

四国地区所有者不明土地連携協議会

第4回総会

令和4年2月17日（木） 9：30～

Web会議

四国地区所有者不明土地連携協議会 第4回総会

次 第

日 時: 令和4年2月17日(木) 9:30～

方 法: Web会議

議題1 令和3年度活動報告について ■----- P1

議題2 令和4年度活動方針(案)について ■----- P12

議題3 情報共有等

四国地区所有者不明土地連携協議会 第4回総会
参 加 者 名 簿

会 員

所 属	役 職	氏 名	備考
国土交通省 四国地方整備局	建 政 部 長	吉田 信博	
	用 地 部 長	新國 雅彦	会長代行
	用 地 調 査 官	綾井 茂樹	
法務省 高松法務局	民 事 行 政 部 官 民 首 席 登 記 官	安藤 英昭	
徳島県 県土整備部 用地対策課	課 長 補 佐	富 山 剛	
香川県 土木部 土木監理課	主 幹	市 原 誠	
愛媛県 土木部 土木管理局 用地課	課 長	有村 栄一	
高知県 土木部 用地対策課	課 長	黒石 浩一	
	チ ー フ	森 由美	

協力会員

所 属	役 職	氏 名	備考
四国弁護士会連合会	常 務 理 事	徳田 陽一	
日本司法書士会連合会 四国ブロック会	香川県司法書士会長 副 会 長	西尾 和之	
日本土地家屋調査士会連合会 四国ブロック協議会	会 長	田邊 満夫	
四国不動産鑑定士協会連合会	理 事	長尾 直樹	
一般社団法人日本補償コンサルタント協 会 四国支部	四 国 支 部 長	二川 益行	
	事 務 局 長	原田 武史	
日本行政書士会連合会 四国地方協議会	香川県行政書士会長 会	松 本 修	

事務局

所 属	役 職	氏 名	備考
四国地方整備局 用地部	用 地 調 整 官	道北 省三	幹事会座長
	用 地 企 画 課 長	河野 智英	
	用地企画課長補佐	高 木 寿	

(敬称略)

議題1 令和3年度の活動報告について

(1) 令和3年度の活動報告について

四国地区所有者不明土地連携協議会の令和3年度の活動を、以下のとおり行った。

なお、令和3年度第1回幹事会において活動計画について承認を得ていたが、新型コロナウイルス感染症の影響により大幅な計画変更を余儀なくされた。

1. 協議会に関する説明について

徳島県の用地対策連絡（協議）会総会に合わせて、法務局施策の情報提供及び四国地区所有者不明土地連携協議会の概要について、市町村の担当者に説明を行った。

徳島県以外の3県については用対連総会をメール会議にて実施したため、本内容については資料送付により説明を行った。

○開催概要

<徳島県>

日 時	令和3年6月4日（金）
場 所	アスティとくしま（徳島市）
出席者	18市町村、21名
説明者	徳島河川国道事務所用地対策官、徳島地方法務局1名

2. よろず相談会について

市町村の所有者不明土地法担当者及び用地事務担当者を対象として、用地業務に関する相談を受け付ける相談会を開催した。

○開催概要

日 程	令和3年9月15日（水）から令和3年10月26日（火）のうち 5日間
場 所	四国地方整備局出先事務所又は各県の出先事務所等
相談員	四国地方整備局出先事務所及び四国各県の用地担当者 （一社）日本補償コンサルタント協会四国支部担当者
相談者	四国管内の市町村の所有者不明土地担当者、用地事務担当者等 7市町村、13名

相談概要 「補償内容に関すること」、「登記処理に関すること」、「多数相続などの契約相手方に関すること」等の相談があり、相談員のこれまでの経験や知識に基づいて、問題の解決に向けた助言を行った。
※相談の詳細は、別紙1「よろず相談会での相談事例」を参照。

香川河川国道事務所におけるよろず相談会の様子



愛媛県における Web 会議方式でのよろず相談会の様子



四国地区所有者不明土地連携協議会 よろず相談会での相談事例

<別紙1>

相談事例について紹介します。（なお、個別の事情によって対応が変わる可能性もありますので、対応概要については参考程度としてください。）

○補償内容に関すること（移転工法、補償方針など）

相談概要	対応概要
道路用地等で取得する筆で、残地が極小になる、土地の形状が歪になる等で、用地交渉の相手方から全筆買収してくれないかと申出があった場合、どのように対応しているか。残地の状況によっては、応じているか、残地補償で全て対応しているか。原則は残地補償と思いますが、実際にあった事例で全筆買収した事例等があればご教授願いたい。	将来の管理上の問題も踏まえ、必要用地以外の残地買収は行わない旨を説明。残地評価額が下がる場合には残地補償を行っている。 →用地交渉を行う際の参考としたい。

○登記処理に関すること（地図混乱への対処、土地家屋調査士の活用方法など）

相談概要	対応概要
休眠抵当権が認定されている土地を道路用地として取得する場合の処理の仕方についてはどう対処していますか。	休眠抵当権も登記名義人において権利抹消してもらうよう依頼する旨を説明。 →土地所有者において抹消してもらうように依頼し、解決した。

○特別案件処理に関すること（相続財産管理人、不在者財産管理人、多数相続など）

相談概要	対応概要
土地管理者から起工承諾を取り工事を行った土地について、契約の締結を考えているが、複数の相続人（年の半分近く外国に在住する者もあり）がいる場合の、事務の進め方について、ご教示願いたい。（土地管理者は既に死亡している。）	各相続人への対応は、説明内容、説明時期等、相続人間において差が出ないように、気を付けた方がよい。外国在住者にも帰国時まで待つのではなく、手紙で資料を送って、電話またはメール等で説明されるとよい。 →助言を参考に協議予定。
登記名義人が先代で全ての戸籍が取れず全相続人が判明しない場合の相続方法について	H28法務省通達により、除籍等が滅失等している場合の相続登記の取扱いがあることを助言。 →現存戸籍でもって法務局に協議を行い、他に必要な戸籍の確認をとり、相続人の確定作業中。
登記名義人（30名以上全て死亡）の効率的な処理方法について	土地の利用形態や登記名義人の状況から、地区の所有地と考えられることもあり、認可地縁団体の設立登記にて処理する方法もあることを助言。 →最近認可された地縁団体の状況を確認し、当該案件でも可能かどうか担当部署と相談中。
都市計画事業で多数相続が発生しており、ほとんどが県外であり、外国籍の相続人もいる場合の処理方法について	まず相続人全員に手紙を出し意向確認を行い、外国籍相続人については親族等に所在や連絡先を確認する。所在連絡先が不明であれば、外務省など公的機関への照会を行う方法もある。 →提供を受けた「所有者不明土地対応事例集」の外国居住者の事例を参考に調査中。
公図地域における表題部のみの登記案件（同一人物が現時点で不存在）の最速処理方法	まず現地で周囲を固め、周囲の同一姓の者について墓碑や過去帳を調べてもらう。時効取得裁判という方法もある。 →墓碑や過去帳でも判明しなかったが、現地立会の上、周囲から確定していったところ、買収範囲外であることが判明。

