

令和5年

北海道土地政策推進連携協議会・講習会

財産管理制度の概要

と相続登記の義務化等について

札幌法務局
函館地方法務局
旭川地方法務局
釧路地方法務局



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」



所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

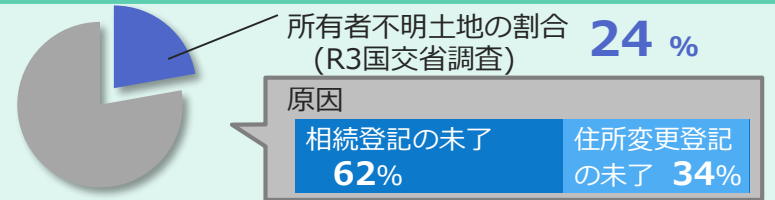
【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

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（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…**国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。**」
 - ▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。**また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。**」
 - 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
 - ▶「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等^注を含む所有者不明土地等対策を進める…**」
- 注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた**国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。**

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）

所有者不明土地等の**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

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・建物等の利用に関する**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物の利用の円滑化
- ・ 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

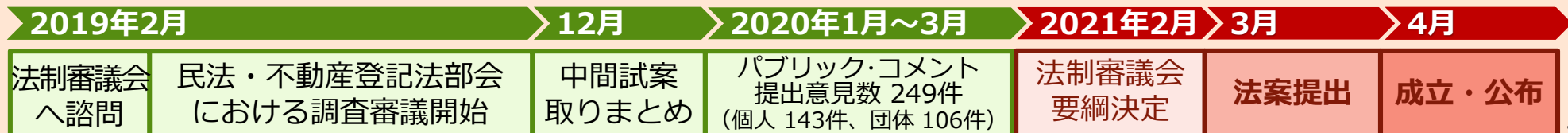
1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】



不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

問題の所在

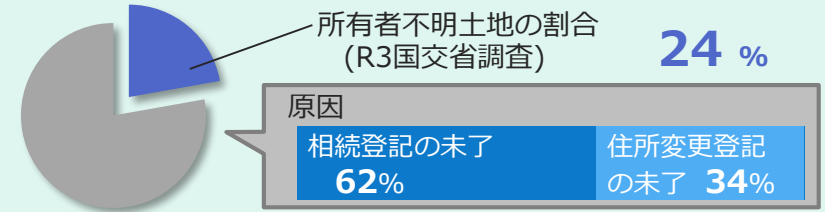
所有者不明土地（※）の主要な発生原因は、**相続登記の未了や住所変更登記等の未了**とされている

- **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

3 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

- 所有権の登記の登記事項に関する規定の新設（法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加）
- 形骸化した登記（登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記）の抹消手続の簡略化
- 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の新設
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

R6.4.1
施行

【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】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、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い
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

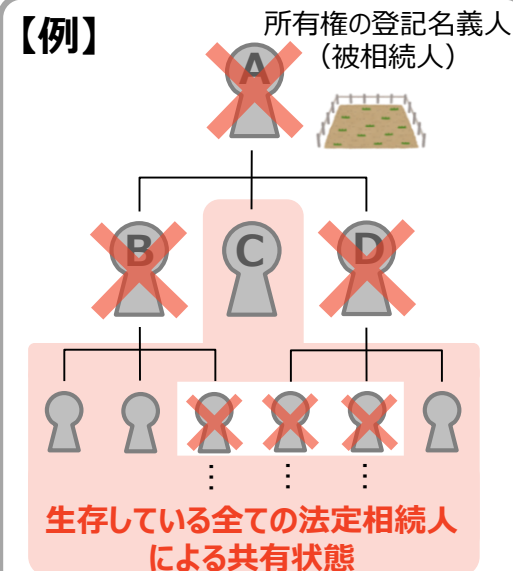
- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



【例】



相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける 【新第76条の3】

- ① **所有権の登記名義人**について相続が開始した旨と、② **自らがその相続人である旨**を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること、**申請義務を履行したものとみなす**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
 - ➡ 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記
 - ⇒ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に**
 - ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
 - ▶ **法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要**
 - ➡ 添付書面としては、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）



