

## (4) その他(情報提供)

- ①道内自治体等から協議会への相談事項について
- ②これからの土地政策について  
(土地基本法の改正及び民事基本法制見直しの主な内容等)

# 道内自治体等から協議会への 相談事項について

北海道所有者不明土地連携協議会では、北海道内の地方自治体等からの相談を受付し、対応しております。令和2年度に照会等があった相談事項の内、協議会会員機関にとって今後の執務の参考になると考えられる2件の相談内容を情報提供するものです。

北海道所有者不明土地連携協議会

## A市(情報提供担当窓口)からの相談①

メール及び電話により対応

### 問合せ内容

#### 【確認事項】

○所有者不明土地が農地の場合、地域福利増進事業を実施することが可能か。

○土地所有者等の探索の対象となる土地が農地である場合、土地所有者等関連情報の提供は可能か。

### 照会に対する土地政策課からの回答

○耕作の用に供している農地の場合、「特定所有者不明土地」に該当しないため、地域福利増進事業を実施できない。

○当該農地が「特定所有者不明土地」に該当する農地である場合、農地法上の転用許可が必要

○対象地が農地の場合、情報提供請求に際しては、所有者不明土地法施行規則第54条に基づき、以下のいずれかの書類添付が必要

・事業の施行に関して行政機関の長の許可

・許可その他の処分を必要とする場合においてこれらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の長の意見書

・(少なくとも)農地転用の処分に関する見込みを記載した意見書

## A市(情報提供担当窓口)からの相談②

#### 【概要】

地域福利増進事業等の実施のため、土地所有者等の探索に伴い、国土交通省から各都道府県所有者不明土地法担当窓口宛に発出された平成30年11月15日付け第37号通知での取扱いと実際の住民票等の交付事務や制度とにズレがあるとA市の住民票等の情報保有部局から疑義があり、協議会事務局を通じて、第37号通知の解釈について確認依頼されたもの。主な確認事項は次頁のとおり

# 相談事項①

## A市(情報提供担当窓口)からの相談② 前頁から続く

メール及び電話により対応

### 問合せ内容

①第37号通知 4.(3)②において、「住民基本台帳法第12条の3第8項の「相当と認めるとき」に該当した場合に、戸籍の表示が記載された住民票記載事項証明書を交付できるとされているが、「相当と認めるとき」はどのような場合か(住民票に記載されている戸籍の表示を確認する以外に手段がなく、申出が相当な場合でよいか)。

②住民票や戸籍等を請求しても保存期限を超過し廃棄され取得できず、固定資産課税台帳や地籍調査票等の探索を尽くしてもなお所有者が判明しなかった場合、十分な探索を行ったとして「所有者不明土地」として取り扱うことが可能か。

③民間事業者からの土地所有者等関連情報の請求に当たって、固定資産課税台帳の情報を利用するための本人の同意が得られない場合に住民票の交付は可能か。

④DVやストーカー被害者等の情報保護の必要な対象者として他者への住民票、戸籍等の交付が禁止されているが、情報保護対象者が土地所有者等であることが判明し、情報提供請求があり、第三者に対して情報提供しないとした場合、探索の措置を取ったことになるか。

⑤第37号通知で「総務省行政局及び法務省民事局と協議済み」となっているが、別途、総務省民事行政局等から各地方公共団体へ通知はなされているか。

### 照会に対する土地政策課からの回答

①「相当と認めるとき」は、土地所有者等の所在等の確認のため、戸籍謄本、戸籍の附票の写し等の交付を受ける必要があり、住民票に記載されている戸籍の表示を確認する以外に手段がなく、請求書の申出が相当と認める場合となる。

②保存期間満了のため住民票や戸籍等が取得できず、固定資産課税台帳や地籍調査票等の探索を尽くしてもなお所有者が判明しなかった場合、十分な探索を行ったとして「所有者不明土地」として取り扱うことが可能。

③住民票は本人の同意がなくても交付は可能(住民基本台帳法では本人の同意は不要のため)だが、交付に当たっては後日トラブルにならないよう、交付窓口での十分な説明を行う必要がある。

④第三者からの情報保護の必要な対象者の情報の請求については、市町村の厳格な判断の結果、情報提供が不適切と判断した場合、情報提供しないことは問題ない。

→探索のための措置を取ったこととなり、他の措置によっても所有者の所在が判明しない場合、「所有者不明土地」として取扱うことが可能。

⑤別途総務省からの通知はない。第37号通知で所有者不明土地法の都道府県窓口から各市町村窓口への周知を依頼しており、市町村担当窓口による庁内での横展開を想定している。関係機関とは第37号通知にて調整いただきたい。

