アメリカ在住者との用地協議及び登記に必要な書類（民間機関(Notary public)による署名証明）に係る実務

10

○事例12 原野商法により分譲された土地を財産管理人制度により取得した事例

- ・道東の湿地状の原野を分譲地図のように整然と区画割りして分譲を行っている土地（現状有姿分譲地）の所有者の所在が不明だったことから、不在者財産管理人を選任してもらい、当該管理人と土地売買契約を締結。

○事例13 不在者の財産管理人選任により用地を取得した事例

- ・事業用地として、A、B及びCの共有地を取得するために各権利者の所在を調べてところ、Aが失踪宣告の裁判確定を受け、死亡とみなされ、未相続地であることが判明。
- ・Bと用地買収協議を行っていたところ、AからCに安否を知らせる手紙が届いたため、Bが失踪宣告の取消を申立て、失踪宣告取消の審判がなされ、Aの戸籍が復活。
- ・失踪宣告取消の審判がなされた4か月後にAが所在不明になる。
- ・Aの不在者財産管理人を選任してもらい、当該管理人と土地売買契約を締結。

○提供できる情報

- ・当該地域における現状有姿分譲地（原野商法）の実態（土地の現況、土地価格の乖離、不在地主の状況）（事例10）
- ・不在者財産管理人選任申立から当該管理人と土地売買契約を締結するまでの具体的な事務処理概要。（事例10及び11共通）

11

事例14 清算未了の合資会社が所有する土地の取得事例について

○事案概要

- ・土地所有者であるA合資会社は、大正15年に設立され、昭和14年に総社員の同意により解散しているが、清算人登記及び清算終了登記が未了。
- ・A合資会社が解散してから10年以上何ら登記がされなかったことから、登記官の職権で法人登記簿が閉鎖。
- ・法人登記簿に記載されている無限責任社員及び有限責任社員は全員死亡。
- ・当該土地は、固定資産税評価額が課税標準額に達していないことから、課税されていない。
- ・当該土地を維持管理している者は不明。
- ・起業者が、利害関係人になって裁判所に対して清算の選任申立を行い、就任した清算人と土地売買契約を締結した。

○提供できる情報

- ・閉鎖された登記簿の回復に係る具体的な事務処理
- ・清算人の選任に係る具体的な事務処理
- ・清算人の選任方法に係る民事局通達
- ・本事例における清算人の具体的な事務処理

○事案概要

- ・土地所有者Aは、弘化3年（1846年）出生、明治40年（1907年）死亡。
- ・土地所有者Aの法定相続人のうちBについては、除籍謄本に明治7年出生、昭和59年「高齢者につき死亡と推定」と記載され、住民票除票はなく、最後の住所地は不明。
- ・法定相続人のうちCについては、平成14年5月死亡。Cの法定相続人の全員が相続放棄をしており、Cの相続持ち分については相続人不存在となっている。
- ・Bについては、失踪宣告の手続きを取り、明治31年〇月〇日死亡とみなされる失踪宣告の裁判が確定（相続人ではなくなった）。
- ・Cについては、相続財産管理人の選任申立を行い、選任された管理人と土地売買契約を締結。

○提供できる情報

- ・職権で死亡が認定され、その旨が戸籍に記載されている場合の相続開始の時期
- ・失踪宣告の手続きに係る具体的な事務処理
- ・相続財産の放棄があった場合に相続財産管理人選任申立依頼に添付しなければならない書類
- ・相続財産管理人選任申立依頼から選任された管理人と土地売買契約を締結するまでの具体的な事務処理

