【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１2月6日

長野地方法務局

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？

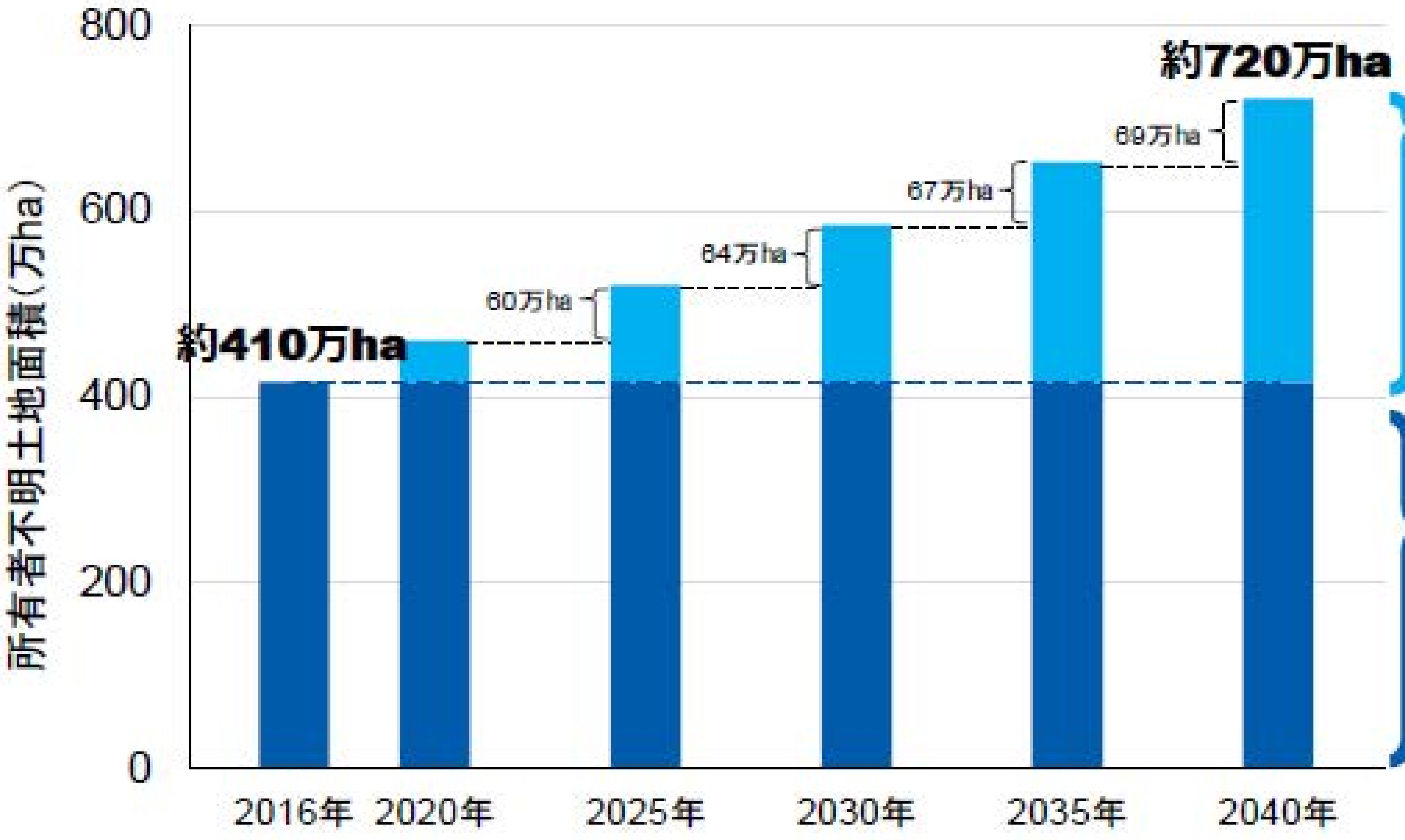
人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に所有者不明土地が増加している。
各種事業の事業用地を利用（買収）しようとして登記簿などの公簿情報を参照しても，直ちにその所有者が判明しなかったときには，土地の所有者の探索に多大な時間・費用を要することとなる結果，各種事業の円滑かつ速やかな遂行に支障が生じている。
この問題を **「所有者不明土地問題」** と称している。

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年度中に制度改正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正の実現を目指す。
- **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正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】

課題等	2019年	2020年

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等（H30.6.13公布等）

・公共的目的の利用を可能とする新制度
・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与
・長期相続登記等未了土地を解消する新制度
・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度

・新制度の準備
・省令・ガイドラインの整備等

→ ・新制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援等
・2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手

法務局で既に実施

・土地収用法に係る所有者探索の合理化等 （マニュアルの作成・周知等）
・共有私道ガイドラインの周知等

・農地、林地関係の新制度の普及啓発、新制度を活用した集積・集約化の推進

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（R1.5.24公布）

・登記官等による所有者等の探索
・特定不能の土地を対象とする裁判所による管理制度の新設

・新制度の準備　・省令等の整備

→ ・新制度の普及・啓発等
・変則型登記の解消作業に着手

法務局で今後実施

制度改正の具体的方向性

期限を区切って改正を実現

土地所有に関する基本制度の見直し

・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害

・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗に遅れ

国土審議会とりまとめ（２月）

○　土地所有者の責務と、適切な利用・管理のための措置
・所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化
・土地の適切な利用・管理の促進策等を検討し、土地政策を再構築

