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。

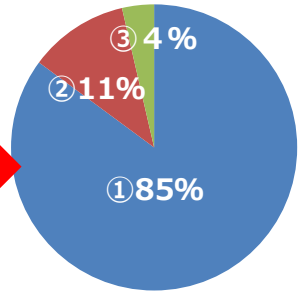
（＊2）表題部所有者不明土地･･･旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿の一元化作業後も引き継がれたことを原因とする所有者不明土地の一つ。全国約50万筆調査（平成29年９月～平成30年5月実施）の結果、約１％存在していることが判明。所有者調査の手掛かりがなく、所有者の発見が特に困難であり、用地取得や民間取引の大きな阻害要因

表　題　部　（土地の表示）			調製	余　白	不動産番号	０００００００００００００
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　　③ 記名共有地
「大字○○」　「Ａ外○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

★ 所有者等探索委員による調査

・所有者探索に必要な知識や経験を有する者（専門資格者等）から任命された委員による調査を実施

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

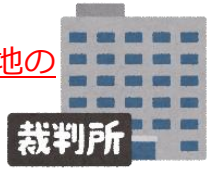
③所有者等の特定・職権登記

・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



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