13

事例16 不在者の財産管理人が権限外行為として他の相続人と同様に特別受益者に代わって相続分のない旨の証明をすることの許可審判を受けた事例

○事案概要

- ・当該事業の起業者は北海道、事業完了後の施設管理予定者は〇〇市。
- ・当該事業に必要な土地の所有者Aは大正10年に死亡。
- ・相続人調査の結果、相続が4代目まで波及し、法定相続人が78名いること及び〇〇市在住の相続人CがAの位牌を管理していることが判明。
- ・相続人C等と協議した結果、本件相続についてはCが相続人となること、特別受益証明（民法903条により相続分がない旨の証明）により相続を処理すること、特別受益者全員が死亡していることから、各特別受益者の相続人から相続分のない旨を証明してもらうこと、相続手続き完了後当該土地は施設管理予定者に寄付されることとなった。
- ・特別受益者の相続人のうちDの所在が不明であることが判明したことから、不在者財産管理人を選任し、当該管理人が相続分の持ち分がない旨の証明を行った。
- ・上記により相続手続きを完了し、当該土地はCから施設管理予定者に寄付された。

○提供できる情報

- ・多数相続の処理方針を決定するまでのプロセス及び各相続人との具体的な対応
- ・民法903条により相続分がない旨の証明（特別受益証明）及び特別受益者が死亡している場合の証明について
- ・不在者財産管理人の選任に係る具体的な事務処理

○事案概要

- ・ 16筆、98名（法定相続人の総数は951人）の相続登記について、役場に設置した2班の特別チームにより、土地改良換地士等の協力を得て、解決したもの。
- ・ 本事例では、上記相続登記のうち、困難を極めたものを1件抽出し、権利者の探索から相続登記が終わるまでの具体的な事務処理について説明。
- ・ 相続人のうち1名の除籍謄本に職権で死亡が認定され、その旨が記載。
- ・ 当該者の利害関係人に失踪宣告の手続きを取ってもらい、法定相続人を確定させて、相続登記を完了。

○提供できる情報

- ・ 多数の相続登記を処理するための処理方針と組織体制の確立について
- ・ 権利者を探索するための具体的な事務処理
- ・ 職権で死亡が認定され、その旨が戸籍に記載されていた場合の相続開始の時期
- ・ 失踪宣告の具体的な手続き

令和2年度「所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」支援対象

| 主な調査地域 | 応募主体 | 調査概要 |
|--------------------|------------------|---|
| 北海道 旭川市 | NPO | 市内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善等を図るため、地域福利増進事業による広場や雪捨て場等の整備・適正管理を検討する。 |
| 千葉県 八千代市 | 任意団体 | 新興住宅地域内において、雑草が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域住民の交流促進を図るため、地域福利増進事業による菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。 |
| 新潟県 南蒲原郡 田上町 | 一般社団法人 (福祉関係) | 竹が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討する。 |
| 兵庫県 川西市 | 任意団体 | 20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨等に伴う近隣への悪影響が発生するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討する。 |
| 山口県 山口市 | 地方公共団体 | 中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて、隣接する所有者不明土地について、広場の整備・適正管理を検討する。 |
| 福岡県 北九州市 | 株式会社 | 中心商店街において、空き家・空き店舗を含む管理不全状態の所有者不明土地について、商店街の活性化等を図るため、地域福利増進事業による購買施設及び学校施設等による整備・適正管理を検討する。 |

[参考]
令和2年度 北海道所有者不明土地連携協議会
通常総会 情報提供資料から抜粋

事 務 連 絡
令和 2年5月20日

北海道 各地方公共団体
所有者不明土地法担当部局 御中

北海道所有者不明土地連携協議会

災害により被災した地方公共団体に対する
所有者不明土地連携協議会を活用した支援について

近年、道内では、平成28年8月に相次いで発生し上陸した台風や平成30年9月に発生した胆振東部地震など、各地で大規模な災害が発生しているところ、これらの被害を受けた地方公共団体においては、迅速な復旧作業が求められることになると考えます。

