

令和元年度第 1 回桐友会連絡会議事録

第 1 開催日時等

開催日時 令和元年 11 月 7 日 (木) 午後 4 時

場 所 那覇地方法務局 3 階専用会議室

出席者 那覇地方法務局

首席登記官 (不動産登記担当) 坂 口 朝 代

首席登記官 (法人登記担当) 高 木 修

統括登記官 (不動産) 杉 浦 良 信

総括表示登記専門官 井 戸 広

統括登記官 (不動産) 石 川 保

統括登記官 (不動産) 富 村 用 伸

沖縄県司法書士会

総務部長 安 里 長 従

企画部長 島 尻 泰 孝

不動産登記委員長 與 儀 信 一

商業登記委員長 古 堅 宗 男

那覇支部長 佐久川 聡

沖縄県土地家屋調査士会

会長 比 嘉 定 善

副会長 遠 藤 正 夫

業務部長 福 原 義 隆

社会事業部長 花 城 康 喜

那覇支部長 金 城 行 男

沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

代表理事 島 袋 裕 二

副理事長 遠 藤 正 夫

総務部長 与 儀 雄

業務研修部長 翁 長 宏 一 朗

経理部長 諸喜田 秀 和

第 2 議事の経過及びその結果

1 法務局からの連絡事項等

(1) 不動産登記部門

ア 司法書士法及び土地家屋調査士法等の規定に違反する事実の有無に関する実態調査の実施について

調査に当たっては、特に個人情報の保護に留意していただくよう調査担当者に周知願いたい。

イ 要望事項について

別紙 1 - 1 のとおり

(「オンライン申請における登記事項等の入力について (お願い)」配布)

(2) 法人登記部門

別紙 1 - 2 のとおり

2 法務局からの協議・説明事項等

表題部所有者不明土地解消作業について

(「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概要」(ポンチ絵) 配布)

【法務局】

表題部所有者不明土地解消作業について、配布資料(ポンチ絵)を参照願いたい。配布資料の「第4 手続の流れ」の中で「所有者等探索委員による調査」という記載があるが、この点に関連したことを中心にお話したい。同作業に関する当局の準備状況であるが、現在、県内の自治体から探索作業の実施希望の有無を聴取し、希望のあったものの中から法務省民事局から示された選定基準に基づき、優先度の高い地域を選定中である。今年度は、準備的作業として既に3筆について作業を実施しているので、残り160筆について作業に着手することとなる。地域選定が終わったら、司法書士会、調査士会及び弁護士会に出向き、所有者等探索委員の推薦をお願いする予定であるので御協力をお願いしたい。

【調査士会】

筆界調査委員の選出との兼ね合いもあるので、所有者等探索委員の活動開始時期や何名程度必要なのかが分かれば早めに教えていただきたい。

【法務局】

了

3 公共嘱託登記土地家屋調査士協会からの協議・要望・連絡事項等

(1) 要望事項(別紙 2 - 1)

【公嘱協会】

提出理由について補足する。(法務局発注の登記所備付地図作成作業において設置された基準点や境界標識が公共工事等において毀損又は亡失していることについて)土地所有者から数件苦情が寄せられたこともあるし、土地家屋調査士を業務とする上でも気になる事柄であった。公

共工事の分筆が終わって設置された境界標が、工事で亡失することはやむを得ないところもあるが、これを復元する機会が必要だと思う。要望事項では「周知していただきたい。」としているが、公嘱協会、土地家屋調査士会及び政治連盟とで連携して県や市町村に働きかけを行いたいと考えているので、その際は法務局にも出席していただいて、境界標等の重要性を説明してもらいたいという要望である。今後、要請があった場合は御協力をお願いしたい。

【法務局】

地図作成作業地区内の基準点については、各法務局において「基準点の維持管理要領」等が定められている。那覇局においても同様の規程があり、これに基づいて基準点の維持管理を行うことになっている。具体的には、工事によって基準点が亡失した場合には、工事施工者に復元させることになっている。工事を所管する県や市町村に対してはその旨周知し、指導しているところである。しかしながら、公共工事も多く、各自治体の末端まではそうした指導が行き届いていない点があるかもしれないので、今年度も引き続き各自治体に要請していきたいと考えている。境界標については法務局が自治体に対して指導・要請する権限までないところであるが、非常に重要な物であることは間違いないので、(地図作成作業の)説明会などの機会を捉えて重要性を訴えていきたいと考える。

