

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（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などの指摘がある

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 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
- **施行日前の相続**でも、未登記であれば、**義務化の対象**（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の**過料の適用対象**
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「**相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン**」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 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**

申請義務の簡易な履行手段

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（オンラインでも可）。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）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ **価額が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中**（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で**相続登記の手続案内を実施**
- ・ 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2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

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「**おくやみリスト**」等に相続登記に関する情報を追加

- ・ **固定資産納税通知書**の送付と併せて新制度に関する資料を提供

など

住所変更登記の申請義務化等

R8.4.1施行

住所等変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所等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のには負担を感じ、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



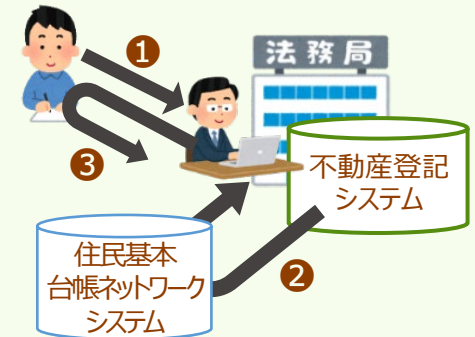
住所等変更登記の申請を義務化

- 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（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
 - ※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
 - 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

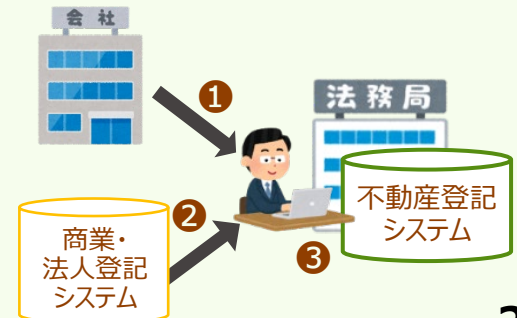
自然人の場合

- 1 登記申請の際等に、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、職権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、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）



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、商業ビルや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
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難

- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ

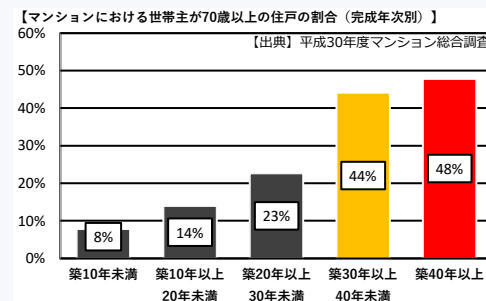
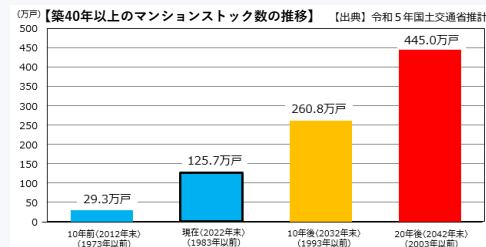
→ **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に

- 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、**円滑な復興に支障**

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

区分所有法等の改正案の速やかな提出に向け、検討を進める。



※管理不全マンションの事例（R2、行政代執行により除却）

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議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
 - 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
 - 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み
- など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
 - 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
 - 団地の再生を円滑化するための仕組み
- など

被災区分所有建物の再生の円滑化

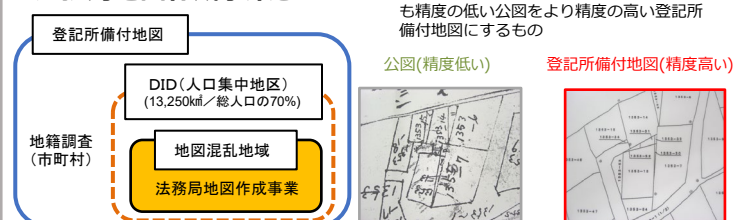
- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
 - 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長
- など

次期地図整備計画の策定に向けた基本方針（法務局地図作成事業）

経緯

- 法務局地図作成事業は、全国の都市部の人口集中地区（D I D）かつ地図混乱地域を対象に、地図整備計画を策定して計画的に推進
- 現行の地図整備計画がR6年度で終了することから、**次期地図整備計画（R7年度～）の策定に向けた基本方針を検討する必要**
- 法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会がR6.1に公表した提言を踏まえ、R6.3に法務省において「**次期地図整備計画の策定に向けた基本方針**」を策定

○法務局地図作成事業とは



○現行の地図整備計画

- ① 全国実施型(H27～10か年計画) 合計**200km²**
- ② 大都市型(H27～10か年計画) 合計**30km²**
- ③ 震災復興型 東日本大震災、熊本地震 合計**9km²**

○成果事例 <広島市民球場、道後温泉、石巻市のケース>



用地買収が加速し、開発工事も大きく進展



道路整備が実現し、町並み改善、利便性・安全性向上



道路整備のための用地取得が円滑に行われ順調に推移

基本方針

- 現行の地図整備計画の類型は趣旨が不分明
- 大都市枢要部の地図整備に遅れ
- 対象面積が小さいと選定してもらえない

- 事業実施地区の選定の基準が不明確

- 選定プロセスにおける地元自治体の役割が不明確

- 最新技術の導入による作業の効率化

- ・ これまでと同様に**DIDかつ地図混乱地域を対象**とする10か年計画（R7～R16年度）を基本としつつ、災害リスクやまちづくりに対応するという事業の意義をより正確に表すために、以下のとおり**事業類型を整理**

- ① **防災・まちづくり型**（10か年計画）……**全国の法務局で実施**
- ② **大都市特化型**（10か年計画）……**特に大都市部において実施**。政令指定都市を管轄する法務局を対象に拡大を検討
- ③ **被災地域復興型**（随時）………**大規模災害の被災地域において実施**

- ・ 対象面積が比較的小さい**局所的地区も事業の対象**とし、基本的に**①防災・まちづくり型、②大都市特化型の対象地区と併せて実施**することとしつつ、**必要に応じて局所混乱型として実施**を検討

- ・ **防災・減災、災害からの復旧・復興の円滑化**と、社会情勢等の変化に対応した**まちづくりの促進**の観点を踏まえて考慮要素を整理し、**優先度の高い地区で優先実施**

（考慮要素の例）

- ◎ 災害に関する法定計画に含まれる地域（南海トラフ地震、首都直下地震等）
- ◎ 防災・減災に資する公共事業・開発計画が存在する地区
- ◎ 都市開発等の都市の活性化につながる計画が存在する地区
- ハザードマップにおける災害リスクが高い地区
- インフラ整備に係る公共事業・開発計画が存在する地区
- 自治体が狭あい道路の解消を進めている地区

- ・ 地域の実情を熟知する自治体から候補地区に関する**要望書の提出**を受け、**考慮要素に当てはめて地区選定**を行う

（地区選定方法の概要）

- ① 法務局からD I Dが所在する市区町村に対し、事業実施を要する地区について要望書の提出を依頼
- ② 市区町村がひな形に基づいて要望書を提出
- ③ 法務省・法務局において、考慮要素への該当数がより多い地区を優先順位が高い地区として判断（都道府県とも協議）

- ・ ドローンやM M S（Mobile Mapping System）等の**最新技術の活用**について、**モデル実施地区を選定**して活用方法を検討

基本方針に基づき令和6年度に**次期地図整備計画の策定**を進め、**実施地区や面積を決定**