

所有者不明土地問題の解消に向けた取組

- 1 所有者不明土地問題の解消に向けた取組について
- 2 所有者不明土地等の対策のこれまでの取組について
- 3 長期相続登記等未了土地解消作業の概要について
- 4 変則型登記の解消について
- 5 不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する仕組みについて
- 6 登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討について

平成31年2月
新潟地方法務局

1 所有者不明土地問題の解消に向けた取組について

□ 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2018等

- 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。

◆ 自由民主党「所有者不明土地問題」に関する議員懇談会

- 法定相続情報証明制度を円滑に実施するとともに、公共事業等を阻害するおそれがある所有者不明土地についての相続登記を促進し、登記の公示機能を十全に果たすことができるよう、不動産登記に関する法制的な措置や税制上の優遇処置を含めた総合的な対策が望まれる



◆ 自由民主党所有者不明土地等に関する特命委員会

「平成29年6月提言」

- 法定相続情報証明制度の利用拡大による相続登記の促進を図るとともに、相続登記が長期にわたり行われていない土地について、不動産登記に関する法制的措置を講ずるべきである。
- 相続登記等の登記制度や土地所有権のあり方等についても、早急に検討を行い、できる限り速やかに対応を講ずる必要がある。

「平成30年5月提言」

- 相続登記の義務化等を含め、相続等が生じた場合にこれを登記に反映させるための仕組みや変則型登記を正常な登記の状態に改めるための法改正を検討することなど、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」に盛り込まれているものと同様の事項が明記

◆ 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1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

2 所有者不明土地等の対策のこれまでの取組について

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7割を超える市町村に協力をいただいている状況



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登記に係る登録免許税を免除(平成33年3月31日まで)



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

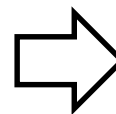
・さらに、平成30年4月から、行政機関における各種相続手続（相続税の申告等）等への利用範囲の拡大



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



3 長期相続登記等未了土地解消作業の概要について

□ 現状

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月公表）



長期間相続登記等が未了となっているおそれのある土地が相当数あることが判明

	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

□ 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（平成30年法律第49号 平成30年11月15日一部施行）で措置）

長期間相続登記が未了となっている土地について、相続が発生していないか、相続が発生している場合に、相続人として登記名義人となり得る者が誰かを登記官が調査し、調査結果を踏まえて相続登記の促進につなげる仕組みを創設し、実施する。

- 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



①地域選定



②対象地洗い出し



③相続発生の有無確認／一覧図作成



④登記官による審査／記録／保管



⑤通知

□ 効果

- ◆ **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

4 変則型登記の解消について

□ 変則型登記がされた土地

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(変則型登記)**となっている土地となり、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**)

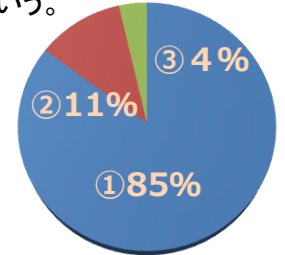
(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)		調製	除 自	不動産番号	00000000000000
地図番号	除 自	筆界特定	除 自		
所 在		特別区南都町一丁目			
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					

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
「大字〇〇」
- ③ 記名共有地
「A外〇名」等



種類別の内訳

□ 現状

- 所有者不明土地の中でも所有者の発見が特に困難。
変則型登記がされた土地を解消するためには、
 - ・ 公的資料や歴史的な文献を調査
 - ・ 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探索が必要
 →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、所有者の探索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。」

【骨子案に対するパブリックコメント実施】
平成31年1月11日から同月31日まで

□ 解消に向けた法律上の措置(担当者骨子案)

1 変則型登記がされた土地について、所有者の探索に関する制度を設ける

- ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与
- ・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)(仮称)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

- ・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

- ・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を創設

5 不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する仕組みについて

- **現状**
公的な土地所有者情報の中で不動産登記の情報が最も基本となる情報
しかし、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
- **課題**

