

掲載内容

Q & A

第1 総論

- 1 不動産取引や利用権設定に当たり、権利者の調査・特定が必要になるのはどのような場合か
- 2 現状と登記情報が一致していない不動産を取引する際のリスクと注意点は
- 3 所有者不明の不動産の問題と対応方法は
- 4 相続未登記により相続人多数となっている不動産の問題とその対応方法は
- 5 地縁団体や共有惣代の所有となっている不動産の問題と対処方法は
- 6 差押えの登記や買戻特約の登記がある不動産の問題と対応方法は
- 7 権利者不明の担保権や利用権の登記がある不動産の問題と対応方法は
- 8 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要は

第2 権利者の調査方法

- 9 権利者(所有権登記名義人)の調査方法と調査の流れは
- 10 どこまで調査すれば「調査を尽くした」と言えるのか
- 11 権利者調査が個人情報保護法等に抵触するのはどのような場合か
- 12 権利者が法人の場合の調査方法は
- 13 登記情報による確認は
- 14 住民票や戸籍の附票による確認は
- 15 戸籍による確認は
- 16 関係者への聞き取り調査による確認は
- 17 固定資産課税台帳(土地課税台帳、家屋課税台帳・償却資産課税台帳など)による確認は

- 18 建築確認申請書による確認は
- 19 農地台帳による確認は
- 20 森林簿、保安林台帳、林地台帳による確認は
- 21 抵当権者の所在が不明であることの調査は

ケース

第1 権利部甲区

- Case 1 買収予定地の所有者が死亡しており、相続人が不明の場合
- Case 2 所有権登記名義人が行方不明で、所有権移転登記ができない場合
- Case 3 対象不動産の所有者が戦前に死亡し、相続登記に必要な古い戸籍が取得できない場合
- Case 4 買収対象不動産の所有権登記名義人が海外移住しており、詳細な住所が確認できない場合
- Case 5 30年以上前に売買した土地の所有権移転登記が未了だった場合
- Case 6 解散した法人が所有権登記名義人になっている土地の場合
- Case 7 買収対象土地の相続人が多数に上り、全員の把握が困難な場合
- Case 8 表題部に氏名と所有者持分の記載はあるものの住所記載がなく所有権登記がされていない土地で所有権者が不明の場合
- Case 9 表題部所有者が単に「共有地」とされている土地の場合
- Case 10 集落住民による共有の入会林野の場合

- Case 11 相続未登記の農地を買借する場合
- Case 12 買収予定の土地が地区住民の共有名義となっている場合
- Case 13 表題部所有者が「〇〇他〇〇名」となっている土地について認可地縁団体が時効取得する場合
- Case 14 買収予定の土地が「A他〇〇名」の表題登記しかされていない場合
- Case 15 所有権移転仮登記がある場合
- Case 16 買戻特約の仮登記がある場合
- Case 17 明治時代の仮差押登記があり、債権者が死亡しているとみられる場合
- Case 18 表題部所有者が他人である土地について個人が時効取得する場合

第2 権利部乙区

- Case 19 戦前の抵当権設定登記があるが、権利者の所在が分からない場合
- Case 20 会社名義の根抵当権が設定されているが、その会社が見つからない場合
- Case 21 根質権の登記があるが、権利者の所在がわからない場合
- Case 22 先取特権登記名義人が登記されていない場合
- Case 23 抵当権設定仮登記がされているが、仮登記名義人の所在が不明の場合
- Case 24 期限切れの地上権が登記されたままになっており権利者の所在が分からない場合

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

不動産 権利者の調査・特定 をめぐる実務

【すいせん】 日本司法書士会連合会 会長 今川 嘉典
【編著】 山田 猛司 (全国公共嘱託登記司法書士協会協議会会長)

権利の実現を円滑にするために!

- ◆不動産登記の権利部について、登記情報と現状との齟齬や、解決すべき課題が存在する場合の実務を1冊に集約!
- ◆権利者の調査や事案に応じた手続の選択、書類作成について、必要な知識や実務上のポイントを解説しています!
- ◆官公署からの権利関係の調査を数多く受託している全国公共嘱託登記司法書士協会協議会のメンバーが執筆しています。



A5判・総頁324頁
定価 4,180円 (本体 3,800円)
送料460円

【WEBサイト】
<https://www.sn-hoki.co.jp/>

☎ 0120-089-339
受付時間: 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
E-mail eigy@sn-hoki.co.jp

電子書籍も発売!! (電子版) 定価 3,410円 (本体 3,100円)

新日本法規出版株式会社

本社 総務部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西谷2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市東区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西谷2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒780-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2020.11) 51000481

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



内容見本
(A5判縮小)

12 権利者が株式会社の場合の調査方法は

Q 不動産登記記録を調査したところ、登記名義人が株式会社でした。法人名義の場合には、どのような調査をしたらいでしょうか。

A 登記名義人が株式会社の場合には、まず、商業登記記録を調査することになります。その後、株式会社の本店の所在地及び支店の所在地を探すことになります。また、株式会社の役員欄から発見できた役員についても調査することになります。

解説

1 商業登記記録の調査

株式会社の登記記録を調査するには、現在の登記記録から過去の登記簿に遡って調査する必要があります。

現在の登記記録はそのほとんどがコンピューターによる登記記録ですので、環境さえ整っていれば、インターネットによる閲覧をすることが可能です。ただし、履歴事項については、過去の3年分までが表示限度です(商業登記規則30①二)、それ以前のは別途閉鎖事項として証明等を受けることとなります。

