

四国地区所有者不明土地連携協議会

第3回総会

令和3年2月5日（金）

電子メールによる会議

四国地区所有者不明土地連携協議会 第3回総会
参加者名簿

会 員

所 属	役 職	氏 名	備考
国土交通省 四国地方整備局	建 政 部 長	池本 伸一	
	用 地 部 長	勝瑞 智章	会長代行
法務省 高松法務局	民 事 行 政 部 首 席 登 記 部 官	安藤 英昭	
徳島県 県土整備部 用地対策課	課 長	岡本 光弘	
香川県 土木部 土木監理課	主 幹	市原 誠	
愛媛県 土木部 土木管理局 用地課	課 長	有村 栄一	
高知県 土木部 用地対策課	課 長	黒石 浩一	

協力会員

所 属	役 職	氏 名	備考
四国弁護士会連合会	理 事 長	岩崎 淳史	
日本司法書士会連合会 四国ブロック会	理 事 長	西尾 和之	
日本土地家屋調査士会連合会 四国ブロック協議会	会 長	西岡 健司	
四国不動産鑑定士協会連合会	副 会 長	長尾 直樹	
一般社団法人日本補償コンサルタント協 会 四国支部	四 国 支 部 長	二川 益行	
日本行政書士会連合会 四国地方協議会	香川県行政書士会 会 長	入江 宏幸	

事務局

所 属	役 職	氏 名	備考
四国地方整備局 用地部	用 地 調 整 官	道北 省三	幹事会座長
	用 地 企 画 課 長	河野 智英	

(敬称略)

四国地区所有者不明土地連携協議会 第3回総会

次 第

日 時: 令和3年2月5日(金)

方 法: 電子メールによる会議

議題1 令和2年度活動報告について ■----- P1

議題2 令和3年度活動方針(案)について ■----- P12

議題3 情報共有等

① 法務局の所有者不明土地問題への取組について
(高松法務局民事行政部) ■----- P16

② 構成員からの情報提供等について ■----- P33

議題1 令和2年度の活動報告について

議案（１） 令和２年度の活動報告について

四国地区所有者不明土地連携協議会の令和２年度の活動を、以下のとおり行った。

なお、令和２年度第１回幹事会において活動計画について承認を得ていたが、新型コロナウイルス感染症の影響により大幅な計画変更を余儀なくされた。

１．協議会に関する説明について

徳島県の用地対策連絡（協議）会総会に合わせて、法務局施策の情報提供及び四国地区所有者不明土地連携協議会の概要について、市町村の担当者に説明を行った。

徳島県以外の３県については用対連総会をメール会議にて実施したため、本内容については資料送付により説明を行った。

○開催概要

<徳島県>

日 時	令和２年７月２９日（水）
場 所	ホテル千秋閣（徳島市）
出席者	１８市町村、２１名
説明者	事務局２名、徳島地方法務局２名

２．よろず相談会について

市町村の所有者不明土地法担当者及び用地事務担当者を対象として、用地業務に関する相談を受け付ける相談会を開催した。

また相談会に併せて、平成３０年６月に四国の全市町村に対して行った用地取得事務の実態等に関するアンケート調査の再確認を行い、支援ニーズの把握を行った。

○開催概要

日 程	令和２年９月１７日（木）から令和３年２月３日（水）のうち ７日間
場 所	四国地方整備局出先事務所又は各県庁若しくは各県の出先事務所
相談員	四国地方整備局出先事務所及び四国各県の用地担当者
相談者	四国管内の市町村の所有者不明土地担当者、用地事務担当者等 １５市町村、２６名

相談概要 「土地価格の算定に関すること」、「登記処理に関する
こと」、「財産管理人や多数相続などの契約相手方に関
すること」等の相談があり、相談員のこれまでの経験や
知識に基づいて、問題の解決に向けた助言を行った。
※相談の詳細は、別紙1「よろず相談会での相談事例」
を参照。

香川河川国道事務所におけるよろず相談会の様子



安芸土木事務所におけるよろず相談会の様子



3. 講演会について

以下のとおり、所有者不明土地問題に関する講演会を開催した。

<第1回>

日 時 令和2年11月25日（水）13：30～17：00

方 法 SkypeによるWeb配信

<第2回>

日 時 令和2年12月11日（金）13：30～17：00

方 法 四国地方整備局のテレビ会議システムによる配信

講演概要 第1部 ①改正土地基本法と今後の土地政策について
②新たな国土10箇年計画について
第2部 ③所有者不明土地関連法規の改正ポイントと今後の展望

出席者 60名

4. 講習会について

以下のとおり、所有者不明土地問題等に関する講習会を開催した。

<徳島県>

日 時 令和2年11月10日（火）

場 所 徳島県職員会館（徳島市）

講義概要 権利者探索の手引きについて

講 師 元廣 武志 司法書士（徳島県司法書士会）

出席者 36名

<香川県>

日 時 令和2年11月13日（金）

場 所 香川県社会福祉総合センター（高松市）

講義概要 権利者探索の手引きについて

講 師 西尾 和之 司法書士（香川県司法書士会）

出席者 43名

<愛媛県>

日 時 令和2年12月23日（水）

場 所 にぎたつ会館（松山市）

講義概要 権利者探索の手引きについて

講 師 末光 祐一 司法書士（愛媛県司法書士会）

出席者 40名

<高知県>

日 時 令和2年11月20日(金)
場 所 高知県人権啓発センター(高知市)
講義概要 権利者探索の手引きについて
講 師 大石 嵩之 司法書士(高知県司法書士会)
出 席 者 98名



西尾司法書士による講習の様子



講習会受講者の様子(香川県)

5. 市町村のニーズ把握等に関するアンケート調査

市町村の用地事務に関するニーズの把握を目的として、各市町村へアンケート調査を実施した。

対 象 者 四国管内市町村の所有者不明土地法担当者等

※実施結果については今後の協議会活動計画の策定に活用することとしている。

※各種会議の開催結果

【第3回総会】

日 付 令和3年2月5日(金)
方 法 電子メールによる審議
議 事 (1)令和2年度の活動報告について
(2)令和3年度の活動方針(案)について
(3)その他
参 加 者 会長代行、会員、協力会員