相続登記の申請の義務化と過料について

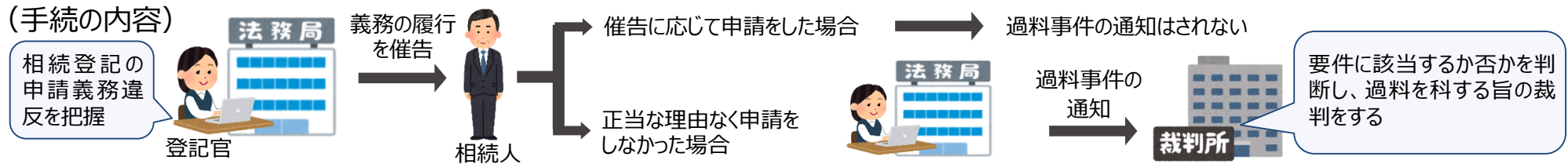
R6.4.1
施行

○ 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（本運用方針に沿った法務省令を同年7月に公布。通達について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



【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できず、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

R8.4.1
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

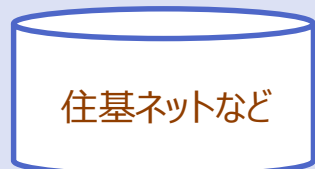
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

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【P13～14参照】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

R8.4.1
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】

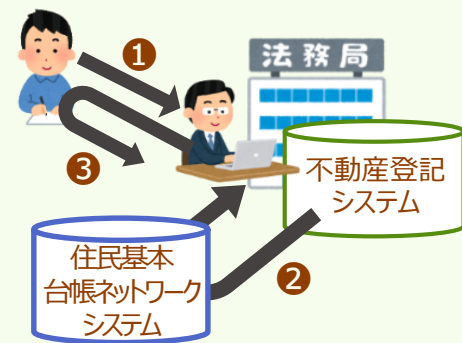
※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定

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



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



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正①

外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記

R6.4.1
施行

【現状】

- 近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつある。
- こうしたケースにおける所有者へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかないが、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされている。

➡ **所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要**



所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とする
(具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記する)

【新第73条の2第1項第2号】



※ 国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待）

※ この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定

その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正②

R5.4.1
施行

形骸化した登記の抹消手続の簡略化①・②

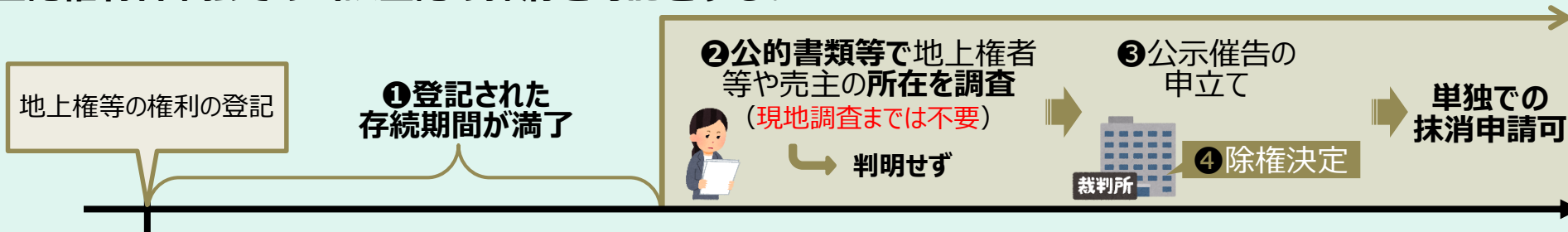
- 【改正前】○ 所有権以外の権利についても、例えば、登記された存続期間が満了している地上権等の権利や、買戻しの期間が経過している買戻しの特約など、既にその権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、権利者（登記義務者）が不明となったり、実体を失ってその抹消に手間やコストを要するケースが少なからず存在するとの指摘があった
- 旧不動産登記法には登記義務者の所在が不明である場合における登記の抹消についての特例があるものの、手続的な負担が重いなどの理由で活用がされていない実情があった

➡ より簡便に、所有権以外の権利に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ① 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、その買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過したときは、実体法上その期間が延長されている余地がないことを踏まえ、登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消を可能とする。【新第69条の2】



- ② 登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記について、旧不動産登記法所定の調査よりも負担の少ない調査方法により権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、登記権利者単独での当該登記の抹消を可能とする。【新第70条第2項】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正③

