

【資料1】

所有者不明土地問題に対する法務局の取組

令和元年 1 1 月 2 9 日

前橋地方法務局

1 所有者不明土地問題とは？

所有者不明土地とは？

不動産登記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を「**所有者不明土地**」と称している。

所有者不明土地問題とは？

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に所有者不明土地が増加している。

各種事業の事業用地を利用（買収）しようとして登記簿などの公簿情報を参照しても，直ちにその所有者が判明しなかったときには，土地の所有者の探索に多大な時間・費用を要することとなる結果，各種事業の円滑かつ速やかな遂行に支障が生じている。

この問題を「**所有者不明土地問題**」と称している。

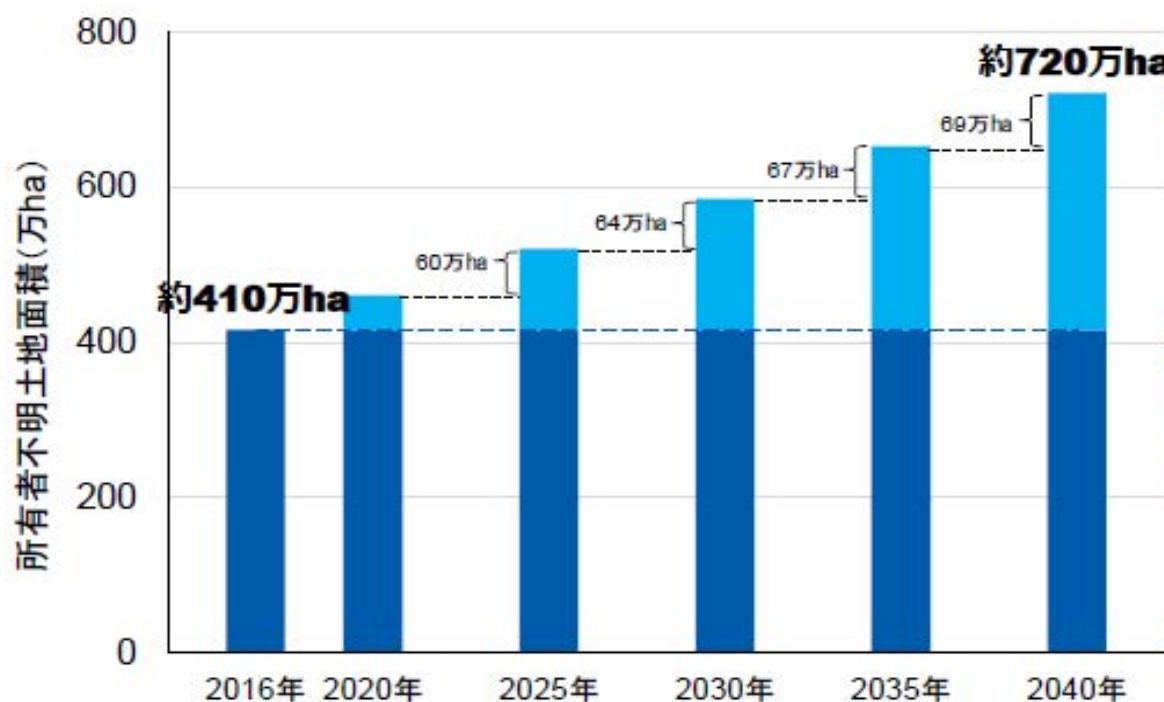


2 所有者不明土地の面積の推計

＜将来推計：所有者不明土地面積の増加＞ ～ 所有者不明土地問題研究会による推計から引用 ～

2040年の所有者不明土地面積は、約720万ha

- 所有者不明土地の増加防止に係る新たな取組が進まない場合、所有者不明土地は着実に増加。現在の所有者不明土地の探索が行われないとすると、2040年には**約720万ha**に。（参考：北海道本島の土地面積：約780万ha）



※ここでの対象は、「所有者台帳(不動産登記簿等)」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」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

新規の発生が予測される
所有者不明土地面積：約310万ha

＜定義＞

- ここでの「所有者不明」は、「土地の相続登記意向に関するアンケート調査」の結果、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④と回答し、相続未登記が想定される場合を計上。

＜推計方法＞

- 上記アンケート調査結果から得られた2020年、2030年、2040年の相続未登記率と、2040年までの死亡者数(予測)を活用して、相続未登記筆数を推計。
- 上記に、平成28年度地籍調査から得られた「筆数あたりの土地面積(平均)」を乗じて、所有者不明土地面積を推計。

2016年時点で存在している
所有者不明土地面積：約410万ha

＜定義＞

- ここでの「所有者不明」は、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

＜推計方法＞

- 平成28年度地籍調査の対象地域における、所有者不明率を「総人口、65歳以上死亡者数との相関関係」によって全国の市区町村に拡大推計。
- 地帯別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせて算出したもの(地帯毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。

3 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等

～ 経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針） ～

「骨太方針2017」

- 長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。
- 登記制度、土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。
- 法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。

「骨太方針2018」

- 所有者不明土地等について、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改革の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改革の実現を目指す。
- 変則的な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。

「骨太方針2019」

- 所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改革の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。
- あわせて、遺言書保管制度の円滑な運用に向けた取組を進めるほか、登記所備付地図の整備を進めるため、筆界特定制度の新たな活用策等についても検討を進める。

