

権利者調査業務

1. 登記名義人等の特定が可能な土地の権利者調査

「権利者調査業務」とは、登記名義人又は表題部所有者（以下、所有権登記名義人等という）の氏名・住所等を住民票等の調査、戸籍の調査、親族等への聴き取り調査、居住確認調査などにより、特定する業務です。

所有権登記名義人等が死亡し、多数の相続が発生している場合は、所有権登記名義人等（又はその相続人）の出生から死亡まで順次、戸籍の調査、住民票等の調査を行い、相続人の氏名、生年月日、死亡年月日、続柄、本籍、住所、相続分等を記載した「戸籍簿等調査表」及び「相続関係説明図」を作成します。

その際、次のような(1)相続法制の変遷、(2)戸籍様式の変遷、(3)戸籍の種類、(4)戸籍の作り替えに留意のうえ、戸籍簿等調査表、相続関係説明図を作成する必要があります。

(1) 相続法制の変遷

根拠法 適用期間	第一順位	第二順位	第三順位
旧民法(注1) M31.7.16～S22.5.2	前戸主の直系卑属 (男子・年長・嫡出 子優先)	指定家督相続人 (前戸主が生前指 定)	選定家督相続人 (前戸主の父母・親 族会が選定)
家督相続 (戸主の家の財産)			
遺産相続 (戸主以外の家族の財産)	直系卑属	配偶者	直系尊属
応急措置法 S22.5.3～S22.12.31	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 (注2)
新民法 S23.1.1～S37.6.30			
新民法 S37.7.1～S55.12.31	配偶者 1/3 子 2/3		
新民法 S56.1.1～	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 (注2)

(注1) 第四順位、第五順位は省略

(注2) 兄弟姉妹が相続人となる場合は、兄弟姉妹の子までに制限

(2) 戸籍様式の変遷

戸籍の様式 適用期間		記 載 内 容
旧法戸籍	明治 31 年式戸籍 M31. 7. 16～T3. 12. 31	「戸籍簿」に一戸の家の戸主と家族の身分(出生・死亡・婚姻等)を記載 「身分登記簿」に身分に関する詳細を記載
	大正 4 年式戸籍 T4. 1. 1～S22. 12. 31	「身分登記簿」を廃止し、「戸籍簿」に一本化
現行戸籍	昭和 23 年式戸籍 S23. 1. 1～	一つの夫婦と氏を同じくする未婚の子を記載
	平成 6 年式戸籍 H6 年～	上記を電算化したもの(縦書き→横書き)

(3) 戸籍の種類

種 類	記 載 内 容
戸籍謄本 (戸籍全部事項証明書)	登録された全員の出生、婚姻、死亡などを紙で綴った公文書 (戸籍全部事項証明書は、戸籍謄本を電算化したもの)
除籍謄本 (除籍全部事項証明書)	登録された全員が死亡、婚姻、転籍などで戸籍が除かれた者の紙の公文書 (除籍全部事項証明書は、除籍謄本を電算化したもの)
改製原戸籍謄本	戸籍法の改正などで様式を新しく作り替える際、作り替える前に在籍していた者の全部を記載した公文書 昭和原戸籍(紙)と平成原戸籍(電算化)がある
戸籍の附票	戸籍が作られて(又は入籍して)から現在に至る(又は除籍)までの在籍者の住所の履歴

(4) 戸籍の作り替え

種 類	作り替え時期
改 製	戸籍法の改正により様式が変更されたとき
編 製	婚姻、離婚等身分に変更があったとき
転 籍	他の市町村から本籍を移したとき
分 籍	今までの戸籍から分かれて自分単独の戸籍をつくるとき

2. 登記名義人等の特定が困難な土地の権利者調査

権利者調査を行う過程で、

- (1) 所有権登記名義人等(又はその相続人)とは別の占有者が存し、真の所有者が不明な場合
[所有者不明]
- (2) ①所有権登記名義人等(又はその相続人)が住所又は居所を去り所在(行方や生死)が不明な場合
②所有権登記名義人等の表題部に氏名のみ記載され権利部に住所の記載がない場合
[以上、所在不明者]

(3) ①所有権登記名義人等(又はその相続人)が7年以上生死が明らかでない場合(普通失踪)

②所有権登記名義人等(又はその相続人)が死亡の原因となる危難(戦争、船の沈没、震災等)に遭い、その危難が去った後1年以上生死が明らかでない場合(特別失踪)