○特別案件処理に関すること（相続財産管理人、不在者財産管理人、多数相続など）

相談概要	対応概要
「相続放棄」の照会書の記載内容	書式や記載内容を後日提供する。 →書式を参考に裁判所に照会予定。

○地権者との契約に関すること（契約書類の書式、抵当権の抹消など）

相談概要	対応概要
すでに解散された会社の抵当権が登記されている場合の抹消方法について	別の法人に承継の協議中ということであり、まずは承継先を確定することが必要と助言。 →作業を行うにあたり、司法書士と協議を行い、次年度以降の予算にて処理を行う予定。

○その他

相談概要	対応概要
用地測量時に起業地所有者の心身の不調等・遠方に居る等で、現地で境界確認の立会が困難な場合、どの様に対応されているか。隣接地権者等に先に立会してもらい、写真・図面等で境界の確認をするようなケースもあるか。	写真図面等を郵送し、確認するケースなどケースバイケースで対応している旨を説明。 →実施した用地測量業務において、参考とした。
道路用地として取得する場合で、道路の線形によっては、道路構造物の端部+αで用地を取得する場合があると考えられるが、幅杭の取り方として県・国ではどのような基準を持っているか。	設計便覧にて、国の取扱いについて説明。 →設計便覧を参考に設計業務に活かしていきたい。

○その他

相談概要	対応概要
土地交換における留意点について	起業地と町有地とを土地交換する際の留意点や、税法上の取扱いについては税務署へ相談を行うべきである旨を説明。 →土地交換に向けて現在調整中。相談結果も参考とし、事務手続を進めていく予定。

お役立ち情報

国土交通省のホームページ（所有者不明土地問題に関する最近の取組について）には、所有者不明土地法や各種通知文書等が掲載されていますので、業務の参考にご活用ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

また、四国地方整備局用地部においても、協議会活動に関する資料を随時掲載しています。

<http://www.skr.mlit.go.jp/youti/fumeitochi/index.html>

3. 講演会について

以下のとおり、所有者不明土地問題に関する講演会を開催した。

日 時	令和4年1月14日（金） 9：00～12：00
方 法	Web 配信
	※YouTube の四国地整チャンネルにおいても期間限定で配信
講演概要	①土地家屋調査士による所有者不明土地問題への貢献 ②行政書士の活用 ③所有者不明土地問題と不動産鑑定士の業務
出席者	290名

4. 講習会について

以下のとおり、所有者不明土地問題等に関する講習会を開催した。

<愛媛県>

日 時	令和3年10月8日（金）
方 法	Web 配信
講義概要	①民事法制改正関係、所有者不明土地問題の解消に向け 取り組み等 ②所有者不明土地対応の先進事例の紹介等
講 師	①松山地方法務局不動産登記部門統括登記官 岩沙 真吾 ②四国地方整備局用地部用地企画課長補佐 高木 寿
出席者	57名

<高知県>

日 時	令和3年10月22日（金）
場 所	こうち男女共同参画センター「ソーレ」（高知市）
講義概要	①民事法制改正関係、所有者不明土地問題の解消に向け 取り組み等 ②所有者不明土地対応の先進事例の紹介等
講 師	①高知地方法務局登記部門総括表示登記専門官 高嶋 雅人 統括登記官 紅谷 泰子 ②四国地方整備局用地部用地企画課長補佐 高木 寿
出席者	82名

<徳島県>

日 時 令和3年10月27日(水)

場 所 徳島県職員会館(徳島市)

講義概要 ①民事法制改正関係、所有者不明土地問題の解消に向け
取り組み等

②所有者不明土地対応の先進事例の紹介等

講 師 ①徳島地方法務局不動産登記部門統括登記官 曾根 雅徳

②四国地方整備局用地部用地企画課長補佐 高木 寿

出 席 者 10名

<香川県>

日 時 令和3年11月9日(火)

場 所 Web配信

講義概要 ①民事法制改正関係、所有者不明土地問題の解消に向け
取り組み等

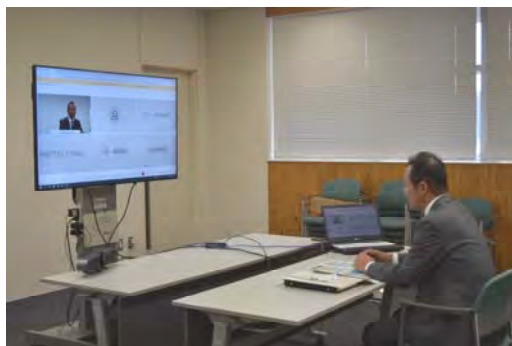
②所有者不明土地対応の先進事例の紹介等

講 師 ①高松法務局民事行政部不動産登記部門統括登記官

大久保 貴裕

②四国地方整備局用地部用地企画課長補佐 高木 寿

出 席 者 69名



高松法務局



四国地方整備局

※各種会議の開催結果

【第4回総会】

日 付	令和4年2月17日(木)
方 法	Web 会議
議 事	(1)令和3年度の活動報告について (2)令和4年度の活動方針(案)について (3)その他
参 加 者	会長代行、会員、協力会員

【幹事会】

＜第1回＞

日 付	令和3年4月28日(水)
方 法	Web 会議
議 事	(1)令和3年度の協議会活動計画について (2)その他
参 加 者	座長、会員、事務局

＜第2回＞

日 付	令和4年2月7日(月)
方 法	Web 会議
議 事	(1)第4回総会における議案について (2)その他
参 加 者	座長、会員、事務局

議題2 令和4年度の活動方針(案)について

(2) 令和4年度の活動方針（案）について

四国地区所有者不明土地連携協議会の令和4年度の活動方針（案）については、以下のとおりである。

1. 協議会の拡充に向けた動きについて

更なる所有者不明土地対策等の推進をすべく、協議会の活動内容の拡充とそれに伴う関係団体の拡大・連携の強化を行うため、関係団体に協議会への参画を求めていく（別紙2）。

スケジュールとしては、所有者不明土地法の改正後に臨時総会を開催し、規約の改正及び構成員の加入を議決することで、速やかな正式参画を目指す。

併せて、活動方針の見直しにも着手する。

2. 協議会活動に関する説明について

各県の用地対策連絡（協議）会総会後に、法務局施策の情報提供及び四国地区所有者不明土地連携協議会の活動概要（総会の結果報告等や当年度の活動計画）について、市町村の担当者に説明を行う。

日程については、令和4年4月～5月頃を予定とし、各県の用地対策連絡（協議）会と調整を行う。

3. 「よろず相談会」について

市町村の用地実務担当者向けに、用地業務に関する相談を受け付ける相談会を開催する。また、用地取得事務の実態等に関する聞き取りを行い、引続きニーズの把握に努める。

日程については、令和4年7月～9月頃を予定とし、詳細は各県と調整し決定する。

4. 講演会について

所有者不明土地問題等に関する講演会を開催する。

日程及び内容については、今年度の講習会及び講演会で実施したアンケート結果（別紙3）、各方面の要望及び今後予定されている施策の検討状況等を踏まえて決定する。

学識経験者又は実務経験者による講演を予定している。なお、協力会員の有する専門的知識についての講義が必要となった場合については、協力会員へ講師派遣等の協力をお願いする。

