

# 入会林野と所有者不明土地問題 —相続登記義務化を前に知っておくべきこと

令和5年度入会林野コンサルタント中央会議  
2024年3月13日  
立命館大学政策科学部  
高村学人

# 自己紹介

高村学人

立命館大学政策科学部教授 博士（法学）

専門 法社会学、土地法

本日は、この本を対象に

入会林野と所有者不明土地を  
区別する必要性を説明

相続登記か委任の終了か  
登記名義変更の原因

入会林野近代化法の求められる  
場面も




アンチ・コモンズ論から  
所有者不明土地問題を問い直す。

調査に基づき、現代における  
入会権の意義をわかりやすく解説！

現代の入会権を理解するための  
**必読書！**



岩波書店  
定価(本体4400円+税)



# 執筆 動機

## 所有者不明土地問題が成功したフレーミング

「持ち主がわからない土地が九州の面積を超えている」

\* 最初の推計 東京財団 (2014)

所有者不明土地の三分の一は、入会林野 ≒九州北部3県総面積

## 各種の法改革が実現

- ①所有者不明土地特別措置法(2018年)
- ②表題部所有者不明土地適正化法(2019年)
- ③土地基本法の改正 (2020年)
- ④民法・不動産登記法の改正(2021年) etc.

評価すべき点が多いが...

## 所有者不明土地問題への疑問

- ①過大な面積推計 実際には少ない不明者
- ②発生した共有者の数の膨大さを扱わず-アンチ・コモンズ論への無関心
- ③登記重視の傾向強化-コンプライアンス型法化社会
- ④入会地とそうでない共有地を区別せず

相続登記義務化の記名共有名義への影響

表題部所有者不明土地法による字名義地等の適正化

⑤「複雑な権利関係 = 所有者不明土地」から「複雑さを紐解くことこそが解決」へ



# 講演の流れ

- 1.入会権・入会林野とは何か？
- 2.所有者不明土地問題の法改革の入会林野への影響
- 3.入会地と所有者不明土地を峻別する必要性
  - －相続登記と委任の終了
- 4.入会林野近代化法の現在と可能性
- 5.まとめと今後の展望

# 1.入会権・入会林野とは何か？

# 1.1 入会林野・入会権とは何か

## 入会権・入会林野の起源

近世の柴草刈り慣行 田畑の草肥のため広大な草山が必要  
村々入会が語源 村に領主が慣習的権利を承認 薪炭材や用材の採取も  
林野の地盤への所有権の観念なし

## 明治民法における入会権の保護

地券交付・官民有区分(1874年～)により入会林野の多くは官有に  
紛争・訴訟の多発 名目上の所有者vs入会慣習

### 明治民法(1898年)

地役的入会権(294条) 他人の土地や公有地から用益する慣習的権利

共有入会権 (263条) 土地所有権が入会権者・入会集団に総有的に帰属

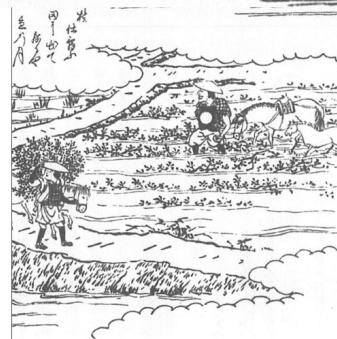
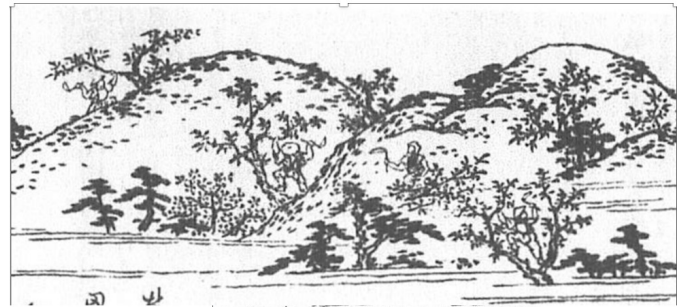
## 不動産登記法(翌年施行)とのズレ

入会権を登記できる道を開かず ①恒久的権利ではないと考えられたため  
②近世村が非法人のインフォーマルな単位に 所有主体になれず

\* 他方で、ドイツのような効力要件主義を取らなかったため、地券の持主による所有権保存登記は義務ではなく権利

## 妥協としての多様な登記名義形態

- ①代表者名義、記名共有、社寺 etc... =所有権登記あり
- ②旧村名義(字名義)、○○左衛門外何名 (無記名共有) etc. =所有権登記なし
- ③官有地、公有地、財産区 地租免除、村々入会の境界未定を背景に



出典『善光寺道名所図絵』1843年

# 1.2 なぜ存続しているのか

## ①地理的条件とスケールメリットー京都府南丹市美山町10集落調査から



京都府美山町での集落調査 2019年8月



入会権者の山日役による熊よけネット設置  
京都府美山町にて2020年4月撮影

地理的条件  
道から遠い、傾斜が強い  
区画が大きい

他方で森林経営計画  
に組み込みやすい

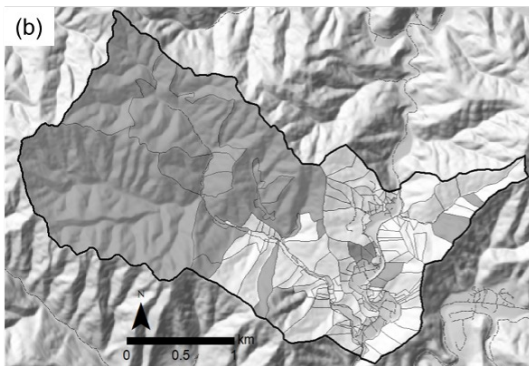
図5 寄付受入による入会への再統合  
イメージ図



出典 京都府美山町森林GIS B集落



植林等に伴う機械的均等割  
は施業困難地に



入会林野(=濃い灰色)がまとまっている場所

## 1.2 なぜ存続しているのか ②お金の出入りと登記名義とのズレ

「今も入会権という権利があるのですか?!」

入会権へのイメージ 柴草刈り・薪炭採取 地役的入会権中心

実際の姿 林地を所有・森林組合対応・会計報告・役員引継

お金の出入 固定資産税・森林組合賦課金

間伐収益・賃料（送電線等）

### 現代における入会権の意義

#### 入会権の永遠の課題

- ①総有 = 入会の共同所有関係は、法人・社団と共有の間に位置
- ②入会集団 = 地縁団体でないことも 認可地縁団体は万能薬でない  
→ 所有権登記できる法主体になれない

名目上の登記名義は、常に実質(=総有)とズレ

入会権の現代的な意義 = 登記名義の補正機能

#### かつての紛争の典型例

- ①登記名義人が勝手に入会地を売却
- ②離村者の子孫が共有持分を相続したと主張し、金銭要求・共有地分割請求  
⇒いずれも入会権を主張すれば裁判で無効に

**今日 所有者不明土地問題の法改革やコンプライアンスのため、登記に基づき所有者を確認する傾向に**

- ①記名共有名義の場合、全ての登記名義人の全相続人から伐採につき同意を得るべきか？  
⇒入会権が存続する場合、真なる所有者は現在の入会権者・入会集団 = 合意を得る相手



京都府美山町にて2020年4月撮影



# 1.3 入会権の理解と必要性

## 1) 入会権への一般的なイメージ

柴草刈り・薪炭採取の権利 = 地役的入会権中心  
資源利用の入会慣行が消滅すると、入会権も消滅  
ゆえに消滅している筈

## 2) 入会林野の利用内容と判例・学説による入会権の定義の変遷

- ① 柴草山としての草肥利用
- ② 雑木林からの薪炭材採取
- ③ 杉・ヒノキの人工林経営
- ④ 借地としての契約利用
- ⑤ パッシブな環境保全

時代の変化に伴い変化・拡大してきた

## 3) 現代の入会権論

従来の法学説 入会慣行(資源利用)と入会慣習とを概念的に混同  
入会権 = 眼に見える権利としての支配あり = 登記の必要なし

本書の説明

入会慣行 不法投棄・倒木等の異変発見のための山への立ち入りも含む

入会慣習 権利への集团的統制 (総会・財産目録引継・会計)