[以上、生死不明者]

(4)所有権登記名義人等(又はその相続人)が死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合(相続人となる人がいない場合や相続人全員が相続放棄した場合を含む)

[存在不明者]

(5)所有権登記名義人等(又はその相続人)が日本人で外国に居住している場合

[外国居住の日本人]

(6)所有権登記名義人等(又はその相続人)が外国国籍者で、既に日本を離れ外国に居住している場合

[外国居住の外国人]

など、登記名義人等の特定が困難な土地は用地取得のネックとなります。

これを解決する手段として(1)の場合は時効取得制度、(2)の場合は不在者財産管理人制度、(3)の場合は失踪宣告制度、(4)の場合は相続財産管理人制度の活用による土地の取得が考えられます。

3. 登記名義人等を特定するに当り活用可能な法制度

(1)時効取得制度の活用による土地の取得

他人の土地を20年間(占有開始時に善意・無過失の場合は10年間)所有の意思をもって平穩、かつ、公然に占有している者は、その土地の所有権の時効取得を主張することができます。

そのためには、時効の援用(配達証明付きの内容証明郵便の送付等による意思表示)を必要とします。

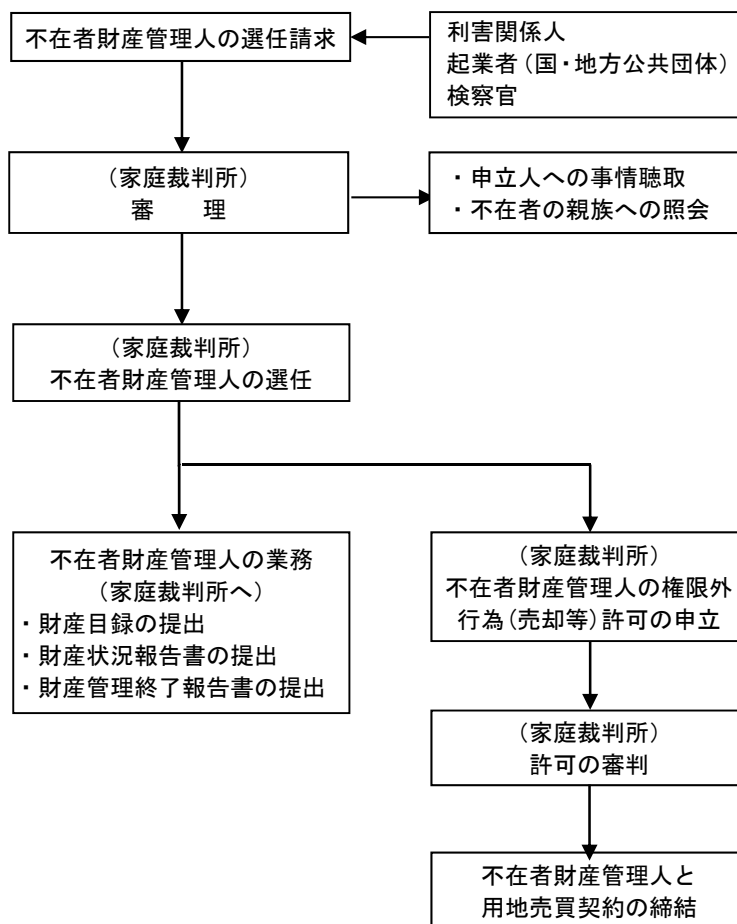
時効取得したにも拘らず登記義務者の協力が得られない場合、占有者は地方裁判所へ「所有権移転登記手続請求」の訴訟を提起し、「給付判決(一定の行為を行うことを命ずる判決)」を得れば、単独で所有権移転登記を行い、起業者との間で用地売買契約書の締結を行うことが可能となります。

(2) 不在者財産管理人制度の活用による土地の取得

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合、利害関係者の申立により、家庭裁判所は「不在者財産管理人」を選任することができます。

選任された不在者財産管理人は、保存・利用・改良の「管理行為」しかできないため、別途、家庭裁判所より遺産分割や不動産の売却について、[権限外行為許可]の審判を得ることにより、起業者は不在者財産管理人との間で用地売買契約の締結を行うことが可能となります。