5. 講習会について

所有者不明土地問題や用地取得に関する講習会を開催する。

日程については、令和4年6月～11月を予定とし、場所については、各県の用地対策連絡（協議）会が主催する研修会の場合等を活用することとする。

内容については、前述のアンケート結果及び各方面の要望を踏まえて決定する。なお、協力会員の有する専門的知識についての講義が必要となった場合については、協力会員へ講師派遣等の協力をお願いする。

6. 相談体制の充実

事務局及び整備局出先事務所における所有者不明土地問題などに関する相談対応並びに各県用地対策連絡（協議）会の相談体制により、継続的な市町村支援を行う。

※各種会議の開催予定

【臨時総会】

日	付	未定(所有者不明土地法改正後)
方	法	未定
議	事	(1)規約の改正等 (2)その他

【第5回総会】

日	付	令和5年2月
方	法	未定
議	事	(1)令和4年度の活動報告について (2)令和5年度の活動計画について (3)その他

【幹事会】

<第1回>

日	付	令和4年4月頃
方	法	未定
議	事	(1)令和4年度の活動計画 (2)その他

<第2回>

日	付	令和5年2月頃
方	法	未定
議	事	(1)第5回総会における議案について (2)その他

※新型コロナウイルス感染症拡大防止対策の状況等により活動計画ならびに各種会議の開催予定については変更となることがあります。

所有者不明土地等連携協議会(仮称)について

これまでの活動

- ・2019年1月、所有者不明土地法制定に伴い、全国10地区で地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体が連携して協議会を設立。
- ・年2回程度、講演会や講習会を実施し、法制度、学識経験者や有識者による所有者不明土地問題に関する取組等を紹介。

権利関係の複雑化、自然災害の激甚化、用地関係業務を支える官民関係者の減少等

所有者不明土地法の改正(令和4年2月4日閣議決定)

①活用する事業の拡充、②管理不全の改善、③推進体制の強化等

<協議会活動の活性化の必要性>

所有者不明土地等連携協議会(仮称)

○協議会における活動内容(現場に役に立つ情報の提供等を図る)

- ・所有者不明土地法の見直しや運用等に関する最新の情報提供等
- ・地方公共団体による所有者不明土地対策計画(仮称)の策定や、推進法人の指定制度の運用等への支援
- ・空き地活用の事例紹介など、所有者不明土地に限らず、広く低未利用土地の利活用の推進などを図るための情報提供(地籍調査を含む)等
- ・用地業務の促進につながるスキル、環境整備に関する情報提供等

○体制の充実

- ・土地の利活用を図るため、関係士業団体に都道府県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会各地方本部を追加
- ・協議会において相談窓口を設置
- ・相談会の開催等による参加者の関係の構築 等



目指す成果

- ①国等と市町村のネットワーク化の推進
- ②低未利用土地をはじめとした土地の利活用プロジェクトの増加
- ③用地業務の課題の解決事例の増加
- ④参加関係者の知見共有などによる予算等の解決ツールの増加 等

(参考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の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行】

(1) 道路等の公共事業の手續の
合理化・円滑化 → **所有権**を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設
→ **使用権**を設定

反対する所有者がおらず、建築物(※1)がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定
(認定の円滑化(マニュアル作成))



収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
(**審理手続を省略**、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

地域福利増進事業(※2)の創設

※2 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が事業(※3)の公益性等を確認

市町村長の意見聴取



※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告



都道府県知事が**使用権(上限10年間)**を設定

(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に
原状回復。異議がない場合は10年を超えて延長可能)

事業のイメージ



(出典) 杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構
直売所(購買施設)

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行】

原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・**固定資産課税台帳**、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など**有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に**
- ・近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り**調査の範囲を合理化・明確化**(親族等に限定)

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【平成30年11月15日施行】

所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

1. 利用の円滑化の促進

① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設**や**再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加



備蓄倉庫

② 地域福利増進事業の事業期間の延長 等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



建築物のイメージ

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設

② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権**を**市町村長に付与**

③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

(参考3)地方公共団体等に対する補助制度の創設【R4当初予算】

令和4年度予算額：71百万円（新規）

背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間の土地取引に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」において、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図る制度や管理の適正化を図る制度を創設することなどを検討しているところ。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等のための補助制度を創設し、取組の着実な推進を支援する。

経済財政運営と改革の基本方針2021（令和3年6月18日閣議決定）（抄）

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。 ※「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日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）

新たな仕組みの内容(案)



補助制度概要

- 補助対象事業者：地方公共団体、推進法人（※）等
（※）市町村により指定された、
使われていない土地の有効利用に取り組む法人

- 補助対象経費：

「所有者不明土地対策計画」（仮称）に基づく以下の取組に関する経費

- ・ 土地に関する実態把握調査
- ・ 土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
- ・ 管理不全状態の解消
（草木の伐採や残置物件の除去等）

<補助率>

- 地方公共団体が実施主体の場合：国1/2、地方公共団体1/2
- 推進法人等が実施主体の場合：
国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

※地方公共団体負担分について特別交付税を措置

令和4年度予算額：42百万円の内数
令和3年度予算額：37百万円

背景

- 所有者不明土地対策については、市町村の人的資源等にも限界があるところ、地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む法人の活躍が期待されているところ。
- こうした法人を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」(仮称)として市町村長が指定する制度の創設など、所有者不明土地対策の推進体制の強化を検討しているところ。

実施内容

地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」(仮称)を発掘・育成するため、以下の要素を含む取組を先導的に行う特定非営利活動法人等の活動費の一部を支援し、知見を収集して取りまとめを実施

- ① 対策が必要な土地の所有者探索や、低未利用土地の所有者と利用希望者のマッチング・コーディネート
- ② 宅建業者や弁護士・司法書士・土地家屋調査士等の専門家との恒常的な相談窓口の設置など、連携体制の構築
- ③ 管理代行等の収益事業や、地方公共団体における記名基金の募集など、継続的な活動に必要な資金調達方法の確立

取組例

取組:「特定非営利活動法人つるおかランドバンク」(山形県)の取組

- ・狭あい道路の拡幅をコーディネート



取組:「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」(山形県)の取組

- ・低未利用土地に芝生を貼り、広場として整備



(参考5)地籍調査の推進について

土地の境界等を明確にする地籍調査の実施は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、土地取引の円滑化等のためにも重要であり、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年5月閣議決定)に基づき、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入等を推進し、地籍調査の円滑化・迅速化を図る。

令和2年国土調査法等の改正

- 地籍調査の迅速化を図るため、新たな調査手続・調査手法を導入。
・リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入により、現地での測量作業を効率化。

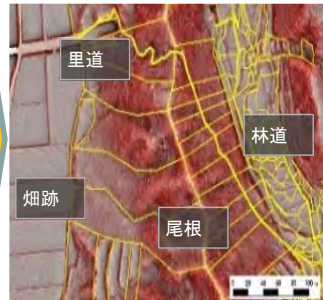
【活用実績(令和2年度)】 11市町(うち1市で調査完了)

