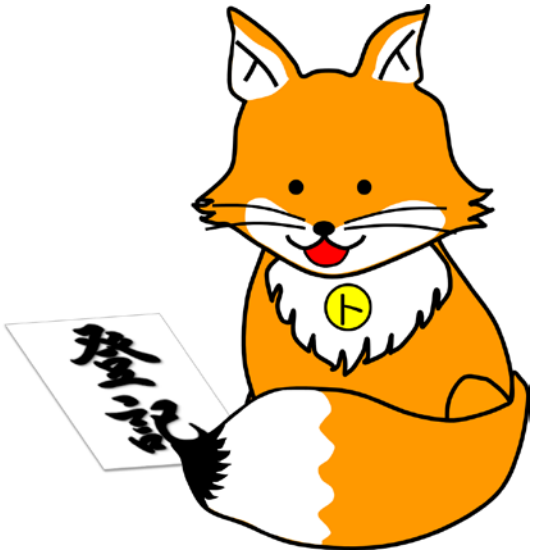
法務局における表示登記を取り巻く現状と課題について

三重県土地家屋調査士会定例研修会



あなたと家族をつなぐ相続登記

不動産登記促進イメージキャラクター

「トウキツネ」

令和４年９月１０日(土)

津地方法務局不動産登記部門

首席登記官　河合伸浩

法務局における表示登記を取り巻く現状と課題について

１　不動産登記事件の動向

２　表示登記制度の充実のための施策について

(1) 登記所備付地図の整備について

(2) 地籍調査について

(3) 筆界特定制度について

(4) オンライン申請の利用促進について

３　所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

(1) 経緯・情勢等

(2) 法務省における所有者不明土地問題の解消に向けた施策等

ア　新制度の施行に向けた周知・広報の取組について

イ　法定相続情報証明制度の利用について

ウ　長期相続登記等未了土地解消作業について

エ　表題部所有者不明土地解消作業について

４　所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて

(1) 不動産登記法の見直し

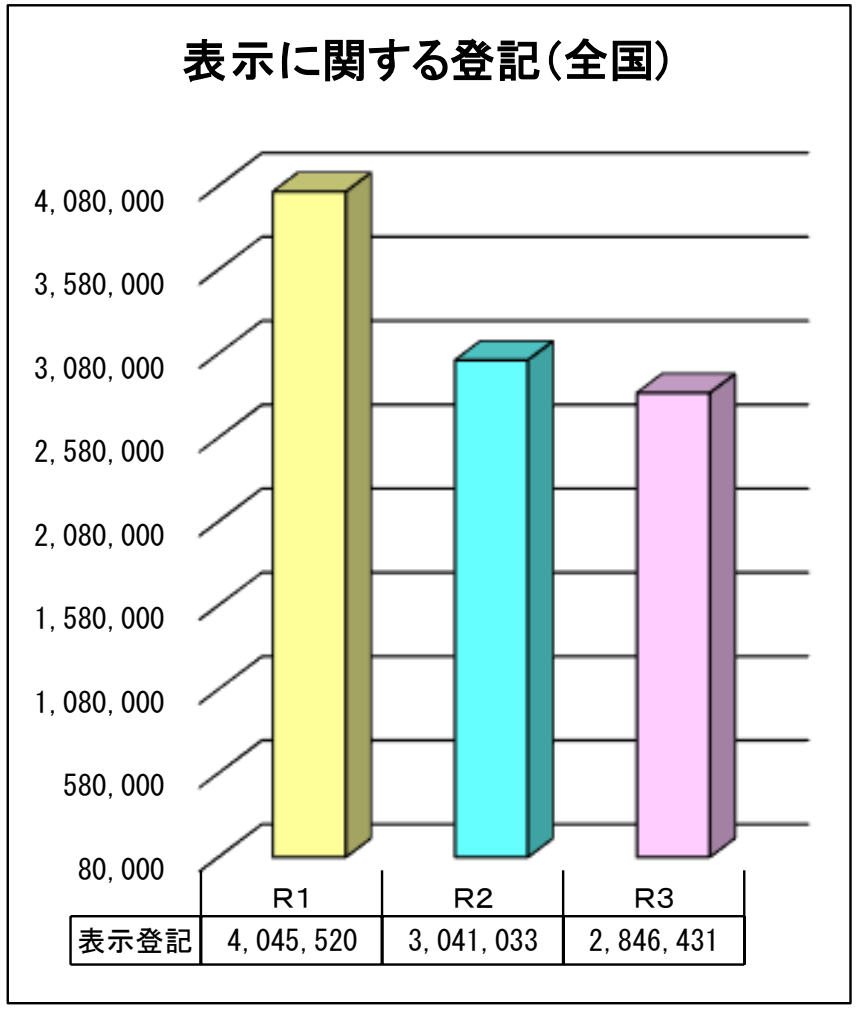
(2) 相続土地国庫帰属制度について

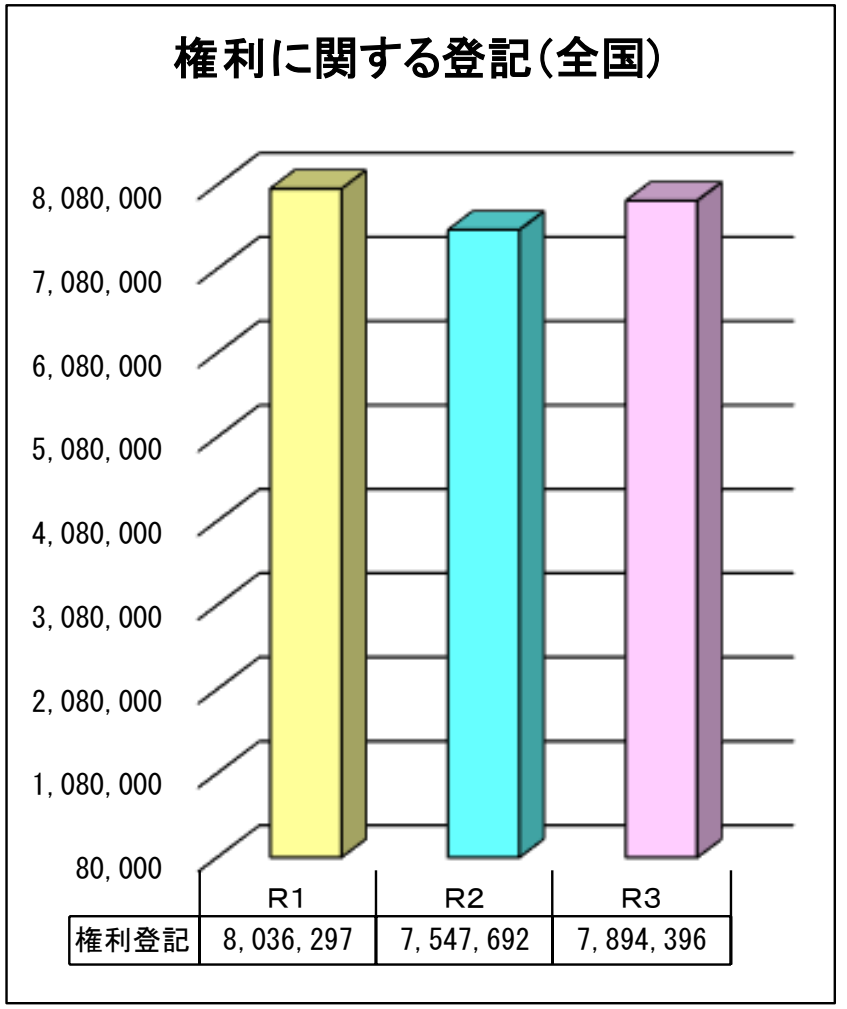
５　所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用の見直しについて

(1) 表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて

(2) 津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程の改正について

不動産登記事件の動向


表示に関する登記（全国）
4,080,000
3,580,000
3,080,000
2,580,000
2,080,000
1,580,000
1,080,000
580,000
80,000
R1
R2
R3
表示登記
4,045,520
3,041,033
2,846,431


権利に関する登記（全国）
8,080,000
7,080,000
6,080,000
5,080,000
4,080,000
3,080,000
2,080,000
1,080,000
80,000
R1
R2
R3
権利登記
8,036,297
7,547,692
7,894,396

表示登記制度の充実のための施策について

登記所備付地図の整備について

令和４年度の登記所備付地図作成作業について

２年目作業

津市藤方地区の一部　０．７５㎢

一筆地立会い　測量

１年目作業

津市栗真町屋町ほか地区の一部　０．７１㎢

本年６月１７日入札公告

７月２２日開札

公益社団法人三重県公共嘱託登記土地家屋調査士協会と契約締結



表示登記制度の充実のための施策について

地籍調査について

地籍調査の成果である地籍図 → 登記所備付地図の最大の供給源

「民活と各省連携による地籍整備の推進」（平成15年6月26日都市再生本部決定）方針

↓

地籍調査における境界確認等の作業についても法務局が一定の関与
（住民説明会、一筆地調査、縦覧等への参加）

「地籍調査の実施主体に対する登記官の助言等について（通知）」
（令和4年3月23日付け法務省民二第453号民事第二課長通知）

- ●地籍調査に携わる場合は計画段階から法務局へ相談するよう実施主体（市町）に促してください
- ●筆界に関する情報や認識を実施主体（市町）との間で十分に共有する

