

法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた 現在の取組状況と今後について

広島法務局

1 法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組

- (1) 平成27年2月 「未来へつなぐ相続登記」をキャッチフレーズとして、司法書士会及び土地家屋調査士会と連携した広報活動
- (2) 平成28年以降 相続登記の添付情報の一部見直しによる簡素・合理化
- (3) 平成29年5月 法定相続情報証明制度の開始及び利用範囲の拡大
- (4) 平成30年4月 一部の相続登記の免税措置
- (5) 平成30年11月 長期相続登記等未了土地解消作業
- (6) 令和元年度 表題部所有者不明土地の解消作業
- (7) 令和2年7月10日 自筆証書遺言に係る遺言書の保管制度の運用開始
- (8) 令和2年度 民事基本法制の見直し

2 取組の結果

全国で約2.4%, 件数にして約19万件の相続登記の増加

3 長期相続登記等未了土地解消作業について

地方公共団体から要望のあった土地について、所有権の登記名義人が死亡後30年を経過した土地について、その登記名義人の法定相続人を探索して法定相続人情報を作成し、登記所に備え付け、登記記録に長期相続登記等がされていない土地である旨の登記の上、法定相続人に対して通知を行います。

調査の方は、若干の遅れはありますが、順次、法定相続人の調査が完了しており、対象土地の登記事項に長期相続登記未了土地である旨の付記登記を行い、法定相続人情報を登記所に備え付けます。

令和元年度分の作業については、地方公共団体等から要望をいただいた地域を基に選定作業に着手しており、近日中に住民票、戸除籍等の公用請求を始める予定です。

4 表題部所有者不明土地の解消作業について

本年5月17日に、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が成立しました。この法律は、本年5月24日の公布後6月以内に施行することとされており、施行後は、登記官が職権で、表題部所有者不明土地の解消作業を行っていくこととなります。

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（住所の記載がない土地、字持地、記名共有地）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のことであり、この状態が解消されていない土地が全国に多数存在しています。

これらの土地は、住所・氏名の記載が正常でないため、所有者の特定が特に困難（所有者不明）であり、災害発生時の復旧・復興作業に支障が生じるほか、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があります。

5 民事基本法制の見直しについて

現在、法制審議会において、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み及び所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みを検討しています。

この見直しの内容について、所有者不明土地の発生を防止するための仕組みとしては、①相続登記の義務化、②登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化、③土地所有権の放棄の制度化、④遺産分割の期間制限等が検討されており、所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みとしては、①供託等を利用した共有制度の見直し、②不在者財産管理制度等の見直し、③相隣関係の規定の見直し等が検討されています。

期限を区切って改正を実現することとされており、今後の動向に注視していく必要があります。

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	〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇
地図番号	除 白		筆界特定	除 白			
所 在			特別区南都町一丁目			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〕	
1 〇 1 番	宅地				3 〇 〇	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」

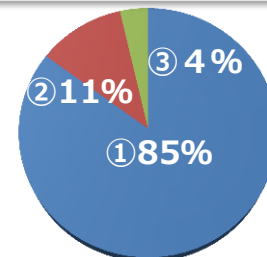
② 字持地

「大字〇〇」

③ 記名共有地

「A外〇名」等

種類別の内訳



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)

「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。」

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
(施行日→公布後6月以内)

- ・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
(施行日→公布後6月以内)

- ・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 (施行日→公布後1年6月以内)

- ・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

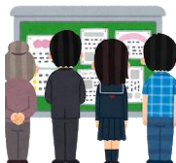
対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

所有者等(※)の探索の開始

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等
現在又は過去の所有者(又は共有者)



登記官による調査

- 利害関係人による意見等の提出
- 各種台帳(旧土地台帳, 戸除籍謄本等)の調査, 実地調査, 占有者・関係者からの聞き取り調査
- 立入調査
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

必要な場合に指定

所有者等探索委員(※)による調査

- 各種台帳の調査
- 占有者・関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員
…必要な知識・経験を有する者から任命



所有者等探索委員としての意見を報告

登記官による表題部所有者の登記

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

＜ 登記の例 ＞

- ①「A」→「住所 A」
- ②「大字〇〇」→「〇〇市」
- ③「A外2名」→「住所 持分△ A
住所 持分△ B
住所 持分△ C」



- 例外的に、表題部所有者として登記すべき者がいないときは、その旨及びその理由（**所有者等が特定できなかったこと等**）を登記

登記官による所有者等の特定

- 所有者等を特定することができた場合

- 1 特定された所有者
住所 〇〇県… 氏名 法務太郎
- 2 特定の理由
～の資料（及び所有者等探索委員の意見）を踏まえ、対象土地の所有者を〇〇に特定した。
- 3 調査した資料
戸除籍謄本, 各種台帳…

※ 所有者等の特定に関する記録を作成し、登記所に備え付け

所有者等を特定できなかった表題部所有者不明土地等の管理

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（※）。

- 当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
- 当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託（供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属）

※所有者等の探索を行った結果、法人でない社団等に帰属していることが判明したものの、その全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても、同様の措置を講ずる。