⇒ 資源利用の慣行なき入会慣習の存続もある

共有入会権は、所有権ゆえに容易に消滅しない

入会権 = 眼に見えない権利に 逆に今日、登記の必要性が高まる

所有者不明土地問題により登記名義人を真なる所有者と扱う傾向が強化  
逆説的に入会権を持ち出したり、登記できるようにする必要が高まる

# 1.4 入会権存続の判断-入会権は設定できる？ 相続土地国庫帰属法

## 相続土地国庫帰属法

山林等の相続土地の国庫帰属の承認を法務局申請する書類に

入会林野近代化法が規定する「入会権が設定されているか、設定されていないか」のチェック項目

\* 森林経営計画の認定、森林経営管理権の設定等も

⇒ **入会林野整備担当の課に問い合わせが増加**

## 背景（推測）

①所有者不明土地問題の法改革で公的書類・デスクワーク中心主義に

②入会権 = 民法上の慣習的権利の筈 \*近代化法への言及 所管省庁・担当課の明示のため？

## 公的書類・資料から入会権存続を判定できるか？

1)入会林野近代化法を用いて入会林野整備実施済みの場合

⇒入会権消滅の手続を経ているので、「入会権が設定されていない」と判断できる

2)それ以外ははっきりした判断は難しい⇨どちらもチェックできず ⇒「わからない」の項目が必要

各県の入会林野台帳 林野庁（1992,93,94）全国調査の際に策定

限界①10ha以上の林野を持つ入会集団のみ調査 小規模は対象外 台帳にない地域に入会権はないとは言えない 調査自体も地元の協力度合に依存

限界②入会権は慣習上の権利。台帳にありとなっても、今日も存続しているかは不確か

## 1.4 入会権存続の判断—それでは、どのように？

**登記を見てもわからない** 逆に誤解してしまう 払下、譲与、売買、相続、贈与等による所有権移転の記録  
**現地調査と注意点**

集落の年長者、地縁団体の長、山や歴史に詳しい方に聞き取り

**注意点** 「入会権がありますか？」と質問しても意味が通じない場合がある

**理由① 入会権は法律専門用語**

「あなたは、権利能力なき社団の代表者ですか？ 民法上の組合ですか？」という質問と同じ

**理由② 権利は侵害されて初めて意識するもの** 日照権が普段意識されないのと同じ  
実際の法意識 「昔からなんとなくそうしてきた」

**理由③ 入会林野は、実際には部落有林、共有林、区有林、財産区有林等の呼称**  
ただし、呼称と登記名義形態が一致しないことも多い。

1960年代まで政府は、「入会権」という言葉を使わず、部落有林野と呼んできた  
＝私権を認めない立場だったので 入会権公権論

### 入会権存続の判断基準＝入会権の共通観念

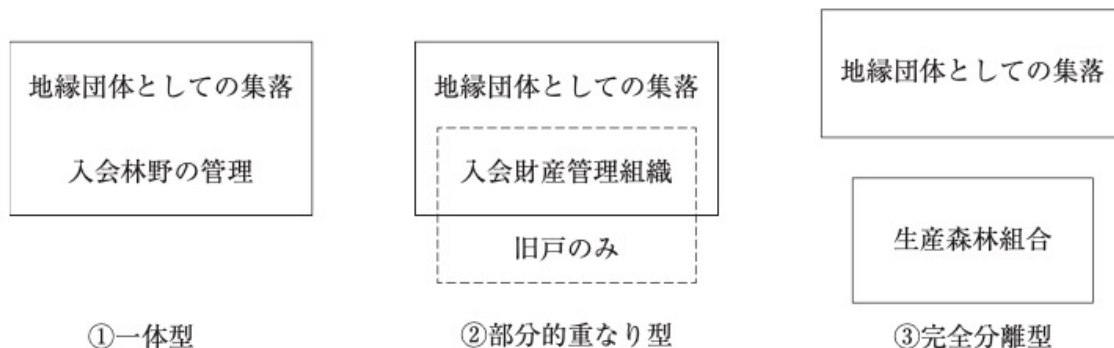
①昔からの住民達の山、②分割相続の対象外、③登記に対する取り決めの優先

**センサス(1960～2000年)で用いられてきた慣行共有の判断基準**

ア) 山林からの収入を部落費や部落の公共事業に使う、イ) 昔からのしきたりによってもっていたり、利用している  
ウ) 権利者になるための資格が部落に住んでいるものに限られる のいずれかを満たすもの

⇒このようにわかりやすい、意味が通じる質問に置き換えて現地調査する必要がある。

# 1.5 地縁団体と入会集団の重なりとズレ



出典：中川(1998: 96)も参考にしながら筆者作成

図 2-6 入会集団と地縁団体と組織運営上の関係に関する 3 類型

## 川島他編『入会権の解体 I, II, III』(1959, 61, 68)の想定

①→②→③が歴史法則

入会林野近代化法(1966年)により③への移行を促進 = 近代化 & 私有財産化

## 今日の趨勢 (逆コースへ)

②に留まる集落が多い 入会権を持たない移住者(よそ者) が区役員の被選挙権がない集落も

③が経営破綻し、①に戻る集落も増加 認可地縁団体へ 移住者包摂の理由も = 領域財産化

逆に旧住民で財産管理を継続したいので③を継続する場合も

→入会林野の財産的価値が低下しても集落運営のメンバーシップ・構成原理に与える影響はなお大

## 1.6 入会林野近代化法が用いられなかった理由

### 入会林野近代化法(1966年制定)とは

目的 ①入会権を消滅させ、土地所有権(登記)と入会権(慣習上の用益権)の二重性を解消。

②登記名義の適正化 名義更新が困難になった代表者名義・共有名義や変則型登記の解消

### 手法・手続

①知事の整備認可 & 嘱託登記で元入会権者らに土地所有権を与える。

②入会地の登記名義およびその相続人は、関係権利者として整備前に同意を得る必要

ただし、登記申請のような印鑑証明等は不要 字名義地の関係権利者は市町村長

近代化後の所有形態 ①個人分割、②民法共有、③生産森林組合(法人)のいずれか。

### 入会林野近代化法を支えた前提認識

①部落有林野の私有財産化こそが林野の高度利用。②林野所有を地縁団体(部落・集落)から分離すれば、合理的な林業経営が実現 ③入会集団が近代化を選択する筈

### 近年のよくある声(実定法学者＝法律中心主義)

①なぜ近代化法があるのに自ら整備しなかったのか ②入会権が明確でないので整備しなかったのでは

### 実際の法運用と非選択の理由

①面積規模が大きい集団のみに行政が働きかけ、②地縁団体と入会集団の分離が進まぬため選択されず、③登記のことは今ほど重視されていなかった＝分収造林をしない限り困ることもなかった

# 1.7 現代における入会権消滅の判断基準—消滅もありうる

## 『入会権の解体Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ』の考え方

**解体・消滅の動因** 個別的権利主張の高まり

### 入会権消滅の判断基準

共有持分に基づく権利主張に入会集団が屈した場合に消滅

### 消滅後の権利関係

総有から通常の共有に移行

共有持分に基づく共有物分割請求権の行使が可能ゆえに個人分割され、私的所有に

## 現代における入会権消滅の新たなパターン

**解体・消滅の動因** 誰も利用しなくなる

### 入会権消滅の判断基準

- ①入会地を共同所有しているという共同意識が全員から失われる
- ②登記上の権利こそが真なる権利と考えるようになる
- ③当該林野の権利変動を統制すべきという観念が全員から消滅  
いずれも当てはまる場合に入会権は消滅

### 消滅後の権利関係

不明 ゆえに民法改正や表題部不明土地法に基づき権利処理  
旧入会地がマイナス価値の場合、登記名義人等に負担が  
負の共有地問題という新しい社会的ジレンマが発生 未知の課題

