

近時の所有者不明土地対策の状況

令和元年10月7日 法務省民事局

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】不動産登記簿における相続登記未了土地調査
(平成29年法務省調査)

・最後の登記から50年以上経過している土地の割合
→ 大都市：約6.6% 中小都市・中山間地域：約26.6%

【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)

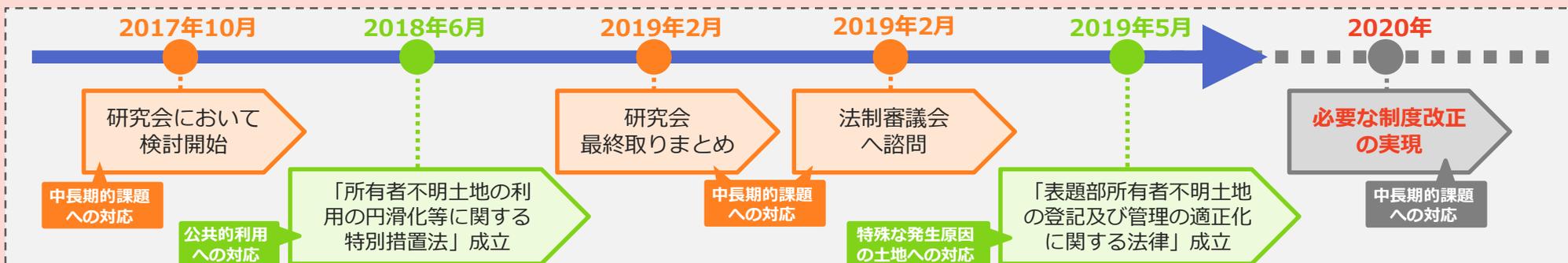
・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できない土地の割合
→ 約20.1%

- 所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、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**



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**必要な制度改革を実現**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革の実現を目指す**など、期限を区切って対策を推進する。」



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

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

▶ 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（次頁）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

▶ 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

不動産登記と戸籍等との連携に基づく不動産登記情報の提供

□ 現状

- ・ 登記名義人が死亡していても、相続登記等がされていないなど登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難
- ・ このような場合に、地方公共団体等における各種行政事務の遂行のために所有者を把握するには、それぞれ所有者の探索作業をする必要がある。

□ 対応策

◆ 不動産登記情報を最新化して、地方公共団体等に利用しやすいデータの提供をする仕組みを構築

(主な課題) 不動産登記情報の提供に当たり、情報の受け手である地方公共団体が利用しやすい方法等を検討する必要

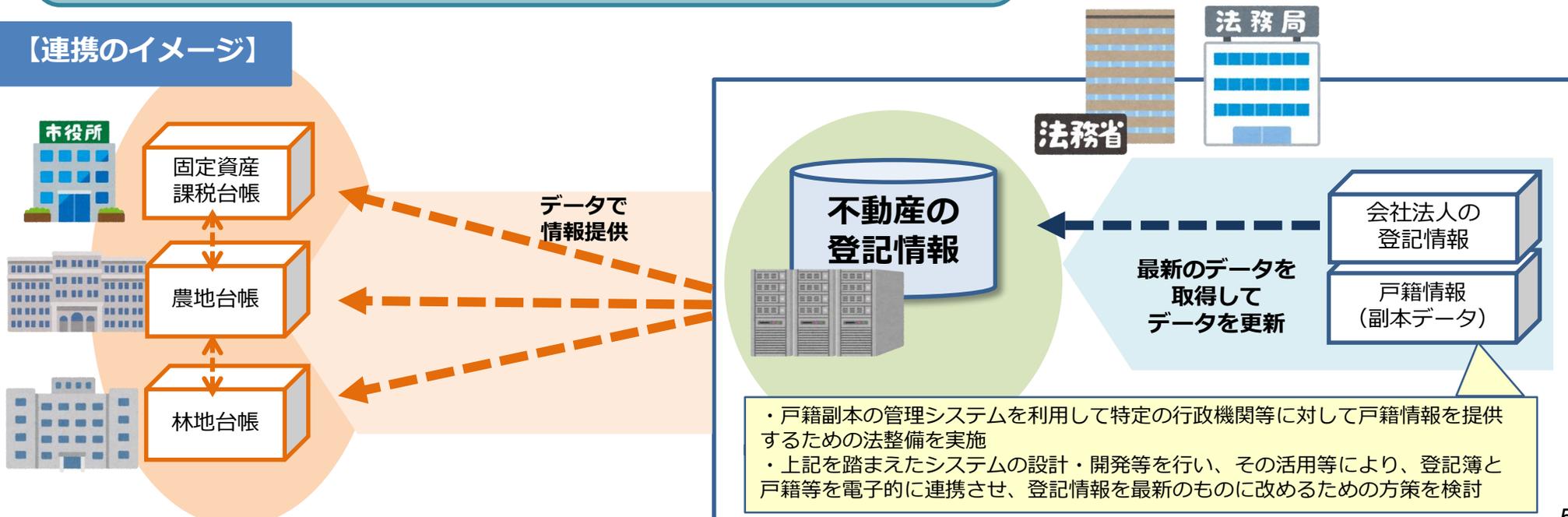
◆ 不動産登記情報を最新化するため、法務省・法務局の管理する戸籍や商業登記の情報を取得してデータを更新する仕組みを構築

