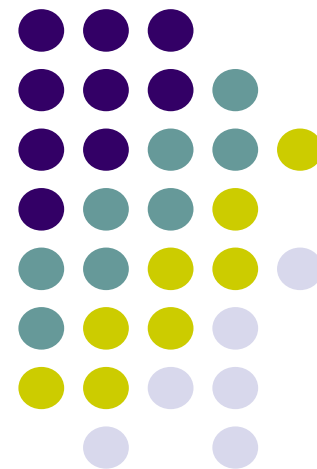


所有者不明土地の解消及び 発生の予防について



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」



令和5年度土地政策研修
名古屋法務局不動産登記部門
表示登記専門官 村瀬靖彦

所有者不明土地の解消に向けた施策

現在ある所有者不明土地の解消

- 長期相続登記等未了土地解消作業
- 表題部所有者不明土地解消作業

新たな所有者不明土地発生の予防

- 不動産登記法の改正
(相続登記の申請の義務化など)
- 相続土地国庫帰属制度

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

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）
平成30年11月15日施行

□ 制度概要

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度。全国50局の全ての法務局で実施。

★ 効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
- 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

政府方針（※）を踏まえた運用の見直し（令和4年4月1日開始）

（※）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日関係閣僚会議決定）

① 民間事業者からの要望の受入れ

- ▶ 民間が行う事業のうち、法律上の根拠（土地区画整理法等）のある事業であり、公共性の高いもの（土地区画整理事業等）を、要望受入れの対象とする

② 法定相続人情報の作成要件の緩和

- ▶ 政令を改正し、法務局の行う法定相続人情報作成の要件（死亡後の経過年数）を30年から10年に短縮し、対象土地の範囲を拡大

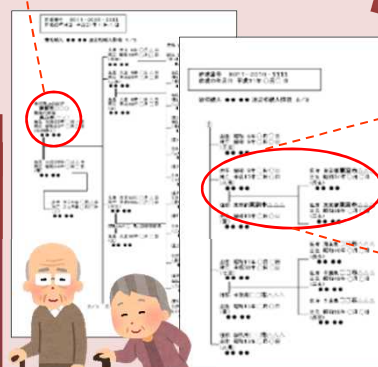
③ 事業の効率化・合理化の一層の促進

- ▶ 事業実施の緊急性・必要性の高い土地等を選定し、集中的に事業実施

＜長期相続登記等未了土地＞



登記名義人 <法定相続人情報>



※法定相続人情報
登記官が戸除籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

<登記記録>

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

□ 手続の流れ

① 事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定

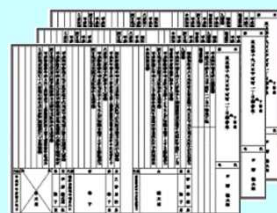


用地対策連絡会（主催：岡山県）

説明会等を実施し、要望を聴取した上で、事業対象とする土地を決定

