



# 所有者不明山林における所有者探索と 所有者不明土地関連新法の概説

2022年8月5日

弁護士 佐藤 俊

# 今回の講習のねらい

- ▶ 日ごろ、山林の所有者の特定に困難を感じている方向け
- ▶ 所有者不明山林の所有者探索の方法一般についての理解の促進
- ▶ 所有者不明土地関連の新法（法改正）の概要の理解の促進
  - ・ 今後、所有者不明山林を増やさないための法改正
  - ・ 所有者不明土地の利用の円滑化に関する法改正

# 目次

- ▶ 第1部 所有者不明山林の所有者探索～基礎編～
- ▶ 第2部 所有者不明山林の管理等のための諸制度
- ▶ 第3部 所有者不明土地を増やさないための法改正の概要
- ▶ 第4部 所有者不明土地の利用の円滑化のための法改正の概要

# 第1部

4

所有者不明山林の所有者探索～基礎編～

# 調査の一般的フロー

- ▶ 対象地の住所の確認  
→ 林地台帳等による調査
- ▶ 登記事項証明書の取得  
→ 「甲区」の所有者を確認
- ▶ 所有名義人と住所の照合（住民票）  
→ 住民票の公用・職務上請求
- ▶ 居住確認調査により所有者特定

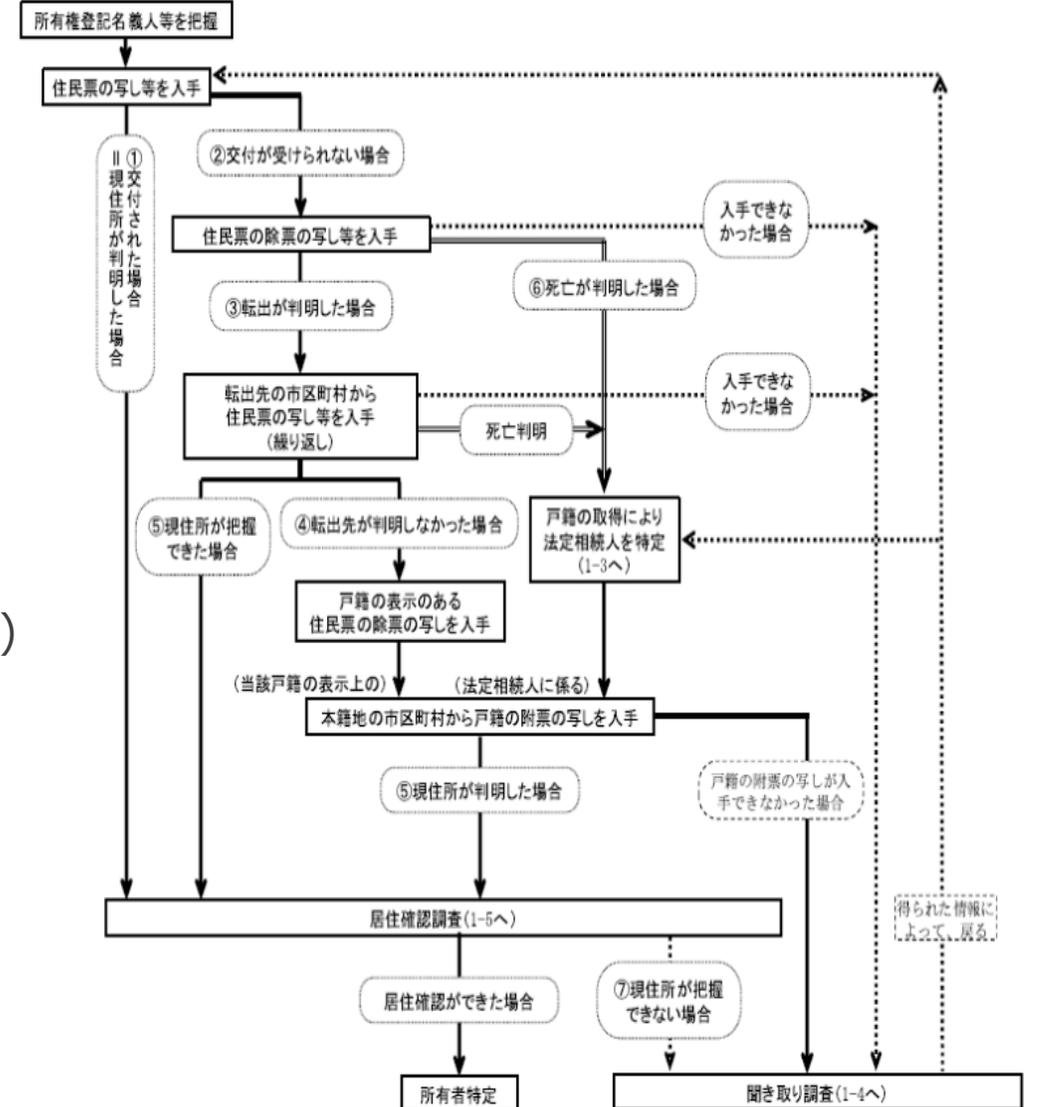


図 1-9：住民票の写し等や戸籍の附票の写しによる所有者特定のフロー

# 住所の把握

- ▶ 活用できる情報源
  - ・ 林地台帳
  - ・ 森林簿
  - ・ 保安林台帳
  - ・ 森林組合名簿 等
  - ・ (ブルーマップ)
- ▶ 公図 (法務局で取得)
  - ・ 法務局で取得
  - ・ 和紙公図の利用

※この段階で境界問題にぶつかることも



# 登記事項証明書

- ▶ 地番がわかれば法務局で取得
- ▶ 「権利部 甲区」欄に所有者名、住所等が記録されている
- ▶ 新法により、長期間相続登記等未了土地の付記や、相続人申告登記の付記も可能

# 所有名義人の住所調査

- ▶ 訪問調査
  - 住民票等の公用・職務上請求ができない場合
  - 住民票等の調査後にも有用
- ▶ 住民票（及びその除票）
  - 住居地の市区町村役所・役場で取得
- ▶ 戸籍の附票（及びその除票）
  - 本籍地の市区町村役所・役場で取得

※除票の保存期間は令和元年より150年に延長

# 相続の発生

- ▶ 戸籍謄本・除籍謄本による相続調査
  - 被相続人の出生から死亡までの戸籍が必要
- ▶ 相続放棄の有無の確認
  - 相続放棄申述受理証明書
  - 被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所で確認
- ▶ 各相続人の住所は住民票等で確認
  - 多くの山林で「所有者不明」状態に

