

# 法務局における

所有者不明土地に関する取組について  
(長期相続登記未了土地解消作業を中心に)

北海道所有者不明土地連携協議会・講習会



札幌法務局民事行政部不動産登記部門

## 所有者不明土地問題の解消に向けた取組

### □ 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等

#### ◆ 経済財政運営と改革の基本方針2017等

- ・ 共有地の管理に係る同意要件の明確化や、(中略) 長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。
- ・ 登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手する。
- ・ 法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。

#### ◆ 自由民主党政務調査会

##### 「所有者不明土地等に関する特命委員会中間とりまとめ」

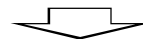
- ・ 政府においては、(中略) 税制上の措置を講ずるべきである。

#### ◆ 公明党「成長戦略2017」

- ・ 法定相続情報証明制度の利用拡大等による相続登記に関する国民の負担軽減や専門家の活用を図り、相続登記を促進する。

#### ◆ 指定都市市長会「所有者不明土地対策推進に関する提言」

- ・ 登録免許税の減免措置により登記手続きに要する個人の負担をさらに軽減すべきである。



#### 平成30年1月19日 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議の開催

所有者不明土地等に係る諸課題について、関係行政機関の緊密な連携の下、政府一体となって総合的な対策を推進

# 法務局における具体的取組

## 相続登記の促進策



### 1 法定相続情報証明制度の創設及び利用範囲の拡大（平成29年5月29日施行，平成30年4月1日変更）

・金融機関等での利活用が進む「法定相続情報証明制度」を行政機関における各種の相続手続においても利用できるようにするなど，制度の利用範囲の拡大を通じて相続登記の促進を図る。

### 2 長期相続登記未了土地の解消（平成30年11月15日施行）

・長期間相続登記が未了の土地について，所有権の登記名義人に相続が発生しているかどうか，相続が発生している場合には，相続人となり得る者を調査し，その者に直接的な相続登記の促しを行うとともに，調査結果を登記所に備え付け，事業実施主体における土地の利活用にもつなげ，このような土地の解消を図る。

### 3 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設（平成30年4月1日施行，11月15日施行）

・一定の要件を満たす土地に関して相続登記を申請する場合に，当該登記にかかる登録免許税を免除する特例を設ける（租税特別措置法の改正）。

### 4 表題部所有者不明土地の解消（令和元年5月24日公布）

・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）。  
・探索の結果，判明した所有者を登記簿に反映させる（施行日：公布後6月以内）。  
・所有者が判明しなかった場合，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）。

### 5 法務局における遺言書の保管制度（令和2年7月10日施行）

・自筆証書遺言を作成した場合，法務大臣の指定する法務局に遺言書の保管を申請することができる。



# 1 法定相続情報証明制度の新設と利用範囲の拡大

## ➤ 平成29年5月29日から、相続登記を促進させるための新たな制度として「法定相続情報証明制度」の運用を開始

### <制度概要>

各種の相続手続に際して、被相続人及び相続人の戸除籍謄抄本の束の代わりとして利用することができるよう、被相続人及び相続人の情報を一覧にして記載した一枚又は数枚からなる書面を、登記官が確認し、その写しに認証文を付して交付する制度

### <ねらい・効果>

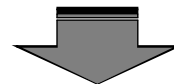
- ◆ 相続人の相続手続における手続的な負担を軽減
- ◆ 本制度を利用するために登記所を訪れる相続人に対して、相続登記の直接的な促しの契機を創出



### ✓ 銀行等の相続手続においては相当程度利用されている。

※運用開始後1か月間の申出件数約6,000件のうち、利用目的（複数選択可）に預貯金の払戻しを含むものは全体の約8割

- ✓ 一方で、一覧図に記載される情報は、戸籍上の情報のうち、相続人が誰であるかを明らかにするための最低限のものに絞られている。
- ✓ そのため、行政機関の相続手続等においては、戸籍の記載を確認する必要があるとして本制度の利用に踏み切れない手続もある。



