

第7章 所有者不明土地を増加させないための取組

第6章までは、所有者不明土地に直面した際の対応方策等を紹介してきました。このような土地は利用ニーズが顕在化しなければ問題になることは少なく、また、土地を利用しようとして初めて所有者の所在の把握が難しいことが判明することも多いのが現状です。しかし、所有者の所在の把握の難しい土地を増やさないためには、日頃から予防策を講じておくことが重要であることから、本章では、所有者不明土地の発生の予防に寄与する制度や方策などを紹介します。

また、これらの予防策は、所有者不明土地の問題に直面する事業担当部局だけではなく、市区町村の戸籍担当部局等において講じる対策であることから、それらの部局に相続登記や土地に関する届出の意義について、理解を得るとともに、事業担当課と戸籍・担当課との連携が望まれます。

本章について、市区町村等での取組の参考として下さい。

7-1 相続登記と所有者届出の促進

ポイント

- 土地を相続した際に必要な手続について理解を促すポスターの掲示や、死亡届受理時のパンフレットの配布を通じた普及啓発が必要。
- 土地を相続した人の負担の軽減のため、届出窓口の一元化（総合窓口の設置）が有効。
- 所有者の土地への関心が高まる機会を活用して、相続登記を促進する。

ここでは、死亡届の受理時や、地籍調査等の所有者の土地への関心が高まる機会を活用して、相続登記や所有者届出を促進するための方策を紹介します。

（1）死亡届受理時等におけるきめ細かな案内等

死亡届に伴う手続には、住民票、年金、保険など各種の手続が必要になります。こうした手続に加えて、土地を相続した場合には法務局（登記所）における相続登記手続、農地については市町村の農業委員会等に対する農地法に基づく届出、林務部局に対する森林法に基づく届出など、複数の手続が必要になります。さらに、被相続人が農業協同組合や森林組合の組合員であれば、それぞれ所要の手続等を行うことになります。

しかし、平成23年度に国土交通省が農地、森林の所有者約2千人に対して行ったアンケート調査では、土地を相続した人のうち、不動産登記や、市町村や農業委員会への各種届出、森林組合や農業協同組合への組合員変更の届出等のいずれも行っていない人の割合は1～2割、一部しか手続をしていない人の割合は8割弱でした。

こうしたことから、土地を相続した際に必要な手続について紹介するポスターやパンフレットを作成し、窓口で掲示等するとともに、死亡届提出の際に必要となる手続と併せて土地の相続に係る手続についても案内する（パンフレットの作成・配布や手続一覧への追加（図7-1））など、住民へのきめ細かな案内を行うことも必要であると考えられます。こうした取組により、死亡届提出のタイミングだけでなく、死亡に伴う保険や年金などの関連手続で担当窓口を訪れたことを機に、土地の相続に係る手続についても漏れなく実施につなげることが可能となります。

さらに、複数の市区町村で行われている届出窓口の一元化（総合窓口の設置）は、土地を相続した人の手続負担の軽減や、手続の漏れの防止にも資することとなり、所有者不明土地を増やさない対策としても有効な取組といえます。

	内容	手続き	必要なもの												
住所 戸籍	死亡を知ってから7日以内	死亡届の提出	<input type="checkbox"/> 死亡届 <input type="checkbox"/> 死亡診断書 または死体検案書 <input type="checkbox"/> 届出人の印鑑												
	印鑑登録をしていた場合	手続きは不要です（自動的に登録廃止となります）													
	亡くなられた方が世帯主の場合	世帯主変更手続き	<input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 本人確認資料 (運転免許証等)												
保険 年金	国民健康保険に加入していた場合	<ul style="list-style-type: none"> ・保険証の返却 ・高齢受給者証の返却 ・葬祭費の申請 等 	<input type="checkbox"/> 保険証 <input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 高齢受給者証 (70~75歳の方) <input type="checkbox"/> 減額認定証 (高齢受給者証をお持ちで、低所得者Ⅰ又はⅡの方) <input type="checkbox"/> 預金通帳 (葬祭費の振込先)												
	国民年金に加入、受給していた場合	未支給年金の支給	<input type="checkbox"/> 年金手帳・年金証書 <input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 預金通帳												
	厚生年金・共済年金に加入、受給していた場合	年金事務所、各共済組合までお問い合わせ下さい													
福祉	以下のものをお持ちの方 • 身体障害者手帳 • 療育手帳 • 精神障害者保険福祉手帳 • 自立支援医療受給者証 • 障害福祉サービス受給者証 • 地域生活支援事業受給者証 • 介護保険被保険者証 • 戦争病者手帳	各手帳等の返却 等	<input type="checkbox"/> 各手帳 <input type="checkbox"/> 各受給者証 <input type="checkbox"/> 介護保険被保険者証 <input type="checkbox"/> 印鑑 <input type="checkbox"/> 預金通帳												
税	税金（住民税・軽自動車税・固定資産税、国民健康保険税）の納付方法が口座振替の場合	引き落としの中止手続または引き落としの口座の変更手続	<input type="checkbox"/> 印鑑（銀行印） <input type="checkbox"/> 預金通帳												
	固定資産（土地・家屋）をお持ちの方 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">固定資産を共有し、その代表者であった場合</td> <td style="padding: 2px;">共有代表者の変更届</td> <td style="padding: 2px;">新共有代表者になる方の印鑑</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">土地・家屋を相続する場合</td> <td style="padding: 2px;">所有権移転登記等の申請</td> <td style="padding: 2px;">法務局・司法書士会にご相談下さい</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">農地を相続する場合</td> <td style="padding: 2px;">農業委員会への届出</td> <td style="padding: 2px;">農業委員会までご相談下さい</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">森林を相続する場合</td> <td style="padding: 2px;">森林の土地の所有者届出書の提出</td> <td style="padding: 2px;">林政課までご相談下さい</td> </tr> </table>	固定資産を共有し、その代表者であった場合	共有代表者の変更届	新共有代表者になる方の印鑑	土地・家屋を相続する場合	所有権移転登記等の申請	法務局・司法書士会にご相談下さい	農地を相続する場合	農業委員会への届出	農業委員会までご相談下さい	森林を相続する場合	森林の土地の所有者届出書の提出	林政課までご相談下さい	代表承継人の届出	<input type="checkbox"/> 代表承継人になる方の印鑑
固定資産を共有し、その代表者であった場合	共有代表者の変更届	新共有代表者になる方の印鑑													
土地・家屋を相続する場合	所有権移転登記等の申請	法務局・司法書士会にご相談下さい													
農地を相続する場合	農業委員会への届出	農業委員会までご相談下さい													
森林を相続する場合	森林の土地の所有者届出書の提出	林政課までご相談下さい													

図 7-1： 手続一覧への土地の相続に係る手続情報の追加（イメージ）

【京都府精華町の取組】

総合窓口の設置、きめ細やかな対応により土地所有者への確実な案内ができる事例

案内の流れ :

- ① 死亡届の提出があった場合（他市町村からの送付されたものを含む）、総合窓口課で受付を行い、関係課と連携し、送付する書類をとりまとめ、死亡届に伴う諸手続の案内資料として相続人等に送付する。案内資料には、必要な手続が一覧で示された資料と、税務関係手続、農地や森林の届出に関する手続を案内する資料が同封されている。

なお、案内資料のとりまとめは、接客ナビシステム※により関係課とのシステム連携により行う。案内資料の送付後は「関連事務連絡票」により③の来庁時に手続がされたかどうか等を管理する。

- ② 死亡者が土地所有者である場合は、固定資産税係に確認の上、「関連事務連絡票」に該当者であることがわかるよう、チェックしておく。
- ③ 手続のため届出人が来庁した際に、総合窓口課で戸籍・住民票関係の対応をするほか、固定資産税係が総合窓口まで出向き、法務局等で相続手続が必要となることを説明するとともに、名寄せ帳と相続登記の際に必要となる書類一覧を渡す。
- ④ 来庁時には、さらに総合窓口課の担当者が農地や森林を所有しているかを総合窓口課で聞き取りし、所有している場合は、産業振興課・農業委員会へ案内する。
- ⑤ 産業振興課・農業委員会で農地や森林の届出関係の対応を行う。