○　地籍調査の円滑化・迅速化のための措置
・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入等
・地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化

国土審議会　（法改正に向けた作業）

○人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の検討

・改正土地基本法の「基本理念」（適切な利用・管理）の実現に向け、所有者不明土地や管理不全土地等の発生抑制・解消策を強化
（空き地等の適切な管理・流通・再生の促進、土地の放置を抑制する管理方策など土地の適切な利用・管理の促進策を具体化）

・所有者不明時の公告による調査、都市部の官民境界先行調査、山村部のリモートセンシングデータ活用等により、地籍調査を円滑化・迅速化
（地方公共団体で新手法の導入が円滑に進むための方策等を検討）

○土地基本法等の見直し
・法全般に「管理」の観点を追加
・所有者責務の明確化
・利用・管理の促進策など基本的施策を再構築

○国土調査法等の見直し
国土調査促進特別措置法の改正（十箇年計画の策定）と併せて実施

・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、地籍調査を円滑化・迅速化

登記制度・土地所有権の在り方等の検討

・相続が生じても、遺産分割や登記が行われず、所有者不明土地が多く発生

・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化

・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難

研究会とりまとめ（２月）

○　問題解決に向けた民法、不動産登記法の見直し
・相続登記の義務化について、登記手続の簡略化や実効性を確保する方策と併せて検討
・所有者不明土地の発生を抑制するため、土地所有権の放棄を認める制度を検討
・権利関係の複雑化を防止するため、遺産分割に期間制限を設けることを検討
・不明共有者の共有関係の解消等を検討

法制審議会　（法改正に向けた作業）

○ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組みを検討
・相続登記の申請を義務付けて不動産登記情報を最新化。申請者の負担軽減の効果的な方策
・土地所有権の放棄の要件、認定・費用負担のあり方や、遺産分割の期間制限を設けるなど

○ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みを検討
・金銭供託等を利用して共有関係を円滑に解消するなど
・不在者財産管理制度等を見直し、不在者等の財産の一部の管理を可能にするなど、所有者不明土地の管理を合理化
・相隣関係規定を見直し、ライフライン設置等のために所有者不明の隣地でも同意不要で円滑に使用

○民事基本法制の見直し
・相続登記の義務化
・登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化
・土地所有権の放棄制度等
・共有制度の見直し
・財産管理制度の見直し
・相隣関係規定の見直し

多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み等

・登記名義人死亡時に相続登記がされないと、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難

○　登記簿と戸籍等を連携するための方策
・特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するため、「戸籍法の一部を改正する法律」に基づき、システムの設計・開発等を行う
・戸籍副本管理システムの活用等により、登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討

・自治体の協力による登記手続の促進、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握等
・各種台帳情報連携を容易にするためのデータ形式の見直し、システム間調整等の検討

→ ・システム間連携の具体化、仕様の調整

所有者不明土地の円滑な利活用・管理等

・円滑化のための更なる方策について検討

→ ・特別措置法の施行状況も踏まえ、地域福利増進事業の拡充や共有地の管理の在り方等、所有者不明土地の利活用、管理等を円滑化するための更なる方策等について検討

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（予定）・・・・・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<u>「法定相続情報証明制度」</u>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，**<u>相続登記の直接的な促しの契機を創出</u>**

◆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，**<u>社会全体でのコスト削減</u>**

＜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　〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍　〇県〇郡〇町〇番地
出生　昭和〇年〇月〇日
死亡　平成２８年４月１日
（被相続人）
法　務　太　郎

住所　〇県〇市〇町三丁目４５番６号
出生　昭和〇年〇月〇日
（妻）
法　務　花　子

以下余白

住所　〇県〇郡〇町〇３４番地
出生　昭和４５年６月７日
（長男）
法　務　一　郎　（申出人）

住所　〇県〇市〇町三丁目４５番６号
出生　昭和４７年９月５日
（長女）
相　続　促　子

住所　〇県〇市〇町五丁目４番８号
出生　昭和５０年１１月２７日
（養子）
登　記　　　進

作成日：〇年〇月〇日
作成者：〇〇〇士　〇〇　〇〇　印
（事務所：〇市〇町〇番地）

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

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

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％

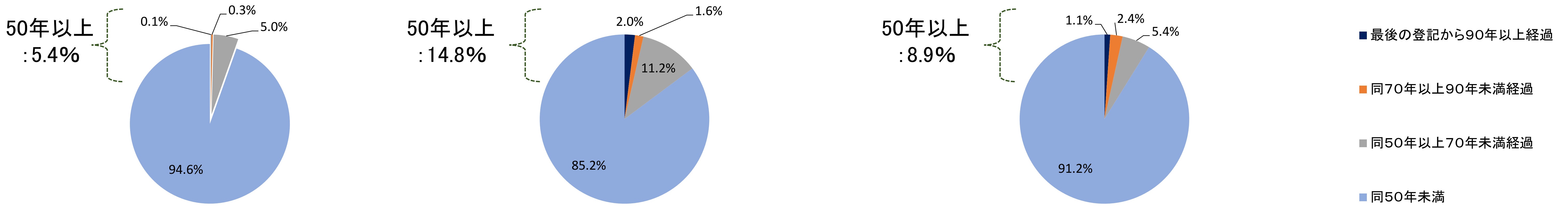
6　法務省が実施した不動産登記簿における相続登記未了土地調査

1：大都市

主な地目別の所有権の個数(※)