② 登記官による法定相続人の調査

（調査の一部は事業者へ委託）

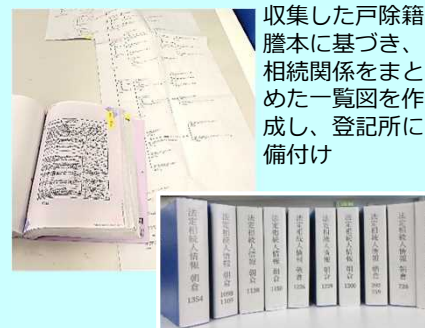


＜戸籍の変遷＞
・明治19年式戸籍
・明治31年式戸籍
・大正4年式戸籍
・昭和23年式戸籍
・平成6年式戸籍

難解な旧戸籍や相続関係法制についての知識も求められる



③ 法定相続人情報の作成



収集した戸除籍謄本に基づき、相続関係をまとめた一覧図を作成し、登記所に備付け

④ 事業実施主体へ提供

復旧作業の本格化に当たり、有効的に活用させていただきます

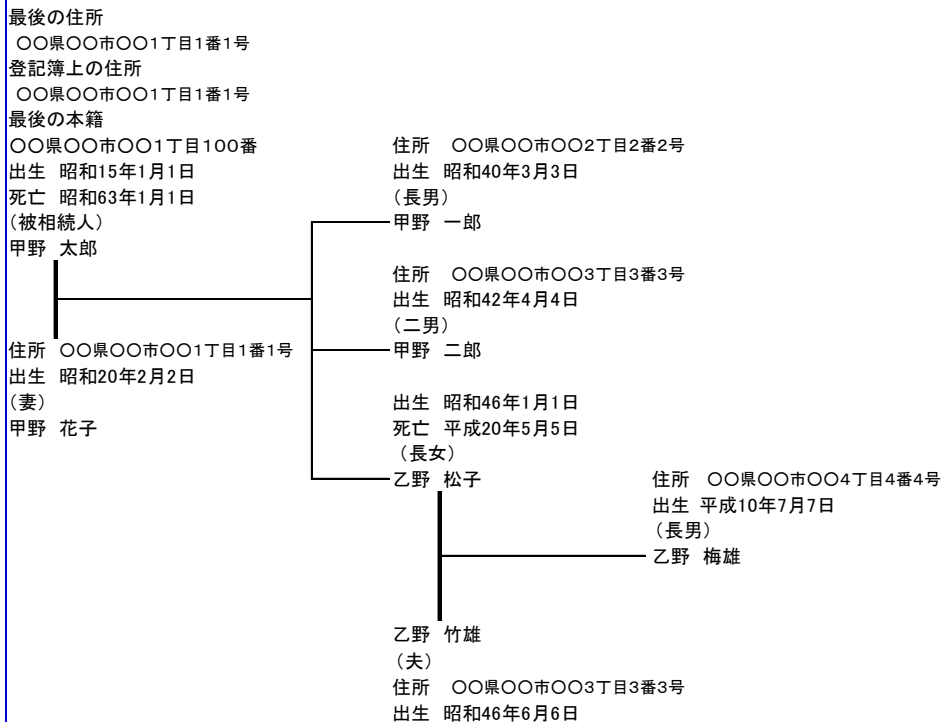


朝倉市長への手交の様子
（出典：福岡法務局ホームページ）

○ 法定相続人情報及び登記記録例

作成番号 5100-2019-0001
作成の年月日 令和●年●月●日

被相続人 甲野太郎 法定相続人情報



記録例

1 所有権の保存の登記

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

2 所有権の移転の登記 (単有)

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0003号 令和何年何月何日付記

3 所有権の移転の登記 (共有)

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分2分の1 甲 某 何市何町何番地 2分の1 乙 某
付記1号	2番共有者乙某につき長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0004号 令和何年何月何日付記
付記2号	2番共有者甲某につき長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0005号 令和何年何月何日付記

不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）

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付かない土地
- ➡ 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**
 - ・ 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
 - ※ 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
- **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**

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**
 - ・ 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