表示登記制度の充実のための施策について

筆界特定制度について

筆界調査委員…筆界特定登記官に意見を述べる役割として各事件に任命されている。

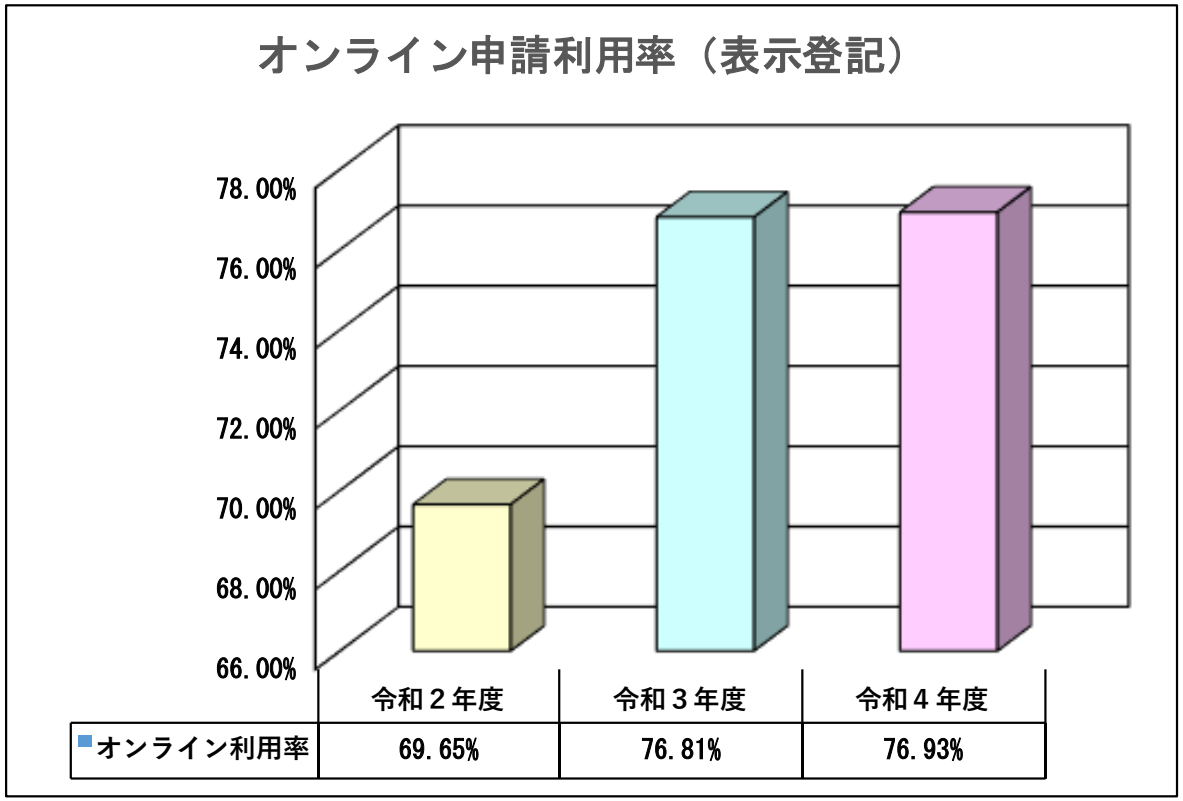
　筆界調査委員として、土地の境界に関する専門的かつ高度な知識、経験、技能を持つ土地家屋調査士との連携は事件調査に欠かせないものであり大変重要である。

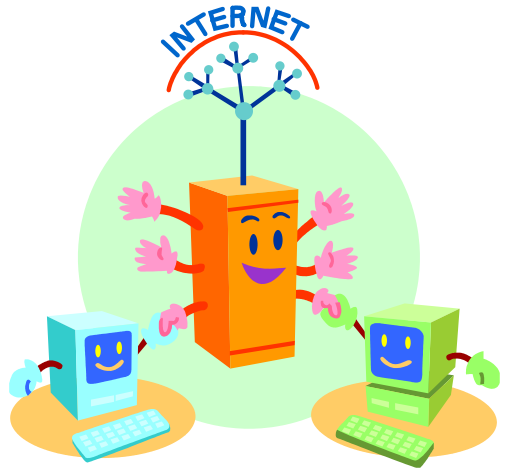
土地家屋調査士会ＡＤＲ

筆界特定制度との連携について、両制度の適切な活用につながる取組を講じていきます。

表示登記制度の充実のための施策について

オンライン申請の利用促進について

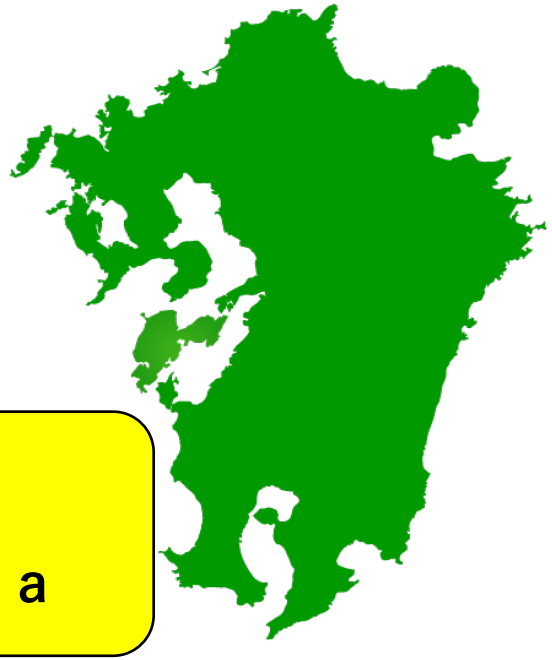




所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

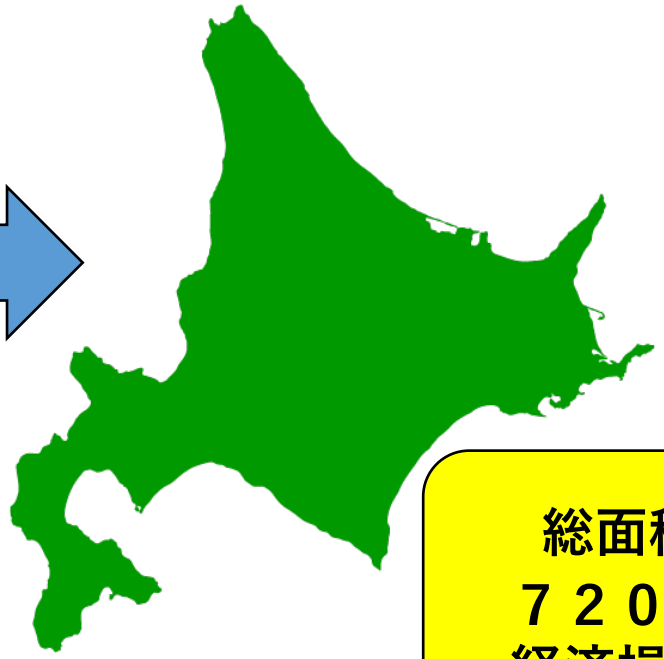
経緯・情勢等

２０１６年



総面積
４１０万Ｈａ

２０４０年



総面積
７２０万Ｈａ
経済損失６兆円

所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

法務省における所有者不明土地問題の解消に向けた施策等

「経済財政運営と改革の基本方針２０２２」（令和４年６月７日閣議決定）

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針等に基づく所有者不明土地等対策を進める。

「新しい資本主義フォローアップ２０２２」（令和４年６月７日閣議決定）

登記所地図事業を実施し、相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度等の施策の幅広い周知・広報や実施体制等の確立等を行う。

政府の最重要施策の一つとして位置付け

所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

新制度の施行に向けた周知・広報の取組について

令和３年４月２１日「民法等の一部を改正する法律」（令和３年法律第２４号）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」（令和３年法律第２５号）が成立し、同月２８日に公布された。

これらについては、相続登記の申請の義務化など、幅広い国民に影響するものであるため、その内容や意義について広く国民の理解を得ることが必要となります。

公布後、１年４か月が経過しましたが、相続登記の義務化の認知度は約２４％、令和６年４月から施行されることの認知度は約１１％にとどまっています。

今後、法務省・法務局を挙げて周知・広報に取り組むことが極めて重要となっており、三重県土地家屋調査士会との連携した取組も重要となります。様々な周知・広報に取り組んでいきますので御理解と御協力をお願いします。

