

## 所有者不明土地・建物の解消に向けた 相続・不動産の新しいルール

那覇地方法務局

首席登記官（不動産登記担当）

新城 安朝



不動産登記推進  
イメージキャラクター  
「トウキツネ」



## ○ 所有者不明土地問題とは

- 日本全国の約 2 億3,000万筆の土地のうち、  
所有者不明率は、20.3%
- 面積で、九州本島（368万<sup>㊦</sup>）を上回る  
約 **410万<sup>㊦</sup>**が所有者不明
- 放置すれば、2040年には北海道の面積に  
匹敵（780万<sup>㊦</sup>）

民間の所有者不明土地問題研究会  
最終報告（2018年）より



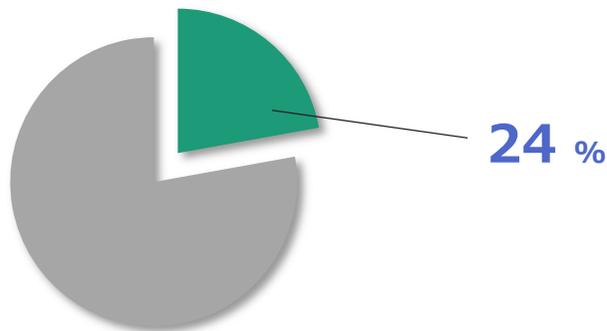
## ○ 所有者不明土地とは

- 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**



(※) 不動産（土地・建物）の所有者の氏名や住所を知りたい場合、法務局にある「不動産登記簿」という公的な記録を調べることになる

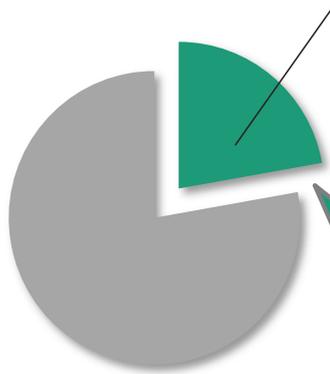
**公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地利用を阻害**



2021年度国土交通省調査では、**所有者不明土地の割合が増加**

# ○ 所有者不明土地が生じる主な原因

所有者不明土地の割合 **24%**  
(2021年度国土交通省調査)



原因

相続登記の未了 **62%**

住所変更登記  
の未了 **34%**

# ○政府における所有者不明土地対策の概観

H29. 1 所有者不明土地問題研究会（座長：増田寛也氏）設置 <H29. 12最終報告>

H30. 1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 立上げ

<官房長官（主宰）、総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣>

## H30 所有者不明土地法 制定

- ・地域福利増進事業の創設 ・土地収用手続の合理化・円滑化
- ・所有者探索のための公的情報の利用等の特例 等

- ・長期相続登記等未了土地の解消作業
- ・財産管理制度の申立権の特例

※その他、関係法律として、  
①農業経営基盤強化促進法等の改正 ②森林経営管理法の制定 も実施

## R元 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 制定

- ・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
- ・探索結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例
- ・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 等

## R2 土地基本法 改正

- ・土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化
- ・土地所有者等の責務を規定 等

※その他、国土調査法等の改正（R2）も実施

## R3 民事基本法制の見直し

- ・【民法 改正】財産管理制度、共有制度、相隣関係規定及び相続制度の見直し
- ・【不動産登記法 改正】相続登記の申請義務化、住所等変更登記の申請義務化
- ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設 等

## R4 所有者不明土地法 改正

- ・地域福利増進事業の拡充（対象土地、対象事業等）
- ・管理不全所有者不明土地の管理適正化
- ・地域における推進体制の強化 等

・R3民法改正により設けられた新たな財産管理制度の申立権の特例

# ○ 令和2年土地基本法改正の概要

## ■ 土地基本法等の一部を改正する法律（土地基本法の改正）

所有者不明土地対策等の観点から、土地基本法を、**平成元年の制定以来の見直し**を図った

### 土地基本法の主な改正ポイント

#### 1 基本理念

基本理念などで**土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保**する必要性を明示

#### 2 土地所有者等の責務

土地所有者等の責務を明確化  
⇒**登記など、権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定が追加**

