

法務局の所有者不明土地への取組状況について

- 1 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等について
- 2 相続登記の促進に向けた広報等について
- 3 - 1 法定相続情報証明制度の利用範囲の拡大について
- 3 - 2 法定相続情報一覧図の（写し）
- 4 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について
- 5 長期相続登記等未了土地解消作業について
- 6 変則型登記がされている土地の解消について
- 7 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置について
- 8 法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設について



平成31年2月12日
法務省広島法務局

1 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等について

◆ 経済財政運営と改革の基本方針2018等 「骨太方針2017」

- 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。
- 登記制度、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。
- 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。

「骨太方針2018」

- 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年度中に制度改正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正の実現を目指す。
- 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。

◆ 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）

- 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。

◆ 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



2 相続登記の促進に向けた広報等について

相続登記手続を行うことの意義や必要性について理解いただくためには、国民の間に相続登記を行う意識を醸成することが重要

専門家団体と連携した相続登記の促進の取組

- ・平成27年2月から「**未来につなぐ相続登記**」とのキャッチフレーズを付して、相続登記促進に関する記事をホームページに掲載
- ・平成28年5月に日本司法書士会連合会及び日本土地家屋調査士会連合会と共同して、三者連名によるリーフレットを作成



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区町村に依頼
- ・現在までに、全国の7割を超える市区町村に協力をいただいている状況
- ・相続登記を促すポスターを法務局の庁舎掲示板に掲示するのみならず市区町村の庁舎掲示板においても掲示いただいている状況



3 - 1 法定相続情報証明制度の新設と利用範囲の拡大について

➤ 平成29年5月29日から、相続登記を促進させるための新たな制度として「法定相続情報証明制度」の運用を開始

<制度概要>

各種の相続手続に際して、被相続人及び相続人の戸除籍謄抄本の束の代わりとして利用することができるよう、被相続人及び相続人の情報を一覧にして記載した一枚又は数枚からなる書面を、登記官が確認し、その写しに認証文を付して交付する制度

<ねらい・効果>

- ◆ 相続人の相続手続における手続的な負担を軽減
- ◆ 本制度を利用するために登記所を訪れる相続人に対して、相続登記の直接的な促しの契機を創出



✓ 銀行等の相続手続においては相当程度利用されている。

※運用開始後1か月間の申出件数約6,000件のうち、利用目的（複数選択可）に預貯金の払戻しを含むものは全体の約8割

- ✓ 一方で、一覧図に記載される情報は、戸籍上の情報のうち、相続人が誰であるかを明らかにするための最低限のものに絞られている。
- ✓ そのため、行政機関の相続手続等においては、戸籍の記載を確認する必要があるとして本制度の利用に踏み切れない手続もある。

3-2 法定相続情報一覧図の写し

利用範囲拡大後の一覧図の写し (例)

(記載例) 法定相続情報番号 0000-00-00000

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地
最後の**本籍** ○県○郡○町○番地
出生 昭和○年○月○日
死亡 平成28年4月1日
(被相続人)
法務太郎

住所 ○県○郡○町○34番地
出生 昭和45年6月7日
(長男)
法務一郎 (申出人)

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 昭和47年9月5日
(長女)
相続 促子

住所 ○県○市○町五丁目4番8号
出生 昭和50年1月27日
(養子)
登記 進

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 昭和○年○月○日
(妻)
法務花

以下余白

作成日：○年○月○日
作成者：○○○士 ○○ ○○ 印
(事務所：○市○町○番地)

実子・養子の別が分かるよう、戸籍に記載される続柄を記載

相続税の申告手続きに利用が拡大

被相続人の最後の本籍も記載
本籍を確認する必要がある手続きに利用が拡大

相続人の住所の記載がある場合は、相続登記等の住所証明情報としても利用可能に

4 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

□ 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） ※割合は累積値

	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%



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や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

□ 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）で措置）

第2節 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例

第40条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地(注1)に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間(注2)を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないことを認めるときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。

3 登記官は、前2項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第1項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。

4 前3項に定めるもののほか、第1項の規定による所有権の登記に付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第2項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

(注1)所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業を実施しようとする区域の適切な選定その他の公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものをいう。

(注2)政令では、30年とされている。

○ 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、情報(登記名義人に係る死亡の事実その他登記名義人となり得る者の情報)の提供を求めることができることとなる。

○ 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、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なる。



