

法務省における所有者不明土地問題 解消に向けた取組について

法務省民事局民事第二課
不動産登記第一係長
河瀬 貴之

所有者不明土地問題に対する法務省のこれまでの取組

市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各法務局・地方法務局から全国の市町村に依頼
- ・現在までに、全国の8割を超える市町村に協力をいただいている状況



共有私道の保存・管理等に関する事例研究会

- ・住宅地における共有私道の補修工事等を円滑に実施するため、民法等において同意を得ることが求められる共有者の範囲の明確化を図るべく、学識経験者や実務家を構成員とする研究会を開催
- ・平成30年1月にガイドラインをとりまとめ・公表



※ http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00203.html

法定相続情報証明制度の利用範囲の拡大

- ・平成29年5月から、相続登記の促進を図るため、法定相続情報一覧図の写しの交付を行う法定相続情報証明制度を開始
- ・現在、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戻し手続に一覧図の写しが利用可能な状況
- ・さらに、平成30年4月から、行政機関における各種相続手続（相続税の申告等）等への利用範囲の拡大



登録免許税の免税措置の創設

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）

- ① 数次にわたる相続を経ても登記が放置されている土地
- ② 相続登記を促進すべき地域における少額土地（一筆10万円以下）



について、相続による所有権の移転の登記に係る登録免許税を免除（令和3年3月31日まで）

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法で講じられた措置

[平成30年6月6日成立、平成30年6月13日公布、平成30年法律第49号]

長期相続登記未了土地に係る不動産登記法の特例 (平成30年11月15日施行)

背景・必要性

- ・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
- ・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

不動産登記法の特例の内容

○ 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に**、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の勧告**をすることができることとする

○ 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、固定資産税情報等の情報の提供を求め**ることができることとする

所有権の登記名義人の法定相続人情報を登記所に備え付け、事業主体がこれを活用することにより事業の円滑化、進展に寄与

財産管理制度に係る民法の特例 (平成30年11月15日施行)

背景・必要性

- ・所有者不明土地問題への対応策として、民法の不在者財産管理制度、相続財産管理制度が活用されている
- ・民法は、利害関係人又は検察官にのみ、家庭裁判所に対する財産管理人の選任請求権を認めている
- ・地方公共団体は、公共事業のために用地取得をしようとする場合には、利害関係人として、財産管理人の選任を請求することができる」と解釈されている
- ・しかし、それ以外の場合についても、地方公共団体が、所有者不明土地の管理を行う必要があるとの指摘

民法の特例の内容

所有者不明土地の適切な管理のために必要な場合につき、**地方公共団体の長等に**、家庭裁判所に対する**不在者財産管理人等の選任申立権を付与** **所有者不明土地の適切な管理に寄与**

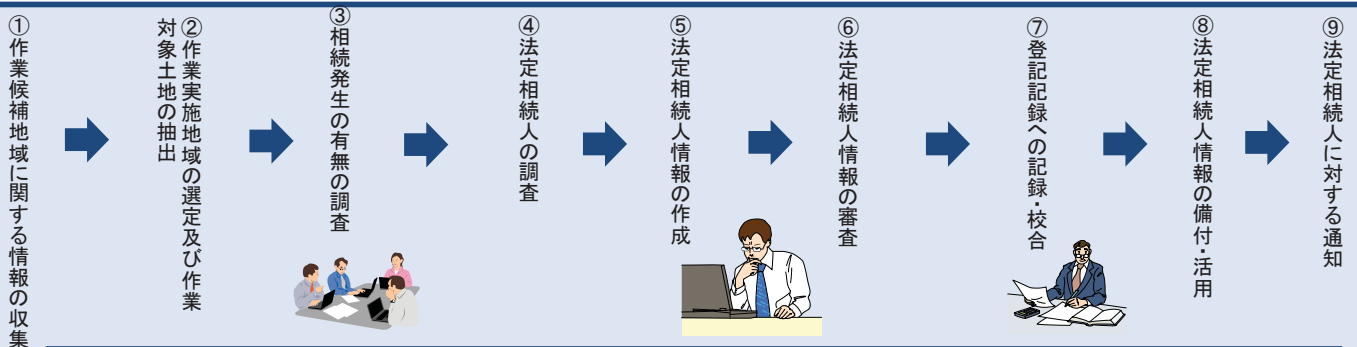
2

長期相続登記等未了土地解消作業

□ 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

□ 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)