つきましては、被災地において、迅速な復旧が進められるよう用地取得等の技術的な支援が必要な際には、所有者不明土地連携協議会の相談窓口を活用してください。

また、被災した地方公共団体が、土地所有者等の探索に関する具体的な方法やその進め方等について、直接、用地取得等の技術的な支援を受けたい場合、「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41条の規定に基づき、国土交通省職員の派遣を要請することができるので、併せて検討してください。

台風等により被災した地方公共団体に対する支援について

台風等により被災を受けた地方公共団体におけるライフライン等の復旧加速のため、所有者不明土地等の用地取得を、「所有者不明土地連携協議会」が支援します。

○相談

「北海道所有者不明土地連携協議会」事務局が設置されている北海道開発局開発監理部用地課を窓口として、所有者不明土地の権利者探索、外部専門家へのアウトソーシングの活用助言など用地業務の相談を受け付け、協議会構成員が一体となり、地方公共団体を支援します。(相談内容に応じて構成員である士業団体へ照会します。)

○職員派遣

所有者不明土地法第41条を基に、地方公共団体から要請があった場合、地方整備局職員を地方公共団体へ派遣し、所有者探索に関する専門的な知識の提供にあたります。

相談

用地業務の主な相談対象項目

- ・土地・建物の権利者の調査
- ・土地の測量
- ・建物等の調査
- ・土地の評価
- ・建物等の補償金額の算定
- ・用地交渉
- ・契約
- ・登記・土地引渡し

職員派遣

地方公共団体

要請

派遣

北海道開発局

日帰り～数日程度の比較的短期間で実践的なノウハウの提供を行います

※職員派遣に係る費用は地方公共団体の負担

様式 1

職員派遣要請書

令和 年 月 日

北海道開発局長 宛て

地方公共団体の長 印

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 4 1 条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 5 7 条の規定に基づき、地域福利増進事業等の実施の準備のため職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があることから、北海道開発局に所属する職員の派遣を下記のとおり要請します。

記

- 1 事業の種類及び内容
- 2 派遣を要請する理由
- 3 その他職員の派遣について必要な事項

備考

- 1 「事業の種類」は地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の別を、「事業の内容」は事業により整備する施設の種類等を記載するものとする。
- 2 「派遣を要請する理由」は、土地所有者等の探索に当たって生じている支障や習得させる必要がある知識を具体的に記載するものとする。
- 3 「その他職員の派遣について必要な事項」は、派遣を希望する時期及び期間、専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数、職員派遣に係る旅費等の費用を地方公共団体が負担する等を記載するものとする。

様式3

北 開 局 用 第 号
令和 年 月 日

地方自治体の長 殿

北 海 道 開 発 局 長

職員の派遣について（通知）

令和 年 月 日付けで貴職から要請のあった標記について、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41条に基づき、下記のとおり、職員を派遣することとしたので、通知する。

記

1 所属及び氏名

- (1) ○○開発建設部用地課 用地課長補佐 ○○ ○○
- (2) ○○開発建設部用地課 ○○○ ○○ ○○

2 派遣日

令和 年 月 日（から 月 日まで）

3 派遣場所

○○町役場（○○市○○町○番）○○課

4 その他職員の派遣について必要な事項

令和2年度 所有者不明土地対策に関する講演会
協議会からの情報提供

札幌法務局からの情報提供

所有者不明土地問題の解消に向けた取組

北海道所有者不明土地連携協議会

所有者不明土地問題の解消に向けた取組

- 1 所有者不明土地問題の解消に向けた取組について
- 2 長期相続登記等未了土地解消作業の概要について
- 3 表題部所有者不明土地解消作業の概要について

令和2年9月
札幌法務局

1 所有者不明土地問題の解消に向けた取組について

□ 所有者不明土地問題の解消に立法措置等

◆ 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」

(平成30年法律第49号。以下「特措法」といいます。)

- 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内的の土地につき、その所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査し、職権で、長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨等を登記に付記すること等を行い、起業者の利用に供するとともに、所有権の登記名義人となり得る者に対して相続登記の申請を促すこととされました（特措法第40条第1項）。

