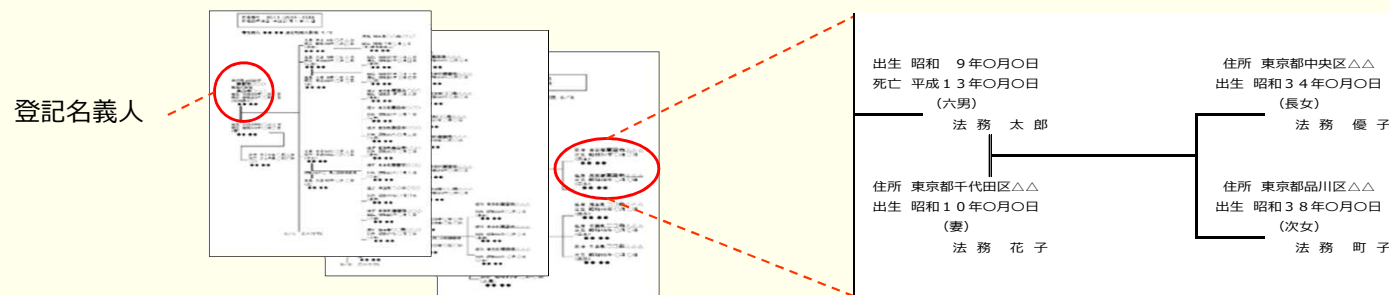


制度概要 公共事業等の実施主体（国・地方公共団体）からの求めに応じて、長期間にわたり相続登記がされていない土地について、**登記官が法定相続人を探索し、相続人の一覧図（法定相続人情報）を作成する制度**

※所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）に基づくもの。平成30年11月15日施行



効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化
- 用地取得が容易になり、事業実施を促進

（これまでの実績）

平成30年11月から、全国50局の法務局において、**合計・登記名義人約82,000人分（約225,000筆分）**の法定相続人情報の備付けを完了し、事業実施主体に提供済み

（作業フロー）

①事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定

②登記官による法定相続人の調査

③法定相続人情報の作成（外部委託を活用）

④事業実施主体へ提供

政府方針(※)を踏まえ運用を見直し

- ・ 地域住民の利益につながるよう、事業実施主体からの要望に対し、よりの確に対応
- ・ 公共事業がより円滑に実施されるよう、作業の迅速性を高め、効率化を図る

見直しの内容

(※) 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和3年6月7日関係閣僚会議決定）

① 民間事業者からの要望の受入れ

地域の発展のため、民間事業者が行うニーズが高い公共的事業にも対応

② 法定相続人情報の作成要件の緩和

事業実施主体のニーズに基づき、より広く、法定相続人の探索作業を実施

③ 作業の効率化・合理化の一層の促進

緊急性や必要性の高い公共事業に対し、より迅速に解消作業を実施し、幅広い事業に成果を届ける

民間が行う事業のうち、法律上の根拠（土地区画整理法・都市再開発法等）のある事業であり、公共性の高いもの（土地区画整理事業・市街地再開発事業等）を、要望受入れの対象とする

法務局の行う法定相続人情報作成の要件（死亡後の経過年数）を、**30年から10年に短縮**し、対象土地の範囲を拡大
※政令改正を実施

解消作業の対象とする**土地の選定方法を見直し**

受託事業者と**法務局が連携・協働し、集中的に作業実施**

上記①～③の新たな運用を、**令和4年4月1日から開始**

※今後、全国の法務局において、地方公共団体に対し、新たな運用に関する周知・協力依頼を実施予定 1

概要

隣地の所有者が不明な土地や共有者(相続人)が多数存在する土地等（隣地所有者の筆界確認情報※1を得ることが困難な土地）について、取引に必要な登記手続※2を円滑に行うことを可能とするため、**申請人の負担軽減**を図りつつ、**筆界認定の適正性を確保**する新たな運用を示した通達を発出（令和4年4月14日付け）

※1 「筆界確認情報」とは、申請者と隣地の所有者とが筆界の位置を確認して互いの認識が一致したときに、その確認結果を書面等に記録したもの
※2 R2年中の地積更正・分筆の登記申請件数は、年間約80万件・約170万筆

現状の取扱いと課題

- ✓ 土地取引の際には、土地を測量した上で、登記簿上の地積を修正する「**地積更正の登記**」や土地を分割する「**分筆の登記**」が行われることが多い。
- ✓ この登記を行うためには、対象土地の区画を把握するため、**隣地との筆界の認定が必要**。
※筆界は、土地間の公的な境（所有権境と異なる）
- ✓ 現在の実務では、筆界の認定のための有力な証拠として申請人が**隣地所有者との間で取り交わした筆界確認情報**（筆界確認書）を申請書に添付している（**印鑑証明書の添付**を求める場合もある。）。

- ✓ 他方で、近年、所有者不明土地の増加や、隣人関係の希薄化に伴い、**隣地所有者から筆界確認情報を得ることが困難なケースが増加**。

取引の前提である登記が進まず、**土地取引の阻害要因**となっている。

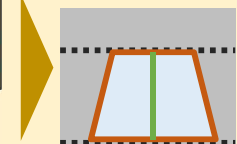
通達発出による運用見直しのポイント

- ① **隣地所有者不明** ... 登記官の調査によって筆界が明確と認められる場合（精度の高い地図がある場合等）には、**筆界確認情報の提供を求めない**こととする。
- ② **相続人多数** ... 相続人全員ではなく、**相続人のうち現に占有する者のみで足りる**とするなど、筆界確認情報を求める範囲を**必要最小限**にする。
- ③ **印鑑証明書** ... 隣地所有者の**押印や印鑑証明書の添付は求めない**こととする。
- ✓ **適正性は確保** ... **筆界確認の重要性は従来と変わらないから、申請人の負担を軽減**しつつも、登記官の必要な調査により **筆界認定の適正性は十分確保**する。
⇒ 従来は筆界確認情報に重きが置かれていた筆界の認定を、現地調査の権限や登記所保管資料を活用して、**登記官がより積極的**に行う。

✓ 今回の通達発出と法務局の取扱要領の改訂等を経て、**令和4年9月末を目処**に、全国の法務局で運用を開始



筆界確認情報を重視した筆界認定



【運用見直し後】

現地調査や既存資料を活かした登記官による積極的な筆界認定

見直しの効果

現状

〔①筆界確認情報が得られない場合や、②隣地に多数の共有者（共有者）が存在し、筆界確認情報を得ることが困難な場合〕

- ① 登記が円滑に進まないため、取引を断念・躊躇する
- ② 訴訟等による筆界確定を要する（手間と時間がかかる）といった対応を要する。



見直し後

これまで登記が困難であった事案についても、円滑な登記手続が容易となり、**円滑な土地取引が実現**

