

# 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29年5月 法定相続情報証明制度の開始
- (3) 平成30年4月 一部の相続登記の免税措置（継続中）
- (4) 平成30年11月 長期相続登記等未了土地の解消作業の開始
- (5) 令和元年11月 表題部所有者不明土地の解消作業の開始
- (6) 令和2年7月 自筆証書遺言に係る遺言書の保管制度の運用開始
- (7) 令和2年10月 法定相続情報証明制度の利用範囲の拡大
- (8) 令和3年4月21日 民事基本法の改正法案の成立
  - ・不動産登記法の一部改正
  - ・相続土地所有権国庫帰属法の創設
  - ・民法の一部改正

## 2 取組の結果

- ◇ 上記の取組以降、相続登記の増加傾向が継続しています。
- ◇ 平成26年分の申請筆個数と比較すると、令和2年では約13%（筆個数で約59万筆個）増加しています。

（全国の土地・建物の申請筆個数）

暦年	申請筆個数
平成26年	4,482,187筆個
令和2年	5,072,226筆個

（法務省司法法制部 登記統計年報）

### 3 長期相続登記等未了土地の解消作業について（資料1）

◇ 「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）に基づき、平成30年11月15日から作業開始

◇ 長期相続登記等未了土地の解消作業とは

本作業は、地方公共団体から要望された防災・減災に資する事業等の実施予定地域のうち、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、登記記録に長期間相続登記等がされていない土地である旨を登記の上、法定相続人に対して通知を行うものです。

◇ 作業の意義

相続等が発生しているにもかかわらず、長年、登記が行われないうまま、事実上、所有者不明となっている状態の土地について、当該土地の法定相続人の情報をまとめた一覧図を法務局に備え付けることにより、公共事業の円滑な実施に資するほか、法定相続人にそれらの情報を通知することにより、相続登記自体の促進を図る意義等があります。

### 4 表題部所有者不明土地の解消作業について（資料2）

◇ 「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）に基づき、令和元年11月22日から作業開始

◇ 表題部所有者不明土地の解消作業とは

本作業は、旧土地台帳の所有者欄に登録された変則的な氏名や住所（住所の記載がない土地、字持地、記名共有地など）が、そのまま登記簿に引き継がれたことにより、土地登記簿の表題部所有者の氏名や住所が正常に記録されていない状態を、登記官自らが、所有者等を職権で調査、探索し、その解消を図るものです。

◇ 作業の意義

土地の登記記録を備え付けている法務局において、変則的な記載が残る表題

部所有者欄の氏名や住所の記録を正常化することで、災害発生時の円滑な復旧・復興に資するほか、今後、その土地について、権利を保存したり、移転や担保権を設定する場合に、迅速な登記処理が可能となります。

## 5 民事基本法制の見直しについて（資料3）

- ◇ 令和3年4月21日、以下のとおり、民事基本法の改正法案が成立（同月28日公布）
  - 「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）
  - 「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」（令和3年法律第25号）
- ◇ 改正法の目的とその概要
  - 所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から民事基本法制の見直しを実施したものです。
- ◇ 所有者不明土地の「発生の予防」の観点から
  - 不動産登記法の一部改正
    - ・これまで任意とされていた相続登記や、住所等変更登記の申請を義務化
    - ・相続登記の申請義務を簡易に履行できる相続人申告登記の新設など
  - いわゆる相続土地所有権国庫帰属法の創設
    - ・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所有権を国庫に帰属させる制度の創設
- ◇ 所有者不明土地の「利用の円滑化」の観点から
  - 民法等の一部改正
    - ・財産管理制度見直し → 所有者不明土地・建物の管理制度の創設  
→ 管理不全土地・建物の管理制度の創設
    - ・共有制度の見直し → 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備
    - ・相続制度の見直し → 長期間経過後の遺産分割の見直し
    - ・相隣関係規定の見直し → ライフラインの設備設置権等の規律の整備

◇ 施行期日

原則として公布後 2 年以内の政令で定める日

- ・ 相続登記の申請の義務化関係の改正については，公布後 3 年以内
- ・ 住所等変更登記の申請の義務化関係の改正については，公布後 5 年以内

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

資料 1

□ **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つて、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。

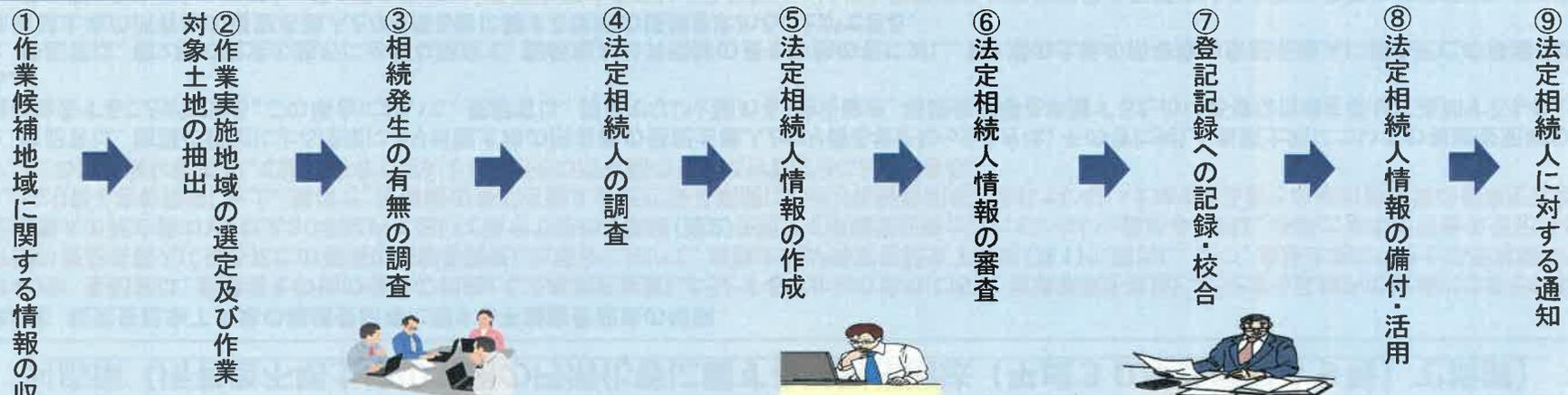
**職権登記を行うに当たって入手した情報（法定相続人情報）を登記所に備え付け、事業主体がこれを活用することにより事業の円滑化、進展に寄与**

