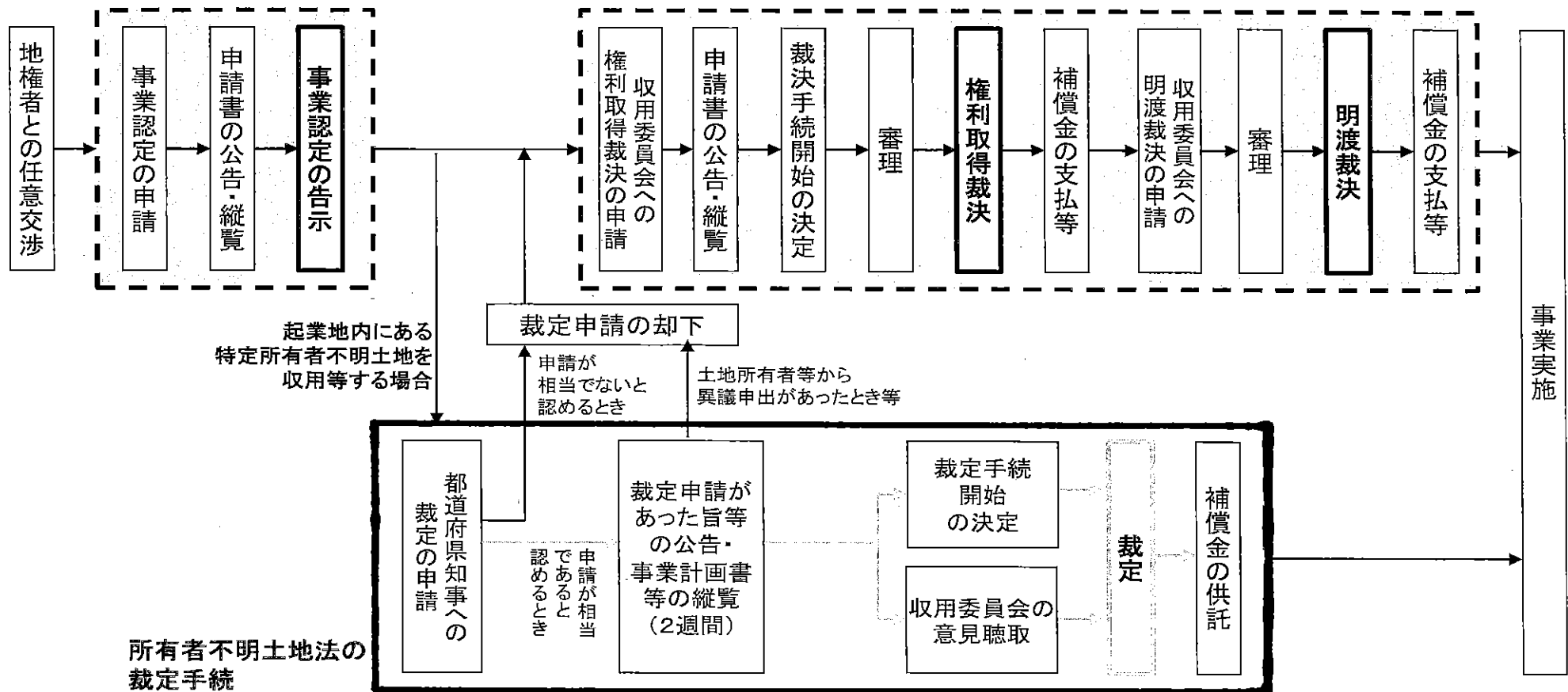


- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に新法の裁定手続が可能。



出典：国土交通省作成資料

# 東日本大震災復興特別区域法改正案 概要

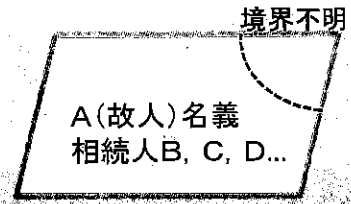
## 東日本大震災の被災地における課題

東日本大震災の被災地では、相続登記未了、所有者不明等の事業用地が多数存在

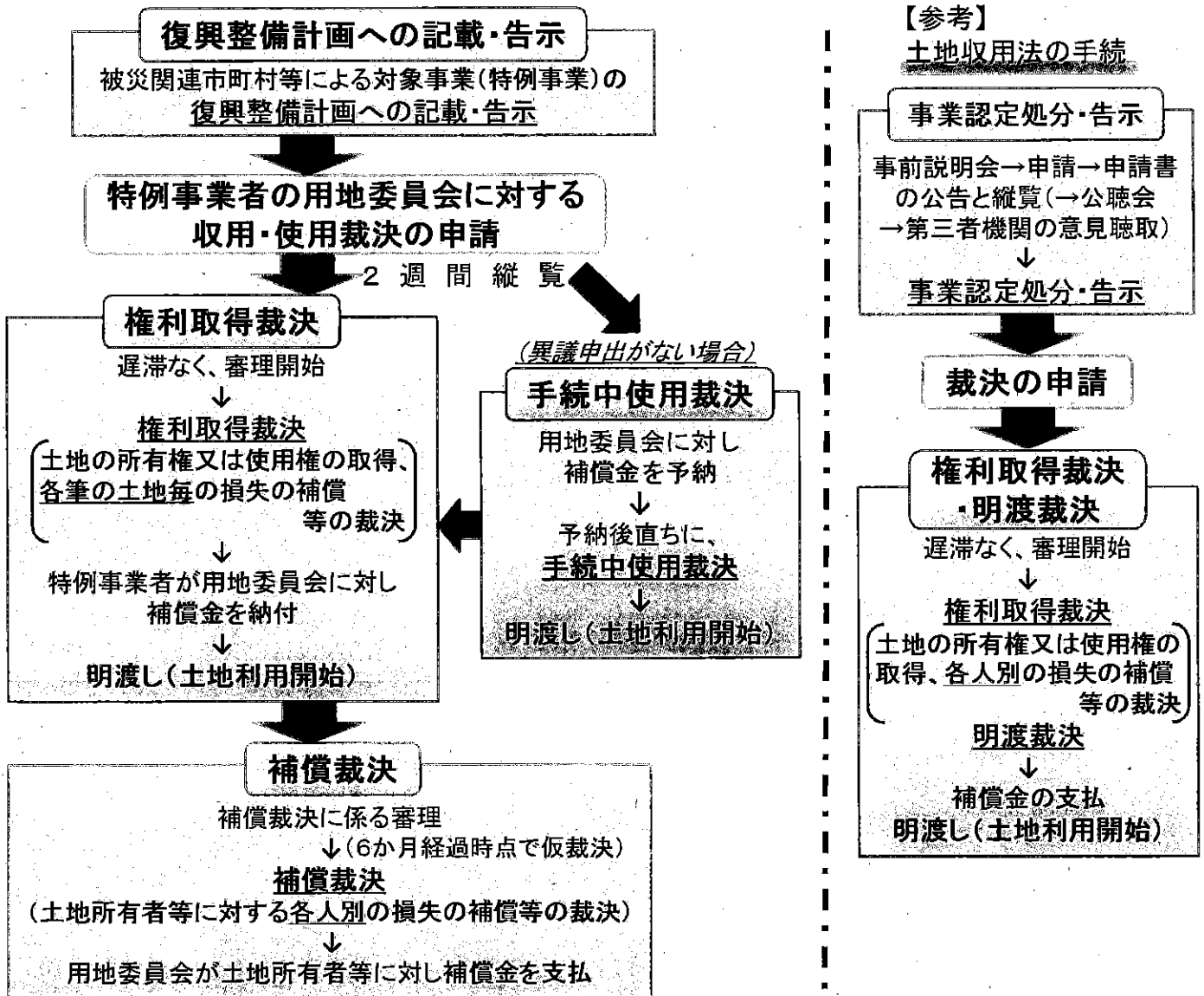
→復旧・復興事業の円滑かつ迅速な実施の妨げ



適正に私有財産との調整を図りつつ、所有者不明のままでも早期の権利取得・土地利用開始を可能とする制度を創設する必要がある



## 復興整備事業の用に供する土地の収用・使用に係る特別の措置



## 検討条項

- ① 集団移転の移転元地の活用促進のため、土地収用法の特例の創設を検討
- ② 災害の復興整備事業時の土地の収用・使用の在り方について検討

出典：衆議院法制局作成資料

令和3年3月30日(火) 衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛(立憲民主党)

# 東日本大震災からの復興の推進のための相続に係る 移転促進区域内の土地等の処分の円滑化に関する法律案 概要

## 本法案の目的

### 【現状】

- 共同相続人等が東日本大震災に係る移転促進区域内の土地等を相続  
→ しかし、他の共同相続人等又はその所在が明らかでない  
→ 円滑に遺産の分割を行って処分することができない  
→ {  
・ 移転促進区域からの住居の移転その他の生活の再建  
・ 移転促進区域内の土地の有効な利用  
} に支障

### 【対策】

- {  
・ 遺産の分割を円滑に行うための情報の提供等  
・ 不在者財産管理人に関する民法等の特例等  
}  
→ 相続に係る移転促進区域内の土地等の処分の円滑化  
→ もって東日本大震災からの復興の推進に寄与