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

3

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の概要

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

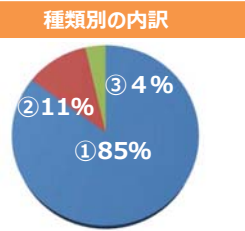
第1 表題部所有者不明土地とは

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・住所が正常に記載されていない登記**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 除二白	不動産番号	00000000000000
地図番号 除二白	筆界特定 除二白		
所在 特別区南部町一丁目			
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地種 nf	原因及びその日付(登記の日付) 不詳(平成20年10月14日)
所有者 特別区南部町一丁目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



第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**
- 自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
 - ・ 公的資料や歴史的な文獻(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
 - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取り
- などによる所有者の特定が必要
- 今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**(政府方針)
- 経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)**
 「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記)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。」

第3 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)

- ・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)

- ・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(令和2年11月1日施行予定)

- ・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

4

第4 手続の流れ



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管理(第19条～第30条)

所有者等の探索を行った結果、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(所有者等特定不能土地)については、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする(※)。
 ○当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
 ○当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託(供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属)

※所有者等の探索を行った結果、法人でない社団等に帰属していることが判明したものの、そ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表題部所有者不明土地についても、同様の措置を講ずる。

5

所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

（※）所有者不明土地

…不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

【参考1】法務局の実施する登記所備付地図作成作業における土地所有者等の所在確認調査(令和元年法務省調査(平成30年度作業分))
・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合
→ **約19.7%**

【参考2】地籍調査における土地所有者等に関する調査(平成30年版土地白書114頁参照)
・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合
→ **約20.1%**

- 所有者の探索に多大な時間と費用を要する等、土地の円滑・適正な利用に支障
- 今後、相続が繰り返される中で、ますます深刻になるおそれ
- ⇒ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

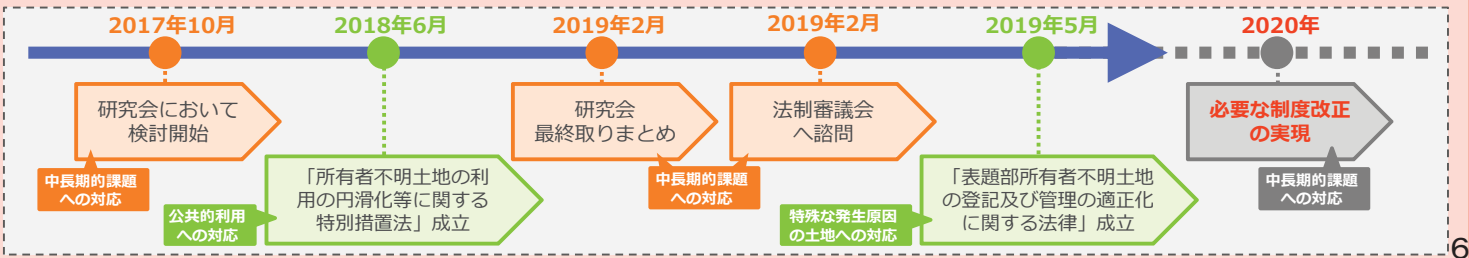
問題点の例

- 公共事業の実施や民間取引に当たり、交渉の相手方が不明となる。
- 復旧・復興事業において、戸籍や住民票の調査等の所有者探索に時間と費用がかかる。
- 土地の管理不全を招き、近隣に迷惑をかける。
- 多数の相続人が土地を共有している場合には、意思形成が困難となり、土地の管理・利用等ができなくなる。



