

所有者不明土地問題研究会Ⅱ

御説明資料

平成30年6月25日

中間取りまとめの概要①

登記制度の在り方

対抗要件主義の検証

- ・対抗要件主義の検証
- ・効力要件主義の採用の是非

相続登記等の義務化の是非

- ・相続登記等の義務化の是非
- ・職権による相続登記等の是非

変則型登記の解消

- ・表題部所有者の氏名・住所が正常に登記されていない変則的な登記(変則型登記)の解消

登記手続の簡略化

- ・相続による登記手続の簡略化
- ・既にされている登記の抹消手続の簡略化
- ・時効取得を原因とする登記手続の簡略化

その他

- ・登記の公開の在り方等

研究会における検討状況

- ・対抗要件主義による登記のインセンティブが働かない相続等の場面について、丁寧な検証が必要
- ・効力要件主義を採用することによる法制的・社会的な影響や、これにより得ることができる効果について、引き続き検討が必要

- ・対抗要件主義による登記のインセンティブが働かない相続等の場面における登記の義務化について、実効性確保の観点から、引き続き検討が必要
- ・職権による相続登記等は、例外的な場合とすべきであり、引き続き検討が必要
- ・登記と戸籍等との連携について、検討が必要

- ・変則型登記について、所有者を特定し、これを解消するために多大な費用や労力をかけている実態があることから、登記官が職権で変則型登記を解消していくための法制的な措置を講ずることが必要

- ・法定相続分による登記の後に遺産分割をした場合における登記手続の簡略化が必要
- ・登記名義人が所在不明の場合等における登記の抹消について、登記手続の簡略化が必要
- ・登記義務者が所在不明の場合等における時効取得を原因とする登記手続の簡略化について、検討が必要

- ・個人情報への意識の高まりを踏まえ、登記事項の公開の在り方について、引き続き検討が必要

今後の検討の方向性

- ・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在り方という観点から、これらについての検討を進める

- ・登記簿と戸籍等との連携による所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討を進める

- ・登記官が職権で変則型登記を解消していくための方策について、必要な法制的措置を講ずるため、具体的な仕組みの検討を進める

- ・登記の真正の確保や、登記義務者の手続保障等を図りつつ、登記手続をしやすくする方策の検討を進める

- ・登記の公開の在り方等について、登記制度の目的等も踏まえつつ、検討を進める

中間取りまとめの概要②

土地所有権等の在り方

土地所有権の強大性

- ・所有権絶対の原則の意義
- ・公共の福祉優先の理念と土地所有権の関係

土地所有権の放棄等

- ・土地所有権の放棄の是非
- ・放棄された土地の帰属先
- ・みなし放棄制度の導入の是非

相隣関係の在り方

- ・境界に関する規律の在り方
- ・相隣関係の現代化

共有地の管理等の在り方

- ・共有地の管理の在り方
- ・共有の解消の在り方

財産管理制度の在り方

- ・財産管理の機能の向上

研究会における検討状況

- ・所有権絶対の原則は、元来、所有権に対する公共の観点からの制約があることを前提としており、現行法上、所有権の内容は法令の制限に服するとされている
- ・土地基本法が定める公共の福祉優先の理念等に基づく立法は妨げられない

- ・所有権放棄の必要性、土地の帰属先の財政負担等の観点から、所有権放棄の要件・手続きにつき、引き続き検討が必要
- ・みなし放棄制度の是非や要件・手続きにつき、引き続き検討が必要

- ・所有者不明土地との境界の画定や隣地使用請求に関する規律の在り方について、引き続き検討が必要
- ・あわせて、相隣関係の規定の現代化の在り方について、各種の公法的規制を踏まえつつ、引き続き検討が必要

- ・所有者不明土地問題の解決のためにも、土地の共有に関する規律の見直しは重要な課題
- ・所有者の所在が不明の場合における共有地の管理の在り方や、共有の解消の在り方について、検討が必要

- ・財産管理制度は、所有者不明土地の解消の手段として重要であり、更なる活用を図る必要
- ・不在者等の財産の一部を管理することができる仕組みの在り方など、財産管理の機能を向上させる方策について、検討が必要

今後の検討の方向性

- ・左記の土地所有権の民事基本法制上の位置付けにつき、意見が一致

- ・土地を手放すことができる仕組みの在り方につき、土地所有権の放棄やその帰属先についての検討を進めるとともに、みなし放棄制度についても検討を進める

- ・土地所有権の位置付けを踏まえ、民事における土地利用の円滑化を図る仕組みの在り方という観点から、これらについての検討を進める

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	余 白	不動産番号	00000000000000
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在 特別区南都町一丁目		余 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することが重要

□ 対応策

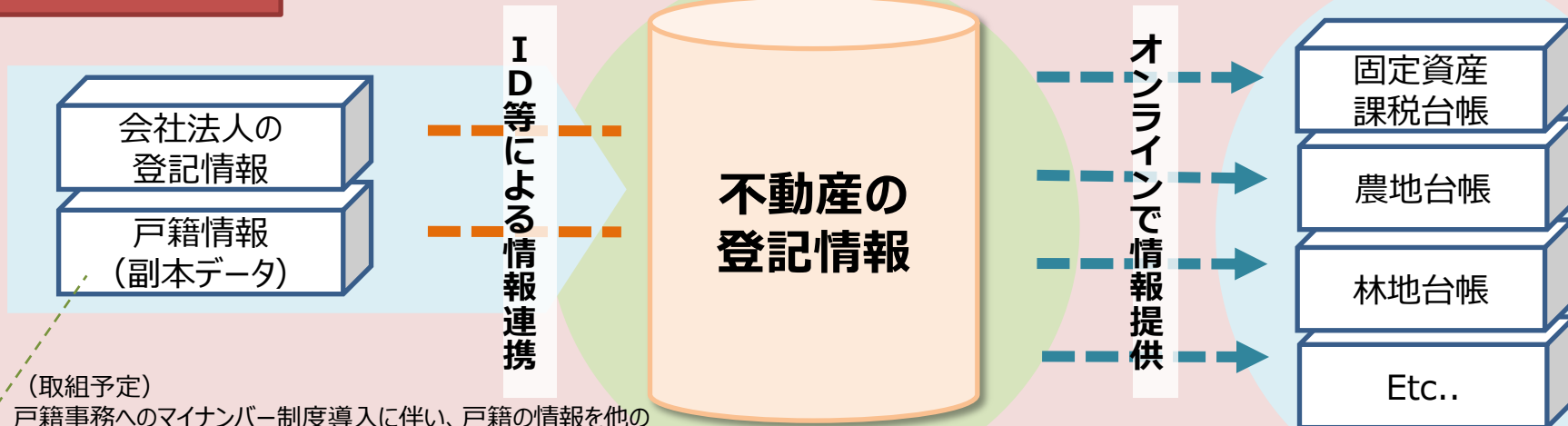
現在の各種台帳の情報源である不動産登記簿を中心とした仕組みを構築



□ 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】



(取組予定)

戸籍事務へのマイナンバー制度導入に伴い、戸籍の情報を他の行政機関に提供するための仕組み(システムを含む)を整備

(H31通常国会法案提出予定)