R5.4.1
施行

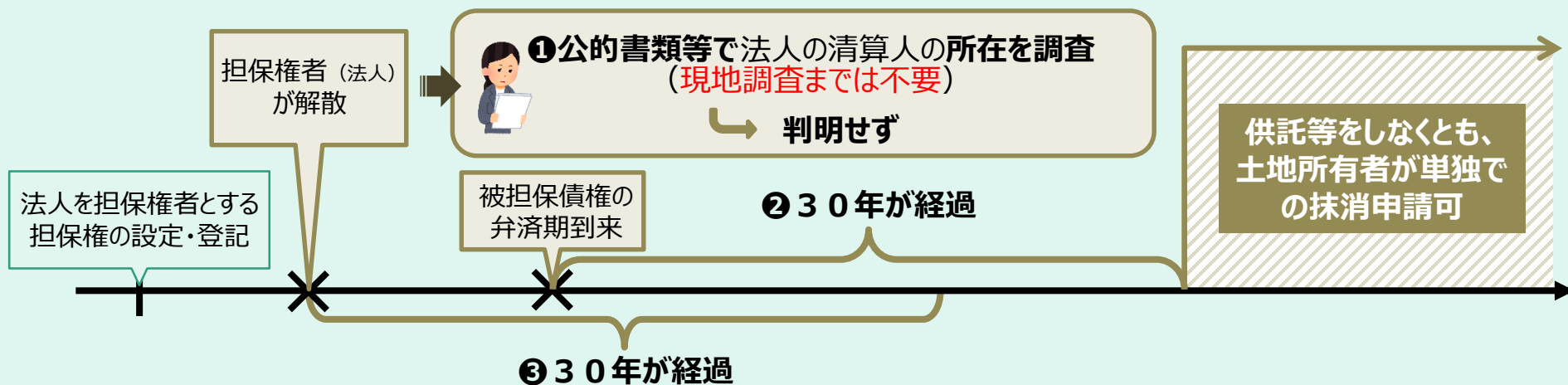
形骸化した登記の抹消手続の簡略化③

【改正前】

- 被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これがあると不動産の円滑な取引を阻害する要因となる
- 旧不動産登記法には、登記義務者の所在が知れないため共同して登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときにおける登記の抹消についての特例があるものの、登記義務者である法人の「所在が知れない」と認められる場合が限定されている上、貨幣価値が大きく変動しない現代においては供託要件を満たすことが困難な例が生ずることが予想される

➡ より簡便に、一定の要件の下で担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ③ 解散した法人の担保権（先取特権等）に関する登記について清算人の所在が判明しないために抹消の申請をすることができない場合において、**法人の解散後30年を経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、登記権利者（土地所有者）が単独でその登記の抹消を申請することができる。**【新第70条の2】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正④

R6.4.1
施行

D V 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

- 【現状】
- 現行法上、登記事項証明書等の交付請求により、誰でも登記名義人等の氏名・住所を知ることが可能
 - 第三者に住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのあるD V被害者等については、実務の運用により、前住所を住所として登記をすることも認めたり、住所の閲覧を特別に制限する取扱いなどがされている

D V被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、現在の取扱いについて必要な見直しをした上で、D V被害者等の保護のための措置を法制化

【新第119条第6項】



- 対象者
D V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想定
⇒ 具体的な範囲は今後省令で規定



対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に現住所に代わる事項を記載
委任を受けた弁護士等の事務所や被害者支援団体等の住所、あるいは法務局の住所などを想定

登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し

【現状】

- 旧法上、土地所在図等の図面以外の登記簿の附属書類については、請求人が「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされていたが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかは必ずしも明確でなかった
- 近時においては、プライバシーへの配慮の要請が強まり、登記簿の附属書類に含まれる個々の書類の性質・内容ごとに閲覧の可否をそれぞれ検討すべきものが増えている

登記簿の附属書類の閲覧の基準を合理化

【新第121条】

R5.4.1
施行

- 「利害関係」との要件を「正当な理由」に変更
⇒ 閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断する
- 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類については当然に閲覧は可能
 - ※ 「正当な理由」の内容は通達等で明確化
例えば、①過去に行われた分筆の登記の際の隣地との筆界等の確認の方法等について確認しようとするケース、②不動産を購入しようとしている者が登記名義人から承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとするケースなど

相続土地国庫帰属制度（概要）

R5.4.27
施行

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。

★土地問題に関する国民の意識調査

(出典：平成30年度版土地白書)
土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う
約42%

★令和2年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に
帰属させる制度の利用を希望する世帯
約20%