表 総有である入会地と通常の共有を区分する判断基準

	入会地	通常の共有
共有者の資格	一定の地域(集落)に居住する世帯主に限られる。例外的に地域外の者が権利を有することがある。	共有者の居住地は関係がない。一世帯で二人も三人も共有権を有することがある。
登記	登記上の所有者と入会権者は一致しないことの方が多い。	登記上の所有者と共有者は原則として一致する。
持分	持分が明確に意識されていない場合と明確に意識されている場合とがある。	必ず明確な持分がある。
権利の性質	部落を去ると権利がなくなる。一切の権利がなくなる場合と立木所有権などの権利が残る場合とがある。	居住地とは関係ない。
権利の譲渡売買	権利の譲渡売買は制限される。全面禁止、共有者間は自由、部落内居住者はよい、共有者集団の承諾を必要とするなど。	自由である。
収益の用途	集落などの共益費に充てる場合と、入会権者間に個人的に配分する場合もある。	共有者間で個人に配分するのが原則である。
分割	全員の合意によらないかぎり分割できない。	いつでも個人で分割を請求できる。
権利の相続	原則としてその世帯のあととりだけが継承し、相続の対象とならない。	法律上の共同相続人全員が相続権をもっている。

出典：武井・熊谷・黒木・中尾編著(1989: 54)に基づき筆者が作成



## 2.所有者不明土地問題の法改革 の入会林野への影響

## 2.1 所有者不明土地とは何か？一立法事実の再検討

### 2.1.1 所有者不明土地の面積推計 一連の法改革の立法事実

表1 地籍調査(2016年度)における地目毎の調査結果 出典 所有者不明土地問題研究会(2017)

		都市部(DID)	宅地	農地	林地	全体
調査対象筆数		79,783	98,775	200,617	243,433	622,608
①登記簿上で所在確認		68,203(85.5%)	81,610(82.6%)	166,648(83.1%)	181,088(74.4%)	497,549(79.9%)
②登記簿のみでは所在不明		11,580(14.5%)	17,165(17.4%)	33,969(16.9%)	62,345(25.6%)	125,059(20.1%)
要因	相続未登記	5,152(6.5%)	10,399(10.5%)	24,375(12.2%)	43,445(17.8%)	83,371(13.4%)
	売買・交換等の未登記	30(0.0%)	198(0.2%)	786(0.4%)	178(0.0%)	1,192(0.2%)
	住所変更の未登記	6398(8.0%)	6,568(6.6%)	8,808(4.4%)	18,722(7.7%)	40,496(6.5%)
③最終的に所在不明		304(0.38%)	134(0.14%)	689(0.34%)	1,399(0.57%)	2,526(0.41%)

**所有者不明土地の定義** = 「不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」 入会地もこの定義に該当 20.1% = 九州の総面積

- ①誇張された面積 地籍調査の枠組みで「最終的に所在不明」は、0.41%
- ②増加傾向の仮定 先立つ調査との比較なし。Ex.東京財団(2014) 山林の価格 < 登記費用 なら未登記と仮定 今後の増加を予測。しかし、農地の未登記は土地改良事業により減少
- ③登記のみの調査 利用の実態は調査されず cf.農林水産省(2017) 相続未登記農地の94.6%は耕作されている
- ④未登記の理由が調査されず



## 2.1.2 実務家の声 & モデル事例構築調査の実際

### 司法書士連合会会長 今川嘉典

「所有者不明土地の数については疑問に思っていました。」「司法書士の感覚からすれば、調査をすれば、ほとんどの土地は所有者も把握できるし、その所在の把握もできるのだと思ったわけです」 佐久間他(2021:16)

### 所有者不明土地特別措置法(2018年制定)のモデル事例構築の実際

地域福利増進事業のための利用権設定をメニューとして導入

2019～21年度 モデル事例構築推進調査

15件が採択 コミュニティ・ガーデン、タケノコ掘り、防災広場 etc.

しかし、その多くは、途中で所有者が判明したり、所有者不明と断定できるまでに至らなかったりしたため、途中で断念

利用権設定できたのは、1件 新潟県粟島浦村 同自治体が実施主体

## 2.2 所有者不明土地の分類

**所有者不明土地の定義** 登記上の名義・住所と実所有者のそれとの不一致

### ①所有者の所在不明

取りうる探索手段を尽くしても所有者がみつからず≡失踪

### ②相続未登記

数として多いが、問題がない場合も多い。Ex.配偶者に先立たれた

### ③相続未登記累積型

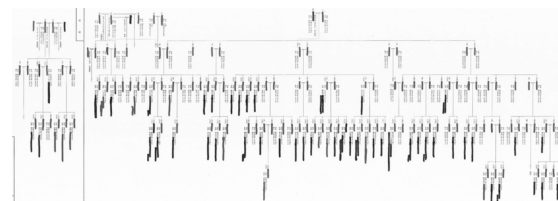
何代にも渡って未登記。相続人＝共有者の膨れあがり

### ④入会慣行に由来する記名共有地＝メガ共有地

登記名義人が数十名以上＝「記名共有」

相続人が1,000人以上も＝メガ共有地

ただし集落の共有林として認識・管理されている場合も多い。

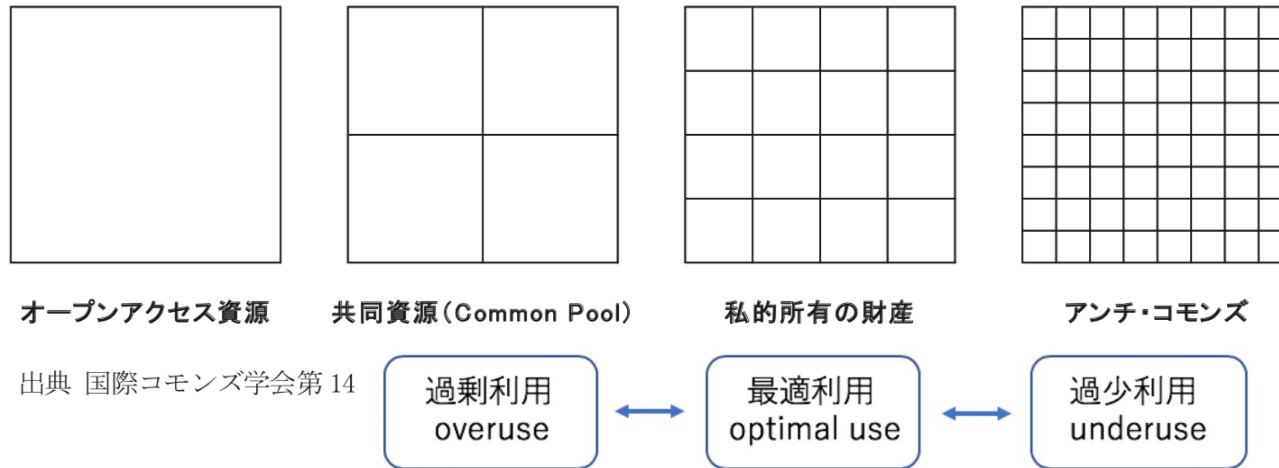


**深刻なのは、③と④。しかし、いずれも問題なのは、共有者の人数の膨大さ＝アンチ・コモンズ**

## 2.3 真なる要因としてのアンチ・コモンズ

### 2.3.1 ヘラーのアンチ・コモンズ論

図3 ヘラーによる所有類型論



#### アンチ・コモンズの悲劇

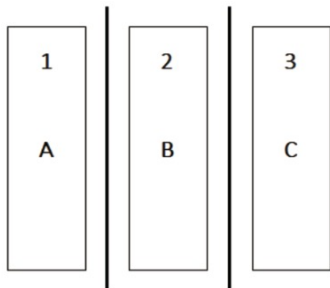
あまりにも多くの所有権者が一つの物、一定の地域内に発生してしまうと、その合意形成の困難さのため、望ましい利用が不可能になってしまう社会的ジレンマ

**累乗的な合意形成コスト > 利用価値**

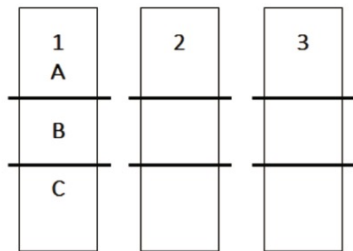
細分化した権利も所有権であるため強く保護され、共有物の変更には全員一致が必要  
各自は細分化した権利しか持たないため、誰も合意形成のためのコストを引き受けない

