

所有者不明土地問題への対応

～民法・不動産登記法の改正を受けて～

司法書士 矢野 道弘

本日の内容

- 第1 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針
(所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議)
- 第2 民法・不動産登記法改正・相続土地国庫帰属法
(令和3年4月21日成立、同月28日公布)
- 第3 表題部所有者不明土地の解決事例から考える
(法改正を受けてどうなる)

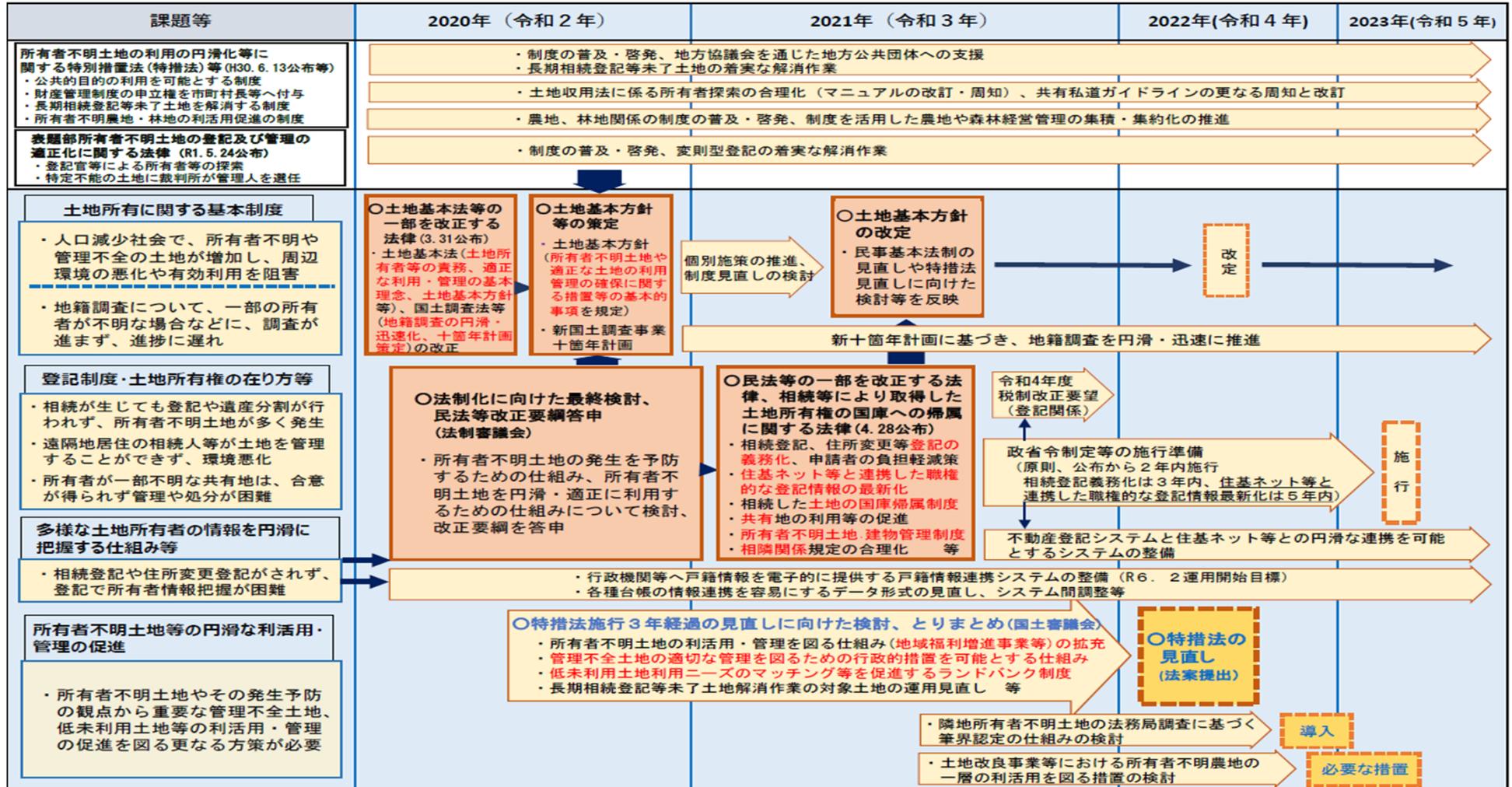
第1 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