	宅地	田・畑	山林
最後の登記から90年以上経過	17	42	20
同70年以上90年未満経過	55	34	43
同50年以上70年未満経過	878	237	98
同50年未満	16,607	1,804	1,662
計	17,557	2,117	1,823

宅地　　田・畑　　山林

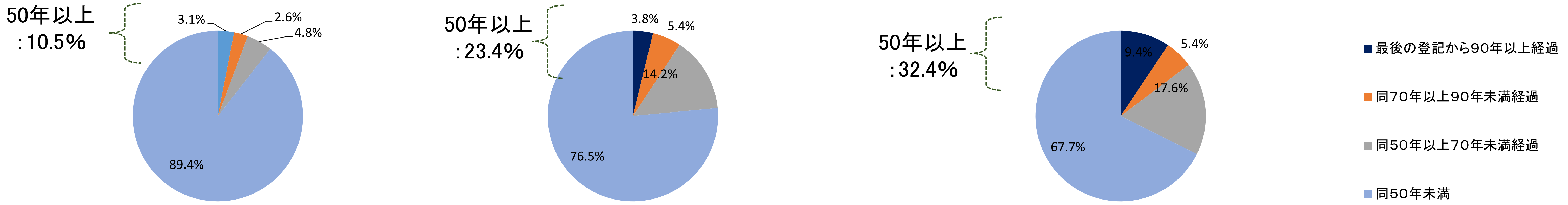


2：中小都市・中山間地域

主な地目別の所有権の個数(※)

	宅地	田・畑	山林
最後の登記から90年以上経過	540	961	3,326
同70年以上90年未満経過	465	1,374	1,898
同50年以上70年未満経過	852	3,583	6,234
同50年未満	15,731	19,296	23,973
計	17,588	25,214	35,431

宅地　　田・畑　　山林



※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，相当でないと認めるときを除き，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発出

□ 長期相続登記等未了土地解消作業の具体的な流れ

①作業候補地域に関する情報の収集 ⇒ ②作業実施地域の選定及び作業対象土地の抽出 ⇒ ③相続発生の有無の調査 ⇒ ④法定相続人の調査 ⇒ ⑤法定相続人情報の作成 ⇒ ⑥法定相続人情報の審査 ⇒ ⑦登記記録への記録・校合 ⇒ ⑧法定相続人情報の備付・活用 ⇒ ⑨法定相続人に対する通知

> ➢ 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発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）**

公共事業用地の取得，農地の集約化，森林の適正な管理等の事業の円滑化・進展に寄与

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。

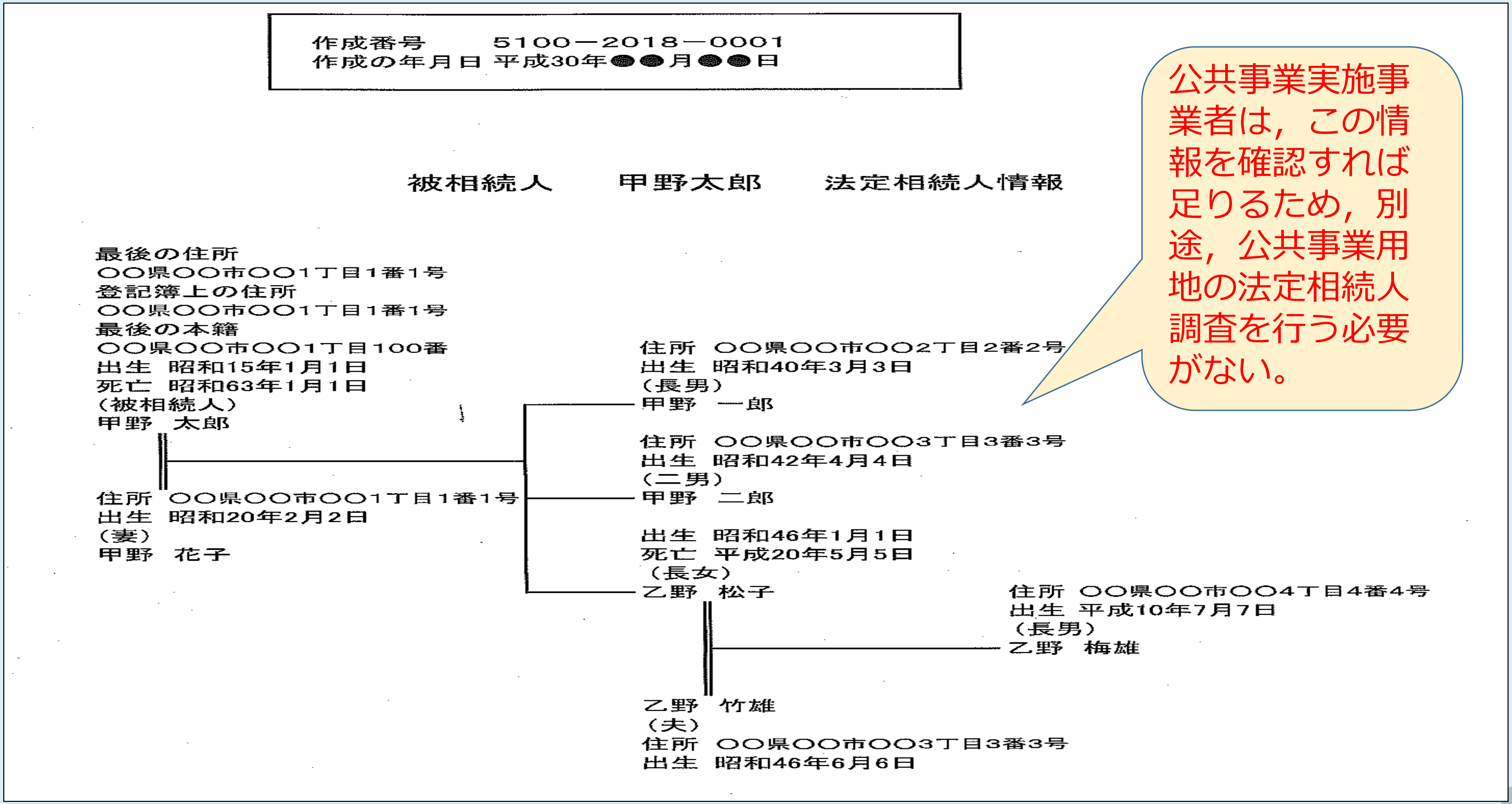
　この記録がされていれば，その土地については，所有権の登記名義人の法定相続人の調査結果（法定相続人情報）が登記所に備え付けられていることがわかる。