【幹事会】

<第1回>

日 付 令和2年4月28日(火)
方 法 電子メールによる会議
議 事 (1)令和2年度の協議会活動計画について
(4)その他
参 加 者 座長、会員、事務局

<第2回>

日 付 令和3年1月25日(月)
方 法 電子メールによる会議
議 事 (1)第3回総会における議案について
(2)その他
参 加 者 座長、会員、事務局

四国地区所有者不明土地連携協議会 よろず相談会での相談事例

相談事例について紹介します。（なお、個別の事情によって対応が変わる可能性もありますので、対応概要については参考程度としてください。）

○土地価格に関すること（鑑定評価、発注方法など）

相談概要	対応概要
土地単価をどのようにして決定すればよいか。	国の自前評価及び鑑定評価を参考とすることについて説明。 県は標準地鑑定評価によることを説明。 本省HPの不動産取引価格情報も紹介。 →その後、土地単価決定に向けて検討中。
土地評価における同一状況地域、近隣地域及び類似地域について基本を教えてください。	土地評価の概要を説明し、実務上は不動産鑑定士に確認することを助言。 →現在実務は無いが、今後実務が発生した場合の参考となった。

○登記処理に関すること（地図混乱への対処、土地家屋調査士の活用方法など）

相談概要	対応概要
仮登記の付いた土地の処理方法について（仮登記を残したまま買取していいか）。	抵当権と同様、仮登記も抹消すべきであることを助言し、処理方法について説明。 →その後、今後の対応について、当該土地権利者、仮登記者、市にて協議中。
登記についてどこまで委託し、どこまで職員がおこなっているか。	国・県それぞれの職員の所掌事務範囲及び委託内容について説明。 →国や県の例を今後の参考としたい。

相談概要	対応概要
<p>地籍調査において誰も来なかった場合の問題点について（不十分なところがあるものの公図が備え付けられていたところ、地籍調査が入ったために筆界未定の十表示となる）。</p>	<p>境界が確定しないと隣同士でお互いに困ることになるため土地所有者の責務として協力をお願いしていくべきであると助言。 →その後、未立会の地権者に対し、地籍調査事業の主旨を説明した上で調査に協力してもらおうよう継続的にお願いをしていく予定。</p>
<p>地籍調査で公衆用道路となったが名義が個人のまま残っている土地の隣接地を町道拡幅で同人から買収することとなった。 相続が発生しているが、寄付を受けようとする土地と買収しようとする土地の遺産分割協議書の作成方法を教えてほしい。</p>	<p>寄付を受けようとする土地と買収しようとする土地を1枚の遺産分割協議書に掲載可能であるが、登記原因が異なるため、所有権移転登記は別件で嘱託することとなる。この場合、先に登記したい方をまず嘱託し、遺産分割協議書の原本還付を受け、後件の登記を嘱託することを助言。 →その後、必要な書類の作成方法及び登記の流れがわかったので準備を進めている。</p>
<p>相続の発生している土地の分筆から所有権移転登記までのやり方を教えてほしい。</p>	<p>まず、分筆登記を代位で嘱託（代位原因を示すために相続書類と登記承諾書兼登記原因証明情報が必要）し、次に連件で代位相続登記（1/2）と所有権移転登記（2/2）を嘱託するという流れを説明。 →その後、必要な書類の作成方法及び登記の流れがわかったので準備を進めている。</p>

○特別案件処理に関すること（相続財産管理人、不在者財産管理人、多数相続など）

相談概要	対応概要
<p>生死不明者について財産管理人制度を活用したい。</p>	<p>財産管理人制度について説明。また、事業用地外の財産管理も含まれることもあり、予納金を拠出できない県や市町村があることを説明。 →その後、予納金等について関係部署内で協議中。</p>
<p>財産管理人選任申立は誰が実務をおこなっているのか。</p>	<p>国・県それぞれの職員の所掌事務範囲及び委託内容について説明。</p>

相談概要	対応概要
<p>絶家となり相続人が不存在の場合、市が事業用地に限り特定財産管理人になるという制度があると聞いたが、そのスキームがあれば提供していただきたい。 →一から勉強すればいいのだが、時間的なロスが大きい。</p>	<p>事業用地に限定した財産管理人の選任については、現在進行形で全国用対連からも要望されており、法制審議会でも審議されている内容であることを情報提供した。 →現時点において、相続人不在の事例がある訳ではないので、今後の国（法務省）の動向等を注視していきたい。</p>
<p>共有地で共有者の一方に相続が発生している場合や、単独所有地で相続が発生している場合の契約のタイミングを教えてください。</p>	<p>最終的に完全所有権を得る必要があり、相続がまとまって必要書類を得られた段階で契約を行うべきと説明。 →その後、まだ相続人数名から遺産分割協議書をもらえていないため契約に至っていないが、交渉は継続中。</p>
<p>相続が発生している土地について、町は遺産分割協議にて代表者にまとめる方法をとっているが、他の方法を教えてください。</p>	<p>法定相続持分で契約することもあり、この場合は遺産分割協議証明書は要らない。 また、民法903条の特別受益証明がいただければ、その者を相続人から除外することもできることを説明。 →検討の結果、現在の案件は遺産分割協議で対応することとした。</p>
<p>相続人が外国にいる（所在不明等）場合の諸手続きについて。</p>	<p>用地ジャーナル等の事例資料を提供し、併せて法務局等への相談についてアドバイスを行った。 →その後、ジャーナル事例を参考に、弁護士や法務局と協議を行い、手続きを進めている状況。</p>

○地権者との契約に関すること（契約書類の書式、抵当権の抹消など）

相談概要	対応概要
<p>残件には高齢者がいたり、代替地の三者契約を希望する者がいたりしており、どのように進めたらよいか。</p>	<p>高齢者との補償協議においては、状況に応じ本人だけではなく、家族等に同席してもらうことが必要と説明。 三者契約の進め方を説明の上、代替地提供者の特例として1,500万円控除があるが、起業地代金が上限ということに留意する旨助言。 →その後、該地権者とは交渉できていないが、相談時のアドバイスを踏まえて、交渉する予定。</p>