令和3年6月7日

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

- 1 新しい法制度の円滑な施行
- 2 土地所有者等の責務
- 3 地籍調査の円滑化・迅速化
- 4 民事基本法制（民法・不動産登記法等）の円滑な施行に向けた準備等
- 5 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み
- 6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続きの円滑な運用
- 7 関連分野の専門家等との連携協力

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表



第2 民法・不動産登記法

- 1 不動産登記制度の見直し
 - ▶相続登記・住所変更登記の申請義務化
- 2 土地を手放すための制度の創設
 - ▶相続土地国庫帰属法
- 3 土地利用に関連する民法の規定の見直し
 - ▶財産管理制度の見直し
 - ▶相続制度の見直し

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・相続土地国庫帰属法の概要】

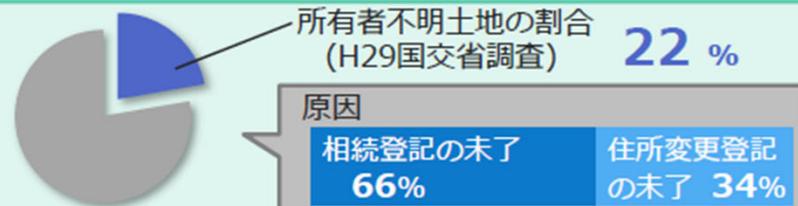
法務省民事局
令和3年5月

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

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず**、**民間取引が阻害される**など、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

両法律の概要

■ 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）

■ 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（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の**発生予防**と、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を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化 など

▶ **発生予防**

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

▶ **発生予防**

3 土地利用に関連する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し
など

▶ **土地利用の円滑化**

施行日等

原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日 * 政令は未制定

- * **1**のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日、住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

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（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 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、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の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申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

（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登記）

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

（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
など

※ 地方公共団体の作成する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よう要請

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

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。

- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 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。

⇒ 転居や本店移転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。



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した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が発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）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 土壤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 など

- 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の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

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
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

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
- ・ 運用において、国や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の機会を確保

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

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 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
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 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

- ・ 個々の所有者不明土地・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。

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを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、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となる。