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】

○ 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

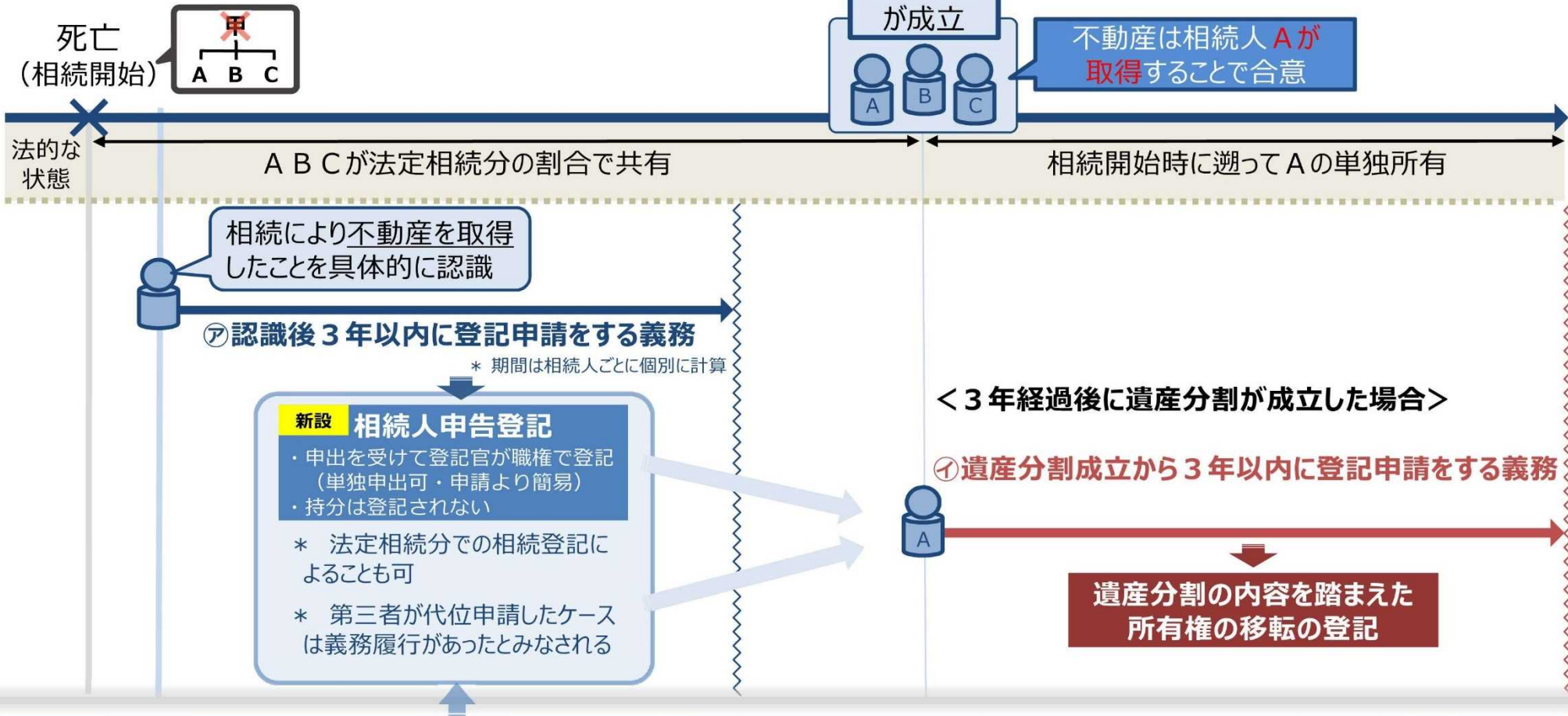
- ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
- ▶ それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

