

# 所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

九州地区所有者不明土地連携協議会 令和3年度 講習会

福岡法務局

1

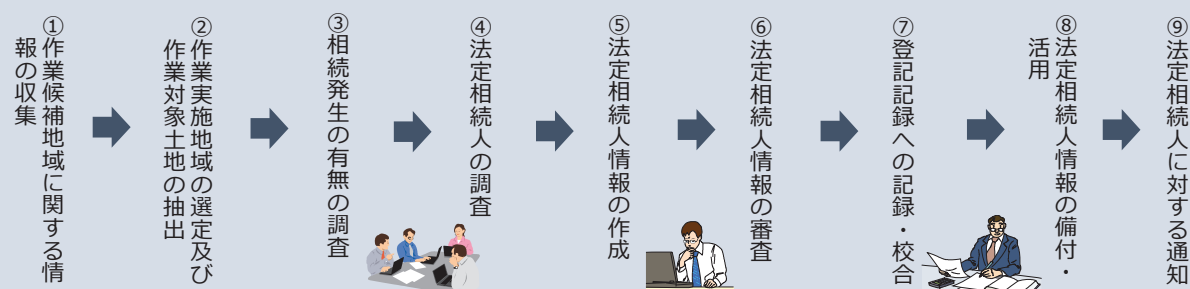
所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

## 1 長期相続登記等未了土地解消作業

### □ 解消作業の概略

- ア 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
- イ 長期間相続登記等が未了の土地の洗い出し
- ウ 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
- エ イ及びウを登記官が審査し、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
- オ 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

2

# 所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

## 1 長期相続登記等未了土地解消作業

□ 解消作業の進捗状況（福岡法務局ブロック管内・那覇局を除く）

(1) 令和2年度開始分

令和3年10月末現在		
局名	調査を実施した筆数	付記登記を終えた筆数
福岡	1,812筆	626筆
佐賀	2,640筆	712筆
長崎	2,708筆	724筆
大分	2,197筆	1,001筆
熊本	1,562筆	676筆
鹿児島	1,973筆	703筆
宮崎	2,283筆	945筆
計	15,175筆	5,387筆

(2) 令和3年度開始分

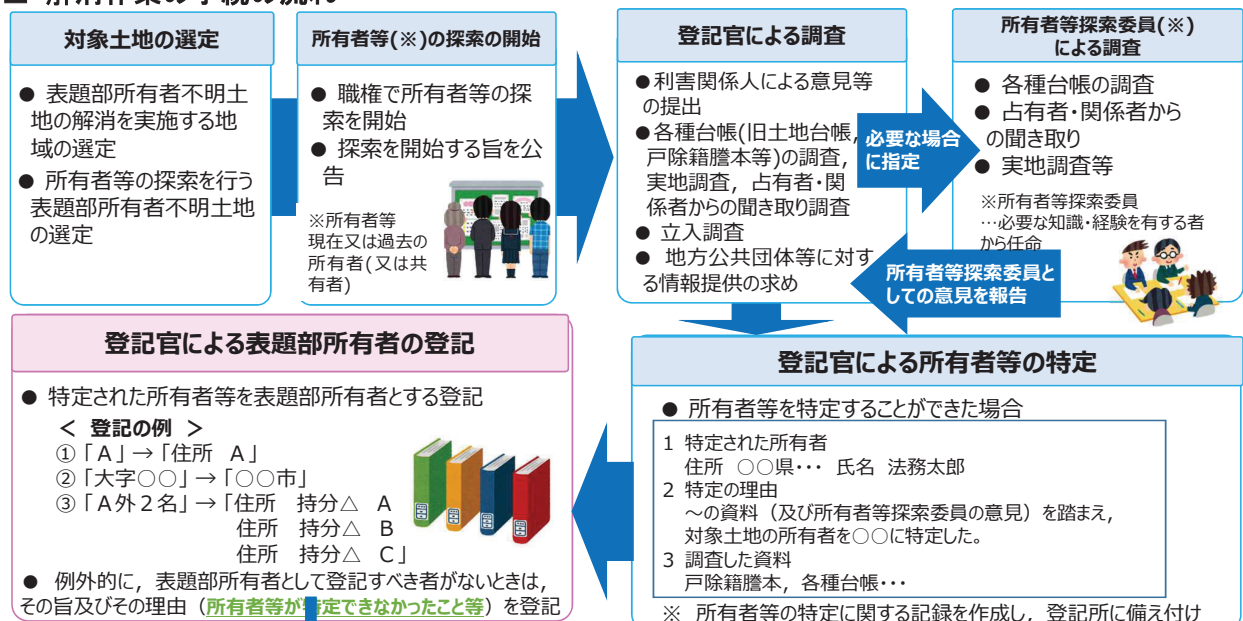
令和3年10月末現在		
局名	調査を実施した筆数	付記登記を終えた筆数
福岡	2,183筆	94筆
佐賀	3,152筆	82筆
長崎	1,847筆	55筆
大分	2,761筆	44筆
熊本	2,687筆	46筆
鹿児島	1,456筆	0筆
宮崎	2,469筆	82筆
計	16,555筆	403筆