- ・土地所有者は、現地立会によらず、資料の郵送や集会所での確認が可能に。

【活用実績(令和2年度)】 資料の郵送による確認: 236市町村、集会所等での確認: 19市町村



航空レーザ測量の実施



筆界案等の資料の作成



筆界案等を集会所等で確認

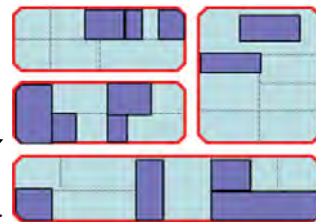
- ・防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査(「街区境界調査」の創設)

【活用実績】

令和2年度: 6市

令和3年度: 28市町(予定)

調査する官民の境界



官民境界の先行調査(イメージ)

第7次国土調査事業十箇年計画

計画事業量

- 十箇年間で **15,000km²**

進捗率目標

- 優先実施地域での進捗率
現在: 79% → **10年後: 87%** (約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率
現在: 52% → **10年後: 57%** (約6割)

- ・新たな調査手続の活用、効率的な調査手法の活用の促進

- ・重点施策5分野と連携した地籍調査を戦略的に推進



【地籍調査予算】

令和3年度補正
50億円

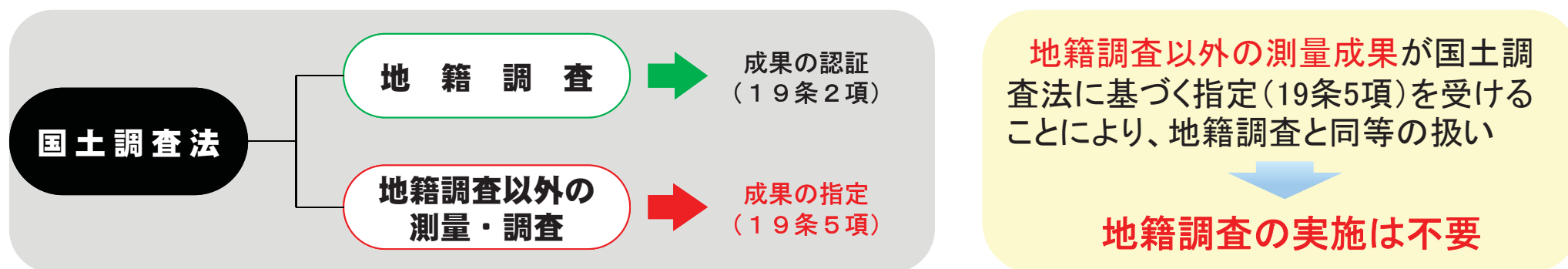
(参考) 令和2年度補正(3次)
38億円

令和4年度当初(予算案)
105.5億円

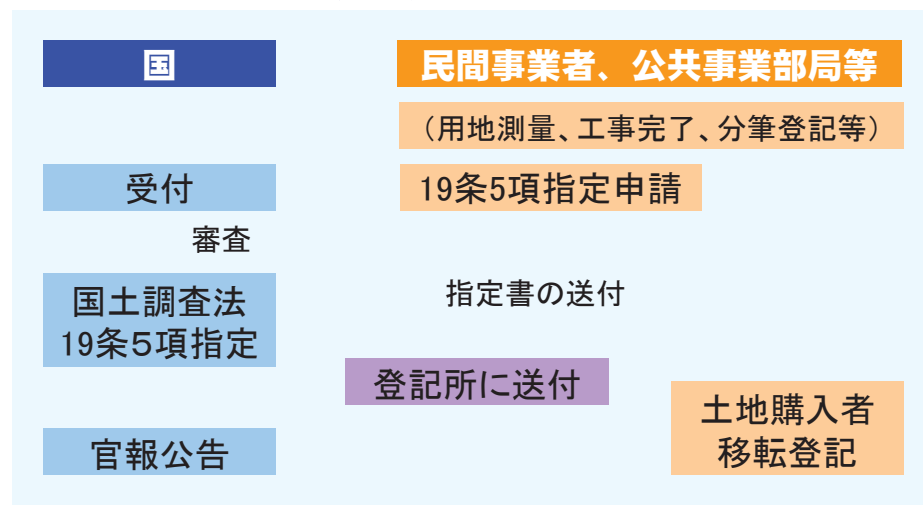
(参考) 令和3年度当初
107億円

地籍調査の更なる円滑化・迅速化を図り、進捗を加速化

- 国土調査法では、土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定(19条5項指定)することにより、地籍調査の成果と同等に取扱うことが可能。



〈19条5項指定の一般的な流れ〉



※19条5項指定手続では、手続の受け手として地方公共団体が関与しない。

令和2年法改正における制度見直し

- 国土調査を行う者(地方公共団体等)は、国土調査の効率的な実施のために必要な場合は、測量及び調査を行った者に代わって申請(代行申請)できることとした。

地籍整備推進事業費補助金による支援

- 都市部で測量を行った民間事業者等に対して補助金を交付し、19条5項指定申請を支援

(参考7)地籍整備推進調査費補助金制度の概要(平成22年度～)

- 民間事業者等が積極的に19条5項指定を申請できるように、
19条5項指定申請に必要な測量・調査、成果の作成に係る経費に対し補助する制度

→成果が地籍調査と同等以上の精度または正確さを有することが必要

○補助金の応募要件

事業主体：地方公共団体、民間事業者等

対象地域：DID(人口集中地区)、又は、都市計画区域

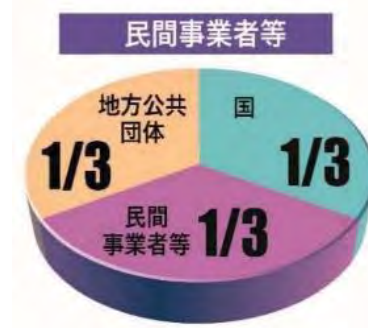
※ただし地籍調査等により既に不動産登記法第14条第1項で規定する地図が備え付けられている地域は除く

面積要件：一地区あたり500㎡以上

補助率：地方公共団体1／2以内

民間事業者等1／3以内(間接補助)

※ただし、地方公共団体の補助する額の1／2が限度
(地方公共団体が補助制度を設けていることが必要)



※平成25年度より国から民間事業者等への直接補助
(国1/3、民間事業者等2/3)を新設

19条5項指定申請等による地籍情報の整備に必要な以下の経費で、その行為が交付決定後に行われ、その年度中に行われている場合に限ります。(19条5項指定申請に必要な追加的経費だけでなく、測量・調査費用全体が補助対象)