(主な課題) 戸籍・商業登記上の個人・法人と不動産登記上の個人・法人との紐付けの方法等について検討する必要

□ 効果

- 地方公共団体等の行政事務の効率化・円滑化

【連携のイメージ】



所有者不明土地問題に対する法務省のこれまでの取組

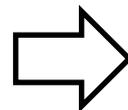
市町村窓口と連携した相続登記の促進の取組

- ・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

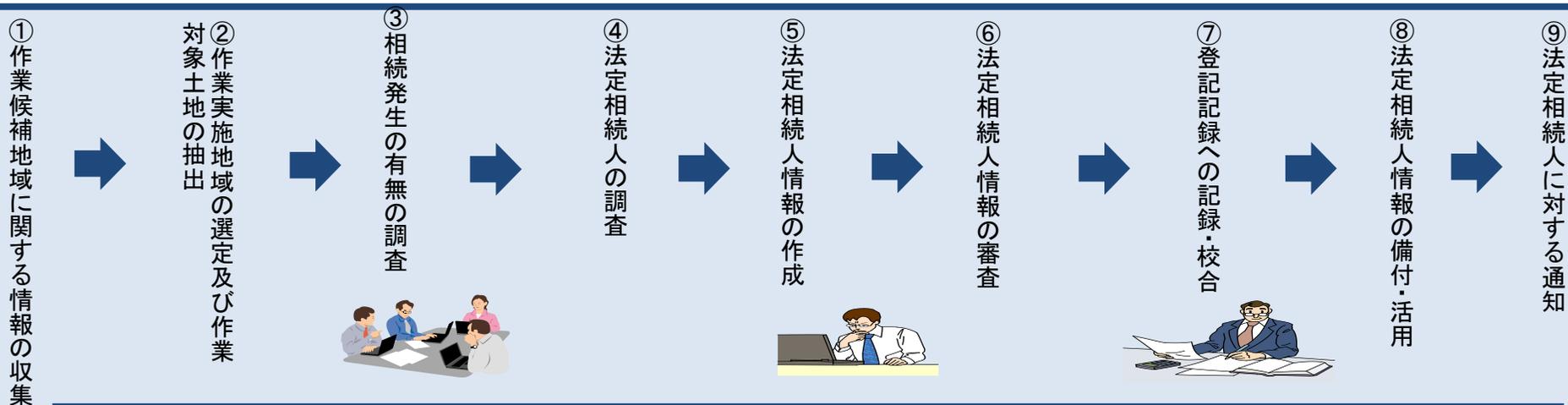
所有者不明土地の適切な管理のために必要な場合につき, **地方公共団体の長等に, 家庭裁判所に対する不在者財産管理人等の選任申立権を付与** **所有者不明土地の適切な管理に寄与**

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

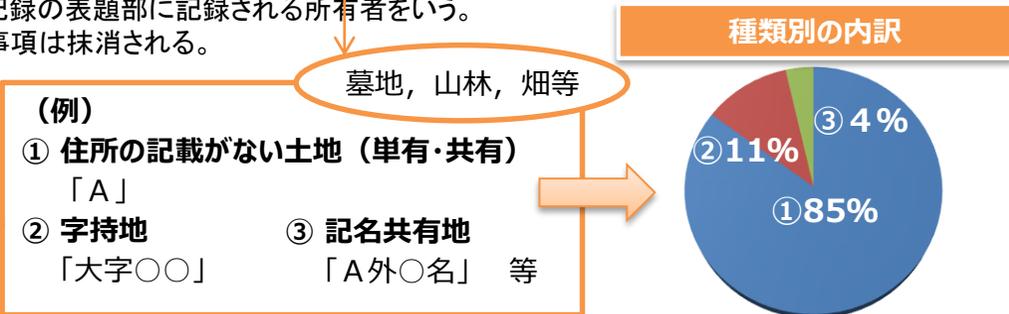
- ◆ 調査で判明した相続人本人に対する直接的な相続登記の促し
- ◆ 法定相続人情報を相続登記申請時における添付書類として援用することを可能とし、相続登記の申請人の手続負担を軽減
- ◆ 事業実施主体の所有者探索のコスト削減、簡便化(法定相続人情報を必要に応じて提供)

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)	
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					



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献(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
 (施行日→公布後6月以内)

- ・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)

- ・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)

- ・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4 手続の流れ

対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

所有者等(※)の探索の開始 (第3条)

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等
現在又は過去の所有者(又は共有者)



登記官による調査 (第4条～第8条, 第17条・第18条)

- 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

必要な場合に指定

所有者等探索委員(※)による調査 (第9条～第13条)

- 各種台帳の調査
- 占有者・関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員
…必要な知識・経験を有する者から任命



所有者等探索委員としての意見を報告

登記官による表題部所有者の登記 (第15条・第16条)

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

< 登記の例 >

- ① 「A」→「住所 A」
- ② 「大字〇〇」→「〇〇市」
- ③ 「A外2名」→「住所 持分△ A
住所 持分△ B
住所 持分△ C」



- 例外的に、表題部所有者として登記すべき者がいないときは、その旨及びその理由(所有者等が特定できなかったこと等)を登記

登記官による所有者等の特定 (第14条)

- 所有者等を特定することができた場合

- 1 特定された所有者
住所 〇〇県… 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〇〇に特定した。
- 3 調査した資料
戸除籍謄本, 各種台帳…

※ 所有者等の特定に関する記録を作成し、登記所に備え付け

所有者等を特定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。