日調連発第１６５号
令和７年９月２２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

実務参考図書「登記官からみた表題部所有者不明土地 解消の実務」の推薦について

標記図書が本年 10 月 17 日に発刊される旨、新日本法規出版株式会社から別添のとおり案内がありましたのでお知らせします。

本書は、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の完全施行を契機に、表題部所有者不明土地につき、所有者の探索や土地の管理などに際して必要となる知識、実務における具体的なポイントをＱ＆Ａ形式で分かりやすく解説する構成になっており、土地家屋調査士業務を行う上で常備されたい参考図書として推奨します。

つきましては、貴会所属会員への本書の申込方法等について当該出版社の担当者から貴会に連絡がありました際は、ご対応のほどよろしくお願いします。

記

１　書 籍 名　：　登記官からみた 表題部所有者不明土地 解消の実務
－所有者探索のポイントと探索後の対応－
掲載内容は別添のとおり
２　体　　裁　：　Ａ５判、２２２頁
３　頒布価格　：　定価３，９６０円（税込)、送料４１０円
４　問合せ先　：　新日本法規出版株式会社　営業第一局 営業第二部 営業渉外課　殿村
〒162-0842 東京都新宿区市谷砂土原町２－６
TEL ０９０－６３８９－２０５５
FAX ０３－３２３５－７３６９

掲載内容

本書の活用について

第１章　所有者不明土地の解消・管理等に関する制度

第１　所有者不明土地の基礎知識
〔１〕所有者不明土地とは
〔２〕登記事項から所有者を特定できない土地
〔３〕長期相続登記未了土地解消作業
〔４〕変則型登記
〔５〕変則型登記がされた経緯
〔６〕表題部所有者不明土地解消作業

第２　土地の管理・処分の制度
〔７〕相続財産清算人・不在者財産管理人
〔８〕所有者不明土地管理制度

第２章　表題部所有者不明土地解消作業

第１　作業手順
〔９〕対象土地の選定
〔10〕所有者等探索開始の公告
〔11〕所有者等を探索するための調査
〔12〕所有者等探索委員による調査
〔13〕所有者等探索委員への調査依頼
〔14〕所有者の特定
〔15〕所有者特定書の作成
〔16〕特定した所有者等の登記
〔17〕所有者を特定した旨の公告及び所有者等への通知
〔18〕所有者等の探索の中止
〔19〕所有者特定書等つづり込み帳
〔20〕国有地成について
〔21〕具体的な所有を探索する調査の工程

第２　地目別の調査方法
１　農　地
〔22〕農地台帳
〔23〕農地の調査
２　道　路
〔24〕道路の調査
３　山　林
〔25〕林地台帳・森林簿・保安林台帳
〔26〕山林の調査
４　墓　地
〔27〕墓地の調査
〔28〕墓地の管理状況等
〔29〕みなし墓地
〔30〕宗教法人が管理する墓地
５　ため池
〔31〕ため池データベース
〔32〕ため池の調査

第３　現在の所有状況に応じた調査
〔33〕公共の用に供されている土地の調査
〔34〕認可地縁団体の調査
〔35〕財産区の調査
〔36〕宗教法人の調査
〔37〕権利能力なき社団の調査

第４　変則型登記別の所有者等探索方法
〔38〕氏名のみの土地の所有者等探索方法
〔39〕字持ち地等の所有者等探索方法
〔40〕記名共有地の所有者等探索方法

第３章　表題部所有者特定後の実務

第１　表題部所有者が個人である土地
〔41〕個人が所有者と特定された場合

第２　認可されていない自治会（権利能力なき社団）が所有者である土地
〔42〕個人が所有者として特定されている土地
〔43〕特定社団等帰属土地等管理命令
〔44〕特定社団等帰属土地等管理者の選任等
〔45〕特定社団等帰属土地等管理者の権限

第３　所有者として登記すべき者がない旨の登記がされた土地
〔46〕特定不能土地等管理命令
〔47〕特定不能土地等管理者の選任等
〔48〕特定不能土地等管理者の権限

第４章　所有者等特定不能土地・特定社団等帰属土地をめぐる実務

〔49〕特定不能土地等管理者・特定社団等帰属土地等管理者による管理
〔50〕所有者等特定不能土地・特定社団等帰属土地の売買
〔51〕所有者等特定不能土地・特定社団等帰属土地の登記
〔52〕特定不能土地等管理者・特定社団等帰属土地等管理者の報酬等
〔53〕特定不能土地等管理者・特定社団等帰属土地等管理者による供託

事項索引

※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

登記官からみた
表題部所有者不明土地　解消の実務
－所有者探索のポイントと探索後の対応－

著　角間 隆夫（富山地方法務局砺波支局長）

すいせん　日本土地家屋調査士会連合会

所有者不明土地の解消に関わる全ての専門家、必携の書！

◆表題部所有者不明土地解消作業を円滑に行うポイントを、図表や判断のフローを交えてわかりやすく解説しています。

◆解消作業に役立つ補足情報や前提として必要となる知識を適宜「ＭＥＭＯ」として紹介しています。

◆制度開始前から登記官として解消作業に携わってきた筆者が、所有者不明土地の解消に携わる専門家の実務にも参考となるように執筆しています。



A5判・総頁222頁
定価3,960円（本体3,600円）送料410円
ISBN978-4-7882-9526-1

WEBサイトはこちら

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!
〈電子版〉定価 3,630円（本体3,300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。

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　〒460-0011　名古屋市中区大須4-1-65
総轄本部
東京本社　〒162-8407　東京都新宿区市谷砂土原町2-6
（2025.9）51003751
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）