## 2.3.2 アンチ・コモンズ論の日本への応用

①法的アンチ・コモンズ 一物に対して沢山の権利者が発生

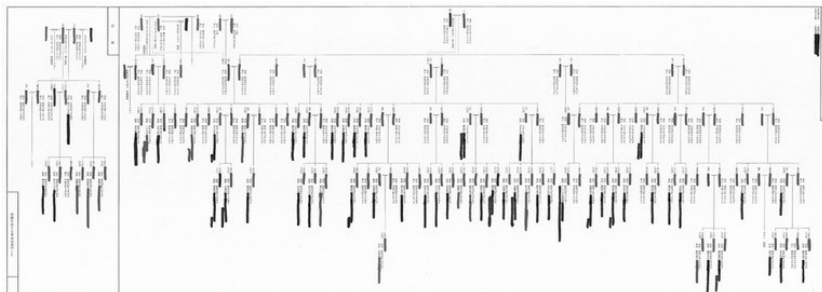


通常の私的所有＝一物一権



法的アンチ・コモンズ＝一物多権

ハラーの想定 いずれも法外な補償金を求める拒否権プレーヤー出現型アンチ・コモンズ

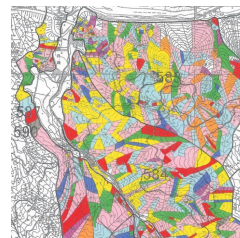


### 多数共有者型アンチ・コモンズ

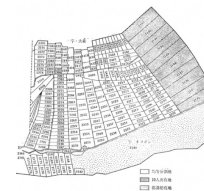
所有者であった自覚がないため権利主張は稀  
不在かつ数の多さが合意形成をブロック

②空間的アンチ・コモンズ

一区画一所有者だが狭小のため利用困難



### 零細分散錯圃型 アンチ・コモンズ



入会地の分割による  
⇐ 機械的均等割型  
アンチ・コモンズ

# 世界史の法則とアンチ・コモンズ論の歴史理解

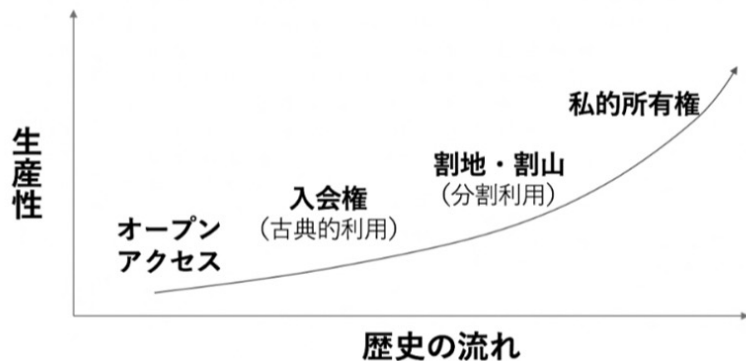


図1 『入会権の解体』の歴史法則

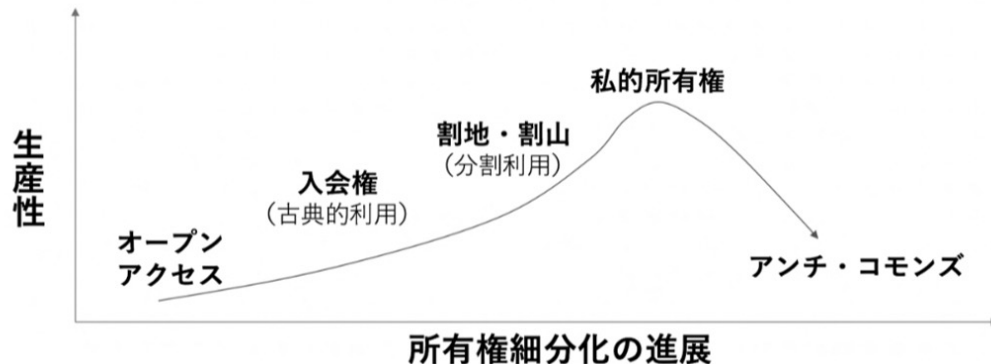


図2 アンチ・コモンズ理論に基づく歴史理解

## 2.4 民法・不動産登記法等の改正でのアンチ・コモنز問題への対応

**法改革のフレーム** アンチ・コモنزではなく、「所有者の不明化」  
入会地と通常の共有を区別せず、登記だけみる

### 法改革の内容

- a) 新たな共有法(民法) 共有物の管理・変更につき 共有者の不明が確定できた場合、不明共有者の持分を合意獲得が必要な分母から外せる
- b) 相続登記の義務化 不明共有者の発生を予防 \*ただし、入会権は相続財産ではない

### 不明共有者と不在共有者の違い

- ① 不明共有者 「探索を尽くした結果、所在不明が確定できた相続人」 少数かつ確定困難
- ② 不在共有者 「どこかにいるらしいことは定かである相続人」 膨大な人数

民法改正が念頭においたアンチ・コモنز ②不明共有者の存在による意思決定の不可能性

残った課題 ①不在共有者の増殖につき新たな特別ルールを設けず  
②共有地に入会権が成立する場合は、総有＝明確な持分比率は観念されず  
ゆえに新たな共有法は使えず

## 2.5 もう一つの所有者不明土地としての表題部所有者不明土地

### 表題部所有者不明土地とは

法律の定義 権利部の登記がなく、表題部所有者欄も正常に記録されていない変則型登記の土地

→所有権者が定かでないので、土地の処分や権利関係の設定が困難

Cf.中尾(1974) 変則型登記は、入会地であることの推定根拠

### 表題部所有者不明土地の割合

法務省・平成29～30年の全国52万筆のサンプル調査 1.17%が表題部所有者不明土地  
内訳

- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| ①住所の記載なき氏名のみの土地               | 85% |
| ②記名共有地(○○外何名 = 無記名共有地と呼ぶのが適切) | 3%  |
| ③字名義                          | 11% |

### 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化法(2019年制定)のポイント

- ①登記官に職権による所有者探索の調査権限を付与
- ②探索委員としては土地家屋調査士が中心的な役割
- ③調査結果に基づき、登記官が変則解消のための登記を行う。
- ④所有者が特定できない場合は、その旨を登記。特定不能土地管理者の選任を裁判所に請求可

# 入会地に多い所有権登記なき変則型登記 = 表題部所有者不明土地

## 通常の登記事項証明書

全部事項証明書 (土地) ①

表題部 (土地の表示) ①		調整	余白	不動産番号	1800001059393 ②
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	名古屋市市中村区青山町一丁目 ③			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)		
5番 ④	宅地 ⑤	200 12 ⑥	⑦		
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		
2 ⑧	所有権移転	平成17年11月5日 第12345号	原因 平成17年11月5日売買 所有者 名古屋市市中村区青山町一丁目13番9号 山田 花子		
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 ⑨	抵当権設定	平成17年11月5日 第12346号	原因 平成17年11月5日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1390万円 利息 年3・00% ただし、平成20年11月14日から 年4・00% (ただし、月割計算。月未満の期間は年		

表題部 = 権利の客体  
権利部 = 権利の主体  
のそれぞれが記載

## 変則型登記 = 権利部がない

### ① 所有者の氏名のみで住所なし

表題部 (土地の表示)		調整	平成9年6月26日	不動産番号	0123456789001
地図番号	筆目	筆界特定	筆目		
所在	甲市乙区丙町			筆目	
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)		
50番	墓地	50	筆目		
筆目	筆目	筆目	昭和63年法律第37号別附第2条第2項の規定により移転 平成9年6月26日		
所有者 法務太郎右衛門					

### ② 記名共有地 / 外何名

表題部 (土地の表示)		調整	平成9年6月26日	不動産番号	0123456789002
地図番号	筆目	筆界特定	筆目		
所在	甲市乙区丙町			筆目	
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)		
51番	宅地	100.00	筆目		
筆目	筆目	筆目	昭和63年法律第37号別附第2条第2項の規定により移転 平成9年6月26日		
所有者 登記促子外七名					