※ 窓口担当者と来庁者のやりとりをナビゲートする機能、各種届出や申請書を自動生成する機能に加え、窓口で発生した各関係部局との処理依頼及び変更についてインターネットにおいて双方向で行うと同時にこれらの全体の工程管理を行うことができるシステム。

精華町等で共同開発されたもの。転入や転出をはじめとする行政手続き業務を電子化し、住民へのサービス向上を図るシステムで、「住民本位」の住民サービス、「ワンストップサービス（一箇所でかつスピーディーに用事が済ませられるサービス）」を実現するため、総合窓口運用に従事する職員の事務作業を支援する。

なお、農地法に基づく届出件数は、平成22年に年間2～3件程度であったものが、平成23年以降、年間20件程度（平成30年：21件）となり、この取組の効果が現れている。

死亡届に伴う諸手続きについて

このたびは_____様のご逝去、心からお悔やみ申上げます。
死に届を提出して、当該箇所の手続きをおこなったので、お知らせします。
また、以下の手続きが必要です。別添書類をご提出の上、改めて提出用紙提出にてお申し出ください。手続き料金は、住民登録料+1回料、生年月日2回料です。よろしくお願いします。

手続きについてご不明な点がございましたら、各担当課までお問い合わせください。
窓口担当者：山本 晃司 0774-22-2046
下水道課：0774-22-2043

必要な手続き	担当課
①戸籍・住民票	総合窓口課 戸籍住民係
②軽微への相続確認	総合窓口課 戸籍住民係
③年金	総合窓口課 年金係
④国民健康保険	国民健康課 国民保険
⑤市税	国際医療課 医療係
⑥介護保険	福祉課 介護保険係
⑦社会	福祉課 社会福祉係
※ 登録料（登録料+納税・代納申請）	税税課
※ ⑨農地	農業委員会事務局
※ ⑩森林	農業振興課 農業園芸係
※ ⑪水道	上下水道部 上水道課

※必ず他の手続きは本件に二重取ります。

責任：総合窓口課 戸籍住民係



死亡届に伴う諸手続き案内

総合窓口課（京都府精華町）

【大分県別府市の取組】

死亡手続に特化した窓口の設置により、手続の漏れの防止につながっている事例

案内の流れ：

- ① 市内葬儀社へ、死亡後に必要となる諸手続を記載した一覧表を配布しているため、遺族に葬儀社から配布される場合や、死亡届提出時に戸籍係で配布する場合がある。
※専任スタッフ（「おくやみコーナー」職員）が申請書作成を補助。
- ② 死亡に関する手続をするために来庁した届出人は、死亡に伴う諸手続をまとめて担当する「おくやみコーナー」で、各課が必要な情報を把握するための「お客様シート」を記入する。
- ③ 「お客様シート」に記入された情報を、おくやみコーナー職員が「入力シート」に入力。入力シートは、関係各課が使用する死亡に伴う諸手続書類とリンクしており、それらの書類に自動で転記される。
- ④ 「おくやみコーナー」で、手続が必要と判断した課、又は手続の要・不要を判断できない課の職員PCに、死亡者情報を送信。
- ⑤ 死亡者情報の連絡を受けた課の職員は、手続の要・不要を判断し、「おくやみコーナー」のPCに返信する。
- ⑥ 各課の返信を基に「おくやみコーナー」にて手続の必要な課の選別が完了。
- ⑦ お客様に必要な手続を説明し、関係課に案内をしたり、関係課の担当がおくやみコーナーに順次出向いて対応をする。
- ⑧ 以上の手続を終えた時点で、各申請書は出力すれば完成となる状態。

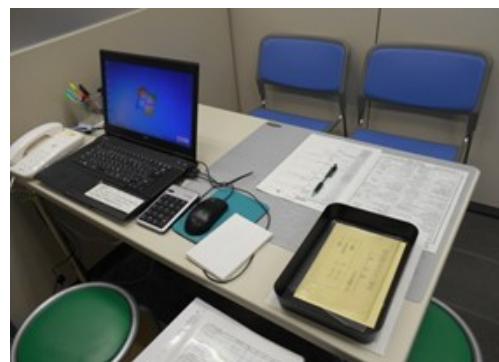
従来、固定資産税に関しては、関係者に納税管理人や遺族代表届の提出の依頼文書を送付して手続を周知していたが、平成28年5月の「おくやみコーナー」設置後には手続を直接お願いできるようになったため、「関係者」を探し、文書を送付する件数が大幅に減少した
(※)。

(※) 文書送付件数 平成27年度（おくやみコーナー設置前）：203件

平成28年度：79件 平成29年度：72件 平成30年度：78件



「おくやみコーナー」受付



「おくやみコーナー」受付を訪れた後に、受付奥のブースにて、届出時に必要な情報を把握するための「お客様シート」の記入を行う。

【新潟県長岡市の取組】

総合窓口を中心としてワンフロア（1階）に市民の手続に必要な課を設置することによりワンストップサービスの提供を行うことで手続の漏れの防止につながっている事例。

案内の流れ：

- ① 新庁舎開設に伴い総合窓口を新設し、ワンストップサービスを市民に提供。
 - ② 死亡届提出時に、葬儀後の手続一覧を渡す。その後、親族が来庁した際は、「市役所なんでも窓口」でその一覧を利用し、手続が必要となる事項を住民情報系システムや聞き取りで確認する。
 - ③ 「市役所なんでも窓口」で主な手続を行うほか、専門的な知識が必要な手続の説明は、同フロアにある担当課へ案内している。
 - ④ 死亡者が農地や森林を所有している場合には、別途担当部署を案内し手続をお願いする。
 - ⑤ 当日手続が完了しない場合は、担当課が手続の状況を隨時確認し、手続の漏れを防いでいる。
 - ⑥ 法務局で手続をする相続による所有権移転登記についても一覧表に記載している。土地に関する手続に関しては、農地に関する届出のチラシや、法務局からの相続登記に関するチラシを配布している。

森林に関する届け出数は、一覧表へ平成28年度から掲載し、平成25～27年度の平均届出件数に比べて平成28～30年度は1.52倍になった。

農地法に基づく届出に関しては、毎年一定の届出はあるが、一覧表に記載してから問い合わせや届出件数が増加した。



葬儀後の手続き一覧は数ページに渡り、市役所での手続だけではなく市役所以外での手続も記載されており、各種手続の参考になるように工夫されている。

「市役所なんでも窓口」 (新潟県長岡市)

同フロア内の健康保険・
年金窓口 1階フロア
が一体となってワンス
トップサービスを提供。

【岡山県鏡野町の取組】

主たる部局（住民税務課）が関係課と情報共有することによりワンストップで対応している事例

案内の流れ：

- ① 死亡届を受付後、死亡者の情報を関係課と共有し、死亡後の手続があるかどうかを担当課が住民係に連絡する。
 - ② 住民係が必要な手続を取りまとめ、届出人が死亡後の手続（相続等に必要な戸籍・住民票等の写しの請求等）に来庁したら、関係各課に連絡をして手続を順番に行えるように手配をする。
 - ③ 農地・森林の手続については、一覧表に記載があり、該当者には遺族が死亡後の手続で窓口に来た際に、担当課職員が住民税務課の窓口に来て必要な手続を説明・必要書類の記入のサポートを行う。
 - ④ 相続登記が必要な人には、法務局での手続や専門家にお願いした方がいい旨などを口頭で説明している。また、チラシも必要に応じて配布している。土地に関連する手続に関しては、農地に関する届出のチラシや、法務局からの相続登記に関するチラシを配布している。
 - ⑤ 住民係が記載しているコンピューター上の「死亡届出後手続き一覧」で手続未了の有無を確認し、各課に照会・確認して手続の漏れを防いでいる。