※「付記登記を終えた筆数」は延べ筆数

# 所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

## 2 表題部所有者不明土地解消作業

□ 解消作業の手続の流れ



※ 所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定することが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(令和2年11月1日施行)

## 所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

### 2 表題部所有者不明土地解消作業

□ 解消作業（令和元年度開始分）の進捗状況（福岡法務局ブロック管内・那覇局を除く）

局名	令和3年11月1日現在											
	総数			氏名のみの土地			字持地			記名共有地		
	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止
福岡	163	116	20	150	110	17	10	5	3	3	1	
佐賀	163	110	22	142	107	6	17		16	4	3	
長崎	167	111	14	146	107	14	15	3		6		
大分	163	78	36	135	69	25	20	4	11	8	5	
熊本	163	35	17	72	18	16	85	12	1	6	5	
鹿児島	163	119	11	98	85	10	39	28		26	6	1
宮崎	163	67	26	156	67	25	4		1	3		
計	1,145	636	146	899	563	113	190	52	32	56	20	1

※氏名のみの土地・・・表題部所有者欄に氏名の記載しかなく、住所の記載がないもの  
 字持地・・・・・・表題部所有者欄に「大字〇〇」等と記載されている大字有地・字有地等  
 記名共有地・・・・「A外〇名」等と記載され、A以外の氏名や住所の記載がないもの

※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（令和元年法律第15号）のうち、登記に関する部分が令和元年11月22日に施行されたことに伴い、令和元年度作業に着手

◎令和元年度開始分に関しては、ブロック管内（那覇局を除く。）において117名の所有者等探索委員を任命し、解消作業を進めています。

## 所有者不明土地問題に係る各種施策の進捗状況等について

### 2 表題部所有者不明土地解消作業

□ 解消作業（令和2年度開始分）の進捗状況（福岡法務局ブロック管内・那覇局を除く）

局名	令和3年11月1日現在											
	総数			氏名のみの土地			字持地			記名共有地		
	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止	着手筆数	登記完了	中止
福岡	165		7	103		7	48			14		
佐賀	163	14	62	101	14	5	62		57			
長崎	163	12	17	137	12	17	14			12		
大分	163	13	11	137	13	11	9			17		
熊本	163	11	2	113	11	2	44			6		
鹿児島	163	33	7	152	37	7	5			6		
宮崎	163	14	4	160	14	4	3					
計	1,143	97	110	903	96	53	57	-	57	55	1	-

※氏名のみの土地・・・表題部所有者欄に氏名の記載しかなく、住所の記載がないもの  
 字持地・・・・・・表題部所有者欄に「大字〇〇」等と記載されている大字有地・字有地等  
 記名共有地・・・・「A外〇名」等と記載され、A以外の氏名や住所の記載がないもの