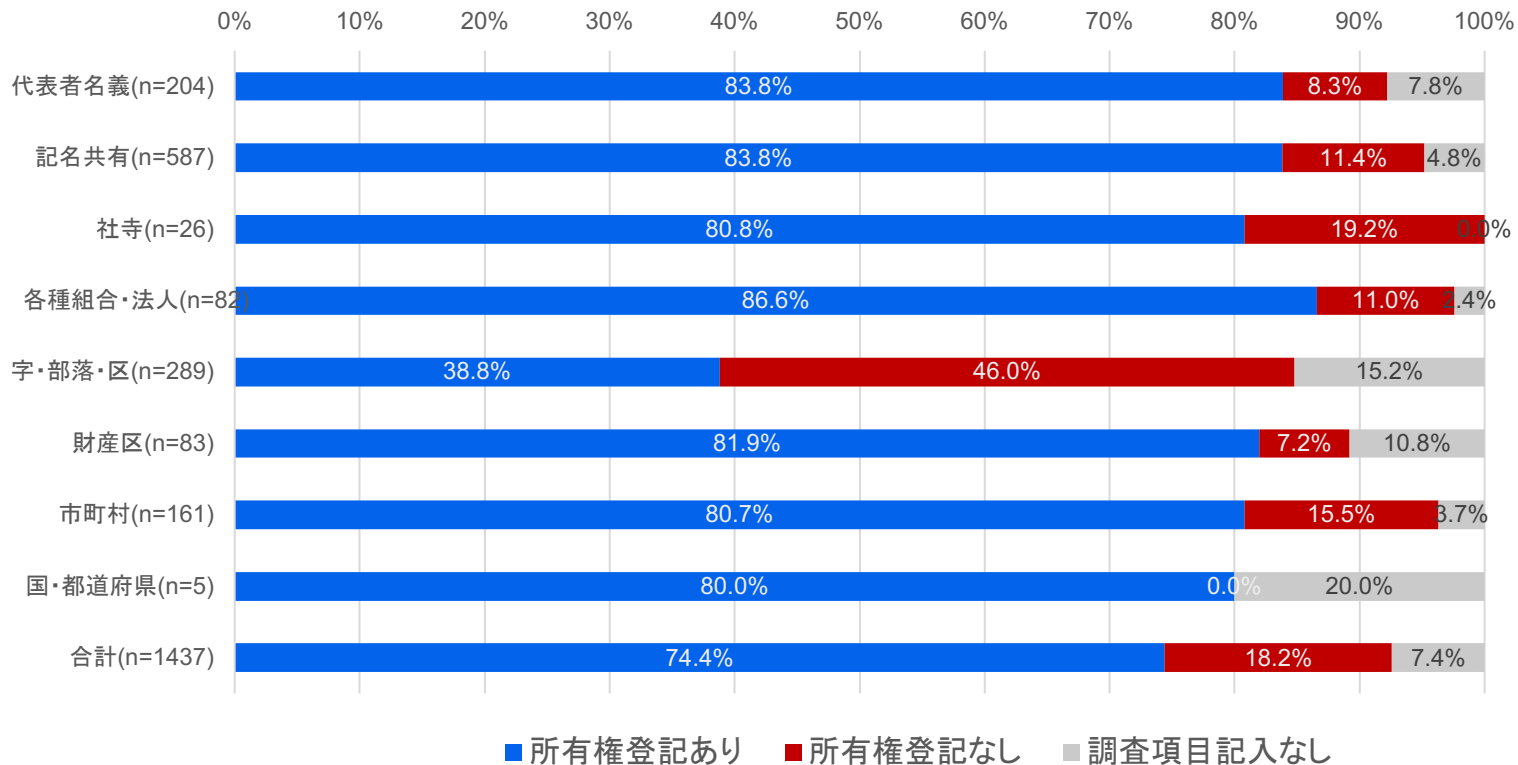
### ③ 字名義地

表題部 (土地の表示)		調整	平成9年6月26日	不動産番号	0123456789003
地図番号	筆目	筆界特定	筆目		
所在	甲市乙区丙町			筆目	
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)		
52番	田	200	筆目		
筆目	筆目	筆目	昭和63年法律第37号別附第2条第2項の規定により移転 平成9年6月26日		
所有者 大字意が園					

表題部のみに所有者が記載かつ特定不能



## 入会地の様々な所有名義形態と所有権登記の有無



昭和 49 年全国入会慣行調査における登記名義毎の所有権登記の有無←

出典 黒木・熊谷・中尾(1975)を再集計←

### 3.入会地と所有者不明土地を峻別する必要性 -相続登記と委任の終了

# 3.1 登記とは何か？

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年1月23日	不動産番号	13
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	北桑田郡美山町大字		余白		
	南丹市美山町		余白	平成18年1月1日合併に伴う変更 平成18年1月19日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m	原因及びその日付〔登記の日付〕	
番	山林	3 2 5 6 1 :	余白		
余白	保安林	余白	:	②昭和54年11月13日変更 〔昭和54年12月24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14年1月23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51年12月24日 第3173号	原因 昭和51年12月10日贈与 共有者 京都府北桑田郡美山町大字 持分6分の1 弘 京都府北桑田郡美山町大字 10番地 6分の1

5	持分全部移転	令和1年8月20日 第7713号	原因 平成31年1月16日相続 共有者 京都府南丹市美山町 番15番1合地 持分30分の6
---	--------	---------------------	--

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	地上権設定	昭和55年5月27日 第2231号	原因 昭和55年3月20日設定 目的 立木所有 存続期間 40年 地上権者 美山町 順位1番の登記を移記

## 土地登記簿の内容

表題部 = 権利の客体である土地  
の場所・面積・地目を同定

権利部 = 権利の主体を公示

甲区 = 所有権者を表示

乙区 = 所有権以外の物権を表示

= 用益物権(地上権等)と抵当権

権利の主体は、自然人か法人

共有の場合 各共有者の持分比率も登記

共有持分は自由に譲渡可

\* 入会総有は、持分比率がない特殊な共有

所有権や共有持分の移転には原因が必要書き込まれる

## 登記制度の役割

所有権や他の物権を有する者を公示する制度

①登記が効力を生むのではない

ドイツ 効力要件主義=登記により所有権が移転

日本・フランス 意思主義 意思の合致で所有権が移転

対抗要件主義 二重譲渡の場合、登記を先に

した者に所有権が移転

②ゆえに所有権登記は義務ではなく、権利

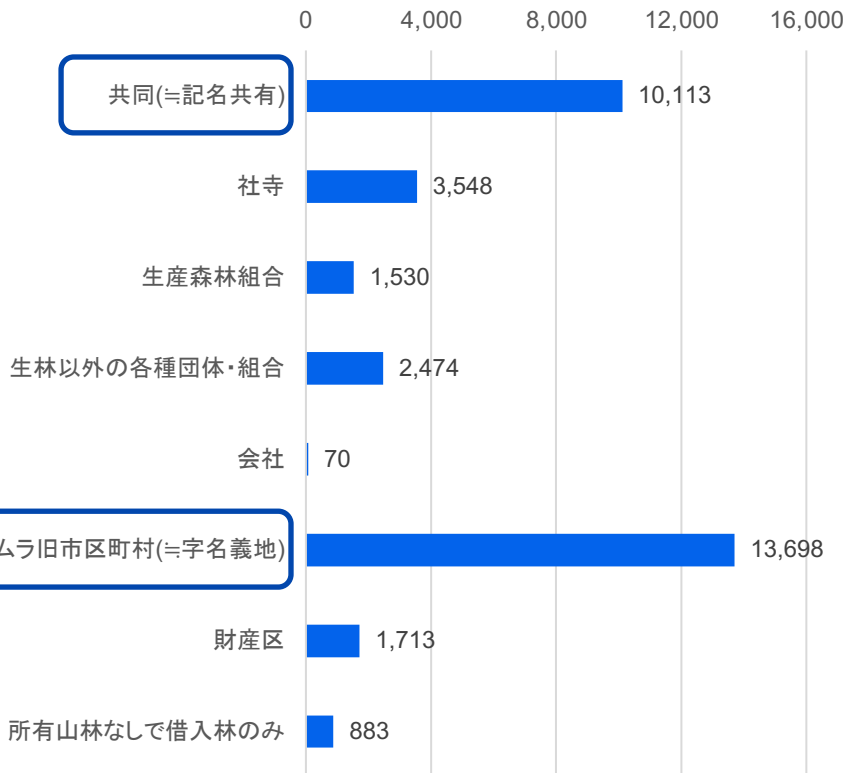
\* 地券を得た後、所有権保存登記をしなかった入会地も

多い = 表題部のみの所有者不明土地扱いに

相続登記義務化が開始。しかし、この原則は変わらず

# 2000年農林業センサス（慣行共有調査）の名義区分別の集団数と保有面積の再集計

## 名義区分毎の集団数(N=34,029)



## 名義区分毎の保有山林合計面積(ha)



## 3.2 入会地にとっての登記—永遠の課題

### 1)他人の土地に対する地役的入会権の登記

不動産登記法 入会権を登記できる用益物権として列挙せず

ただし、登記できない理由は不確か ①民法と不動産登記法の起草者 梅謙次郎は、地役権として入会権を登記できると考えていた ②登記できるとした判例や法案の準備も

その後の説明 ①恒久的権利ではないので登記に馴染まない

②判例で登記なくして対抗できる権利に

### 2)共有入会権に基づく所有権登記

共有入会権 = 総有 総有は法人でもなく、共有持分も明確でないので法主体として所有権登記できず

妥協策としての所有権登記の名義 代表者名義、記名共有名義、社寺etc..

