

# 法務省における所有者不明土地等問題の解決に向けた取組

法務省民事局  
令和5年2月

資料3

## ■ 令和3年民事基本法制の見直しの施行準備 [民法等の一部を改正する法律・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]

### ① 民法改正 (R5.4.1施行)

#### ▷新制度の概要

##### (1)財産管理制度の見直し

所有者不明・管理不全の土地・建物の管理に特化した管理人を裁判所が選任することにより、不動産の効率的で柔軟な管理を可能に

##### (2)共有の見直し

共有物の利用円滑化と共有関係の解消促進の観点から以下の見直し

・共有持分の過半数で決定できる行為の拡大・明確化

・裁判所の関与の下、不明共有者等に対して公告等をし、他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

##### (3)遺産分割に関する期間制限

相続開始から10年経過後は、原則として具体的相続分を考慮せず、法定相続分等で画一的に遺産分割を行うこととし、早期の遺産分割請求を促進 ※施行前の相続にも適用されるが、最低5年間の猶予期間あり

##### (4)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を設備

#### ▷施行に向けた準備状況

・関係機関等と連携しつつ、パンフレットや特設サイトでの情報発信等、制度の周知広報を展開 (③相続登記の申請の義務化 (P2)を参照)

・(1)につき、専門資格者団体における管理人候補者の養成研修に協力あわせて、最高裁判所に対し、日司連・日調連における管理人候補者を確保する取組につき通知し、各地方裁判所への周知を依頼 (最高裁判所において周知済み)

・共有私道の管理の隘路を解消するための改正民法の具体的活用法を示す改訂共有私道ガイドラインを策定し、法務省ホームページで公開するとともに、関係省庁・関係団体と連携して全国の地方公共団体や関係事業者等に周知

### ② 相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

#### ▷新制度の概要

・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

・帰属には一定の要件を設定し、法務大臣 (法務局) が要件審査を実施

##### ●土地の要件

法令で定められた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 (R4.9政令制定)

- ・建物、工作物、車両等がある土地
- ・境界 (所有権の範囲) が明らかでない土地
- ・債務の担保になっている土地 (抵当権など) など

##### ●負担金等の要件

10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要

※ 基本20万円。ただし、一部の市街地等の宅地・農地及び森林については、土地の面積に応じて算定。その他、申請時に審査手数料が必要。

##### ●申請先

法務局及び地方法務局の本局 (全国50か所)

#### ▷施行に向けた準備状況

・関係省庁 (財務省・農林水産省・林野庁) ・資格者団体と連携した現場レベルの運用準備を推進 (2月中に、全国の主要な法務局 (8か所) において、関係省庁の地方機関を含めた説明会を実施)

・相続土地国庫帰属制度に関するパンフレット等の配布や法務省ホームページに特設サイトを開設するなど、制度や手続について周知

・申請書の記載や添付書類についてのルール (R5.1省令公布済み) 及び法務局内の運用についてのルールを整備 (R5.2通達発出済み)

・申請される方のために手続内容を簡潔にまとめた「申請の手引き」をホームページで公開 (法務局窓口でも配布予定)

・2月22日から、法務局 (本局) 窓口での事前相談を開始

## ■ 令和3年民事基本法制の見直しの施行準備

## ■ 区分所有法制の見直しに向けた検討状況

### ③ 相続登記の申請の義務化 (R6.4.1施行)

#### ▷新制度の概要

- ・不動産(土地・建物双方を対象)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、相続登記の申請を義務付け
- ・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適用対象
- ・令和6年4月1日の施行前の相続でも、未登記の不動産であれば、義務化の対象(ただし、最低3年間は猶予)
- ・相続人が申請義務を簡易に履行できるよう、負担の軽い新たな手続(相続人申告登記)を創設
- ・相続登記を促進する観点から、令和4年度税制改正で、価額100万円以下の土地に係る相続登記等について登録免許税の免税措置を実施

#### ▷施行に向けた準備状況

##### 【国民各層に行き渡る丁寧な周知広報の展開】

- ・法務省・法務局・自治体窓口等でパンフレット・ポスター等を展開
- ・法務省ホームページに特設サイトを開設、動画等の提供
- ・国民に身近な自治体、自治会、専門資格者団体、福祉団体、経済団体等と連携した幅広い周知広報の実施

(取組例:自治体の戸籍窓口での「おくやみリスト」に追加、自治体の固定資産税通知に資料の同封、回覧板・広報誌に記事掲載、説明会・相談会の開催等)

##### 【登記申請の負担を軽減する方策の充実】

- ・利用者目線で相続登記の申請手続や必要な資料等を案内する冊子(登記手続ハンドブック)の法務局ホームページでの公開
- ・全国の法務局において、電話・ウェブ会議・対面による相続登記の効果的な手続案内の実施

##### 【申請義務化に伴う運用方針の明確化】

- ・過料の対象とならない「正当な理由」が認められる類型や、過料の具体的手続等について、省令や通達の早期策定に向けて準備中

※令和5年3月中(施行1年前)に、運用上の取扱いについて公表予定

### 区分所有法制をめぐる課題と主な論点

・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、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しており、所有者不明土地と共通の問題あり

・区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、被災区分所有建物の再生の円滑化を図ることは、喫緊の課題

⇒法制審議会に対して区分所有法制の見直しを諮問 (R4.9.12)

#### (1)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

所在等不明の区分所有者や、集会に参加せず、賛否も明らかにしない区分所有者の存在により、円滑な決議が阻害されているとの指摘

- ▶ 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み
- ▶ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み 等について検討

##### ▷所有者不明・管理不全の区分所有建物の管理制度

##### ▷共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

#### (2)再生の円滑化

##### ▷建替えの円滑化を図る仕組み

建替え決議の多数決要件(5分の4)を満たすのは容易でない上、建替え決議がされても専有部分の賃借権等は消滅せず、建替え工事に着手できないため、迅速な建替えが阻害されているとの指摘

- ▶ 建替え決議の多数決要件の緩和
- ▶ 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 等について検討

##### ▷区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

#### (3)被災区分所有建物の再生の円滑化

⇒現在、法制審議会区分所有法制部会において調査審議中