◎令和元年度及び同2年度開始分に関しては、ブロック管内（那覇局を除く。）において141名の所有者等探索委員を任命し、解消作業を進めています。

# 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

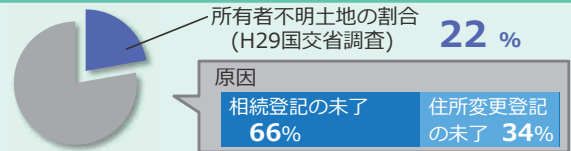
【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

## 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



高齡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**

## 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（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、今年度（令和2年度）中できるだけ速やかに必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
- 骨太の方針2020「所有者不明土地等について、基本方針等に基づき対策を推進する。」

7

## 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・住所変更登記の手續の簡素化・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

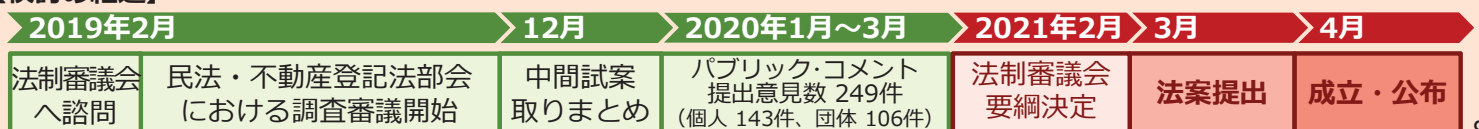
土地利用の円滑化

## 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

## 【検討の経過】



8



# 不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

## 問題の所在

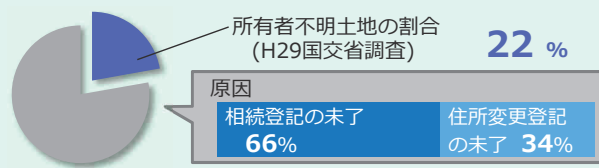
**所有者不明土地**（※）の主要な発生原因は、**相続登記の未了や住所変更登記等の未了**とされている

- **民法等の一部を改正する法律**（R3.4.21成立、4.28公布）所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、**不動産登記法を改正**

※ 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つかない土地

➡ 公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害



## 主な改正項目

### 1 相続登記の未了への対応

- **相続登記の申請の義務化** ……4~10
  - ・ 正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則の対象
- **申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入**
  - ・ 簡易な義務履行手段として、**相続人申告登記**を新設 ……4
    - ※ あわせて相続関係の登記手続を簡略化（単独申請可能な場面を拡充）
  - ・ 登記漏れを防止する観点から、**所有不動産記録証明制度**を新設 ……11
- **所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設** ……12

### 2 住所変更登記等の未了への対応

- **住所変更登記等の申請の義務化** ……13
  - ・ 正当な理由のない申請漏れは5万円以下の過料の罰則の対象
- **実効性確保のための環境整備策の導入**
  - ・ 登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、**職権的に住所変更登記等**をする新たな仕組みを導入 ……13~16

### 3 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

- 所有権の登記の登記事項に関する規定の新設（法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加） ……15、17
- 形骸化した登記（登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記）の抹消手続の簡略化 ……18~19
- DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設 ……20
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化 ……20

## 相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

公布後3年以内施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

### 相続登記の申請の義務化

- 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。**【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ**全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態**となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、**法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要**であるため、**被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要**（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）

### 相続人申告登記

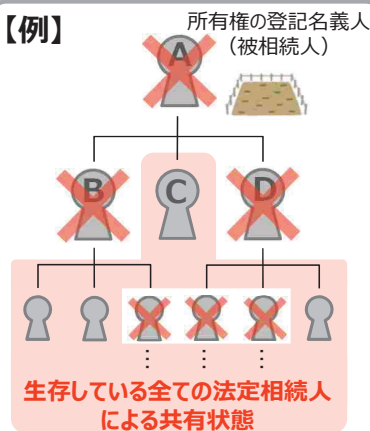
**相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける**【新第76条の3】

- ①**所有権の登記名義人について相続が開始した旨と**、②**自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること**で、**申請義務を履行したもののみならず**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
  - ➡ 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、**申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記**
  - ⇒ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に**

- ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
- ▶ **法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要**

- ➡ 添付書面としては、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）

【例】



# 相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）①

公布後3年以内施行

## 相続登記の申請義務の詳細なルール

- **基本的義務**【新第76条の2第1項】  
**相続（特定財産承継遺言を含む。）や遺贈により不動産を取得した相続人**に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から**3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- **遺産分割成立時の追加的義務**【新第76条の2第2項、新第76条の3第4項等】  
 遺産分割がされた場合には、**實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であること**（※）から、改正法では、**遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けている**。

（※）相続発生後は、全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を共有した状態となるため、財産の処分が難しくなる（相続人全員の同意が必要）

↓ ケース別にルールの内容を整理すると・・・

### 【相続人がすべき登記申請の内容】

\* 経過措置についてはP10参照

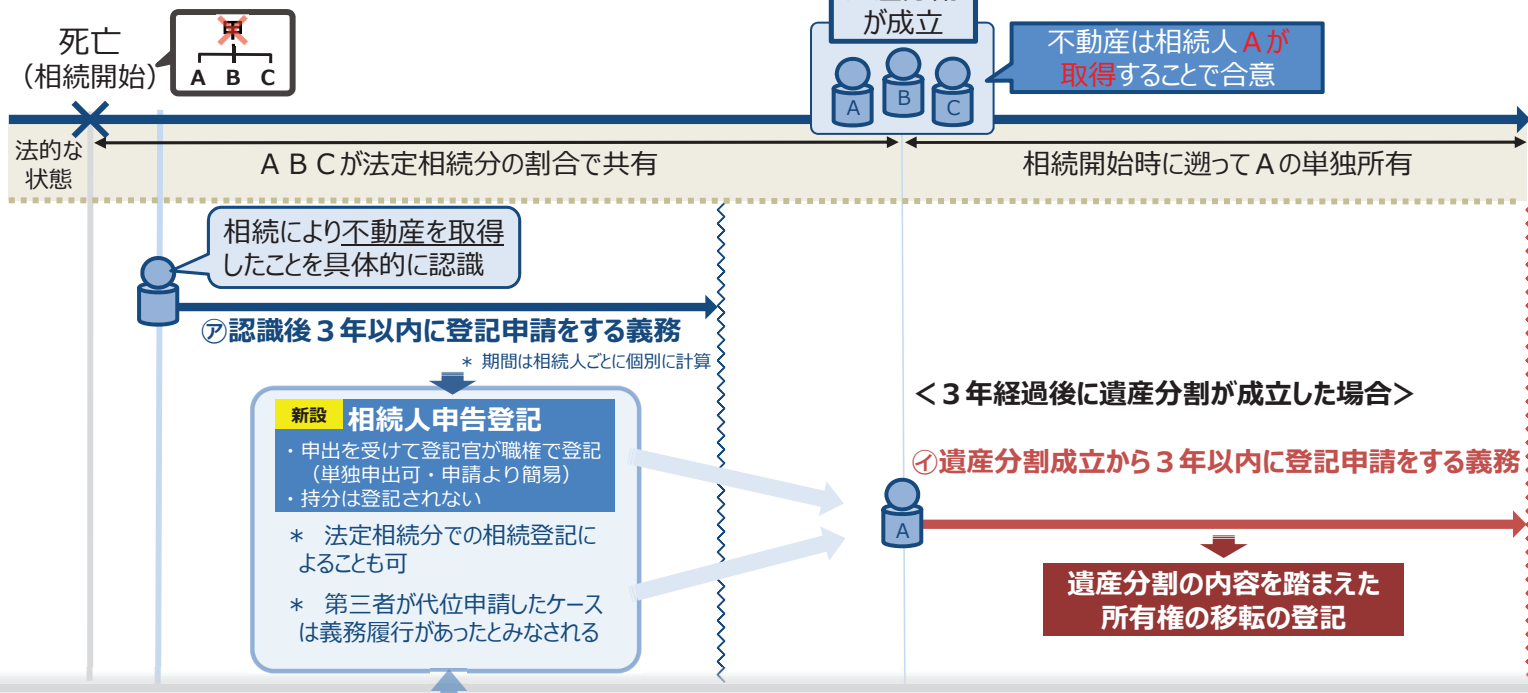
- **3年以内に遺産分割が成立しなかったケース**
  - ▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
  - ▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
  - ▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。
- **3年以内に遺産分割が成立したケース**
  - ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
  - ▶ それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、**遺産分割成立日**（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- **遺言書があったケース**
  - ▶ 遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