○その他

相談概要	対応概要
<p>表題部のみの登記案件についての所有者の所在把握方法について。</p>	<p>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（本省HP）を紹介。 →その後、ガイドラインに沿って調査（聞き取り等）を進めている。</p>
<p>補助事業において学校施設が支障となった場合の契約当事者（市が当該市と契約すること）について。</p>	<p>道路管理者たる市長と教育施設管理者たる市長で利益相反しない契約なので有効と思われるが、念のため補助金担当課に契約書案をもって協議を行うべきと回答。 →その後、補助金事務担当である県の道路課に了承を得て契約を行うことができた。</p>
<p>用地測量、物件調査はどの段階から発注するのか、併せて、用地の全体的な流れを教えてほしい。</p>	<p>県の「用地取得フロー」や実務六法に載っている「標準手順フロー」に沿って説明。 四国地整用地部HPの用地取得の概要を紹介。 →今後、上記を参考に作業を進める予定。</p>

相談概要	対応概要
<p>空き家の取り壊しを納税管理人や相続人に促そうとしており、手紙や電話で連絡をしているが応答がない。何か連絡を取る方法はないものか。</p>	<p>普通郵便で手紙を送付しているとのことであり、相手方に重要性を示すために書留郵便で送ることを助言。 また、直接訪問するののも一つの方法であると助言。 →その後、助言どおり簡易書留で郵送し、相手方と連絡をとることができた。空き家の除却は補助金があっても負担が大きいので、家族と相談することのこと。</p>

お役立ち情報

国土交通省のホームページ（所有者不明土地問題に関する最近の取組について）には、所有者不明土地法や各種通知文書等が掲載されていますので、業務の参考にご活用ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

また、四国地方整備局用地部においても、協議会活動に関する資料を随時掲載しています。

<http://www.skr.mlit.go.jp/youti/fumeitochi/index.html>

議題2 令和3年度の活動方針(案)について

議案（２） 令和３年度の活動方針（案）について

四国地区所有者不明土地連携協議会の令和３年度の活動方針（案）については、以下のとおりである。

１．協議会活動に関する説明について

各県の用地対策連絡（協議）会総会後に、法務局施策の情報提供及び四国地区所有者不明土地連携協議会の活動概要（総会の結果報告等や当年度の活動計画）について、市町村の担当者に説明を行う。

日程については、令和３年４月～５月頃を予定とし、各県の用地対策連絡（協議）会と調整を行う。

２．「よろず相談会」について

市町村の用地実務担当者向けに、用地業務に関する相談を受け付ける相談会を開催する。また、用地取得事務の実態等に関する聞き取りを行い、引続きニーズの把握に努める。

日程については、令和３年７月～９月頃を予定とし、詳細は各県と調整し決定する。

３．講演会について

所有者不明土地問題等に関する講演会を開催する。

日程及び内容については、今年度の講習会及び講演会で実施したアンケート結果（別紙２）、各方面の要望及び今後予定されている施策の検討状況等を踏まえて決定する。

学識経験者又は実務経験者による講演を予定している。なお、協力会員の有する専門的知識についての講義が必要となった場合については、協力会員へ講師派遣等の協力をお願いする。

４．講習会について

所有者不明土地問題や用地取得に関する講習会を開催する。

日程については、令和３年６月～１１月を予定とし、場所については、各県の用地対策連絡（協議）会が主催する研修会の場を活用することとする。

内容については、前述のアンケート結果及び各方面の要望を踏まえて決定する。なお、協力会員の有する専門的知識についての講義が必要となった場合については、協力会員へ講師派遣等の協力をお願いする。

５．相談体制の充実

事務局及び整備局出先事務所における所有者不明土地問題などに関する相談対応並びに各県用地対策連絡（協議）会の相談体制により、継続的な市町村支援を行う。

※各種会議の開催予定

【第4回総会】

日付	令和4年2月
場所	高松サポート合同庁舎 会議室
議事	(1)令和3年度の活動報告について (2)令和4年度の活動方針(案)について (3)その他

【幹事会】

<第1回>

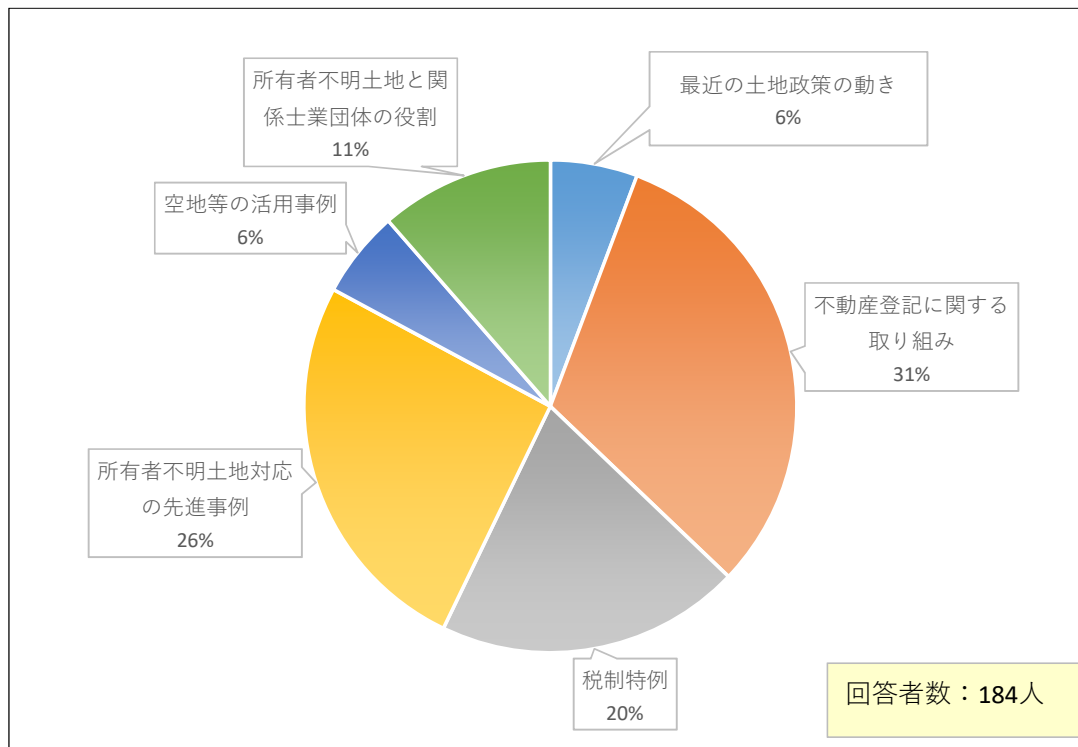
日付	令和3年4月
場所	高松サポート合同庁舎 会議室
議事	(1)令和3年度の活動計画について (2)その他