○ 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。

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 >



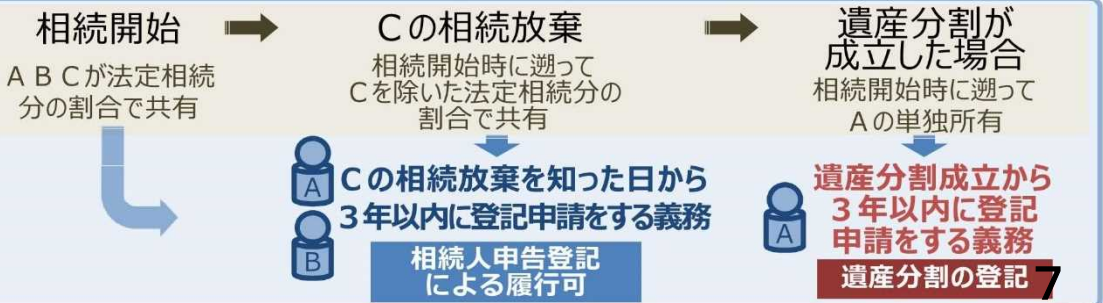
< 3年経過後に遺産分割が成立した場合 >



【相続人の一部の者が相続放棄をした場合】

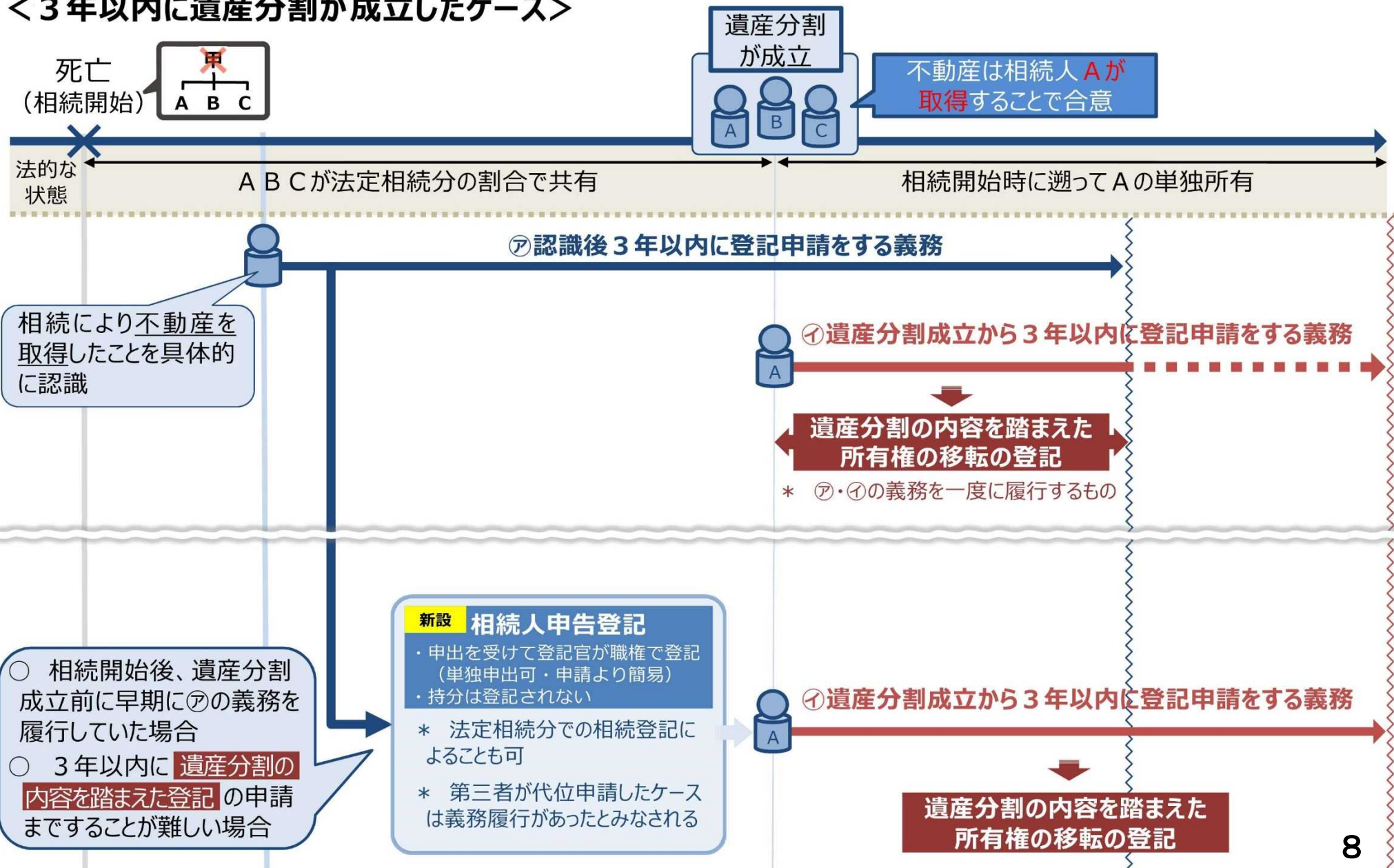
その者は、初めから相続人とならなかったものとみなされる (他の相続人は、その者を除いた上で算定される法定相続分に応じて権利を取得することになる)