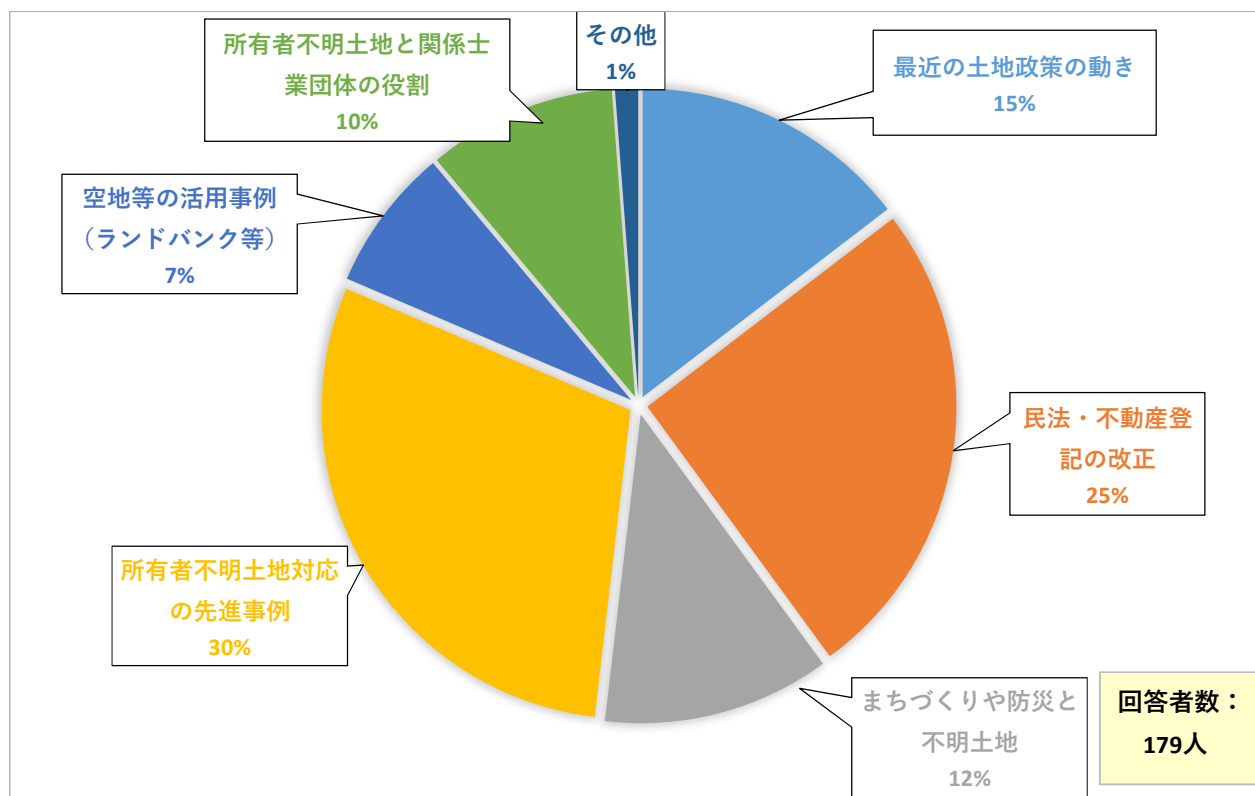
補助対象経費



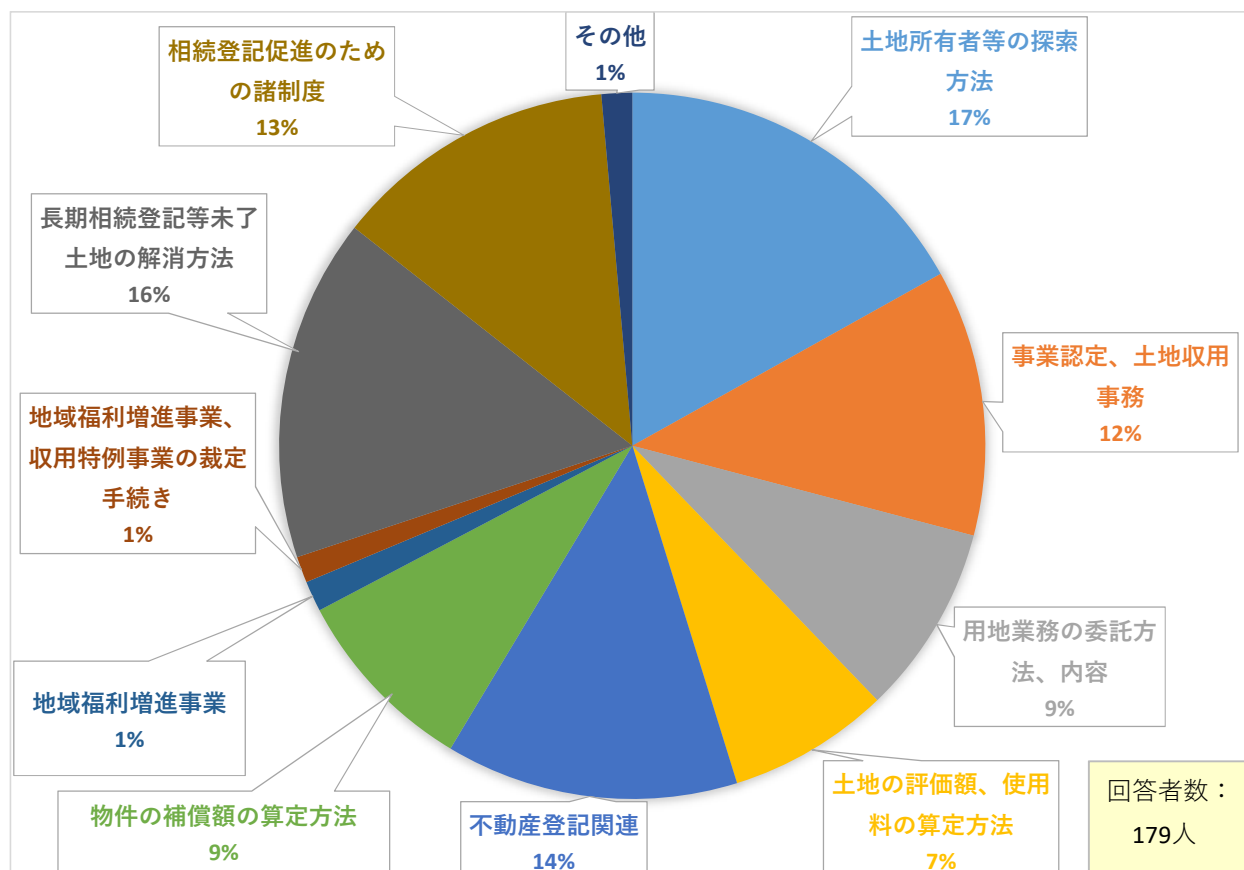
【年度毎の予算額】

年度	予算額
H29	90百万円
H30	128百万円
R1	119百万円
R2	123百万円
R3	133百万円

1. 所有者不明土地連携協議会における講演会で聞いてみたいと思うテーマ



2. 所有者不明土地連携協議会における講習会で受講したい講義内容



議題3 情報提供等

①所有者不明土地関連法の施行期日について

高松法務局民事行政部

所有者不明土地関連法の施行期日について

法務省民事局
令和3年12月

■ 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）

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地の**発生予防**と**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

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（発生予防）

① 相続登記の申請義務化

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

〔公布後3年を超えない範囲内で政令で定める日〕

② 住所等の変更登記の申請義務化

- ・ 他の公的機関（住基ネット等）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方策を併せて導入 など

〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕

※今後、政令を制定

（①につき）

令和6年4月1日施行

土地利用に関連する民法の規律 の見直し（土地利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し

- ・ 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・ 共有者不明の共有地の利用の円滑化

③ 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

④ 相続制度の見直し

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度 の創設（発生予防）

○ 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

〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和5年4月27日施行

➤ 「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」「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の施行期日を定める政令」で規定（令和3年12月14日閣議決定）

所有者不明土地の 解消に向けて、 不動産に関するルールが 大きく変わります。



令和5年4月から
段階的に施行されます！

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

はじめに

Point 1

所有者不明土地って何ですか？

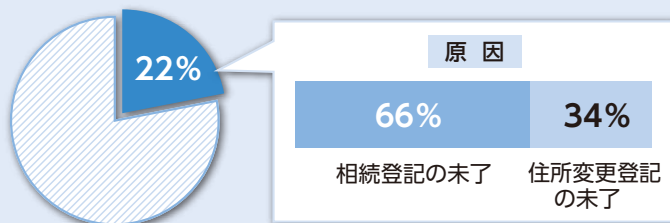


相続登記がされないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地を「所有者不明土地」といいます。

- 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

全国のうち所有者不明土地が占める割合は九州本島の大きさに匹敵するともいわれています。今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、ますます深刻化するおそれがあり、その解決は喫緊の課題とされています。

全国における所有者不明土地の割合 (H29国土交通省調査)



Point 2

どんな問題が生じているの？



土地の所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の利活用の阻害要因となったり、土地が管理されず放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。



法律のポイント

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号) 及び「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) が成立しました(令和3年4月28日公布)。

両法律では、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、民事基本法制の総合的な見直しが行われています。



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・住所等の変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所等の変更登記の手續の簡素化・合理化 など

P. 3~4

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

P. 5

発生予防

3

土地利用に関連する 民法のルールの見直し

- 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し
- 遺産分割に関する新たなルールの導入
- 相隣関係の見直し など

P. 6~7

土地利用の円滑化

1 不動産登記制度の見直し

相続登記の申請の義務化

令和6年4月1日施行



どうして相続登記の申請が義務化されるの？

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として、①これまで相続登記の申請は任意とされており、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かったこと、②相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されています。

そのため、**相続登記の申請を義務化**することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

相続登記の申請義務についてのルール

① 基本的なルール

相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、**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しなければならないこととされました。

「被相続人の死亡を知った日」からではないから、不動産を取得したことを知らなければ3年の期間はスタートしないよ！



② 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

①・②ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続人申告登記

令和6年4月1日施行



相続登記の申請って大変じゃないの？

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分(法定相続分)の割合で不動産を共有した状態になります。

この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料(戸籍謄本など)の収集が必要となります。

そこで、**より簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組み**が新たに設けられました。

新しく「相続人申告登記」が設けられました

①登記簿上の所有者について相続が開始したことと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ること、相続登記の申請義務(上記①)を履行することができます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されない(※)、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません(自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK)。

一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出することもできるよ。



※相続によって権利を取得したことまでは公示されないため、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるものです。

所有不動産記録証明制度

令和8年4月までに施行



親の不動産がどこにあるかは
どうやって調べたらいいの？

登記官において、特定の被相続人(亡くなった親など)が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新たに設けられました。

住所等の変更登記の申請の義務化

令和8年4月までに施行



どうして住所等の変更登記の申請が義務化されるの？

登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、①これまで住所等の変更登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少なかったこと、②転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担であることが指摘されています。

そこで、住所等の変更登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

住所等の変更登記の申請義務についてのルール

登記簿上の所有者については、その住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。



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

令和8年4月までに施行



住所等が変わったら不動産登記にも反映されるようにならないの？

他の公的機関との情報連携により職権で登記がされるようになります

住所等の変更登記の手續の簡素化・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、職権で住所等の変更登記をする仕組みが導入されます。

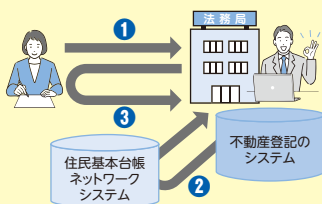
ただし、**自然人(個人)**の場合には、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報(生年月日など)を提供していただく必要があります。また、変更登記がされるのは、**本人の了解があるときに限られます**。

個人の場合は
住基ネット、
法人の場合は
商業・法人登記の
システムと
連携するよ！



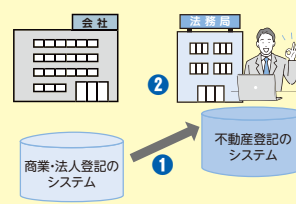
自然人(個人)の場合

- 1 検索用情報の提供
- 2 法務局側で定期的に住基ネットを検索
- 3 住所等の変更があれば本人の了解を得て、職権で変更登記



法人の場合

- 1 商業・法人登記上で住所等に変更があれば不動産登記システムに通知
- 2 職権で変更登記



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

令和6年4月1日施行

DV被害等を受けていて不動産登記簿上に住所を公開されたくないときは、どうすればいいの？



DV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を対象に、**対象者が載っている登記事項証明書等を登記官が発行する際には、現住所に代わる事項を記載する制度**が設けられました(本人からの申出が必要です)。

委任を受けた弁護士等の事務所や支援団体等の住所、法務局の住所などが想定されているよ！



2 相続土地国庫帰属制度の創設

令和5年4月27日施行



どんな制度なの？

都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍となっていると言われています。

そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、**相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局です。）の承認により、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**が新たに創設されました。



だれでも申請できるの？

基本的に、**相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人**であれば、申請可能です。制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を取得した方や法人は対象になりません。

また、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請していただく必要があります。



どんな土地でも引き取ってくれるの？

次のような**通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外**となります（要件の詳細については、今後、政省令で定められる予定です）。申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が行われます。

<国庫帰属が認められない土地の主な例>

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 通路など他人による使用が予定される土地

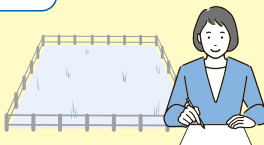


手続にはお金がかかるの？

申請時に**審査手数料**を納付いただくほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、**負担金**（10年分の土地管理費相当額）を納付いただく必要があります。具体的な金額や算定方法は、今後、政令で定められる予定です。

手続イメージ

① 承認申請



- ・ 相続等によって土地を取得した相続人が申請
- ・ 共有地の場合は共有者全員で申請
- ・ 申請書及び添付書類の提出
- ・ 審査手数料の納付

② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認



- ・ 書面審査や実地調査などの要件審査の実施
- ・ 要件を満たす場合は、法務大臣が承認
- ・ 承認の場合、負担金の額を通知

※申請者が希望する場合、申請受付後に、国や地方公共団体等に対して情報提供し、寄附受けなど土地の有効活用機会を確保

④ 国庫に帰属

③ 申請者が負担金を納付 （通知を受け取ってから30日以内）

3 民法のルールの見直し

土地・建物に特化した財産管理制度の創設

令和5年4月1日施行



どんな制度なの？

所有者不明土地・建物や、管理不全状態にある土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるなどして問題となりますが、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。

そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、**所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度**が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人(※)**を選任してもらうことができるようになります。

管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができるよ。公共事業や民間取引の活性化にもつながるね。