<第2回>

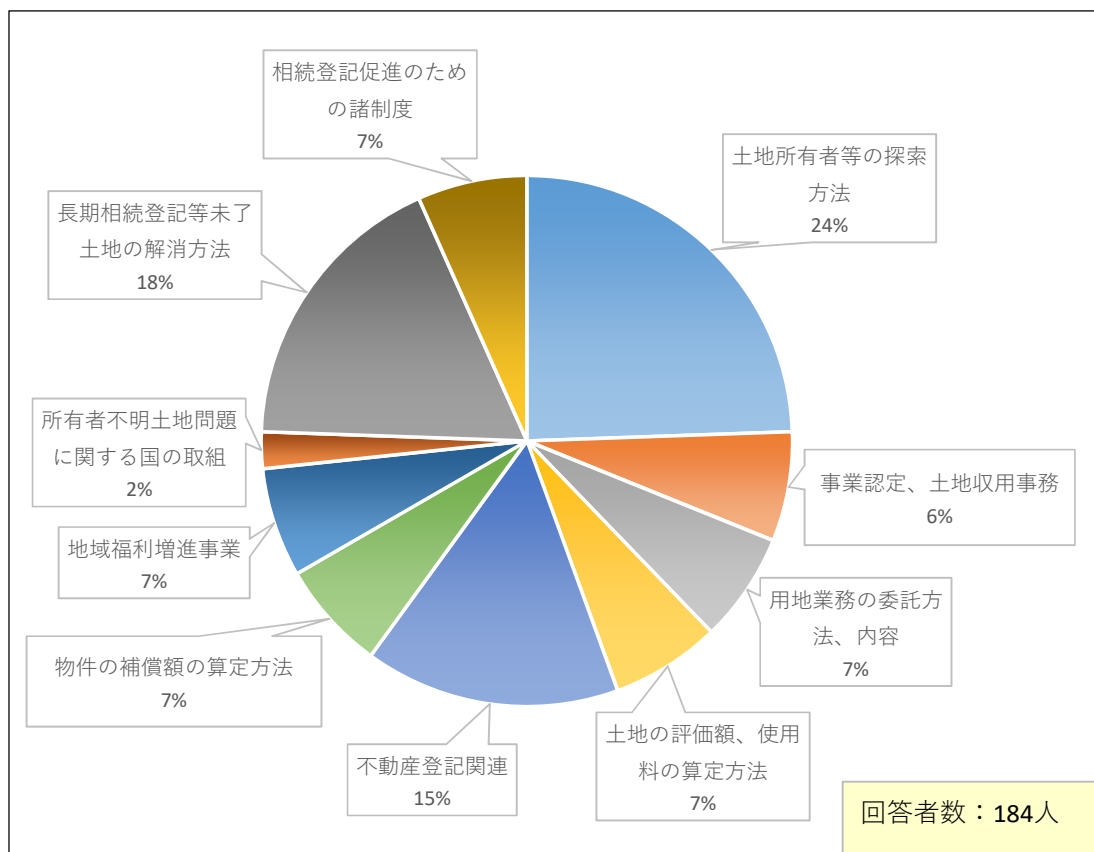
日付	令和4年1月
場所	高松サポート合同庁舎 会議室
議事	(1)第4回総会における議案について (2)その他

※新型コロナウイルス感染症拡大防止対策の状況等により活動計画ならびに各種会議の開催予定については変更となることがあります。

1. 所有者不明土地連携協議会における講演会で聞いてみたいと思うテーマ



2. 所有者不明土地連携協議会における講習会で受講したい講義内容



議題3 情報提供等

①法務局の所有者不明土地問題への取組について

高松法務局民事行政部

長期相続登記等未了土地解消作業 (所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法)

□ 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) ※割合は累積値

	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%

→ 長期間相続登記がされていないことが所有者不明土地の要因の一つとの指摘や公共事業の用地取得等において所有者探索の負担が大きいの指摘

□ 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)

第2節 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例
第40条 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た場合において、当該土地が特定登記未了土地(注1)に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間(注2)を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。
 2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないと認めるときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。
 3 登記官は、前2項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第1項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。
 4 前3項に定めるもののほか、第1項の規定による所有権の登記に付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第2項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。
 (注1)所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業を実施しようとする区域の適切な選定その他の公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものをいう。
 (注2)政令では、**30年**とされている。

○ 登記官は、上記の所有者を探索する必要がある土地について、必要な限度で、地方公共団体の長その他の者に対し、情報(登記名義人に係る死亡の事実その他登記名義人となり得る者の情報)の提供を求めることができることとなる。

○ 登記官は、収用適格事業等の準備その他の目的のため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない場合、職権で、長期相続登記等未了土地である旨等を当該土地の登記に記録し、その所有権の登記名義人の相続人に対して必要な登記手続の勧告をすることができることとなる。

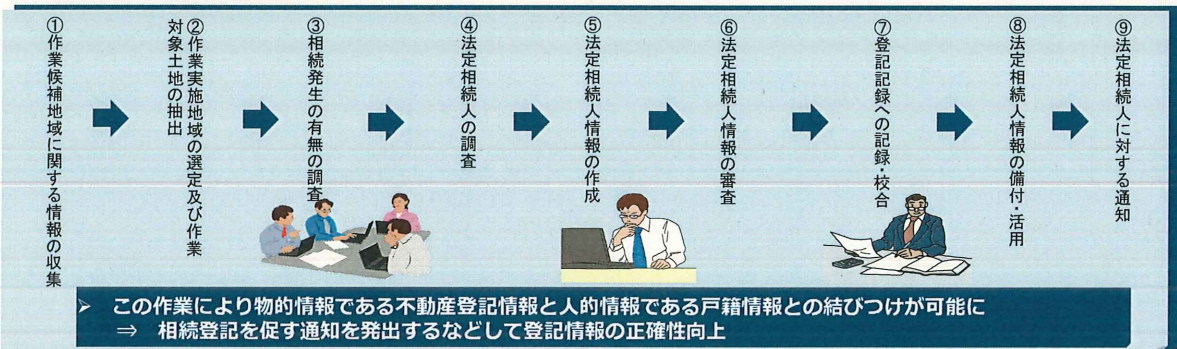
↓
職権登記を行うに当たって入手した情報(法定相続人情報)を登記所に備え付け、事業主体がこれを活用することにより事業の円滑化、進展に寄与