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
・東京法務局においては平成２９年度末に司法書士会及び土地家屋調査士会と「相続登記促進プロジェクトチーム」を立ち上げ，三者連携による相談会を定期的に開催

市区町村窓口と連携した相続登記の促進の取組

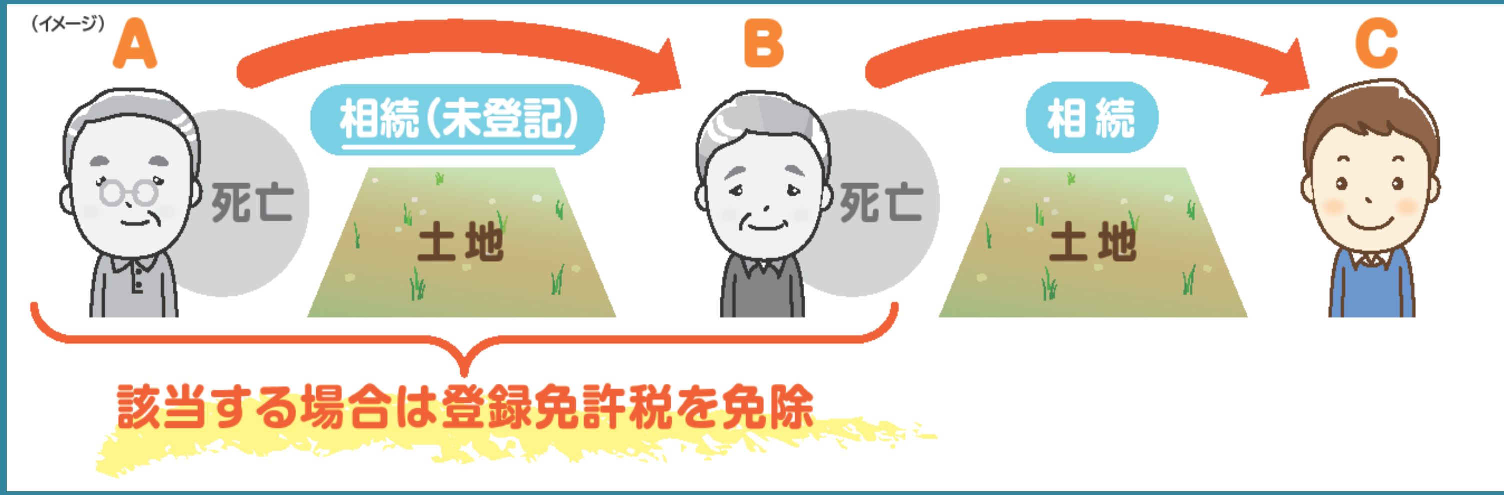
・死亡届受理時に，窓口で相続登記の促進のための広報用リーフレットを配布することを管内の市区町村に依頼
・現在までに，都内の多くの市区町村に協力をいただいている状況
・相続登記を促すポスターを法務局の庁舎掲示板に掲示するのみならず市区町村の庁舎掲示板においても掲示いただいている状況

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ないで死亡し，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　法務局における今後の取組（表題部所有者不明土地解消作業）

□ 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**て，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　法務局における今後の取組（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）

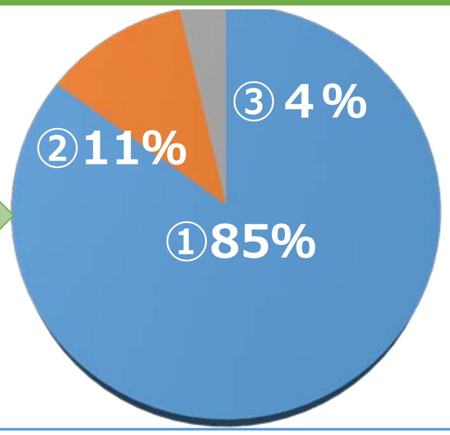
（※）表題部所有者とは･･･所有権の登記（権利部）がない不動産について，登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
　当事者の申請により所有権の登記がされると，表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表　題　部　（土地の表示）	調製	余　白	不動産番号	００００００００００００００
地図番号	余　白	筆界特定	余　白	
所　在	特別区南都町一丁目		余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡	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			