## 道外の民間事業者Bからの問合せ

### 【概要】

○民間事業者BからC市に対し、所有者不明土地を含む土地を利用し、太陽光ソーラーパネルを設置し、地域に電力供給するため、地域福利増進事業として事業を実施したく、市内の所有者不明土地の紹介を要望され、C市において対応。  
○C市から民間事業者Bに対応したところ、民間事業者Bは、「再生可能エネルギー発電事業」として検討しており、法の一定の要件を満たした場合、再生可能エネルギー発電事業が地域福利増進事業の対象となりえるとの国交省不動産・建設経済局土地政策課からの回答を得たことから、問合せをしたということであり、C市から協議会事務局での対応を依頼された

### 問合せ内容

○実施しようとして検討している事業の説明を受ける(ただし、具体的な事業内容、事業規模、土地の活用方法等、まだ具体化されていない)

○所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に該当するか確認したい

※具体的検討までに至っておらず、資料提供はできないと、後日連絡があり、一端、対応は終了

### ●地域福利増進事業の実施に当たっての留意点

○地域福利増進事業の実施に当たって事業区域の利用や事業の実施について、法令(条例等を含む)の規定の制限があるときや、自治体の長の許可等を必要とする場合、当該法令の施行について権限を有する自治体の長の意見書等が必要。(「所有者不明土地法Q&A」P29を参照)

### 【参考】再生可能エネルギー発電事業が地域福利増進事業に該当する場合

○電気事業法による発電事業等の用に供する電気工作物(出力1,000kW以上等の要件を満たすもの)の整備に関する事業に該当する場合(再生可能エネルギー発電事業に関する条例等が制定されている場合は留意が必要)(地域福利増進事業ガイドラインP9\_3.8参照)

### 事務局からの助言・回答

○地域福利増進事業を実施するための手続き(裁定等)についての説明(所有者不明土地の土地権利を得て地域福利増進事業を実施するためには都道府県知事である北海道知事の裁定が必要)。

○地域福利増進事業に該当する可能性は否定できないが、具体的な判断材料がなく、事務局でも裁定申請手続きを担当する北海道においても判断できないので、まずは具体的な事業内容等を資料にまとめ提出願う。その上での判断となる。

## これからの土地政策について

国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

令和3年4月

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築  
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

## 目的

課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用  
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消  
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

## 基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化  
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

## 基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し  
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

## 土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
  - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
  - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
  - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
  - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備

# 土地基本法の見直しの主なポイント①

## 【第1条】 目的

⇒ 土地の有効活用、周辺地域への外部不経済（生活環境への悪影響）の防止、災害予防、復旧、復興等の観点から、土地の適正な利用・取引だけでなく適正な「管理」の確保を図るために土地政策を推進することを明示。

## 基本理念

### 【第2条】 土地についての公共の福祉優先

### 【第3条】 適正な利用及び計画に従った利用

⇒ 土地は適正に利用されるだけでなく「管理」されなければならないことを規定。  
 ※所有者等に積極的に利用する意思がない場合の規律の明確化。

### 【第4条】 円滑な取引等

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、土地が円滑に取引されるべきことを明確化。

**投機的取引の抑制**

### 【第5条】 土地所有者等による適切な負担

#### 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

⇒ 地域住民等による公益に資する取組で、土地の価値の維持向上が図られた場合には所有者等が必要な負担をすることを規定。

## 責務

### 【第6条】 土地所有者等の責務

⇒ 新たに、「土地所有者等の責務」として、次の点を明確に規定。

- ・土地についての基本理念にのっとり、適正に土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有すること
- ・登記手続など権利関係の明確化及び土地の境界の明確化に努めること
- ・国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力すること等

様々な主体の適切な役割分担の下、土地が適正に利用、管理されるべきことを示す。

### 【第7条】 国及び地方公共団体の責務

⇒ 新たに、次の措置を講ずるよう努めることを規定。

- ・土地所有者等による適正な土地の利用及び管理を確保するため必要な措置
- ・地域住民その他土地所有者等以外の者による当該利用及び管理を補完する取組を推進するため必要な措置