死亡届出後手続き一覧 手続きが終わった人は済にし、ピンクの塗りつぶしを消してください。

↑死亡届出後手続き一覧表 必要な手続の未了の有無が確認できる。

題 目	全般な特徴(該当するもの)	詳しく述べ
① 運送業者	○運送業者(運送会社)の運送	○運送業者(運送会社)の運送
② 通販業者	○通販業者(通販会社)の運送	○通販業者(通販会社)の運送
③ 製造業者	○製造業者(工場)の運送	○製造業者(工場)の運送
④ 廉価販売業者	○廉価販売業者(小売店)の運送	○廉価販売業者(小売店)の運送
⑤ 業務用販売業者	○業務用販売業者(卸売業者)の運送	○業務用販売業者(卸売業者)の運送
⑥ 業務用輸入業者	○業務用輸入業者の運送	○業務用輸入業者の運送
⑦ 一般消費者	○一般消費者の運送	○一般消費者の運送
⑧ その他	○その他(運送業者、通販業者、製造業者、廉価販売業者、業務用販売業者、業務用輸入業者、一般消費者以外の運送)	○その他(運送業者、通販業者、製造業者、廉価販売業者、業務用販売業者、業務用輸入業者、一般消費者以外の運送)

死亡届出後の手続一覧



住民税課（岡山県鏡野町）
死亡届提出後に必要となる手続は同課を窓口として、ワンストップで対応している。

（2）所有者の土地への関心が高まる機会を活用した相続登記の促進

所有者不明土地の発生を予防するための方策として、所有者の土地への関心が高まる機会を活用して相続登記を促進することが考えられます。土地所有者の死亡時だけではなく、関係者間で連携して様々な機会を活用していくことが望まれます。

市区町村で行うことができる取組としては、

- ・毎年市区町村から送付される固定資産税納税通知書等の送付時に、相続登記や各種所有者届出について普及・啓発すること（パンフレットの封入、封筒への周知文印刷）
 - ・地籍調査に関する説明会や、地籍調査の成果の閲覧の際などにパンフレットの配布を行うこと
 - ・その他の土地に関する各種関係説明会・相談会などの機会に、パンフレットの配布や相続登記手続に関する説明会も併せて開催すること
- などが考えられます。

(3) 市区町村における登記相談窓口設置による相続登記の促進

市区町村が司法書士会等の専門家と連携して、無料の登記相談窓口を設置している場合があります。市役所や公共施設での相談窓口設置により、市民にとって専門家との相談の機会が増え、相続登記の理解を得られる契機となります。

設置に関しては、市区町村と各専門家との連携、相談窓口担当部署の設置、守秘義務に配慮した場所の確保が望まれます。

【埼玉県春日部市、埼玉県入間市、神奈川県伊勢原市の取組】

相談窓口設置事例

相談窓口の概要 :

- ・市役所・役場等、住民が立ち寄りやすい場所に相談窓口を開設。
- ・月1～2回程度の実施で、平日の午後に開催する自治体が多い。
- ・基本は事前予約制。
- ・相談時間は、一人30分／回程度。同一案件一人1回が主。

実施体制 :

- ・市民からの相談受付（予約）は、市区町村で対応。
- ・受付は、自治体職員が対応するケースが主。家庭裁判所調停委員経験者が受付対応しているケースもある（埼玉県春日部市）。
- ・受付時に市民からの相談内容（概要）を聞き取り、登記相談を含む、各種相談窓口を案内し、専門家との相談日時の予約をする。

広報 :

- ・主に自治体の広報誌・ホームページ掲載、司法書士会のホームページ掲載。

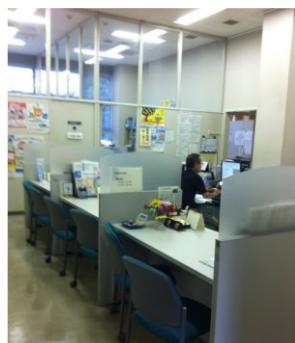
その他 :

- ・都道府県（各支部）の司法書士会より、管轄市区町村へ設置の働きかけがされている。
- ・引き続き、相談が必要な場合や費用の掛かる業務が必要な場合は職員が司法書士会や司法書士一覧表で紹介し、相談者に司法書士を選んでもらう（埼玉県入間市、神奈川県伊勢原市）

無料相談なので市民が気軽に利用でき相続問題の解決の入り口になっている。

司法書士面接件数：97件（平成30年度）の内約7割は相続の相談（埼玉県入間市）

81件（平成30年度）の内約5割は相続の相談（埼玉県春日部市）



市民相談窓口の受付カウンター。
奥に登記相談をはじめとした市民相談対応のための個室が設けられている。
(埼玉県入間市役所内)

(4) 法務局と市町村連携による相続登記の促進への取組

法務局が行っている、相続登記促進への取組を紹介します。下記取組を市町村で活用することが望まれます。

- ・市区町村に赴いて事業担当課宛に相続登記の重要性・必要性の説明及び、メリットや登記を怠った際のデメリットについて説明
- ・相続登記促進の広報用リーフレットの提供及び配布依頼によりリーフレット設置対応に応じる自治体が増加（和歌山県では全ての自治体でリーフレットを設置）
- ・死亡届後の手続き一覧表に相続登記の案内を掲載依頼。手続き一覧表に掲載する自治体が増加（岡山県では27市町村中21市町村で掲載）
- ・自治体広報誌への相続登記の案内の掲載を依頼し、掲載してもらう。
- ・相続登記促進の広報用リーフレット（図7-2）の提供及び配布依頼によりリーフレット設置

法務局では、このほかに司法書士会と合同で相続登記に関する相談会を実施したり、司法書士会が実施する相続登記に関する講演会やシンポジウムへの講師派遣や後援を行っています。また、登記所備付地図作成作業の説明会等において、相続登記促進の広報を行っています。



図7-2：リーフレット

【岡山地方法務局が提案した市町村の「手続一覧」への相続登記に係る原稿案（一例）】

□不動産を相続された方

亡くなられた方が、不動産（土地及び建物）を所有されていた場合は、早めに相続登記をしましょう。

相続登記の手続については、岡山地方法務局ホームページをご覧ください。

□相続登記

亡くなられた方が、不動産（土地及び建物）を所有されていた場合に、相続登記をしていなければ、不動産を売却して現金化したいが売買による移転登記ができないなど、様々な問題が生じますので、早めに相続登記をしましょう。

相続登記の手続については、岡山地方法務局ホームページをご覧ください。（また、国家資格を有する司法書士（岡山県司法書士会ホームページをご覧ください。）に手続を依頼することもできます。）

【法定相続情報証明制度について】

不動産登記制度を所管している法務省により、相続登記を促進するため、平成29年5月29日（月）から、全国の登記所（法務局）において、各種相続手続に利用することができる「法定相続情報証明制度」が始まりました。

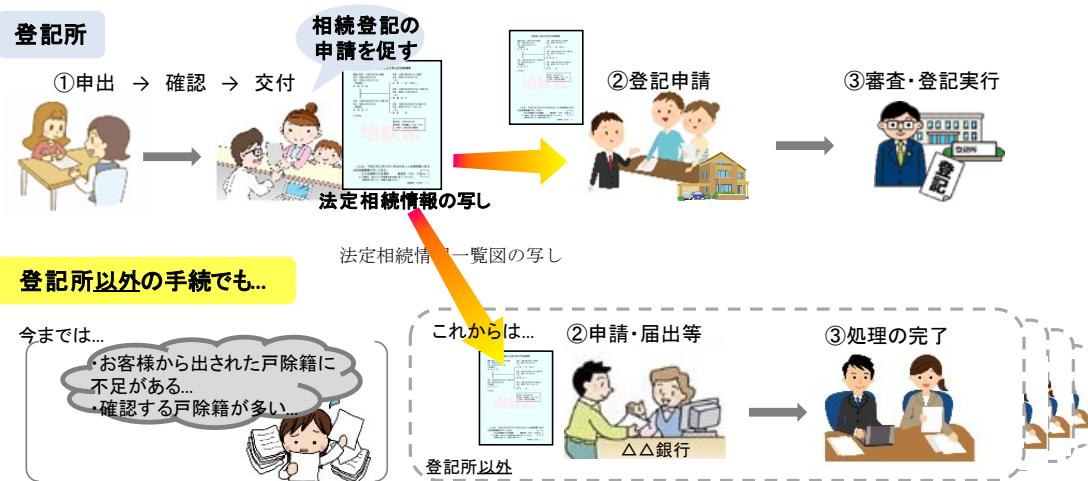
本制度は、各種の相続手続の際にいわゆる戸除籍の謄本の束を提出する手間を省力化して手続的な負担を軽減するとともに、本制度に基づく証明書の取得の際に相続に直面した相続人の方々に相続登記によるメリットや放置することによるデメリットを登記官が説明することなどを通じて、相続登記の必要性についての意識を向上させることで、相続登記の促進を狙うものです。