3 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等

～ 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 ～

「平成30年6月15日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定」

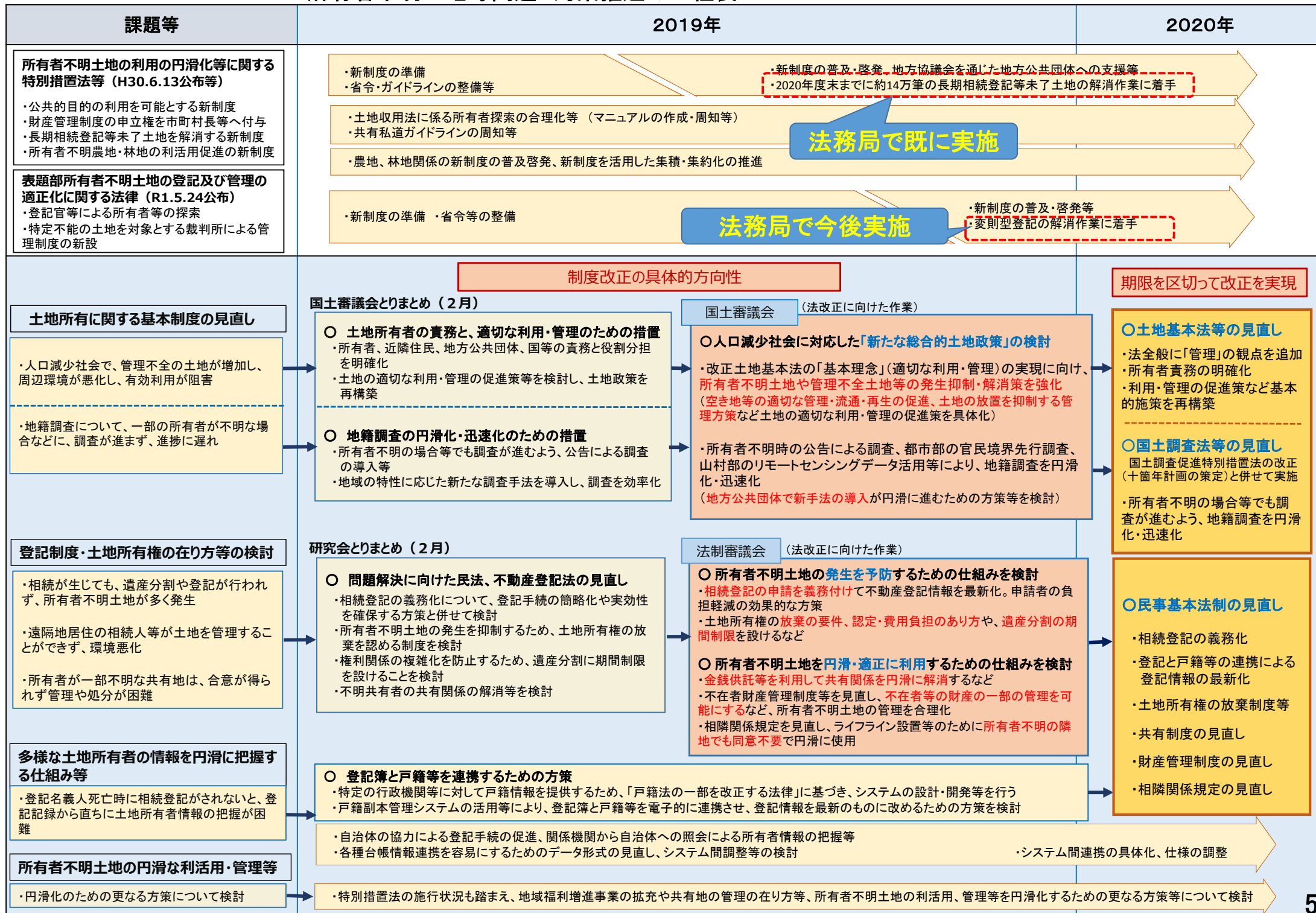
- 長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。
- 変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度の整備に向けた作業を進め、次期通常国会に提出するとともに、組織・定員を含め必要となる体制を速やかに整備する。
- 法定相続情報証明制度の円滑な運用や法務局における遺言書の保管制度の円滑な導入に向けた体制の整備。

「令和元年6月14日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定」

- 昨年制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年までに必要な制度改正を実現するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。
- 本年5月17日に成立した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に基づき、速やかに、省令等の整備を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、所有者不明土地問題の解消に向けた各種施策の一体的実施のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求等を検討する。
- 法定相続情報証明制度の円滑な運用や、来年7月に施行される法務局における遺言書の保管制度の円滑な導入を図るために必要な人的・物的体制を整備するなどして、相続登記を促進する。
- 不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等の連携により、個人情報保護にも配慮しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指す。

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

【令和元年6月14日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定】



4 所有者不明土地の発生要因

所有者不明土地の発生要因

所有者不明土地となる要因の一つに相続登記が未了のまま放置されていることが挙げられており、政府としても、所有者不明土地問題への対応は重要施策として位置づけている。

現在、法務局においては、その要因の解消に向け、様々な取組を実施している（一部実施予定）。



取組（本日の御説明内容）

- 法定相続情報証明制度の運用・・・・・・・・・・・・・・・・ 7ページ
- 不動産登記簿における相続登記未了土地調査・・・・・・・・ 9ページ
- 長期相続登記等未了土地解消作業の実施・・・・・・・・ 11ページ
- 相続登記促進に向けた広報等の実施・・・・・・・・ 15ページ
- 登録免許税の免税措置・・・・・・・・・・・・・・・・ 16ページ
- 表題部所有者不明土地解消作業の実施・・・・・・・・ 17ページ
- 空き家対策の推進・・・・・・・・・・・・・・・・ 30ページ
- 民法及び不動産登記法の改正に関する検討・・・・・・・・ 31ページ
- 取組の総括・・・・・・・・・・・・・・・・ 34ページ

5 法務局における取組（法定相続情報証明制度の運用）

平成29年5月29日から相続登記を促進させるための新たな制度として「法定相続情報証明制度」の運用を開始

<制度概要>

各種の相続手続に際して、被相続人及び相続人の戸除籍謄抄本の束の代わりとして利用することができるよう、被相続人及び相続人の情報を一覧にして記載した一枚又は数枚からなる書面を、登記官が確認し、その写しに認証文を付して交付する制度

<ねらい・効果>

- ◆本制度を利用するために登記所を訪れる相続人に対して、**相続登記の直接的な促しの契機を創出**
- ◆相続人の相続手続における手続的な負担を軽減するとともに、**社会全体でのコスト削減**

<運用状況>

- ✓ 多くの国民の皆様に利用され制度が広く定着しつつある状況
- ✓ 国内のほとんど全ての銀行における被相続人の預金の払出し手続にも利用可能な状況
- ✓ 平成30年4月からは記載内容の拡充・詳細化により利用範囲を拡大して運用