### 【第8条】 事業者の責務

### 【第9条】 国民の責務

⇒責務として新たに「管理」を追加。

# 土地基本法の見直しの主なポイント②

## 基本的施策

### 【第12条】土地利用計画の策定等

⇒ 現行の土地利用計画の策定について、土地の利用及び「管理」に関する計画を策定することを規定。

### 【第13条】適正な土地利用の確保を図るための措置

- ⇒ 新たな政策の展開や、土地政策を取り巻く課題の状況を踏まえ、「良好な環境の形成・保全」「災害の防止」を適正な土地利用・管理の例示として前面に出して規定。
- ⇒ 現行の「土地利用の規制」に加え、利用・管理の「誘導」に関する措置を講ずることを規定
- ⇒ 現行の規定に加え、次の措置を講ずることを規定。
  - ・低未利用地の取引の促進（マッチングやコーディネート）に関する措置
  - ・所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理に関する措置
- ⇒ 土地の適正な利用及び管理の確保のための土地の所有権等の取得に関する措置を規定。  
(土地所有権の放棄制度を念頭に措置) 等

### 【第14条】土地の取引の円滑化

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、不動産市場の整備、土地の取引の円滑化に資する措置を講ずることを規定。

#### 土地取引の規制等に関する措置

### 【第15条】社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担

### 【第16条】税制上の措置

### 【第17条】公的土地評価の適正化等

### 【第18条】調査の実施等

⇒ 土地の適正な利用及び管理等のため、土地の所有者情報の整備、地籍整備等の境界の明確化、不動産市場情報の整備に関する措置を講ずることを規定。

### 【第19条】施策の整合性の確保及び行政組織の整備等

### 【第20条】地方公共団体に対する支援

⇒ 国が、地方公共団体が実施する土地に関する施策を支援するために情報の提供その他必要な措置を講ずるように努めることを規定。

### 【第10条】法制上の措置等

### 【第11条】年次報告等

⇒ 土地の管理、不動産市場の動向も報告することを規定。

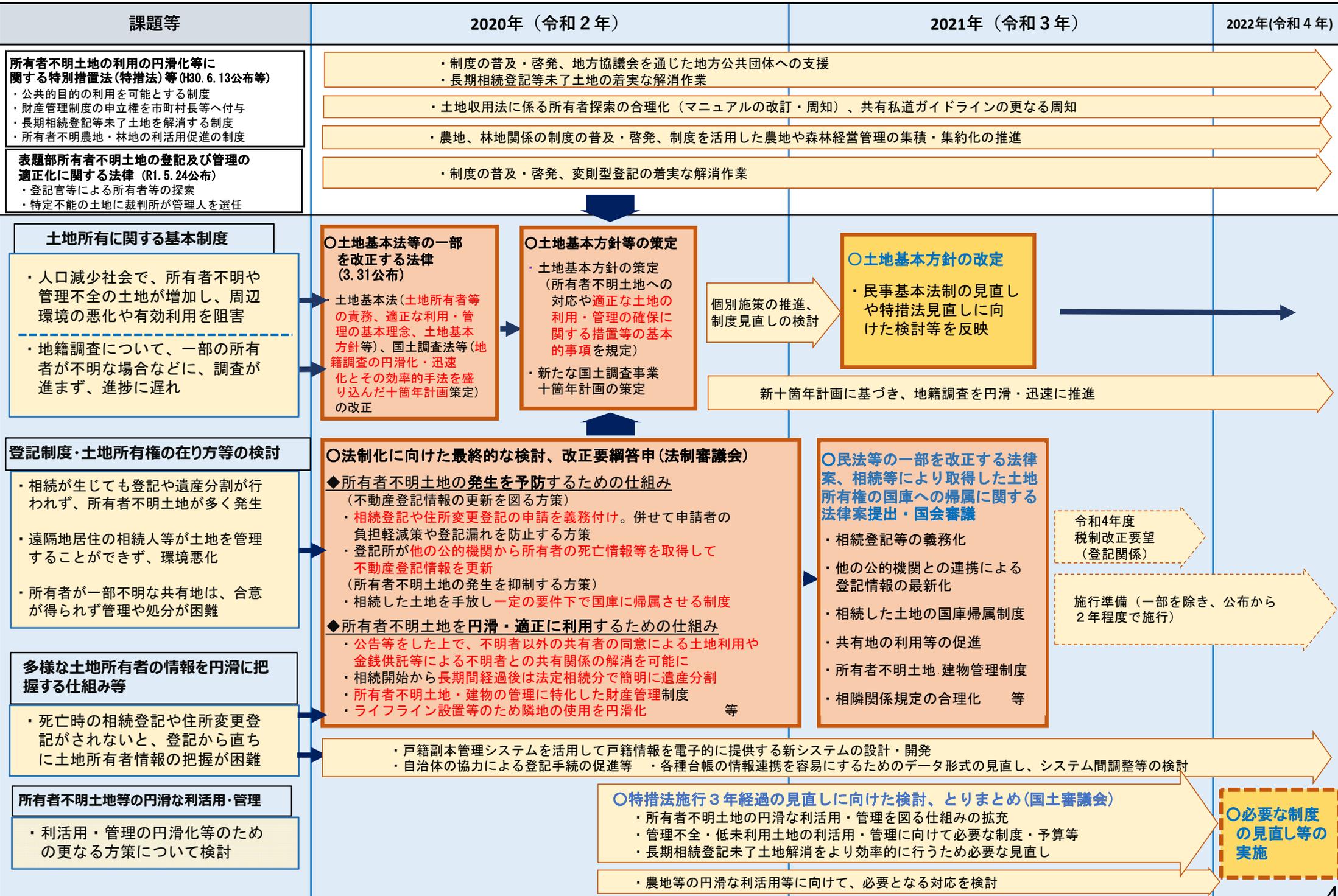
### 【第22条】国土審議会の調査審議等

## 【第21条】土地基本方針

⇒ 見直しされた基本的施策のメニューの下で実施される具体的な個別施策について、より一層の連携や調整を図り、全体最適を目指す観点から、土地政策全体の課題解決に向けた共有すべき目的とそのための施策の方向性を示す国レベルの基本方針の策定を規定。

# 所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

R3. 2. 24 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