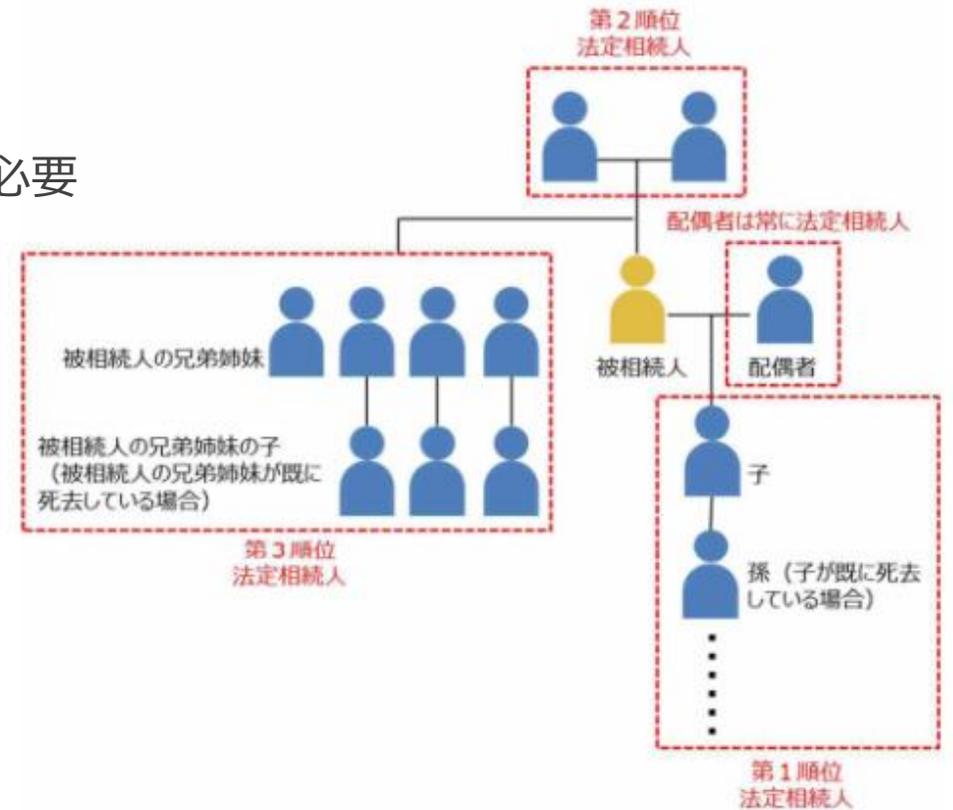


図 1-12 : (参考) 現行民法の相続人

## 第2部

10

# 所有者不明山林の管理等のための諸制度

# 「所有者不明土地」とは

- ▶ 「相当な努力がはらわれたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」（所有者不明土地特措法1条）
- ▶ 「相当な努力」
  - ・ 登記事項証明書の取得
  - ・ 占有者等への土地所有者確知必要情報の提供要請
  - ・ 住民票等の調査
  - ・ 相続調査
  - ・ 訪問・書面送付

# 所有者不明山林の管理のための諸制度

- ▶ 不在者財産管理制度 **【改正】**
  - 所有者・相続人が所在不明の場合
  - 新法により「物」単位の管理人選任も可（所有者不明土地管理制度）
- ▶ 管理不全土地管理制度 **【新設】**
  - 管理不適當により他人の権利が侵害等される場合
- ▶ 相続財産管理制度 **【改正】**
  - 相続人の有無不明又は相続人不存在の場合
- ▶ 失踪宣告制度
- ▶ 取得時効完成を理由とする訴訟
- ▶ 土地収用法に基づく不明決裁制度 など

# 不在者財産管理制度

- ▶ 土地所有者等が不在者である場合に、家庭裁判所が選任する管理人が土地の管理及び保存を行う制度
- ▶ 「不在者」の証明
  - 「宛所に尋ね当たらず」と記載され返送された郵便物等による
- ▶ 申立人は利害関係人又は検察官
  - 公共事業のための用地取得目的、適切な管理のため必要がある場合の自治体など
- ▶ 管理人の権限と範囲
  - 保存行為、利用・改良行為
  - 売却等の処分行為（裁判所の許可が必要）
  - 土地所有者と同一人所有の立木や伐木にも管理は及ぶ
- ▶ 「物」単位の所有者不明土地管理制度は令和5年4月1日～

# 管理不全土地管理制度（令和5年4月1日～）

- ▶ 発令要件
  - 所有者による管理が不適當 かつ
  - 他人の権利等が侵害され、又は侵害されるおそれがあり必要がある場合
- ※所有者不明土地である必要はない