本制度を利用しようとする相続人は、戸除籍の謄本の束とそれらから分かる相続関係を示した「法定相続情報一覧図」を作成して登記所に提出すれば、登記官がその内容を確認し、認証します。認証された法定相続情報一覧図は、登記官の認証文を付した写しを必要な通数発行しますので、戸除籍の謄本の束に代替するものとして、登記手続はもちろんのこと、民間の金融機関など相続に伴う事務を取り扱う企業・団体においても幅広く利用することができます。

制度の詳細については、法務省のWebサイトに掲載されています

(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000013.html)

＜手続の流れ＞



7-2 情報の共有

ポイント

- 市区町村の判断により、5年間を超えて保存されている住民票の除票の写し等の交付を行うことは、所有者情報の探索の負担軽減につながる。
- 農業委員会は、農地に関する情報について、行政機関内部での内部利用・相互提供や他の機関に対し情報提供依頼が可能。
- 都道府県及び市町村の林務担当部局は、森林所有者等に関する情報について、行政機関内部での情報の利用及び他の行政機関に対し提供の依頼が可能。

ここでは、所有者不明土地の発生防止や、所有者情報調査の負担軽減に資するものとして、都道府県、市区町村等における所有者情報の円滑な活用や、所有者情報の整備のための取組について紹介します。

(1) 所有者情報の円滑な活用

第1章 1-2で紹介したとおり、所有者情報の調査の際には、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の除票の写しを請求する必要が生ずる場合があります。しかし、令和元年6月20日までは、住民票の除票や戸籍の附票の除票の保存期間は消除された日から5年間とされていたことから、既に住民票の除票や戸籍の附票の除票が廃棄されている場合には、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の除票の交付がされない場合があります。

5年間を超えて保存されている住民票の除票の写し等や戸籍の附票の除票の写しの交付を行うことについては、市区町村の判断によりますが、所有者情報の探索の負担軽減につながることから現場での対応がなされることが期待されます。

〈参考条文〉

住民基本台帳法施行令

(保存)

第34条 市町村長は、除票又は戸籍の附票の除票を、これらに係る住民票又は戸籍の附票を消除し、又は改製した日から百五十年間保存するものとする。

2 市町村長は、法第三十条の六第一項の規定により通知した本人確認情報を、総務省令で定めるところにより磁気ディスクに記録し、これを次の各号に掲げる本人確認情報の区分に応じ、当該本人確認情報の通知の日から当該各号に定める日までの期間保存するものとする。

一 住民票の記載又は記載の修正を行つたことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報に係る者に係る新たな本人確認情報の通知をした日から起算して百五十年を経過する日

二 住民票の消除を行つたことにより通知した本人確認情報 当該本人確認情報の通知の日から起算して百五十年を経過する日

3 (略)

(2) 農地に係る情報共有

農地法では農業委員会は、農地に関する情報について、行政機関での内部利用・相互提供や他の機関に対し、情報提供依頼ができると規定しています（農地法第51条の2）。

さらに、農地台帳の正確な記録を確保するため、毎年1回以上、固定資産課税台帳及び住民基本台帳との照合を行うことされており（農地法施行規則第102条）、そのための情報提供依頼が可能です。農業委員会が税務担当部局から提供を受けることができる情報は、基本的には登記記録と同じ情報に限られますが、登記記録とは異なる情報であっても、農地法第3条の規定に基づく権利取得の許可を行う際又は同法第3条の3の規定に基づく権利取得の届出⁵²を行う際に農業委員会への提出が義務付けられている事項のうち、農地台帳への記載が必要な事項については、情報の提供を受けることができます。具体的には、農地の所有者の氏名又は名称及び住所、農地の所在、農地の面積といった事項です⁵³。

日頃から農地台帳における所有者情報の整備を行っておくことが、所有者不明土地の発生防止や所有者情報調査の負担軽減につながるという点からも、農地法に定められた照合を確実に実施することが重要です。

なお、これらの取組により整備された農地台帳の一部及び農地に関する地図は、第4章4-2において紹介したとおり、インターネットによる公表（全国農地ナビ）や農業委員会による窓口公表等によって、誰でも確認することができます。

⁵² 本章7-4(2)参照。

⁵³ 詳細については、「固定資産課税台帳に記載されている農地に関する情報の取扱いについて（平成26年3月31日25経営第3968号）」を参照。

＜参考条文＞

農地法

(農地に関する情報の利用等)

第 51 条の 2 都道府県知事、市町村長及び農業委員会は、その所掌事務の遂行に必要な限度で、その保有する農地に関する情報を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用し、又は相互に提供することができる。

2 都道府県知事、市町村長及び農業委員会は、その所掌事務の遂行に必要な限度で、関係する地方公共団体、農地中間管理機構その他の者に対して、農地に関する情報の提供を求めることができる。

(情報の提供等)

第 52 条 農業委員会は、農地の農業上の利用の増進及び農地の利用関係の調整に資するほか、その所掌事務を的確に行うため、農地の保有及び利用の状況、借賃等の動向その他の農地に関する情報の収集、整理、分析及び提供を行うものとする。

(農地台帳及び農地に関する地図の公表)

第 52 条の 3 農業委員会は、農地に関する情報の活用の促進を図るため、第 52 条の規定による農地に関する情報の提供の一環として、農地台帳に記録された事項（公表することにより個人の権利利益を害するものその他の公表することが適当でないものとして農林水産省令で定めるものを除く。）をインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

2 農業委員会は、農地に関する情報の活用の促進に資するよう、農地台帳のほか、農地に関する地図を作成し、これをインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

3 前条第 2 項から第 4 項までの規定は、前項の地図について準用する。

農地法施行規則

(農地台帳の正確な記録を確保するための措置)

第 102 条 農業委員会は、農地台帳の正確な記録を確保するため、毎年一回以上、農地台帳について、固定資産課税台帳（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に掲げる固定資産課税台帳をいう。）及び住民基本台帳との照合を行うものとする。ただし、固定資産課税台帳との照合は、同法第 22 条の規定に違反しない範囲内で行うものとする。

(3) 森林に係る情報共有

森林法では、都道府県知事及び市町村長は、森林所有者等に関する情報について、森林計画の作成、新たに森林の土地の所有者となった旨の届出⁵⁴に関する確認、伐採及び伐採後の造林の届出に係る変更命令や遵守命令、施業の勧告など法の施行のため必要があるとき、行政機関内部での情報の利用及び他の行政機関に対する提供の依頼ができると規定しています（森林法第191条の2、図7-3）。なお、この情報の利用については、平成23年の森林法改正により措置されたものです。

具体的には、都道府県及び市町村の林務担当部局は、国土利用計画法に基づく届出⁵⁵をした所有者の情報について土地担当部局から提供を受けることができます。

さらに、市町村の林務担当部局は、税務担当部局に固定資産課税台帳の情報の提供依頼が可能です。提供を受けることができる情報は、基本的には登記記録と同じ情報に限られますが、登記記録とは異なる情報であっても、森林法第10条の7の2に基づき平成24年4月以降新たに森林の所有者になった旨の届出を行う際に市町村への提出が義務付けられている事項については、情報の提供を受けることができます。具体的には、森林の土地の所有者の氏名又は名称及び住所、その土地の所在及び面積等といった事項です⁵⁶。

また、市町村の地籍担当部局及び林務担当部局においては、山村部での地籍調査の促進や適切な森林管理等に資するため、地籍調査や森林境界明確化関連事業で得られた情報の相互共有を図っており、林務担当部局が、地籍調査の成果のみでなく、地籍調査のために行った所有者情報調査の結果についても入手できることもあります⁵⁷。

さらに、都道府県林務担当部局及び市町村林務担当部局の間で、相互に保有する情報の提供依頼が可能であるほか、登記所が保有する森林所有者等に関する情報については、都道府県又は市町村の林務担当部局から登記所への提供依頼が可能です。登記情報は、地番区域（大字）単位で一定区域における登記情報及び地図情報の電子データによる提供依頼が可能となっています⁵⁸。

