

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

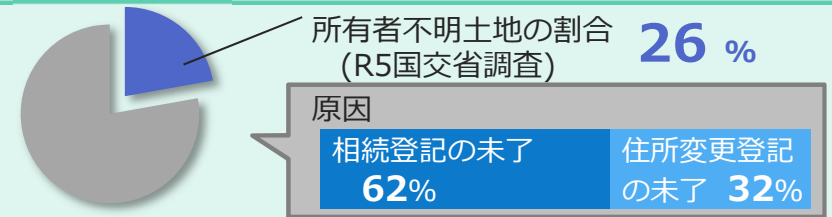
【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 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・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業**が円滑に進まず、**民間取引**が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R7.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「令和6年4月に施行された相続登記の義務化について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する**…相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、**国民各層への十分な周知を徹底する**とともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講ずる。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局…の体制整備や予算の確保に努める。**」
- 骨太の方針2025（R7.6.13 閣議決定）
 - ▶「**相続・住所氏名変更登記義務化の周知・体制強化**や地籍調査・法務局地図作成を含む**所有者不明土地等対策**とを**一体的・総合的に推進する。**」（注）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和7年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づく。

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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（相続土地国庫帰属法）

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

1 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**

- ・ 相続登記・住所変更登記の義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化
など

発生予防

2 土地を手放すための制度 （**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

発生予防

3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し
など

土地利用の円滑化

施行日等

1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】

2019年2月		12月	2020年1月～3月	2021年2月	3月	4月
法制審議会 へ諮問	民法・不動産登記法部会 における調査審議開始	中間試案 取りまとめ	パブリック・コメント 提出意見数 249件 (個人 143件、団体 106件)	法制審議会 要綱決定	法案提出	成立・公布

不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

問題の所在

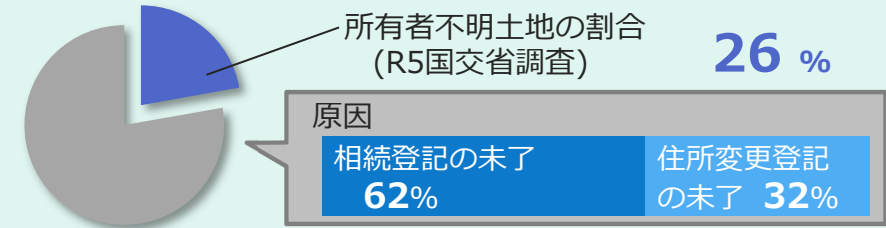
所有者不明土地（※）の主要な発生原因は、
相続登記の未了や住所変更登記等の未了とされている

■ **民法等の一部を改正する法律**（R3.4.21成立、4.28公布）
所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、**不動産登記法を改正**

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

➡ 公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害



主な改正項目

1 相続登記の未了への対応

- **相続登記の申請の義務化** ……4～10
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則の対象
- **申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入**
 - ・ 簡易な義務履行手段として、**相続人申告登記**を新設 ……4
 - ※ あわせて相続関係の登記手続を簡略化（単独申請可能な場面を拡充）
 - ・ 登記漏れを防止する観点から、**所有不動産記録証明制度**を新設…11
- **所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設**…12

2 住所変更登記等の未了への対応

- **住所変更登記等の申請の義務化** ……13
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは5万円以下の過料の罰則の対象
- **実効性確保のための環境整備策の導入**
 - ・ 登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、**職権的に住所変更登記等**をする新たな仕組みを導入 ……13～16

3 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

- 所有権の登記の登記事項に関する規定の新設（法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加）…15、17
- 形骸化した登記（登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記）の抹消手続の簡略化 …… 18～19
- DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設 ……20
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化 ……20

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

R6.4.1
施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

- 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。**【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