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）

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施行令（令和4年政令第316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施行規則（令和5年法務省令第1号）

- 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、国庫に帰属させることができる制度を創設。
⇒ 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。
- 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、**一定の要件を設定し**、法務大臣が要件について審査を実施（帰属法2Ⅲ、5Ⅰ）。
 - (1) **土地の要件** **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土地**は不可
例) 建物がある土地、土壤汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地 など
 - (2) **負担金等** 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**の納付が必要
※その他申請時に、審査手数料（土地一筆につき1万4000円）の納付も必要（帰属政令3）
- 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**
 - ・ 主に農用地として利用されている土地、主に森林として利用されている土地 → **農林水産大臣**が管理・処分（帰属法12Ⅰ）
 - ・ それ以外の土地 → **財務大臣**が管理・処分（国有財産法6）

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
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 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の機会を確保

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・建物管理制度①

旧民法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、旧民法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されていた。

【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】（旧民法952Ⅰ）

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）

法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

問題の所在

現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。**

・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。

・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

改正法

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。

・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

管理人による管理の対象となる財産

○ 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

○ 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。

※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・Ⅴ）。

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
- 共有地における不明共有者以外の共有者 14

所有者不明土地・建物管理制度②

発令要件等

- 調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができないこと**
- 管理状況等に照らし**管理人による管理の必要性**があること
- ※ 処分の是非等の法的判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。）では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
- ※ 区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【所有者の調査方法の例】

- 登記名義人が自然人である場合
…登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査。
- 登記名義人が法人である場合
…法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。
- 所有者が法人でない社団である場合
…代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。
※ 事案に応じて現地調査が求められる。
※ 公示送達の際の相手方の調査方法が参考となる。

管理人の権限・義務等

- 対象財産の**管理処分権は管理人に専属**し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟（例：不法占拠者に対する明渡請求訴訟）においても、**管理人が原告又は被告**となる（新民法264の4、264の8Ⅴ）。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得て、対象財産の**処分**（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能（新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。
※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はないが、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために**誠実公平義務**を負う。（新民法264の5、264の8Ⅴ）
- 管理人は、**所有者不明土地等(予納金を含む)から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける(費用・報酬は所有者の負担)。（新民法264の7Ⅰ・Ⅱ）
- 土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法90Ⅷ、ⅩⅥ）。

手続の流れ

申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

異議届出期間の公告

- ・ 1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告

管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 一部の共有者が不明であるときは、その持分を対象として発令
- ・ 管理人としてふさわしい者（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）を事案に応じて選任
- ・ 管理命令の嘱託登記により選任の事実を公示

管理人による管理

職務の終了 (管理命令の取消)

- ・ 売却代金は管理人が供託・公告
- ・ 管理すべき財産がなくなるなど管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し
- ・ 管理命令の登記を抹消

管理不全土地・建物管理制度①

管理不全土地・建物への対応

- 所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる**管理不全状態にある土地・建物**は、**近隣に悪影響**を与えることがある。
- このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

問題の所在

現行民法では、危険な管理不全土地・建物については、**物権的請求権**や**不法行為に基づく損害賠償請求権**等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応

しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって**管理を行う者を選任する仕組みは存在しない**ため、対応が硬直化

- ・ 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- ・ 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、**管理人による管理**を命ずる処分を可能とする**管理不全土地・建物管理制度**を創設（新民法264の9～264の14）。

⇒**管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に**

申立権者・発令要件等

- 管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する**利害関係人**が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
 - ※ **市町村長**には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ）。
- **所有者による土地又は建物の管理が不相当**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**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の**必要性**が認められる場合に発令。
 - ※ 所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
 - ※ 区分所有建物については、管理不全建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【管理不全土地・建物の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- 被害を受けている者

管理不全土地・建物管理制度②

管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。
※ 管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

管理人の権限・義務等

- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。
- **土地・建物の処分**（売却、建物の取壊し等）をするには、その**所有者の同意**も必要。
※ 動産の処分については所有者の同意は不要。（新民法264の10Ⅲ、264の14Ⅳ）
- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する**訴訟**においても、**所有者自身**が原告又は被告となる。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられたときは、共有者全員のために**誠実公平義務**を負う（新民法264の11、264の14Ⅳ）。
- 管理人は、**管理不全土地等（予納金を含む）**から、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）（新民法264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）。
- 金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法91Ⅴ、Ⅹ）。