平成28年5月の森林法改正において、市町村が森林の土地の所有者や境界等の情報を記載した林地台帳を作成する仕組みが創設されました。林地台帳の情報は、個人の権利利益を害するものなどを除いて一部を市町村の窓口で公表するほか、施業集約化に取り組む森林組合や林業事業体等の森林整備の担い手、都道府県等には

⁵⁴ 本章7-4（3）で紹介。

⁵⁵ 本章7-4（1）で紹介。

⁵⁶ 地方税法第22条の守秘義務が課される情報に該当しない。詳細は、「固定資産課税台帳に記載されている森林所有者に関する情報の利用について（平成24年3月26日付23林整計第342号）」を参照のこと。照会文書の様式等が示されている。

⁵⁷ 地籍調査の成果には、相続等に伴う所有権の移転は反映されないことから、必要に応じて所有者情報調査の成果も入手する。本章7-4（3）参照。

⁵⁸ 登記情報の提供依頼の具体的な方法については、「登記情報の電子データによる提供について（平成27年3月23日付26林整計第844号）」を参照のこと。

情報を提供することができることとされています。この林地台帳の制度は、平成31年4月から本格的に運用が開始されました。

上記の取組が可能となっていることに加え、都道府県及び市町村は、森林に関するデータベースの整備その他森林に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとするとされています（森林法第191条の7）。所有者不明土地の発生防止や所有者情報調査の負担軽減につながるという点からも、日頃から上記の取組を行うことが重要です。

また、都道府県及び市町村は、個人情報保護条例に基づく個人情報取扱事務登録簿等に森林簿など個人情報を含む森林関連情報を記載し、その利用目的として森林経営計画の作成等を、その提供先として、森林所有者、森林組合、林業事業体等（以下「林業事業体等」という。）をそれぞれ規定することにより、森林の経営の受委託、森林施業の集約化等に取り組む林業事業体等への情報提供が可能となるよう努めることが重要です。

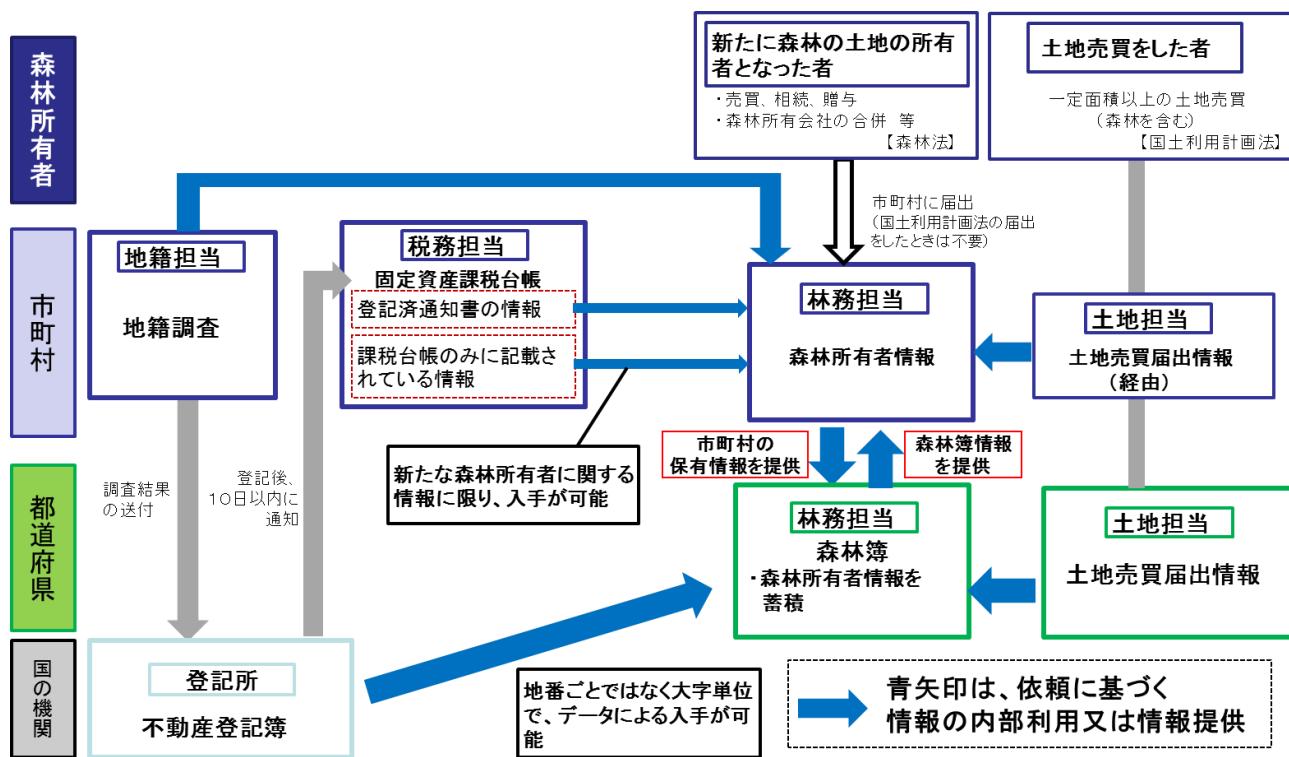


図7-3:森林所有者情報の共有

〈参照条文〉

森林法

(森林所有者等に関する情報の利用等)

第 191 条の 2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行に必要な限度で、その保有する森林所有者等の氏名その他の森林所有者等に関する情報を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行のため必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、森林所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(林地台帳の作成)

第 191 条の 4 市町村は、その所掌事務を的確に行うため、一筆の森林（地域森林計画の対象となつている民有林に限る。以下この条から第百九十二条の六までにおいて同じ。）の土地ごとに次に掲げる事項を記載した林地台帳を作成するものとする。

- 一 その森林の土地の所有者の氏名又は名称及び住所
- 二 その森林の土地の所在、地番、地目及び面積
- 三 その森林の土地の境界に関する測量の実施状況
- 四 その他農林水産省令で定める事項

2 林地台帳の記載又は記載の修正若しくは抹消は、この法律の規定による申請、届出その他の手続により得られた情報に基づいて行うものとし、市町村は、林地台帳の正確な記載を確保するよう努めるものとする。

3 前二項に規定するもののほか、林地台帳に関し必要な事項は、政令で定める。

(林地台帳及び森林の土地に関する地図の公表)

第 191 条の 5 市町村は、森林の土地に関する情報の活用の促進を図るため、林地台帳に記載された事項（公表することにより個人の権利利益を害するものその他の公表することが適当でないものとして農林水産省令で定めるものを除く。）を公表するものとする。

2 市町村は、森林の土地に関する情報の活用の促進に資するよう、林地台帳のほか、森林の土地に関する地図を作成し、これを公表するものとする。

3 前条第二項及び第三項の規定は、前項の地図について準用する。

(林地台帳及び森林の土地に関する地図の正確な記載を確保するための措置)

第 191 条の 6 森林の土地の所有者は、当該森林の土地に係る林地台帳又は前条第二項の地図に記載の漏れ又は誤りがあることを知ったときは、市町村に対し、その旨を申し出ることができる。

2 市町村の長は、前項の規定による申出があつた場合には、当該申出について速やかに検討を加え、林地台帳又は前条第二項の地図を修正が必要と認めるときは、これらの修正を行うものとする。

3 市町村の長は、第一項の規定による申出に係る修正を行うこととした場合には、その旨を当該申出をした者に速やかに通知するものとする。

4 市町村の長は、第一項の規定による申出に係る修正を行わないこととした場合には、理由を付して、その旨を当該申出をした者に速やかに通知するものとする。

(森林に関するデータベースの整備等)

第 191 条の 7 第 191 条の 4 及び第 191 条の 5 に定めるもののほか、国及び地方公共団体は、森林の施業が適切に行われるためには森林に関する正確な情報の把握が重要であることに鑑み、森林に関するデータベースの整備その他森林に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

7-3 地籍調査結果の登記への反映等

ポイント

- 7-1（2）の地籍調査をきっかけとした登記の促進とともに、地籍調査により判明した所有者の氏名や住所等の変更について、登記情報に反映されるよう、国土調査法第20条の励行が望まれる。
- 上記効果を有することも踏まえ、地籍調査の着実な実施が期待される。

地籍調査をきっかけとして、土地所有者の土地への関心が高まることにより、不動産登記やその他の土地に関する届出の適切な実施等に繋がることが期待されます。また、地籍調査等の成果が不動産登記簿に適切に反映されることにより、所有者不明土地の増加を防ぐ効果も期待されます。