入会集団の法実践 規約で登記は名目にすぎないことを明記、無断譲渡も禁止

登記制度にあわせる必要

①共有名義 共有持分の比率の明記

②登記名義人の死亡に伴う名義変更の原因 相続、売買、譲渡etc.

## 3.3 相続登記の義務化と過料適用

表2 慣行共有の所有名義と集団数(1960年センサス)

所有山林面積	所有名義区分									合計	
	個人	共有	社寺	組合	団体	会社	字(区)	旧市町村	財産区	集団数	保有面積(町)
1町未満	1,341	23,349	12,760	583	1,009	22	6,249	79	127	45,519	18,820
1町以上	1,651	27,964	8,803	1,510	1,770	34	11,473	447	1,919	55,571	1,560,917
合計	2,992	51,313	21,563	2,093	2,779	56	17,722	526	2,046	101,090	1,579,737

### 相続登記申請の義務化 2024年4月から 未登記への過料 2027年4月から

入会には共有名義が多い。名義更新がずっとなされていない集団も多い → 法改革で「メガ共有地」と命名  
個人名義にも名義更新なしが多い。

真面目な入会集団 罰則を恐れ名義更新へ 司法書士・行政への相談増

これまでの名義変更は相続が登記原因 ゆえに相続登記を行うべきと観念

法務局 所有者不明土地特別措置法に基づき、長期相続登記等未了土地に相続登記を促す事業開始

入会地とそうでない土地は区別せず 登記だけを見るので

所有不動産記録証明制度 2026年4月から 共有持分も含め被相続人の全不動産がわかるように  
都会の相続人から持分引き取りの相談増加も

過料の対象外となる「正当な理由」 法務省・令和5年9月12日付け法務省民二第927号通達

(1)相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合

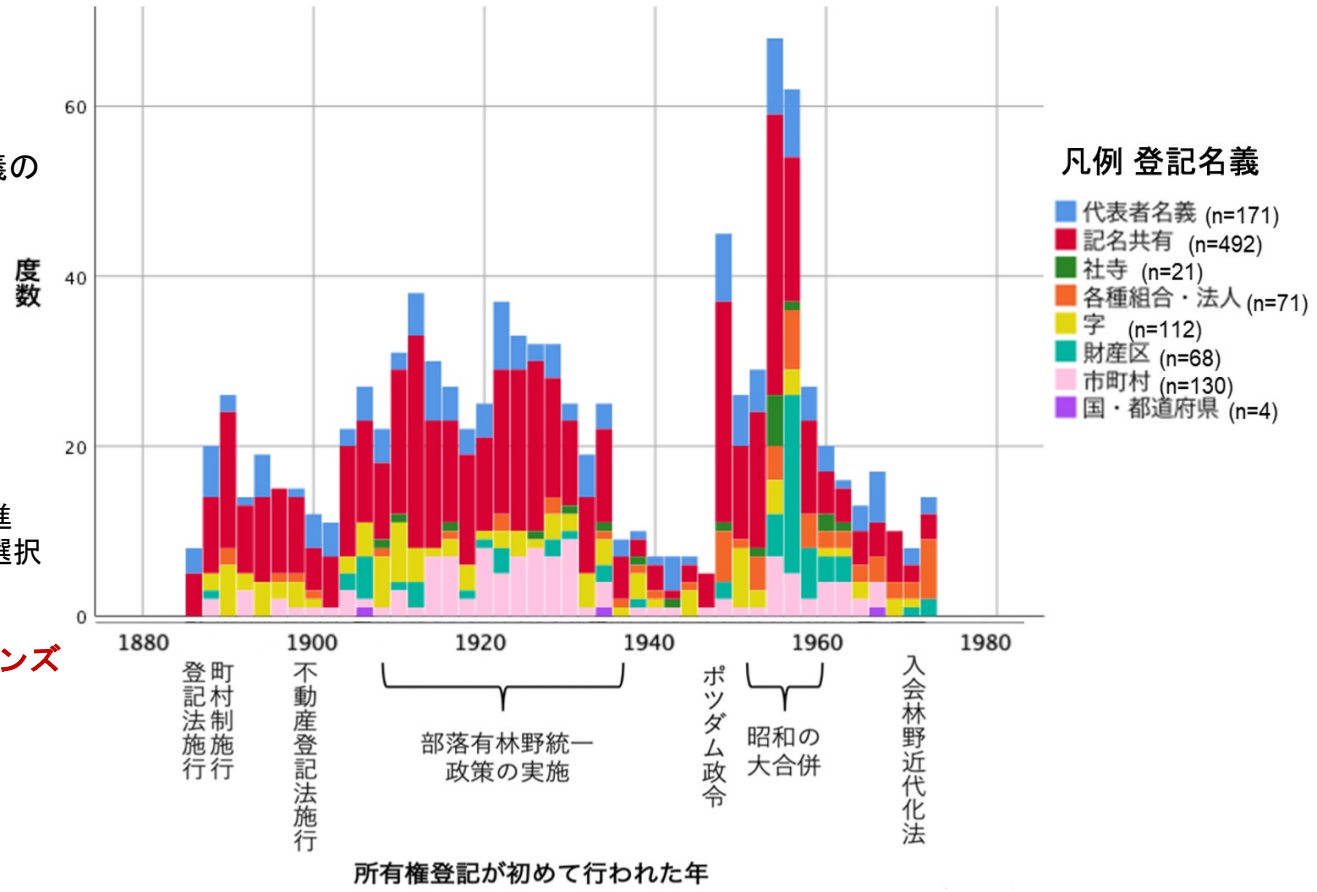
# 3.4 記名共有名義・多数共有者型アンチcommons発生 の歴史要因

『入会権の解体』の説明  
 個別的権利主張の高まりが共有名義の  
 選択へ

所有者不明土地問題での説明  
 吉原(2017)『人口減少時代の土地問題』  
 「相続未登記という個人の小さな放置の  
 積み重ね」

本書の説明  
 旧村名義地（字名義地）の公有地編入  
 政策の推進が記名共有名義への離権を促進  
 入会地が最も奪われにくい登記名義を選択  
 名義変更をあえて凍結する場合も  
 その後、それが足枷に

**新説 公有地編入政策がアンチ・commons  
 を逆説的に生み出した**



## 3.5 総有と共有の違いー相続登記を促すのは誤りである理由

### 通常の共有

- ①明確な持分比率がある。
- ②共有持分は、各自が自由に譲渡できる。抵当権の設定も
- ③共有物分割請求権を行使し、個人分割を裁判所に命じてもらうことも  
⇒ゆえに、相続財産の対象となる 遺産分割がなされないと共有者の数が増加

### 総有

- ①明確な持分比率は観念されない
- ②入会集団の権利の統制が優先 登記上の共有持分の譲渡も集団が統制  
共有物分割請求権も行使できない
- ③代替わりに伴う入会権者の資格継承も入会集団の承認に基づく
- ④登記上の名義は、入会集団からの委任に基づく 名義人死去は「委任の終了」  
⇒ゆえに、相続財産の対象とならない 登記名義変更の原因も委任の終了  
入会権が存続する土地に相続登記を促すのは間違い 義務化・罰則の対象外  
**入会地と通常の共有地を峻別すべき理由は明白**



## 3.6 委任の終了の方法と相続登記との違い

### 委任の終了

1970年中頃から **権利能力なき社団**（同窓会、自治会、クラブ等 法人ではない）が代表者名義等で所有している不動産の登記名義変更の原因として用いられるように