所有者不明土地関連法の周知広報に向けた取組について

基本的な考え方

○ 所有者不明土地問題は、土地の適切な管理・利用を妨げ、国土の保全にも関わるものであり、将来への先送りは許されない

○ 所有者不明土地関連法は、**相続登記の義務化及び相続土地国庫帰属制度等を内容とするなど、広く国民にも大きく影響**するもの

⇨ 新しい制度の円滑な実施には、**その内容や意義について、広く国民の理解を得ることが必要**であり、**周知広報が極めて重要**

関連する主要な附帯決議等

○ **衆議院・参議院の各法務委員会の附帯決議**（所有者不明土地関連法案関係・令和３年３月～４月）

▶ 今回の所有者不明土地対策のための見直しは国民生活に重大な影響を及ぼすものであることから、国民全般に十分に浸透するよう、積極的かつ細やかな広報活動を行い、周知徹底に努めるとともに、本法施行前に発生した相続について相続登記等の申請義務化に関する規定・・・が適用されることについては、・・・特に周知徹底を図ること。この際、法律専門職者との連携に努めるとともに、・・・予算の確保に努めること。

○ **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針**（R4.5.27関係閣僚会議決定）「令和５年以降の施行に向けて、国民に十分かつ丁寧な周知を図る」

これまでの主な周知広報活動

地方公共団体・経済団体などを含め広く配布

○ 今次見直しの意義についての**ポスター・パンフレット**の作成・配布

○ **法務省ホームページ**による情報提供、**ＳＮＳ**（Twitter）の活用

○ **法律や登記制度になじみの少ない層を意識した周知広報の実施**

- 不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」の作成
- 「トウキツネ」が登記制度や新しい相続登記制度について紹介するＱ＆Ａの作成
- 相続登記促進親善大使の任命・大臣による対談動画



不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」

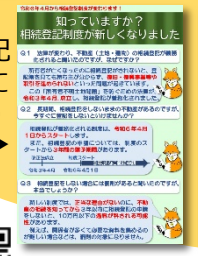
▼法務省ＨＰ　▼　ポスター　▼　▼パンフレット







相続登記制度等についてのＱ＆Ａ▶





○ **政府広報**（政府インターネットテレビ動画、青木源太・足立梨花Sunday Collection等）

○ **専門資格者団体**（日司連・日調連等）**、経済団体等と連携**した、民法を含めた新制度の**説明会等の実施**

○ **地方公共団体との意見交換**（首長との対談等）**・連携の好事例の把握**

今後の取組

○ **地方公共団体との連携・協力**（死亡届の受理時に交付されるチェックリスト等に、相続登記に関する事項を追加する取組等）

○ 新制度の**具体的な手続等についての周知**（各種パンフレット・手引きの作成・公表、共有私道ガイドラインの改訂・周知等）

○ 運用に関する検討の深化に合わせ、**専門資格者団体、経済団体等と連携**した新制度の**説明会・講演会等の全国展開**　など

所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」の活用

法務省民事局では、改正不動産登記法に基づく新制度につき、一般の方々に関心を持っていただけるよう、親しみやすい新たな不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」を作成し、新制度周知のための広報ポスター・パンフレットなどを各種広報資料に掲載したり、制度について「トウキツネ」を用いた分かりやすい説明資料（Ｑ＆Ａ）を作成したりするなどして、国民への周知広報に活用しています。調査士会において作成するパンフレットなどありましたら活用願います。







不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」



所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

ホームページによる広報

新キャッチフレーズ「あなたと家族をつなぐ相続登記」

従前から「未来につなぐ相続登記」とのキャッチフレーズを付して、相続登記の促進に取り組んできましたが、本年２月、俳優の高橋恵子さんが「相続登記促進親善大使」に任命され、新たなキャッチフレーズとして「あなたと家族をつなぐ相続登記」を選定していただきました。それらの記事を含め令和４年５月には、相続登記や遺産分割の手続等についての情報を集めた「あなたと家族をつなぐ相続登記～ 相続登記・遺産分割を進めましょう～ 」（https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00435.html）と題する法務省のホームページが新たに開設されました。今後、相続土地国庫帰属制度をはじめ、民事基本法制見直し関連の情報が掲載されていきますので御確認願います。

法務省ホームページで入手できます。ご活用ください

○　ポスター



○　パンフレット



所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

日本土地家屋調査士連合会と連携した広報

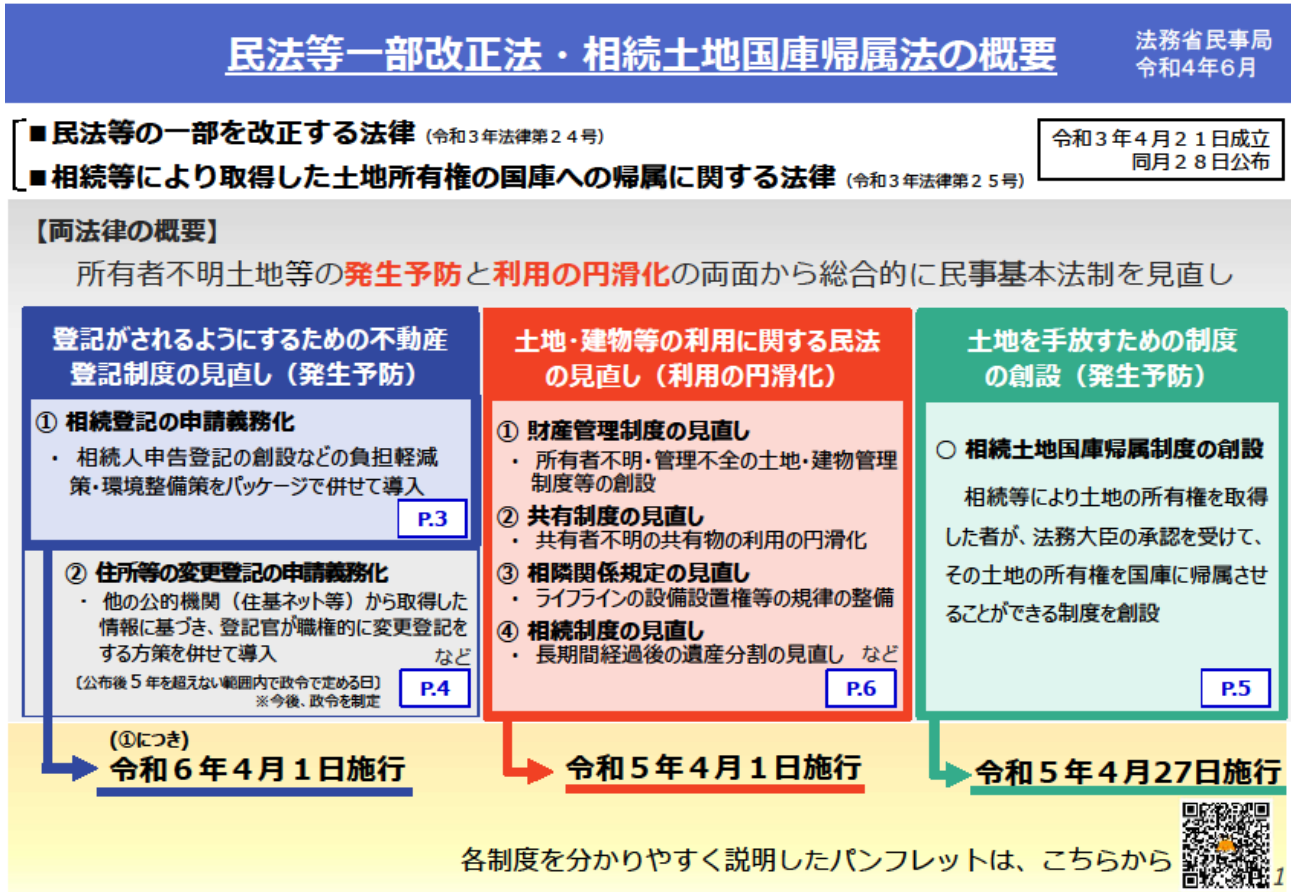
日本土地家屋調査士会連合会及び日本司法書士会連合会及び市区町村と連携した新たな広報活動として、平成２８年５月、三者連名によるリーフレットが作成され、これまでに、全国の８割を超える市区町村の窓口に備え付けられています。また、令和３年１２月、新制度の周知のための広報ポスター・パンフレットを作成し、三重県土地家屋調査士会に配布していますので、御活用願います。また、事務所内にリーフレットの備付け等に御協力いただける場合は、送付させていただきますので，本局登記部門まで連絡願います。



所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

今後の取組の重要性

今後、調査士会の皆様方と連携した新制度の説明会・講演会や各種広報イベント等の全国展開による広報に一層の力を入れて取り組む必要がありますので御協力願います。



所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

法定相続情報証明制度の利用について

相続登記の促進のための新たな制度として、法定相続情報を登記官が確認して対外的に証明する「法定相続情報証明制度」が創設され、平成２９年５月２９日から運用が開始されています。

本制度の利用は、不動産登記規則第２４７条第２項第２号により代理人による申出が認められています。代理人として戸籍法第１０条の２第３項に掲げる者に限るとなっており、土地家屋調査士の皆様方も代理人となって申出ができますので御利用ください。