- ▶ 申立権者は「利害関係人」
- ▶ 管理人の権限
  - 保存行為、利用・改良行為
  - 売却等の処分行為（裁判所の許可＋所有者の同意が必要）
  - 土地所有者と同一人所有の立木や伐木にも管理は及ぶ

# 相続財産管理制度

- ▶ 発令要件～相続人のあることが明らかでないとき～
  - 相続人の有無不明（除票等入手不能）
  - 法定相続人全員により相続放棄がされた場合
- ▶ 申立人は利害関係人又は検察官
  - 公共事業のための用地取得目的、適切な管理のため必要がある場合の自治体など
- ▶ 管理人の権限
  - 保存行為、利用・改良行為
  - 売却等の処分行為（裁判所の許可が必要）
  - 土地所有者と同一人所有の立木や伐木にも管理は及ぶ

## その他の制度

- ▶ 失踪宣告
  - 所有者の生死が7年以上明らかでない場合等に死亡したものと「みなす」制度
- ▶ 取得時効完成を理由とする訴訟
  - 悪意で20年、善意で10年以上自主占有している場合
  - 境界問題で活用されることも
- ▶ 土地収用法に基づく不明決裁制度
  - 事業認定を得た事業について補償金供託による所有権取得も可能

## 第3部

# 所有者不明土地を増やさないための 法改正の概要

## 相続登記の義務化（令和6年4月1日～）

- ▶ 相続人は、相続による取得を知った時から3年以内に相続登記をする義務を負う  
→地域森林計画対象林の所有の届出（森林法10条の7の2）とは別制度
- ▶ 違反すると10万円以下の過料の制裁を受ける
- ▶ 施行日（令和6年4月1日）以前に死亡した被相続人に関する相続登記も、取得を知った時又は施行日のうち遅い日から3年以内の相続登記を義務化  
→既存の相続未登記山林にも効果的  
→地方公共団体や法務省が連携して啓発中

# 相続人申告登記制度の創設（令和6年4月1日～）

- ▶ 相続登記申請義務者が、自らが相続人であることを登記官に申し出て、登記官がその旨付記登記をする制度
- ▶ 戸籍謄本等を取り寄せて相続人全員を調べることなく各相続人が申出可
- ▶ 申出人（相続人の一人）の住所・氏名を公示
- ▶ 相続人申告登記の申出により相続登記義務は解消