政府方針

- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針** (R1.6.14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)
「**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（**2020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。」
- **経済財政運営と改革の基本方針2019** (R1.6.21閣議決定)
「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、**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。」



■ 法制審議会第183回会議（平成31年2月14日開催）

諮問第107号

土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地が生じ、その土地の利用等が阻害されるなどの問題が生じている近年の社会経済情勢に鑑み、**相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み**や、**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**を早急に整備する観点から民法、不動産登記法等を改正する必要があると思われるので、**左記の方策を始め、その仕組みを整備するために導入が必要となる方策**について、御意見を承りたい。

第1 相続等によ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、登記所が他の公的機関から死亡情報を入手すること等
- 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、遺産分割の期間制限等

第2 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

- 1 共有関係にある所有者不明土地を利用する方策**
 - ・ 民法の共有制度の見直し
- 2 所有者不明土地の管理を合理化する方策**
 - ・ 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を利用する方策**
 - ・ 民法の相隣関係規定の見直し

➡ 法制審議会民法・不動産登記法部会において、現在、調査審議中（平成31年3月19日から11回開催） ※R2.1.10現在

➡ 令和元年12月に中間試案を取りまとめ、令和2年1月10日から3月10日までパブリックコメントを実施中 7

▶ 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 ※別紙1「相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について」参照

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務ではない
 - 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、所有者不明土地が発生



- ✓ 相続の発生を登記に反映させるため、不動産を取得した相続人に、**相続登記の申請を義務付ける**方向で検討
- ✓ 申請人の負担軽減のため、相続人からの**簡易な申出**による氏名・住所のみの**報告的な相続人申告登記の新設**などを検討
- ✓ 登記漏れを防止するため、登記官が**被相続人名義の不動産の目録を証明する制度の新設**について検討
- ✓ 自然人の転居や会社・法人の本店移転による**住所変更等の登記の申請を義務付ける**ことについても、事前の申出に基づいて住所変更等を登記に反映させる仕組みの検討と併せて検討

※ 不動産登記情報の更新を図る施策の実効性を高めるため、登記所が他の公的機関（戸籍、住民票、商業登記のシステム等）から必要な情報を取得する方策を検討

▶ その他の見直し事項

- ✓ 外国に居住する所有者に関して、国内の連絡先の登記制度の新設や、住所確認書類の見直しについて検討
- ✓ 登記簿の附属書類（例：戸籍謄本、遺言書等）の閲覧についての基準の合理化を検討

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 ※別紙2「所有権の放棄について」参照

- 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
- 土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでない



- ✓ 土地が管理不全化することを防止するとともに所有者不明土地の発生を抑制する観点から、**一定の要件の下で土地所有権の放棄を可能とする制度**を創設し、放棄された土地を**国に帰属させる**方向で検討

▶ 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に相続分の算定や権利関係が複雑化
- 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



- ✓ **遺産分割がされずに長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度**の創設に向けて検討
 - ・ 一定期間経過後は、各相続人の法定相続分の割合に応じて、遺産に属する財産の分割を簡明に行うことを可能にする仕組み
 - ・ 一定期間経過後に、所在不明の相続人がいる場合には、遺産に属する土地等について、他の相続人が、相当額の金銭を供託して所在不明相続人の持分を取得・売却することを可能にする仕組み

8

▶ 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



- ✓ 不明共有者等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制度**の創設に向けて検討
- ✓ 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制度**の創設に向けて検討
- ✓ **短期の使用権の設定を共有者の持分の過半数で可能とするルール**の明確化を検討
- ✓ 共有者が、代表者である**管理者を選任する制度**の創設に向けて検討

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、制度の活用がしにくい
- 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、更に活用が困難



- ✓ 所有者不明土地を管理する方策として、**土地の管理に特化し、土地の共有者のうち複数名が所在不明である場合でも一人の管理人の選任を可能にする制度**の創設に向けて検討
- ✓ 不在者財産管理制度や相続財産管理制度の合理化、建物の管理に特化した制度の是非についても併せて検討