➡ 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

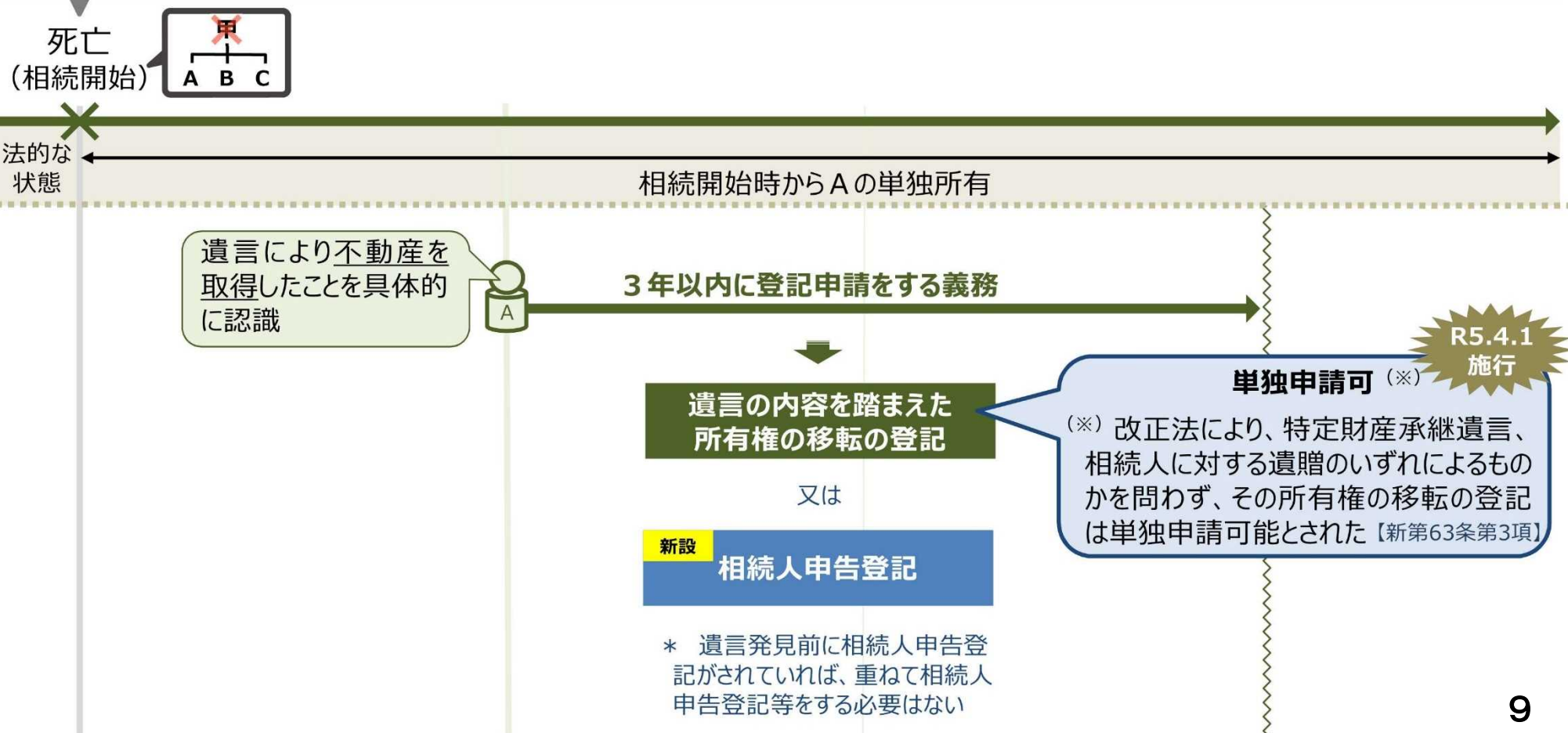
<遺言書があったケース>

【遺言書の記載内容の例】

「不動産をAに遺贈する」 = 相続人に対する遺贈
【新第76条の2第1項後段】

「不動産をAに相続させる」 = 特定財産承継遺言
【新第76条の2第1項前段】

いずれの場合も、相続人Aは、遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請をする義務を負う



相続登記の申請の義務化と過料について

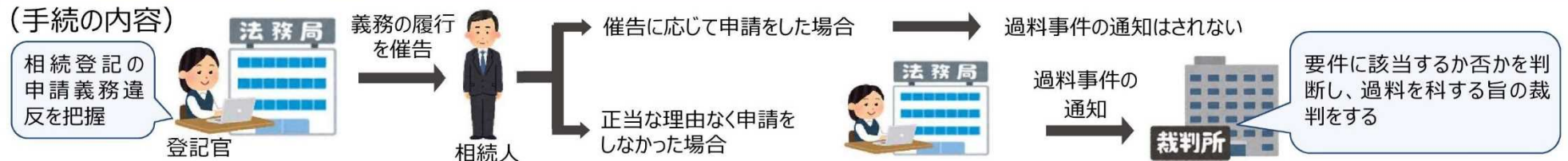
R6.4.1
施行

○ 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

- 具体的な運用方針について、令和5年3月に公表した「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」において、以下の内容等を明示（省令・通達も早期に定めて公表予定）
 - ▶ 国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する
 - ▶ 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施する**
 - ▶ 催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない



▶ 「正当な理由」が認められる類型を明示

これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して、判断する

(「正当な理由」が認められる類型)

- ① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合、
- ② 遺言の有効性等が争われている場合、
- ③ 重病等である場合、
- ④ DV被害者等である場合、
- ⑤ 経済的に困窮している場合



相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

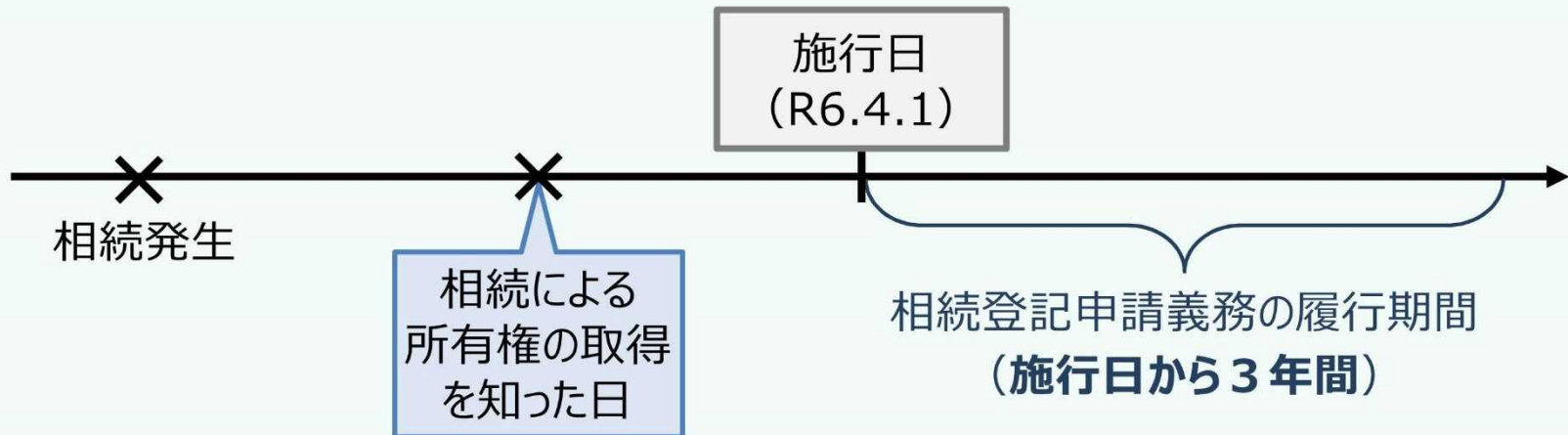
(基本的なルール)

- 施行日（R6.4.1）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

R6.4.1
施行

<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】



所有不動産記録証明制度について

公布後5年
以内施行

【現状】

- 現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しない。
- その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握しきれず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されている。



所有不動産記録証明制度

相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人（※）として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨。以下同じ。）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設 【新第119条の2】

（※）条文上は「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

- ある特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか法人についても認められるとの指摘がされていることから、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定することとしている。
- ▶ **何人も、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産について本証明書の交付請求が可能**
- ▶ **相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る本証明書について交付請求可能**

* 証明書の交付請求先となる登記所については法務大臣が指定する予定。手数料の額等については政令等で定める予定。

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示について

公布後5年
以内施行

【現状】

- 現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。
- もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。