**考え方** 登記名義人の個人財産ではなく、社団からの委任により登記名義人になっているだけ  
代表者単独ではなく、共有名義の場合も同様に

\* 入会集団・総有のための制度ではない。権利能力なき社団の法技術を借用する形

### 委任の終了に基づく登記名義の変更申請の方法 \* 詳しくは正影(2019)を

登記義務者 旧登記名義人 \* 死亡の場合は登記名義人の相続人

登記権利者 新登記名義人

申請書類 団体の規約や決議に基づき新登記名義人として委任されたことを証明

\* 旧登記名義人死亡の場合は相続人の同意書・印鑑証明書・実印等が必要

### 相続・相続登記との違い

委任の終了という考え方を取らない場合 **相続人から相続放棄・権利放棄してもらう形**に  
相続登記により代替わりに伴う名義を変更していくと、持分権意識が強まる

⇒ 名義更新の際に権利主張・金銭要求を招きやすくなる 入会・総有の観念が薄まっていく

## 3.7 委任の終了に伴う課題

### 司法書士等に伴う課題

「委任の終了」を用いた仕事をするのが少ない  
これまでの名義変更の原因が相続登記だと、次も相続登記と考える  
権利能力なき社団の法技術を入会に用いた経験がまだ共有されていない

### 委任の終了そのものに伴う課題

登記原因から 個人財産ではなく、団体財産との推定は働く  
ゆえに個人財産と勘違いしての売買・抵当権設定・差し押さえ等を予防できる  
ただし、実際に売買されると、委任の終了という登記原因により入会団体は保護されない  
登記の外観＝所有権を持つ登記名義人の存在を信じた第三者（購入者）が保護される

### アンチ・コモنزに伴う課題

名義変更が長期なされてこなかった場合 全相続人を探索し、登記の共同申請に協力してもらう必要  
⇒入会林野近代化法が求められる場面に

## 4. 入会林野近代化法の現在と可能性

## 4.1 入会林野近代化法の目的と内容

### 入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律(1966年制定)

**立法背景** 木材の不足・高騰 再造林から拡大造林へ

林業基本法(1964年) 木材需要に応える林業の高度化を

**立法の認識** 慣習的入会権と登記名義の不明瞭さが林野利用の高度化を妨げに  
個人分割することで林業経営による所得増  
細分化問題指摘のため生産森林組合も選択肢に 誘導も

### 近代化法による整備の仕組

**林業・農業の高度利用**に資する入会林野整備計画を対象

入会権の権利関係の近代化に伴う手続・費用を行政が支援

字名義等の変則型登記の解消、長期の名義未更新の記名共有地問題の解決も目的

整備後の主体は、①生産森林組合(法人)、②共有、③個人有 入会権は消滅

目的は、あくまで近代化の助長 入会集団による整備の要望が前提

## 4.2 これまでの整備実績

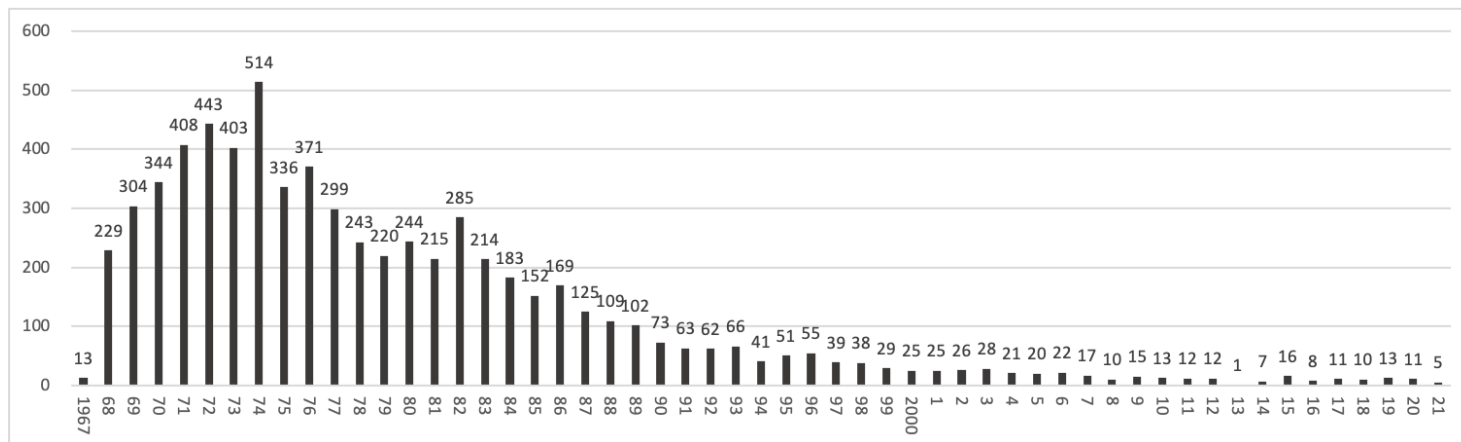


図5 全国の入会林野整備件数の推移 (横軸は年度)  
出典 令和4年8月林野庁林政部経営課「入会林野等整備の現状」

表6 整備済面積率

整備済面積の累計(1967～2021年度)*a	入会林野の総面積(1960年)*b	整備済面積率(a/b)
584,304ha	1,850,000ha	31.6%

表7 整備済集団率

整備件数の累計(1967～2021年度)*c	入会集団の総数(1960年)*d	整備済集団率(c/d)
6,771	109,909	6.2%

表8 整備面積の平均

1件当たりの平均整備面積(a/c)	入会集団の平均保有山林面積(1960年,b/c)
86.3ha	16.8ha

出典 1960年センサス(慣行共有)と令和4年8月林野庁林政部経営課「入会林野等整備の現状」

## 4.3 なお今日、近代化法が求められる場面

- これまで **整備手続コスト > 整備によるメリット** により整備を先送りしていた集団から  
**+登記名義の適正化要求の高まりのため**  
整備を求める声があがってくる可能性
- 昨今の所有者不明土地問題に伴う法改正は、入会権の存在を前提にせず  
**入会権を前提にした権利転換・名義整理は、近代化法のみが可能**
- 権利関係の整理に加え、境界確定・地積更正(測量等)も実際には必要に
- **近代化法では知事の行政処分・嘱託登記により一括して権利転換・登記更正**
- **民法・不動産登記法ベースの登記名義変更には、  
弁護士費用・登記費用等の負担が大きい  
行政に関与・支援してもらう方が地元で話を進めやすい**
- 入会集団・地縁団体にて林野管理が継続している場合は、入会林野近代化法による整備対象に

## 4.4 入会林野近代化法の運用に関わる論点 その1

### 論点1 離村者が登記上の共有名義に名前が残っている場合の手続

運用マニュアル上 入会林野近代化研究会(1980)『入会林野の高度利用』

①離村失権ルールでない場合 不在共有者全員の同意書が必要

②離村失権ルールの場合 不在共有者全員から確認書が必要

不明共有者の扱い ①の場合 家裁に不在者財産管理人選任を請求

②の場合 不明が判明・確定すれば、それでOK

実務の現状 最近の所有者不明土地特別措置法のように探索方法、不明認定の基準がはっきりしていないため、どのような手段でどこまで探索すべきか、不明瞭 そのため整備が見送られることも \*林野庁(1994)『報告書』