【管理人が行う管理行為の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
- ゴミの撤去、害虫の駆除

手続の流れ

申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

所有者の陳述の聴取

- ・ 原則として、所有者の陳述聴取が必要
- ・ ただし、これにより申立ての目的を達することができない事情があるとき（例：緊急に修繕措置を施す必要があるケース）は不要

管理命令の発令・ 管理人の選任

- ・ 管理命令は、所有者に告知され、所有者等の利害関係人は即時抗告可（非訟法56Ⅰ、91Ⅷ①、91Ⅹ）
- ・ 共有の土地・建物であっても、共有持分単位ではなく、土地・建物を対象として発令
- ・ 管理人として、弁護士、司法書士等のふさわしい者を事案に応じて選任
- ※ 管理命令についての登記はされない

管理人による管理

職務の終了 (管理命令の取消)

- ・ 売却代金は必要に応じて管理人が供託・公告
- ・ 管理不全状態が解消するなど、管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し

財産管理制度の相互関係

- 土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たし得る。さらに、加えて、土地が管理不全状態にもあるときは、管理不全土地管理制度の要件をも満たすことになる。
- どの財産管理制度を利用するかは、手続の目的、対象となる財産の状況や、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、適切な制度を**申立人自身で適宜選択することが想定される**。（※1）

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の囑託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	—	—	—	—	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度	個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	○	—	○	○	裁判所の許可	×
管理不全土地管理制度	個々の管理不全土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	—	○（※2）	—	—	所有者の同意 + 裁判所の許可	×

（※1）表題部所有者不明土地については、法務局による探索の結果表題部所有者として登記すべき者が不在の旨の登記がされる前であれば、所有者不明土地管理制度を利用することになり、その旨の登記がされた後であれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理制度によって対応することとなる（新表題部所有者不明土地法32 I）。

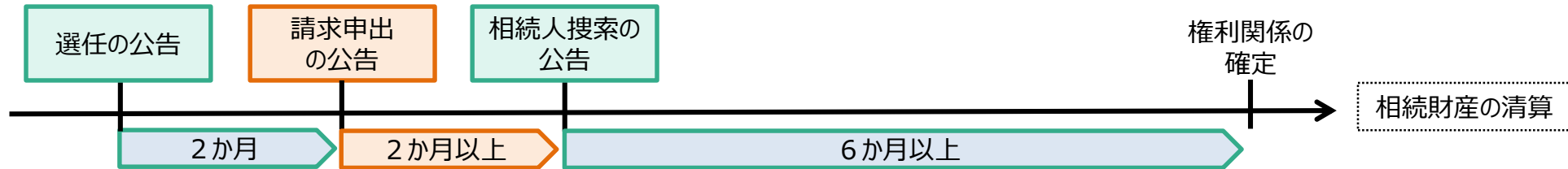
（※2）管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、これにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、これを不要としている（新非訟法91Ⅲ①）。

相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し

問題の所在

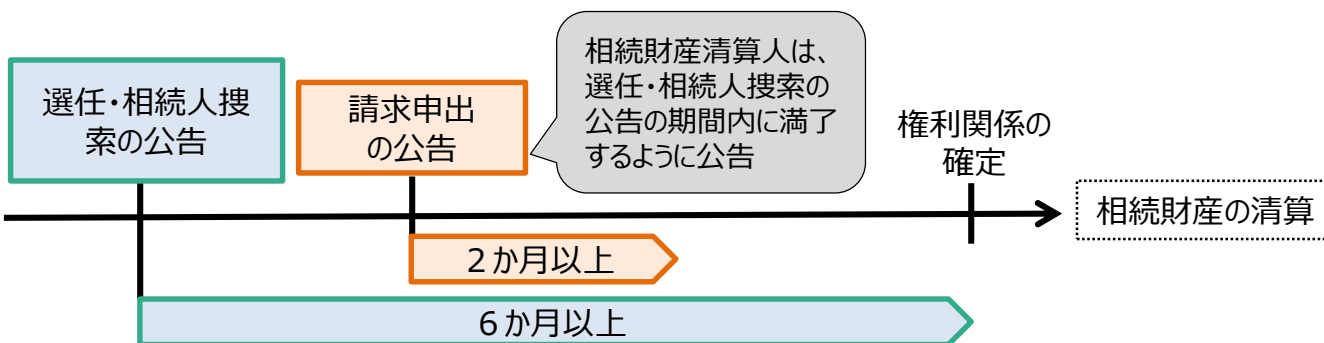
旧民法では、相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の清算手続において、①相続財産管理人の選任の公告、②相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告、③相続人搜索の公告を、順に行うこととしているが、それぞれの公告手続を同時にすることができない結果、権利関係の確定に最低でも10か月間を要した。

