

未登記土地事務処理要領

第1章 総則

(趣旨)

第1条 埼玉県県土整備部所管の道路敷地内に存する土地のうち、私人を所有者として登記されている土地及び第12条に規定する土地（以下「未登記土地」という。）の事務処理については、別に定めるもののほか、この要領の定めるところによる。

第2章 道路敷地内に存する未登記土地

(未登記土地の把握)

第2条 県土整備事務所長（以下「所長」という。）は、管轄する道路敷地内に存する未登記土地を道路台帳及び「登記及び支払に関する事務取扱要領（昭和49年5月9日制定）」（以下「登記要領」という。）第20条第1項により作成した登記未済台帳から把握する。

2 前項による道路台帳からの把握は、土地所有者一覧表（必要な場合は公図転写連続図）と登記事項要約書等（法務局にて入手する資料）を照合しながら行うものとし、道路台帳の整備状況等から把握することが困難な路線については、把握を保留することができる。

3 前項により未登記土地の把握を保留した場合は、保留した路線を県土整備部用地課長（以下「用地課長」という。）に報告する。

(分類の方法)

第3条 所長は、前条により把握したすべての未登記土地について、事務所内の未登記土地関係書類を捜索し、発見された書類に応じて次の判断基準により分類を行う。

分類	内容	分類の判断基準	書類の例示
取得土地	所有権を取得したことが明らかなもの	売買等に関する所有者の意思表示を証した書類（所有者の記名・押印がある書類）や、県以外の公的機関が作成した売買等を証する書類（以下「証拠書類」という。）がある場合ただし、取得時の所有者（相続人を含む。）から善意の第三者に転売されているものを除く。	土地売買契約書、土地売渡承諾書、寄附申込書、土地願、登記承諾書、旧土地台帳（買上げ等の記載のあるもの）、分筆登記嘱託書（代位原因が売買）で公印が押印されたもの

取得推定土地	所有権を取得したと推定できるもの	証拠書類がないが、売買等に伴い県が作成した書類（当時の事務要領や慣例等によって取得した場合にのみ作成していた書類）がある場合又は県が取得したと考えられる時期に分筆登記がなされている場合 ただし、取得推定時の所有者（相続人を含む。）から善意の第三者に転売されているものを除く。	支出負担行為決議書、執行何で決裁印が押印されたもの、補償台帳又は登記未済台帳で契約日や支払日の記載があるもの
未取得土地	所有権を取得していないことが明らかなもの	貸借に伴い県が作成した書類があり、貸借後の取得に関する書類が存在しない場合又は交渉記録等から未取得であることが明らかなる場合	使用貸借契約書、起工承諾書
分類不能土地	権原の取得の有無が確認できないもの又は、取得土地及び取得推定土地のうち、現に当時の所有者（相続人を含む。）から善意の第三者に転売されているもの	前記のいずれにも該当しない場合	

2 前項により取得推定土地又は分類不能土地（取得土地及び取得推定土地のうち、現に当時の所有者（相続人を含む。）から善意の第三者に転売されているものを除く。）に分類された未登記土地については、登記名義人（ただし、相続が発生している場合は、その相続人。以下同じ。）と交渉を行う場合には、事前に文書館及びその他関係機関（法務局、市町村役場等）をくまなく探索し、取得土地として分類できるよう書類の発見に努める。

（処理方策）

第4条 所長は、前条による分類に応じて次のとおり処理する。

一 取得土地

登記名義人に対し積極的に交渉を行い、県への所有権移転登記（国道の場合は国への所有権移転登記。以下同じ。）について協力を求める。

二 取得推定土地

登記名義人に対し積極的に交渉を行い、県への所有権移転登記について協力を求める。

三 未取得土地

登記名義人に対し予算を勘案しながら交渉を行い、買収する。

四 分類不能土地

登記名義人からの買取り請求等を受けた場合に交渉を行い、県への所有権移転登記について協力を求める。ただし、周囲の状況等から判断し、当該土地を取得していないことが推定される場合又は第一号及び第二号に該当するものの、現に当時の所有者（相続人を含む。）から善意の第三者に転売されている場合は、当該土地の買収の可否について県土整備部長（以下「部長」という。）に協議する。

（記録の作成・保管）

第5条 所長は、未登記土地の把握及び分類を行ったときは、未登記土地の処理状況等を管理するために

電磁的記録によりデータベース化したシステム（以下「未登記土地管理システム」という。）に未登記土地に関する情報を記録し、記録した情報に変更が生じたときは、随時修正を行う。