長期相続登記等未了土地解消作業の概要等

□ 解消作業の概略

- 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 長期間相続登記等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籍簿を突合し、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

□ 解消作業の具体的な流れ



- ◆ 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

表題部 (土地の表示)		調製	平成6年8月25日	不動産番号	4700000
地図番号		筆界特定	[余白]		
所在	木田郡	[余白]			
	高松市	平成18年1月10日変更 平成18年3月30日登記			
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
番	ため池	2314		[余白]	
[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6年8月25日	
番1	[余白]	1747		年月日不詳一部地目変更 ①③番1、番2に分筆 国土調査による成果 〔平成26年10月27日〕	

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	所有権移転	明治25年8月12日	原因 明治25年8月12日遺産相続登記願書に因る 所有者 番戸 藏 順位1番の登記を移記
付記1号	長期相続登記等未了土地	[余白]	作成番号 第4700-2019-号 平成31年3月12日付記
	[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6年8月25日



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和3年1月6日
高松法務局

登記官

安藤英昭



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D72930 (1/1)

1/1

被相続人 藏 法定相続人情報 1/2

最後の住所

登記簿上の住所

香川県 番戸

最後の本籍

香川県 番戸

出生 明治6年2月26日

死亡 昭和14年9月12日

(被相続人)

藏

出生 明治31年5月5日

死亡 昭和63年10月6日

(長男)

吉

(2/2) ①〜続く

(妻)

ト

出生 明治40年2月12日

死亡 平成20年3月22日

(妻)

篤

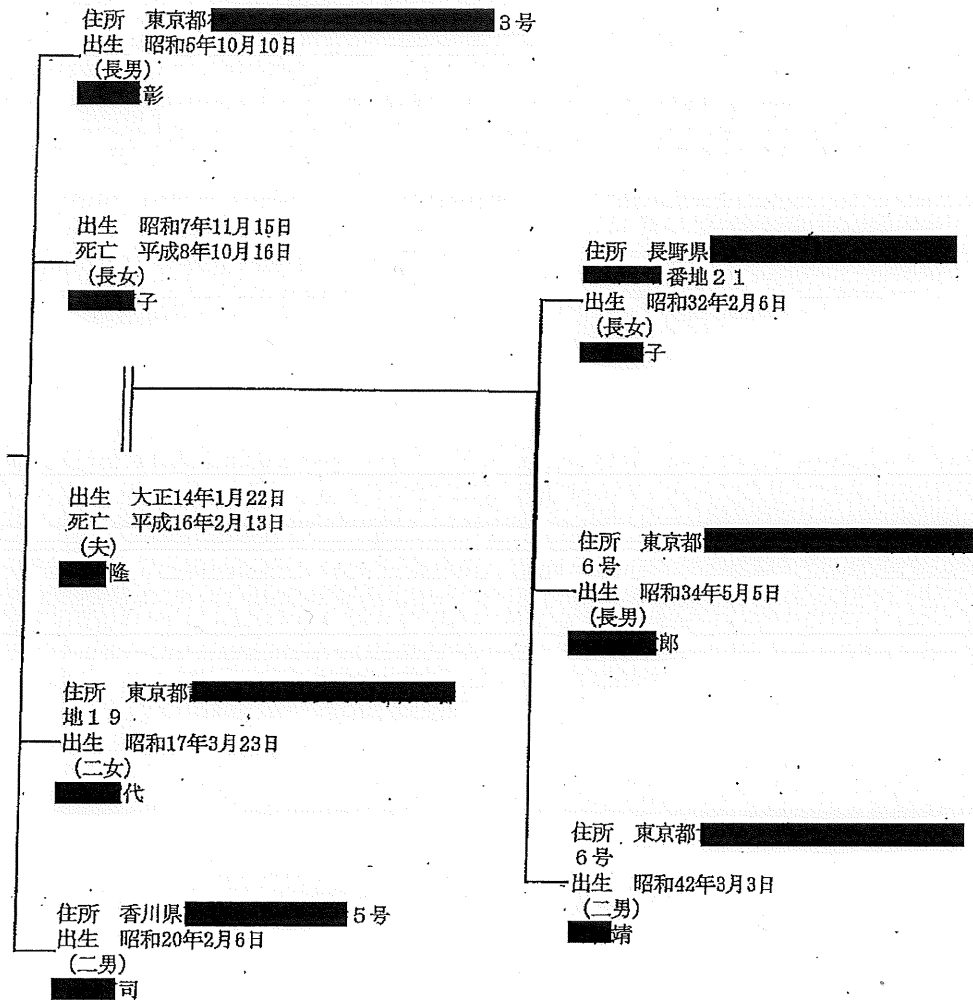
注) 本情報は、提出された戸除籍謄本等の記載に基づくものである。相続放棄に関しては、本情報に記載されない。

整理番号 A00197

1 / 2

被相続人 藏 法定相続人情報 2/2

①



注) 本情報は、提出された戸除籍謄本等の記載に基づくものである。相続放棄に関しては、本情報に記載されない。

整理番号 A00197

2 / 2

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

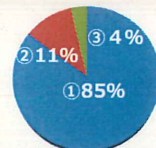
[令和元年5月17日成立、令和元年5月24日公布、令和元年法律第15号]

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・住所が正常に記載されていない登記**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)	地目	地番	地積	地号	地番	地積	地号	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地目	地番	地積	地号	地目	地番	地積	地号		
所在地	特別区特別町一丁目			地目					
①地番	②地目	③地積	㎡	④地番	⑤地積	㎡	⑥地号	⑦面積及びその日付(登記の日付)	
101番	宅地	300	00				不詳	(平成20年10月14日)	
所有者	特別区特別町一丁目1番1号 甲野太郎								