墓地，山林，畑等

（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

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（　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）

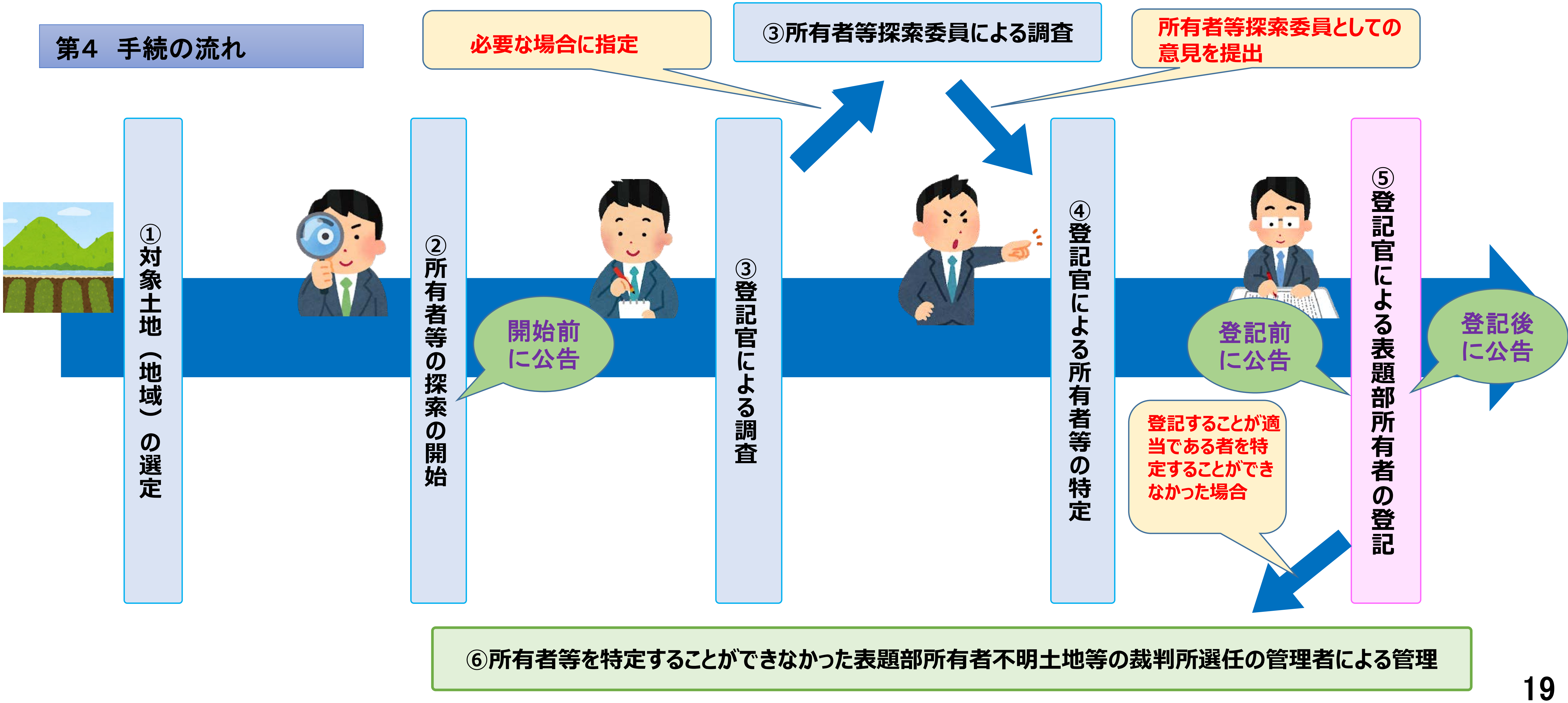
･登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について，新たな財産管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）を創設

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



１０　法務局における今後の取組（表題部所有者不明土地解消作業）

①　対象土地（地域）の選定

・全国的に表題部所有者不明土地は相当数存在することが想定

・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

具体的にどうしていくか？

・選定基準等を設定
・地域の実情を知る地方公共団体からの要望等を聴取
・登記官が探索を開始する際に考慮すべき各種の事情等を勘案

↓

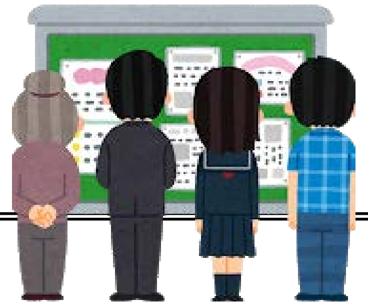
表題部所有者不明土地を解消する地域を選定

↓

必要性・緊急性の高いところから効率的に進めていく

②　所有者等の探索の開始

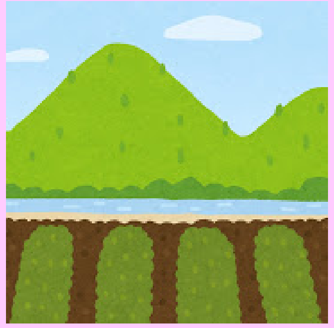
・土地の現況や諸条件を考慮して必要があると認めるときに登記官は職権で所有者等の探索を開始
・探索を開始しようとするときはその旨を公告