**平成30年4月から法定相続情報一覧図の記載内容の拡充・詳細化（次ページ参照）により、法定相続情報証明制度の利用範囲を行政機関における各種の相続手続等へ拡大**

# 1 法定相続情報証明制度の新設と利用範囲の拡大

## 利用範囲拡大後の一覧図の写し（例）

(記載例) 法定相続情報番号 0000-00-00000

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地 最後の本籍 ○県○郡○町○番地 出生 昭和○年○月○日 死亡 平成28年4月1日 (被相続人) 法務太郎	住所 ○県○郡○町○34番地 出生 昭和45年6月7日 (長男) 法務一郎 (申出人)
住所 ○県○市○町三丁目45番6号 出生 昭和○年○月○日 (妻) 法務花	住所 ○県○市○町三丁目45番6号 出生 昭和47年9月5日 (長女) 相続 促子
以下余白	住所 ○県○市○町五丁目4番8号 出生 昭和50年11月27日 (養子) 登記 進

被相続人の最後の本籍も記載

本籍を確認する必要がある手続きに利用が拡大

実子・養子の別が分かるよう、戸籍に記載される続柄を記載

相続税の申告手続きに利用が拡大

相続人の住所の記載がある場合は、相続登記等の住所証明情報としても利用可能に

作成日：○年○月○日  
作成者：○○○士 ○○ ○○ 印  
(事務所：○市○町○番地)

# 長期相続登記未了土地解消作業の概要について

□ **現状** 不動産登記簿における相続登記未了土地調査 → **長期間相続登記等が未了となっているおそれのある土地が相当数あることが判明**

	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%

## □ 対応策

※割合は累積値

➤ 長期間相続登記が未了となっている土地について、相続が発生していないか、相続が発生している場合に、相続人として登記名義人となり得る者が誰かを登記官が調査し、調査結果を踏まえて相続登記の促進につなげる仕組みを創設

① 地方公共団体が行う公共事業の地域内の土地

② 登記の日から長年経過している土地を抽出

③ 登記名義人が死亡し、相続が発生している土地

④ 死亡後30年以上が経過している土地

**長期相続登記未了土地解消作業の対象となる土地**

選定イメージ図

## 2 長期相続登記等未了土地解消作業

### □ 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

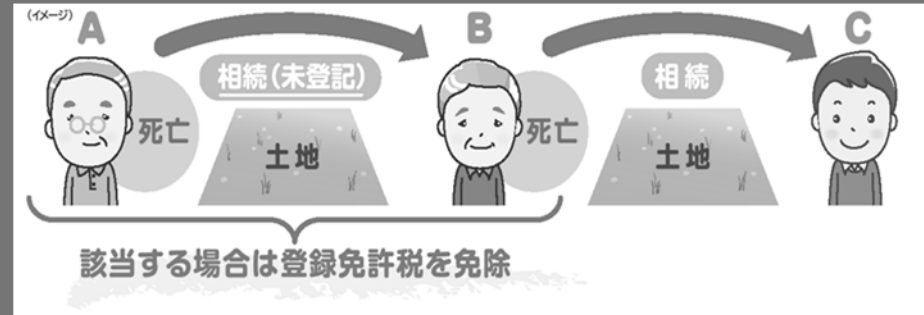
- ◆ 調査で判明した相続人本人に対する直接的な相続登記の促し
- ◆ 法定相続人情報を相続登記申請時における添付書類として援用することを可能とし、相続登記の申請人の手続負担を軽減
- ◆ 事業実施主体の所有者探索のコスト削減、簡便化(法定相続人情報を必要に応じて提供)

### 3 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置

✓ 所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により新設

#### ① 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第84条の2の3第1項

・相続により土地の所有権を取得した個人が相続による当該土地の所有権の移転登記を受けないで死亡し、その者の相続人等がその死亡した者を所有権の登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税を免税



適用期間：平成30年4月1日から平成33年3月31日まで

#### ② 租税特別措置法第84条の2の3第2項

・個人が、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図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、当該移転登記の時ににおける当該土地の価額が10万円以下であるときは、当該移転登記に対する登録免許税を免税



適用期間：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）の施行の日である平成30年11月15日から平成33年3月31日まで

✓ 相続登記の促進を図る必要がある土地（地域）は、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基づき定める基本方針に従い、市町村からの申出を踏まえて法務大臣が指定



## 4 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

### 第1 表題部所有者不明土地とは

(令和元年5月17日成立、令和元年5月24日公布、令和元年法律第15号)

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・住所が正常に記載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6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)		種類	第二号	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地目番号	第二号	境界特定	第二号		
所在	特別区南都府一丁目			第二号	
①地番	②地番	③地番	種別	原因及びその日付(登記の日付)	
101番	宅地		30000	平成20年10月14日	
所有者	特別区南都府一丁目1番1号 甲 野太郎				