5 法務局における取組（法定相続情報証明制度の運用）

平成30年4月以降の法定相続情報一覧図（サンプル）

（記載例）

法定相続情報番号 0000-00-00000

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地

最後の本籍 ○県○郡○町○番地

出生 昭和○年○月○日

死亡 平成28年4月1日

（被相続人）

法 務 太 郎

住所 ○県○市○町三丁目45番6号

出生 昭和○年○月○日

（妻）

法 務 花

以下余白

被相続人の最後の本籍も記載

本籍を確認する必要がある
手続に利用が拡大

住所 ○県○郡○町○34番地

出生 昭和45年6月7日

（長男）

法 務 一 郎 （申出人）

住所 ○県○市○町三丁目45番6号

出生 昭和47年9月5日

（長女）

相 続 促 子

住所 ○県○市○町五丁目4番8号

出生 昭和50年11月27日

（養子）

登 記 進

実子・養子の別が分かるよう、戸籍に記載される続柄を記載

相続税の申告手続に
利用が拡大

相続人の住所の記載がある場合は、相続登記等の住所証明情報としても利用可能に

作成日：○年○月○日

作成者：○○○士 ○○ ○○ 印

（事務所：○市○町○番地）

6 法務省が実施した不動産登記簿における相続登記未了土地調査

- 全国10か所の地区（調査対象数約10万筆）で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施
- 調査地区は、大都市、中小都市、中山間地域などの地域バランスを考慮しつつ、自治体の協力を得て選定（※1）

※1：自治体が今後施策を検討している地区（公共事業実施予定地区、耕作放棄地対策検討地区）を当該自治体から聴取

- 調査は、調査対象土地に係る自然人名義（※2）の所有権の登記がいつされたのかを調査し、その経過年数を把握。また、当該土地について主な地目（宅地や田など）についても確認

※2：国、地方公共団体、会社法人等は、相続登記をすることがないため、除外

- 調査結果は以下のとおり

調査対象とした自然人名義に係る所有権の個数：118,346

（参考：国、地方公共団体、会社法人等を入れた場合：152,232）

※割合は累積値

	最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市 (所有権の個数：24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 (同上：93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

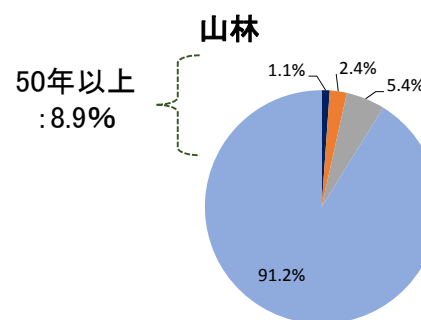
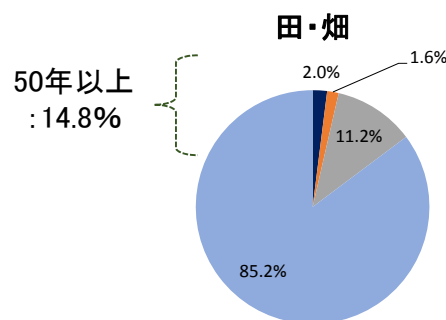
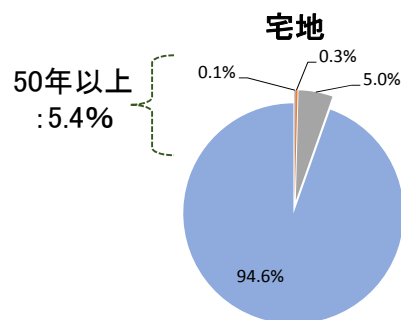
6 法務省が実施した不動産登記簿における相続登記未了土地調査

1 : 大都市

主な地目別の所有権の個数(※)

最後の登記から90年以上経過
同70年以上90年未満経過
同50年以上70年未満経過
同50年未満
計

宅地	田・畑	山林
17	42	20
55	34	43
878	237	98
16,607	1,804	1,662
17,557	2,117	1,823



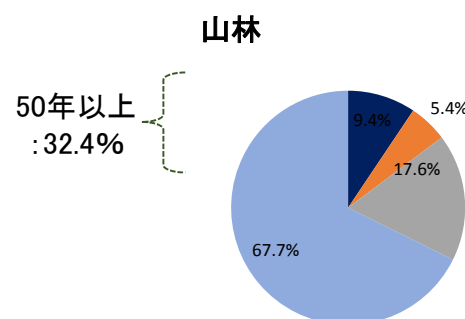
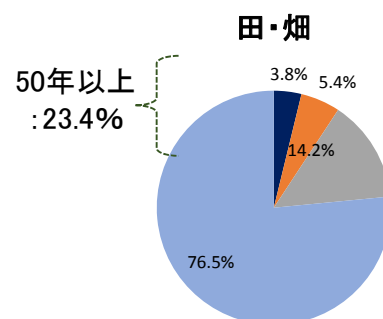
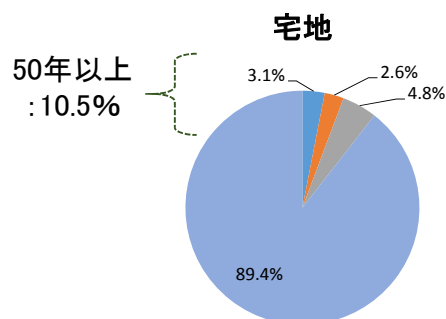
■最後の登記から90年以上経過
■同70年以上90年未満経過
■同50年以上70年未満経過
■同50年未満

2 : 中小都市・中山間地域

主な地目別の所有権の個数(※)

最後の登記から90年以上経過
同70年以上90年未満経過
同50年以上70年未満経過
同50年未満
計

宅地	田・畑	山林
540	961	3,326
465	1,374	1,898
852	3,583	6,234
15,731	19,296	23,973
17,588	25,214	35,431