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**の創設に向けて検討
 - ・ 隣地所有者が所在不明である場合等の簡易な権利行使方法についても併せて検討

- 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よる**管理不全土地所有者に対する管理措置請求制度**を検討
 - ・ 不可抗力により管理不全状態が生じた場合等の費用負担の在り方についても併せて検討

9

相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について

所有者不明土地(※)の主な発生原因

- 原因①: 相続発生後も、死亡した者が登記記録上の所有者のまま(相続未登記)
- 原因②: 住所が変更されているが、登記記録に反映されていない(住所変更未登記)

※不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査
 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合
 約20.1%
 うち、原因①(相続未登記)によるもの 約66.7%
 原因②(住所変更未登記)によるもの 約32.4%

相続未登記への対応

登記申請の義務化だけでなく、様々な方策を組み合わせることで、
不動産登記情報の更新を図るための実効的な施策のパッケージを検討中

相続未登記の発生要因

- ①: 相続登記をしないことが、法律上許されている
- ②: 相続登記の手続自体が負担である
- ③: 相続登記に要する費用が負担である
- ④: 相続登記の必要性の理解が不十分
- ⑤: 被相続人の所有不動産を全ては把握していない

相続登記の申請の義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から一定の期間内に、相続登記の申請を義務付ける方向で検討
- 義務違反者に対する過料による制裁等についても検討

相続人申告登記(仮称)の新設

- 自らが法定相続人である旨を申し出ること、簡易に、その者の氏名及び住所を登記官が登記することを可能とする報告的な登記制度の新設について検討

相続登記に対するインセンティブ付与策

- 義務を履行した者に対して、費用を軽減する方策についても引き続き検討

相続人への登記の促し

- 登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得し、これを活用して相続登記の申請を促す取組などについて検討

所有不動産目録証明制度の新設

- 相続人の請求により、登記官が被相続人名義の不動産登記情報を検索・調査して、その結果を証明する制度の新設について検討

住所変更未登記への対応

住所変更登記の申請の義務化

- 登記官が事前の申出に基づき他の公的機関から住所の異動情報等を取得して登記に反映させる仕組みの検討と併せて検討

土地所有権の放棄について

○土地所有権の放棄を認める制度の創設

土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでないが、現在適切に管理されている土地が将来管理不全状態になることを防止するとともに、相続による所有者不明土地の発生を抑制する観点から、所有者(自然人に限る)が所有権を放棄することにより土地が国に帰属し国が土地を管理する制度を創設する方向で検討する。

もともと、本来所有者が負担すべき土地の管理コストの他者への転嫁や、将来、所有権を放棄するつもりで土地を適切に管理しなくなるモラルハザードが発生するおそれがあるため、一定の要件を満たす場合にのみ、土地所有権の放棄を認める方向で検討する。

※要件の有無を国の行政機関が事前に審査し、放棄を認可することで国庫帰属(民法第239条第2項)の効果が発生することを想定
 ※土地の取得を希望する地方公共団体や国には、贈与契約(寄附受け)の機会を与える方向で検討

○所有権放棄の要件

◎実体的要件

・主に土地の管理コスト抑制に着目した要件

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること
- ② 土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されず所有者以外に土地を占有する者がいないこと

・主にモラルハザード防止に着目した要件

- ③ 現状のままでも土地を管理することが将来的にも容易な状態であること
 (例) ①建物や土地の性質に応じた管理を阻害する有体物(工作物、車両、樹木等)が存在しないこと
 ②産地等の管理困難な土地ではないこと
 ③土地に埋設物や土壌汚染がないこと
 ④土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないこと

- ④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること

◎手続的要件

- ⑤ 土地所有者が、相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等を行うことができないこと
 (例) 民間市場で売却を試みたこと、専門機関に相談し、土地取得・利用の希望者のあつせんを受けることを試みたことなど

○所有権放棄の手続(イメージ)