死亡情報についての符号の表示

符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設**

【新第76条の4】

⇒ 登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。

（手続のイメージ）



死亡情報を取得（※1）



死亡の有無について所要の確認を実施（戸籍の確認等）

死亡の事実が認められる場合（※2）



不動産登記情報システム

所有権の登記名義人について死亡を示す符号を表示

（※1）住基ネットについては、所有権の登記名義人の住所等の変更情報を取得する仕組みの中で、死亡情報も取得することが可能であるため、この仕組みを活用することを想定

（※2）条文上は「権利能力を有しないこと」とされているが、差し当たり、法務省令で必要性の高い自然人を対象とすることとする予定

住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度について

公布後5年
以内施行

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
- ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所変更登記等の申請の義務化

- 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。【新第76条の5】
- 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】

※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入【新第76条の6】

自然人の場合 住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索性情報」の提供を受けておく
- ② 検索性情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、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ことにより、住所等の変更の有無を確認する
- ③ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする

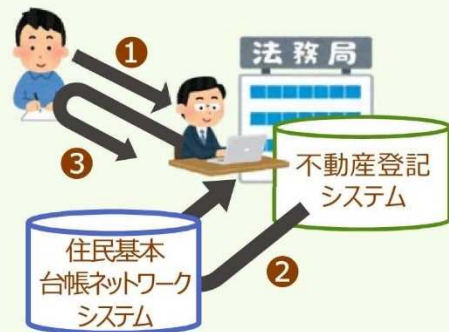
⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

法人の場合

- ① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する

※ 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定

- ② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。 ⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