■最後の登記から90年以上経過
■同70年以上90年未満経過
■同50年以上70年未満経過
■同50年未満

※主な地目別の所有権の個数を掲げたものであり、調査対象とした所有権の個数（総数）とは合致しない。

注：円グラフに示す各割合は、端数切り捨て等により、合計した際に100%とならない場合がある。

7 法務局における取組（長期相続登記等未了土地解消作業）

□ 全国的な傾向

不動産登記簿における相続登記未了土地調査（平成29年6月法務省公表）

	最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市 (所有権の個数：24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 (同上：93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

※割合は累積値

長期間相続登記がされていないことが所有者不明土地の要因の一つとの指摘や公共事業の用地取得等において所有者探索の負担が大きいとの指摘

□ 対応策（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づく長期相続登記等未了土地解消作業）

第2節 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例

第40条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地（注1）に該当し、かつ、当該土地につきその**所有権の登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間（注2）を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨**その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその**所有権の登記に付記**することができる。

2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。

3 登記官は、前2項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第1項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。

4 前3項に定めるもののほか、第1項の規定による所有権の登記にする付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第2項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

（注1）所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業を実施しようとする区域の適切な選定その他の公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものをいう。

（注2）政令では、30年とされている。

○ 登記官は、上記の所有者を探索する必要がある土地について、必要な限度で、**地方公共団体の長その他の者に対し、情報（登記名義人に係る死亡の事実その他登記名義人となり得る者の情報）の提供を求める**ことができることとなる。

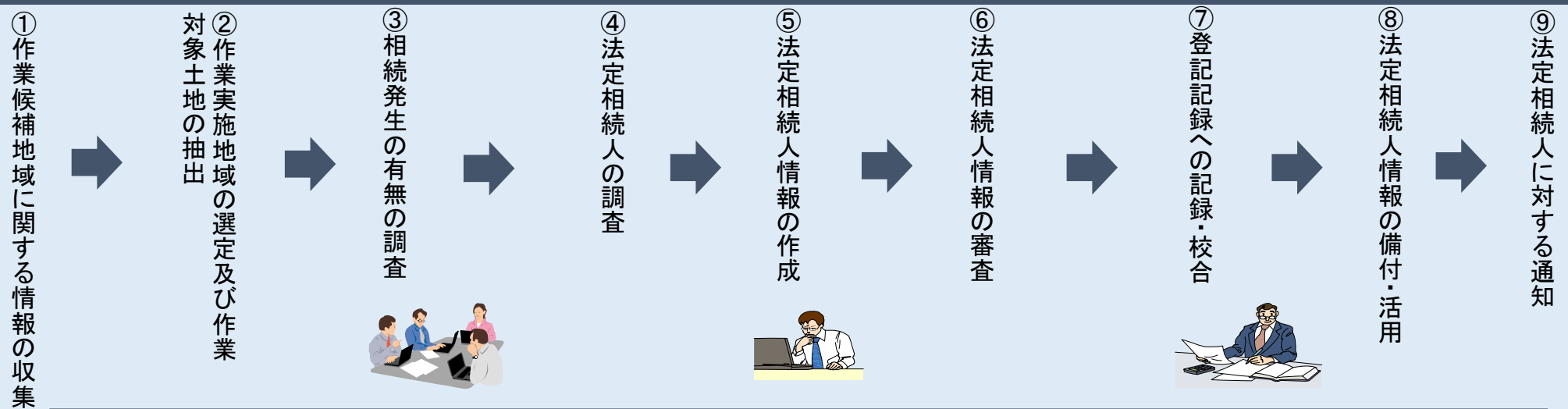
○ 登記官は、収用適格事業等の準備その他の目的のため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない場合、職権で、**長期相続登記等未了土地である旨等を当該土地の登記に記録し、その所有権の登記名義人の相続人に対して必要な登記手続を促す**ことができることとなる。

7 法務局における取組（長期相続登記等未了土地解消作業）

□ 長期相続登記等未了土地解消作業の概略

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域の選定
- ② 長期間相続登記等が未了の土地の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍を突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人情報（法定相続人の一覧図）を作成
- ④ ②及び③を登記官が審査し、法定相続人情報等を登記簿の一部として登記所に保管するとともに、長期相続登記未了である旨を登記記録に記録
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出

□ 長期相続登記等未了土地解消作業の具体的な流れ



➤ この作業により物的情報である不動産登記情報と人的情報である戸籍情報との結びつけが可能に
⇒ 相続登記を促す通知を发出するなどして登記情報の正確性向上

- ◆ 調査で判明した相続人本人に対する直接的な相続登記の促し
- ◆ 法定相続人情報を相続登記申請時における添付書類として援用することを可能とし、相続登記の申請人の手続負担を軽減
- ◆ 事業実施主体の所有者探索のコスト削減、簡便化（法定相続人情報を必要に応じて提供）

7 法務局における取組（長期相続登記等未了土地解消作業）

長期相続登記等未了土地解消作業を終えた後，その対象土地の登記記録の権利部（甲区）には以下のような記録がされる。

この記録がされていれば，その土地については，所有権の登記名義人の法定相続人の調査結果（法定相続人情報）が登記所に備え付けられていることがわかる。

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	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0003号 平成30年何月何日付記

7 法務局における取組（長期相続登記等未了土地解消作業）

長期相続登記等未了土地解消作業を終えた後，以下のような所有権の登記名義人の法定相続人の**調査結果（法定相続人情報）**が登記所に備え付けられる。

⇒ **調査結果は利害関係者（相続人や公共事業実施事業者）のみ閲覧可能**

作成番号 5100-2018-0001
作成の年月日 平成30年●●月●●日

被相続人 甲野太郎 法定相続人情報

最後の住所
〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号
登記簿上の住所
〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号
最後の本籍
〇〇県〇〇市〇〇1丁目100番
出生 昭和15年1月1日
死亡 昭和63年1月1日
(被相続人)
甲野 太郎

住所 〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号
出生 昭和20年2月2日
(妻)
甲野 花子