## 第一 遺産の分割を円滑に行うための情報の提供等

- ① 国及び地方公共団体は、共同相続人等に対し、日本司法支援センターの行う東日本大震災法律援助事業、不在者財産管理人の制度等に関する情報を提供。
- ② 集団移転促進事業を実施する市町村又は都道府県は、共同相続人等から求めがあったときは、他の共同相続人等を特定するために必要な調査を行い、その結果を提供。

## 第二 不在者財産管理人に関する民法等の特例等

- 相続により共同相続人等が取得した移転促進区域内の土地等について、遺産の分割がされておらず、かつ、複数の共同相続人等が不在者であるときは、
- ① 弁護士等である不在者財産管理人は、民法第108条等の規定にかかわらず、複数の共同相続人等を代理することができる。
  - ② 不在者財産管理人は、適当と認めるときは、所在が明らかな共同相続人等が当該土地等を取得することについて配慮。
- ※ 共同相続人等の請求により不在者財産管理人を選任等した場合に限る。

## 第三 検討条項

国は、将来における大規模な災害の発生に備えて、相続に伴う登記の在り方の見直しを含め、被災地における相続に係る土地等の処分の円滑化のために必要な施策について検討。

施行期日：公布の日から起算して1月を超えない範囲内

土地処分円滑化法案と民法等改正案の主要項目の対比

		東日本大震災からの復興の推進のための 相続に係る移転促進区域内の土地等の 処分の円滑化に関する法律案 (階猛君外5名提出・196回衆法5号)	民法等改正案 (204回閣法55号)
対 象		共同相続人等にその所在が明らかでない者が いる移転促進区域内の土地等を含む遺産	所有者を知ることができず、又はその所在 を知ることができない個々の土地・建物
財産の 管理人	名称	不在者財産管理人（民法25条1項）	所有者不明土地（建物）管理人（※新設）
	選任 手続	利害関係人又は検察官の請求により家 庭裁判所が選任	利害関係人の請求により、必要がある と認めるときに、裁判所が所有者不明 土地（建物）管理命令を発し、選任
	権限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地等の管理・処分 ※保存行為等の範囲を超える行為（例：売 却）は、家庭裁判所の許可が必要</li> <li>・弁護士等である不在者財産管理人は、 対象土地等を含む遺産の分割につ き、不在者である複数の共同相続人 等を代理可（双方代理に関する民法 108条等の特則）</li> <li>※弁護士等不在者財産管理人は、不在者で ある複数の共同相続人等を代理して遺 産分割協議等を行うときは、各共同相続 人等のために公平に職務を行う義務</li> <li>※家庭裁判所は、上記による遺産分割の内 容が各共同相続人等の間の公平を不当 に害しないと認めるときに限り当該遺 産分割を許可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者不明土地（建物）の管理・処分 ※保存行為等の範囲を超える行為（例：売 却）は、裁判所の許可が必要</li> <li>※数人の者の共有持分を対象に所有者不 明土地（建物）管理命令等が発せられた ときは、対象の共有持分を有する者全員 のために誠実公平に権限を行使する義 務</li> </ul>
所在が明ら かな者への 財産の帰属 への配慮		不在者財産管理人は、遺産分割協議 に当たり、不在者である共同相続人等 の利益を確保した上、所在が明らかな 共同相続人等が対象土地等を取得する ことについて配慮	所在が明らかな共同相続人が所在不 明の共同相続人の持分を取得したいよ うなケースに対応できるか？ ※相続開始から10年を経過して不明相続人 がいる場合、他の相続人が法定相続分相当 額の金銭を供託して不明相続人の不動産 持分を取得できる仕組み等を創設
情報の 提供等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・国等は、共同相続人等に対し、不在者 財産管理人の制度等に関する情報を 提供</li> <li>・集団移転促進事業を実施する地方公 共団体は、共同相続人等からの求めに 応じて他の共同相続人等の特定のた めに必要な調査を行い、結果を提供</li> </ul>	

出典：衆議院法制局作成資料

令和3年3月30日（火） 衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛（立憲民主党）

**法務省の主な取組**

(参考)国土交通省の主な取組

**H29.6 経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針）2017・未来投資戦略2017 閣議決定**

○所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。  
○今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手する。

**H30.1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 設置**

H30.1 共有私道の保存・管理等に関する事例研究会「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」

**H30.6 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 決定**

**H30.6 経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針）2018 閣議決定**

○所有者不明土地等について、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。  
○変則的な登記の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。また、遺言書保管制度の円滑な導入、登記所備付地図の整備などの取組を進めるとともに、住民票等の除票の保存期間の延長についても引き続き検討する。