（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

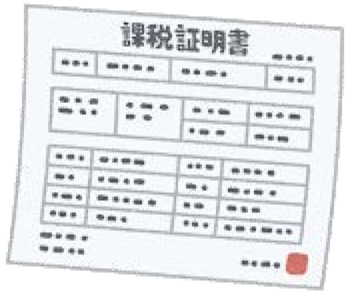
○土地の利用の現況とは？
宅地であるか，山林であるか等のその土地の現在の利用状況がどうなっているかなど
○自然的条件とは？
自然災害が発生した地域又は発生した場合に大きな被害を受ける可能性がある地域のほか地方公共団体においてまちづくりなどの土地利用に関する計画を策定している地域であるかどうかなど
○社会的条件とは？
地域コミュニティの衰退により地域の実情を知る者が減少しているような地域であるかどうかなど
○分布状況とは？
表題部所有者不明土地が多い地域であるかどうかなど



１０　法務局における今後の取組（表題部所有者不明土地解消作業）

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



（意見又は資料の提出）
第4条　前条第2項の規定による公告があったときは、利害関係人は、登記官に対し、表題部所有者不明土地の所有者等について、意見又は資料を提出することができる。この場合において、登記官が意見又は資料を提出すべき相当の期間を定め、かつ、法務省令で定めるところによりその旨を公告したときは、その期間内にこれを提出しなければならない。
（登記官による調査）
第5条　登記官は、第3条第1項の探索のため、表題部所有者不明土地又はその周辺の地域に所在する土地の実地調査をすること、表題部所有者不明土地の所有者、占有者その他の関係者からその知っている事実を聴取し又は資料の提出を求めることその他表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要な調査をすることができる。
（立入調査）
第6条　法務局又は地方法務局の長は、登記官が前条の規定により表題部所有者不明土地又はその周辺の地域に所在する土地の実地調査をする場合において、必要があると認めるときは、その必要の限度において、登記官に、他人の土地に立ち入らせることができる。
（情報の提供の求め）
第8条　登記官は、第3条第1項の探索のために必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、表題部所有者不明土地の所有者等に関する情報の提供を求めることができる。

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の長が任命
・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

（所有者等探索委員）
第９条　法務局及び地方法務局に、第３条第１項の探索のために必要な調査をさせ、登記官に意見を提出させるため、所有者等探索委員若干人を置く。
２　所有者等探索委員は、前項の職務を行うのに必要な知識及び経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局の長が任命する。
３　所有者等探索委員の任期は、２年とする。
４　所有者等探索委員は、再任されることができる。
５　所有者等探索委員は、非常勤とする。
（所有者等探索委員による調査等）
第１１条　登記官は、第３条第１項の探索を行う場合において、必要があると認めるときは、所有者等探索委員に必要な調査をさせることができる。
２　前項の規定により調査を行うべき所有者等探索委員は、法務局又は地方法務局の長が指定する。
３　法務局又は地方法務局の長は、その職員に、第一項の調査を補助させることができる。
（所有者等探索委員による調査への準用）
第１２条　第５条及び第６条の規定は、所有者等探索委員による前条第１項の調査について準用する。この場合において、第６条第１項中「登記官に」とあるのは「所有者等探索委員又は第１１条第３項の職員（以下この条において「所有者等探索委員等」という。）に」と、同条第２項、第３項及び第６項中「登記官」とあるのは「所有者等探索委員等」と読み替えるものとする。
（所有者等探索委員の意見の提出）
第１３条　所有者等探索委員は、第１１条第１項の調査を終了したときは、遅滞なく、登記官に対し、その意見を提出しなければならない。

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･･･

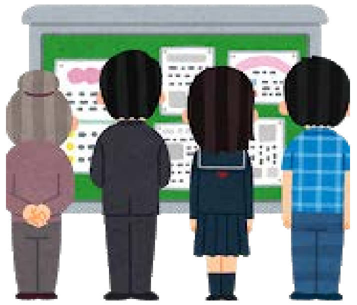
（所有者等の特定）
第１４条　登記官は、前2節の規定による探索（次節において「所有者等の探索」という。）により得られた情報の内容その他の事情を総合的に考慮して、当該探索に係る表題部所有者不明土地が第１号から第３号までのいずれに該当するかの判断（第１号又は第3号にあっては、表題部所有者として登記すべき者（表題部所有者不明土地の所有者等のうち、表題部所有者として登記することが適当である者をいう。以下同じ。）の氏名又は名称及び住所の特定を含む。）をするとともに、第4号に掲げる場合には、その事由が同号イ又はロのいずれに該当するかの判断をするものとする。この場合において、当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属し、かつ、その共有持分の特定をすることができるときは、当該共有持分についても特定をするものとする。
一　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者があるとき（当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、全ての共有持分について表題部所有者として登記すべき者があるとき。）。
二　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がないとき（当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、全ての共有持分について表題部所有者として登記すべき者がないとき。）。
三　当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合において、表題部所有者として登記すべき者がない共有持分があるとき（前号に掲げる場合を除く。）。
四　前2号のいずれかに該当する場合において、その事由が次のいずれかに該当するとき。
　イ　当該表題部所有者不明土地（当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、その共有持分。ロにおいて同じ。）の所有者等を特定することができなかったこと。
　ロ　当該表題部所有者不明土地の所有者等を特定することができた場合であって、当該表題部所有者不明土地が法人でない社団等に属するとき又は法人でない社団等に属していたとき（当該法人でない社団等以外の所有者等に属するときを除く。）において、表題部所有者として登記すべき者を特定することができないこと。
2　登記官は、前項の判断（同項の特定を含む。以下この章において「所有者等の特定」という。）をしたときは、その理由その他法務省令で定める事項を記載し、又は記録した書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録をいう。）を作成しなければならない。