基本的なルールのイメージ図についてはP6以下参照



# 相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）②

## <3年以内に遺産分割が成立しなかったケース>



## <3年経過後に遺産分割が成立した場合>

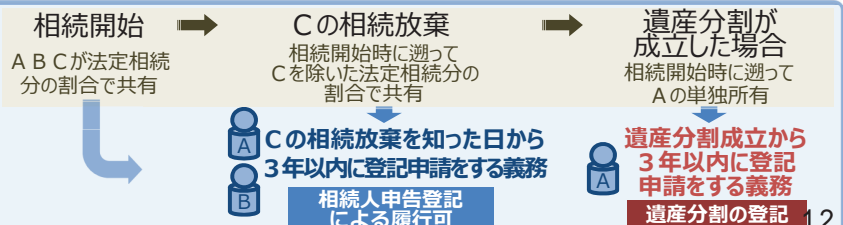
④ 遺産分割成立から3年以内に登記申請をする義務

遺産分割の内容を踏まえた  
所有権の移転の登記

### 【相続人の一部の者が相続放棄をした場合】

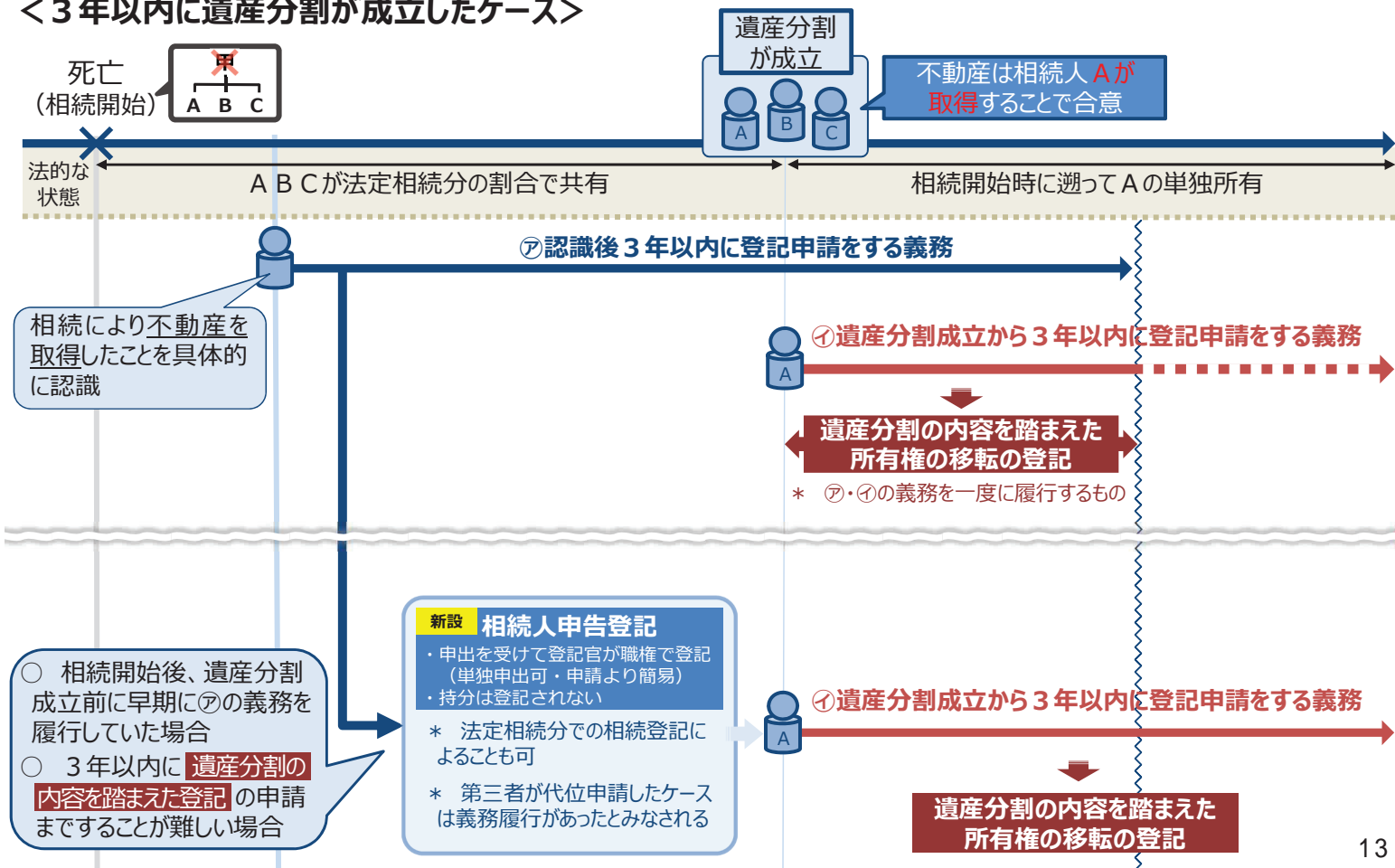
その者は、初めから相続人とならなかったものとみなされる（他の相続人は、その者を除いた上で算定される法定相続分に応じて権利を取得することになる）