種類別の内訳



- (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

第2 現状

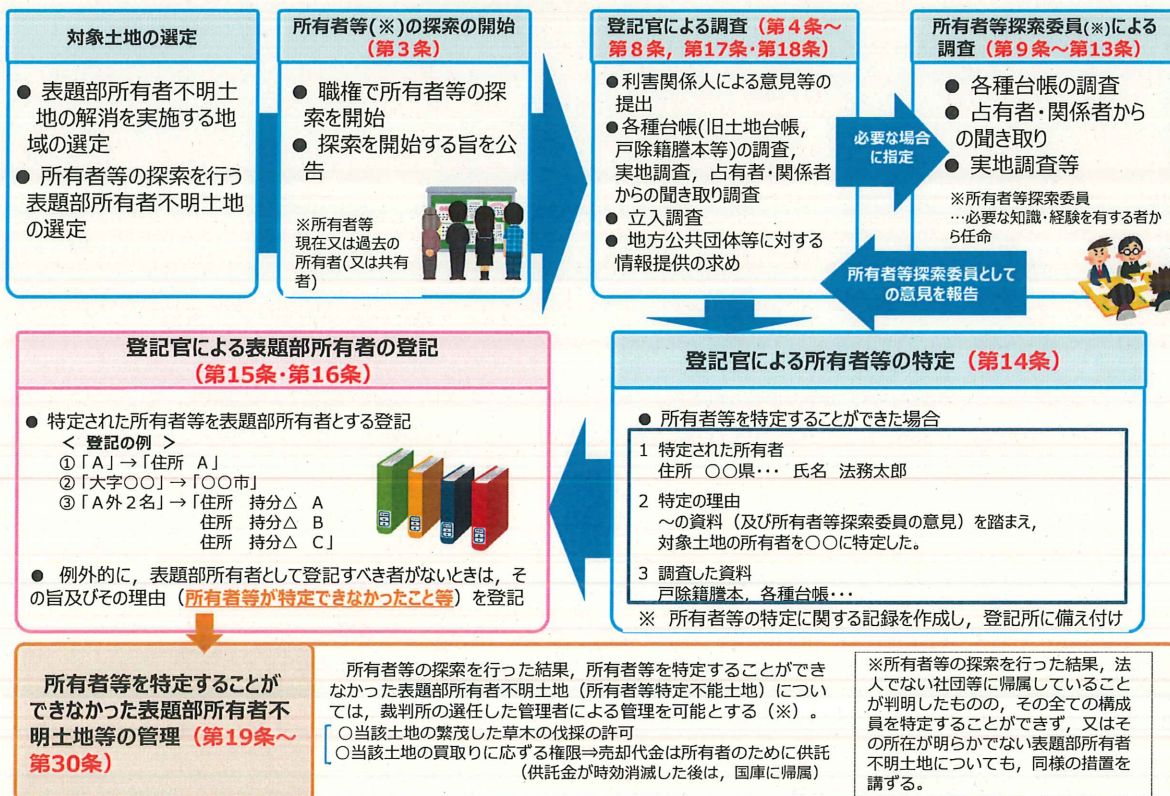
- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**
- 自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
 - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
 - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取りなどによる所有者の特定が必要
- 今後、**歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**(政府方針)
- 経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)
「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記)の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。」

第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける(施行日→公布後6月以内) (第3条～第14条、第17条・第18条)
 - ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
 - ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設 **令和元年11月22日施行**
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける(施行日→公布後6月以内) (第15条・第16条) **令和元年11月22日施行**
 - ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備
- 3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する(施行日→公布後1年6月以内) (第19条～第30条) **令和2年11月1日施行**
 - ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

法律の概要

手続の流れ



[▶ サイトマップ](#)

[法務省ホームページ ▶](#)

[法務局ホームページ ▶](#)

高松法務局 [▶ 本文へ](#)

文字サイズ

[標準](#) [拡大](#)

[色変更・音声読み上げ・ルビ振り ▶](#)

[高松法務局トップページ](#) > [業務のご案内](#) > [不動産登記](#) > 表題部所有者不明土地解消作業について

表題部所有者不明土地解消作業について

更新日：2020年9月10日

[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について](#)

[表題部所有者不明土地の所有者等の探索について](#)

所有者等の探索を実施する地域

[令和元年度に選定した地域](#)

[令和2年度に選定した地域](#)

所有者等の探索の開始等について（お知らせ）

[令和元年12月17日付けお知らせ](#)

[令和2年9月10日付けお知らせ](#)

表題部所有者の登記のお知らせ

表題部所有者の登記をした旨の公告

所有者等の探索，所有者等の特定及び登記に係る手続を中止する旨の公告

高松法務局

▶ 業務のご案内

▶ [業務取扱時間・開庁日](#)

▶ [法務局・管轄のご案内](#)

▶ [管内法務局一覧](#)

▶ [登記管轄一覧](#)

▶ [取扱事務一覧](#)

▶ [地図から探す](#)

▶ [オンライン申請のご案内](#)

▶ [不動産登記申請手続](#)

▶ [商業・法人登記申請手続](#)

▶ [その他の登記関係・供託手続](#)

▶ [各種証明書請求手続](#)

▶ [ご意見・お問合せ](#)

▶ [入札・公募情報](#)

▶ [証明書交付請求のご案内](#)

▶ [登記完了予定日](#)

▶ [採用情報](#)

▶ [人権啓発活動ネットワーク協議会](#)

▶ [外国人のための人権相談所（Human Rights Counseling for Foreign nationals）](#)

[ページトップへ](#)

▶ [法務局ホームページのご利用に当たって](#) ▶ [プライバシーポリシー](#)

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第3条第1項
に基づく所有者等の探索の対象となる地域について（令和2年度）

登 記 所 名	所有者等の探索の対象となる地域
高松法務局	小豆郡土庄町
高松法務局丸亀支局	仲多度郡まんのう町炭所東
高松法務局丸亀支局	仲多度郡まんのう町炭所西

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第3条第1項に基づく所有者等の探索の対象となる地域について（令和2年度）

登 記 所 名	所有者等の探索の対象となる地域
徳島地方法務局	徳島市津田西町一丁目
徳島地方法務局	徳島市津田西町二丁目
徳島地方法務局	名西郡石井町高川原字南島
徳島地方法務局	板野郡板野町大寺字亀山下
徳島地方法務局	板野郡板野町吹田字奥宮
徳島地方法務局	板野郡板野町吹田字平山
徳島地方法務局	板野郡上板町佐藤塚字西
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字宇井ノ瀬
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字大城
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字大明地
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字蔭
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字下ごみ
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字下モ伴
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字下モ平
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字たいら
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字平ごみ
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字谷口
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字寺谷
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字土居
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字中屋
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字拝ノ久
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字拝ノ久上
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字拝ノ久下
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字日和田森後
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字日和田森前
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字不んでん
徳島地方法務局阿南支局	那賀郡那賀町木頭北川字わたら
徳島地方法務局美馬支局	美馬市脇町字井口
徳島地方法務局美馬支局	美馬市脇町字小星
徳島地方法務局美馬支局	美馬市美馬町字瀧ノ宮
徳島地方法務局美馬支局	美馬市美馬町字坊僧

