

平成30年8月31日

会 員 各 位

東京土地家屋調査士会
業 務 部

変則型登記の事件処理事例に関するデータ収集について（お願い）

このたび標記のことについて、日本土地家屋調査士会連合会から別紙1のと通りの依頼がありました。

つきましては、変則型登記に関連する事件の処理に当たられた経験のある会員各位におかれては、9月18日（火）正午までに、別紙2の回報書様式をもって、当該事件に関する情報を本会事務局（FAX：03-3295-4770、Eメールアドレス：info@tokyo-chousashi.or.jp）宛にご提供いただけますよう、お願い致します。

日 調 連 発 第 1 2 7 号

平成 3 0 年 8 月 3 1 日

各土地家屋調査士会長 殿

日本土地家屋調査士会連合会長

変則型登記の事件処理事例に関するデータ収集について（お願い）

当連合会の会務運営につきましては、ご理解とご協力をいただき感謝申し上げます。

さて、政府は本年 3 月 9 日に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」を閣議決定し、「所有者不明土地問題」への対策をめぐる動きを加速させているところでありますが、当連合会におきましても、先の第 75 回定時総会でご承認いただきました事業計画では、「所有者不明土地問題への対応」を一丁目一番地の施策として位置づけ、日々、対応を行っているところです。

現在、全国の土地の筆数は約 2 億筆あり、そのうち、表題部所有者情報が正常に記載されていない（記名共有地や氏名のみの記載など）いわゆる「変則型登記」（※）は、約 1%（約 200 万筆）に上るといわれており、所有者不明の土地が発生する大きな要因となっていると考えられています。

法務省では、これら変則型登記を解消するため、平成 31 年通常国会において変則型登記を解消するための新法を制定する予定であり、平成 31 年度から事業が実施される見込みです。

また、事業の実施に当たっては、土地家屋調査士などの専門家を活用し、調査を進める予定としています。

連合会では、上記のような変則型登記に関しては、土地家屋調査士が普段から最も接している資格者であり、通常業務の中で、その解消に努力している専門家であると考えております。そこで、連合会では、その蓄積された知見を活用し、本年度、「変則型登記調査マニュアル」を作成したいと考えております。

つきましては、貴会会員の皆様が、業務を行う際、特に境界立会いを依頼する隣接土地の調査に当たって遭遇した上記のような変則型登記を含む事件について、どのように処理・対応されたのかを教えていただきたく、標記事例収集へのご協力をお願いいたします。なお、頂きま

した事例につきましては後日改めて詳しい内容をお聞きする場合があります。

記載いただいた内容につきまして上記マニュアルに掲載する際には、固有名詞等を削除し、個人名や地域が特定されないよう配慮いたします。

変則型登記には様々なケースが考えられるため、なるべく多くの事例を収集し、紹介することが重要であり、特に地域特有の所有者の調査に有用な資料について収集したいと考えております。できましたら、来る 9 月 25 日（火）までに 1 土地家屋調査士会当たり 10 事例以上を目安に、別紙回報書により連合会（rengokai@chosashi.or.jp）までご回答いただきたくお願いいたします（回報書は 1 事例につき、1 枚を使用してください。）。

※ 変則型登記とは・・・

所有権の登記がない土地のうち、不動産登記法第 27 条第 3 号に掲げる登記事項に錯誤又は遺漏があるため、登記記録上所有者の全部又は一部を確認することができないものを行います。具体的には以下の 4 つの類型に大別することができます。

① 記名共有地（共有惣代地を含む）

表題部の所有者欄に「A 外〇名」「共有惣代 A」「共有惣代 A 外〇名」などと記録され、A の住所や A 以外の者の氏名や住所が登記記録上記録されていない土地

② 字持地

表題部の所有者欄に「大字〇〇」、「大字〇〇惣代」等の大字名や集落名などの名義で表題部所有者が記録されている土地

③ 氏名のみの土地

表題部所有者に氏名のみが記録されており、その住所が登記記録上記録されていない土地

④ 表題部所有者欄が空欄の土地

権利の登記がされていないにもかかわらず、表題部所有者欄に何ら記録がなされていない土地

平成 3 0 年 月 日

変則型登記の事件処理事例（回報書）

所 属 会 _____

登録番号 _____

氏 名 _____

- 1 土地家屋調査士業務処理中に遭遇した変則型登記の類型を選んでください。
 - ☐ 記名共有地
 - ☐ 字持地
 - ☐ 氏名のみの土地
 - ☐ 表題部所有者欄が空欄の土地
 - ☐ その他（ _____ ）

- 2 変則型登記の所在地番を記載ください。（例：東京都千代田区霞が関一丁目 2 6 9 1 番）

（ _____ ）

- 3 依頼された業務の内容を記載ください。
 - ☐ 当該地の分筆、地積更正、境界確認など
 - ☐ 隣接地の分筆、地積更正、境界確認など
 - ☐ その他（ _____ ）

- 4 変則型登記の処理方法とその処理に要した期間をお答えください。（複数あるときは複数回答してください。）
 - ☐ 表題部所有者更正登記により処理
 - ☐ 所有権保存登記により処理
 - ☐ 管理者、代表者などとの境界確認により処理
 - ☐ 残地分筆により処理
 - ☐ 筆界特定により処理
 - ☐ 不在者財産管理人選任の申立てにより処理
 - ☐ 未処理、業務進行中
 - ☐ その他（ _____ ）

処理に要した期間（ 年 か月）

5 所有者や管理者などをどのようにして探索したかお教えてください。該当項目にチェックして、具体的な内容を記載してください。特にその地域特有の資料等（例「〇〇水利組合が発行する証明書」など）がある場合には記載をお願いします。（複数あるときは複数回答してください。）

☐隣接地主、隣地居住者、近隣住民等からの聴取

☐官公庁等からの聴取

☐その他団体からの聴取（森林組合、地縁団体、寺社、）

☐現地調査（墓石調査、表札、土地の利用状況、）

☐法務局以外に保管されている資料

資料の内容とその保管先を記載ください。

（例：〇〇水利組合で保管されている△△台帳）

- ・
- ・
- ・
- ・
- ・
- ・

6 表題部所有者更正登記を申請した場合、その申請に添付した情報を記載してください。また、表題部所有者更正登記を申請しなかった場合、今後、表題部所有者更正登記を申請する場合に添付が必要と思われる情報を記載してください。

添付情報とその取得先を記載してください。

- ・
- ・
- ・
- ・
- ・
- ・
- ・

ありがとうございました。