〔15〕 所有者特定書の作成

Q 登記官は、所有者を探索した結果に基づき書面等を作成するのですか。

A 登記官は、探索の結果、所有者を特定したときには、理由等を記録した所有者特定書を作成します。

なお、所有者特定書は、管轄登記所において永久に保管され、所有者として登記された者又はその承継人等の利害関係を有する者が、閲覧することができます。

解　説

1　所有者特定書の記録事項

登記官は、対象土地の所有者を特定したときは、その理由のほか法

の事項とし、当該相続人（その相続人を含みます。）が死亡しているときも同様の事項とする

⑤　相続人の全部又は一部が判明しないときは、その旨

3　所有者特定書の閲覧

所有者特定書は、登記簿の附属書類として、不動産登記法121条２項に基づく閲覧の請求の対象となります。

閲覧を請求することができる者は、所有者として登記された者及びその相続人その他の一般承継人が考えられ、閲覧を請求する場合には、不動産登記規則193条３項に規定する利害関係がある書面として次の書面を提示する必要があります（令元・11・21民二599第４　１(７)）。

①　表題部所有者として登記された者
　本人であることを証する情報

②　表題部所有者として登記された者の相続人その他の一般承継人
　相続その他の一般承継により当該表題部所有者の地位を承継したことを証する情報

【MEMO】

◆所有者特定書の記載等について

所有者特定書を含めた行政機関が作成する文書（以下「行政文書」といいます。）は、簡潔かつ明瞭な表現が求められることから、所有者特定書の起案等において留意を要すると思われる事項等について説明します。

（１）　明瞭な表現

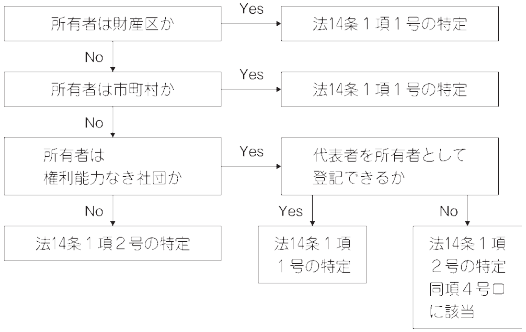
小説などは、表現に含みを持たせることによって読者の理解に幅が

〔39〕 字持ち地等の所有者等探索方法

Q 字持ち地等について所有者等を探索する場合、どのような手順で調査するのですか。

A 字持ち地等の周辺地域の住民によって構成されていた団体などに所有権が帰属していたことが想定される土地は、現地において過去の利用状況や利用していた住民等を調査してから、資料等を収集して所有者を探索します。

なお、字持ち地等については、次の順で所有者を検討すると考えられます。



ので、現地における住民等からの聞き取り調査が所有者探索の中心となるものと思われます。

また、字持ち地等の所有者の探索については、利用者の範囲や管理状況も参考となることから、現地における調査では、利用状況と併せて利用者の範囲や管理状況も確認する必要があります。

3　資料による調査

表題部所有者欄に登記されている大字と旧村の名称が一致している場合には、旧財産区による所有又は市制・町村制の施行による合併において旧村から合併後の市町村に所有権が承継されていることが考えられます。

また、共有惣代地について惣代として登記されている者が、旧村等の代表的な地位にあった場合には、市町村の所有と判断できることもあります。

旧村の名称や旧村等の代表的な地位にあった者については、市町村が作成又は保管している市誌等に記載されていることがあるため、字持ち地等の所有者探索においては、市町村に市誌等の保管について確認することも必要と考えられます。

4　所有者の検討

〔51〕 所有者等特定不能土地・特定社団等帰属土地の登記

Q 表題部所有者不明土地解消作業において所有者として登記すべき者がないと登記されている土地の所有権を取得したのですが、どのような登記をすればよいのですか。

A 所有者等特定不能土地の所有権を取得した者は、自らを所有者とする土地表題登記とともに所有権の保存登記を申請することができます。

解　説

1　売買による所有権の取得

（１）　売買契約

所有者等特定不能土地（又は特定社団等帰属土地）の所有権を取得する場合には、当該土地の所在を管轄する裁判所に当該土地について特定不能土地等管理命令（又は特定社団等帰属土地等管理命令）の申立てをする必要があります。

するための土地表題登記とともに、自らを登記名義人とする所有権の保存登記を申請することができます。

なお、土地表題登記の申請では、申請情報とともに、所有権証明情報として売買契約書、売買契約書に押印された特定不能土地等管理者（又は特定社団等帰属土地等管理者）の実印に係る印鑑証明書、特定不能土地等管理者（又は特定社団等帰属土地等管理者）の行為についての許可の裁判書を提供する必要があります（令４・４・１民二523）。

2　時効取得による所有権の取得

（１）　時効取得による所有権の取得

所有者等特定不能土地（又は特定社団等帰属土地）の所有権について時効取得を主張する者は、特定不能土地等管理者（又は特定社団等帰属土地等管理者）との協議が成立したとき若しくは特定不能土地等管理者（又は特定社団等帰属土地等管理者）を被告とする所有権確認訴訟に勝訴したとき、当該土地などの所有権を取得します。詳細は〔43〕〔48〕〔50〕を参照してください。

（２）　土地表題登記及び所有権の保存登記等

上記（１）により所有者等特定不能土地（又は特定社団等帰属土地）の所有権を取得した時効取得者は、特定不能土地等管理者（又は特定社団等帰属土地等管理者）との協議書又は所有権確認訴訟の判決書及びその確定証明書を所有権証明情報として表題部所有者欄に自らを所