# 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

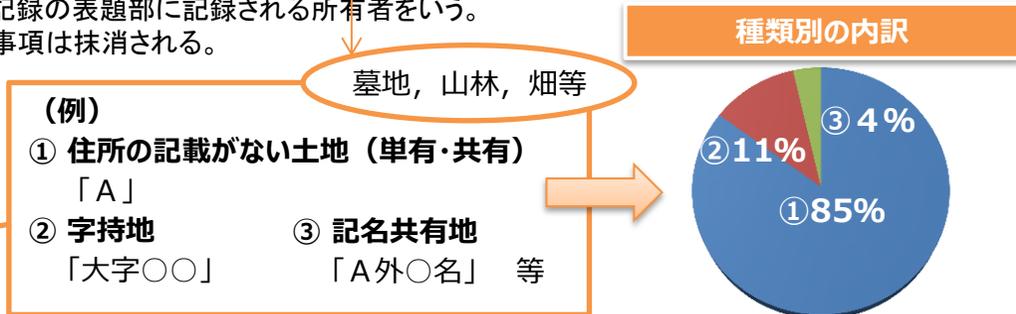
令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

## 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			
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14日)	
所 有 者		特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			



## 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

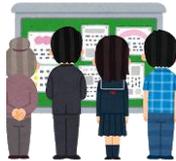
### 対象土地の選定

- 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）

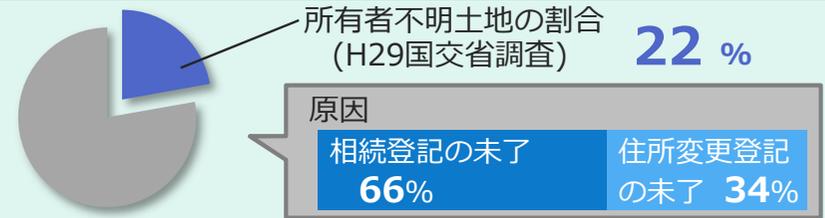
※所有者等の探索を行った結果、法人でない社団等に帰属していることが判明したものの、その全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても、同様の措置を講ずる。

## 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**

## 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。」

## 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

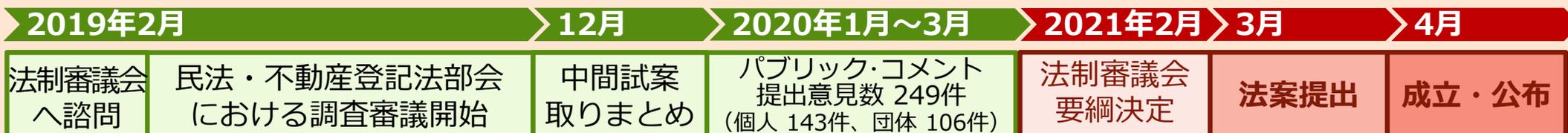
土地利用の円滑化

## 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

## 【検討の経過】



### 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

### 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。

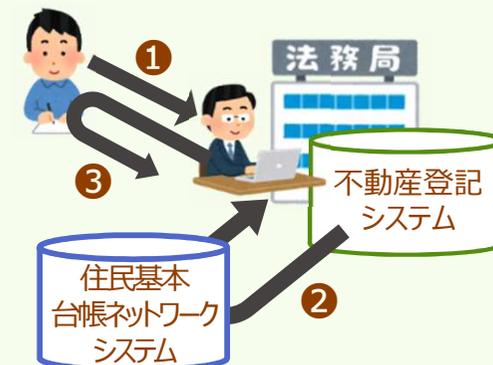
- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 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

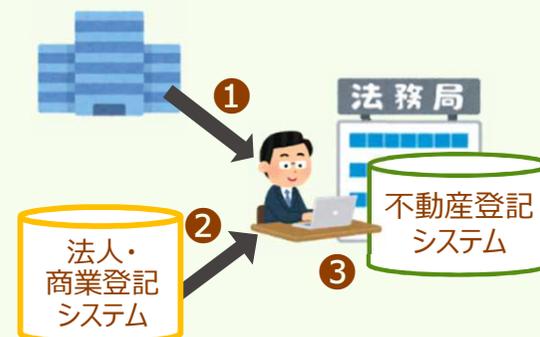
#### 自然人の場合

- ① 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索性情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索性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。



### 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

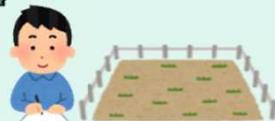
通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

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 土壌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。