職権による住所変更登記等の手続イメージ（自然人の場合）

事前の準備

所有権の
登記名義人

② 検索用情報を事前に提供（※）
 （※）施行後に新たに所有権の登記名義人となる場合、その登記申請時に検索用情報を提供する必要あり

* 施行時に既に所有権の登記名義人である場合は、登記申請時でなくても、（任意での）検索用情報の提供を可能とする予定



① 検索用情報をシステム内部に入力
 （氏名・住所以外は登記に公示されない）

登記名義人の意思確認や
 検索用情報の提供については、
 インターネット等を活用した簡易な
 方法によることを含めて検討予定

住所等の
変更を届出

不動産登記

③ 氏名・住所の変更情報を取得した場合

職権で変更登記をすることについて
 登記名義人に意思確認（※）

了解

④ 職権による変更登記
 【新第76条の6】

⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

① 検索用情報を用いて
 定期的に照会

氏名（※）、ふりがな、住所、
 生年月日及び性別

（※）外国人である場合はアルファベット

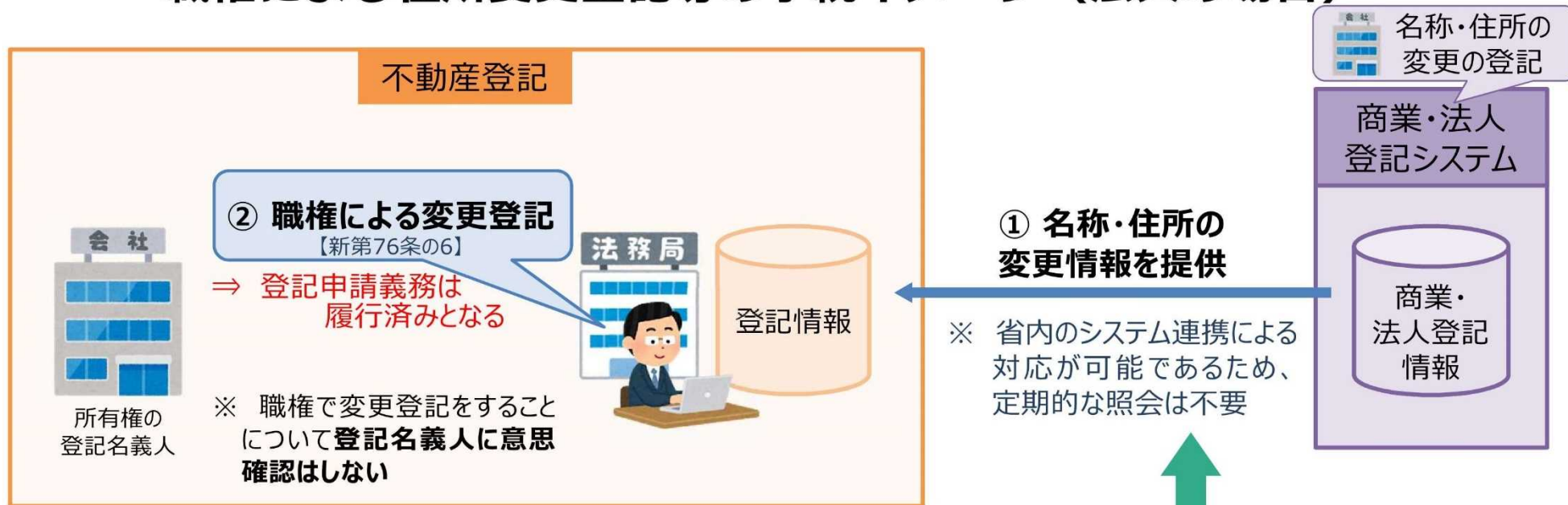
② 氏名・住所の
 変更情報を提供

住基ネット

住民票
 情報

（※）最新の住所を公示することに支障がある者（DV被害者等）も存在し得ることや、個人情報（プライバシー）保護の観点から住民基本台帳を閲覧することができる事由を制限している住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、法務局側から、所有権の登記名義人に変更登記をすることについて確認を行い、その了解を得た時に、登記官が職権的に変更登記をすることとしている

職権による住所変更登記等の手続イメージ（法人の場合）



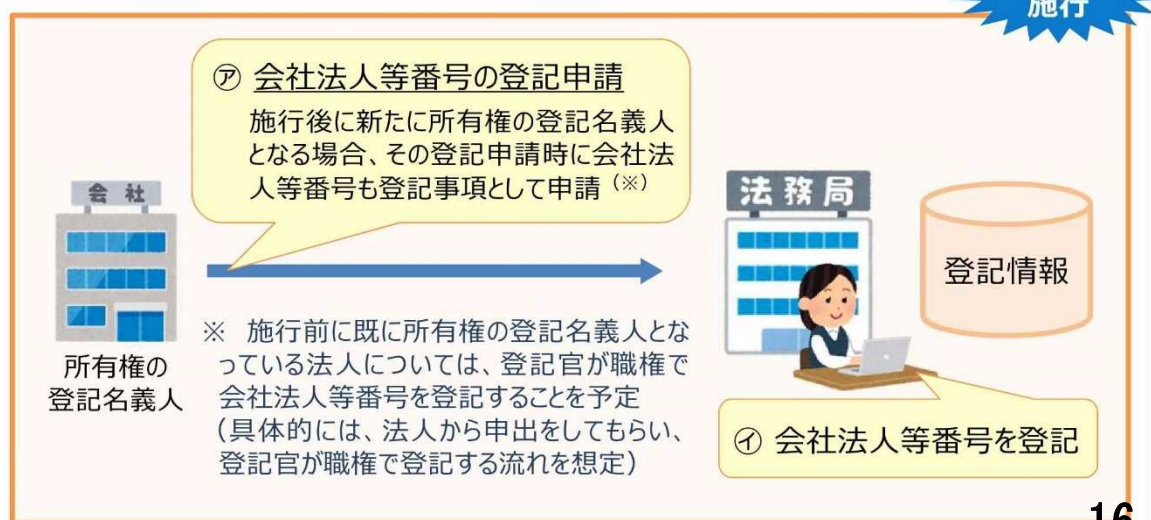
商業・法人登記システムとの間の情報連携においては会社法人等番号を検索キーとすることを想定

R6.4.1
施行

会社法人等番号を登記事項化

改正法では、ある不動産についてどの法人が所有権の登記名義人として記録されているのかを厳格に特定し、その真正性を確保する観点から、

所有権の登記名義人が法人である場合には、会社法人等番号を登記事項とすることとしている。【新第73条の2第1項第1号】



住所変更登記等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)

- 施行日前に住所等変更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（2年間）がスタートする。

住所変更登記等の申請の義務化関係

公布後5年
以内施行

<施行日前に住所等変更が発生していたケース> 【改正法附則第5条第7項】