管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人(※)**を選任してもらうことができます。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになるね。



※管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し

令和5年4月1日施行



どうして見直しがされることになったの？

共有状態にある不動産について、所在等が不明な共有者がいる場合には、その利用に関する共有者間の意思決定をすることができなかつたり、処分できずに公共事業や民間取引を阻害したりしているといった問題が指摘されています。

また、所有者不明土地問題をきっかけに共有物一般についてのルールが現代に合っていないことが明らかになりました。

そこで、**共有物の利用や共有関係の解消をしやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直し**が行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例：共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・残りの共有者全員の同意で、変更行為(例：農地を宅地に造成すること)ができます。

共有関係の解消をしやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、所在等が不明な共有者の**持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進めていけそうだなあ。期待だね！



※裁判所において、持分に応じた時価相当額の金銭の供託が必要になります。

遺産分割に関する新たなルールを導入

令和5年4月1日施行



新たなルールはどんなもの？

相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されると、相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となる結果、遺産の管理・処分が困難になります。

また、遺産分割をする際には、法律で定められた相続分（法定相続分）等を基礎としつつ、個別の事情（例えば、生前贈与を受けたことや、療養看護等の特別の寄与をしたこと）を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的です。しかし、長期間が経過するうちに具体的な相続分に関する証拠等がなくなってしまう、遺産分割が難しくなるといった問題があります。

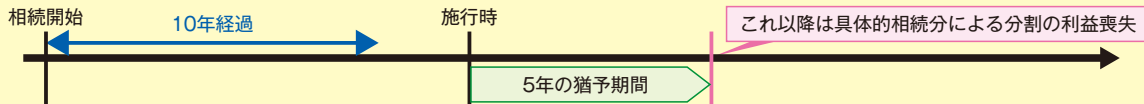
そこで、**遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組み**が新たに設けられました。

長期間経過後の遺産分割のルール

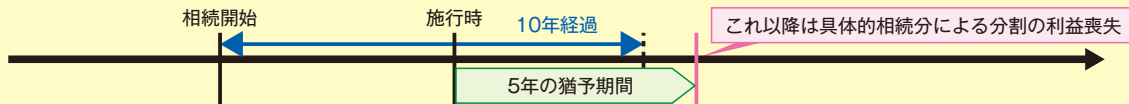
被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、**具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行う**こととされました。

※新たなルールは改正法の施行日前に開始した相続についても適用されますが、次のように施行時から5年間の猶予期間が設けられます。

① 施行時に相続開始から既に10年が経過しているケース…施行時から5年が経過した時が基準



② 施行時から5年以内に相続開始から10年が経過するケース…施行時から5年が経過した時が基準



改正法の施行日前に開始した相続についても適用されるので、早めの遺産分割が肝心だよ！



相隣関係の見直し

令和5年4月1日施行



どんな見直しがされたの？

隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合には、隣地の所有者から隣地の利用や枝の切り取り等に必要となる同意を得ることができないため、土地の円滑な利活用が困難となります。

そこで、**隣地を円滑・適正に使用することができるようにする観点から、相隣関係に関するルールの様々な見直し**が行われました。

隣地使用権のルールの見直し

境界調査や越境してきている竹木の枝の切り取り等のために隣地を一時的に使用することができることが明らかにされるとともに、**隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合にも隣地を使用することができる仕組み**が設けられました。

ライフラインの設備の設置・使用権のルールの整備

ライフラインを自己の土地に引き込むために、**導管等の設備を他人の土地に設置する権利や、他人の所有する設備を使用する権利**があることが明らかにされるとともに、設置・使用のためのルール（事前の通知や費用負担などに関するルール）も整備されました。

越境した竹木の枝の切り取りのルールの見直し

催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、**越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組み**が整備されました。

わざわざ裁判をしなくても、枝を切れるようになるよ！



施行日

民法等の一部を改正する法律

● 民法改正関係 P. 6~7

令和5年4月1日

● 不動産登記法改正関係 P. 3~4

次のとおり、段階的に順次施行予定

- 相続登記の申請の義務化関係は、令和6年4月1日
- 住所等の変更登記の申請の義務化、所有不動産記録証明制度関係は、令和8年4月までに施行（具体的な日は今後政令で定められます。）
- その他は、令和5年4月1日

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

● 相続土地国庫帰属制度関係 P. 5

令和5年4月27日

それぞれのページにも
施行時期を書いているので
チェックしてみてね！



問合せ先

☎ 03 - 3580 - 4111

法務省民事局

参事官室（民法改正関係）

民事第二課（不動産登記法改正関係・相続土地国庫帰属法関係）

各法務局のホームページは、https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku_index.html



詳しくは
左の二次元コードをスキャン
又は
「法務省 所有者不明」
で検索！



- 裁判所への申立てをするための手続や必要書類等については、

最寄りの裁判所

<https://www.courts.go.jp>

- 法制度や相談窓口についてのお問い合わせは、

日本司法支援センター（法テラス）

<https://www.houterasu.or.jp/>

法テラス・サポートダイヤル

おなやみなし
0570 - 078374

（平日9:00~21:00 土曜日9:00~17:00 祝日・年末年始を除く）

（※IP電話からは 03-6745-5600）

- 法律専門家（弁護士・司法書士）に相談したい場合は、

日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice.html

日本司法書士会連合会のホームページ（登記手続のご案内）

<https://www.shiho-shoshi.or.jp/>

相続登記相談センター（予約受付フリーダイヤル）

いさんの なやみに
0120 - 13 - 7832

（平日10:00~16:00 年末年始・お盆期間を除く）



知っていますか？ 相続登記制度が新しくなりました

Q1 法律が変わり、不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されると聞いたのですが、なぜですか？

所有者が亡くなったのに相続登記がされないと、登記簿を見ても持ち主が分からず、**復旧・復興事業等**や**取引を進められない**といった問題が起きています。

この「所有者不明土地問題」を防ぐための法律が、**令和3年4月、成立**し、相続登記が義務化されました。



Q2 長期間、相続登記をしないままの不動産があるのですが、今すぐに登記をしないといけませんか？

相続登記が義務化される制度は、**令和6年4月1日からスタート**します。

また、相続登記の申請については、制度のスタートから**3年間の猶予期間**があります。



Q3 相続登記をしない場合には罰則があると聞いたのですが、本当でしょうか？

新しい制度では、**正当な理由がないのに、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性**があります。

例えば、関係者が多くて必要な資料を集めるのが難しい場合などは、罰則の対象になりません。



Q4 制度がスタートした後、不動産を相続したとしたら、どのような登記をすればよいでしょうか？

相続人の間で**遺産分割の話し合い**がととのった場合には、その結果を踏まえた登記をすることになります。

話し合いが難しいような場合は、ひとまず、今回新たに作られた「**相続人申告登記**」の手続をとることで、**義務を果たすこともできます**。

この手続は、自分が相続人であると申告して、それを示す戸籍を出せば、一人で行うことができます。
(令和6年4月1日からスタート)



Q5 不動産登記について、相続登記制度以外にどのような見直しがされていますか？

①所有名義人となっている**不動産の一覧**を、相続人等に証明する制度や、②登記簿上の**所有者の住所等が変わった場合**に、その申請登記を義務化する制度などが導入されます。

