掲載内容

概　説

Q＆A編

第1章　未登記不動産への対処
〔1〕 未登記の建物に所有権の保存の仮登記をすることはできるか？
〔2〕 未登記の建物についての差押えの登記の嘱託とはどのようなものか？
〔3〕 数代にわたって相続登記がされていなかった不動産を登記する際の留意点は？
〔4〕 相続した不動産が未登記だったときの登記手続と問題点は？

第2章　所有者不明土地への対処
〔5〕 所有者不明土地の所有者を探索するための「政令で定める方法」とは？
〔6〕 所有者特定書の記録事項、保存方法は？
〔7〕 所有者不明土地の所有権、使用権を取得する方法は？
〔8〕 所有者を調査する方法は？

第3章　相続人不存在・不明土地への対処
〔9〕 相続人不存在の場合における特別縁故者への財産分与の登記申請手続は？
〔10〕 共有名義人が死亡し、法定相続人がいない場合の共有持分の取扱いは？
〔11〕 相続財産法人へ名義変更する際の手続は？
〔12〕 相続人不存在の土地を差し押さえる前提として相続財産法人名義への登記を代位申請できるか？

第4章　その他
〔13〕 共有状態にある土地の地積更正・分筆を、一方の当事者の申請で行えるか？
〔14〕 共有物の変更・管理について決定する裁判手続はどのように行うのか？
〔15〕 相続人が戦前に失踪している場合は？
〔16〕 外国人が日本の不動産を取得することに法律上の制限はあるか？
〔17〕 登記に必要な書類を取得することができない場合は？
〔18〕 本人確認情報に住民票、印鑑証明書を使用する場合は？

ケース編

第1章　所有権の移転に関する登記
Case 1 時効により取得した所有権の相続登記をしたいが、登記名義人及び時効完成時点の占有者も既に死亡している場合
Case 2 相続人が不存在の共有者の持分を他の共有者へ移転させる場合
Case 3 解散した法人が登記名義人である土地の所有権を移転する場合
Case 4 遺言書作成後に一部の相続人が所在不明である場合

第2章　抵当権・根抵当権の設定に関する登記
Case 5 抵当権の設定契約はしたが抵当権設定登記が未了な場合において、抵当権設定者が死亡してから抵当権を設定する場合
Case 6 外国法人が国内の未登記不動産に抵当権を設定する場合

第3章　変更・抹消・更正に関する登記
Case 7 所有権登記がなされている建物と未登記建物を合体させる場合
Case 8 権利者又は義務者が所在不明になった土地の抵当権を抹消する場合
Case 9 所有権の登記名義が相続財産法人とされた後に相続人の存在が明らかとなり、登記手続をやり直す場合
Case10 地目が非農地である土地に設定されている、農地法上の許可取得が条件となっている所有権移転仮登記を処分する場合

第4章　仮差押え・仮処分に関する登記
Case11 未登記不動産に対する仮差押命令手続を行う場合
Case12 未登記不動産に対する仮処分命令手続を行う場合

第5章　その他
Case13 登記簿と現在の住所がつながらない場合の住所変更登記を代位で嘱託する場合

※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。

不動産登記の困難要因と実務対応

－未登記不動産、所有者不明土地、相続人不存在・不明土地等－

編　著　山田 猛司（全国公共嘱託登記司法書士協会協議会 名誉会長）

登記申請における難題を解決！

◆Q＆A編では、未登記不動産や所有者不明土地等の問題に対応する上で必要となる前提知識を解説しています。

◆ケース編では、登記申請を妨げる要因を示し、適切な登記に至るまでのポイントを解説しています。

◆豊富な実務経験を有する公共嘱託登記司法書士協会の関係者が執筆しています。

A5判・総頁244頁
定価4,070円（本体3,700円）送料410円
ISBN978-4-7882-9460-8

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!
〈電子版〉定価 3,740円（本体3,400円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

WEBサイトはコチラ

0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）
WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/

新日本法規出版株式会社
本　社
総轄本部　〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社　〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
（2024.12）51003491
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

内容見本（A5判縮小）

〔3〕 数代にわたって相続登記がされていなかった不動産を登記する際の留意点は？

Q　父が亡くなり、父が所有していた不動産を私が相続することになりました。登記を確認したところ権利部に所有者として登記されているのは父の祖父でした。この場合に私を所有者とする相続による所有権の移転の登記をする際にどのような留意点があるでしょうか。