**H30.6 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」公布（H30.11.15、R元.6.1施行）**

H30.7 「法務局における遺言書の保管等に関する法律」公布（R2.7.10施行）

H31.2 法務大臣が民法及び不動産登記法の改正について法制審議会に諮問

H31.2 文科省特別部会国土審議会土地政策部会とりまとめ

R元.5 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」公布（R元.11.22、R2.11.1施行）

**R元.6 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 決定**

**R元.6 経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針）2019 閣議決定**

○所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。  
○遺言書保管制度の円滑な運用に向けた取組を進めるほか、登記所備付地図の整備を推進するため、境界特定制度の新たな活用策等についても検討を進める。

R元.12 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」（R2.1.10～3.10 中間試案に対するパブリックコメント実施）

R元.10 国土審議会土地政策分科会企画部会 国土調査のあり方に関する検討委員会 報告書

**R2.3 「土地基本法等の一部を改正する法律」公布（R2.4.1、6.15、9.29施行）**

R2.5 土地基本方針 閣議決定

**R2.7 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 決定**

○これまでに制定された法律及び第201回国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、令和2年度中できるだけ速やかに、民事基本法制の見直しについて必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。  
○民事基本法制の抜本的な見直し等として、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや、所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みを検討する。

**R2.7 経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針）2020 閣議決定**

○所有者不明土地等について、上記基本方針等に基づき対策を推進する。

R3.2 法制審議会が「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等に関する要綱」を法務大臣に答申

R3.3 「民法等の一部を改正する法律案」及び「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案」提出

(出所) 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議資料等に基づき作成

出典：衆議院法務調査室作成資料

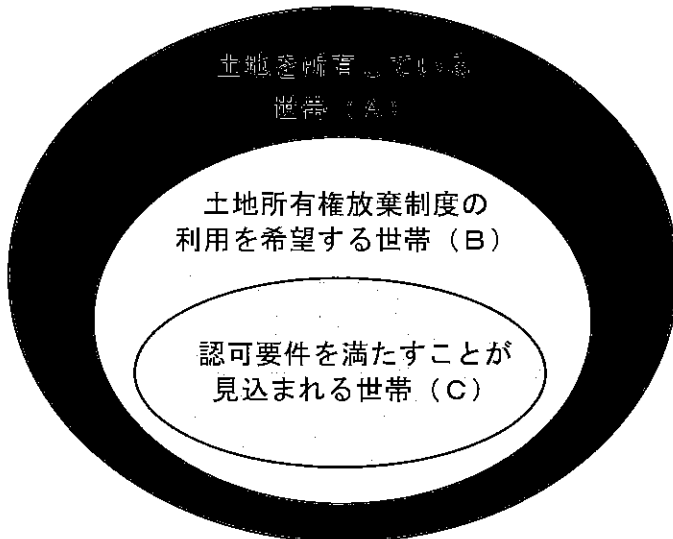
令和3年3月30日（火） 衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛（立憲民主党）

## 統計資料4 土地所有権放棄制度の利用見込等に関する調査

現在、自己の世帯で土地を所有していると回答した者における利用希望率(注1)、認可要件充足率(注2)、放棄見込率(注3)についての推計(小数点第3位を四捨五入)

	利用希望率 (B/A)	認可要件充足率 (C/B)	放棄見込率 (C/A)
宅地	13.16%	2.94%	0.39%
農地	22.10%	6.97%	1.54%
林地	25.81%	3.61%	0.93%
平均	20.36%	4.51%	0.95%

○イメージ図



(注1) 利用希望率…土地を所有している世帯(A)の中で、土地所有権放棄制度の利用を希望する世帯(B)の割合

(注2) 認可要件充足率…土地所有権放棄制度の利用を希望する世帯(B)の中で、その土地につき試案の認可要件を満たすことが見込まれる世帯(C)の割合

(注3) 放棄見込率…土地を所有している世帯(A)の中で、その土地につき土地所有権放棄制度を利用して認可を受けることにより所有権を放棄することが見込まれる世帯(C)の割合

### 【調査設計】

- ・調査手法：インターネット定量調査(①スクリーニング調査、②本調査の二段階方式)
- ・調査実施期間：2020年2月28日(金)～3月4日(水)
- ・調査対象者：①スクリーニング調査…日本全国に居住する、20歳から79歳の男女(都道府県ごとの年代別(10歳単位)人口構成比を再現できるように配信・回収)  
②本調査…現在、宅地や農地、林地のいずれかを所有しているもしくは今後所有する見込みがある者で、かつ土地の放棄制度を利用する意向がある者
- ・サンプリング方法：対象者条件、サンプル割付を満たす範囲においてランダムサンプリング(単純無作為抽出法)
- ・サンプル数：①スクリーニング調査…50,004サンプル  
②本調査…1,574サンプル