これらは、**令和8年4月までにスタート**します。
(具体的な時期は今後決められます)



Q6 相続登記について不明な点がある場合、どこに相談すればよいでしょうか？

お近くの法務局や登記の専門家である**司法書士会**などにご相談ください。

また、相続登記を推進する様々な取組を、法務省の専用ページで情報提供しています。



なくそう、
所有者不明土地！



詳しくは、こちらの
法務省ホームページ
をご覧ください。▶



令和4年度税制改正要望（登録免許税関係）の概要

R3.8 法務省民事局

背景

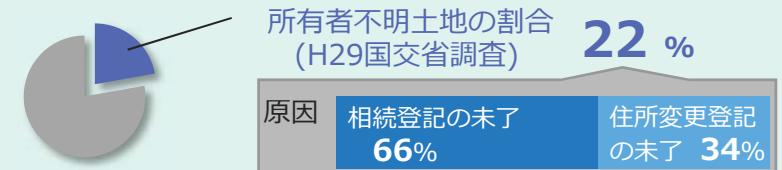
相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

- 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍等の収集・現地訪問など）
 - ▶ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引を含めた**土地の利活用を阻害**

民法・不動産登記法等改正法（R3.4.21成立、R3.4.28公布）（2・3頁参照）

- 相続登記や住所等の変更登記の申請を**義務化**
- 申請義務を履行しやすくするための負担軽減策として、**新たな職権的登記**（相続人申告登記・住所等の変更登記等）を創設 など

（※）不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡が付かない土地



与党税制改正大綱・政府方針

- 令和3年度与党税制改正大綱（R2.12.10）「相続等に係る**不動産登記の登録免許税のあり方**については、**所有者不明土地等問題の解決に向けて**、…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。**」

- 骨太の方針2021（R3.6.18閣議決定）「所有者不明土地等対策について、**基本方針**（※）等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。」
* 成長戦略フォローアップ（R3.6.18）も同趣旨

（※）所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R3.6.7関係閣僚会議決定）「**今後、施行に向けて、新制度の丁寧な周知を図るとともに、登記手続費用の負担軽減に向けた令和4年度税制改正要望を行う。**」

法務省における令和4年度税制改正要望の概要

【所有者不明土地・建物対策税制としての登録免許税の特例】

改正不動産登記法を踏まえた**新たな減免措置の導入**

所有者不明土地等対策の新たなフェーズに入る不動産登記法の抜本的見直しに併せ、**登記に関する費用負担の軽減**を図ることで、**所有者不明土地・建物の解消及び発生予防の対策を十全なものとする必要**がある。

- ▶ **新たな職権的登記を非課税**とするほか、相続登記等につき**現行措置の拡充を含む新たな減免措置の導入**が必要

【現行の免税措置】（4頁参照）

次の相続登記の登録免許税を**免除**

- ① 相続により土地を取得した者が登記をしないまま死亡した場合の相続登記
 - ② 不動産の価額が10万円以下の土地で一定の地域にあるものに係る相続登記
- 適用期限が令和4年3月31日まで

- ▶ 相続登記の促進に効果を上げており、**適用期限の延長**が必要

参考資料（不動産登記法改正の概要①）

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、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などの指摘がある。

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。

【衆・参 法務委員会の附帯決議】

- **新たな職権的登記**について、登録免許税を**非課税とする措置**等を検討する
 - 併せて、所有者不明土地等問題の解決に向けて**相続登記の登録免許税の減免**について必要な措置を検討する
- ⇒ **登録免許税の減免が、環境整備策（負担軽減策）の一つとして位置付けられている。**

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

新たな 職権的登記

- ・ 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

参考資料（不動産登記法改正の概要②）

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のには負担を感じ、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。**

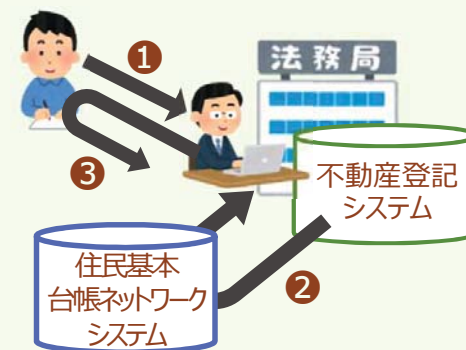
**新たな
職権的登記**

⇒ 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

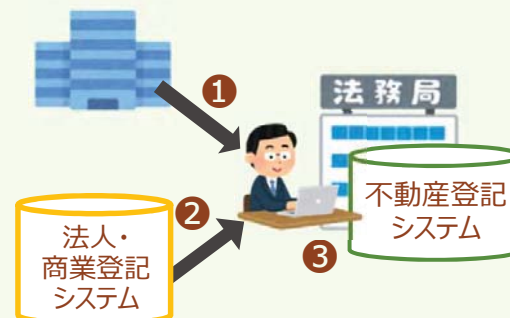
自然人の場合

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

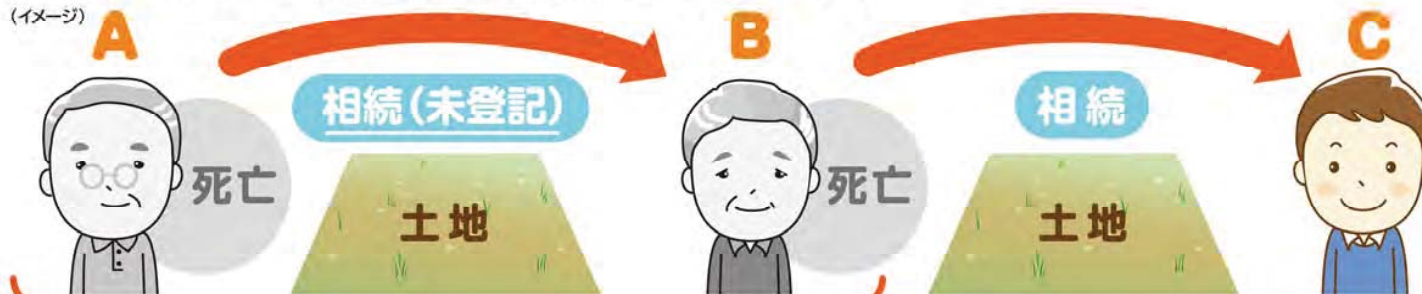
- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする。



参考資料（現行の免税措置の概要）

① 相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記 （租税特別措置法第84条の2の3第1項に該当する場合）

（イメージ）



該当する場合は登録免許税を免税

合計約 **2万6000件**
の適用実績
(H30.4～R3.3)

② 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特に図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地^{※1}のうち、不動産の価額^{※2}が10万円以下の土地に係る相続登記（租税特別措置法第84条の2の3第2項に該当する場合）

（イメージ）



該当する場合は登録免許税を免除

合計約 **29万件**
の適用実績
(H30.11～R3.3)

※1 法務大臣が告示で指定
※2 土地の相続登記をする際の課税標準となる土地の価額

適用期限は令和4年3月31日まで



適用期限の延長が必要