- 昨年3月に公布・施行された土地の適正な「利用」「管理」の確保の必要性等を明確化した改正土地基本法の内容を踏まえ、今後は、関係省庁と連携の上、民法・不動産登記法等の改正も踏まえ、所有者不明土地等対策に資する具体的施策を着実に展開していく。

## 所有者不明土地等対策の推進

- 本関係閣僚会議の基本方針(令和2年7月)・工程表等に基づき、所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向け、
  - ・ 所有者不明土地の円滑な利活用と、管理の確保を図るための仕組みの拡充
  - ・ 所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み等を検討し、本年12月頃を目途にとりまとめ、令和4年に必要な制度見直しを実施
- 土地基本方針は、関係省庁の施策の進捗や、特措法の見直しに向けた検討等を踏まえ、本年5月頃に見直し。

平成30年6月 所有者不明土地特措法制定（令和元年6月全面施行）

令和2年3月 土地基本法改正

令和2年5月 土地基本方針の策定（閣議決定）

令和2年10月  
～令和3年末  
国土審議会における調査審議等

民事基本法制の見直し

令和3年5月頃 土地基本方針の改定（閣議決定）

令和4年 所有者不明土地特措法施行3年経過の見直し

## 主な検討事項(素案)

### 1. 所有者不明土地の円滑な利活用を図るための仕組みの拡充

- 地域福利増進事業(※)のモデル調査により得られた、地域における新たな土地の利用・管理のニーズを踏まえた事業の拡充 等 (※)知事の裁定による使用権の設定により所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度
  - ・地域の防災・減災に資する備蓄倉庫等の防災関連施設の整備事業の追加
  - ・その他地域の福利の増進に資する事業の追加 (例:再生可能エネルギーの地産地消等に資する施設の整備事業) 等

### 2. 管理不全土地の適正管理を図るための仕組み

- 空き地条例等の管理不全土地対策に関する調査により得られた、管理不全土地への実効性のある行政的措置(指導、勧告、命令、代執行等)を可能とする環境整備への市町村のニーズを踏まえた仕組みの創設 等

### 3. 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み

- 低未利用土地対策に関する地域のモデル事業を通じて得られた、低未利用土地の利用ニーズのマッチング等を促進する法人や協議会(ランドバンク)に関する地域のニーズを踏まえた制度の創設 等
  - (※) 事業主体の公的信用力の必要性、土地の利活用情報に精通する主体の参画の必要性等の課題を踏まえて検討

### 4. 民法等の改正内容を踏まえた所有者不明土地等に対する行政の関与の仕組み

- 所有者不明土地、管理不全土地に対する行政の関与を確保する観点からの、民法等の改正内容を踏まえたさらなる所要の仕組みの創設 等
  - (※) 今般の民法等改正法案により創設される所有者不明土地管理命令制度について、地方公共団体等による活用を可能とする特例制度については、同法案によって改正される予定の所有者不明土地特措法において、先行的に措置