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

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

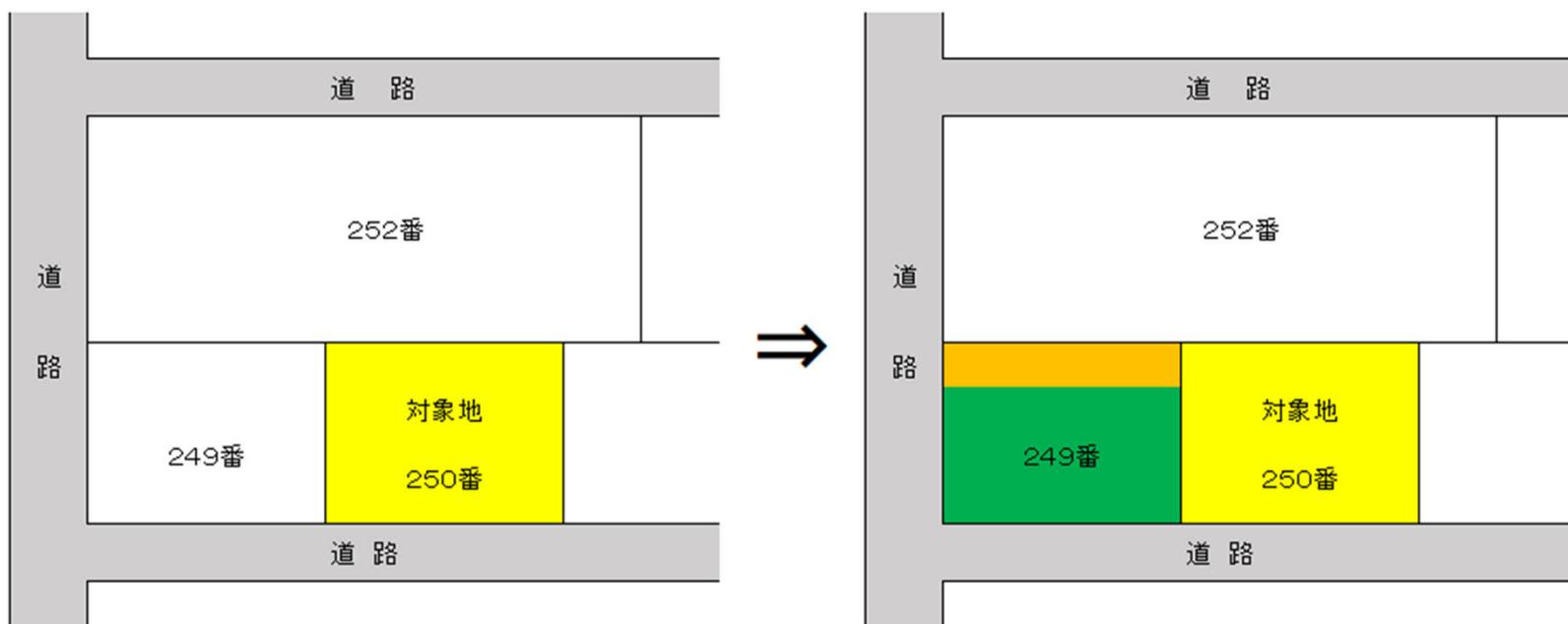
相隣関係規定の見直し

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。

第3 事例検討

- 1 自治会の公民館用地の取得
- 2 寄付を受ける予定の用地の登記簿が表題部のみである。
- 3 当該用地を管理する者は、寄付予定者である。



表題部 (土地の表示)		調整		不動産番号	
地図番号		筆界特定			
所在	熊本市〇〇二丁目				
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付(登記の日付)	
250番	墓地		386		
所有者	小島 太平				

解決方法は

- 1 今までだったら
- 2 表題部所有者不明土地法の施行後は
- 3 民法改正後は

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

法務省民事局

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	0000000000000000
地図番号	除白	筆界特定	除白		
所在	特別区南部町一丁目			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

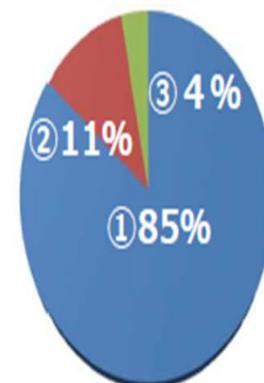
「大字〇〇」

③ 記名共有地

「A外〇名」等

墓地、山林、畑等

種類別の内訳



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)
「実質的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正しく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

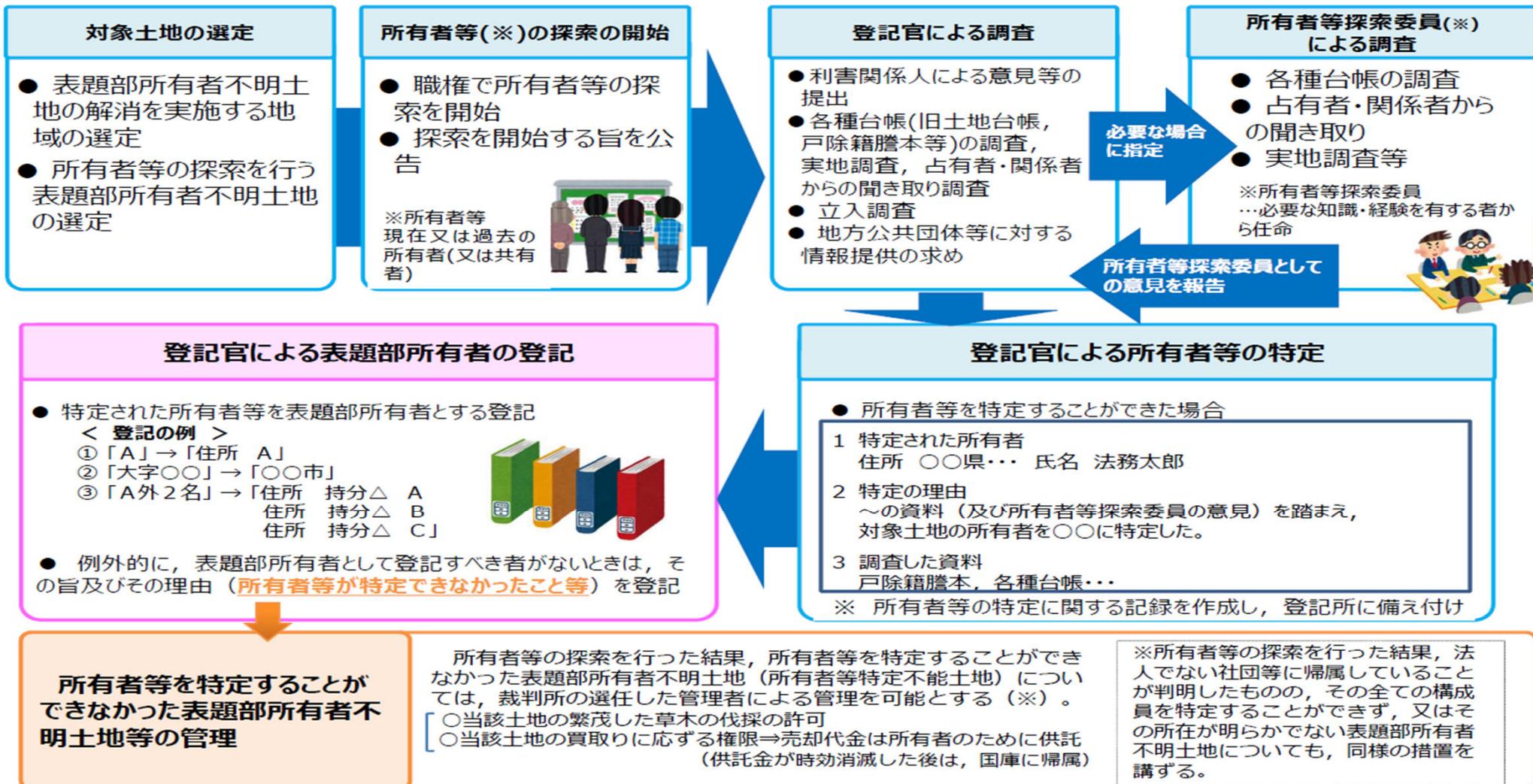
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける
(令和元年11月22日施行)