2 所長は、登記名義人との交渉の経過及び内容を「埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱（昭和45年土木部長制定）」（以下「要綱」という。）様式第39号の用地交渉日誌その他適切な方法により記録し、保管する。

3 所長は、第1項により記録した情報及び未登記土地の処理のために調査・収集した資料については、その処理が完了するまで保管する。なお、他の案件（同一路線の案件や類似の案件等）の参考になると思われる資料については、それらの処理が完了するまで保管する。

（固定資産税の非課税措置）

第6条 所長は、前条第1項により未登記土地（当該土地が道路敷地以外にまたがって存在し、かつ、その境界で分筆されていない土地を除く。）に関する情報を記録したときは、市町村長に対して未登記土地の一覧を提示し、固定資産税の課税状況の確認及び課税されている場合の非課税措置の依頼を行う。

この場合において、登記名義人と紛争等が生じることがないようにするため、登記名義人の承諾を得るなど、適切な時期に行う。

2 所長は、個別の交渉において、固定資産税が課税されていることが判明した場合には、市町村長に対して非課税措置の依頼を行う（速やかに県への所有権移転登記ができる場合を除く。）とともに、登記名義人に対して一定期間分の還付請求ができることを教示する。

（登記事務）

第7条 所長は、登記名義人から登記等の承諾が得られたときには、登記名義人に登記原因証明情報・承諾書、印鑑証明書その他登記事務に必要な書類（以下「登記事務必要書類」という。）の提出を求め、登記事務を行う。なお、権利の登記に当たって登記名義人が複数存在し、その共有者全員の承諾が得られない場合は、承諾を得た共有者ごとにその持分移転登記を行い、共有地の持分の価格の過半数を取得するよう努めるものとする。

2 未登記土地を県に譲渡した者（以下「従前の所有者」という。）が生存している場合は、前項の登記原因証明情報・承諾書は要綱様式第61号-1とし、登記原因は、従前の所有者からの売買（従前の所有者からの譲渡が無償の場合は、寄附。以下第3項及び第4項において同じ。）とする。

3 従前の所有者が死亡したことにより相続が発生し、その相続人が1人の場合は、第1項の承諾書は様式第1号（被相続人からの売買を原因とする登記承諾書）とし、登記原因は、従前の所有者からの売買とする。

4 従前の所有者が死亡したことにより相続が発生し、相続人が複数いる場合は、相続人全員からの承諾書の提出が得られるよう努めるものとし、処理方法は次の各号の方法によるものとする。

一 相続人全員から同時期に承諾書の提出が得られる場合

様式第1号（被相続人からの売買を原因とする登記承諾書）とし、登記原因は従前の所有者からの売買を登記原因とする。

二 相続人の一部から先行して承諾書を求める場合

法定相続等（分割協議等がなされている場合には当該協議等の内容）に従い、従前の所有者から相続人への相続登記を嘱託登記により行い、相続登記終了後、様式第3号（相続人からの寄附を原因とする登記承諾書）を県への所有権移転登記嘱託の添付資料として使用し、相続人からの寄附を登記原因とし、持分移転登記を行う。この場合において、登記原因を便宜上「寄附」となることを説明した上で、様式第3号（相続人からの寄附を原因とする登記承諾書）の写しに「便宜上寄附について承諾済み 年 月 日 担当者記名等」と記載を行う又は様式第2号（便宜上寄附による場合があることの承諾書）の提出を求め、第5条第3項と同様に扱う。

なお、県からの協力依頼を拒否している相続人がいるときは、引き続き県への所有権移転登記への協力を依頼する。

- 5 未登記土地の名義が売買等により従前の所有者から第三者に移転しており、当該第三者から協力が得られる場合には、真正な登記名義の回復を登記原因とする県への所有権移転登記を行う。

（事務の委託）

第8条 所長は、次に掲げる事務を委託することができる。

- 一 相続人調査（戸籍簿等の収集、相続人系統図の作成等）
- 二 土地を分筆するための測量
- 三 土地の分筆登記
- 四 土地の表示の変更又は更正の登記
- 五 所有権登記名義人表示変更又は更正の登記
- 六 相続による権利移転の登記
- 七 県への所有権移転の登記

