

所有者不明土地問題に対する取組について

平成 3 0 年 1 1 月 1 5 日
法務省民事局

第3章 経済・財政一体改革の進捗・推進

3. 主要分野ごとの改革の取組

(2) 社会資本整備等

所有者を特定することが困難な土地や十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、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。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や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。

官民連携による空き家・空き地の流通・利活用等を促進するため、地方公共団体や不動産関連団体等の取組を後押しするとともに、空き家等の活用・管理・除却への支援や全国版空き家・空き地バンクの構築を行う。また、インデックス等の充実、地籍整備や登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る。あわせて、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。

(注) 『所有者不明土地問題研究会』における法務省・国土交通省の調査によれば、現在、50年以上所有権の移転の登記等がされていない土地が、中山間地等では26.6%、大都市部でも6.6%にのぼるとともに、約2割の土地が所有者の所在の把握が難しい土地に該当する。

所有者不明土地問題に対するこれまでの取組

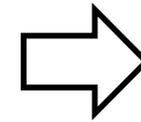
市町村窓口と連携した相続登記の促進の取組

- ・ 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7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）

数次にわたる相続を経ても登記が放置されている土地
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(平成33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

長期相続登記未了土地に係る不動産登記法の特例

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

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**

登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会

□ 研究会の趣旨・目的

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)

第3章 経済・財政一体改革の進捗・推進

3. 主要分野ごとの改革の取組 (2) 社会資本整備等

所有者を特定することが困難な土地や十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用

「今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や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」



- ✓ 登記制度及び土地所有権の在り方等に関する中長期的課題について、民事基本法制における論点や考え方等を整理するべく、学識経験者及び実務家等を構成員として、研究会を設置

□ 検討項目

1 登記制度の在り方について

対抗要件主義の検証，相続登記の義務化の是非，登記手続の簡略化等

2 土地所有権の在り方等について

土地所有権の放棄の可否，共有地の管理等の在り方，財産管理制度の在り方等



□ 検討期間

- ✓ 平成29年10月から検討を開始し，平成30年度中の取りまとめを目指す。

□ 研究会メンバー

学識経験者

- 民法
 - 不動産登記法
 - 民事手続法
 - 行政法
- の研究者

実務家

- 弁護士
- 司法書士
- 土地家屋調査士

第3章 「経済・財政一体改革」の推進

4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題

(2) 社会資本整備等

(人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)