## 登記名義人の死亡等の事実の公示等 (令和8年4月までに施行)

- ▶ 登記官が住基ネットで死亡の事実を確認し、職権で登記に表示
- ▶ 氏名・名称や住所変更についても、変更後2年以内に登記を義務化  
→違反すると5万円以下の過料の制裁を受ける
- ▶ 登記官が職権で氏名・名称や住所の変更を登記することも可能に  
→登記の際に生年月日情報（非公示）を取得して検索キーとする
- ▶ 外国に住所を有する場合に国内の連絡先等の登記を義務付け  
(施行は令和6年4月1日)

# その他の諸制度

- ▶ 登記手続の簡略化（令和5年4月1日～）
  - 遺贈、法定相続登記後の遺産分割等の簡略化
  - 所在不明者を義務者とする登記の抹消登記の簡略化
- ▶ 相続土地国庫帰属制度（令和5年4月27日～）
  - 土地を国庫に帰属させるための要件を明確化
  - 相続又は遺贈により土地所有権を取得した者が対象
  - 負担金の納付が必要で、対象となる土地の範囲も厳格
    - ※境界明確化が必要なので山林にもハードルの高い

## 第4部

# 所有者不明土地の利用の円滑化のための 法改正の概要

# 管理制度の拡充・改正

- ▶ 不在者財産管理制度の改正
  - 「物」単位の管理人選任を実現（所有者不明土地管理制度）
  - 簡便迅速な管理制度利用による処分行為の実現
- ▶ 管理不全土地管理制度の新設
  - 従前は訴訟提起して一時的な妨害排除を求めるのみ
  - 管理不全の危険な山林にも活用可
- ▶ 相続財産管理制度の改正
  - 単純承認後遺産分割までの相続財産の保全を目的とする管理人も選任可

# 共有制度の改正

- ▶ 共有者間の同意取得の簡易化（令和5年4月1日～）
  - 所在不明共有者がいる場合に、共有物の変更・管理をする場合が対象
  - 裁判所による公告後、異議の届出がなければ同意取得と同様の裁判がなされる
  - 賛否を明らかにしない共有者がいる場合にも同様の制度を創設
- ▶ 共有物の管理者制度の創設（令和5年4月1日～）
- ▶ 共有を解消する制度の創設（令和5年4月1日～）
  - 所在不明共有者の持分の取得の裁判
  - 所在不明共有者の持分を譲渡する権限を付与する裁判

# 遺産分割関連の改正

- ▶ 遺産共有物の共有物分割（令和5年4月1日～）
  - 原則NG／相続開始後10年経過後は共有物分割訴訟可
- ▶ 遺産分割における主張の制限
  - 相続開始後10年経過すると、特別受益や寄与分の主張が不可に
  - 改正法施行前に発生した相続についても適用あり
  - ※一定の経過措置あり

# 相隣関係に関する改正

- ▶ 隣地の竹木の越境部分の切除（令和5年4月1日～）
  - 原則は隣地所有者に切除を請求
  - 例外として、隣地所有者が不明の場合や急迫の事情があれば自ら切除可
- ▶ ライフライン引き込みのための設備設置権・設備使用权（令和5年4月1日～）
  - 償金の支払等を条件に隣地を利用することが可能に
  - ※電力会社等が送電線用鉄塔を建設する場合等には利用不可



27

おわりに

## 参考文献

- ▶ 所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン  
[第3版／国土交通省／令和元年12月改訂公表]  
※巻末資料の事例集も参考になる
- ▶ 所有者不明土地対応事例集 [国土交通省／令和3年5月公表]
- ▶ Q&A所有者不明土地関連法 [大阪弁護士協同組合編／令和4年6月]

# 講師情報

- ▶ 弁護士 佐藤 俊（さとう しゅん）  
弁護士法人大江橋法律事務所所属
- ▶ 略歴  
平成17年 弁護士登録  
平成29年 金沢大学「能登里山里海マイスタープログラム」第5期修了
- ▶ 主な著書 ※いずれも共著  
ケーススタディで学ぶ債権法改正（商事法務／平成30年10月）  
債権法改正を踏まえた契約書法務（大阪弁護士協同組合／令和2年4月）  
Q&A所有者不明土地関連法（大阪弁護士協同組合編／令和4年6月） など