この作業は、「長期相続登記等未了土地解消作業」といいます。

◆ 「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」

(令和元年法律第15号。以下「適正化法」といいます。)

- 不動産登記の表題部の所有者欄が「氏名のみ」, 「A外○名」等と記録されている土地について、登記官は、所有者等の探索を行い、職権で、表題部所有者として登記すべき者の氏名又は名称及び住所、所有者を特定することができなかった場合はその旨を、それぞれ登記します（適正化法第15条）。

この作業は、「表題部所有者不明土地解消作業」といいます。

2 長期相続登記等未了土地解消作業の概要について

□ 現状

不動産登記簿における相続登記未了土地調査（平成29年6月公表）



長期間相続登記等が未了となっているおそれのある土地が相当数あることが判明

| | 最後の登記から90年以上経過しているもの | 最後の登記から70年以上経過しているもの | 最後の登記から50年以上経過しているもの |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 大都市 (所有権の個数：24,360個) | 0.4% | 1.1% | 6.6% |
| 中小都市・中山間地域 (同上：93,986個) | 7.0% | 12.0% | 26.6% |

※割合は累積値

□ 対応策（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）で措置）

長期間相続登記が未了となっている土地について、相続が発生していないか、相続が発生している場合に、相続人として登記名義人となり得る者が誰かを登記官が調査し、調査結果を踏まえて相続登記の促進につなげる仕組みを創設し、実施する。

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域の選定
- ② 長期間相続登記が未了の土地の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍を突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人情報（法定相続人の一覧図）を作成
- ④ ②及び③を登記官が審査し、法定相続人情報等を登記簿の一部として登記所に保管するとともに、長期相続登記未了である旨を登記記録に記録
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出



①地域選定



②対象地洗い出し



③相続発生の有無確認／一覧図作成



④登記官による審査／記録／保管



⑤通知

□ 効果

- ◆ **調査で判明した相続人本人に対する直接的な相続登記の促し**
- ◆ **法定相続人情報を相続登記申請時における添付書類として援用することを可能とし、相続登記の申請人の手続負担を軽減**
- ◆ **事業実施主体の所有者探索のコスト削減、簡便化（法定相続人情報を必要に応じて提供）**

公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理等の事業の円滑化・進展に寄与

3 表題部所有者不明土地解消作業の概要

□ 表題部所有者不明土地とは

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、不動産登記の表題部所有者（※）欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記（「変則型登記」ともいう。）の土地が存在

※表題部所有者とは、所有権の登記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。なお、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 | 00000000000000 |
| 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 | | | |

（代表例）

- ① 氏名のみが記録され、住所が記録されていない土地 例「法務太郎」
- ② 記名共有地 例「法務太郎外〇名」
※「〇名」の氏名・住所の記録がない
- ③ 字持地 例「大字〇〇」

★表題部所有者不明土地は、歴史的経緯により、共有地、入会地、財産区有地、市町村有地など、その所有形態が様々です。

□ 表題部所有者の不明による具体的な支障事例

- 「買収予定地の登記簿において、『所有者代表者外4名』としか記載がなく、この所有者代表者を調べてみても、所有者不明に行き着く事例があります。」（平成30年1月19日開催の第1回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議における三鷹市清原市長御発言）
- 買収予定地の登記簿において「表題部」に所有者の住所の記載が無く、所有者が特定できない。（所有者不明土地問題研究会（座長：増田寛也野村総合研究所顧問）最終報告）
- 老朽化したため池を廃止して跡地の利用を検討したところ、表題部所有者が「成羽総持」と記録され、所有者が不明であるため、適正な土地の管理に支障（岡山県高梁市、山陽新聞平成29年11月19日朝刊）

□ 所有者の記録

法務太郎

所有者

甲市乙町一丁目1番 法務太郎

手続番号 第4300-2020-0001号
令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年8月1日登記