相続人申告登記

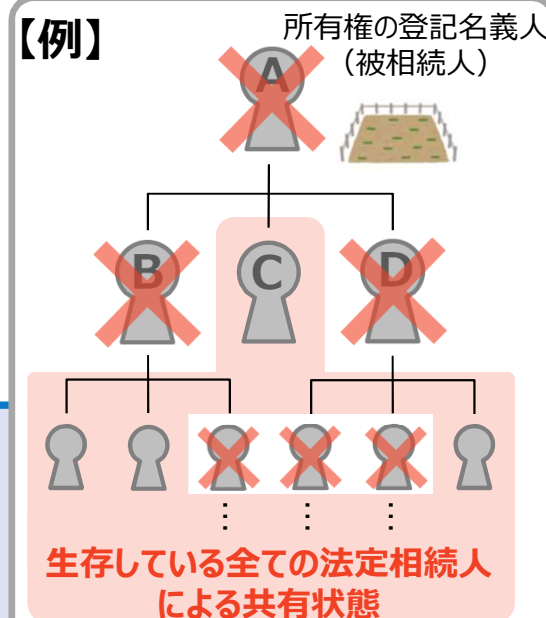
相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける【新第76条の3】

- ①**所有権の登記名義人**について相続が開始した旨と、②**自らがその相続人である旨**を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して**申し出ること**で、**申請義務を履行したものみなす**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
➡ 申出を受けた登記官は所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記（**非課税**）
⇒ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に**

- ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が**単独で申出可**（他の相続人の分も含めた**代理申出も可**）
- ▶ 申出手続（**オンラインでの申出も可**）において、押印・電子署名は**不要**
- ▶ **法定相続人の範囲・法定相続分の割合の確定が不要**
- ▶ 添付書面は、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）
- ▶ **法定相続情報番号**（法定相続情報一覧図の番号）を提出すれば、**戸籍謄本の添付は不要**



【例】



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）①

R6.4.1
施行

相続登記の申請義務の詳細なルール

○ 基本的義務【新第76条の2第1項】

相続（特定財産承継遺言を含む。）や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から **3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。

○ 遺産分割成立時の追加的義務【新第76条の2第2項、新第76条の3第4項等】

遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であること（※1）から、改正法では、**遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けている。**（※2）

（※1）相続発生後は、全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を共有した状態となるため、財産の処分が難しくなる（相続人全員の同意が必要）

（※2）民法改正により、遺産分割に関する期間制限が設けられており、早期に遺産分割をすることが重要（P.47,48参照）

↓ ケース別にルールの内容を整理すると・・・

【相続人がすべき登記申請の内容】

* 経過措置についてはP10参照

○ 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

- ▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

○ 3年以内に遺産分割が成立したケース

- ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
- ▶ それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