(2) 協議事項 (別紙 2 - 2)

【公嘱協会】

提出理由について補足する。これは沖縄県から公簿の公差内での地積更正登記が可能かといった照会があったもので、各理事に確認したところ「公差内であっても申請人の要望があれば、地積測量図を納める(登記する)ことを目的に可能である」との意見であったことから、通常業務でも行っているところである。しかしながら、小数点以下の地積が記録されない地目に関する地積更正の場合、登記官によって取扱いが異なることがあるので提出したものである。公嘱協会としては、このようなケースであっても登記申請を受理してもらい、現地と一致する地積測量図が備え付けられるようになればよいと考えている。

【法務局】

登記簿上の地積の表記が変わらない場合は、事例に応じて地積更正が登記になじむかどうかという問題があるため、これは統一的に取り扱えるものではなく、登記官が個別に判断せざるを得ないとする。

- 4 司法書士会からの協議・要望・連絡事項等
事前の協議・要望事項提出なし

【司法書士会】

最近、登記事件の完了が遅いように思われるがどうか。

【法務局】

完了予定日を意識した事務処理を行うよう管内登記所に指示しているところである。遅いという御指摘については、本年9月以降、前年より管内の登記事件数が増加しており、また、経常事件に加えて表題部所有者不明土地解消作業などの新規事業を並行して行っていることなどから、通常事件処理にだけ集中できないという事情があり、御迷惑をお掛けしているものと認識している。

5 土地家屋調査士会からの協議・要望・連絡事項等

事前の協議・要望事項提出なし

【調査士会】

本月11日からいわゆる「調査士報告方式」が導入されるが、これまで表題登記申請における建築確認済証（所有権証明書）については、1面から6面までのほか、平面図・立面図・断面図も添付してきたが、これは調査士報告方式導入後も同じ取扱いとなるのか。仮に、オンライン申請時にこれらの図面を添付しなかった場合、原本を提示させる取扱いを行うのか。

【法務局】

調査士報告方式導入に伴って、表題登記申請における建築確認済証（所有権証明書）のどの範囲まで添付してもらおうかといった取扱いについては、現時点で、管内統一した意見を持ち合わせていないので、持ち帰り検討し、回答することとしたい。

※11月11日、調査士会に対して「建築確認済証（所有権証明書）については、1面から6面のほかに平面図を添付されたい。」との要望を回答の上、管内登記所にその旨を連絡済み。

【調査士会】

了承。所有権証明として、建築確認済証の図面まで必要なかといった意見があるが、調査士会としては、法務局から所有権証明を補強する意味などから、図面部分までの添付を望むということであれば、その旨を会員に周知するつもりである。