➡ 他の相続人は、当該相続放棄を知った日から3年以内に相続放棄後の割合による相続登記の申請義務を負う。



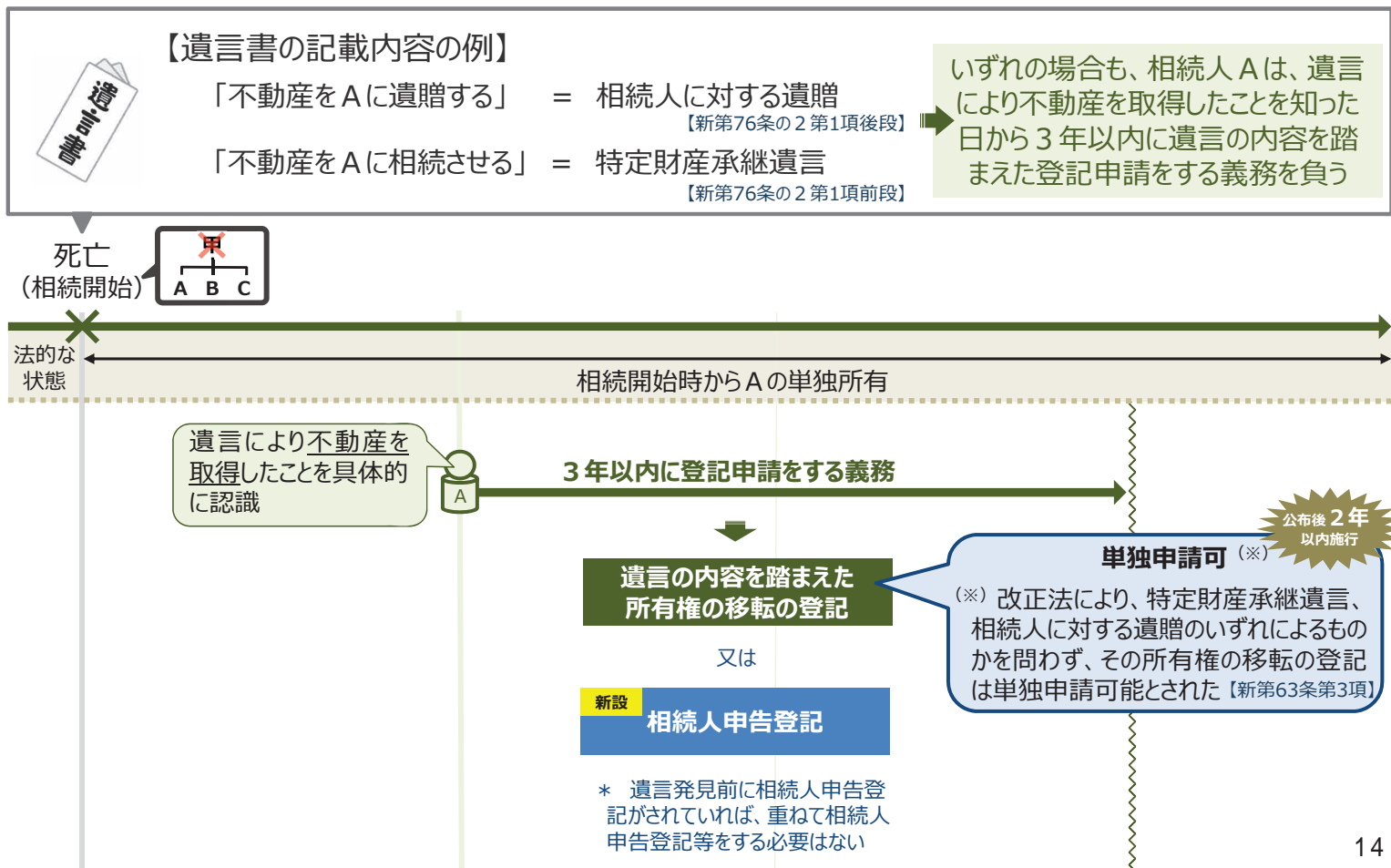
# 相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細） ③

