

所有者不明土地の解消に 向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法案・相続土地国庫帰属法案の概要】

令和3年3月

法務省民事局民事第二課・参事官室

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

1. 所有者不明土地（※）が全国に多数存在し、公共事業の実施や民間取引を妨げるなど、多くの問題を引き起こしている。法務省では、高齢化社会の進展等で、今後も所有者不明土地が増加するおそれがある状況に鑑み、①所有者不明土地の発生予防と、②既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制の見直しを行い、二つの法案を提出している。

（※）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土地をいう。

【参考】所有者不明土地の割合
地籍調査における土地所有者等に関する調査
(H29年度 国土交通省調査)
⇒ 約22.2%

2. 所有者不明土地の発生を予防する方策

○ 「民法等の一部を改正する法律案」（不動産登記法の一部改正）

所有者不明土地の主な発生原因は、相続登記や住所変更登記の申請が義務ではないことにある。

⇒ 不動産について相続登記や住所変更登記の申請を法律上義務付けるとともに、登記手続の簡素化や登記官による職権的な住所情報等の更新など国民の負担軽減策をパッケージで導入する。

○ 「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律案」（新法）

土地の利用ニーズの低下等により、土地を手放したい者が増加。相続により土地を取得した者の負担感が大きく、管理不全化を招いている。

⇒ 相続により土地を取得した者が、一定の要件の下で法務大臣の承認を受けてその土地を国庫に帰属させる制度を創設する。

3. 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

○ 「民法等の一部を改正する法律案」（民法の一部改正）

現行の不在者財産管理制度等は、人単位で財産全般を管理する必要があるため、所有者不明土地の管理の観点からは非効率になりがち。また、土地の共有者の一部が不明であるケースでは、意思決定ができず、土地の造成や売却・賃貸が困難になるなどの問題が発生する。

⇒ 個々の土地・建物の管理に特化した所有者不明土地・建物管理制度や、共有者の一部が不明である場合でも、土地の利用・処分を可能とする制度等を創設する。

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

- 【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、
- ① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる。
 - ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができるとの指摘がある。

① 相続登記の申請を義務化

- 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3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける（過料の罰則）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権でその旨を登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で死亡の有無の確認が可能になる。

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を登記所に申し出る。
（単独で申告可・添付書面も簡略化）
- ⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的な登記）

（イメージ）

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	事項
2	所有権移転		権利者その他の事項
付記1号	相続人申告		原因 平成何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記2号	相続人申告		原因 令和5年7月7日相続開始 甲某の申告相続人 何市何町何番地 乙 某 何市何町何番地 丙 某 令和5年8月15日付記
			原因 令和5年7月7日相続開始 甲某の申告相続人 何市何町何番地 丁 某 令和7年10月10日付記



①乙と丙が申告人

②丁が申告人

登記手続の費用負担を軽減

登録免許税の負担軽減策（※）の導入などを要望予定

※ 住所変更や死亡の符号の付記等の登記官が職権的に行う登記等の免税を含む。

（参考）
R3年度与党税制改正大綱「不動産登記法の見直し」…の成案を踏まえ、令和4年度税制改正において必要な措置を検討する。」

登記漏れの防止

所有不動産記録証明制度の新設

・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請

※ 相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するなど

住所変更未登記への対応

【現状】

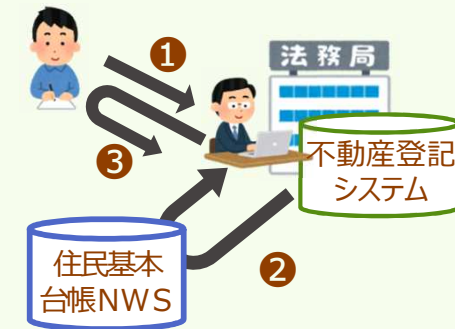
- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである。
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

- 住所等の変更登記の申請を義務付ける（2年以内・過料の罰則を伴う。）
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。
⇒ **転居等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。**

新たな方策の仕組み

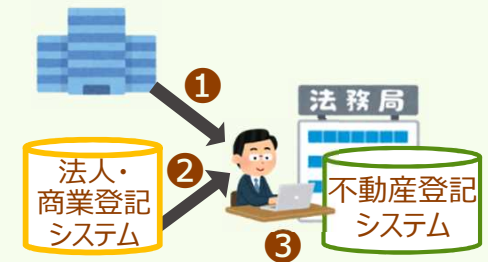
自然人の場合

- ① 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする。



法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする。



外国に居住する者への対応

【現状】

- ▶ 外国居住者については、個人の特定が困難になるケースや連絡をとることが困難になるケースが少なくない。
- ▶ 外国に居住する外国人については、その本人確認書類としてどのような書面が必要であるか、その正確性がどの程度のものであるかが、必ずしも明確ではないとの指摘がある。

- 所有権の登記名義人となっている外国居住者につき、国内の連絡先を登記に記載 ⇒ **連絡先把握が容易になる。**
- 添付書類として、少なくとも、外国政府等が発行した身分証明書が添付された公証人等作成の宣誓供述書の提出を求める（この点は実務運用で対応） ⇒ **実在確認が容易になる。**

土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。
- ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードのおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件

通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地

※ 危険な崖地については、国庫帰属させるのではなく、引き続き、国土管理の観点から行政的な措置をとるなどして対応

※ 運用において、地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保する

- 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額（詳細は政令で規定）の負担金を徴収する。（参考）200㎡の国有地（宅地）の管理費用（10年分）は約80万円程度（柵・看板設置費用、草刈・巡回費用）

手続イメージ

① 承認申請



【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

② 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる

③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付



④ 国庫帰属

所有者不明土地等管理制度

▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

個々の土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。

※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）

⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

不明共有者がいる場合への対応

▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

・ 裁判所の関与の下で、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、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。

・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。

⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。

⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

▶ 所有者が判明していても、土地や建物が管理されないことによって荒廃し、危険な状態になることもある

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定等の見直し

ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。

⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

所有者が土地・建物の管理に無関心なため放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、裁判所による管理人の選任を可能にする制度を創設する。

⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能になる。