→ 相続財産の**清算に要する期間が長期化**し、必要以上に手続が重くなっている。



改正法

- **選任の公告と相続人搜索の公告を統合して一つの公告で同時に行う**とともに、**これと並行して**、相続債権者等に対する**請求の申出をすべき旨の公告**を行うことを可能にする。(新民法952Ⅱ、957Ⅰ)
⇒ **権利関係の確定に最低必要な期間を合計6か月へと短縮**。
- あわせて、その職務の内容に照らして、相続人のあることが明らかでない場合における「相続財産の管理人」の**名称を「相続財産の清算人」**に改正。



経過措置

施行日 (R5.4.1) 前に旧民法952Ⅰにより相続財産管理人の選任がされた場合には、公告手続等は、なお従前の例による (附則4Ⅳ)。
→ 新法・旧法のいずれが適用されるかは、**選任時が基準**

財産管理制度に関するその他の見直し

相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し

問題の所在

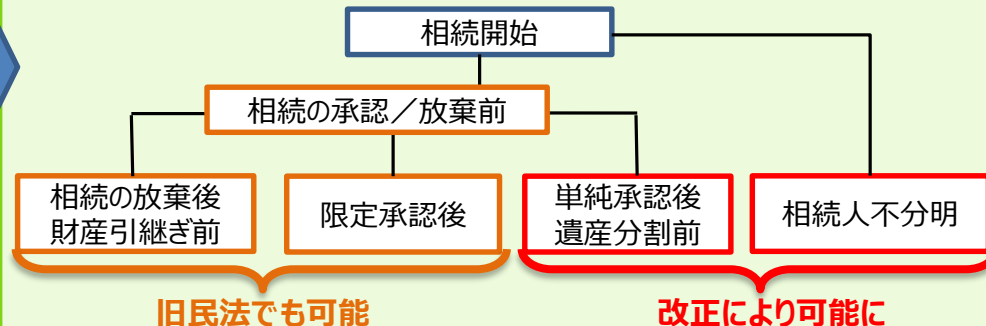
- 旧民法は、相続財産が相続人によって管理されないケースに対応するために、家庭裁判所が、相続財産の管理人を選任するなど相続財産の保存に必要な処分をすることができる仕組みを相続の段階ごとに設けている。

- ・ 相続人が相続の承認又は放棄をするまで（旧民法918Ⅱ）
- ・ 限定承認がされた後（旧民法926Ⅱ）
- ・ 相続の放棄後次順位者への引継ぎ前（旧民法940Ⅱ）

- しかし、**共同相続人による遺産共有状態**であるケースや、**相続人の存在が明らかでない**ケースについては、**規定がなく**、相続財産の保存に必要な処分ができない。

改正法

- 相続が開始すれば、相続の段階にかかわらず、いつでも、家庭裁判所は、相続財産の管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分をすることができるとの**包括的な制度に改正**（新民法897の2）。



相続の放棄をした者の管理義務の明確化

問題の所在

- 旧民法上、相続の放棄をした者は、相続財産の管理を継続しなければならないとされている（旧民法940Ⅰ）。
- しかし、管理継続義務の**発生要件や内容が明らかでない**ため、相続の放棄をしたのに過剰な負担を強いられるケースも。

改正法

- 相続の**放棄の時に現に占有**している相続財産につき、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対して当該財産を**引き渡すまでの間**、その**財産を保存**しなければならないことを明記（新民法940Ⅰ）。

不在者の財産の管理の合理化

問題の所在

- 不在者財産管理人による管理、処分等により**金銭が生じた場合に、職務を終了できず、管理が長期化**。

改正法

- 不在者財産管理人による**供託の規律を新設**（新家事法146の2）。供託をしたときは**公告**をする必要。
→ **適時に職務を終了させることが可能に**。
※ 相続財産の保存に必要な処分により選任された相続財産管理人についても、同様に、供託の規律を新設