(例)

- 墓地、山林、畑等
- 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聞き取り
 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)(第3条～第14条、第17条・第18条)

- ・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

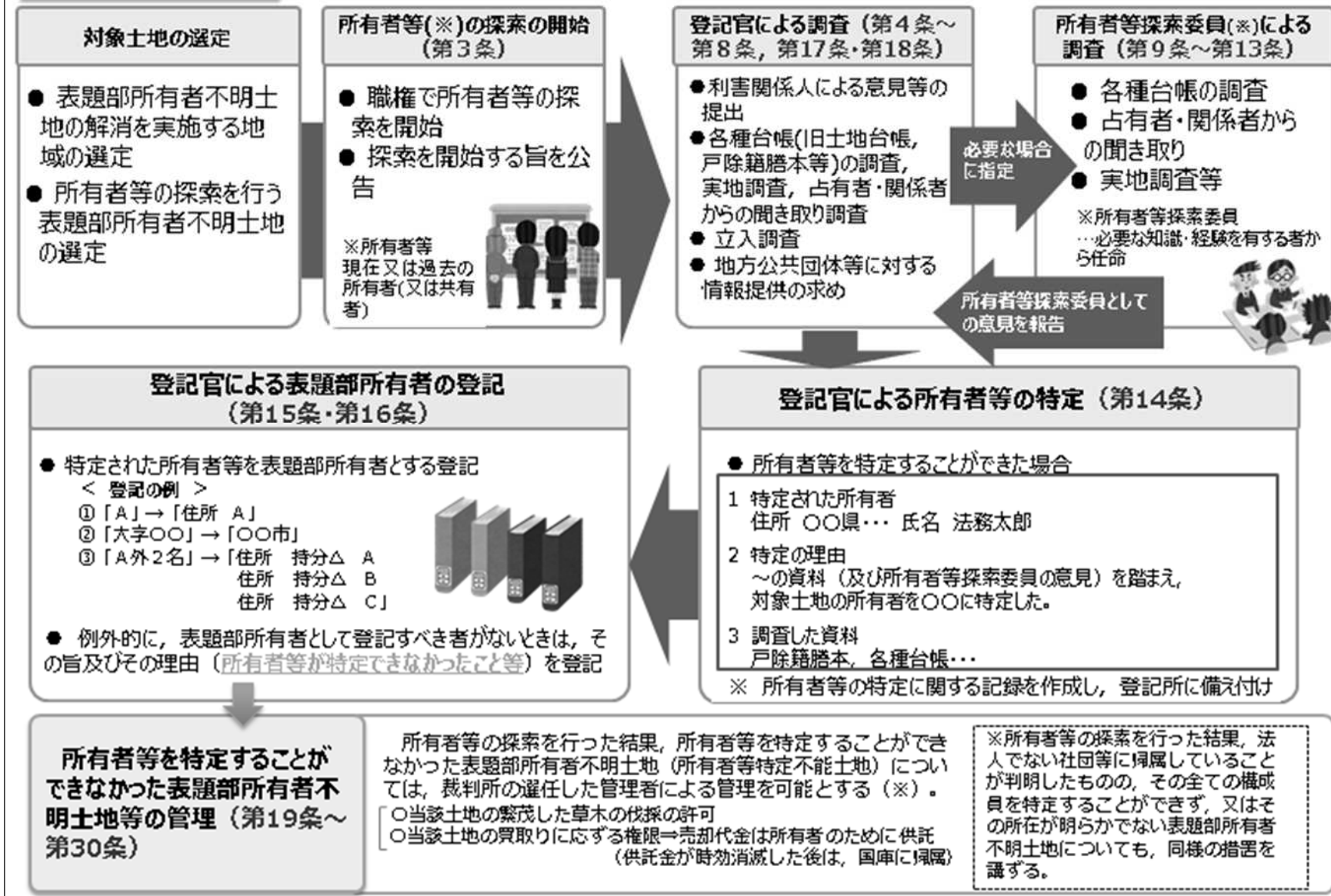
2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける(施行日→公布後6月以内)(第15条・第16条)

- ・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)(第19条～第30条)