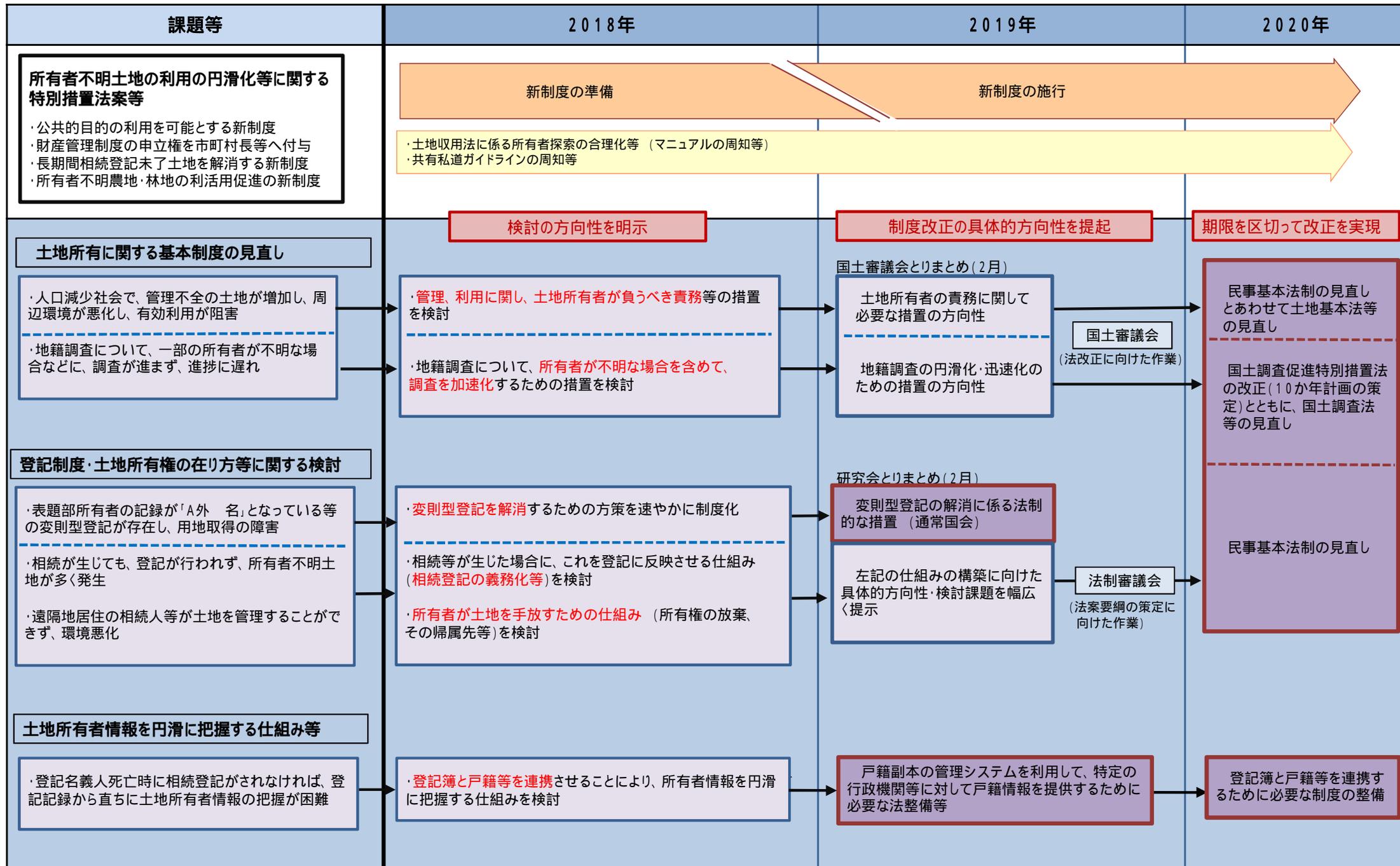
所有者不明土地等について、基本方針(注1)等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改革の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改革の実現を目指す。変則的な登記(注2)の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

また、遺言書保管制度の円滑な導入、登記所備付地図の整備などの取組を進めるとともに、住民票等の除票の保存期間の延長についても引き続き検討する。

(注1)「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(2018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)

(注2)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

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表案（抄）



研究会で検討中の論点

登記制度の在り方

対抗要件主義の検証

- ・対抗要件主義の検証
- ・効力要件主義の採用の是非

相続登記等の義務化の是非

- ・相続登記等の義務化の是非
- ・職権による相続登記等の是非

変則型登記の解消

- ・表題部所有者の氏名・住所が正常に登記されていない変則的な登記(変則型登記)の解消

登記手続の簡略化

- ・相続による登記手続の簡略化
- ・既にされている登記の抹消手続の簡略化
- ・時効取得を原因とする登記手続の簡略化

その他

- ・登記の公開の在り方等

中間取りまとめで示された検討の方向性

・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在り方という観点から、これらについての検討を進める

・登記簿と戸籍等との連携による所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討を進める

・登記官が職権で変則型登記を解消していくための方策について、必要な法制的措置を講ずるため、具体的な仕組みの検討を進める

・登記の真正の確保や、登記義務者の手続保障等を図りつつ、登記手続をしやすくする方策の検討を進める

・登記の公開の在り方等について、登記制度の目的等も踏まえつつ、検討を進める

検討中の具体的な論点

- ・相続と相続以外の場面をそれぞれ分析し、登記を物権変動の効力要件とすることについて、法制的・社会的な影響やこれにより得ることができる効果を踏まえて検討
- ・相続と相続以外の場面(住所変更を含む)における登記の義務化の必要性についてそれぞれ検討。また、実体に即した登記を促進するため、実体と一致しない登記を信頼した者を保護することについて検討
- ・登記簿と戸籍等との情報連携をするために必要となる課題の整理

- ・登記官が、変則型登記の所有者を調査・特定し、職権で登記をするまでの一連の手続の検討
- ・調査を尽くしても所有者を特定することができない場合の取扱いの検討

- ・法定相続分による登記後に遺産分割をした場合の登記手続
- ・古い抵当権や地上権等の登記の抹消手続
- ・登記名義人が所在不明の場合の時効取得を原因とする登記手続等の簡略化について、具体的に検討