法務省民事局

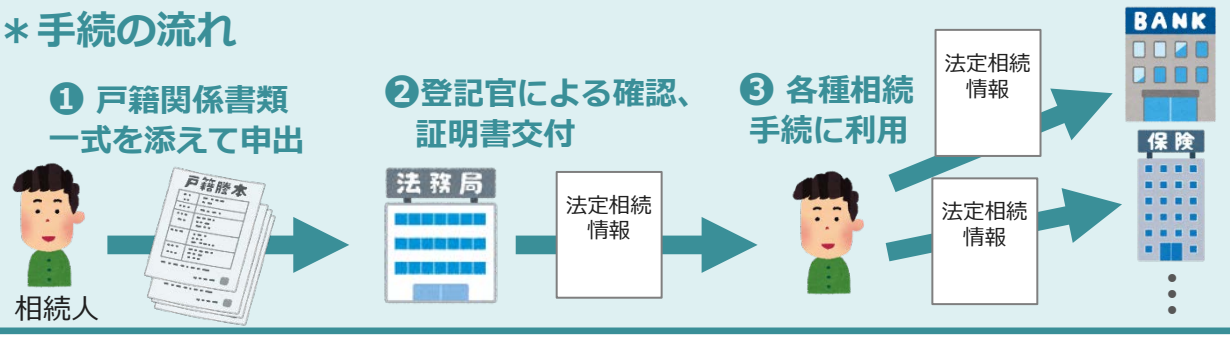
法定相続情報証明制度について

法務省民事局

制度の概要

相続人によって作成された法定相続関係の一覧図について、登記官が、法律に適合していることを確認するとともに、その一覧図の写しを証明書の形で相続人に交付する制度（H29.5 創設）

＊手続の流れ



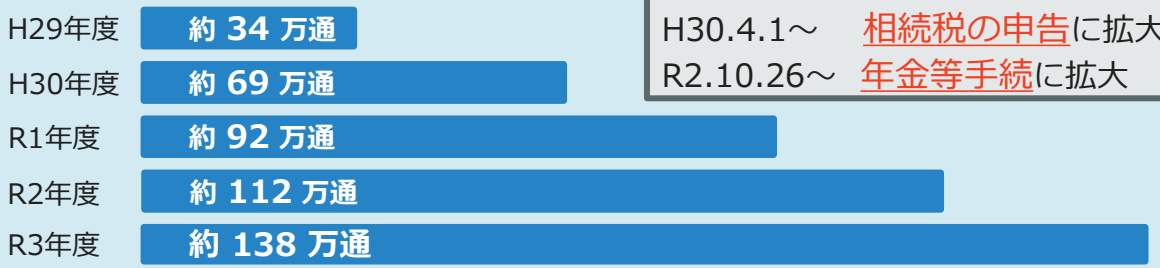
＊メリット

- ✔ 相続人が各所に戸籍関係書類一式を何度も提出する手間を削減
- ✔ 相続手続を行う各機関（例：銀行など）の審査負担も大幅に軽減
- ✔ 登記所で証明書交付に際して登記手続を案内し、相続登記を促進

▶ **相続手続の負担軽減**　**相続登記の促進**

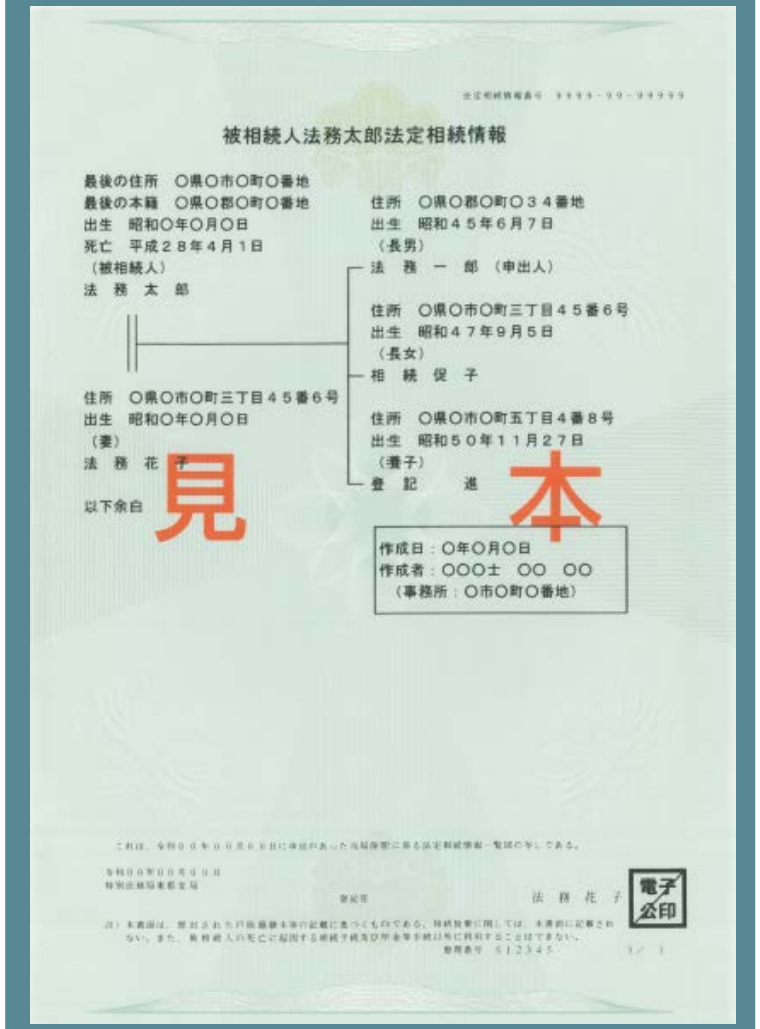
＊利用状況

制度開始以降、堅調に利用が伸びており、ニーズを踏まえ利用対象手続の拡大にも取り組んでいる。



H29.5.29～	制度創設
H30.4.1～	相続税の申告に拡大
R2.10.26～	年金等手続に拡大

＊証明書の見本



所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

長期相続登記等未了土地解消作業について

長期間にわたって相続登記等が未了である土地を解消するための仕組みとして、登記官が、所有権の登記名義人の相続人として登記名義人となり得る者を調査し、調査結果を一覧図に示して公共的な事業の円滑な実施につなげる制度が設けられ（「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）第４０条）、平成３０年１１月１５日から、全国の法務局・地方法務局において長期相続登記未了土地の解消事業が実施されています。

平成３０年度から作業が開始され各局で法定相続人情報が作成され、事業実施主体に提供されています。その成果として、例えば災害復旧・復興事業に当たり、事業実施主体による所有者探索が効率化・合理化されたことにより事業が円滑に実施されたといった事例が出ており、各方面から高い評価が得られています。

長期相続登記等未了土地解消作業の概要

法務省民事局

□ 制度概要

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）
平成３０年１１月１５日施行

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、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度

★ 効果

○ 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
○ 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

<長期相続登記等未了土地>



登記名義人

<法定相続人情報>





※法定相続人情報
登記官が戸除籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

<登記記録>

権利部（甲区）	（所有権に関する事項）		
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	所有者持分 第5100 2019 0001号 令和何年何月何日付記

□ 手続の流れ

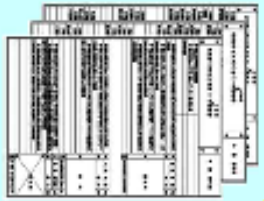
①事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



用地対策連絡会（主催：岡山県）

説明会等を実施し、要望を聴取した上で、作業対象とする土地を決定

②登記官による法定相続人の調査
（調査の一部は事業者に委託）



<戸籍の変遷>
・明治１９年式戸籍
・明治３１年式戸籍
・大正４年式戸籍
・昭和２３年式戸籍
・平成６年式戸籍



難解な旧戸籍や相続関係法制についての知識も求められる

③法定相続人情報の作成



収集した戸除籍謄本に基づき、相続関係をまとめた一覧図を作成し、登記所に備付け



④事業実施主体へ提供

復旧作業の本格化に当たり、有効的に活用させていただきます



朝倉市長への手交の様子
（出典：福岡法務局ホームページ）

1

長期相続登記等未了土地解消作業による成果

法務省民事局

□ 具体例

★平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業（福岡県朝倉市）

記録的豪雨の影響により市内各地で災害が発生した

速やかに復旧工事を進めるため、朝倉市からの求めに応じ、**朝倉市の土地約2,000筆の土地**について、登記官が**800人を超える登記名義人**の法定相続人の探索を実施した

法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に省力化された

(自治体が実施した事例においては、)登記簿に明治時代の所有者しか記載されていなかったことから、所有者の把握に時間を要し、用地取得に**約１０年要した**
（出典：平成29年6月所有者不明土地問題研究会中間整理）