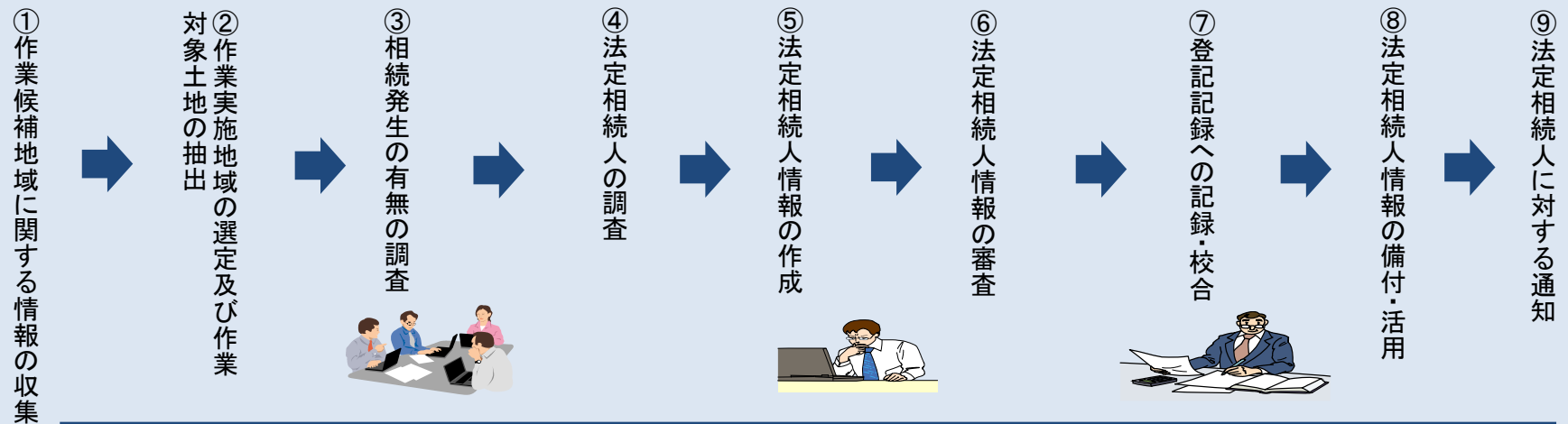
職権登記を行うに当たって入手した情報(法定相続人情報)を登記所に備え付け、事業主体がこれを活用することにより事業の円滑化、進展に寄与

5 長期相続登記等未了土地解消作業について

□ 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）

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

6 変則型登記がされている土地の解消について

□ 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)

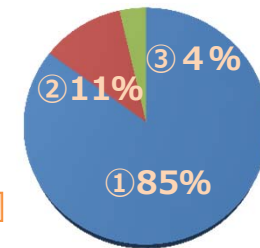
(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在				特別区南都町一丁目	余白
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					

(例)

- ①住所の記載がない土地(単有・共有)
「A」
- ②字持地
「大字○○」
- ③記名共有地
「A外○名」等

墓地、山林、畑等



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。」

□ 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

【意見募集期間】平成31年1月11日から同月31日まで

7 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置について

✓ 所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により新設

① 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第84条の2の3第1項

・相続により土地の所有権を取得した個人が相続による当該土地の所有権の移転登記を受けずに死亡し、その者の相続人等がその**死亡した者を所有権の登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税を免税**



適用期間：平成30年4月1日から平成33年（2021年）3月31日まで

② 租税特別措置法第84条の2の3第2項

・個人が、**市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地**について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、当該移転登記の時ににおける当該土地の**価額が10万円以下**であるときは、当該移転登記に対する**登録免許税を免税**



適用期間：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）の施行の日である平成30年1月15日から平成33年（2021年）3月31日まで

✓ 相続登記の促進を図る必要がある土地（地域）は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき定める基本方針に従い、市町村からの申出を踏まえて法務大臣が指定

8 法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設について

2020年7月10日(金)施行(法務局における遺言書の保管等に関する法律)

<制度の概要>

自筆証書遺言を作成した方は、
法務大臣の指定する法務局に遺
言書の保管を申請することができ
ます。



遺言者の死亡後に、
相続人や受遺者らは、
全国にある遺言書保
管所において、①遺言
書が保管されているか
どうかを調べること、
②遺言書の写しの交
付を請求することや、
③遺言書を閲覧するこ
とができます。