住所 〇〇県〇〇市〇〇2丁目2番2号
出生 昭和40年3月3日
(長男)
甲野 一郎

住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号
出生 昭和42年4月4日
(二男)
甲野 二郎

出生 昭和46年1月1日
死亡 平成20年5月5日
(長女)
乙野 松子

住所 〇〇県〇〇市〇〇4丁目4番4号
出生 平成10年7月7日
(長男)
乙野 梅雄

乙野 竹雄
(夫)
住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号
出生 昭和46年6月6日

公共事業実施事業者は，この情報を確認すれば足りるため，別途，公共事業用地の法定相続人調査を行う必要がない。

8 法務局における取組（相続登記促進に向けた広報等）

相続登記手続を行うことの意義や必要性について理解いただくためには、国民の間に相続登記を行う意識を醸成するため以下の取組を実施中

専門家団体と連携した相続登記の促進の取組

- ・平成27年2月から「未来につなぐ相続登記」とのキャッチフレーズを付して、相続登記促進に関する記事を法務省ホームページに掲載
- ・前橋地方法務局においては、平成30年5月に「**相続登記促進プロジェクトチーム**」を立ち上げ、**司法書士会、土地家屋調査士会及び税理士会と連携した相談会**を定期的を開催



市区町村窓口と連携した相続登記の促進の取組

- ・死亡届受理時に、窓口で相続登記の促進のための広報用リーフレットを配布することを管内の市区町村に依頼
- ・現在までに、県内の多くの市区町村に協力をいただいている状況
- ・相続登記を促すポスターを法務局の庁舎掲示板に掲示するのみならず市区町村の庁舎掲示板においても掲示いただいている状況



9 法務局における取組（登録免許税の免税措置）

✓ 所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により新設

① 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第84条の2の3第1項

・ 相続により土地の所有権を取得した個人が相続による当該土地の所有権の移転登記を受けずに死亡し、その者の相続人等がその死亡した者を所有権の登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税を免税



適用期間：平成30年4月1日から平成33年（令和3年（2021年））3月31日まで

② 租税特別措置法第84条の2の3第2項

・ 個人が、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、当該移転登記の時ににおける当該土地の価額が10万円以下であるときは、当該移転登記に対する登録免許税を免税



適用期間：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）の施行の日である平成30年11月15日から平成33年（令和3年（2021年））3月31日まで

✓ 相続登記の促進を図る必要がある土地（地域）は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき定める基本方針に従い、市町村からの申出を踏まえて法務大臣が指定

10 表題部所有者不明土地解消作業

■ 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（令和元年5月24日公布）の概要

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。

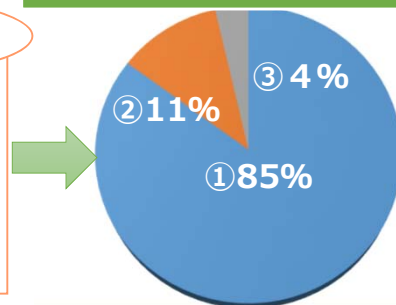
表 題 部 (土地の表示)		調製	除 白	不動産番号	〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在 特別区南都町一丁目				除 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1 〇 1 番	宅地		3 〇 〇 〇 〇	不詳 〔平成2 〇 年 1 〇 月 1 4 日〕	
所 有 者	特別区南都町一丁目1 番 1 号 甲 野 太 郎			←	

(例)

- ① 住所の記載がない土地(単有・共有)
「A」
- ② 字持地
「大字〇〇」
- ③ 記名共有地
「A外〇名」 等

墓地、山林、畑等

種類別の内訳



第2 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（令和元年11月22日施行） (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（令和元年11月22日施行） (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(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

□ 自治体の長等からの指摘

- 平成30年1月19日開催の第1回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議における三鷹市清原市長発言