- ・登記名義人のプライバシーへの配慮に基づく住所等の公開の在り方について検討

研究会で検討中の論点

土地所有権等の在り方

土地所有権の「強大性」

- ・所有権絶対の原則の意義
- ・公共の福祉優先の理念と土地所有権の関係

土地所有権の放棄等

- ・土地所有権の放棄の是非
- ・放棄された土地の帰属先
- ・みなし放棄制度の導入の是非

相隣関係の在り方

- ・境界に関する規律の在り方
- ・相隣関係の現代化

共有地の管理等の在り方

- ・共有地の管理の在り方
- ・共有の解消の在り方

財産管理制度の在り方

- ・財産管理の機能の向上

中間取りまとめで示された検討の方向性

- ・所有権絶対の原則は、公共の観点からの制約を前提としていること等を確認

- ・土地を手放すことができる仕組みの在り方につき、土地所有権の放棄やその帰属先についての検討を進めるとともに、みなし放棄制度についても検討を進める

- ・土地所有権の位置付けを踏まえ、民事における土地利用の円滑化を図る仕組みの在り方という観点から、これらについての検討を進める

検討中の具体的な論点

- ・土地所有権の放棄が許される具体的な場面(例: やむを得ない事由により土地所有者が過大な管理コストを負担する場合、所有者が一定の費用を支払う場合等)
- ・放棄された土地の帰属先(例: 国, 地方公共団体, ランドバンク等)
- ・みなし放棄制度が必要となる具体的な場面や帰属先, 収用制度との関係等

- ・現代生活に即した隣地使用の規律の在り方(ライフライン確保のための隣地使用等)
- ・土地の境界の画定に係る規律の在り方

- ・共有物の管理を行う者(管理権者)の選任を可能とする仕組み
- ・共有物の利用に関する不明共有者の同意擬制の仕組み
- ・不明共有者の持分を喪失させる仕組み(供託の活用による持分の買取り, 共有者の一部による時効取得など)
- ・遺産分割の期間制限の導入の是非

- ・不在者等の財産の一部のみを管理する仕組み
- ・複数の不明共有者について1人の管理人を選任する仕組み
- ・申立権者の範囲の拡大の是非

変則型登記の解消に向けて

全国を調査した結果、
全国約230万筆に変則型登記が存在する可能性

□ 変則型登記とは

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(変則型登記)**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

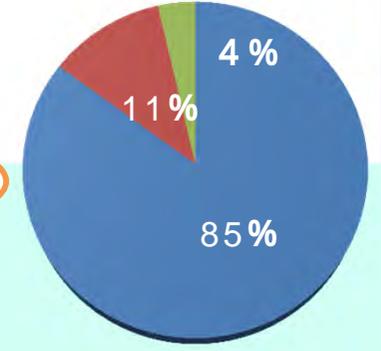
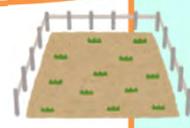
所有者不明土地の中でも所有者の発見が特に困難

() 表題部所有者とは・・・所有権の登記(権利部)がされ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	塗 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	塗 白	筆界特定	塗 白		
所 在	特別区南都町一丁目			塗 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11日)	
所 有 者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎				

変則型登記の土地の地目の種類
墓地, 山林, 畑等

(例)
住所の記載がない土地
「A」
字持地
「大字」
記名共有地
「A外名」等



変則型登記の種類 (内訳)

□ 変則型登記による具体的な支障事例

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

□ 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き取りなどをして、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