- ・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



## 5 法務局における遺言書の保管等に関する法律について

令和2年（2020年）7月10日施行

### ○自筆証書遺言に係る現状と課題

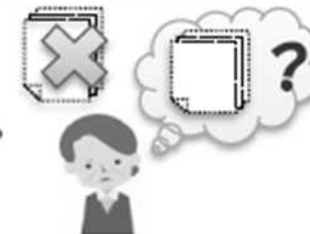
#### 現状

自筆証書遺言に係る遺言書は自宅で保管されることが多い。



#### 問題点

- ・ 遺言書が紛失・亡失するおそれがある。
- ・ 相続人により遺言書の廃棄、隠匿、改ざんが行われるおそれがある。
- ・ これらの問題により相続をめぐる紛争が生じるおそれがある。



#### 対応策

公的機関（法務局）  
で遺言書を保管する  
制度を創設

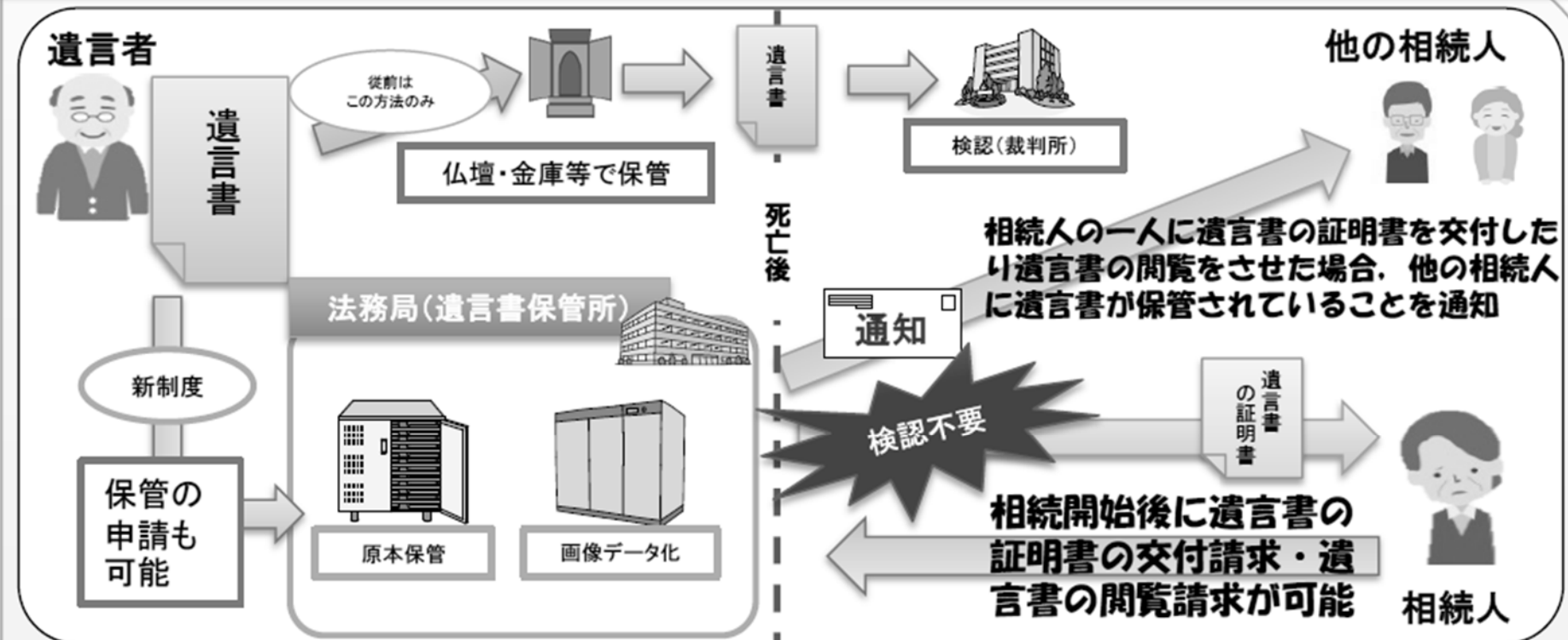


#### 【法務局で保管する利点】

- ・ 全国一律のサービスを提供できる
- ・ プライバシーを確保できる
- ・ 相続登記の促進につなげることが可能



## ○法務局における自筆証書遺言に係る遺言書の保管制度の創設



### 効果

遺言書の紛失や隠匿等の防止  
遺言書の存在の把握が容易

- ・遺言者の最終意思の実現
- ・相続手続の円滑化