6 今後の日程について

沖縄県桐友会（全体会議） 令和2年2月21日（金）

7 その他

令和元年度第 1 回桐友会連絡会

令和元年 11 月 7 日
那覇地方法務局 3 階専用会議室
16:00 ~ 17:00

1 法務局からの連絡事項等

(1) 不動産登記部門

ア 司法書士法及び土地家屋調査士法等の規定に違反する事実の有無に関する実態調査の実施について

イ 要望事項について

別紙 1-1 のとおり

(2) 法人登記部門

要望事項について 別紙 1-2 のとおり

2 法務局からの協議・説明事項等

表題部所有者不明土地解消作業について

3 公共嘱託登記土地家屋調査士協会からの協議・要望・連絡事項等

協議・要望事項は別紙 2-1, 2-2 のとおり

4 司法書士会からの協議・要望・連絡事項等

協議・要望事項はなし

5 土地家屋調査士会からの協議・要望・連絡事項等

協議・要望事項はなし

6 今後の日程について

沖縄県桐友会（全体会議） 令和 2 年 2 月 21 日（金）

7 その他

別紙 1 - 1

令和元年 1 1 月 7 日
令和元年度第 1 回桐友会連絡会

法務局要望事項

不動産登記部門

第 1 権利に関する登記関係

1 共同担保目録番号の入力について

共同担保目録番号の記載漏れが多いので注意願いたい。

また、オンライン申請の場合で、共同担保があるとき（抵当権抹消登記、追加設定等）は、申請庁（他庁分は含まない。）の共同担保目録番号は、申請情報の「その他の事項欄」ではなく、「不動産の表示欄」に入力願いたい。また、他管轄の物件や他管轄の共同担保目録番号については、「不動産の表示欄」ではなく、「その他の事項欄」に入力願いたい。

なお、記載を要しない共同担保目録番号を誤って入力しないようお願いしたい。

2 原因証明情報の記載について

- (1) （根）抵当権設定登記の契約書の（根）抵当権者及び債務者の表記について

登記原因証明情報（契約書）に本店（所在地）の記載がないものが見受けられるので、債務者について原因証明情報と申請情報とが合致するよう申請前に確認願いたい。

- (2) （根）抵当権設定（変更）登記の契約書における債権額（極度額）の「円」表記について

登記原因証明情報（契約書）の債権額（極度額）の「円」表記がないものが見受けられるので、資格者代理人から金融機関担当者に対して契約書に「円」の記載を行うよう要請していただきたい。

- (3) 共同根抵当権設定登記の原因証明情報について

差し入れ方式（契約書）に「共同根抵当権」としての文言が記載され

ていないものが見受けられるので申請前に確認願いたい。

第2 表示登記関係

1 相談について

照会については相談票を活用願いたい。

第3 その他

1 適正なオンライン申請の励行について

これまでの要望事項を踏まえて適切なオンライン申請に協力願いたい。特に、オンライン申請の補正時における登記識別情報や添付図面の再添付の遺漏が見受けられるので、添付漏れがないよう留意願いたい。また、令和1年」と記載すべきを「令和元年」と入力されている申請が見受けられるので留意願いたい。

2 事件進捗の電話照会について

資格者代理人ではなく、申請人本人からの照会は原則行わないよう申請人に指導願いたい。

3 登記識別情報有効証明の申請の仕方について

登記識別情報の有効証明を請求する際、同一物件に二つ以上の持分移転登記があり、その全てについて証明が必要な場合は、一つの請求で行わず、それぞれ請求を分けていただきたい。

オンライン申請における登記事項等の入力について（お願い）

いつもオンライン申請に御協力いただきありがとうございます。

さて、オンライン申請をしていただくことで記入処理が簡略化され、事件処理が早くなるほか、誤記入が少なくなることから適正・迅速な事務処理につながり、利用者の皆様の利便性向上が図られることは既に御承知のことと思いますが、反面、オンライン申請の際の入力内容に誤りや入力規則違反があると、かえって事件処理が遅くなるとともに、過誤登記の原因ともなりかねません。

つきましては、オンライン申請用ソフトにより登記事項等を入力する際は、以下の点にくれぐれも御注意いただくよう、お願いいたします。

所有者等の 住所・氏名	<ul style="list-style-type: none">・登記名義人表示変更登記を申請する際は「事項名」欄にも「住所」又は「氏名」を入力する。・住所や氏名の途中にスペース（空白）は入れられない（ただし、「商号」を除く。）。住所の地番と部屋番号等が数字で続く場合にはナミダ点「.」で区切る。・外国人の氏名が記号で区切られている場合は中点「・」を使用する。・住所に「那覇」の外字は使用しない。・住所は「沖縄県」から入力する。・〇丁目の数字は漢数字を使用する。（「一丁目」「二丁目」等）
登記原因	<ul style="list-style-type: none">・例えば抵当権設定登記における原因が長文となる場合であっても途中で改行はしない。
その他	<ul style="list-style-type: none">●共同担保物件がある場合・自庁管轄の共担番号は「不動産の表示」欄に入力する。・他庁管轄の物件を入力する必要があるときは「管轄外の物件」欄に入力する。・他庁管轄の共担番号を入力する必要があるときは「管轄外の物件」欄の「その他事項」欄に入力する。