相続人が最も多い土地では、１筆でおよそ**290人**もの相続人が存在



法定相続人情報の活用により、迅速な復旧工事が実現





<被災地域（志波地区）の復旧の様子>（出典：朝倉市）

→迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

★平成30年7月豪雨災害復旧事業（岡山県倉敷市）

甚大な被害が生じた真備（まび）地区の**土地約1,600筆の土地**について、登記官が**700人を超える登記名義人**の法定相続人の探索を実施

→上記同様、法定相続人情報が迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

<末政川復旧工事の様子>（出典：岡山県）







★復旧事業以外の各種公共事業においても活用

○八丈町道路拡張事業（東京都）
○開成駅前通り線周辺地区
　土地区画整理事業（神奈川県）
○国道422号線道路改築事業（滋賀県）
○仙台市海岸公園整備事業（宮城県）　等

所有者不明土地問題の解決に向けた諸施策等について

表題部所有者不明土地解消作業について

所有者不明土地のうち、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、表題部所有者の氏名・住所が正常に記録されていない土地（例えば、住所の記載がない氏名のみの土地や、大字名義の土地など。）が全国的に存在しています。表題部所有者不明土地は、所有者不明土地の中でも取り分け所有者の探索に時間、労力及び費用を要する類型の土地になります。変則的な登記の状態のままでは、用地取得を行ったり、訴訟等の相手方となるべき所有者を把握したりすることが困難であるため、円滑な不動産取引や公共事業の実施などに支障を来たしています。それら、表題部所有者不明土地を解消するため、「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）が成立し、令和２年１１月１日に全面施行されました。全国の法務局・地方法務局では令和元年度から本作業に着手していますが、困難な事案も多く、当局の本年８月１日現在の進捗率は、３２．９３％となっており、全国の進捗率と比較すると５０局中、３０位と低迷しています。今後、さらに所有者等探索委員のみなさんと連携して１筆でも処理が完了するよう取り組んでいきますので御理解と御協力をお願いします。

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基づく解消の概要

法務省民事局

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

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）

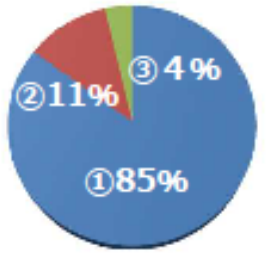
（※）表題部所有者とは･･･所有権の登記（権利部）がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。
当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。



（例）
① 住所の記載がない土地（単有・共有）
「A」
② 字持地　「大字○○」
③ 記名共有地　「A外○名」　等

墓地、山林、畑等

種類別の内訳



第2　現状

● 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**
→自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**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（例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等）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　法律のポイント

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
（ 令和元年11月22日施行 ）（第３条～第14条、第17条・第18条）

・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
（ 令和元年11月22日施行 ）（第15条・第16条）

・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（令和２年11月１日施行）（第19条～第30条）

・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

第5　手続の流れ

対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

所有者等(※)の探索の開始（第３条）

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等
現在又は過去の所有者(又は共有者)



登記官による調査（第４条～第８条、第17条･第18条）

- 利害関係人による意見等の提出
- 各種台帳(旧土地台帳、戸除籍謄本等)の調査、実地調査、占有者･関係者からの聞き取り調査
- 立入調査
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

必要な場合に指定

所有者等探索委員(※)による調査（第９条～第13条）

- 各種台帳の調査
- 占有者･関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員
…必要な知識･経験を有する者から任命



所有者等探索委員としての意見を報告

登記官による所有者等の特定（第14条）

- 所有者等を特定することができた場合

1　特定された所有者
　住所　○○県･･･　氏名　法務太郎

2　特定の理由
　～の資料（及び所有者等探索委員の意見）を踏まえ、対象土地の所有者を○○に特定した。

3　調査した資料
　戸除籍謄本、各種台帳･･･

※　所有者等の特定に関する記録を作成し、登記所に備え付け

登記官による表題部所有者の登記（第15条･第16条）

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

＜ 登記の例 ＞
①「A」→「住所　A」
②「大字○○」→「○○市」
③「A外２名」→「住所　持分△　A
　住所　持分△　B
　住所　持分△　C」



- 例外的に、表題部所有者として登記すべき者がないときは、その旨及びその理由（所有者等が特定できなかったこと等）を登記

所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地等の管理（第19条～第30条）

所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地（所有者等特定不能土地）については、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする（※）。

○当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
○当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託
（供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属）

※所有者等の探索を行った結果、法人でない社団等に帰属していることが判明したものの、その全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても、同様の措置を講ずる。

法務局の表題部所有者不明土地解消作業による成果の例

法務省民事局

広島県東広島市の事例

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地（ため池）があり、東広島市からの要望に基づき広島法務局による表題部所有者不明土地解消作業が実施された結果、**土地所有者を特定することができ、広島県東広島市による用地取得が円滑に行われた。**

法務局作業による表題部所有者の特定

■ 広島法務局作業（令和2年3月30日　表題部所有者の特定）

所有者	共有地

解消前（表題部所有者は「共有地」）

● **法務局による解消作業の実施**

1．**現地の特定**（土地の位置の特定、利用状況の確認）

2．**表題部所有者の調査**（資料の調査、関係者からの聞き取り等）
→調査結果から**表題部所有者が「○○区」（認可地縁団体）**と特定

3．**調査結果を踏まえた、登記官による所有者特定書の作成**

東広島市の全面的な協力もあり、約3か月で表題部所有者が特定

所有者　共有地
広島県東広島市[illegible]　○○区
[illegible]号　第1234－5678－0001号
令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年3月30日登記

表題部所有者不明土地解消作業により所有者が特定





表題部所有者不明土地が解消された土地（ため池）

現地の状況
（赤線：表題部所有者不明土地　青点線：道路整備事業地区）

円滑・迅速な公共事業への寄与

上記以外にも、地方公共団体からの要望に基づき、全国の法務局・地方法務局において表題部所有者不明土地解消作業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。

所有者不明土地問題の解決に向けた民事基本法制の見直しについて

不動産登記法等の改正

令和３年４月２１日に「民法等の一部を改正する法律」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」が成立し、同月２８日に公布されました。

両法律の概要ですが、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制の見直しが行われることになります。

所有者不明土地の発生を防止する直接的な対策として、所有権の登記名義人の相続人に対して相続登記申請をすべき公法上の義務を課すこととされています。また、土地所有者が任意にこの義務を履行するためには登記手続の簡素化や添付資料の収集の容易化などの対策も重要であることから、相続人申告登記という新たな登記が創設されるほか、相続不動産の把握を容易にする所有不動産記録証明制度の創設や、相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記について単独申請を許容するなど登記手続の簡略化も行うこととされています。

また、所有者不明土地の発生原因として住所の変更が登記に反映されないことによるものも相当数あることを踏まえ、住所等の変更登記についても所有権の登記名義人に申請義務を課すこととし、併せて、その申請負担を軽減する観点から、他の公的機関の有する台帳制度（住民基本台帳、商業登記）等とのシステム的な連携をすることによって登記官が住所等の変更登記を職権で行う仕組みを設けることとされています。

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

■ **民法等の一部を改正する法律**（令和３年法律第２４号）
■ **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**（令和３年法律第２５号）

令和３年４月２１日成立
同月２８日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）

① 相続登記の申請義務化
- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.13

② 住所等の変更登記の申請義務化
- 他の公的機関（住基ネット等）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方策を併せて導入

など

〔公布後５年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後、政令を制定

P.14

(①につき)
令和６年４月１日施行

土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し
- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し
- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し
- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し
- 長期間経過後の遺産分割の見直し　など

P.16

令和５年４月１日施行

土地を手放すための制度の創設（発生予防）

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P.15

令和５年４月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから

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

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、
① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができる
との指摘がある。

①相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

○ 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から３年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

○ 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

②登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4までに施行

○ 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。

⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

登記手続の費用負担を軽減

既施行

登録免許税の負担軽減策の導入

（参考）
Ｒ４年度税制改正の大綱
①相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充
⇒ 100万円以下の全国の土地が対象になる。
②改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入

登記漏れの防止

R8.4までに施行

所有不動産記録証明制度の新設

・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請

など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

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

R8.4までに施行

住所変更未登記への対応

【現状】

▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。

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

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から２年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

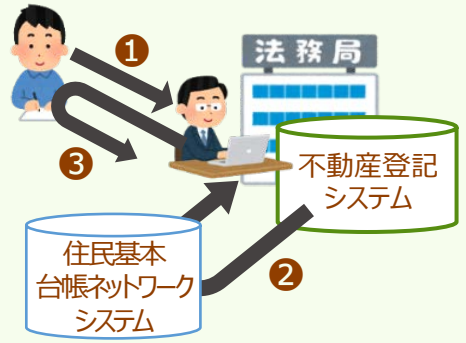
新たな方策の仕組み

自然人の場合

❶ 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。

❷ 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する。

❸ 登記官が、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、変更の登記をする（非課税）。

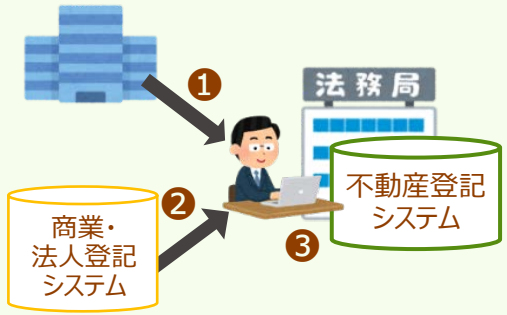


法人の場合

❶ 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する。

❷ 商業・法人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する。

❸ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行　民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち

▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設　財産管理制度の見直し

・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）

⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。

⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備　共有制度の見直し

・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。

・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。

⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し　相続制度の見直し

相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。

⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備　相隣関係規定の見直し

ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。

⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

所有者不明土地問題の解決に向けた民事基本法制の見直しについて

相続土地国庫帰属制度について

都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化するとともに、土地を利用したいというニーズも低下する傾向があるといわれています。このような背景の下で、相続を契機として望まない土地を取得した所有者の負担感が増し、これを手放したいと考える者が増加していることが、所有者不明土地を発生させる要因となり、土地の管理不全化を招いているとの指摘があります。

そのため、所有者不明土地の発生を予防し、土地の管理不全化を防止することを目的として、相続等により取得した土地の所有権を国庫に帰属させることを可能とする帰属法に基づく新しい制度が創設され、令和５年４月２７日から施行されます。帰属制度は、これまでにない全く新しい制度であることから、国民のみなさんから高い期待と関心が寄せられています。

この帰属制度は、過度な管理コストが国に転嫁されることやモラルハザードを防止するために、その対象となる土地を相続等により取得した土地のうち一定の要件を充たすものに限定した上で、法務大臣がその要件を確認・審査の上で承認する制度となっています。

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

R5.4.27施行

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景

① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。

② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。

○ ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

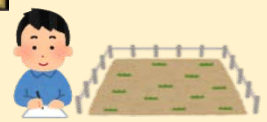
ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、 イ 土壌汚染や埋設物がある土地、 ウ 崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、 オ 担保権等が設定されている土地、 カ 通路など他人によって使用される土地 など

○ 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した１０年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

手続イメージ

❶ **承認申請**



【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

❷ 法務大臣（法務局）による **要件審査・承認**



- 実地調査権限あり
- 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

❸ 申請者が10年分の土地管理費相当額の **負担金を納付**

❹ **国 庫 帰 属**

所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用の見直しについて

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて

本年４月１４日付け民事局長通達「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて」及び同日付け民事局民事第二課長依命通知が発出され、筆界認定に関する表示登記の運用の見直しが行われました。

見直された点については、既に実務上運用されている部分でもあり、各庁に対して従前にこのような取扱による処理事案の有無等について確認したところ、処理した事案が多数あるとのことです。民事局としても、大きく実務上の取扱いを変更したことではないとの見解であり、今回の見直しで指針が示されたことから、その取扱いがより明確にされました。

本件通達及び依命通知は、日本土地家屋調査士連合会から各都道府県の土地家屋調査士会に対して周知される予定となっています。

所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用見直し

法務省民事局

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

〔従来〕



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**



表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」

法務省民二第５３６号
令和４年４月１４日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）

標記については、本日付け法務省民二第５３５号民事局長通達が発出されたところですが、同通達に係る取扱いの詳細について、別添のとおり「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（以下「指針」という。）を定めましたので、指針を踏まえて、各局の不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等における筆界確認情報の取扱いを整理し、適正かつ効率的な事務処理を行うよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、本件については、日本土地家屋調査士会連合会から各土地家屋調査士会に対しても周知される予定ですので、申し添えます。

機密性１　完全性２　可用性２

表示に関する登記における

筆界確認情報の取扱いに関する指針

（令和４年４月１４日付け法務省民二第５３６号依命通知）

令和４年４月

法務省民事局民事第二課

機密性１　完全性２　可用性２

目　次

第１　総論 1
１　背景 1
２　目的 2
３　筆界の調査・認定の基本的な考え方について 2
４　筆界確認情報の提供等を求めることについての留意点 4
第２　筆界が明確であることから筆界確認情報の提供等を求めないものと判断することができる場合における筆界の調査・認定 5
１　復元基礎情報について 5
２　復元基礎情報が記録されている図面の具体例等 6
（１）１項地図 7
（２）地積測量図 7
（３）筆界特定登記官による筆界特定に係る図面 7
（４）筆界確定訴訟において確定した判決書の図面 7
３　図面情報の評価について 11
４　適用手法（筆界が明確であると認められるための地域別の要件） 11
（１）申請土地の地域種別（規則第１０条第２項）が市街地地域である場合 12
（２）申請土地の地域種別が山林・原野地域である場合 15
（３）申請土地の地域種別が村落・農耕地域である場合 16
第３　筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定 17
１　隣接土地を共有登記名義人又は未登記相続人の一部の者が外部的に認識可能な状況で占有している場合 17
２　隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在せず、合理的な方法で探索をしてもなお隣接土地の共有登記名義人等の一部の者の所在等が知れない場合 18
３　隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在しない場合であって、合理的な方法での探索の結果、所在等を把握することができた共有登記名義人等のうちの一部の者から筆界確認情報の提供等があった場合であって、その他の共有登記名義人等から筆界確認情報を求めることが過重な負担となる場合 19
４　合理的な方法で探索をしてもなお隣接土地の所有権の登記名義人、共有登記名義人等の全部の者の所在等が知れない場合 20
（１）隣接土地に使用収益の権限を有することが明らかな者が存する場合 20
（２）隣接土地の過去の所有権の登記名義人との間で筆界確認情報を作成している場合 21
第４　筆界確認情報への押印及び印鑑証明書の提供 22
第５　留意事項 23

（凡例）法－不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）
令－不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）
規則－不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）
準則－不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年２月 25 日法務省民二第 456 号民事局長通達）
旧準則－不動産登記事務取扱手続準則（昭和 52 年９月３日法務省民三第 4473 号民事局長通達）

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針について一部説明させていただきます。
まず、指針第１の３「筆界の調査・認定の基本的な考え方について」です。

登記所に筆界関係登記が申請された場合には、登記官は、筆界関係登記の申請に関する全ての事項を調査しなければならず（規則第５７条）、必要があると認めるときは実地調査をし（法第２９条）、この調査の結果に基づき、その申請のとおりの登記をするか、又は不適法なものとして申請を却下するかを決定しなければならない（法第２５条）。

そのため、登記官は、筆界関係登記の申請の調査においては、当該申請に係る土地の筆界の全てについて、申請情報に併せて提供される地積測量図に記録された筆界の位置及び形状に誤りがないことを調査することとなり、この調査に当たっては、調査の対象となる土地の筆界が形成された当時に作成された客観的な資料を基礎とし、加えてその他の参考となる資料を総合的に勘案した上で、登記の可否が判断される。

筆界確認情報を筆界の調査・認定の資料とするとしても、その信頼性については適切に評価をする必要がある。具体的には、筆界確認情報の内容が筆界に関する登記所保管資料や客観的な事実関係と矛盾していないことを確認し、筆界確認情報の内容が筆界を示すものであるとの心証が得られる場合に限り、筆界の調査・認定の資料として採用するのが相当である。

そして、筆界確認情報を筆界の調査の過程において資料として採用すると判断した場合であっても、当該情報は筆界の認定に当たっての一資料であるにとどまり、筆界の認定の根拠として当該情報のみに依拠することは必ずしも相当ではなく、他の筆界の認定の資料を総合考慮して筆界を認定すべきである。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第１の４「筆界確認情報の提供を求めることについて留意点」

(1) 後記第２の４以降において、筆界確認情報の提供等を求めないものとする場合を具体的に例示するので、本指針発出以降は、例示した場合については、原則として筆界確認情報の提供等を求めないものとする。
(2) 後記第３においては、主に隣接土地の所有権の登記名義人等が不明の場合を例示しているが、本指針はその場合に限られるわけではなく、隣接土地の所有権の登記名義人等が判明している場合であっても本指針の条件を満たしていれば、筆界確認情報の提供等を求めないものとして差し支えない点に留意されたい。
(3) 本指針で例示した場合に加え、筆界に関する登記所保管資料、登記所外に保管されている資料、規則第９３条ただし書に規定する調査報告書（以下「９３条報告書」という。）、実地調査の調査結果等に基づき、筆界の確認が可能な場合については、筆界確認情報の提供等を求めないものとする。
(4) 筆界確認情報の提供等があった場合であっても、登記官が個別の事案に応じて筆界確認情報を利用することなく、客観的な資料や事実関係に基づき筆界の調査・認定を行うことが妨げられるものではない。
(5) 本指針において筆界確認情報の提供等を求めないものとされた類型に該当する場合であっても、個別の事案における具体的な事情に応じて筆界確認情報の利用による筆界の調査・認定が例外的に必要となる場合がある。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第２「筆界が明確であることから筆界確認情報の提供等を求めないものと判断することができる場合における筆界の調査・認定」