#### 3 基本的施策の見直し

国・地方公共団体の「**基本的施策**」について、土地の適正な「**利用**」及び「**管理**」を確保する観点からを見直し

# ○ 令和3年法律改正の概要

- 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た。

## 民事法の新制度の3つの柱

### 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・住所等変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所等変更登記の簡素化・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・建物等の利用に関連する民法の規律の見直し

- ・ 所有者不明土地・建物管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有不動産の利用の円滑化
- ・ 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

## ○ 所有者不明土地の発生予防のための対応

所有者不明土地の発生原因

相続登記の未了 62%

住所変更登記の未了 34%

▶ 相続登記の申請義務化  
(R6.4.1~)

▶ 住所等変更登記の申請義務化  
(R8.4.1~)

## ○ 相続した不要な土地を手放したい場合

▶ 相続登記国庫帰属制度の創設  
(R5.4.27~)

## ○相続登記の申請の義務化

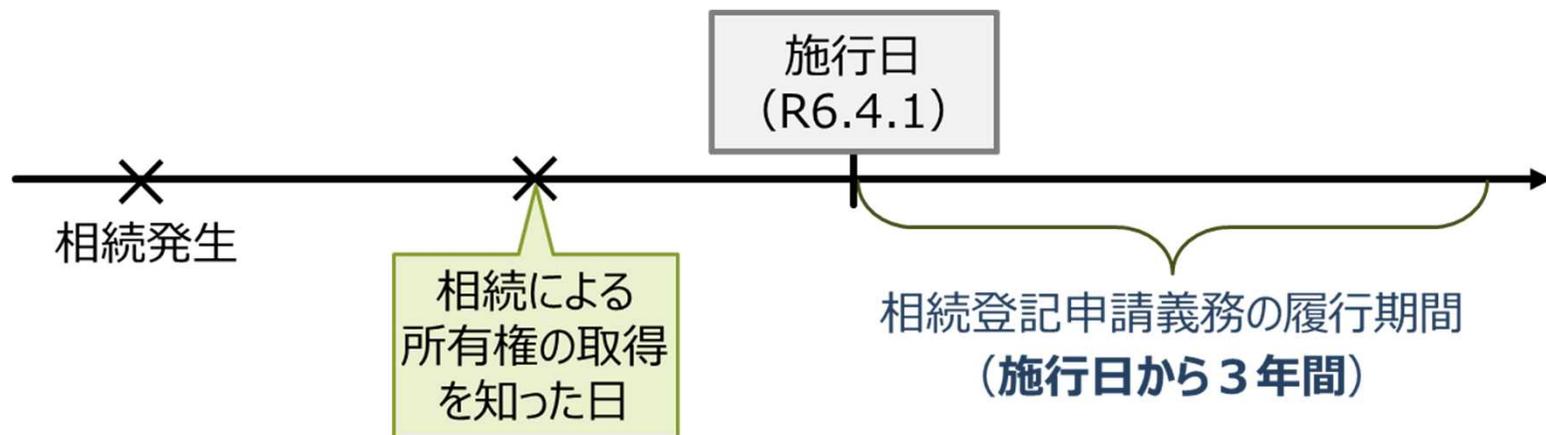
- ・ 不動産を相続・遺贈により取得した相続人に対し、その**取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- ・ **正当な理由**がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の対象

令和6年4月1日からスタート

## ○ 既に相続が発生している場合

- ・ **施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースでも、未登記であれば、相続登記の申請義務が課される**

※ 申請義務の履行期間は、施行前からスタートしないよう配慮。R9.3.31までに履行必要。



皆さんが利用できます

## ○ 相続人申告登記の新設（R6.4.1～）

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、

- ① 登記簿上の所有者につき相続が開始したこと
- 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、**申請義務を履行したものとみなす制度**（登録免許税は非課税）