## < 3年以内に遺産分割が成立したケース >



# 相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細） ④

## < 遺言書があったケース >





## ○ 過料とは

- ・ 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
- ・ 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。
- ▶ 今回の不動産登記法改正では、「**正当な理由**」がないのに登記申請義務に違反した場合には**10万円以下の過料の適用対象となる**【新第164条第1項】

## 過料の要件・手続など

- 個別の事情によっては、登記申請義務の履行期間内（3年以内）に必要な登記の申請をすることが難しいことも想定されることから、登記申請を怠ったことについて「**正当な理由**」がない場合に限り過料に処することとする

- ▶ 個別事情を丁寧に酌む運用を行うため、「**正当な理由**」の具体的な類型については、**通達等であらかじめ明確化する**予定

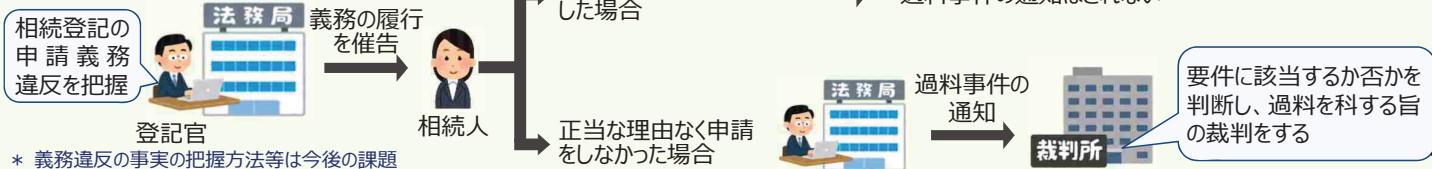
### 【「正当な理由」があると考えられる例】

① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、② 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース、③ 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース など



- ▶ 過料を科する際の具体的な手続についても、事前に義務の履行を催告することとするなど、**公平性を確保する観点から、省令等に明確に規定**する予定（履行期間経過後でも催告に応じて登記申請がされれば裁判所に過料通知はしないこととする）

### （手続のイメージ）



\* 義務違反の事実の把握方法等は今後の課題

## 相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

### （基本的なルール）

- 施行日前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
- ▶ 具体的には、**施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（3年間）がスタートする。**

## 相続登記の申請の義務化関係

<施行日前に相続が発生していたケース>【改正法附則第5条第6項】