A　自己を所有者とする相続による所有権の移転の登記をするためには、前提として、当該不動産の所有権が、父の祖父（以下「A」とします。）から父の父（以下「B」とします。）、Bから父（以下「C」とします。）、Cからご自身（以下「D」とします。）へ相続により移転していることが必要になります。これを調査するために、相続人や、遺言や遺産分割等の有無を調査して、AからDへの相続による所有権の移転の登記を行うことになります。数代にわたって相続登記がされていなかった場合には、そのことが原因となって手続上、特有の注意が必要になることがあります。

解　説

1　数代にわたって相続登記がされていなかった不動産の所有者

Aが、登記がされている不動産の所有権の登記名義人となっている

は、建物の取壊し、権利能力なき社団等の代表者として登記がされている場合、家督相続の場合について解説を行います。

2　相続による所有権の移転登記の手続

Aが当該不動産の所有者であれば、Dへ相続登記を行うためには、BがAから、CがBから、DがCから当該不動産を相続したことを証する書面を提出する必要があります。

よって、AからB、BからC、CからDへと相続されたことを戸籍類や、遺言、遺産分割協議がされていないかを確認し、遺産分割の協議がされていない場合にはA、B、Cの相続人と遺産分割の協議を行う等により相続による所有権の移転の登記を申請します。AからBへの相続の開始時期によっては、家督相続を原因として所有権が移転し

の移転の登記、隠居後の日付の売買等を原因として所有権を取得していれば遺産相続により所有権の移転の登記を申請することになりますので注意が必要です。

書　式

○数次の相続を一の登記申請書で申請する場合の例

登　記　申　請　書

登記の目的　所有権移転
原　　因❶　昭和○年○月○日Ｂ家督相続
　　平成○年○月○日Ｃ相続
　　令和○年○月○日相続

第１章　所有権の移転に関する登記

Case 1　時効により取得した所有権の相続登記をしたいが、登記名義人及び時効完成時点の占有者も既に死亡している場合

亡父「乙」は、登記簿上持分２分の１を所有する甲との共有名義であった土地上に建物を新築し、以降、死亡するまでの30年間自宅として使用し、建物と共に土地の全部を利用・占有していました。また、当該土地の全ての租税公課を自己名義で納付していたことから、①平穏かつ公然に、②他人の物を、③所有の意思をもって、④20年間の占有という時効の要件が完成していましたが、時効を援用しない間に死亡しました。

共有者であった登記名義人甲も既に死亡しています。

今から裁判により時効取得し、亡父「乙」の単独所有であったはずの土地を相続するためには、どのような手続と登記が必要になるのでしょうか。

＜困難要因＞

▶所有権登記名義人及び時効を完成させた占有者がいずれも死亡していること

▶時効を完成させた占有者は、時効を援用せず死亡したこと

▶時効を援用する当事者及び訴訟の当事者を特定する必要があること

対処のポイント

原告（時効援用権者）から被告（登記名義人）への訴状送達をもって、時効援用の意思表示となるため、訴訟の当事者となる相続人を特定する必要があります。被告に相続が生じている場合、時効援用権の行使である意思表示は、相続人全員に対して行う必要があります。

債務名義（確定判決の内容）には、時効による所有権移転の原因日付となる「起算点」及び「登記権利者」「登記義務者」が明確にされている必要があり、また、時効の登記の前提として、被告（登記名義人）の相続登記が必要であるため、相続登記を原告が代位して行える内容（登記手続を命じる給付判決）とすることにも留意が必要です。

解　説

1　当事者（時効援用権者、登記名義人、訴訟当事者）の特定

時効援用の意思表示が到達しない限り、取得時効は完成しないため、有効に到達を完成させることが最大の要件となります。

当事者に相続が生じている場合は、通常、登記記録の名義人の表示

ことになり、改めて訴えの変更手続を行う必要が生じます。

実務では、原告又は訴訟代理人から被告に対し、訴訟提起前に「本件土地について時効取得した事情」「共同申請により登記を行うことが難しく訴訟手続を行いたい理由」「そのため訴状が送られてくること」「訴状の内容に異議がない場合は、答弁書を提出する等一切の手続は不要であること」といった、訴訟手続並びに登記手続を説明するための通知を行うことが重要とされています。

相続放棄をした者の有無を含めた共同相続人の確認、異議のある者がいた場合の占有要件の確認、連絡がとれない者、所在不明である者がいる場合の送達方法の検討等を事前に行うことにより、訴訟当事者を特定し、有効に送達を完成させることができます。

2　債務名義の取得（請求の趣旨及び判決の内容）

登記名義人である被告に相続が生じている場合、「請求の趣旨」の書き方を検討する必要があります。