那覇地方法務局

別紙 1 - 2

令和元年 11 月 7 日
令和元年度第 1 回桐友会連絡会

法務局要望事項

法人登記部門

第 1 原本還付関係

1 印鑑届書に添付すべき書面（印鑑証明書等）の原本還付について

商業登記規則第 9 条第 5 項の規定により同条第 1 項の書面（印鑑届書）に添付された印鑑証明書については、同規則第 49 条の規定を類推適用し、原本還付して差し支えない取扱いである。

ただし、同条を類推適用する以上、同条 4 項に「その権限を証する書面を添付しなければならない」とあることから、印鑑届書自体の委任状において「原本還付請求及びその受領」についても委任を受けていなければならないため、その旨留意願いたい（別紙資料参考）。

印鑑（改印）届書（例）

※ 太枠の中を書いてください。

（地方）法務局

支局・出張所

平成 年 月 日 申請

(注1) (届出印は鮮明に押印してください。)	商号・名称					
	本店・主たる事務所					
	印鑑提出者	資格	代表取締役・取締役・代表理事・理事 ()			
		氏名				
	生年月日	大・昭・平・西暦	年	月	日生	
(注) <input type="checkbox"/> 印鑑カードは引き継がない。 (2) <input type="checkbox"/> 印鑑カードを引き継ぐ。 印鑑カード番号 _____ 前任者 _____		会社法人等番号		(注3) の印		
届出人 (注3) <input type="checkbox"/> 印鑑提出者本人 <input type="checkbox"/> 代理人						
住所						
フリガナ						
氏名						

委任状

私は、(住所)

(氏名)

を代理人と定め、印鑑（改印）の届出の権限を委任します。

平成

住所

氏名

【例1】

を代理人と定め、
 1 印鑑（改印）の届出
 2 原本還付請求及び受領
 に関する一切の権限を委任します。

【例2】

を代理人と定め、印鑑（改印）の届出、原本還付請求及び受領に関する一切の権限を委任します。

- 市区町
 (注1) 印鑑
 ません
 (注2) 印鑑
 継いた
 (注3) 本人
 ださい
 要事項

(注4) この届書には作成後3か月以内の本人の印鑑証明書を添付してください。登記申請書に添付した印鑑証明書を援用する場合は、 に 印をつけてください。

印鑑処理年月日				
印鑑処理番号	受付	調査	入力	校合

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概要

[令和元年5月17日成立，令和元年5月24日公布，令和元年法律第15号]

第1 表題部所有者不明土地とは

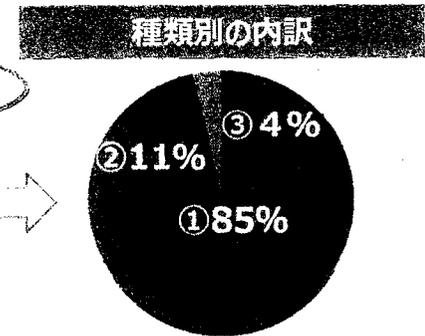
旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が，昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより，表題部所有者(※)欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地(表題部所有者不明土地)となり，それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果，約1%存在)
(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について，登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
当事者の申請により所有権の登記がされると，表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)		調製	除白	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
地図番号	除白	筆界特定	除白		
所在		特別区南都町一丁目		除白	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付【登記の日付】	
101番	宅地		300.00	不詳 [平成20年10月14日]	
所有者		特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

- (例)
- ① 住所の記載がない土地 (単有・共有)
「A」
 - ② 字持地
「大字○○」
 - ③ 記名共有地
「A外○名」等

墓地，山林，畑等



第2 現状

- 所有者不明土地の中でも，氏名や住所の記録がないため，戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく，所有者の発見が特に困難
- 自治体における用地取得や民間取引において，交渉の相手方が全く分からず，用地取得や民間取引の大きな阻害要因に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには，
 - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば，寺で保管されている過去帳や，地域内の土地に関する歴史書等)を調査
 - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取り
 などによる所有者の特定が必要
- 今後，歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により，所有者の特定がますます困難になるおそれ(政府方針)
- 経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)
「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記)の解消を図るため，必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに，必要となる体制を速やかに整備する。」