（不在者財産管理人制度の手続き）

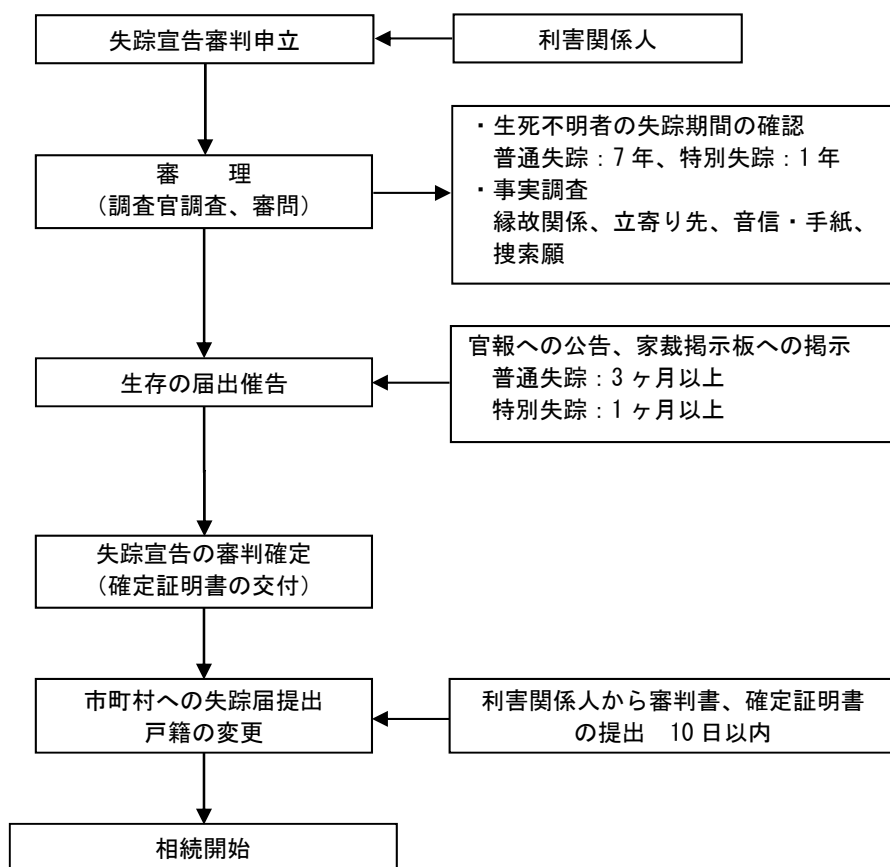


(3) 失踪宣告制度の活用による土地の取得

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）の生死が明らかでない場合、生死不明者の親族等の利害関係人が家庭裁判所に「失踪宣告」の審判申立てを行い、審理を経て失踪宣告の審判が確定すれば、普通失踪の場合は7年の期間満了時点、特別失踪の場合は危難が去った時点で生死不明者は死亡したものとみなされ、生死不明者の相続が開始します。

一方、失踪宣告制度は、再転相続（例：祖父が死亡し、父が相続の手続きをしない間に死亡し、その子が祖父と父の相続分を相続するケース）や代襲相続（例：祖父が死亡する前に父が死亡し、その子が父の相続分を相続するケース）が発生し、権利関係が複雑になる恐れがあるので、起業者は失踪宣告制度の活用でなく、上記(2)の不在者財産管理人制度を活用して、不在者財産管理人との間で用地売買契約を締結するやり方をとる方が多いと思われます。

(失踪宣告制度の手続き)