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
 第3条第1項に基づく所有者等の探索の対象となる地域について（令和2年度）

登 記 所 名	所有者等の探索の対象となる地域
高知地方法務局 四 万 十 支 局	高知県幡多郡黒潮町佐賀の全域
高知地方法務局 安 芸 支 局	高知県安芸市下山の一部 （字千石，字ホヲジノ谷，字ナガトロ， 字南屋敷，字小櫻，字岩ノ本，字廣畝， 字神山，字入場，字坂ノ上，字大山， 字キロク，字中河，字ナガトロ，字ケイ）

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第3条第1項
に基づく所有者等の探索の対象となる地域について（令和2年度）

登記所名	所有者等の探索の対象となる地域
松山地方法務局 大洲支局	大洲市平野町野田
松山地方法務局 西条支局	西条市楠
松山地方法務局 宇和島支局	宇和島市吉田町河内, 宇和島市蛤

所有者等の探索の開始等について（お知らせ）

別紙に掲げる土地は、表題部所有者不明土地（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）第3条第1項に規定する表題部所有者不明土地をいう。）であり、同項に基づく当該土地の所有者等の探索を行うので、お知らせします。

また、当該土地の利害関係人は、本日から同法第15条第2項又は第17条後段の公告がされるまでの間、当該土地の所有者等（所有権又は共有持分が帰属し、又は帰属していた自然人又は法人（法人でない社団又は財団を含む。）をいう。）について、下記の提出先宛てに意見又は資料を提出することができます。

令和2年9月10日 高松法務局 登記官 山下 公一

記

意見又は資料の提出先

〒760-8508

高松市丸の内1番1号（高松法務合同庁舎）

高松法務局民事行政部不動産登記部門

表題部所有者不明土地解消作業係

電話：087-821-6191 内線（2480）

※このお知らせは、各局のホームページに掲出しています。

手続番号	表題部所有者不明土地に係る所在事項	地目	地積
4700-2020-0001	小豆郡土庄町字水ヶ浦 甲3049番2	山林	50
4700-2020-0002	小豆郡土庄町字千軒 甲3250番	境内地	195
4700-2020-0003	小豆郡土庄町字東滝 甲3378番2	畑	89
4700-2020-0004	小豆郡土庄町字大深山 甲3704番	山林	173
4700-2020-0005	小豆郡土庄町字大深山 甲3724番	山林	596
4700-2020-0006	小豆郡土庄町字大深山 甲3725番	山林	102
4700-2020-0007	小豆郡土庄町字大深山 甲3729番	山林	54
4700-2020-0008	小豆郡土庄町字青木 甲3883番2	山林	151
4700-2020-0009	小豆郡土庄町字岡ノ谷 甲977番4	宅地	3.30
4700-2020-0010	小豆郡土庄町字南郷 甲1106番1	畑	32
4700-2020-0011	小豆郡土庄町字南郷 甲1126番	墓地	80
4700-2020-0012	小豆郡土庄町字半ノ池 甲1327番	畑	360
4700-2020-0013	小豆郡土庄町字半ノ池上 甲1896番3	畑	153
4700-2020-0014	小豆郡土庄町字柚太尾 甲4440番乙	山林	171
4700-2020-0015	小豆郡土庄町字堀切 甲1466番2	山林	3.21
4700-2020-0016	小豆郡土庄町字掘木 甲4731番1	山林	29
4700-2020-0017	小豆郡土庄町字落 甲1766番2	公衆用道路	33
4700-2020-0018	小豆郡土庄町字鹿島奥 甲2079番2	雑種地	3.30
4700-2020-0019	小豆郡土庄町字ウツケ谷 甲2358番	畑	150
4700-2020-0020	小豆郡土庄町字ウツケ谷 甲2360番	山林	296
4700-2020-0021	小豆郡土庄町字木香奥 甲2533番	墓地	80
4700-2020-0022	小豆郡土庄町字東大木戸 甲5786番	畑	551
4700-2020-0023	小豆郡土庄町字柳東 甲2762番	畑	107
4700-2020-0024	小豆郡土庄町字柳 甲2816番2	山林	2.51
4700-2020-0025	小豆郡土庄町字吉ヶ浦 甲5974番2	墓地	5.93
4700-2020-0026	小豆郡土庄町字柳奥 甲2901番1	山林	201
4700-2020-0027	小豆郡土庄町字柳奥 甲2901番2	山林	202
4700-2020-0028	小豆郡土庄町字木香奥 乙98番2	山林	7155
4700-2020-0029	小豆郡土庄町字木香奥 乙113番2	保安林	1755
4700-2020-0030	小豆郡土庄町字木香奥 乙150番	山林	5754
4700-2020-0031	小豆郡土庄町字木香 乙164番	山林	574
4700-2020-0032	小豆郡土庄町字柳西 乙254番乙	保安林	285
4700-2020-0033	小豆郡土庄町字東滝 乙411番	保安林	228
4700-2020-0034	小豆郡土庄町字東滝 乙418番	保安林	1423
4700-2020-0035	小豆郡土庄町字大瀬越 乙646番	保安林	2684
4700-2020-0036	小豆郡土庄町字大瀬越 乙665番	保安林	3530
4700-2020-0037	小豆郡土庄町字大瀬越 乙667番	保安林	2072
4700-2020-0038	小豆郡土庄町字大瀬越 乙686番	保安林	872
4700-2020-0039	小豆郡土庄町字大瀬越 乙702番	保安林	797
4700-2020-0040	小豆郡土庄町字大瀬越 乙704番	保安林	1862
4700-2020-0041	小豆郡土庄町字大深山 乙712番	山林	2539
4700-2020-0042	小豆郡土庄町字大深山 乙724番	山林	1553
4700-2020-0043	小豆郡土庄町字大深山 乙733番	山林	1028
4700-2020-0044	小豆郡土庄町字大深山 乙750番	山林	3813