（※）登記官は、**申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に記録**

⇒ **登記簿上の所有者の相続人の氏名・住所の把握が容易に**

# 相続登記に係る登録免許税の免税措置（所有者不明土地対策）

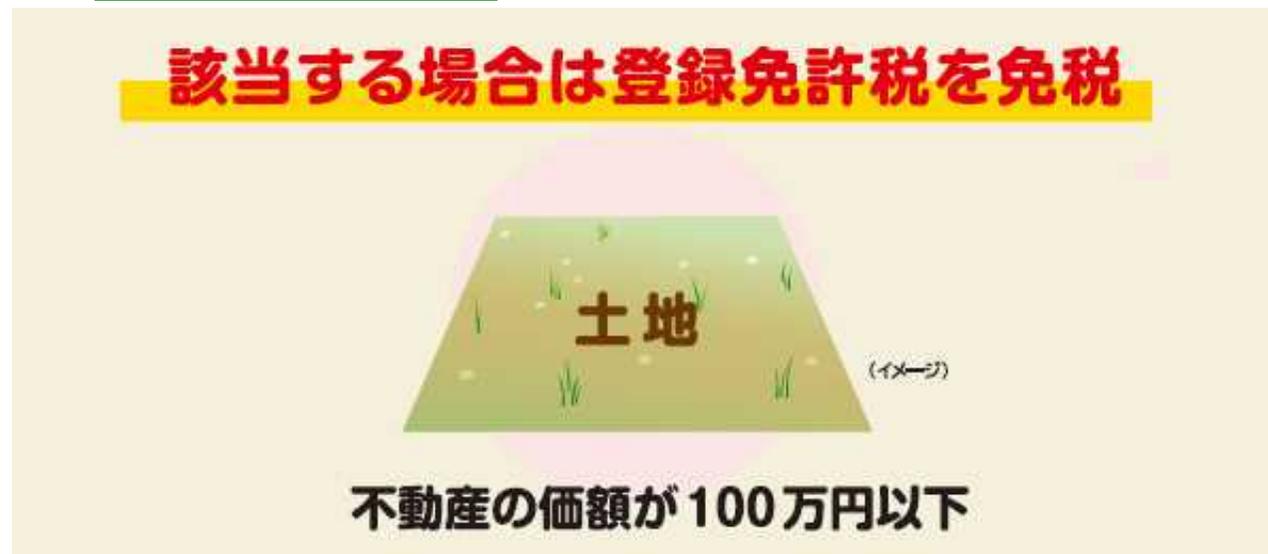
次の要件に該当する相続登記については、その申請に必要な登録免許税の免税措置が講じられている（租税特別措置法第84条の2の3）。

※令和4年4月1日から適用対象を拡充。免税期間：令和7年3月31日まで。

## 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



## ② 不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記



(参考) 免税措置の適用がない相続登記の申請に必要な登録免許税額は、不動産の価額×千分の四

## ○ 相隣関係規定の見直し（R5.4.1～）

隣地所有者が所在等不明（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明）である場合であっても、土地利用を円滑にする観点

次の要件に該当する場合、**越境された土地の所有者は、枝を自ら切り取ることができる**

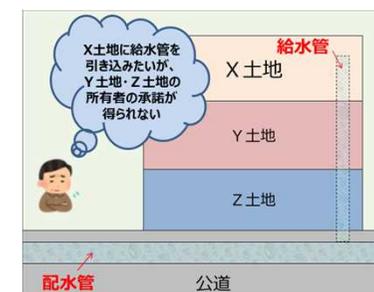
2週間程度  
が目安

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう**催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき**
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又はその**所在を知ることができないとき**
- ③ **急迫の事情があるとき**



## ○ライフラインの設備の設置・使用権①（R5.4.1～）

- 他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水等の供給を受けることができない土地の所有者は、**必要な範囲内で、他の土地に設備を設置する権利を有することが明らかに。**
- 他人が所有する設備を使用しなければ電気等を引き込むことができない土地の所有者は、**必要な範囲内で、他人の所有する設備を使用する権利を有することが明らかに。**



## ○ライフラインの設備の設置・使用権②

- 他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用する土地の所有者は、**あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地・設備の所有者に通知**しなければならない。

2週間程度  
が目安

- 土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に**一定の損害が生じた場合には、償金を支払う必要**。

## ○共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備 (R5.4.1～)

(問題点)

- ・ **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

⇒① 裁判所の関与の下で、不明共有者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

② 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

⇒**不明共有者がいても、共有物の円滑な利用・処分が可能に**

## ○所有者不明土地・建物管理制度①（R5.4.1～）

（問題点）

- ・ 従前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
- ・ 所有者を全く特定できない土地・建物については、利用できなかった。

