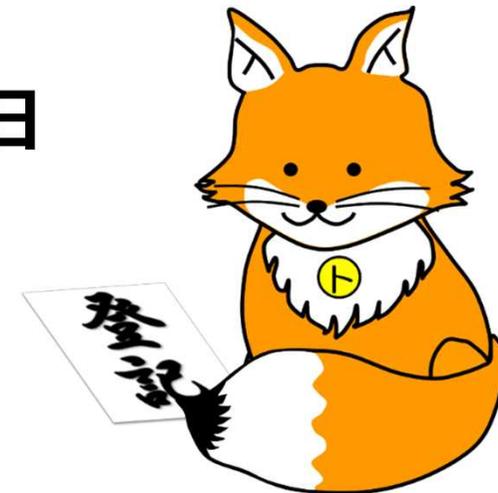


令和4年9月16日  
第17回東京都空き家対策連絡協議会説明資料

# 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて

令和4年9月16日  
法務省民事局



不動産登記推進イメージキャラクター  
「トウキツネ」



# 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4年9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

### 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

P.3

#### 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

〔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

P.4

(①につき)

**令和6年4月1日施行**

### 土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）

#### ① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

#### ② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

#### 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

P.6~8

**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

P.5

**令和5年4月27日施行**

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



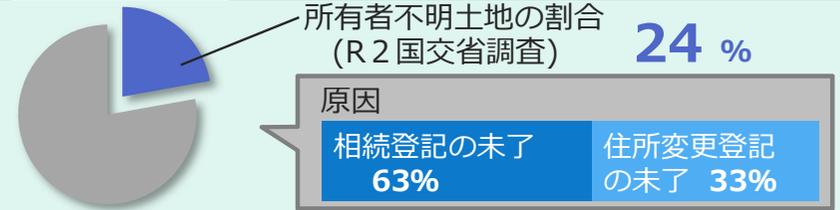
# 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

## 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（R4.5.27 関係閣僚会議決定）  
「令和5年以降の施行に向けて、新制度の内容や遺産分割の重要性、令和4年度から拡充された相続登記の免税措置等について国民に十分かつ丁寧な周知を図るとともに、**政省令等事項や具体の運用を速やかに定める。**」
- 骨太の方針2022（R4.6.7 閣議決定）  
「空き家等の利活用や**基本方針等に基づく所有者不明土地等対策を進める。**」

### 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。

#### R6.4.1施行

### 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。

#### R8.4までに施行

### 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

#### R6.4.1施行

### 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・非課税）
- ⇒ **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

#### 既施行

**登録免許税の負担軽減策の導入**  
（参考）

- R 4 年度税制改正の大綱
- ① 相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充  
⇒ **100万円以下の全国の土地が対象になる。**
- ② 改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入

### 登記漏れの防止

#### R8.4までに施行

**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。

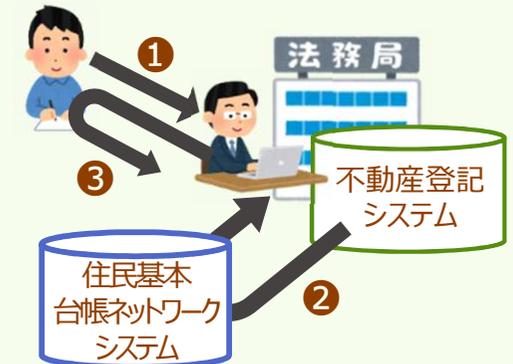
※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

- 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、登記官が職権で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（非課税）。



### 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 **商業・法人登記システム**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（非課税）。



# 所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

R5.4.27施行

## 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

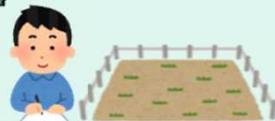
通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

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

## 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。

## 共有物の利用・共有関係の解消促進

- ▶ 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
- ▶ 長期間放置され、不明相続人が生ずると、他の相続人が合意をしても遺産分割ができず、持分の集約が困難

## ※不明共有者・不明相続人

：登記や戸籍、住民票などの公的な記録等を確認して調査を尽くしても、特定ができない共有者・相続人や、所在が不明の共有者・相続人

- ▶ 軽微な変更行為であっても、共有者全員の同意が必要
- ▶ 管理行為の範囲が不明確で、慎重を期して全員の同意をとる必要

- ▶ 保存行為や管理行為を行い、対外的な窓口ともなる共有者の代表者についての規律がない

保存行為：各共有者が単独で可能（補修など）

管理行為：持分の過半数で決定  
（共有者間で使用者を決定するなど）

変更行為：共有者全員の同意が必要（農地→宅地など）

- ▶ 民法には具体的相続分の時的制限に関する定めがない
- ▶ 長期間放置された後に遺産分割をする際には、証拠等が散逸し、具体的相続分の算定が困難となるおそれ

## 不明共有者等がいる場合の共有物の利用促進

- 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の創設 ※ 共有者・相続人が特定できないことや所在が不明であることは、裁判所が確認  
【民第251条・第252条第2項第1号関係】