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」



（表題部所有者の登記）
第15条　登記官は、所有者等の特定をしたときは、当該所有者等の特定に係る表題部所有者不明土地につき、職権で、遅滞なく、表題部所有者の登記を抹消しなければならない。この場合において、登記官は、不動産登記法第27条第3号の規定にかかわらず、当該表題部所有者不明土地の表題部に、次の各号に掲げる所有者等の特定の区分に応じ、当該各号に定める事項を登記するものとする。
一　前条第1項第1号に掲げる場合　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者の氏名又は名称及び住所（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）
二　前条第1項第2号に掲げる場合　その旨（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）
三　前条第1項第3号に掲げる場合　当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がある共有持分についてはその者の氏名又は名称及び住所（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）、表題部所有者として登記すべき者がない共有持分についてはその旨（同項後段の特定をした場合にあっては、その共有持分を含む。）
四　前条第1項第4号に掲げる場合　次のイ又はロに掲げる同号の事由の区分に応じ、当該イ又はロに定める事項
　イ　前条第1項第4号イに掲げる場合　その旨
　ロ　前条第1項第4号ロに掲げる場合　その旨
2　登記官は、前項の規定による登記をしようとするときは、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。
（登記後の公告）
第16条　登記官は、前条第1項の規定による登記をしたときは、遅滞なく、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。

１０　法務局における今後の取組（表題部所有者不明土地解消作業）

特定判断（第１４条）と登記（第１５条）との関係を整理すると以下の表のとおりとなる。

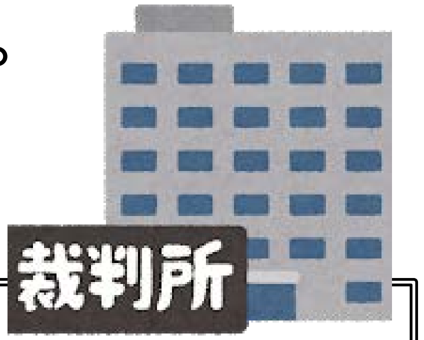
条項号	第１４条（特定判断）	第１５条（特定判断の結果を登記）
第１項	各号いずれに該当するか判断	既存の登記を抹消した上で各号に定める事項を登記
第１号	所有者等として登記すべき者がある。（共有の場合は全ての共有者）	氏名又は名称及び住所（共有の場合は持分）
第２号	所有者等として登記すべき者がない。（共有の場合は全ての共有者）	その旨（第4号の区分に応じる）
第３号	共有の場合に一部の持分については所有者等として登記すべき者があるが一部の持分については登記すべき者がない。	登記すべき者がある持分については氏名，名称，住所及び持分 登記すべき者がない持分についてはその旨（第4号の区分に応じる）
第４号	**第2号と第3号の場合には，イ又はロいずれの事由か判断**	第14条第1項第4号の場合には，事由の区分に応じて**イ又はロに定める事項を登記**
イ	所有者等として登記すべき者を特定することができなかった。	その旨
ロ	所有者等を特定することができたが登記すべき者を特定することができなかった（注）。	その旨
第２項	判断理由等を記載した記録を作成しなければならない。	登記しようとするときはあらかじめ公告しなければならない。

つまり，**「登記すべき者がない」**とは，**第１４条第１項第４号イ又はロに掲げるいずれかの事由に該当**することをいう。

（注）所有者等が「法人でない社団等」（認可を受けていない地縁団体）であると特定することはできたが，法人でない社団等は，その名称で登記することができないので，その代表者又は構成員名義で登記する必要があるが，当該代表者又は構成員を特定することができなかった場合などが想定されている。

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。



（定義）
第2条
３　この法律において「所有者等特定不能土地」とは、第１５条第１項第４号イに定める登記がある表題部所有者不明土地（表題部所有者不明土地の共有持分について当該登記がされている場合にあっては、その共有持分）をいう。
（特定不能土地等管理命令）
第１９条　裁判所は、所有者等特定不能土地について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る所有者等特定不能土地を対象として、特定不能土地等管理者（次条第１項に規定する特定不能土地等管理者をいう。第5項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下「特定不能土地等管理命令」という。）をすることができる。
２　前項の申立てを却下する裁判には、理由を付さなければならない。
３　裁判所は、特定不能土地等管理命令を変更し、又は取り消すことができる。
４　特定不能土地等管理命令及び前項の規定による決定に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができる。
５　特定不能土地等管理命令は、特定不能土地等管理命令が発令された後に当該特定不能土地等管理命令が取り消された場合において、所有者等特定不能土地の管理、処分その他の事由により特定不能土地等管理者が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
（特定不能土地等管理者の選任等）
第２０条　裁判所は、特定不能土地等管理命令をする場合には、当該特定不能土地等管理命令において、特定不能土地等管理者を選任しなければならない。
２　前項の規定による特定不能土地等管理者の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。
３　特定不能土地等管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地について、特定不能土地等管理命令の登記を嘱託しなければならない。
４　特定不能土地等管理命令を取り消す裁判があったときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、特定不能土地等管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならない。