筆界が明確である場合には、筆界確認情報の提供等がなくとも、登記官において筆界の調査・認定が可能であると考えられるところ、筆界が明確であると認められるかどうかは、具体的には以下の１から３までを前提に、４の「適用手法」に挙げられた類型に該当するかどうかによって判断することとなる。

１　復元基礎情報について
２　復元基礎情報が記録されている図面の具体例等
３　図面情報の評価について
４　適用手法（筆界が明確であると認められるための地域別の要件）

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第３「筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定」

１　隣接土地を共有登記名義人又は未登記相続人の一部の者が外部的に認識可能な状況で占有している場合

隣接土地について、共有登記名義人又は未登記相続人（以下「共有登記名義人等」という。）の一部の者が、外部的に認識可能な状況で占有している場合においては、当該占有している者の筆界確認情報の提供等で足りるものとし、他の共有登記名義人等の筆界確認情報の提供等を求めないものとする。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第３「筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定」

２　隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在せず、合理的な方法で探索をしてもなお隣接土地の共有登記名義人等の一部の者の所在等が知れない場合

隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存せず、かつ、合理的な方法での探索（注18）をしてもなお共有登記名義人等の一部の者の所在等が知れない場合には、当該探索の結果、所在等を把握することができた共有登記名義人等に筆界の確認を求めた上で、そのうちの筆界確認情報の提供等が可能な者の筆界確認情報の提供等で足りるものとする。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第３「筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定」

３　隣接土地に共有登記名義人等である占有者が存在しない場合であって、合理的な方法での探索の結果、所在等を把握することができた共有登記名義人等のうちの一部の者から筆界確認情報の提供等があった場合であって、その他の共有登記名義人等から筆界確認情報を求めることが過重な負担となる場合

例えば、共有登記名義人等の数が相当数であり、所在も各地に点在しているなど、筆界確認情報の提供等を求めることが過重な負担となると判断することができる場合には、筆界確認情報の提供等が可能である者の筆界確認情報の提供等で足りるものとする。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第３「筆界が明確であるとは認められない場合における筆界の調査・認定」

４　合理的な方法で探索をしてもなお隣接土地の所有権の登記名義人、共有登記名義人等の全部の者の所在等が知れない場合

(1)　隣接土地に使用収益の権限を有することが明らかな者が存する場合

その者が作成した筆界確認情報について登記所保管資料や客観的な事実関係と矛盾しないことを確認することができ、筆界を示すものであるとの心証が得られる場合には、当該筆界確認情報の提供等で足りるものとする。

(2)　隣接土地の過去の所有権の登記名義人との間で筆界確認情報を作成している場合

その筆界確認情報について登記所保管資料や客観的な事実関係と矛盾しないことを確認することができ、筆界を示すものであるとの心証が得られる場合には、当該筆界確認情報の提供等で足りるものとする。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第４「筆界確認情報への押印及び印鑑証明書の提供」

法務局等における不動産の表示に関する登記の事務取扱要領等のうち、筆界確認情報に押印した印鑑の印鑑証明書の提供を求める又は可能な限り求めると規定しているものが存在するが、印鑑証明書を求める法的根拠がないこと、申請人や関係者にとって過重な負担になっているとの指摘があること、政府全体として押印の見直しといった動きが加速化していること、筆界確認情報は登記官の筆界に関する心証形成の一資料であることから、筆界確認情報に署名がされ、登記官がそれを相当と認める場合には、印鑑証明書の添付は原則として求めないものとし、押印も不要である。

ただし、本人の記名がされ、本人が押印した筆界確認情報の提供等がされた場合であって、押印した者が本人であることを確認した旨が９３条報告書に記録され、登記官がそれを相当と認める場合には、これを署名があるものと同様に取り扱って差し支えない。また、押印に加えて、任意に印鑑証明書が添付された場合には、これを受領して差し支えないものとする。 なお、本人が署名しているか疑義がある場合には、電話や実地調査によって本人の意思を確認することを妨げるものではない。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針第５「留意事項」

１　本指針は、資格者代理人による隣接土地の所有権の登記名義人等への説明や資格者代理人が行う立会いの要否について言及するものではなく、登記申請の場面における筆界確認情報の提供等の取扱いを定めるものである。

２　筆界関係登記における実地調査の要否の判断については、従前どおり「表示に関する登記における実地調査に関する指針（改訂）（平成２３年３月２３日付け法務省民二第７２８号通知）によるものとし、本指針に例示した場合に該当し、資格者代理人から筆界確認情報の提供等がない筆界について、筆界に関する登記所保管資料の確認だけでは筆界認定の心証形成ができない場合には、原則として実地調査を行い、登記官が隣地所有者等に立会いを求めるなどした上で筆界を確認する。

３　土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人を代理人として筆界関係登記の申請がされた場合であって、当該申請に係る案件が、本指針第２及び第３に掲げる類型に該当するときには、土地家屋調査士に対し、９３条報告書にこれに関する具体的な事情を明記するよう求めるものとする。

　なお、この場合、９３条報告書に記録された内容について、土地家屋調査士の調査検証の方法に疑義がないか、書証・物証・人証等によって示された事実関係と矛盾していないかといった観点から調査を行うこととなる。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」

フローチャートの使い方と注意事項について

今までと変わらないこと

今までと変わること

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」

不動産登記規則９３条に規定する不動産の調査に関する報告書の果たす役割について

今回の見直しにおいて、不動産登記規則第９３条に規定されています不動産の調査に関する報告書である調査報告書の果たす役割は非常に重要なものとなります。御承知のとおり９３条調査報告書は、法定添付書面ではありませんが、９３条調査報告書により、筆界に関する客観的な判断を明確にすることは、みなさんの使命である筆界を明らかにすることに相違ありません。また、調査された事項をしっかり記載していただくことにより、みなさん自身をその後のトラブル等から守るものとなりますので、今後も適切に運用していただくようお願いします。

また、調査報告書の記載について、日本土地家屋調査士会連合会と協議済みの調査報告書のモデル記載例が、今回示されていますのでこれらを踏まえて運用していただきますようお願いいたします。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針による９３条調査報告書に係るモデル記載例について

指針の別添３として各項目別、該当する指針項番別に記載例・説明が示されていますので９３条調査報告書を作成する際の参考として活用願います。

不動産登記規則第９３条ただし書きの報告書に係るモデル記録例　　別添３

No	項目名	コメント	指針項番	記録例・説明
1	03 所有権登記名義人等	所有権登記名義人の立会	指針第2の4	年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供無、指針第2の4）
2	03 所有権登記名義人等	相続人占有あり	指針第3の1	所有権登記名義人〇〇が死亡していることを、当該土地上建物に居住する同人の相続人（〇〇）に確認し、年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供有、指針第3の1）
3	03 所有権登記名義人等	相続人占有あり	指針第3の1	所有権登記名義人〇〇が死亡していることを、当該畑を耕作している同人の相続人（〇〇）に確認し、年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供有、指針第3の1）
4	03 所有権登記名義人等	共有者占有あり	指針第3の1	共有者は〇名存在するが、当該土地上建物に居住する者が共有者の一部と確認できたため、年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供無、指針第3の1）
5	03 所有権登記名義人等	相続人占有なし	指針第3の2	戸籍事項証明書から、土地所有権登記名義人〇〇の相続人が〇名以上存在することが判明したが、そのうちの1人である〇〇と年月日現地において立会した。なお、その他の相続人の所在は判明しない。（筆界確認情報提供有、指針第3の2）
6	03 所有権登記名義人等	相続人占有なし	指針第3の2	戸籍事項証明書から、土地所有権登記名義人〇〇の相続人が〇名以上存在することが判明したが、近隣に居住し、地域をよく知る相続人として住所〇〇、氏名〇〇（立会人住所・氏名欄に記録）と年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供有、指針第3の2）
7	03 所有権登記名義人等	共有者（未登記相続人を含む）の一部	指針第3の2	他の共有者が存在するが、住民票を探索してもその一部が判明しないため、判明した〇〇及び〇〇と年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供有、指針第3の2）
8	03 所有権登記名義人等	共有者（未登記相続人を含む）の一部	指針第3の3	他の共有者が存在するが、住民票を探索して判明した〇〇と年月日現地において立会した。なお、その他の共有者は、全国各地に居住しており、筆界確認情報を取得することが困難である。（筆界確認情報提供有、指針第3の3）
9	03 所有権登記名義人等	共有者の一部（マンション）	指針第3の3	管理組合の代表者〇〇に立会を求め、年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供有、指針第3の3） （注：管理組合の代表者が立会の権限を有している場合）
10	03 所有権登記名義人等	共有者の一部（マンション）	指針第3の3	管理会社（〇〇株式会社〇〇課〇〇）に立会を求め、年月日現地において立会した。（筆界確認情報提供有、指針第3の3） （注：管理会社が立会の権限を有している場合）
11	03 所有権登記名義人等	使用収益権者の立会	指針第3の4(1)	共有者（又は未登記相続人）は〇名存在するが、その所在が判明しない。当該土地には、〇〇所有の建物が存在し、先代から当該土地を借用（占有）していることを同人が供述している。なお、今回確認した筆界と登記所保管資料や客観的な事実関係とは矛盾しない。（筆界確認情報提供有、指針第3の4(1)） 占有者：〇〇、占有期間：昭和〇年以降、占有権限：借地（その他自己所有の認識等を明記）