登記名義人が死亡等した場合に、相続人等からの申請がなければ、登記記録が更新されない

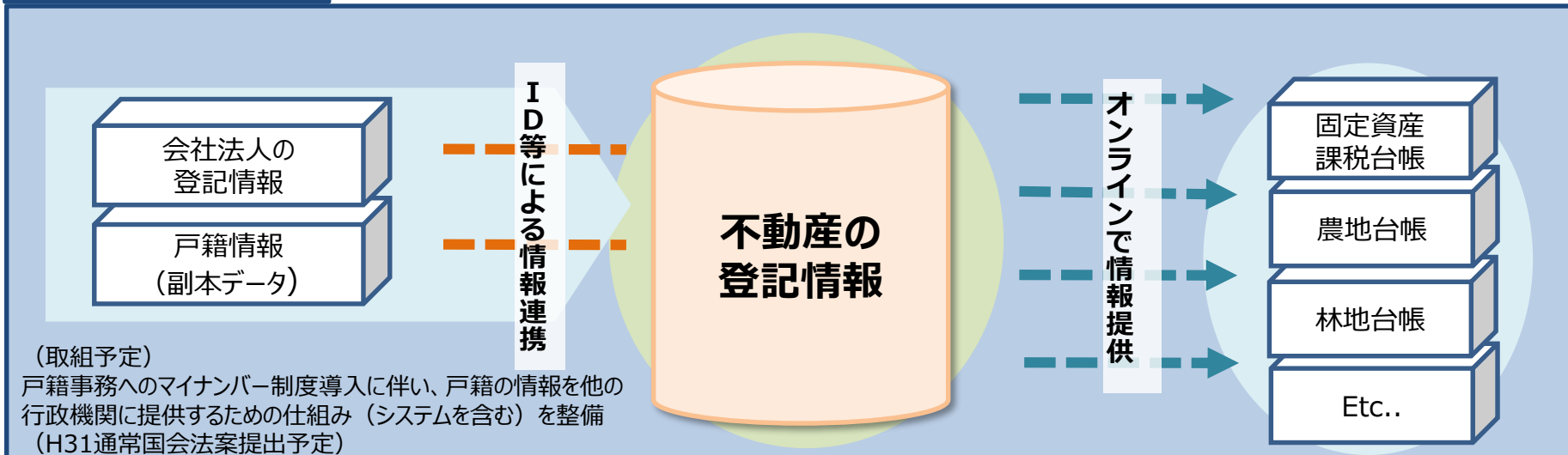
地方から都市部への人口流出や高齢者人口の増加による死亡者の増加により、所有者不明土地の増加が懸念

不動産登記における所有者情報について、最新の情報を適切に把握することができるようにすることが重要

- **対応策**

現在の各種台帳の情報源である不動産登記簿を中心とした仕組みを構築

【連携のイメージ】



- **効果**

- 所有者不明土地の発生予防
- 円滑な行政事務の執行
- 国民の利便性の向上

6 登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討について

平成30年度中の法制審議会への諮問に向け、登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会において、下記の諸論点等を検討中（検討の方向性については、平成30年6月に中間取りまとめを行っている。）

土地所有権の強大性

土地所有権の絶対性が公共的な土地利用を妨げているのではないか



- ・ 現行法上、所有権の内容は法令の制限に服するとされており、公共の福祉優先の理念等に基づく立法は妨げられない
- ・ 土地所有権の上記位置付けを、中間取りまとめにおいて明確に確認

相続登記の義務化の是非等

相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生



- ・ 相続登記の義務化の是非や登記手続の簡略化等について、相続等が生じた場合に、これを登記に反映させるための仕組みの構築という観点から検討を進める
- ・ 不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等との連携により、所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討を進める

所有権の放棄の是非等

- ・ 人口減少社会で管理不全の土地が増加
- ・ 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



所有権の放棄や土地の帰属先等について、土地を手放すための仕組みの構築という観点から検討を進めるとともに、長期間放置された土地の所有権のみなし放棄制度について、検討を進める

民事における土地利用の円滑化

所有者が一部不明である共有地は、共有者の合意が得られず、管理や処分が困難



土地所有権の位置付けを踏まえ、相隣関係、共有、財産管理制度等について、民事における土地利用の円滑化を図る仕組みの構築という観点から検討を進める