

表題部所有者不明土地解消事業の概要

法務省民事局

□ 制度概要

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）
令和元年11月22日、令和2年11月1日段階施行

表題部所有者*1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表題部所有者不明土地*2について、登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度。全国の法務局で作業実施中。

（*1）表題部所有者・・・所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部の所有者欄に記録される所有者をいう。なお、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。

（*2）表題部所有者不明土地・・・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の一元化作業後も引き継がれたことを原因とする**所有者不明土地の一つ**。全国約50万筆調査（平成29年9月～平成30年5月実施）の結果、**約1%**存在していることが判明。所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難であり、用地取得や民間取引の大きな阻害要因**。

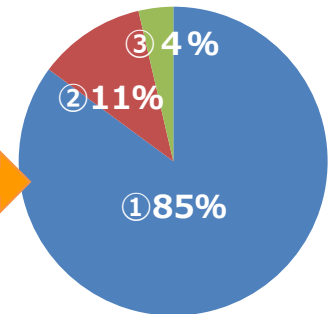
表 題 部（土地の表示）	調製	余 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	余 白	筆界特定	余 白	
所 在	特別区南都町一丁目	余 白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300	00	不詳〔平成20年10月14日〕
所 有 者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			

（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

墓地、山林、畑等

種類別の内訳



□ 事業の流れ

①対象土地の選定・開始公告

- 対象土地は、**事業実施主体（地方公共団体等）の要望**を聴取した上で選定
- 職権で所有者等探索を開始
- 探索を開始する旨の公告

②登記官による調査

- 実地調査
- 立入調査
- 公的資料や地域の土地に関する**歴史的な文献等の調査**
- 占有者やその土地の経緯を知る**近隣住民等からの聴き取り調査**
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

⇒ **所有者特定のため、広範囲にわたり調査実施**

必要に応じて任命

意見を提出

③所有者等の特定・職権登記

- 所有者の特定に関する記録を作成し登記所に備付け
- 特定した所有者等を表題部所有者として登記**
- 所有者を特定できなかった場合は**登記すべき者がいない旨を登記**

所有者を特定できなかった場合

④裁判所による管理命令

- 利害関係人の申立てに基づき裁判所が管理者を選任
- 管理者は裁判所の許可を得て**土地の売却も可能**
- 売却代金は所有者のために供託

裁判所

➡ **本事業の結果、所有者の発見が特に困難な土地の利活用が可能となる効果**

広島県東広島市の事例

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地（ため池）があり、東広島市からの要望に基づき広島法務局による表題部所有者不明土地解消事業が実施された結果、**土地所有者を特定することができ、広島県東広島市による用地取得が円滑に行われた。**

法務局事業による表題部所有者の特定

■ 広島法務局事業（令和2年3月30日 表題部所有者の特定）

所有者	共有地
-----	-----

解消前（表題部所有者は「共有地」）

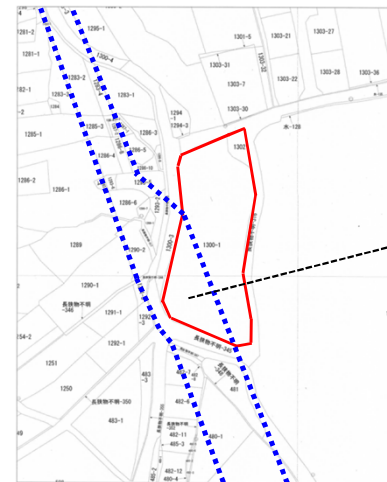
● 法務局による解消事業の実施

1. 現地での特定（土地の位置の特定、利用状況の確認）
2. 表題部所有者の調査（資料の調査、関係者からの聞き取り等）
→調査結果から**表題部所有者が「〇〇区」（認可地縁団体）**と特定
3. 調査結果を踏まえた、登記官による所有者特定書の作成

東広島市の全面的な協力もあり、約3か月で表題部所有者が特定

所有者	共有地
広島県東広島市何某町何某番地 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	

表題部所有者不明土地解消事業により所有者が特定



表題部所有者不明土地が解消された土地（ため池）

現地の状況
（赤線：表題部所有者不明土地 青点線：道路整備事業地区）

円滑・迅速な公共事業への寄与

上記以外にも、地方公共団体からの要望に基づき、全国の法務局・地方法務局において表題部所有者不明土地解消事業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。