「買収予定地の登記簿において、『所有者代表者外4名』としか記載がなく、この所有者代表者を調べてみても、所有者不明に行き着く事例があります。」

- 所有者不明土地問題研究会（座長：増田寛也野村総合研究所顧問）最終報告

買収予定地の登記簿において「表題部に所有者の住所の記載が無く、所有者が特定できない。

- 岡山県高梁市、山陽新聞平成29年11月19日朝刊

老朽化したため池を廃止して跡地の利用を検討したところ、表題部所有者が「成羽総持（なるわそうもち）」と記録され、所有者が不明であるため、適正な土地の管理に支障

公共事業等の円滑な
実施に寄与するため、
この解消が喫緊の課題

□ 解消措置を今講ずべき必要性

- 変則型登記を解消するためには…



- ・ 公的資料や歴史的な文献を調査
（明治期に遡って調査の必要が生ずることもあり）



- ・ その土地の経緯を知る近隣
住民等からの聞き取りなどをし
て、所有者の探索が必要

⇒ 今後、歴史的資料の散逸、少子高齢化の進展や地域コミュニティの減少により、これらの調査がますます困難になるおそれ

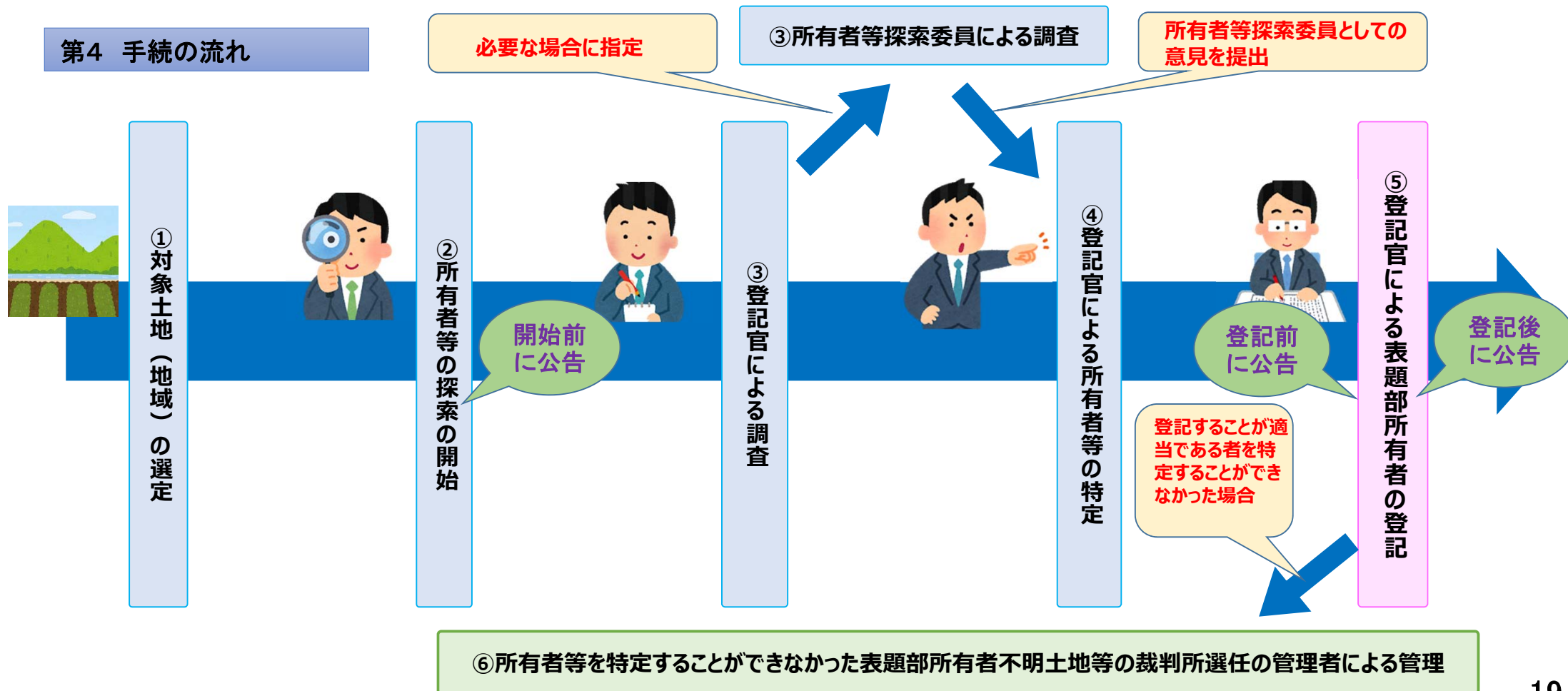
10 表題部所有者不明土地解消作業

第3 法律上の定義

「表題部所有者不明土地」の法律上の定義は
所有権の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部
又は一部が登記されていないもの

第2条 この法律において「表題部所有者不明土地」とは、所有権（その共有持分を含む。次項において同じ。）の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの（国、地方公共団体その他法務省令で定める者が所有していることが登記記録上明らかであるものを除く。）をいう。

第4 手続の流れ



① 対象土地（地域）の選定

② 所有者等の探索の開始

- ・土地の現況や諸条件を考慮して必要があると認めるときに登記官は職権で所有者等の探索を開始
- ・探索を開始しようとするときはその旨を公告

（所有者等の探索の開始）

第3条 登記官は、表題部所有者不明土地（第15条第1項第4号に定める登記があるものを除く。以下この章において同じ。）について、当該表題部所有者不明土地の利用の現況、当該表題部所有者不明土地の周辺の地域の自然的社会的諸条件及び当該地域における他の表題部所有者不明土地の分布状況その他の事情を考慮して、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要があると認めるときは、職権で、その所有者等の探索を行うものとする。

2 登記官は、前項の探索を行おうとするときは、あらかじめ、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

登記官の考慮すべき事情

○土地の利用の現況とは？

宅地であるか、山林であるか等のその土地の現在の利用状況がどうなっているかなど

○自然的条件とは？

自然災害が発生した地域又は発生した場合に大きな被害を受ける可能性がある地域のほか地方公共団体においてまちづくりなどの土地利用に関する計画を策定している地域であるかどうかなど

○社会的条件とは？

地域コミュニティの衰退により地域の実情を知る者が減少しているような地域であるかどうかなど

○分布状況とは？

表題部所有者不明土地が多い地域であるかどうかなど



①－1 対象土地（地域）の選定

- ・ 地方公共団体の要望を踏まえ、対象地域を選定する。
- ・ 全ての表題部所有者不明土地を直ちに解消することは困難

必要性・緊急性の高いところから進めるべき。



考慮すべき要素及び優先順位

第1順位

地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。

- ・ 地震等の自然災害等により大きな被害を受けた地域については、復旧・復興事業のために用地取得などが行われる場合が多いところ、土地所有者が不明の場合には、その円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられます。

①－2 対象土地（地域）の選定

考慮すべき要素及び優先順位

第2順位

今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。

・地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高い地域については、被害を最小限に抑えるとともに、被災後の復旧・復興事業を円滑に行うことができるよう、その用地を取得などする場合が多いところ、土地所有者が不明の場合には、その円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられます。



①－3 対象土地（地域）の選定

考慮すべき要素及び優先順位

第3順位

地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域であること。

・ 地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域については、事業の実施や用地取得などの際に所有者の確認や同意取得、土地境界の確認などが行われる場合が多いところ、所有者が不明の場合には、事業の円滑な実施に支障を生じさせる要因となることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられます。



①－4 対象土地（地域）の選定

考慮すべき要素及び優先順位

第4順位

地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。

・地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるような地域については、表題部所有者不明土地を所有していた者や歴史的経緯を知る人物が失われるおそれが高く、所有者等の探索が今後ますます困難となると考えられることから、このような地域については、所有者等の探索の必要性が高いと考えられます。

・原則、第1から第4の順に優先度が高いものとして対象地域を選定しますが、自然環境や我が国領域の保全を図るなど諸般の事情に応じ、必要があるときは、これを付加することができます。



優先度判定の基準

優先度の高さが同じ地域が複数存在する場合には、字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域から順に選定します。

・前橋地方法務局において、本年度、約160筆の土地について、表題部所有者不明土地解消作業に着手する予定です。

本年8月に各市町村にアンケートを実施したところ、第2順位に当たる「今後、地震等自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策を講じる必要がある地域」について、多くの要望をいただきました。

そこで、第2順位の中で、字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域を選定することになります。



・選定した地域については、法務局ホームページにおいてその地域を明らかにします。

③－１ 登記官による調査



- ・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



③－２ 所有者等探索委員による調査

- ・法務局又は地方法務局長が任命
- ・必要がある場合に所有者等探索委員に必要な調査をさせる。
- ・所有者等探索委員にも実地調査や立入調査等の調査権限が付与
- ・調査を終了したときは登記官に対し意見を提出