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針による９３条調査報告書に係るモデル記載例について

不動産登記規則第９３条ただし書きの報告書に係るモデル記録例　　別添３

No	項目名	コメント	指針項番	記録例・説明
12	03 所有権登記名義人等	過去の筆界確認情報	指針第3の4(2)	当該土地登記名義人の所在は判明しないものの、前所有者が作成した筆界確認情報が存在し、その情報、登記所保管資料及び客観的な事実関係と今回確認した筆界とが矛盾しない。（筆界確認情報提供有、指針第3の4(2)）
13	03 所有権登記名義人等	非協力	共通	当該土地登記名義人と年月日現地において立会し、筆界についての認識に相違がない。筆界確認情報の作成を依頼したが、書類に署名や押印することに抵抗があるようであり、筆界確認情報の協力が得られない。
14	03 所有権登記名義人等	非協力	共通	当該土地登記名義人に年月日以降○度にわたって立会を依頼したが、協力が得られない。なお、筆界についてのトラブルではなく、今回確認した筆界と登記所保管資料や客観的な事実関係とは矛盾しない。
15	03 所有権登記名義人等	不合理	共通	当該土地登記名義人と年月日現地において立会し、筆界についての認識に相違がない。筆界確認情報の作成を依頼したが、書類に署名や押印のために高額な費用を求められ、筆界確認情報の協力が得られない。
16	03 所有権登記名義人等	不合理	共通	当該土地登記名義人に年月日以降○度にわたって立会を依頼したが、旅費及び日当として高額な費用を求められ協力が得られない。なお、筆界についてのトラブルではなく、今回確認した筆界と登記所保管資料や客観的な事実関係とは矛盾しない。
17	03 所有権登記名義人等	署名	第4	筆界確認情報に本人が署名したことを面前で確認した。（筆界確認情報提供有、指針第4）
18	03 所有権登記名義人等	押印	第4	筆界確認情報に本人が押印したことを面前で確認した。（筆界確認情報提供有、指針第4）
19	07 現地の状況	現地の写真	共通	「☑別紙のとおり」にチェックし、別紙として筆界を検討した図面等の筆界を検討した図面及び現地周辺及び筆界点を撮影した遠景近景写真を添付する。
20	07 現地の状況(その他必要な事項)	画地調整	指針第2の4	指針第2の4（市街地地域）に該当し、画地調整し検討した結果により、筆界を確認した。 （注：93条報告書に添付した図面に記述して差し支えない。）
21	07 現地の状況(その他必要な事項)	筆界を推定するもの	共通	筆界と思われる標識（金属鋲、プレート、コンクリート杭）が存在し、別紙○に明記した。
22	07 現地の状況(その他必要な事項)	筆界を推定するもの	共通	筆界と思われる構造物（ブロック塀角、側溝、石垣）が存在し、別紙○に明記した。

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針による９３条調査報告書に係るモデル記載例について

不動産登記規則第９３条ただし書きの報告書に係るモデル記録例　　別添３

No	項目名	コメント	指針項番	記録例・説明
23	07　現地の状況（その他必要な事項）	筆界を推定するもの	共通	筆界と思われる地形（尾根、林相、法尻）が存在し、別紙〇に明記した。
24	06　資料・証言・事実等の分析 10　補足・特記事項	画地調整	指針第2の4	指針第2の4の画地調整については別紙〇のとおり。 ［補足説明］①画地調整をした土地家屋調査士がどのようにして筆界点の座標値を求めたか、②その座標値を復元した点が現地におけるどの位置になるか、③土地家屋調査士がその点を筆界と考えた根拠等を調査素図となる図面等の資料に表現する。現況測量図等から作成された調査素図となる図面に照らし、その画地調整の手法と結果に不自然な点がないかといった点を確認することができる内容が望ましい。仮にこれらのことが登記官の調査で不明である場合は、登記官から土地家屋調査士に個別に問い合わせることとなる。
25	06　資料・証言・事実等の分析 10　補足・特記事項	その他の手法	指針第1の4(3)	指針第1の4(3)の手法については別紙〇のとおり。
26	06　資料・証言・事実等の分析 10　補足・特記事項	適用手法の明示	指針第2の4(1)	復元基礎情報として14条1項地図が存在し、これに基づき筆界の調査を行った。（筆界確認情報提供無、指針第2の4(1)）
27	06　資料・証言・事実等の分析 10　補足・特記事項	適用手法の明示	指針第2の4(2)	復元基礎情報として14条1項地図が存在し、これに基づき筆界の調査を行った。（筆界確認情報提供無、指針第2の4(2)）
28	06　資料・証言・事実等の分析 10　補足・特記事項	適用手法の明示	指針第2の4(1)	復元基礎情報として地積測量図(H21)及び境界標識が存在し、これに基づき筆界の調査を行った。（筆界確認情報提供無、指針第2の4(1)）
29	06　資料・証言・事実等の分析 10　補足・特記事項	適用手法の明示	指針第2の4(2)	復元基礎情報として地積測量図(H21)及び境界標識が存在し、これに基づき筆界の調査を行った。（筆界確認情報提供無、指針第2の4(2)）

表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて（依命通知）
別添「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（抜粋）

指針による９３条調査報告書に係るモデル記載例について

不動産登記規則第９３条ただし書きの報告書に係るモデル記録例　　別添３

No	項目名	コメント	指針項番	記録例・説明
30	06 資料・証言・事実等の分析 10 補足・特記事項	適用手法の明示	指針第2の4(3)	地域種別は村落・農耕地区であるが、宅地が点在する地域であり、調査対象土地は構造物が存在する土地であり、市街化地域の基準により筆界の調査を行った。（筆界確認情報提供無、指針第2の4(3)）
31	06 資料・証言・事実等の分析 10 補足・特記事項	過去の筆界確認情報	指針第3の4(2)	前所有者が作成した筆界確認情報はコピーであるが、原本を複写したものと思われ、筆界についても他の資料と矛盾するところはない。（筆界確認情報提供有、指針第3の4(2)）

所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用の見直しについて

津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程の改正について

今回、「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて」に係る通達、依命通知及び指針が発出されたことに伴い、各法務局・地方法務局が独自で作成している表示登記事務取扱要領等の改訂作業が行われています。津局においては、現在、「津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程」を整理して改訂作業を行っているところです。その改訂等につきましては、調査士会と協議を進めながら本年９月末までに運用を開始する予定ですので御理解と御協力をお願いいたします。

今回、規程文書の構成の見直しを行いますが、津局としては、基本的に大幅な内容の見直しは予定していません。ただ、将来的には、全国的に取扱いを一元化すべきとの意見もあり、今後、管区内で統一されることも検討されていますので、視野に入れておいていただくようお願いします。

現在の取扱規程は、平成２３年１２月２８日付けで改正されて以来、何ら改正等されることなく設けられています。平成２３年１２月の改正は実地調査に関する要領等の見直しに伴い改正せれたものであり、その後の改正等は網羅されていませんので、それらを今回の改正で盛り込むこととし、構成についても見直しを行います。

所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用の見直しについて

津地方法務局不動産表示登記事務取扱規程の改正について

現在の取扱規程の構成

第1章　総則

第2章　土地の表示に関する登記

第3章　建物の表示に関する登記

第4章　基準点設置地域等における取扱い

第5章　実地調査

第6章　地図等及び建物所在図

第7章　地図情報システムに登録された地図等に係る登記事務の取扱い

第8章　土地区画整理法及び土地改良法による換地処分による登記

改正後の取扱規程の構成

第1章　総則

第2章　不動産の表示に関する登記の添付情報等

第3章　実地調査

第4章　地図等の取扱い

第5章　換地処分等の特殊登記

第6章　その他の手続

※別表及び各種様式についても見直しを行い改正します。

今回、規程を改正しますが、改正後の規程について、今後もみなさんと協議を行い、改正すべき点があれば改正するなど、表示登記における事務がより円滑かつ適正に処理されるよう取り組んでいきますので御理解と御協力をお願いします。

研修会お疲れさまでした。
また、最後まで御静聴ありがとうございました。

　本日の研修会の資料等は、公表されたデータ等を使用して作成していますが、講義した内容は、一部個人的見解も含んでおりますことを御承知願います。

　現在、法務局では、表示登記に係る重要施策・課題が山積しております。これらを適正かつ円滑に実施していくためには、土地家屋調査士のみなさんとの連携、相互理解、盤石な協力体制の構築は欠かせませんので、よりよい表示登記の発展に今後も共に力を合わせていきましょう。

　本日は貴重なお時間をいただき感謝いたします。

　ありがとうございました。