こうしたことから、地籍調査の着実な実施が望まれるところ、本節では、地籍調査に関連した制度等について紹介します。

（1）国土調査法第20条の適切な運用

地籍調査等の成果については、市町村から都道府県に送付されたのち、都道府県で検査をした上で国の承認を受け、都道府県知事が認証することとなっています（国土調査法第18条、同法第19条）。その認証された成果に関しては写しを作成して市町村又は都道府県で保存されるほか、登記所に送付されます。登記所は、送付された成果の写しに基づいて、土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名若しくは名称、若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記を行います（国土調査法第20条）。

この変更又は更正の登記とは、所有権登記名義人等の婚姻等での氏名の変更、転居等での住所変更等に伴う変更であり、所有権登記名義人等が別の者となっていたというような変更は含まれません。

しかし、この変更の登記が適切に実施されることにより、例えば、後年に当該土地の所有者の相続人調査が必要となった場合など、変更の登記が実施されていない場合と比較して、円滑な相続人調査に寄与することが期待されます。

（2）調査の推進（実施の委託）

地籍調査の主な実施主体は市町村等ですが、行政ニーズの多様化等により、市町村等の体制は十分であるとは言えません。そこで、市町村等が法人⁵⁹に調査の実施を委託（国土調査法第10条第2項）することにより、その負担を軽減することが可能です。委託できる内容は、従来外注で行っていた測量作業等の実施だけではなく、それらの作業の工程管理や検査等も含まれます。この制度の積極的な活用が地籍調査の推進に向けた有効な対策になると考えられます。

（3）地籍調査以外の測量成果の活用

地籍調査以外の測量成果について、国土調査法に基づく指定（国土調査法第19条第5項）を受けることにより、国土調査の成果と同等の扱いをされることとなり、原則として地籍調査の実施は不要とされています。

具体的には、土地区画整理事業、土地改良事業、公共事業を行う前の用地測量等の成果について、国土交通省又は事業所官庁において、測量精度等が国土調査と同等以上といえるかを審査し、それを満たしているものについては国土調査の成果と同等に扱えるように指定します。指定された成果は、国土交通省又は事業所官庁が当該土地を管轄する登記所に送付し、登記官の職権で登記記録に反映され、不動産登記法第14条第1項の地図として備え付けられます。

市区町村においては、地籍担当部局だけではなく、公共事業等を担当する部局でも、この制度への理解が深まることが必要です。

⁵⁹ 地籍調査についての十分な知識や経験等があるものを有する、偏りのない役員配置がされている法人で、第三者機関による検定が義務付けられている。

<参照条文>

国土調査法

(国土調査の実施の委託)

第 10 条 国の機関、都道府県又は市町村は、国土調査を行おうとする場合においては、国の機関にあつては都道府県又は道若しくは二以上の都府県の区域にわたつて基本調査、土地分類調査又は水調査に類する調査を行う者に、都道府県にあつては市町村又は土地改良区等に、市町村にあつては土地改良区等に、それぞれ当該国土調査の実施を委託することができる。

2 前項に規定するもののほか、都道府県又は市町村は、国土調査を適正かつ確実に実施することができると認められる者として国土交通省令で定める要件に該当する法人に、その行う国土調査（同項の規定によりその実施を委託されたものを含む。）の実施を委託することができる。

(地図及び簿冊の送付)

第 18 条 前条第 1 項の規定により閲覧に供された地図及び簿冊について同項の閲覧期間内に同条第 2 項の規定による申出がない場合、同項の規定による申出があつた場合においてその申出に係る事実がないと認めた場合又は同条第 3 項の規定により修正を行つた場合においては、当該地図及び簿冊に係る国土調査を行つた者は、それぞれ、国の機関及び第 5 条第 4 項の規定による指定を受け又は第 6 条の 3 第 2 項の規定により定められた事業計画に基づいて国土調査を行う都道府県にあつては国土交通大臣に、第 8 条第 1 項の勧告に基づいて国土調査を行う者にあつては事業所管大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に、遅滞なく、その地図及び簿冊を送付しなければならない。

(成果の認証)

第 19 条 國土調査を行つた者は、前条の規定により送付した地図及び簿冊（以下「成果」という。）について、それぞれ、国の機関及び第五条第四項の規定による指定を受け又は第 6 条の 3 第 2 項の規定により定められた事業計画に基づいて国土調査を行う都道府県にあつては国土交通大臣に、第八条第一項の勧告に基づいて国土調査を行う者にあつては事業所管大臣に、その他の者にあつては都道府県知事に、政令で定める手続により、その認証を請求することができる。

2 國土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、前項の規定による請求を受けた場合においては、当該請求に係る国土調査の成果の審査の結果に基づいて、その成果に測量若しくは調査上の誤り又は政令で定める限度以上の誤差がある場合を除くほか、その成果を認証しなければならない。

3・4 (略)

5 國土調査以外の測量及び調査を行つた者が当該調査の結果作成された地図及び簿冊について政令で定める手続により国土調査の成果としての認証を申請した場合には、国土交通大臣又は事業所管大臣は、これらの地図及び簿冊が第 2 項の規定により認証を受けた国土調査の成果と同等以上の精度又は正確さを有すると認めたときは、これらを同項の規定によつて認証された国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができる。

6 (略)

<参考条文>

国土調査法

(成果の写しの送付等)

- 第 20 条 国土交通大臣、事業所管大臣又は都道府県知事は、前条第 2 項の規定により国土調査の成果を認証した場合又は同条第 5 項の規定により指定をした場合においては、地籍調査にあつては当該調査に係る土地の登記の事務をつかさどる登記所に、その他の国土調査にあつては政令で定める台帳を備える者に、それぞれ当該成果の写しを送付しなければならない。
- 2 登記所又は前項の台帳を備える者は、政令で定めるところにより、同項の規定による送付に係る地図及び簿冊に基づいて、土地の表示に関する登記及び所有権の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記をし、又は同項の台帳の記載を改めなければならない。
- 3 (略)

7-4 関連制度について（参考）

ここでは、本章 7-1、7-2 で取り上げた対策の参考として、国土利用計画法に基づく事後届出制、農地法に基づく届出制度等、森林法に基づく事後届出制度の概要、相続登記の手続の簡素化等に向けた取組み、所有者不明土地を隣接地とする筆界特定制度の活用、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について、紹介します。

（1）国土利用計画法に基づく事後届出制

国土利用計画法においては、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的として、土地取引の規制に関する措置を定めています。

土地取引の規制に関する措置は、全国に一般的に適用される事後届出制と、地価の上昇の程度等によって区域、期間を限定して適用される事前届出制（注視区域制度、監視区域制度）及び許可制（規制区域制度）から構成されています。

事後届出制においては、法定面積以上の大規模な土地取引（市街化区域：2,000 m²以上、都市計画区域（市街化区域を除く。）：5,000 m²以上、都市計画区域外：10,000 m²以上）について、土地売買等の契約（所有権、地上権、賃借権等の移転又は設定をする契約）を締結した場合に、土地に関する権利の取得者は、契約締結の日から起算して2週間以内に、市町村長を経由して都道府県知事等に対し届出を行うことを義務付けています。届出内容は、契約当事者の氏名・住所、契約締結年月日、土地の所在・面積、権利の種別・内容、土地の利用目的、取引価格等です。なお、贈与、相続等の場合は届出が不要です。

＜参照条文＞

国土利用計画法

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第 23 条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

一～七 （略）

2・3 （略）

(2) 農地法に基づく届出制度等

農地法においては、有限で貴重な資源である農地についてその保全を図り、農業を行う者に適正・効率的に利用されるよう、耕作目的での農地等の権利を移動する場合には、その土地の所在する市町村の農業委員会の許可（以下「農地法第3条許可」という。）を受けることとされています。一方、農業委員会が許可等により把握できない相続等による農地等の権利取得についても、農業委員会が把握できるよう、その権利を取得した者は、遅滞なく、その土地の所在する市町村の農業委員会に届出（以下「農地法第3条の3の規定による届出」という。）を行うことが、義務付けられています（図7-4）。なお、農地法第3条の3の規定による届出制度は、平成21年の農地法改正により創設された制度です。