手続番号	表題部所有者不明土地に係る所在事項	地目	地積
4700-2020-0045	小豆郡土庄町字大深山 乙757番	山林	1488
4700-2020-0046	小豆郡土庄町字小瀬奥 乙827番	保安林	986
4700-2020-0047	小豆郡土庄町字辻石 乙947番	保安林	2622
4700-2020-0048	小豆郡土庄町字青木 乙997番	保安林	2348
4700-2020-0049	小豆郡土庄町字小柚 乙1008番	保安林	798
4700-2020-0050	小豆郡土庄町字小柚 乙1031番	保安林	691
4700-2020-0051	小豆郡土庄町字小池越 乙1064番	保安林	176
4700-2020-0052	小豆郡土庄町字小池越 乙1069番	保安林	900
4700-2020-0053	小豆郡土庄町字柚太尾 乙1164番4	山林	158
4700-2020-0054	小豆郡土庄町字紅梅山 乙1415番	山林	701

※ 探索する物件の一部です。

法務省民二第 253 号

令和元年 10 月 17 日

法 務 局 長 殿
地 方 法 務 局 長 殿

法 務 省 民 事 局 長
(公 印 省 略)

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第 3 条第 1 項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準について (通達)

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) が本年 5 月 24 日に公布され, 同日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることとなったところ, 同法第 3 条第 1 項に規定する所有者等の探索に係る表題部所有者不明土地の選定基準について, 別添のとおり定めましたので, 事務処理に遺憾のないよう, 周知方取り計らい願います。

なお, 本基準中, 「法」とあるのは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をいいます。

別添

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第3条第1項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準等

第1 所有者等の探索の対象となる地域の選定

各法務局又は地方法務局は、当分の間、地方公共団体等の要望を踏まえ、下記1の要素を考慮した上、下記2の基準に従い、所有者等の探索の対象となる地域（不動産登記法（平成16年法律第123号）第34条第1項第1号に規定する「字」をいう。以下同じ。）を選定するものとする。

なお、下記1の要素は、自然環境や我が国領域等の保全を図るなど諸般の実情に応じ、必要があるときは、各法務局又は地方法務局において、これを付加することを妨げないものとする。

記

1 考慮すべき要素

(1) 土地の利用の現況及び自然的社会的諸条件

ア 地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。

地震等の自然災害等により大きな被害を受けた地域については、復旧・復興事業のために用地取得などが行われる場合が多いところ、土地所有者が不明の場合には、その円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

イ 今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。

地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高い地域については、被害を最小限に抑えるとともに、被災後の復旧・復興事業を円滑に行うことができるよう、その用地を取得などする場合が多いところ、土地所有者が不明の場合には、その円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

ウ 地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域であること。

地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土

地の調査に関する計画を策定している地域については、事業の実施や用地取得などの際に所有者の確認や同意取得、土地境界の確認などが行われる場合が多いところ、所有者が不明の場合には、事業の円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

エ 地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。

地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるような地域については、表題部所有者不明土地を所有していた者や歴史的経緯を知る人物が失われるおそれが高く、所有者等の探索が今後ますます困難となると考えられることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられる。

(2) 分布状況

字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域であること。

表題部所有者不明土地が一定の地域内に多数存在する場合には、当該地域においてはこれをまとめて解消するのが合理的であると考えられる。

2 優先度判定の基準

1 (1)の要素については、アからエの順に優先度が高いものとして対象地域を選定するものとする。なお、1 (1)ウに該当する地域のうち、用途が指定されていない地域の優先度については、1 (1)ウと1 (1)エの間に位置するものとして取り扱うものとする。

1 (1)の要素に基づいて判定した結果、優先度の高さが同じ地域が複数存在する場合には、(2)の要素に基づき表題部所有者不明土地の多い地域から順に選定するものとする。

第2 探索作業の実施

各法務局又は地方法務局は、第1により選定された地域について法務局のホームページにおいてその地域を明らかにするなどの措置を講ずるものとする。その上でその地域における所有者等の探索を実施する必要がある表題部所有者不明土地について探索を実施するものとする。

議題3 情報提供等

②一般社団法人日本補償コンサルタント協会四国支部の
活動報告について

(一社)日本補償コンサルタント協会
四国支部

令和3年2月5日

四国地区所有者不明土地連携協議会活動報告

一般社団法人日本補償コンサルタント協会四国支部長の二川でございます。

協議会の皆様方におかれましては日頃より当協会に対し多大なご指導ご鞭撻を賜り、厚くお礼申し上げます。

所有者不明土地対策及び地方公共団体への支援に係る当協会の取組みについて、報告させていただきます。

今年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響で、当四国支部主催の研修や行政庁との意見交換会など多くの企画が実施に至らず、中止を余儀なくされました。

このような状況の中でも、毎年恒例ではありますが、今年度も各県部会が中心となって、殆どすべての国、県の出先機関、全市町村へ、協会から起業者への要望と併せて協会のパンフレットなどをお示しし、補償コンサルタントが御協力できることについて、積極的かつ具体的にアピールさせていただいたところです。

その成果については不明ですが、一部の起業者から個別事案に関する相談なども散見されるようになりました。

また、本協議会の御指摘のとおり、地方公共団体はいずれも用地職員の減少により用地取得体制が予想以上に深刻な状況にあるとの声も多く聞かれるようになりました。

一般社団法人日本補償コンサルタント協会四国支部は、今後とも本協議会の一員として私ども補償コンサルタントができる御協力を実施してまいります。

一般社団法人日本補償コンサルタント協会四国支部
支部長 二川 益行

議題3 情報提供等

③構成員からの情報提供等について

日本司法書士会連合会四国ブロック会

令和3年1月25日

日本司法書士会連合会四国ブロック会
理事 西尾和之

活 動 内 容 報 告

(四国地区所有者不明土地連携協議会第3回総会資料)

令和2年において、関連する事業として以下の活動をおこないました。

- 1 法務局の行う長期相続登記未了土地解消作業の相続人調査業務
平成30年からはじまった標記事業において、各（地方）法務局から相続人調査業務（戸籍等相続関係書類の取得、調査並びに相続関係図の作成）を受託し、処理を行った。（四国四県共通）
- 2 「相続登記相談センター」の設置
各司法書士会に、相続登記相談に専門で対応する窓口「相続登記相談センター」を設置した。（四国四県共通）

議題3 情報提供等

④構成員からの情報提供等について

四国不動産鑑定士協会連合会

活動内容等のご報告

四国不動産鑑定士協会連合会 副会長 長尾直樹

○所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針の周知をしました。

○業界一体としてスキルアップのための研修を計画中です（ウェビナー方式なども併せて検討中）。