１０　法務局における今後の取組（表題部所有者不明土地解消作業）

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）。

（特定不能土地等管理者の権限）
第21条　前条第1項の規定により特定不能土地等管理者が選任された場合には、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地及びその管理、処分その他の事由により特定不能土地等管理者が得た財産（以下「所有者等特定不能土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、特定不能土地等管理者に専属する。
2　特定不能土地等管理者が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。
　一　保存行為
　二　所有者等特定不能土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
3～6（略）
（特定不能土地等管理命令が発せられた場合の所有者等特定不能土地等に関する訴えの取扱い）
第23条　特定不能土地等管理命令が発せられた場合には、所有者等特定不能土地等に関する訴えについては、特定不能土地等管理者を原告又は被告とする。
2～5（略）
（供託等）
第28条　特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該所有者等特定不能土地の所在地の供託所に供託することができる。
2　特定不能土地等管理者は、前項の規定による供託をしたときは、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。

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。

（定義）
第2条
4　この法律において「特定社団等帰属土地」とは、第十五条第一項第四号ロに定める登記がある表題部所有者不明土地（表題部所有者不明土地の共有持分について当該登記がされている場合にあっては、その共有持分）であって、現に法人でない社団等に属するものをいう。

第四章　特定社団等帰属土地の管理
第30条　裁判所は、特定社団等帰属土地について、当該特定社団等帰属土地が帰属する法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等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場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る特定社団等帰属土地を対象として、特定社団等帰属土地等管理者による管理を命ずる処分（次項において「特定社団等帰属土地等管理命令」という。）をすることができる。
2　前章（第19条第1項を除く。）の規定は、特定社団等帰属土地等管理命令について準用する。この場合において、同条第2項中「前項」とあるのは「第30条第1項」と、第21条第1項及び第2項第2号、第22条、第23条（第3項を除く。）、第24条、第26条第1項、第27条第1項、第28条第1項並びに前条第1項及び第3項中「所有者等特定不能土地等」とあるのは「特定社団等帰属土地等」と、第23条第2項中「自然人又は法人（法人でない社団等を含む。）」とあるのは「法人でない社団等」と、前条第2項中「所有者等特定不能土地等の所有者」とあるのは「特定社団等帰属土地等の所有者」と、「所有者等特定不能土地等の所有権（その共有持分を含む。）が自己に帰属すること」とあるのは「特定社団等帰属土地等が帰属する法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されたこと」と読み替えるものとする。

１１　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

市町村		法務局
・空き家の把握 ・データベース整備	データ提供依頼 → ← データ提供	・空き家の把握や空家データベース整備に必要な登記情報・地図情報の電子データ提供
基本方針「法務局長に対して，電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。」		H28.4基本指針改正により，協議会の構成員に新たに法務局職員が追加。 平成３０年１０月末現在，２２の法務局で委員に就任。
・空家対策協議会の立ち上げ ・協議		・各登記所に市町村からの相談対応窓口の設置
・空家対策計画の策定	委員就任要請 → ← 就任，派遣	・空家対策協議会への委員就任
・空き家の認定，実態把握 ・建物性の認定 ・所有者の調査，確定	相談 → ← 助言	・登記官の有する専門的な知見を活用し，空家対策計画の策定に当たっての助言，建物性の認定や登記手続等についての助言
・特定空家の認定 ・立入調査 ・代執行 ・地方税法第381条第7項の申出	滅失登記等 → ← 登記処理	・適正･迅速に滅失登記を処理
・所有者からの登記相談，登記申請	相続登記等 → ← 登記処理	・適正･迅速に，相続登記，滅失登記等を処理

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

１２　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事法上の諸問題

✔　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

１２　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徒過の効果を検討

１２　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

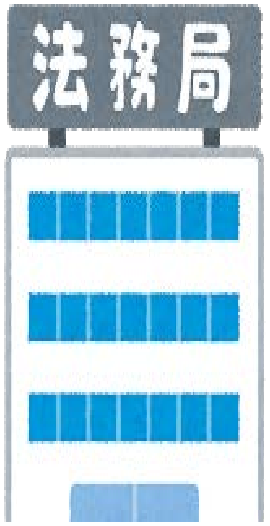
⬇

✓ 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

１３　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

その他空家に対する取組も併せて実施中

・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

これから発生する相続に対応する取組

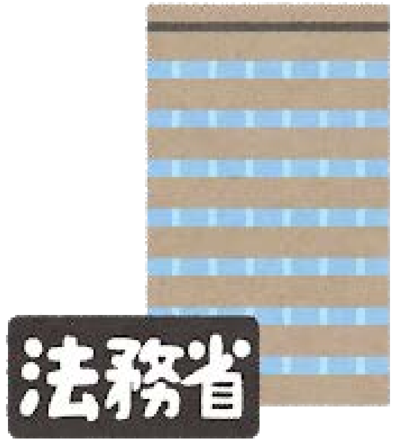
さらに令和２年７月からは遺言書保管制度の運用も開始

・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

法務本省において検討中



・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

御静聴ありがとうございました。