- 2 委託先等については、登記要領第13条から第17条を準用する。

（登記承諾協力謝金の支払い）

第9条 所長は、県への所有権移転登記（持分移転登記を含む。）等が完了した後、登記事務必要書類を提出した者（買収により未登記土地の処理を行った場合を除く。）に対し、登記承諾協力謝金を支払うことができる。

- 2 所長は、県への所有権移転登記が完了している土地に、県が所有権を取得する前から登記されている所有権以外の権利（休眠抵当権等）が存する場合において、当該権利を抹消したときは、登記事務必要書類を提出した者に対し、登記承諾協力謝金を支払うことができる。

- 3 登記承諾協力謝金の額は、1人当たり10,000円とする。

- 4 登記承諾協力謝金は、様式第4号（登記承諾協力謝金支給内訳書）に基づき支払う。

（登記事務必要書類のとりまとめ）

第10条 所長は、登記名義人が複数存在する場合、そのうちの1名（以下「とりまとめ者」という。）に対し登記事務必要書類のとりまとめ及び県への提出を依頼することができる。

- 2 前項による依頼に対して承諾し、登記事務必要書類をとりまとめ県に提出したとりまとめ者に対し、県への所有権移転登記(持分移転登記を含む。)等が完了した後、とりまとめ謝金を支払うことができる。
- 3 とりまとめ謝金の額は、収集し提出した登記名義人(とりまとめ者と同居している登記名義人を除く。)1人当たり5,000円とする。ただし、収集し提出した登記名義人が複数存在し、それらの中で同居している登記名義人がいる場合は、同居している登記名義人1世帯当たり5,000円とする。
- 4 とりまとめ謝金は、様式第5号(とりまとめ謝金支給内訳書)に基づき支払う。
(関係人のとりまとめ)

第10条の2 所長は、登記名義人が寺院等の場合において、事前に総代や責任役員など(本条において「関係人」という。)の署名押印等の手続きがなければ、県への所有権移転登記等に協力することができない場合には、登記名義人が実施する必要書類の収集及び事前手続き等に対して、関係人1人当たり5,000円のとりまとめ謝金を支払うことができる。この場合の取扱いについては、前条に準じるものとする。

第3章 河川区域内に存する未登記土地

(分類)

第11条 所長は、管轄する河川区域内に存する土地のうち、私人を所有者として登記されている土地がある場合は、その土地が河川区域内に存することとなった時期を調査し、次の各号に掲げる区分に従い分類する。なお、資料が不完全で具体的な期日が特定できないものは、周囲の状況等から推定して分類する。

- 一 河川法(昭和39年7月10日法律第167号)施行(昭和40年4月1日)前
- 二 河川法施行以後

2 前項により第一号に分類された土地については、さらに旧河川法(明治29年4月8日法律第71号、昭和40年4月1日廃止)第2条による認定手続の有無を調査する。

(未登記土地の処理)

第12条 所長は、前条第1項第一号に該当し、同条第2項の調査の結果、認定手続が行われていないことが明らかな土地及び前条第1項第二号に該当する土地のうち、次に掲げる土地については、第3条から第10条を準用して事務処理を行う。

- 一 低水路(河川法第6条第1項第一号に規定する区域)に存し、人為的な要因により当該区域に存することとなった土地
- 二 堤防敷等(河川法第6条第1項第二号に規定する区域)に存する土地
- 三 高水敷(河川法第6条第1項第三号に規定する区域)に存し、第3条により取得土地又は取得推定土地と分類される土地

第4章 雑則

(進行管理及び推進体制)

第13条 部長は、未登記土地の解消を図るため、未登記土地処理推進についての全体計画を定め、進行管理を行う。

2 所長は、前項の全体計画に基づき、事務所における未登記土地処理についての推進体制を確保するとともに、未登記土地処理推進についての計画を定め、進行管理を行う。

(登記処理月報)

第14条 所長は、未登記土地の毎月の処理状況を、翌月10日までに未登記土地管理システムにより用地課長に報告しなければならない。

(その他不明事項)

第15条 所長は、前条までに規定するもののほかに、未登記土地を処理するに当たり疑義が生じたときは、用地課長に協議をすることができる。

附 則

この要領は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領施行の際、現に第7条第4項に基づく事務処理を行っているものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領施行の際、現に第7条第4項に基づく事務処理を行っているものについては、なお従前の例による。