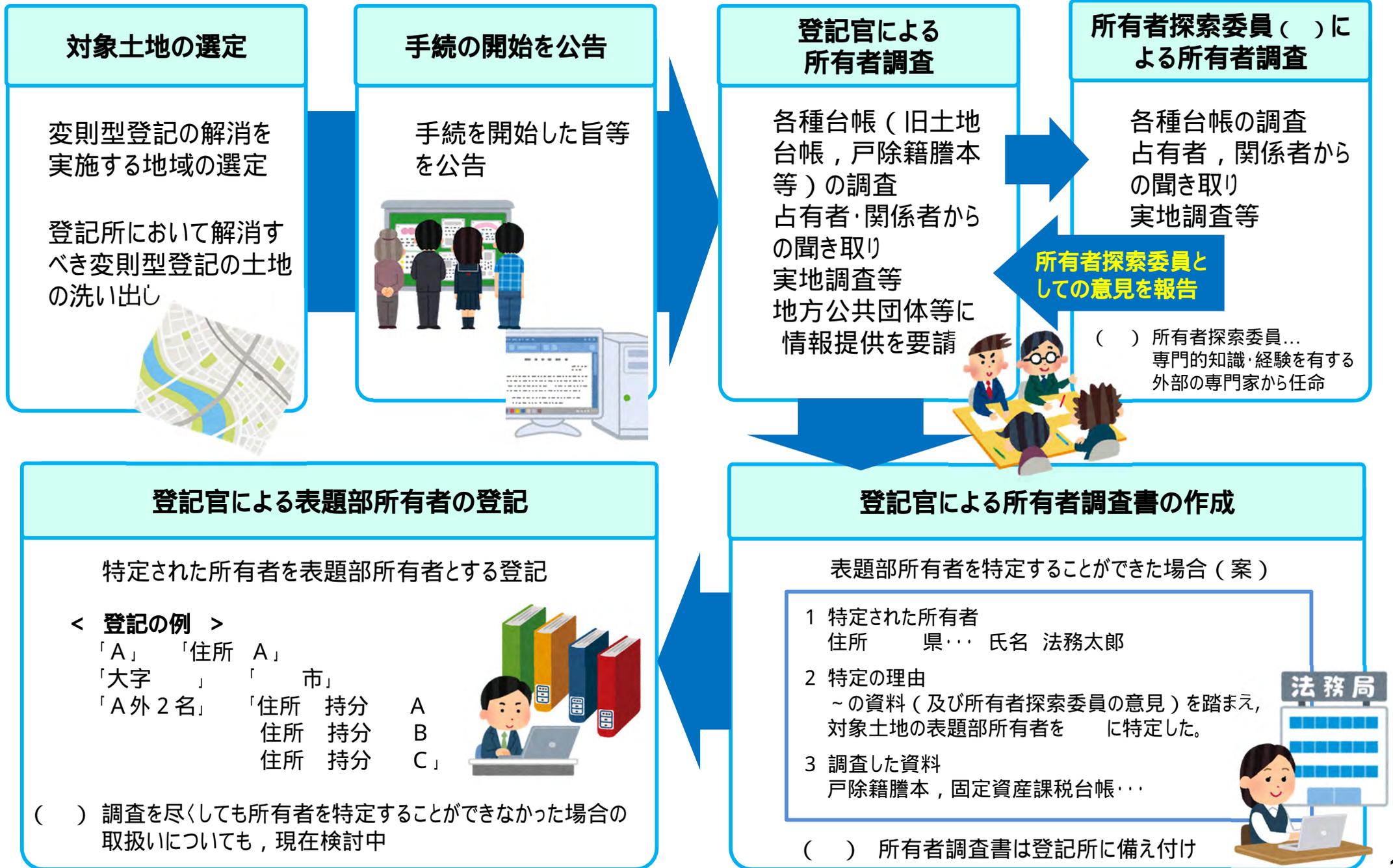
解消が喫緊の課題



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。

現在検討中の手続の流れ（案）

□ 手続の流れ（案）



遺言書保管制度の円滑な導入

自筆証書遺言に係る現状と課題

現状

自筆証書遺言に係る遺言書は自宅で保管されることが多い。



問題点

- ・遺言書が紛失・亡失するおそれがある。
- ・相続人により遺言書の廃棄、隠匿、改ざんが行われるおそれがある。
- ・これらの問題により相続をめぐる紛争が生じるおそれがある。