農地法第3条許可の申請の内容は、申請当事者の住所氏名、土地の所在場所及び面積等であり、土地登記事項証明書、公団の写し、位置図等を添付して、譲渡人、譲受人の連名で申請を行います。この許可を受けていない売買等は無効となります。

農地法第3条の3の規定による届出は、相続、遺産分割、財産分与に関する裁判等による権利の取得、包括遺贈による権利の取得等が対象になっており、届出の内容は、届出者の住所氏名、土地の所在場所及び面積、権利を取得した日、取得した権利の種類及び内容等です。

なお、この届出制度の確実な運用を図る観点から、8割以上の市町村において、死亡届の提出先である戸籍担当部局が、農地を相続した場合の届出手続を死亡関連届出一覧に記載するといった措置を講じています。

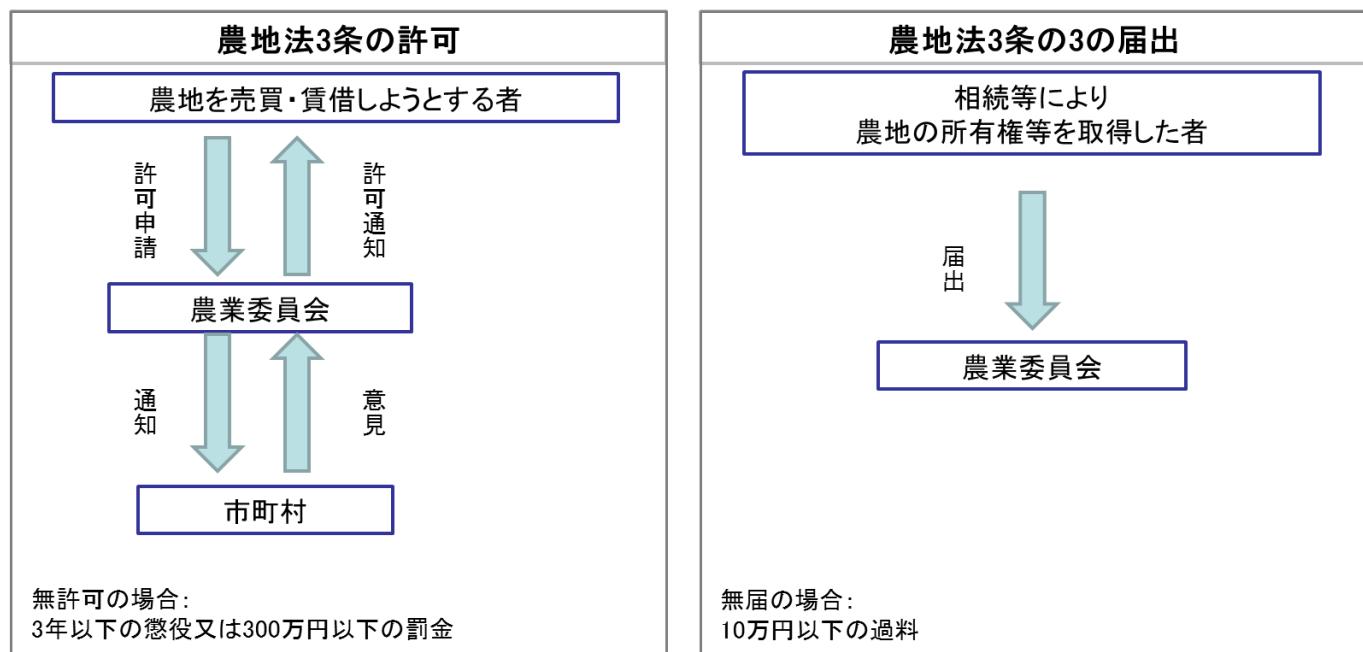


図7-4 農地法に基づく届出制度等

<参照条文>

農地法

(農地又は採草放牧地の権利移動の制限)

第3条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

一～一六 (略)

2 (略)

(農地又は採草放牧地についての権利取得の届出)

第3条の3 農地又は採草放牧地について第3条第1項本文に掲げる権利を取得した者は、同項の許可を受けてこれらの権利を取得した場合、同項各号（第12号及び第16号を除く。）のいずれかに該当する場合その他農林水産省令で定める場合を除き、遅滞なく、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。

(3) 森林法に基づく事後届出制度

森林法においては、森林法に基づき都道府県知事又は市町村の長が、伐採及び伐採後の造林の計画の届出をしないで伐採が行われた場合の造林命令、保安林における監督処分などの諸制度を円滑に実施する上で、森林所有者を把握することが重要であることから、法第10条の7の2の規定に基づき、新たに森林の所有者になった場合は、その土地が所在する市町村に届出を行うことが義務付けられています（図7-5）。なお、本制度は、平成23年の森林法改正により創設された制度です。

本制度においては、国土利用計画法に基づく届出を行った森林を除く地域森林計画の対象森林すべてが届出の対象となっており、売買、相続、贈与、遺贈、土地の交換等により新たに対象森林の土地所有者となった場合、所有者になった日から90日以内に土地の所在する市町村長に届出を行うことが義務付けられています。届出の内容は、届出者と前所有者の住所氏名、所有者となった年月日、所有権移転の原因、土地の所在場所及び面積、土地の用途等であり、登記事項証明書（写しも可）又は土地売買契約書や遺産分割協議書など所有権を有したことが分かる書類、土地の位置を示す図面を添付します。

なお、森林を相続したが、90日以内に遺産分割協議が整わない場合には、法定相続人の共有物としての届出が必要となり、法定相続人個々で届出を行うか、又は共同して届出を行うことになります。また、その後、遺産分割協議が整い持分に変更があった場合には、分割協議の終了日から90日以内に再度届出を行うことになります。

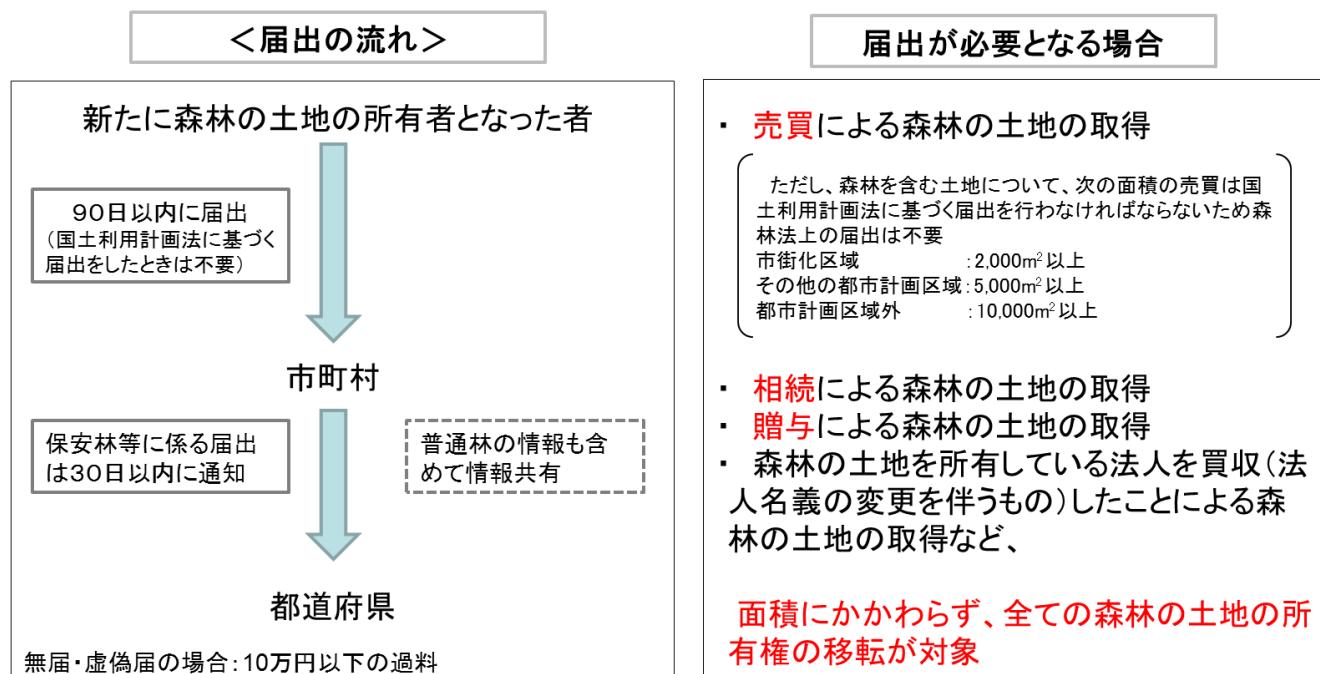


図7-5:森林法に基づく届出制度

<参考条文>

森林法

(森林の土地の所有者となつた旨の届出等)