第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について，所有者の探索に関する制度を設ける
(施行日→公布後6月以内) (第3条～第14条，第17条・第18条)
 - ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
 - ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に，必要な調査を行わせ，登記官の調査を補充する制度)を創設
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける
(施行日→公布後6月以内) (第15条・第16条)
 - ・探索の結果を踏まえて，表題部所有者の登記を改めるための規定を整備
- 3 探索の結果，所有者を特定することができなかった土地について，適切な管理を可能とする制度を創設する (施行日→公布後1年6月以内)
(第19条～第30条)
 - ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について，新たな財産管理制度(裁判所の選んだ管理者による管理)を創設

第4 手続の流れ

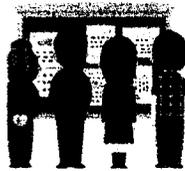
対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

所有者等(※)の探索の開始 (第3条)

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等
現在又は過去の所有者(又は共有者)



登記官による調査 (第4条～第8条, 第17条・第18条)

- 利害関係人による意見等の提出
- 各種台帳(旧土地台帳, 戸除籍謄本等)の調査, 実地調査, 占有者・関係者からの聞き取り調査
- 立入調査
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

必要な場合に指定

所有者等探索委員(※)による調査 (第9条～第13条)

- 各種台帳の調査
- 占有者・関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員
…必要な知識・経験を有する者から任命



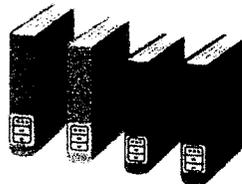
所有者等探索委員としての意見を報告

登記官による表題部所有者の登記 (第15条・第16条)

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

< 登記の例 >

- ① 「A」→「住所 A」
- ② 「大字〇〇」→「〇〇市」
- ③ 「A外2名」→「住所 持分△ A
住所 持分△ B
住所 持分△ C」



- 例外的に、表題部所有者として登記すべき者がいないときは、その旨及びその理由(所有者等が特定できなかったこと等)を登記

登記官による所有者等の特定 (第14条)

- 所有者等を特定することができた場合

- 1 特定された所有者
住所 〇〇県… 氏名 法務太郎
- 2 特定の理由
～の資料(及び所有者等探索委員の意見)を踏まえ、対象土地の所有者を〇〇に特定した。
- 3 調査した資料
戸除籍謄本, 各種台帳…

※ 所有者等の特定に関する記録を作成し、登記所に備え付け

所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地等の管理 (第19条～第30条)

所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地(所有者等特定不能土地)については、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする(※)。

- 当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
- 当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託(供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属)

※所有者等の探索を行った結果、法人でない社団等に帰属していることが判明したものの、その全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても、同様の措置を講ずる。

令和元年度沖縄桐友会連絡会（第1回）

協議・要望事項

団体名：公益社団法人 沖縄県公共嘱託登記
土地家屋調査士協会

(協議・要望)

※協議・要望のいずれかを○で囲んでください。

登記所備付地図作成作業において設置された基準点及び境界標の保護と
公共工事後の境界標設置

(提出理由)

法務局発注の登記所備付地図作成作業において設置された基準点や境界標識が公共
工事等において毀損又は亡失しているケースが見受けられます。

公共工事を行う官公署に対し法務局より事業地内にそのような基準点や境界標識が
ある場合、作業に注意を払うよう周知できないでしょうか。

また、公共工事後は、亡失した基準点や境界標識を復元するよう周知していただき
たく要望します。

令和元年度沖縄桐友会連絡会（第1回）

協議・要望事項

団体名：公益社団法人 沖縄県公共嘱託登記
土地家屋調査士協会

(協議) ・ 要望

※協議・要望のいずれかを○で囲んでください。

地積更正登記について

(提出理由)

登記記録に記載されない小数点以下の地積が既登記地積測量図と異なる場合の地積更正登記の可否について、支局間での取り扱いに相違がありますので、確認したく協議をお願いします。