(4) 相続財産管理人制度の活用による土地の取得

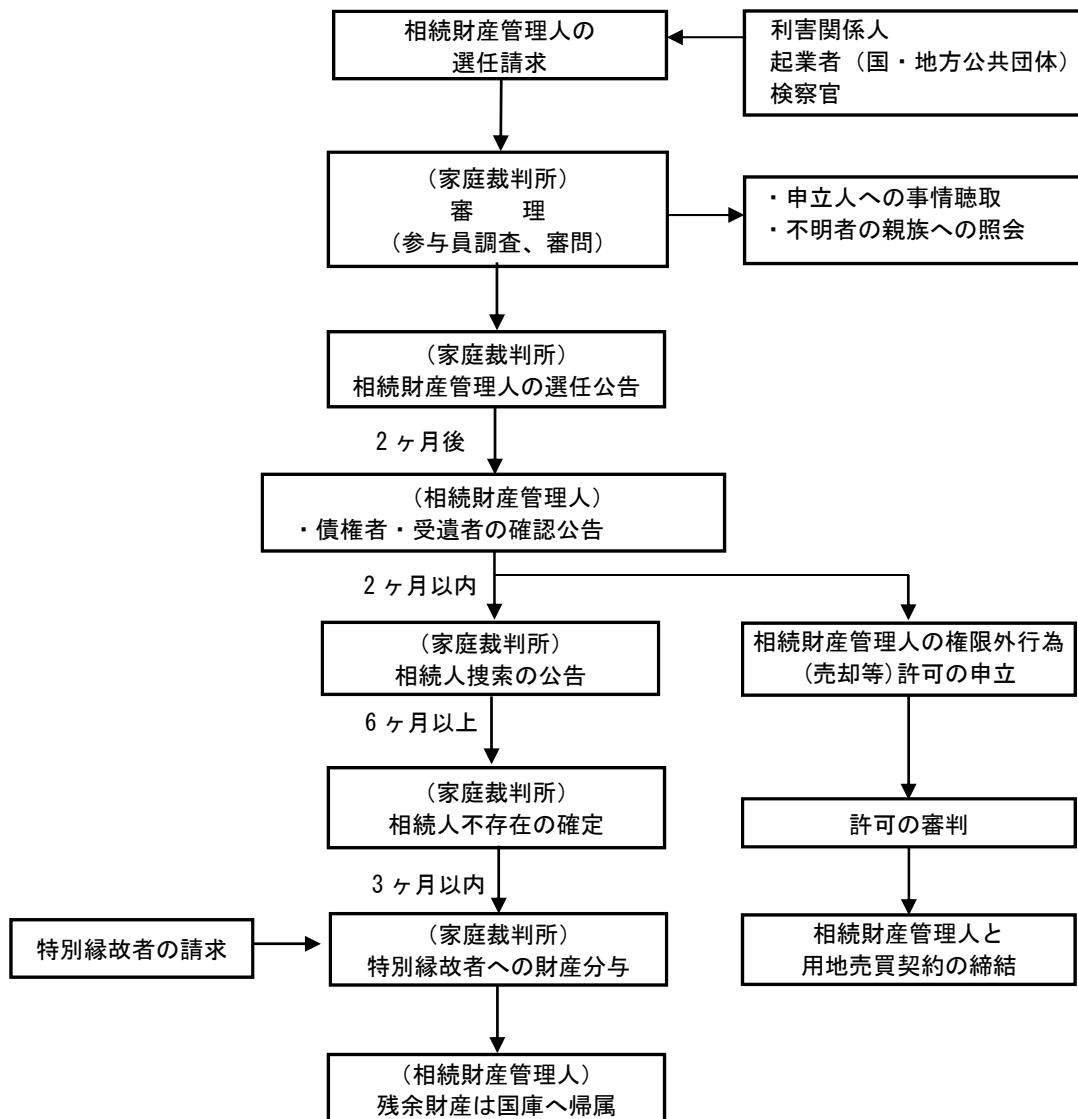
相続が開始すると相続財産は、通常その相続人に引き継がれます。

しかし、相続人の存否が明らかでない場合（相続人全員が相続放棄した場合を含む）、利害関係者の申立により家庭裁判所は、「相続財産管理人」を選任します。

相続財産管理人は、債権者・受遺者に対し請求の申出をすべき旨の公告、家庭裁判所は、相続人搜索の公告や特別縁故者（内縁の妻など）への財産分与などの相続財産の管理・清算を行い、相続財産管理人は残った財産を国庫に帰属させます。

一方、選任された相続財産管理人は、不在者財産管理人と同様、遺産分割や不動産の売却について、家庭裁判所から「権限外行為許可」の審判を得ることにより、起業者との間で用地売買契約の締結を行うこととなります。

(相続財産管理人制度の手続き)



(5) 外国居住の日本人の土地の取得

外国に居住する日本人の所在が不明な場合、都道府県の国際課を経由し日本人会や県人会、外務省領事局海外邦人安全課を経由し在外公館（大使館・総領事館）へ照会し、所在調査を行います。

その結果、

- ・ 本人の所在が判明した場合にはその本人から、本人が死亡しその相続人の所在が判明した場合にはその相続人から土地を取得することとなります。
- ・ 本人の所在が不明な場合は、前述の不在者財産管理人制度や失踪宣告制度活用、相続人

