

# 所有者不明土地問題についての法務省の検討状況

---

平成31年2月  
法務省

## 第1 表題部所有者不明土地とは

旧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、**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**となっている土地(表題部所有者不明土地)となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)

(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)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。

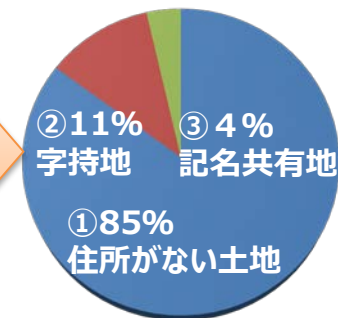
当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

《所有者についての正しい記載例》  
「特別区南都町一丁目1番1号  
法務太郎」



《所有者についての変則的な記載例》  
① 住所の記載がない土地  
「法務太郎」  
② 字持地(あざもちち)  
「大字霞が関」  
③ 記名共有地  
「法務太郎外七名」

種類別の内訳



## 第2 現状

●所有者不明土地の中でも**所有者の発見が特に困難**  
公共事業・民間取引の**大きな阻害要因**に

●表題部所有者不明土地を解消するためには、  
・公的資料や歴史的な文献を調査  
・その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取り  
などによる所有者の特定が必要  
→今後、**歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**

## 第3 法案のポイント

1 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を設ける  
(施行日 → 公布後6月以内)

- ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
- ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設

2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける  
(施行日 → 公布後6月以内)

- ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

3 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を創設する(施行日 → 公布後1年6月以内)

- ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

## 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

### 不動産登記情報の更新を図る方策

#### ▶相続登記の申請の義務化等

- 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生
- ↓
- ✓ 相続人に対し、土地、建物の**相続登記の申請を義務付けること**について検討
- ✓ **相続登記をしやすくする**ための方策を検討
- ✓ **登記所が他の公的機関から死亡情報等**を取得して不動産登記情報の更新を図る方策を検討

### 所有者不明土地の発生を抑制する方策

#### ▶土地所有権の放棄

- 現行法上、土地所有権の放棄の可否は不明
- ↓
- ✓ **土地所有権の放棄を認める制度**を創設するに当たって
  - ・放棄の要件、効果
  - ・帰属先機関の財政的負担
  - ・モラルハザードの防止 などを検討

#### ▶遺産分割の期間制限

- 遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し、権利関係が複雑化
- ↓
- ✓ 遺産分割を促進するため、**遺産分割に期間制限を設ける**ことについて検討

## 所有者不明土地を円滑・適正に利用する仕組み

### 共有関係にある所有者不明土地の利用

#### ▶民法の共有制度の見直し

- 共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難
- ↓
- ✓ 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、**土地の利用を可能にする方策**
- ✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する方策** などを検討

### 所有者不明土地の管理の合理化

#### ▶民法の財産管理制度の見直し

- 財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされており、コストが高くなる
- ↓
- ✓ 不在者等の**財産の一部を管理する方策** などを検討

### 隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理

#### ▶民法の相隣関係規定の見直し

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については民法に規定がない
- ↓
- ✓ 導管等を設置するために**他人の土地を使用することができる制度**の整備について検討
- 所有者不明土地が管理されず荒廃
- ↓
- ✓ 近傍の所有者等が**土地の管理不全状態を除去する方策**を検討