

# 氏名のみ表示登記されている土地の所有権保存登記について

常陸河川国道事務所 用地第二課 水谷 慎太郎

## 1. はじめに

本件は、国道50号下館バイパス事業に必要となる土地であり、所有権の登記がなく、また登記記録の表題部の所有者欄に氏名のみが記録されている土地がある。このような場合についての所有権保存登記についての説明をすると共に、具体的な支障事例を示し、問題点等について提起する。

## 2. 事業概要

国道50号下館バイパス事業は、国道50号が通過する筑西市中心部の交通渋滞の緩和と、市内中心部に流入する通過交通の分散による周辺環境の向上などを目的とする、筑西市下川島地先から筑西市横塚地先に至る延長10.6kmの事業である。



図1 国道50号下館バイパス事業道路計画図

## 3. 所有権保存登記について

### 3.1 登記簿について

まず所有権保存登記を説明するにあたり、登記簿について説明する。

登記簿は、1筆（1区画）の土地又は1個の建物ごとに表題部と権利部に区分し、作成される。権利部についてはさらに「甲区」、「乙区」と区分される。

### (1) 表題部

所在、地番、地目、地積など表題部は、不動産を特定したり物理的な大きさや現況及び構造などが記載されている。

### (2) 権利部（甲区）

所有者の住所、氏名、取得年月日、所有権の取得原因など、所有権に関する事項について記録されている。

### (3) 権利部（乙区）

甲区は所有権についての登記事項だったのに対し、乙区では所有権以外の権利に関する事項が記録されている。記録される権利については主に抵当権や根抵当権などがあげられる。

## 3. 2 所有権保存登記

所有権保存登記とは、表題部にしか登記がない不動産につき、初めてする所有権の登記である。所有権保存登記がなされることで権利部（甲区）の登記記録が記載される。

この所有権保存登記をすることで所有者に対抗要件が備わり、売買や相続といった所有権の移転や抵当権の設定といった不動産の権利関係に関する登記ができるようになる。逆に言えば、所有権保存登記をしていなければ、所有権や抵当権などの権利に関する登記はできない。

基本的に建物については新築時に所有権保存登記が行われている場合がほとんどである。また土地については所有権保存登記がなされていない場合は稀であり、古くから相続登記などがされてなく、現相続人の何世代か前の所有者名で記録されているといったように、登記が放置されてしまっている場合がほとんどである。

上記でも説明したとおり、所有権保存登記をしていない土地は売買等の権利に関する

〇〇県〇〇市〇〇町225-8			全部事項証明書		(土地)
表題部(土地の表示)	調整	平成10年2月19日	不動産番号	123456781234	
地図番号	余白	境界特定	余白		
所在	〇〇市〇〇町〇丁目				余白
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付(登記の日付)		
225番8	宅地	102.32	225番から分筆【昭和56年11月13日】		
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日		

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和56年11月30日 第25630号	原因 昭和56年11月27日売買 所有者 〇〇市〇〇町〇丁目16番9号 甲野 一郎 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成1年1月13日 第568号	原因 平成1年1月9日保証委託契約による求償 債権平成1年1月13日設定 債権額 金5,000万円 損害金 年14% (年365日割計算) 債権者 〇〇市〇〇町〇丁目16番9号 甲野 一郎 抵当権者 〇〇市△△区二丁目2番2号 〇〇〇信用保証会社 共同担保 目録(ず)第〇〇〇〇号 順位3番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月19日

共同担保目録			
記号及び番号	(ず)第〇〇〇〇号	調製	平成1年1月13日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市〇〇町〇丁目225番8の土地	1	余白
2	〇〇市〇〇町〇丁目225番8 家屋番号 225番8の建物	1	余白
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第3条 の規定により移記 平成10年2月19日

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。  
平成21年9月9日  
関東地方務局 登記官 法務八郎  
※下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号〇〇〇〇(1/2) 1/1

登記が行えないため、用地買収を行うにあたり所有権保存登記は必須事項である。

#### 4. 事例紹介

本件の対象地は、12名の共有地である。(図3参照)

当該土地は所有権の登記がなく、また登記記録の表題部の所有者欄に氏名のみが記録されているだけであるため、所有者を特定するために当該土地の地方公共団体に照会をかけた。その結果、11名については同姓同名者の戸籍が交付された。また特定できた11名は既に死亡しており、それぞれの家系で相続が発生していた。

現在判明している相続人が11家系で150名程になる。相続人が多数になることから特定できた各家系ごとに、法定持分の売買を行っていくため、補償説明等業務を発注し、短期間に相続人に説明し、内諾を得ることを想定していた。

そこで法務局に上記方法による

登記についての手続きについて相談したところ、所有権保存登記の際には、相続人全員の印鑑証明書や上申書(自分が被相続人の相続人である旨の記載)等が必要になることから、共有者12名全員の相続人と持分契約を完了することが要件とされた。

現状で、一部の相続人との協議が不調であることから所有権保存登記が申請できず、結果として合意している相続人と契約を締結することができないでいる。

現在法務省としても本件のような所有権保存登記がされていないような案件に対応するため検討しているところであり、今年度又は来年度に改正される予定とのことである。

#### 5. 今後の課題

これから登記手続きの改正等により、仮に相続人全員の契約がなくても所有権保存登記ができる事になったとしても、その後持分契約に基づく各持分の所有権移転につい

表題部 (土地の表示)		調製	平成20年3月10日	不動産番号
地図番号	[赤五]	筆界特定	[赤五]	
所在	[赤五]			[赤五]
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)
67番1	墓地	142		[赤五]
[赤五]	[赤五]	[赤五]		平成17年法律第4号附則第3条第2項の規定により移記 平成20年3月10日
所有者	持分12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1 12分の1			

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に登録されている事項はない。  
(水戸地方裁判所法務局法務部  
平成30年6月20日  
水戸地方裁判所法務局 登記官)

\* 下線のあるものは持分事項であることを示す。 整理番号

図3 本件対象地 登記簿

では、現行の通りであり、契約に至らない一部相続人の持分が残ることになる。また不明な1名についても不在者財産管理制度等による解決を現在検討中である。いずれにしても協議を継続し、理解を得ていく必要がある。

## 6. まとめ

本件の様な「変則型登記」が買収対象となったとき、基本的な登記業務と異なり事例が少なく、また手続きや必要な資料が複雑かつ膨大な場合が多いと感じる。用地買収を行っていく中では、通常より複雑な「変則型登記」の手続きが出てくる場合、法務局との綿密な相談が必要であり、手続きや資料収集等の時間と手間がかかる。また、改正等により以前よりも安易な方法での手続きが可能な場合も出てくると思われる。

引き続き当該対象地について進めていくと共に、今後「変則型登記」の必要な買収地が出てきた場合についても積極的に取り組んでいきたいと思う。