対応策

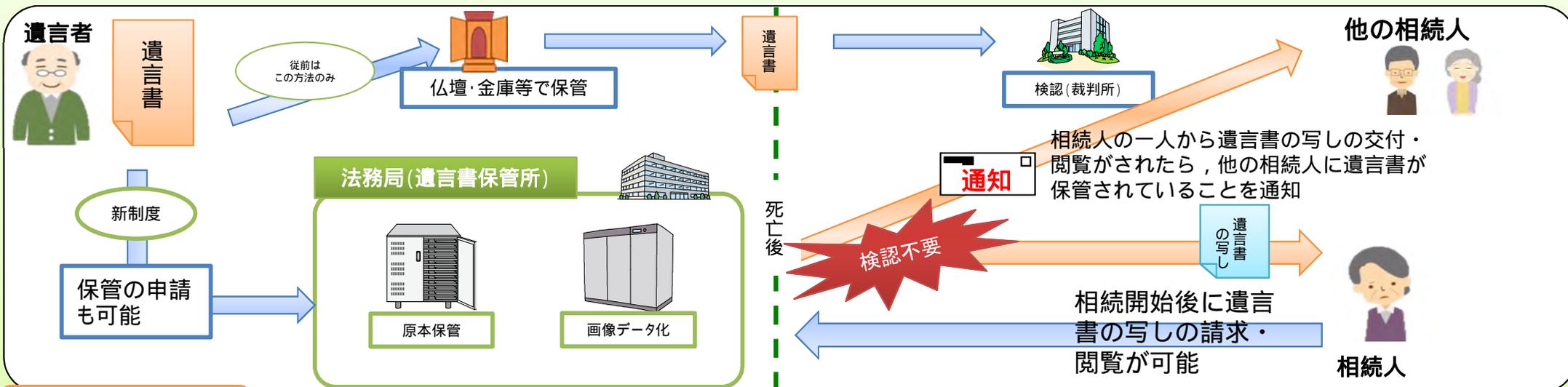
公的機関で遺言書を保管する制度を創設

【法務局で保管する利点】

- ・全国一律のサービスを提供できる
- ・プライバシーを確保できる
- ・相続登記の促進につなげることが可能



法務局における自筆証書遺言に係る遺言書の保管制度の創設



効果

遺言書の紛失や隠匿等の防止
遺言書の存在の把握が容易

- ・遺言者の最終意思の実現
- ・相続手続の円滑化



登記所備付地図の整備

現状と実績

法務局においては、全国の都市部の人口集中地区(DID)のうち、現況が公図と大きく異なる地域について登記所備付地図作成作業を実施する必要あり

平成16年度から平成29年度までで206km²を実施するにとどまる。

政府方針等

平成15年6月「民活と各省連携による地籍整備の方針」

全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進

平成26年6月「国土強靱化基本計画」

登記所備付地図の作成により、地籍図等の整備を推進

平成30年6月「経済財政運営と改革の基本方針2018」

登記所備付地図の整備などの取組を進める

平成30年6月「未来投資戦略2018」

登記所備付地図の整備などの取組を進める

問題点

【全国共通の問題点】

全国の都市部においては、精度の高い地図（登記所備付地図）の整備が不十分であり、不動産の流動化及び公共事業の円滑な実施が妨げられている。

【大都市における問題点】

大都市においては、権利関係が複雑であり、地権者の理解が得られにくく、地図の整備が進んでいない。

【被災地における問題点】

東日本大震災の被災地（宮城県、福島県及び岩手県）においては、地図の未整備によって、復興が妨げられているため、地方自治体から地図整備を強く要望されている。

対応策

経済財政運営と改革の基本方針等の下での我が国経済の再生及び震災復興のため、次のとおり登記所備付地図整備事業を推進

ア 登記所備付地図作成作業（従来型作業）

従前の計画に引き続き、登記所備付地図作成作業第2次10か年計画（27'～36'着手分）を策定（合計200km²）

イ 大都市型登記所備付地図作成作業

地図の整備が特に困難な大都市について、大都市型登記所備付地図作成作業10か年計画（27'～36'着手分）を策定（合計30km²）

ウ 震災復興型登記所備付地図作成作業

東日本大震災の被災地において、震災復興型登記所備付地図作成作業3か年計画（27'～29'着手分）（合計9km²）を3か年延長し、新たな3か年計画（30'～32'着手分）を策定（合計9km²）

効果

【全国共通の効果】

土地取引の活性化
道路拡張工事等の公共事業の円滑化

【大都市における効果】

2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催及びその先の我が国経済成長の一層の促進
大規模商業・産業施設や公共インフラの整備促進

【被災地における効果】

被災地における復興の加速化