④ 登記官による所有者等の特定

- ・ 登記官は探索により得られた情報等を総合的に考慮して特定の判断
- ・ 特定判断に関する記録を作成して登記所に備え付け



所有者等特定書（仮称）

- 1 特定された所有者
住所 ○○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○○に特定した。
- 3 調査した資料
戸除籍謄本、各種台帳…



⑤ 登記官による表題部所有者の登記

- ・ 登記官は特定した表題部所有者等を登記
- ・ 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理由等を登記
- ・ 登記しようとするときに公告，登記した後にも公告



< 登記簿の表題部所有者欄への登記の例 >

- ①「A」 → 「住所 A」
- ②「大字○○」 → 「○○市」
- ③「A外2名」 → 「住所 持分△ A
住所 持分△ B
住所 持分△ C」



⑥－ 1 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裁判所選任の管理者による管理

- ・ 表題部所有者等を特定することができない土地（所有者等特定不能土地）も生じ得る。
- ・ 裁判所は、所有者等特定不能土地につき、利害関係人の申立てにより特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分を新たにすることができるようになる。
- ・ 管理命令があった場合にはその旨登記がされる。



⑥－ 2 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裁判所選任の管理者による管理

- ・ 特定不能土地等管理者が、一定の行為をするには、裁判所の許可が必要となる。
- ・ 所有者等特定不能土地に関する訴えについては、特定不能土地等管理者が原告又は被告となる。
- ・ 所有者等特定不能土地等の管理等により金銭が生じたときは、その所有者のために供託所に供託することができる（したときは公告が必要）。

⑥－ 3 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裁判所選任の管理者による管理

- ・ 裁判所は、法人でない社団等に属することを理由とする旨の登記がされた特定社団等帰属土地についても、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分と同様の管理を命ずる処分（特定社団等帰属土地等管理命令）をすることができるようになる。

- ・ 以上のとおり，本年度から実施する新しい事業になります。
- ・ 地域の選定について，来年度以降の解消作業の要望の聴取の際には，各市町村にあらかじめ表題部所有者不明土地の分布状況を提供した上で，要望を聴取します。
- ・ 必ずしも全ての御要望に応えられるものではありません。
- ・ 地域が選定された場合，当該地域の実情に詳しい者を所有者等探索委員として任命することも想定しており，該当する者の情報提供について地方公共団体に依頼させていただくこともあります。
- ・ 法定相続人を探索するに当たり，多くの戸除籍謄本等を請求させていただくことになります。

御協力よろしくお願いします。



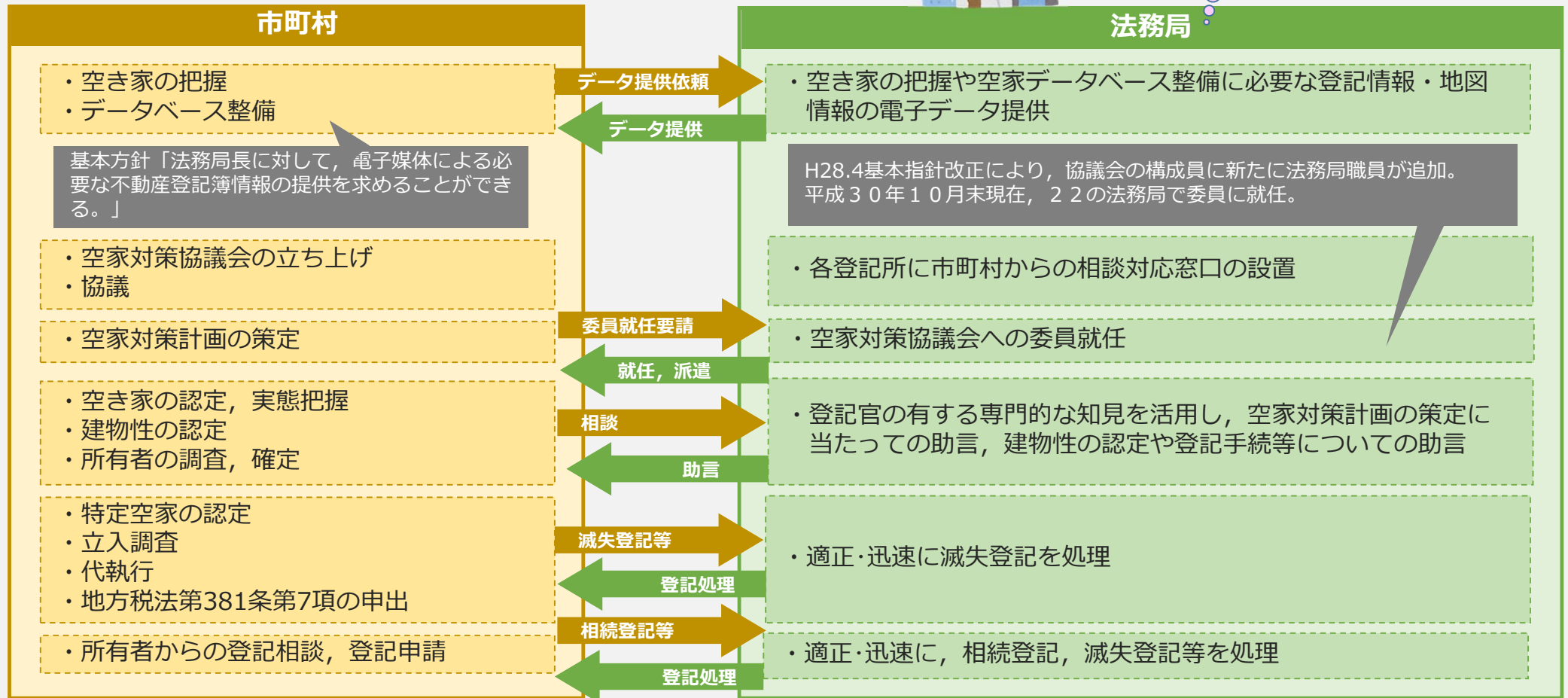
1 1 法務局におけるその他の取組（空き家対策の推進）

- ✓ 全国の空き家：約846万戸（H31総務省住宅・土地統計調査（H31.4公表））
- ✓ 安全性の低下，公衆衛生の悪化，景観の阻害等多岐にわたる問題の発生
- ✓ 今後，空き家の数が増加すれば，これらの問題が一層深刻化