⇒ **特定の土地・建物**のみに特化して管理を行う**所有者不明土地・建物管理制度**を創設

## ○所有者不明土地・建物管理制度②

- 申立権者：**利害関係人**（公共事業の実施者など**不動産の利用・取得を希望する者等を想定**）  
※市町村長に申立権の特例あり。
- 要件：
  - ① 調査を尽くしても**所有者またはその所在を知ることができないこと**
  - ② 管理の**必要性**があること  
⇒ 裁判所が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）を選任。
- 管理人は、裁判所の許可を得て、**管理する土地・建物の売却等**をすることも可能

## ○管理不全土地・建物管理制度①

(問題点)

- ・ 従前の制度では、他人の権利を侵害するおそれのある危険な管理不全土地・建物について所有者に代わって管理を行う者を選任する仕組みがなかった。

⇒ **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、管理人により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

※市町村長に申立権の特例あり。

⇒ 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。

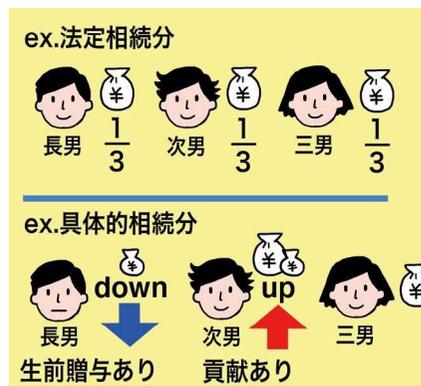
# ○ 相続制度（遺産分割）の見直し（R5.4.1～）

遺産分割による遺産共有の解消と、その後の相続登記により、所有者不明土地の発生を予防する必要

## ポイント

- ・ 相続開始（被相続人の死亡）の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、具体的相続分ではなく、法定相続分により、遺産分割を行うことが原則になる

※ 10年経過後は、寄与分や特別受益の主張が制限されるため、有利な遺産分割を受けるべき者に早期に遺産分割手続をとるインセンティブ



## ○ 具体的相続分による遺産分割の時的限界（経過措置）

改正法の施行日に相続が開始した場合の遺産分割の取扱い

- ・ **改正法の施行日（R5.4.1）前に被相続人が死亡した場合の遺産分割**についても、**新法のルールを適用（改正法附則3）**
- ・ **ただし、経過措置により、少なくとも施行時から5年の猶予期間**を設ける。

**遺産分割はお早めに！**

# ○ 複数の者が所有する私道（共有私道）への対応ガイドライン

- 共有私道について補修工事等を行う際に、同意を得ることが求められる者の範囲を明確化したガイドラインを作成（H30.1）
- R3民法改正を踏まえ、改訂ガイドラインを作成（R4.6.7公表）

（従前の問題点）

- 共有私道の補修工事等を行う際に、**所有者全員の同意を得る運用**  
→ 所有者の一部の所在の把握が困難な事例において、**工事の実施に支障**が生じているとの指摘
- R3民法改正後のルールの内容や解釈が分からないとの指摘

（新たな措置）

改正民法の内容や解釈を明確化し、具体的なケースにおける法の適用関係を示すため、代表的支障事例（37事例）について、**同意を得ることが求められる者の範囲等の解決法を具体的に示したガイドライン**を作成・公表

