

所有者不明土地問題についての法務省の検討状況

平成30年6月1日
法務省

登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討について

平成30年度中の法制審議会への諮問に向け、下記の諸論点等を検討中であり、検討の方向性につき、**中間取りまとめ**

土地所有権の強大性

土地所有権の絶対性が公共的な土地利用を妨げているのではないか

- ・ 現行法上、所有権の内容は法令の制限に服するとされており、公共の福祉優先の理念等に基づく立法は妨げられない
- ・ 土地所有権の上記位置付けを、中間取りまとめにおいて明確に確認

相続登記の義務化の是非等

相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生

- ・ 相続登記の義務化の是非や登記手続の簡略化等について、相続等が生じた場合に、これを登記に反映させるための仕組みの構築という観点から検討を進める
- ・ 不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等との連携により、所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討を進める

所有権の放棄の是非等

- ・ 人口減少社会で管理不全の土地が増加
- ・ 遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化

所有権の放棄や土地の帰属先等について、土地を手放すための仕組みの構築という観点から検討を進めるとともに、長期間放置された土地の所有権のみなし放棄制度について、検討を進める

民事における土地利用の円滑化

所有者が一部不明である共有地は、共有者の合意が得られず、管理や処分が困難

土地所有権の位置付けを踏まえ、相隣関係、共有、財産管理制度等について、民事における土地利用の円滑化を図る仕組みの構築という観点から検討を進める

変則型登記の解消について

□ 変則型登記とは

土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、

不動産登記の表題部所有者（※）欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記（変則型登記）の土地が存在

※表題部所有者とは、所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。なお、所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表 題 部 (土地の表示)		調製	除 白	不動産番号	00000000000000
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在	特別区南都町一丁目			除 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所 有 者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎				

(代表例)

- ①氏名のみが記録され、住所が記録されていない土地 例「A」
- ②記名共有地 例「A外〇名」
※「〇名」の氏名・住所の記録がない
- ③字持地 例「大字〇〇」

★変則型登記の土地は、歴史的経緯により、共有地、入会地、財産区有地、市町村有地など、その所有形態が様々

□ 変則型登記による具体的な支障事例

- 「買収予定地の登記簿において、『**所有者代表者外4名**』としか記載がなく、この所有者代表者を調べても、所有者不明に行き着く事例があります。」(平成30年1月19日開催の第1回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議における三鷹市清原市長御発言)
- 買収予定地の登記簿において「**表題部**」に**所有者の住所の記載が無く**、所有者が特定できない。(所有者不明土地問題研究会(座長:増田寛也野村総合研究所顧問)最終報告)
- 老朽化したため池を廃止して跡地の利用を検討したところ、**表題部所有者が「成羽総持」と記録**され、所有者が不明であるため、適正な土地の管理に支障(岡山県高梁市,山陽新聞平成29年11月19日朝刊)

□ 解決の必要性

これまで、公共事業主体等が、自治会長や古老等からの聞き取りや歴史的文献等の調査などの所有者調査を行い、所有者が判明した場合に、登記申請を行って解決



今後、少子高齢化の進展や地域コミュニティの減少により、所有者調査がますます困難になることが確実視



変則型登記を解消していく方策等を検討し、必要となる法制上の措置を講ずることについて、検討を進める

不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

□ 現状

公的な土地所有者情報の中で不動産登記の情報が最も基本となる情報
しかし、登記名義人が死亡していても、相続登記等がされていないなど登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難

□ 課題

登記名義人が死亡等した場合に、相続人等からの申請がなければ、登記記録が更新されない

↓
地方から都市部への人口流出や高齢者人口の増加による死亡者の増加により、所有者不明土地の増加が懸念

↓
不動産登記における所有者情報について、最新の情報を適切に把握することができるようになることが重要

□ 対応策

現在の各種台帳の情報源である不動産登記簿を中心とした仕組みを構築

□ 効果

- 所有者不明土地の発生予防
- 円滑な行政事務の執行
- 国民の利便性の向上

【連携のイメージ】