森林経営管理法では、所有者不明特別措置法に準じた所有者探索方法に

求められる点 最近の立法を踏まえた探索・意思確認方法の明確化・簡素化  
各県の入会林野整備担当者の相互事例照会の活発化

## 4.4 入会林野近代化法の運用や内容に求められる点 その2

### 論点2 整備後の形態としての生産森林組合の魅力低下

共有では不安定

個人分割では細分化問題

### ありうる誘導 権利能力なき社団の法技術の借用

**整備の過程** 規約化により旧団体を権利能力なき社団へ再編

**整備後の登記名義** 社団から委任された者へ所有権移転

**その後の登記実務** 委任の終了により名義変更

法人化を希望すれば、一般社団・財団法人等も選択肢に

### 私有林の寄付の受け皿・集約化機能も期待するなら新たな法人制度の構想も

京都府美山町調査(2018,19年)からは、10集落中 7集落が集落を離れた者の私有林寄付を受け入れ、入会財産に編入

現状では優遇措置なし

今後、「国土の管理構想」「農村RMO」「農村漁村活性化計画」「最適土地利用計画」等

でこういった点を話し合う必要も ⇒ **粗放的利用・共同放牧への転換コアとしての入会の可能性**





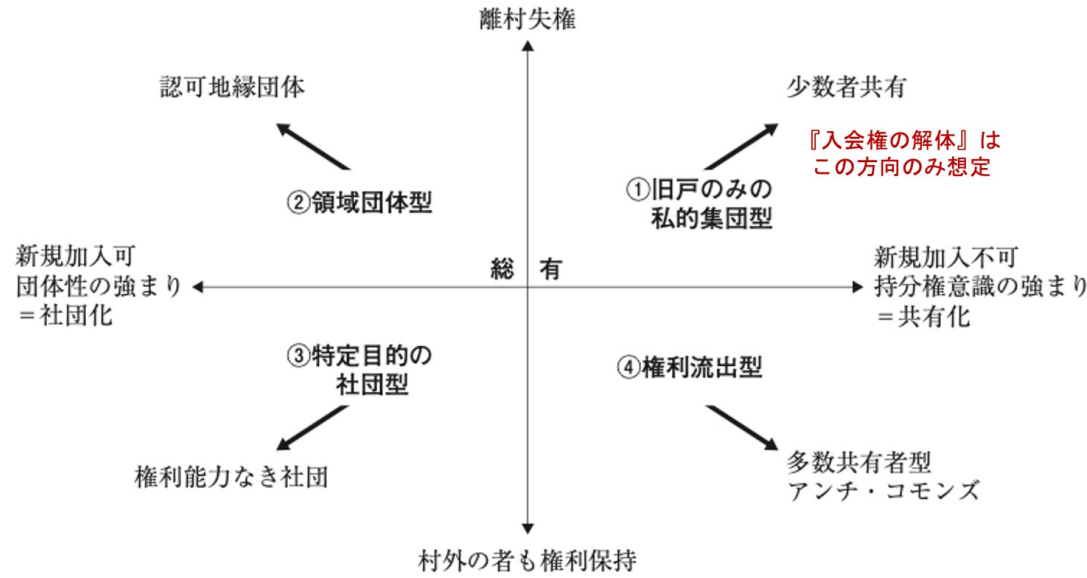
## 5.まとめと今後の展望

# 5.1 今日、求められる入会林野・入会権の理解

入会権は、いずれ解体・消滅すると大昔から言われてきた



図1 『入会権の解体』の歴史法則



ただし、↑のような単純なコースを辿らず

四つの方向・類型へと変化  
 類型に基づく把握・法理  
 \*粗放的利用再評価の動きも

## 5.2 相続登記義務化への対応と考え方

### さしあたっての対応

入会集団 相続登記ではなく、委任の終了  
相続人多数の場合 罰則適用の対象外

### 中長期的課題に取り組むチャンス

登記名義の更新 関心の高まり、地元からの相談は、千載一遇のチャンス  
先送りするとより困難に  
委任の終了に取り組むことで団体規約の整備  
入会地へのビジョン形成 林業だけでなく、環境林や獣害対策の家畜放牧も

### 所有者不明土地問題に伴う法改革・民法改正

共有持分比率が明確な場合 = 入会権消滅の場合に適用可能  
相続人の探索を尽くし、不明を確定できた場合に特例適用

⇒ なお残る入会林野近代化法の出番、求められる法運用の進化

## 5.3 今後求められる令和の全国入会慣行調査

**本の限界** 2000年センサスの二次分析が中心 一部、2015年農業集落調査を活用

**日本のポテンシャル** 入会の全数調査は恐らく日本のみ

明治26年、昭和10年、昭和49年の三つの全国入会慣行調査

### 令和の入会慣行調査の案

**標本台帳** 林野庁(1992,93,94)の全数調査 or センサスの5年毎の農業集落調査

#### 調査項目

- ①登記の状態（所有権登記の有無と時期、名義形態、共有者数、名義更新）
- ②登記や入会権に対する法意識や知識
- ③離村権利者の有無、権利の具体的な内容(登記上の権利だけでなく、多様な権利内容・関与がありうる)、実際の離村者と入会集団の関係
- ④入会集団と地縁団体との関係（領域やメンバーシップの重なり、組織間関係、財政関係） ⑤移住者の権利（地縁団体への参加の実質も）
- ⑥資源利用の状態
- ⑦隣接する私有林との地役的な相互関係（森林経営計画での統合、古道・林道の管理やアクセス、私有林も含む林産物採取の慣習 **用益権的アプローチ**）

自治体から調査依頼があれば、積極的に引き受けます!!

# 参考文献一覧

- Brown, Philip C. (2011) *Cultivating Commons: Joint Ownership of Arable Land in Early Modern Japan*, University of Hawai'i Press
- Heller, Michael A (1998) "The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Marx to Markets" *Harvard Law Review*, Vol.111, No.3, pp.621-688.
- 入会林野近代化研究会編(1980)『入会林野の高度利用—理解と実務のための120題』林野弘済会
- 江淵武彦(2007)「委任の終了と不動産登記法改正—登記原因の推定力及び入会権推認機能との関係において—」*島大法学*51巻1号1-64頁
- 戒能通孝(1956)『民法学概論』日本評論新社
- 川島武宜・潮見俊隆・渡辺洋三編(1959,1961,1968)『入会権の解体Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ』岩波書店
- 黒木三郎・熊谷開作・中尾英俊編(1975)『昭和49年 全国山林原野入会慣行調査』青甲社
- 佐久間毅・今川嘉典・大谷太・中村晶子・松尾弘・村松秀樹(2021)「座談会 改正の意義と今後の展望」*ジュリスト*(特集 所有者不明土地問題と民法・不動産登記法改正)1562号14-34頁
- 高村学人(2018)「所有者不明土地問題を問い直す—アンチ・コモンス論からの問題再定義」*土地総合研究*26巻4号72-99頁  
([https://www.lij.jp/html/jili/jli\\_2018/2018autumn\\_p072.pdf](https://www.lij.jp/html/jili/jli_2018/2018autumn_p072.pdf))
- 高村学人(2024)「農山村の空間制度における管轄と制御—農村型地域運営組織(農村RMO)を中心に」内海麻利編『縮減社会の管轄と制御—空間制度における日本の課題と諸外国の動向・手法』74-99頁
- 高村学人・古積健三郎・山下詠子編著『入会林野と所有者不明土地問題—両者の峻別と現代の入会権論』岩波書店2023年10月末刊行
- Takamura, Gakuto, et al.(2021) "Bundle of rights reversed: Anticommons in a Japanese common property forest due to legalization." *International Journal of the Commons* 15.1 <http://doi.org/10.5334/ijc.1080>
- 東京財団(2014)『国土の不明化・死蔵化の危機—失われる国土Ⅲ』東京財団
- 中尾英俊(1974)「入会地の登記をめぐる諸問題」香川保一編『不動産登記の諸問題 上巻』帝国判例法規出版社511-534頁
- 中尾英俊(2003)『入会林野の法律問題 新装版』勁草書房
- 原田敏丸(1969)『近世入会制度解体過程の研究—山割制度の発生とその変質』塙書房
- 福田敦・川崎秀親(2015)「林業公社における共有名義分収造林契約の現状と契約変更に向けた制度的手法」*林業経済研究*61巻3号12-23頁
- ヘラー、マイケル(2018[2008])『グリッドロック経済—多すぎる所有権が市場をつぶす』(山形浩生・森本正史訳)亜紀書房(Heller, Michael, *The Gridlock Economy: How too much Ownership wrecks Markets, stops Innovation and costs Lives*, Basic Books.)
- 正影秀明(2019)『変則型登記、権利能力なき社団・認可地縁団体等に関する登記手続と法律実務』日本加除出版
- 吉原祥子(2017)『人口減少時代の土地問題—「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ』中公新書
- 林野庁(1992)『平成3年度 入会林野等整備の今後のあり方に関する調査報告書』林野庁
- 林野庁(1993)『平成4年度 入会林野等整備の今後のあり方に関する調査報告書』林野庁
- 林野庁(1994)『平成5年度 入会林野等整備の今後のあり方に関する調査報告書』林野庁