## 不明共有者等がいる場合の不動産の共有関係の解消 【民第262条の2・3関係】

- 共有者が、相当額の金銭を供託して不明共有者の不動産の持分を取得・売却する仕組みの創設
- 相続開始から10年を経過して不明相続人がいる場合に、他の相続人が、法定相続分に相当する額の金銭を供託して不明相続人の不動産の持分を取得・売却する仕組みの創設
- ※ 10年経過前であっても、不明相続人がいる場合には、所有者不明土地管理制度等（次頁）の利用が可能
  - ・ その他、相続人以外に第三者も財産の持分の一部を有する場合で、遺産分割がされないまま長期間放置されているケースにつき、遺産分割を経ることなく、共有物分割訴訟のみで財産を全面的に分割する仕組みの創設  
【民第258条の2関係】

## 管理行為の拡充・明確化

- 共有物の軽微な変更行為（例：砂利道をアスファルト舗装する）や短期使用権の設定（例：5年以内の建物所有目的でない土地の賃貸借）については、共有者全員の同意がなくても、共有者の持分の過半数で決定できることを明記  
【民第251条第1項・第252条関係】
- ・ その他、催告をしても意見を述べない共有者がいる場合には、残りの共有者の持分の過半数の決定で共有物の管理を可能にする制度の創設  
【民第252条第2項第2号関係】

## 共有物の管理者制度の整備

【民第252条第1項・第252条の2関係】

- 共有者の持分の過半数の決定で、代表者である管理者を選任することができる制度の創設
- ・ その他、①共有物分割訴訟において共有者に金銭を支払わせて他の共有者の持分を取得させる分割方法（全面的価額賠償）に関する規律や、②共有物を使用する共有者が他の共有者に対して負う義務に関する規律の明確化  
①【民第258条関係】、②【民第249条関係】

## 長期間経過後の遺産分割における相続分の見直し

## 民法の相続制度の見直し

- 相続開始から10年を経過したときは、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により簡明に遺産分割を行う仕組みの創設  
【民第904条の3関係】
- ※ 具体的相続分による分割を求める相続人は、10年経過前に遺産分割の申立てをする必要  
→ 具体的相続分による分割を求める相続人に遺産分割請求を促す効果も期待

※ 法定相続分は、被相続人との関係（子、配偶者など）に応じて画一的で簡明な割合（例：配偶者と子1人が相続人の場合は各自2分の1）となるが、遺産分割で用いられる具体的相続分は、相続人が受けた贈与や被相続人への寄与分の有無などを証拠で認定した上で算定しなければならず、その割合は個別事件ごとに異なる。

## 所有者不明土地等の管理の合理化

- ▶ 不在者財産管理人・相続財産管理人は、特定の土地だけでなく、所有者の財産全般を管理する必要
- ▶ 土地の共有者のうち複数名が不在者であるときは、複数名の管理人を選任する必要
- ▶ 所有者が特定できず、又は所有者の所在が不明な建物の財産管理についても、所有者不明土地と同様の課題

## 所有者不明土地・建物管理制度の創設

- 所有者が特定できず、又は所有者の所在が不明な個々の**所有者不明土地の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設【民第264条の2～7関係】
  - ⇒ 裁判所が、**所有者不明土地管理命令**を発令し、所有者不明土地管理人を選任
  - ▶ 所有者不明土地管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者に代わって**所有者不明土地を売却することができる**
    - ⇒ 売却代金は所有者のために供託
  - ▶ 土地の**共有者のうち複数名が所在不明**である場合でも**1人の管理人の選任を可能に**
- 所有者不明建物についても、土地と同様、個々の**所有者不明建物の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設【民第264条の8関係】
  - ・ その他、①不在者財産管理制度・相続財産管理制度につき、供託を活用して早期に財産管理を終了させる仕組みの創設、②相続財産の清算手続の短縮化（最低10か月→6か月）、③相続放棄者の財産管理義務の明確化など
    - ①【家手第146条の2・第147条・第190条の2関係】
    - ②【民第952条・第957条・第958条関係】、③【民第940条関係】

## 民法の財産管理制度の見直し

## 管理不全土地等への対応

- ▶ 所有者が判明していても、土地や建物が管理されないことによって荒廃し、危険な状態になることもある

## 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- **所有者が土地・建物の管理に無関心**なため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**の創設【民第264条の9～14関係】

## 民法の財産管理制度の見直し

## 隣地等の円滑・適正な使用

- ▶ 隣地使用权は規定上建築工事等の場合に限り認められているほか、隣地所有者不明状態に対応困難
- ▶ 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
- ▶ 越境してきた隣地の竹木の枝については、竹木所有者に切除を請求する必要

## 隣地使用权の規律の整備【民第209条関係】

- ニーズの高い**境界調査や竹木の枝の切取り等のために隣地を使用**することができることとし、**隣地所有者不明状態にも対応できる仕組み**の整備

※隣地所有者にはあらかじめ隣地使用に関する通知を行う必要。使用を拒まれた場合には、妨害禁止を求めて差止請求を行うことも可能。

## ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- 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**の整備【民第213条の2・3関係】

## 越境した枝の切取りを認める規律の整備

- 催告しても越境した枝が切除されない場合や竹木所有者不明の場合等には、**越境されている土地の所有者が自ら枝を切り取ることができる仕組み**の整備【民第233条関係】