第 10 条の 7 の 2 地域森林計画の対象となつてゐる民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となつた者は、農林水産省令で定める手続に従い、市町村の長にその旨を届け出なければならない。ただし、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 23 条第 1 項の規定による届出をしたときは、この限りでない。

2 (略)

(4) 相続登記の手続の簡素化等にむけた取組み

相続登記の手続の簡素化やその利便性の向上に向けての法務省の取組みを紹介します。

- ・ 相続登記の申請において、被相続人の除籍等の一部が、廃棄処分又は戦災、焼失若しくは災害により滅失しており、謄本を提供することができない場合には、これまで、他に相続人はない旨の相続人全員の証明（申述）書（印鑑証明書添付）を提供する取扱いとされていましたが、平成 28 年 3 月に、これを不要とする取扱いに変更されました。
- ・ 遺産分割協議後に他の相続人が死亡して、当該協議の証明者が一人となつた場合の相続登記の申請に添付すべき書面について、その一人が遺産分割協議の内容を証明する書面も適格性を有するとの取扱いが平成 28 年 3 月に明確化されました。
- ・ 相続登記の申請において、被相続人の登記記録上の住所が戸籍の謄本に記載された本籍と異なる場合には、これまで、不在籍証明書等を提供する取扱いとされていましたが、平成 29 年 3 月に、これを不要とする取扱いに変更されました。
- ・ 数次相続が生じている場合の登記申請について、最終的な遺産分割協議の結果のみが記載されている遺産分割協議書であっても、中間の相続が単独相続であることが相続人の合理的な意思であると推認できるものについては 1 件の申請で行うことができるとの取扱いが平成 29 年 3 月に明確化されました。
- ・ 数次相続が生じている場合の登記申請について、異順位の共同相続人の間で相続分の譲渡がされた後に、中間の相続が単独相続となるような遺産分割協議が行われたものについては、1 件の申請で行うことができるとの取扱いが平成 30 年 3 月に明確化されました。

(5) 筆界特定制度

ここでは、不動産登記法に基づく筆界特定制度について紹介します。

所有者不明土地の増加に伴い、隣接する土地の所有者の所在を把握することができず筆界の確認ができないことが土地取引を阻害する要因の一つとなっています。

筆界特定制度では、このような場合でも、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上で筆界特定登記官が隣接地との筆界を特定し、土地の位置や範囲を明確にすることが可能です。

また、上記のような事案において筆界特定制度の更なる活用を図るべく、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人(以下「土地家屋調査士等」という。)と連携して効率的に筆界特定を行う仕組み⁶⁰について試行的な運用を行っています。

<筆界特定制度>

筆界特定登記官が、土地の所有権登記名義人等の申請に基づき、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえ、一定の手続を経て、現地における筆界の位置について判断をする制度。

筆界特定登記官の行う筆界特定は、公的機関が、筆界を特定するための手続に基づいて筆界を判断する行為であり、行政処分としての効力はないが、公的機関が示した筆界についての判断としての証明力を有することになるため、土地の筆界の位置が問題となる様々な場面で、証拠として活用することが可能。

本制度は、裁判のような厳格な手続によることなく、土地の所有権登記名義人等の申請を受けて、行政が職権で必要な調査を行う。筆界確定訴訟のように形成的に筆界を確定する効力はないが、①隣人を訴えることなく、迅速に公の機関の判断を得られ、②証拠収集の負担が軽減され、③外部専門家が必ず関与する制度的仕組みが保障される、といった特長がある。

なお、手続上、隣接地の所有権登記名義人等には、意見聴取等の機会や土地の測量、実地調査に立ち会う機会が与えられている(ただし、立ち会わなくても筆界を特定することは可能。)

⁶⁰ 分筆の登記、地積の更正の登記（地図訂正の申出を含む。）、土地の表題登記等（以下「分筆登記等」という。）を受託した土地家屋調査士等が分筆登記等のために収集する各種資料（隣接地の所有者探索に関する資料、登記事項証明書、各種図面、測量結果等）を提出して筆界特定の申請を行う場合には、筆界特定登記官がそれらの資料を最大限活用することによって、通常の手続（6か月から1年程度）よりも迅速（申請から3か月以内の処理を目標とする。）に筆界特定を行おうという仕組み。

（6）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

表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない土地（表題部所有者不明土地）の登記及び管理の適正化を図るため、表題部所有者法（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（令和元年法律第 15 号））が令和元年 5 月 24 日に公布され、①登記官が所有者の探索を行い、その結果を登記に反映させる制度及び②所有者の探索を行った結果、所有者を特定することができなかった土地について、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度が設けられました。なお、①所有者の探索等に関する制度は同年 11 月 22 日に施行され、②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は令和 2 年 11 月 1 日に施行される予定であり、現在、施行に向けた準備が進められています。

(7) 不動産の寄付を受け付けている取組

国や自治体の不動産の寄付の受け入れは難しい点がありますが、一定の条件を満たせば空き家対策事業の一環として自治体が不動産の寄付を受け付けている事例を紹介します。

【長崎県長崎市の取組】

老朽危険空き家対策事業における不動産の寄付を受け付けている事例

概要：老朽危険空き家について、地域の防災、防犯などのために、下記の条件にすべてあてはまるものの解体を行い、公共空間を確保。

条件：① 対象区域内※にあるもの

- ② 所有者から土地と建物を長崎市へ寄附または無償譲渡されること
- ③ 解体後の土地の日常の維持管理を、地元の住民がおこなうこと
- ④ 木造建築物又は軽量鉄骨造建築物であること
- ⑤ 土地と建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと
- ⑥ 急傾斜地、土砂流出危険区域等で維持管理に支障をきたす恐れがなく、又、寄附等後に災害防止等の措置が必要でないこと
- ⑦ 土地と建物の所有者が市税を完納していること

※「対象区域内」長崎市老朽危険空き家対策事業実施要項第3条で指定されている既成市街地、330町丁目、約3,900ha（木造密集市街地で特に整備が必要な既成市街地など含む）

おもな手順：申込者（所有者または相続人）⇒建築指導課受付⇒現地調査⇒

地元意向調査⇒申込者申請書提出⇒判定⇒申込者へ通知⇒所有権移転⇒
解体⇒整地⇒地元利用・管理



実施前



実施後

【愛媛県松前町の取組】

住環境改善事業における土地の寄付を受け付けている事例

概要：老朽放置建物の倒壊などによる防災、住環境の悪化防止のために、下記の条件にすべてあてはまる老朽放置建物が存する土地の寄付を受けて町が建物の除却を行い更地として維持管理。または管理放棄地の寄付を受けて住環境の保全をする。老朽放置建物の除却を行うものに対し、予算の範囲内において補助金を助成。

条件：① 指定区域内※にあるもの

- ② 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての木造建物及びその付属する建物
- ③ 敷地内に所有者、管理者又は占用者が居住しておらず、現に放置されている建物
- ④ 老朽放置建物が現に存している土地又は更地のまま適正な管理がなされず放置されている土地
- ⑤ 土地・建物の所有者または債権等を抹消し、建物の除却し、管理放棄地を無償で寄付できる権限を持つ者（以下「除却対象者」という。）

※指定区域内 松前町住環境改善事業実施要項第 3 条で指定されている 2 地区（現況は木造住宅密集地であり町全体の中でも空き家が非常に多い地区）

おもな手順：除却対象者による除却認定の申請⇒まちづくり課受付⇒現地調査⇒除却対象者へ除却認定の通知⇒除却対象者による除却事業の申請⇒除却事業の決定⇒除却事業対象の土地・建物の所有権移転⇒除却対象者への所有権移転を通知⇒解体⇒除却対象者への通知⇒更地として維持