- 土地基本法は、土地政策の基本的な方向性を示すことを通じて土地政策の総合的な推進を図るもの。
- 一方で、基本法の性質上、大半が訓示規定やプログラム規定で構成。国民の権利・義務に影響を及ぼす制度は関係省庁所管の個別法により措置され、具体的施策は、改正土地基本法で示された「基本的施策」に沿って、関係省庁・地方自治体の適切な役割分担の下、取り組むことになる。
- そのため、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう、土地基本法で規定された新たな理念・所有者等の責務や基本的施策で定める内容に基づいた今後の施策を具体的に示す「**土地基本方針**」(令和2年5月26日閣議決定)の策定・更新を通じて、防災・減災の観点からも重要な所有者不明土地対策、管理不全土地対策等の個別施策を着実に展開していくこととしている。
- 土地基本方針については、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、国土審議会等での調査審議を通じ、関係省庁の施策の進捗や、所有者不明土地特措法の見直しに向けた検討等を踏まえ、**本年5月頃に見直しをすることとされている**ところ。

### R3年土地基本方針改定案に盛り込む主な内容(案)

#### ○民事基本法制の見直しによる所有者不明土地の発生予防・円滑利用のための対応

#### ○所有者不明土地特措法施行後3年経過の見直しに向けた検討

- **ランドバンクの取組について、地域の課題・ニーズや民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みの検討**
- **管理不全の空き地等について、実効性のある行政的措置を可能とする仕組みの検討**
- **地域の防災・減災に資する防災設備等、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の対象事業の拡充**

#### ○その他、土地に関連する施策に関する記載(防災・減災や、DXに資する情報連携の基盤整備等に関する新たな取組等)

- **鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度による、インフラ隣接地の適正な管理の確保**
- **流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を進めることによる適正な土地利用の確保**
- **官民の不動産関係データの連携促進を図るための不動産共通番号(ID)のルール整備の検討**

## 第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

- 防災・減災に資する土地利用の推進のための計画 等

## 第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

- 流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を進めることによる適正な土地利用の確保
- ランドバンクの取組について、地域の課題・ニーズや民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みの検討
- 管理不全の空き地等について、実効性のある行政的措置を可能とする仕組みの検討
- 鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度による、インフラ隣接地の適正な管理の確保
- 地域の防災・減災に資する防災設備等、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の対象事業の拡充
- 相続登記等の申請義務化や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、所有者不明土地・建物や管理不全化した土地・建物の適切な管理を効率化・合理化するための管理制度の創設等の民事基本法制の見直し 等

## 第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明の推進等による不動産取引の円滑化の推進 等

## 第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

- 相続登記等の申請義務化やその実効性を確保するための方策、他の公的機関とのシステムを使った情報連携等、不動産登記情報の最新化の推進
- 官民の不動産関係データの連携促進を図るための不動産共通番号(ID)のルール整備の検討
- 不動産取引時における重要事項説明の対象項目として水防法に基づく水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加する等、災害リスクについての情報の提供を促進
- 不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携において不動産番号を活用する等、土地情報連携の高度化の推進 等

## 第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

- 他の公的機関とのシステムを使った情報連携による不動産登記情報の最新化の推進や、不動産番号の活用による土地情報連携の高度化等、土地に関する情報連携におけるデジタル技術の活用の推進
- 用地取得の合理化に関する取組や、対面によらない地籍調査手続の活用促進等、新型コロナウイルス感染症の影響も踏まえた土地関連施策の推進 等

# 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

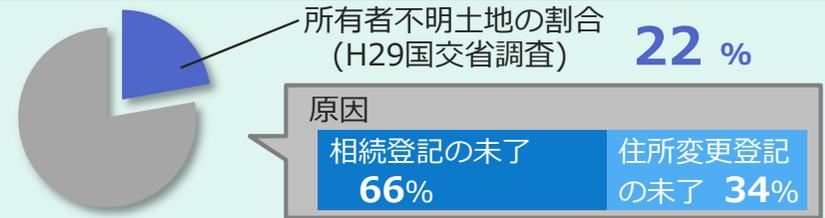
法務省民事局  
令和3年4月

## 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

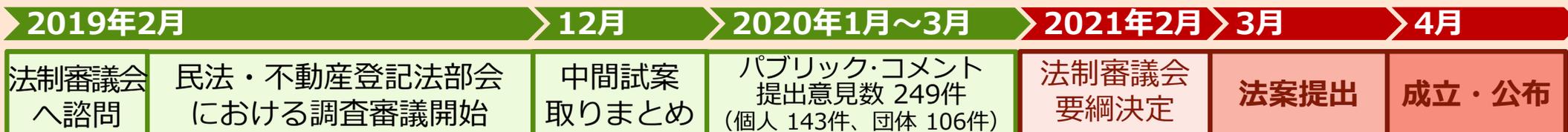
土地利用の円滑化

## 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。