(出所) 法制審議会民法・不動産登記法部会第16回会議  
(令和2年8月4日) 参考資料8を基に作成

出典：衆議院法務調査室作成資料

令和3年3月30日(火) 衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛(立憲民主党)

# 所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正案

## 住所変更未登記への対応

▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがち

※ 都市部では、所有者不明土地の主な原因となっていたとの調査結果もある。

○ 氏名・名称や住所の変更登記の申請を義務付ける（2年以内・過料の罰則を伴う。）

○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策を導入  
【不第76条の5・6、第164条関係】（新旧p35-36、42）

## その他の不動産登記法の見直しのポイント 形骸化した登記の抹消手続の簡略化

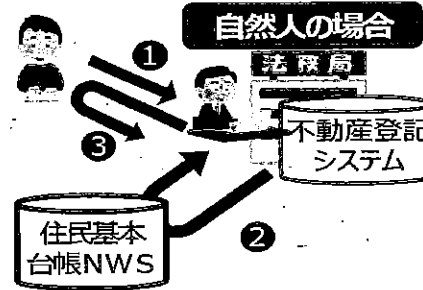
- ▶ 抹消には共同申請が必要
- ▶ 担保権者等が所在不明等になると、消滅した権利の登記の抹消が困難（実体と異なる形骸化した登記が放置される。）

次の登記を容易に単独で抹消可能に  
【不第70条・第70条の2関係】  
（新旧p31-32）

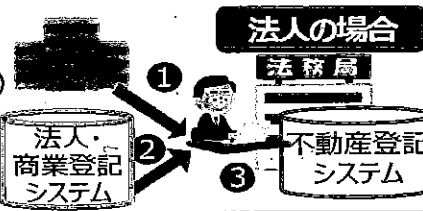
- 解散して相当期間経過した法人が名義人となっている担保権の登記
- 登記された存続期間等を経過した地上権等の登記

## 新たな方策の仕組み

- 1 登記申請の際に、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
- 3 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、登記官が変更の登記をする。



- 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  
【不第73条の2関係】（新旧p32-33）
- 2 法人・商業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
- 3 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする



## 外国に居住する日本人・外国人への対応

- ▶ 外国居住者については、個人の特定が困難になるケースや連絡をとることが困難になるケースが少なくない。
- ▶ 外国に居住する外国人については、その本人確認書類として、実際にどのような書面が必要であるか、その正確性がどの程度のものであるかが、必ずしも明確ではないとの指摘あり。

- 所有権の登記名義人となっている外国居住者につき、国内の連絡先を登記に記載 ⇒ 連絡先把握が容易になる。  
【不第73条の2関係】（新旧p32-33）
- 添付書類として、少なくとも、外国政府等が発行した身分証明書が添付された公証人等作成の宣誓供述書の提出を求める（実務運用で対応） ⇒ 適切に実在を確認

## 登記所保有情報の活用の方策

- ▶ 登記簿の附属書類（申請書、委任状、住民票、戸籍謄本、遺言書等）は、「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされている。
- ▶ 附属書類は所有者探索のための端緒となり得るが、他方で、プライバシーへの配慮も必要との指摘あり。

- 登記簿の附属書類の閲覧につき正当な理由がある者であることを求めるなど、基準を合理化【不第121条関係】（新旧p37-38）
- ▶ あわせて、登記簿上で住所が公開されると生命・身体に危害が及ぶおそれのある者を保護するための規定を整備【不第119条関係】（新旧p36）

## ～所有者不明土地対策におけるマイナンバーの活用に関して～

▶ 政府全体で取り組むべき所有者不明土地対策においても、マイナンバーの活用が重要な検討課題との指摘

政府全体の「司令塔」の下、各種行政機関、行政手続におけるマイナンバーの利用推進に併せ、マイナンバーも活用した更なる所有者不明土地対策等の検討を積極的に実施

※ なお、今次改正の検討時点では、マイナンバー制度に基づく情報連携によっても、相続登記に必要な情報（所有権の登記名義人の法定相続人が誰であるか等）や所有権の登記名義人の氏名・住所の変更情報など所有者不明土地対策に有効な情報の取得は困難であり、その活用には限界あり

※ 平成27年10月以前に死亡した者にはそもそもマイナンバーが付されていない。

出典：法務省民事局（令和3年3月）作成資料

令和3年3月30日（火）衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛（立憲民主党）