が不明な場合は相続財産管理人制度を活用することとなります。

(6) 外国居住の外国人の土地の取得

外国居住の外国人の所在が不明で、当該国に戸籍や住所の登録・証明制度があり

- ・ 本人の所在が判明した場合にはその本人から、本人が死亡しその相続人の所在が判明した場合にはその相続人から土地を取得することとなります。
- ・ 本人の所在が不明な場合は、前述の不在者財産管理人制度や失踪宣告制度活用、相続人が不明な場合は相続財産管理人制度を活用することとなります。

4. 土地収用法上の不明裁決申請の活用による土地の取得

(1) 探索結果疎明書の添付

以上、2.(1)～(6)のような登記名義人等の特定が困難な土地については、3.(1)～(6)のような法的手続きで公共用地を取得することが可能ですが、その手続きには相当な時間と手間を要します。

また、

- ・ 登記簿の表題部に氏名のみ記載され、住所の記載がされていない土地
- ・ 登記簿の表題部に「町内会」、「部落会」、「A外〇名」、「共有惣代A外〇名」、「大字A」などと記載されている土地
- ・ 登記簿の所有者が既に解散している会社名義の土地

については、登記名義人の特定が更に困難となります。

このような所有者登記名義人等（又はその相続人）の所在・生死・存在が不明な場合、土地収用法に基づく事業認定を得た上で、「土地収用法施行規則第17条ニイの規定による証明書（起業者が過失なくして知ることができないことの証明書（以下、「探索結果疎明書」という））」を添付して、土地所有者の住所・氏名不明のまま収用委員会に裁決申請及び明渡裁決の申立てを行い、収用委員会の裁決を得て用地を取得するという方法があります。

(2) 土地所有者等関連情報の調査

不明裁決申請の手続きについて、平成30年11月に国土交通省総務政策局総務課より不明裁決申請を前提とした自然人、法人等の合理的な権利者調査のガイドラインが示されました（別紙1、2参照）。

それによると、権利者調査に地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査は不要とされ、固定資産課税台帳、地籍調査票等次表に示す公的書類や親族等から土地所有者等関連情

報を収集し、所有者と思料される者に対し、配達証明付き郵便で照会を行い、返信がない場合や宛先不明の場合、その旨を探索結果疎明書に記載して不明裁決申請を行うことが可能となりました。

土地所有者等関連情報の収集先

不動産登記情報：全部事項証明書、閉鎖登記簿、旧土地台帳

所有者確知必要情報：固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳、林地台帳、保安林台帳、認可地縁団体台帳