空き家対策の推進の必要性

H28年度から実施

法務局における空き家等対策



空き家対策の入口から出口まで各段階において実質的な関与

1 2 民法及び不動産登記法の改正に関する検討

■登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会 最終取りまとめ

所有者不明土地の民法上の諸問題

✓ 相続等による所有者不明土地の発生

相続発生後、土地の遺産分割、相続登記がされることなく放置され、所有者不明土地に

✓ 所有者探索の負担

不動産登記簿から所有者が判明せず、土地の利用希望者が戸籍簿等を調査する必要がある

✓ 共有関係にある土地の利用・管理の支障

共有物の利用等に当たり、慎重を期して共有者全員の同意を得ることが多く、所有者調査を省略できない

✓ 近傍の土地の利用・管理の支障

土地が利用されず荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれが生じた場合などにつき、権利関係が法令上必ずしも明らかでない



平成31年2月
に法制審議
会に諮問

民法，不動産登記法等を見直し，以下の仕組みを整備する方向で，更に検討を深める必要がある

所有者不明土地の発生を 予防するための仕組み

1 不動産登記情報の更新を図る方策

- ・相続登記の義務化等

2 所有者不明土地の発生を抑制する方策

- ・土地所有権の放棄等

所有者不明土地を円滑・適正に 利用するための仕組み

1 共有関係にある所有者不明土地の利用

- ・民法の共有制度の見直し

2 所有者不明土地の管理の合理化

- ・民法の財産管理制度の見直し

3 隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理

- ・民法の相隣関係規定の見直し

1 2 民法及び不動産登記法の改正に関する検討

▶ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

不動産登記情報の更新を図る方策

▶ 相続登記の申請の義務化等

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務とされていない
 - 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生



- ✓ 相続の発生を適時に登記に反映させるための方策として、相続人に対し、土地、建物の**相続登記の申請を義務付ける**ことが考えられる
- ✓ もっとも、相続登記の申請を義務化した場合であっても、その実効性をどのように確保するかが課題となる
- ✓ **相続登記をしやすくする**ための方策を検討
- ✓ より広い範囲での登記の申請の義務化についても引き続き検討

- 登記名義人が死亡しても、登記所は、直ちにその死亡情報を把握することはできない



- ✓ 特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を踏まえた戸籍副本の管理システムの開発等を前提に、**登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得**して、不動産登記情報の更新を図る方策を検討

- ★ その他、登記名義人が所在不明の場合等における登記手続の簡略化等について検討

所有者不明土地の発生を抑制する方策

▶ 土地所有権の放棄

- 急速な少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える者が増加
- 土地所有権の放棄については、民法に規定がなく、確立した判例もないことから、その可否は不明



- ✓ **土地所有権の放棄を認める制度**を創設するに当たっては
 - ・ 放棄の要件、効果
 - ・ 放棄された土地の帰属先機関とその財政的負担
 - ・ 土地所有者が将来放棄するつもりで土地の管理をしなくなるモラルハザードの防止方法などが課題となる
- ★ みなし放棄制度については、供託を活用した共有関係の解消や財産管理制度の見直しとの関連で検討

▶ 遺産分割の期間制限

- 現行法上は遺産分割に期間制限がなく、相続発生後に遺産分割がされずに、遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合の権利関係が複雑化
- 遺産分割がされないために相続登記がされないまま放置される側面も



- ✓ 遺産分割を促進するため、**遺産分割に期間制限を設ける**ことが考えられる
- ✓ 遺産分割の期間制限における期間の設定や期間経過の効果を検討

1 2 民法及び不動産登記法の改正に関する検討

▶ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

共有関係にある所有者不明土地の利用 (民法の共有制度の見直し)

- 共有物を利用するためには、共有者の全員を個別に探索して交渉する必要があり、共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難になる



- ✓ 不明共有者に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、**土地の利用を可能にする方策**について検討
- ✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する方策**について検討
- ✓ 共有物を適切に管理するとともに、利用希望者の負担を軽減する観点から、共有者を代表する**管理権者を選任する方策**について検討

- ★ その他、共有者による共有持分の時効取得や、裁判による共有物分割の在り方等について検討

所有者不明土地の管理の合理化 (民法の財産管理制度の見直し)

- 現在の財産管理制度では、財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされているため、コストが高くなる



- ✓ 不在者等の**財産の一部を管理する方策**について検討

- 土地の共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、コストが高くなる



- ✓ 複数の不在者等に**共通（１人）の管理人を選任する方策**について検討

- ★ その他、財産管理制度における供託の活用等について検討

隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理 (民法の相隣関係規定の見直し)

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難



- ✓ ライフラインの導管等を設置するために**他人の土地を使用することができる制度**の整備について検討

- 所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ



- ✓ 近傍の土地所有者等において、**土地の管理不全状態を除去**する方策について検討

- ★ その他、境界確定のための隣地への立入りや、隣地から越境した枝の切除について検討

1 3 法務局における所有者不明土地問題解消に向けた取組総括

所有者不明土地が発生する要因として相続登記がされていないことが挙げられている中、法務局では「これから発生する相続」と「既に発生している相続」双方の相続に対応する取組を実施している。

既に発生している相続に対応する取組



- ・ 長期相続登記等未了土地解消作業の実施
- ・ 表題部所有者不明土地解消作業の実施

その他空家に対する取組も併せて実施中

これから発生する相続に対応する取組



- ・ 法定相続情報証明制度の運用
- ・ 相続登記促進に向けた広報等

さらに令和2年7月からは遺言書保管制度の運用も開始



+ さらに



- ・ 民法及び不動産登記法の改正に関する検討

※平成31年2月 法制審議会諮問

法務本省において検討中



法務局

御静聴ありがとうございました。