Q 本ガイドラインの掲載内容はどのようなものですか。

A 共有私道の工事を行う際の**代表的支障事例につき、ケーススタディ形式で解決法を具体的に示す**とともに、関連事業法の概要等の参考資料を多数掲載しています。

Q ガイドラインで、どのような効果が期待されますか。

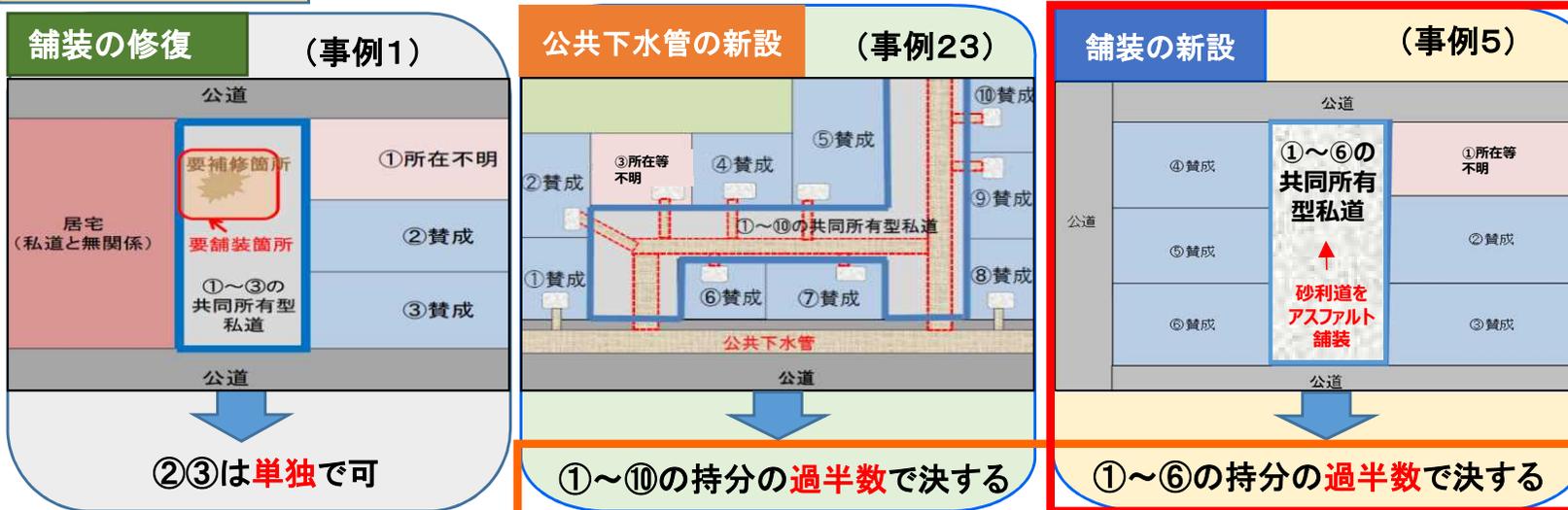
A 共有私道の工事関係者に広く参照して頂き、**共有私道の工事の円滑化が期待**されます。

Q 本ガイドラインはどのように入手できますか。

A 法務省ホームページで公開しています。  
→ [https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07\\_00280.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00280.html)



## 事例紹介



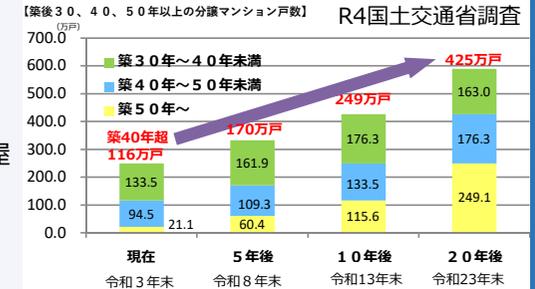
改正前民法では全員同意が必要とされていたケース

改正民法では所在等不明・賛否不明共有者以外の共有者による管理の仕組みを用いることが可能

# 今後の取組の方向性（区分所有法制の見直し）

## 課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行
  - ※区分所有建物には、マンションのほか、長屋なども含まれる。
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難



→ **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物の再生が困難**になっていくとの指摘

- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に、被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要

→ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための**時間が足りず、円滑な復興が難しい**との指摘

➔ **区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**

決議事項	多数決要件 (注)
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数
共用部分や規約の変更	4分の3
建替え	5分の4
区分所有関係の解消(取壊し、建物と敷地の一括売却など)	全員同意

(注) 区分所有者及び議決権の総数を分母とする

➔ **令和5年6月 法制審の部会で中間試案取りまとめ**  
**同年7月3日~9月3日 パブリックコメント実施**

➔ **令和6年通常国会での法案提出に向け検討**

## 主な論点

### 管理の円滑化

- **集会の決議一般を円滑化するための仕組み**
- **区分所有建物の管理に特化した財産管理制度**
- **共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み** など

### 再生の円滑化

- **建替えの円滑化を図る仕組み**
- **区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み** など

### 被災区分所有建物の再生の円滑化

- **建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和**
- **大規模一部滅失時の決議可能期間の延長** など