商業・法人情報：現在事項証明書、履歴事項証明書、閉鎖事項証明書、代表者事項証明書、清算人又は破産管財人

住民票情報：住民票、住民票除票、不在住証明

戸籍情報：戸籍謄本、戸籍の附票、除籍謄本、除票の附票、改製原戸籍謄本、改製原戸籍の附票、不在籍証明書、除籍の廃棄証明書、高齢削除

その他情報収集先：親族、土地の占有者、土地の共有者、土地の所有者以外の権利者、在外公館の長

(3) 特定所有者不明土地の収用手続の合理化・迅速化

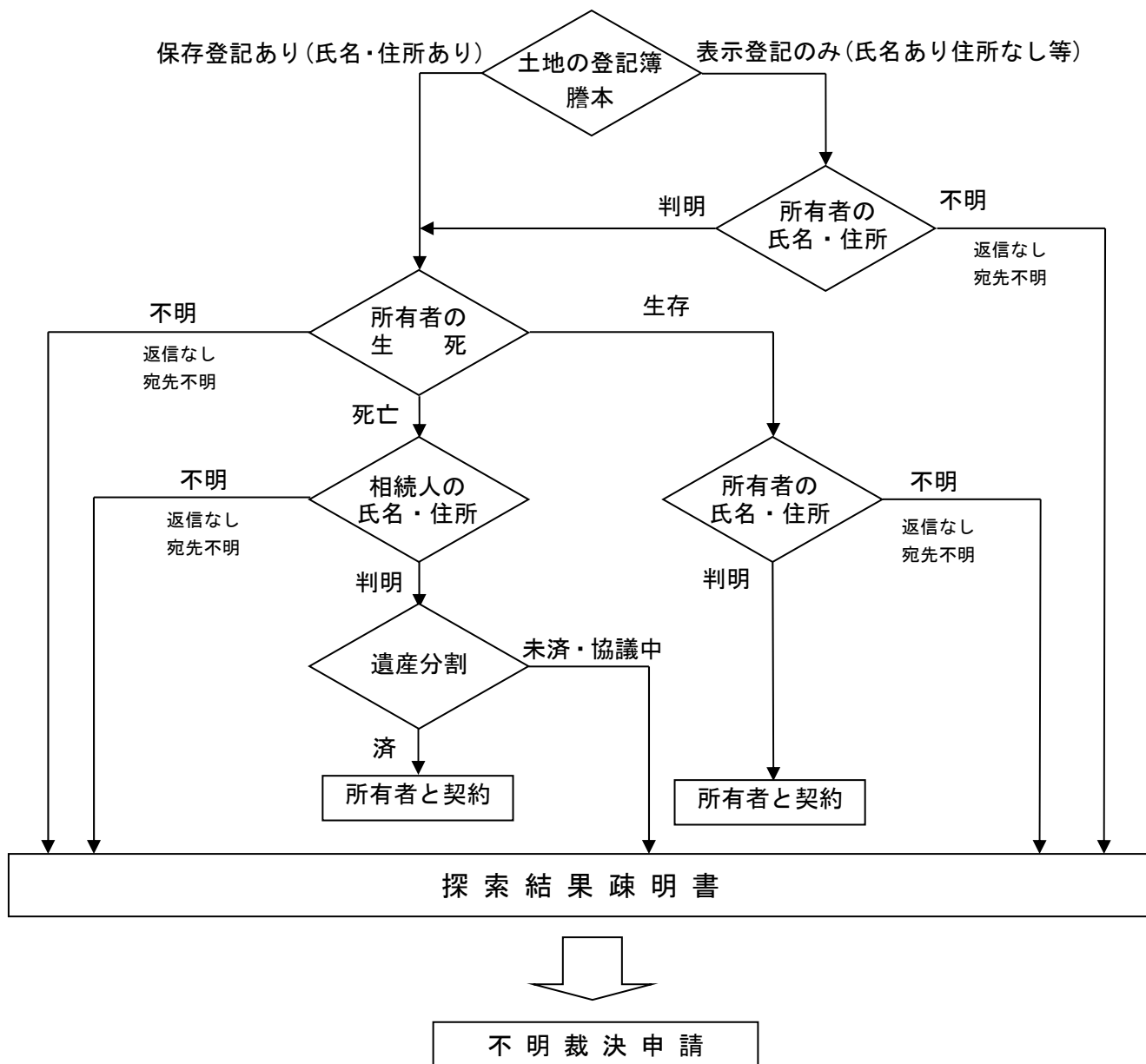
更に、令和元年 6 月全面施行された「所有者不明土地法」で、事業認定を受けた起業地内に反対する権利者がおらず、建築物（物置、作業小屋等簡易で、平家建 20 m²未満の小規模な建築物があってもよい）がなく、現に利用されていない「特定所有者不明土地」については、知事に対し、収用や使用の「裁定」を申請して土地の所有権や使用権を取得することが可能となり、審理手続きの省略、権利取得裁決・明渡裁決の一本化など、収用手続きの更なる合理化が図られました。

当社は、平成 17 年に、別途、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士で構成する「[未整理土地等解決センター](#)」（民法上の組合で当社が事務局）を創設し、登記名義人等の特定が困難な土地の取得等をワンストップで解決する業務を行っています。