- ・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)

- ・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



解決に当たって

- 1 不在者の財産管理人選任
 - ・ 売買契約の締結
 - ・ 即決和解
 - ・ 寄付者名義への登記
- 2 所有者等の探索状況の確認
 - ・ 探索の開始に入っていないか
 - ・ 特定不能土地管理命令
- 3 民法改正後は
 - ・ 所有者不明土地管理人の選任

表題部所有者不明土地に関するお知らせ

更新日：2021年4月13日

所有者等の探索の開始について

[本局](#)
[阿蘇大津支局](#)

[宇土支局](#)
[八代支局](#)

[玉名支局](#)
[人吉支局](#)

[山鹿支局](#)
[天草支局](#)

表題部所有者の登記のお知らせ

[本局](#)
[阿蘇大津支局](#)

[宇土支局](#)
[八代支局](#)

[玉名支局](#)
[人吉支局](#)

[山鹿支局](#)
[天草支局](#)

表題部所有者の登記をした旨のお知らせ

[本局](#)
[阿蘇大津支局](#)

[宇土支局](#)
[八代支局](#)

[玉名支局](#)
[人吉支局](#)

[山鹿支局](#)
[天草支局](#)

所有者等の探索，特定及び登記に係る手続を中止した旨のお知らせ

[本局](#)
[阿蘇大津支局](#)

[宇土支局](#)
[八代支局](#)

[玉名支局](#)
[人吉支局](#)

[山鹿支局](#)
[天草支局](#)

第3 事例検討

所有者等を特定することができた場合

1-1 表題部所有者として登記すべき者があるとき(本人)

所 有 者	小島太平
	熊本市〇〇二丁目〇番〇号 小島太平
	手続番号 第5100-2020-0001号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記

1-2 表題部所有者として登記すべき者があるとき(過去の所有者)

所 有 者	小島太平
	熊本市〇〇二丁目〇〇番地 小島太平(昭和40年5月10日当時)
	手続番号 第5100-2020-0002号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記

1-3 表題部所有者として登記すべき者があるとき(法人でない社団等)

所 有 者	小島太平
	熊本市〇〇二丁目〇〇番地 小島二郎[法人でない社団(又は財団)代表者(又は管理者)]
	手続番号 第5100-2020-0003号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記

所有者等を特定することができなかった場合

2-1 所有者等を特定することができないとき

所有者	小島太平
	表題部所有者として登記すべき者がいない【令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ】
	手続番号 第5100-2020-0004号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記

2-2 法人でない社団等に属し、又は属していた場合であって、表題部所有者として登記すべき者を特定することができないとき

所有者	小島太平
	表題部所有者として登記すべき者がいない【令和元年法律第15号第14条第1項第4号ロ】
	手続番号 第5100-2020-0005号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記

特定不能土地管理命令に基づく特定不能土地 管理者の選任

3 特定不能土地管理命令

所 有 者	小島太平
	表題部所有者として登記すべき者がいない[令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ]
	手続番号 第5100-2020-0004号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記
	特定不能土地管理命令
	令和3年4月10日熊本地方裁判所決定
特定不能土地管理者 熊本市〇〇 甲野太郎	
令和3年4月28日登記	

ご清聴ありがとうございました。