

第3章 権利調査

第1節 調査

(権利調査)

第26条 権利調査とは、登記事項証明書、戸籍簿等の簿冊の謄本等の收受又は居住者等からの聴き取り等の方法により土地、建物等の現在の権利者(又はその法定代理人)等の氏名又は名称(以下「氏名等」という。)及び住所又は所在地(以下「住所等」という。)等に関する調査をいう。

(地図の転写)

第27条 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備え付けてある地図(不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項又は同条第4項の規定により管轄登記所に備える地図又は地図に準ずる図面をいう。以下同じ。)を次の各号に定める方法により行うものとする。

- 一 転写した地図には、地図の着色に従って着色する。
- 二 転写した地図には、方位、縮尺、市町名、大字名、字名(隣接字名を含む。)及び地番を記載する。
- 三 転写した地図には、管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名を記入する。

(土地の登記記録の調査)

第28条 土地の登記記録の調査は、前条で作成した地図から、調査区域内の土地に係わる次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 一 土地の所在及び地番並びに当該地番に係る最終支号
- 二 地目及び地積
- 三 登記名義人の氏名等及び住所等
- 四 共有地については、共有者の持分
- 五 土地に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名等及び住所等、権利の種類、順位番号及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- 六 仮登記があるときは、その内容
- 七 その他必要と認められる事項

(建物の登記記録の調査)

第29条 建物の登記記録の調査は、第27条で作成した地図から、調査区域内に存する建物に係わる次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 一 建物の所在地、家屋番号、種類、構造及び床面積並びに登記原因及びその日付

- 二 登記名義人の氏名等及び住所等
 - 三 共有建物については、共有者の持分
 - 四 建物に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名等及び住所等、権利の種類及び内容並びに権利の始期及び存続期間
 - 五 仮登記等があるときは、その内容
 - 六 その他必要と認める事項
- 2 その他の登記記録については、前項に準じて必要と認められる事項の調査を行うものとする。

(権利者の確認調査)

第30条 権利者の確認調査は、前2条に規定する調査が完了した後、実地調査及び次の各号に定める書類等により行うものとする。

- 一 戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等
 - 二 商業登記簿又は法人登記簿等
- 2 権利者が法人以外であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 権利者の氏名、住所及び生年月日
 - 二 権利者が登記名義人の相続人であるときは、相続関係及び相続の経過を明らかにした相続関係説明図
 - 三 権利者が未成年者等であるときは、その法定代理人等の氏名及び住所
 - 四 権利者が不在者であるときは、その財産管理人の氏名及び住所
 - 五 その他必要と認める事項
- 3 権利者が法人であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 法人の名称及び主たる事務所の所在地
 - 二 法人を代表する者の氏名及び住所
 - 三 法人が破産法(大正11年法律第71号)による破産宣告を受けているとき等の場合にあっては、破産管財人等の氏名及び住所
 - 四 その他必要と認める事項
- 4 前2項の調査を行う場合には、交付申請書等を受託者が作成し、委託者において発送及び証拠書(戸籍簿等の写等)の受取を行い、当該書類を受託者に引き渡すものとする。
- 5 前条の建物の登記記録の調査により未登記の建物が存在することが明らかになった場合には、当該建物所有者の氏名及び住所等について、居住者等からの聴き取りを基に固定資産税課税台帳等の調査を行うものとする。

(墓地管理者等の調査)

第31条 墓地管理者等の調査は、調査区域内に存する墓地又は墳墓の権利関係について、次の各

号により行うものとする。

一 墓地の所有者及び管理者(以下「墓地管理者」という。)の調査

墓地管理者の調査は、土地の登記記録の調査及び市町吏員、集落の代表者等、寺院の代表役員等からの聴き取りによる。

この場合において、墓地管理者が宗教法人のときは、宗教法人登記簿等により次のイからトに掲げる事項を調査する。

イ 名称

ロ 事務所の所在地

ハ 包括団体の名称及び宗教法人・非宗教法人の別

ニ 代表権を有する者の氏名・住所及び資格

ホ 財産処分等に関する規則がある場合は、その事項

ヘ 永代使用料(入檀志納金)に関する事項

ト その他必要と認める事項

二 墓地使用(祭祀)者の調査

墓地使用者の画地ごとに、墓地管理者等から墓地の使用(祭祀)者の氏名、住所等について聴取する。

この場合において、墓地の使用者から維持・管理の委任を受けている者がいるとき又は墓地使用名義人と現実の使用者(祭祀を主宰する者)が異なっている場合には、その原因と受任者、承継人等の氏名及び住所を調査する。

ただし、調査の結果、墓地の使用(祭祀)者を確定することが不可能な場合は、墓地管理者と協議するものとする。

三 墓地使用(祭祀)者単位の霊名簿(過去帳)の調査

前号で確定した墓地使用(祭祀)者(未確認のものを含む。)を単位として、墓地管理者が管理する霊名簿(過去帳)及び墓地使用(祭祀)者から次のイからへに掲げる事項を聴取する。

イ 法名(戒名)

ロ 俗名、性別及び享年

ハ 死亡年月日

ニ 火葬、土葬の区分

ホ 墓地使用(祭祀)者単位の霊数

ヘ その他必要と認める事項

第 2 節 調査書等の作成

(地図転写図及び転写連続図の作成)

第32条 第27条で調査した地図は、ポリエステルシート A - 300版にトレースすることにより作成する。

2 転写連続図は、第27条で転写した地図を用い、縮尺を調整したうえで連続させた地図をいい、次の各号に掲げる事項を記入するものとする。

- 一 工事計画平面図等に基づく土地の取得等の予定線
- 二 第28条第3号で調査した登記名義人の氏名等
- 三 管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名

(調査書の作成)

第33条 第28条から第31条までに調査した事項については、土地の登記記録調査表(様式第6号の1、第6号の2)、建物の登記記録調査表(様式第7号の1、第7号の2)、権利者調査表(様式第8号の1、第8号の2、第8号の3)、墓地管理者調査表(様式第9号の1)及び墓地使用(祭祀)者調査表(様式第9号の2)に所定の事項を記載し、調査書を作成するものとする。

2 権利者が登記名義人の相続人であるときは、相続の経過を明らかにした相続関係説明図を作成するものとする。ただし、相続関係説明図の作成が困難な場合は、調査職員に報告し、指示を受けるものとする。

3 各調査表の編綴は、大字及び字ごとに地番順で行うものとする。