権利者調査業務については、「未整理土地等解決センター」をバックにもつ、当社の活用をご検討ください。

別紙 1

不明裁決申請を前提とした権利者（自然人）調査の流れ



土地所有者等関連情報の収集先

不動産登記情報：全部事項証明書、閉鎖登記簿、旧土地台帳

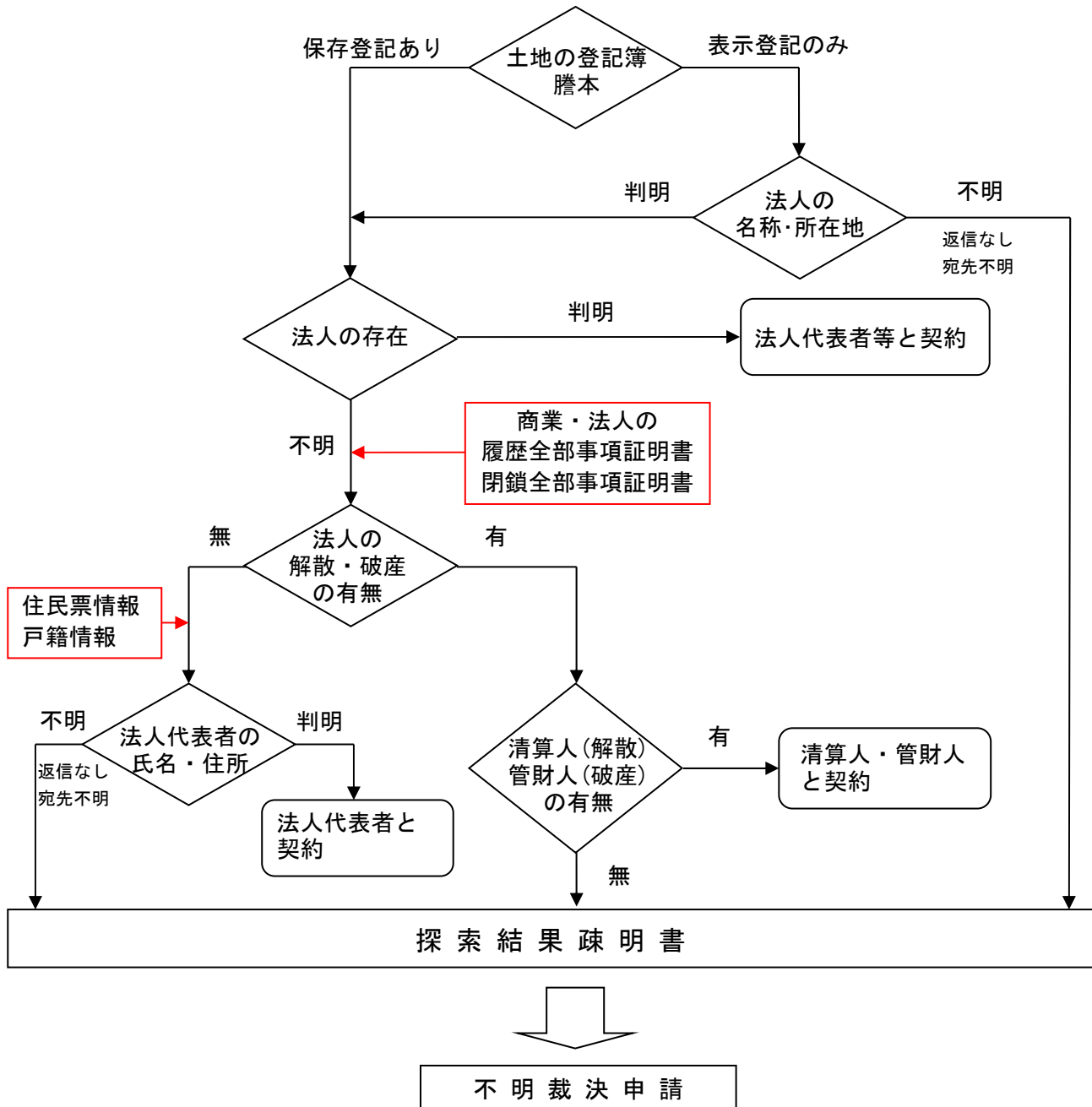
所有者確知必要情報：固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳、林地台帳、保安林台帳、認可地縁団体台帳

住民票情報：住民票、住民票除票、不在住証明

戸籍情報：戸籍謄本、戸籍の附票、除籍謄本、除票の附票、改製原戸籍謄本、改製原戸籍の附票、不在籍証明書、除籍の廃棄証明書、高齢削除

その他情報収集先：親族、土地の占有者、土地の共有者、土地の所有者以外の権利者、在外公館の長

不明裁決申請を前提とした権利者（法人）調査の流れ



土地所有者等関連情報の収集先

不動産登記情報：全部事項証明書、閉鎖登記簿、旧土地台帳

所有者確知必要情報：固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳、林地台帳、保安林台帳、認可地縁団体台帳

商業・法人情報：現在事項証明書、履歴事項証明書、閉鎖事項証明書、代表者事項証明書、清算人又は破産管財人

住民票情報：住民票、住民票除票、不在住証明

戸籍情報：戸籍謄本、戸籍の附票、除籍謄本、除票の附票、改製原戸籍謄本、改製原戸籍の附票、不在籍証明書、除籍の廃棄証明書、高齢削除

その他情報収集先：親族、土地の占有者、土地の共有者、土地の所有者以外の権利者、在外公館の長