○法務局からの突然の通知…



長期間相続登記等がされていないことの通知（お知らせ）

〇〇地方法務局

この度、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）第40条に基づき当局において調査した結果、下記の土地について、所有権の登記名義人が亡くなっているものの、名義がそのままの状況となっており、その後も長期間にわたり相続登記等がされていないことが判明いたしました。つきましては、当該土地の不動産登記簿上の所有者の法定相続人の地位（戸籍等によってその旨を確認することができた方。）にある貴殿に対し、その旨を通知いたします。

今後も相続登記がされない状態が続きますと、更なる相続が発生するなどして権利関係が複雑となり、将来の登記申請が困難になるおそれがあります。この機会に、必要な登記申請を行っていただきますよう御理解と御協力をお願い申し上げます。

- 1 不動産番号及び不動産所在事項 ○○○○○○ ○市○町○丁目○番
- 2 現在の所有権の登記名義人 ○市○町○丁目○番○○ ○○ ○○
- 3 法定相続人情報の作成番号 ○○○○－○○○○○

○法務局からの突然の通知…



- これは、地方自治体の行う公共事業等の円滑な実施のため、**全国の法務局で行っている「長期相続登記未了土地解消事業」**の一環として、法務局から、法定相続人に通知されるもの。（※毎年、各都道府県で、数百人の登記名義人に係る法定相続人を調査実施中）
- **長期間**（所有名義人である被相続人の死亡から10年以上が経過）、**相続登記がされていない土地**がある場合に、法務局から、任意の法定相続人1名に、書面で通知。（※遺産分割や相続登記の任意の履行を促すもの）
- **法務局には、法定相続人情報が備付け済み**。それを活用して、放置していた相続登記の機会に。

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

★ 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

＜長期相続登記等未了土地＞



登記名義人

＜法定相続人情報＞

＜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
付託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託

※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

手続の流れ

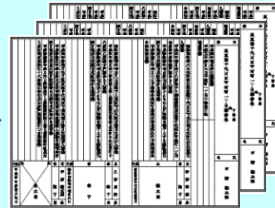
①事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



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、作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に委託）

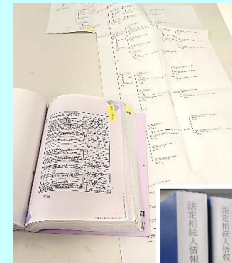


＜戸籍の変遷＞
・明治19年式戸籍
・明治31年式戸籍
・大正4年式戸籍
・昭和23年式戸籍
・平成6年式戸籍

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）

長期相続登記等未了土地解消事業による成果

□ 具体例

★平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業（福岡県朝倉市）

記録的豪雨の影響により市内各地で災害が発生した速やかに復旧工事を進めるため、朝倉市からの求めに応じ、**朝倉市の土地約2,000筆の土地**について、登記官が**800人を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施した法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に省力化された

(自治体を実施した事例においては、)登記簿に明治時代の所有者しか記載されていなかったことから、所有者の把握に時間を要し、用地取得に**約10年**要した
(出典：平成29年6月所有者不明土地問題研究会中間整理)

→迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

相続人が最も多い土地では、1筆でおおよそ**290人**もの相続人が存在



法定相続人情報の活用により、迅速な復旧工事が実現



<被災地域（志波地区）の復旧の様子>（出典：朝倉市）

★平成30年7月豪雨災害復旧事業（岡山県倉敷市）

甚大な被害が生じた真備地区^{まび}の**土地約1,600筆の土地**について、登記官が**700人を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施
→上記同様、法定相続人情報が迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

<未政川復旧工事の様子>（出典：岡山県）



★復旧事業以外の各種公共事業においても活用

- 八丈町道路拡張事業（東京都）
- 開成駅前通り線周辺地区土地区画整理事業（神奈川県）
- 国道422号線道路改築事業（滋賀県）
- 仙台市海岸公園整備事業（宮城県） 等

その他（ご参考）

○広報活動で誕生した**キャラクター**です。

不動産登記推進イメージキャラクター

「トウキツネ」



耳・胸

「登記」の「ト」の字があしらわれている



しっぽ

土地を「筆（ひつ）」という単位で数えることから、筆の形となっている

ご静聴ありがとうございました。

今後とも、法務局をよろしくお願ひします！



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」