インターネットによる閲覧ができない場合には、郵送による登記事

17 固定資産課税台帳(土地課税台帳・家屋課税台帳・償却資産課税台帳など)による確認は

Q 用地等の取得に際し、当該土地・建物の登記記録が見つからないため、所有者の住所・氏名が分かりません。固定資産税の課税台帳や名寄帳により確認したい場合の調査方法などを教えてください。

A 登記がなされていれば登記記録があり、所有者の住所・氏名は登記記録により分かりますが、登記されていない場合(これを「未登記土地」又は「未登記建物」といいます。)や登記記録が見つからない場合には、所有者の住所・氏名は分かりません。

そういった場合でも、固定資産税の課税台帳には現在の所有者が記載されている場合があるので、固定資産課税台帳等の調査が必要となります。

なお、固定資産課税台帳の調査閲覧、固定資産評価証明書の交付等ができる者は、原則として納税義務者本人か代理人又は相続人などに限られているので、利害関係人として請求ができるかどうかについては管轄する市町村に事前に聞いてみるとよいです。

第1 権利部甲区

Case 1 買収予定地の所有者が死亡しており、相続人が不明の場合

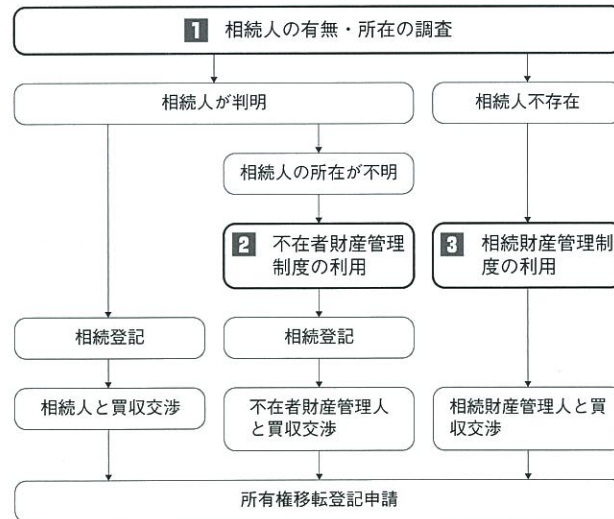
A市が道路拡幅のため買収予定地の所有者を調べたところ、既に死亡していることが判明しました。現在空き地で近隣の住民から聞き取り調査をしましたが、相続人の有無が判明せず買収交渉ができない状態にあります。

処理の流れ

登記記録上の所有者が死亡しているため、買収交渉はその相続人としなければなりません。そのためにはまず、死亡者の除籍謄本等を手掛かりとして相続人の有無、所在を調査します。

次に、相続人の所在が確認できれば、その相続登記を経由して買収交渉に入ります。相続人のいることが判明したもののその所在が確認できない場合は、不在者財産管理制度などの利用を検討します。

さらに、相続人の存在自体が不明である場合は、相続財産管理制度の利用を検討します。



調査・解決の手続

1 相続人の有無・所在の調査

登記記録上の所有者の住所を手掛かりとして住民票の除票の写しを取得します。住民票の除票の写し記載の所有者の本籍地から除籍謄本を取り寄せ、そこから被相続人の出生まで遡って除籍謄本、改製原戸籍等を取り寄せ、相続人の有無を調査します。

住民票の除票の写しが保存期間経過等で取得できないときもありません。このような場合、住所から本籍地を知ることができず、他の方法

申立ての趣旨
不在者の財産の管理人を選任する審判を求める。

申立ての理由

※ 不在者は、平成〇年〇月〇日(当時〇歳)から行方不明であるが、
① 本人が財産管理人を置いていないため。
② 本人が置いた財産管理人の権限が消滅したため。

申立人が、利害関係を有する事情

※ 1 不在者の親族 2 債権者 ③ 国・県
4 その他

申立ての動機

※ 1 財産管理 ② 売却 3 遺産分割(被相続人)
4 その他

具体的実情

申立人は、不在者が相続で取得した土地の一部につき道路拡幅のため買収を予定していますが、不在者は財産管理人を置いていないため売買契約が締結できず公共事業が頓挫しています。よって、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。

不在者が行方不明になった理由(具体的に)・性格・不在者について知っていることについて書いてください。

申立人が用地買収交渉のため登記記録上の所有者の住居を訪ねたところ、当人は数年前に死亡していることが判明しました。近隣の住民から聞き取りをし、相続人がいたことは分かりましたが、被相続人の死後どこへ転居し、戸籍等を調査してもその行方が判明しませんでした。

本籍	〇〇都道府県 〇〇市〇〇町〇〇番地
住所	〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番〇号 () 方) 電話 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇
フリガナ氏名	〇〇〇〇 (大正〇年〇月〇日生)
職業	会社員
不在者との関係	※ 1 利害関係人() ② その他(不在者の叔父(亡〇〇〇〇の弟))

※あてはまる番号を○でかこむ。

不在者財産管理人(1/)

第2 権利部乙区

Case 19 戦前の抵当権設定登記があるが、権利者の生死や所在が分からない場合

AがBから相続した甲土地を売却しようとしたところ、債権額40円、抵当権者C、債務者Dを内容とする明治時代に登記された抵当権設定登記があることが判明しました。Cの生死や所在は不明です。

処理の流れ

Cが行方不明のため、抵当権の抹消登記手続の協力が得られないパターンです。

このような事例では、まず①行方不明者の生死や所在を調査した上で、②抵当権者Cの抵当権の抹消登記手続をするにはどのような方法があるかを検討することになります。