○ 遺言書があったケース

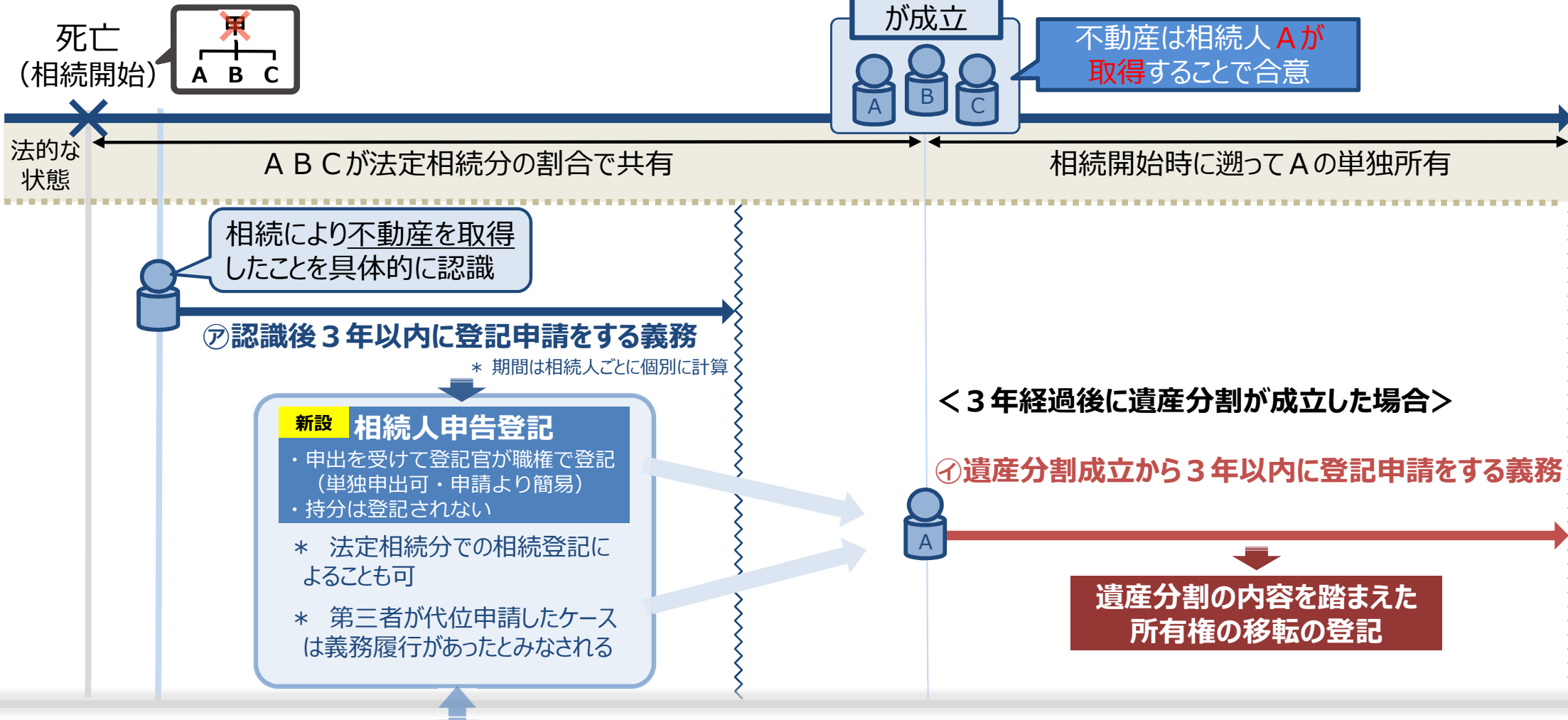
- ▶ 遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

基本的なルールのイメージ図についてはP6以下参照



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）②

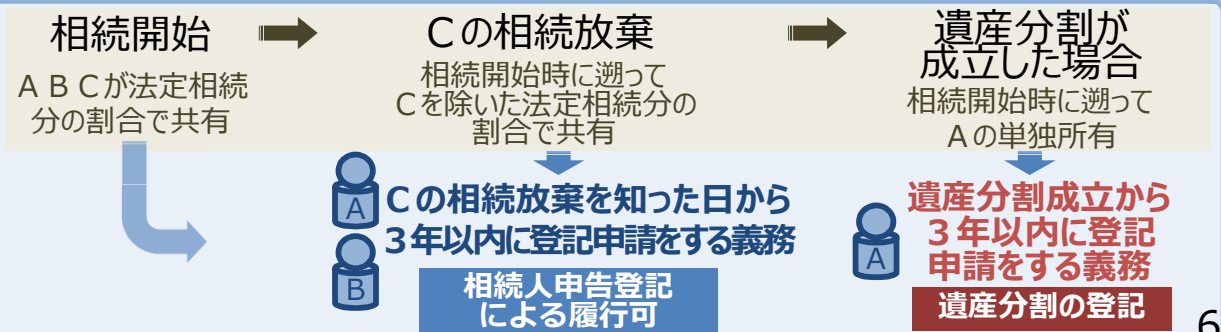
< 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース>



【相続人の一部の者が相続放棄をした場合】

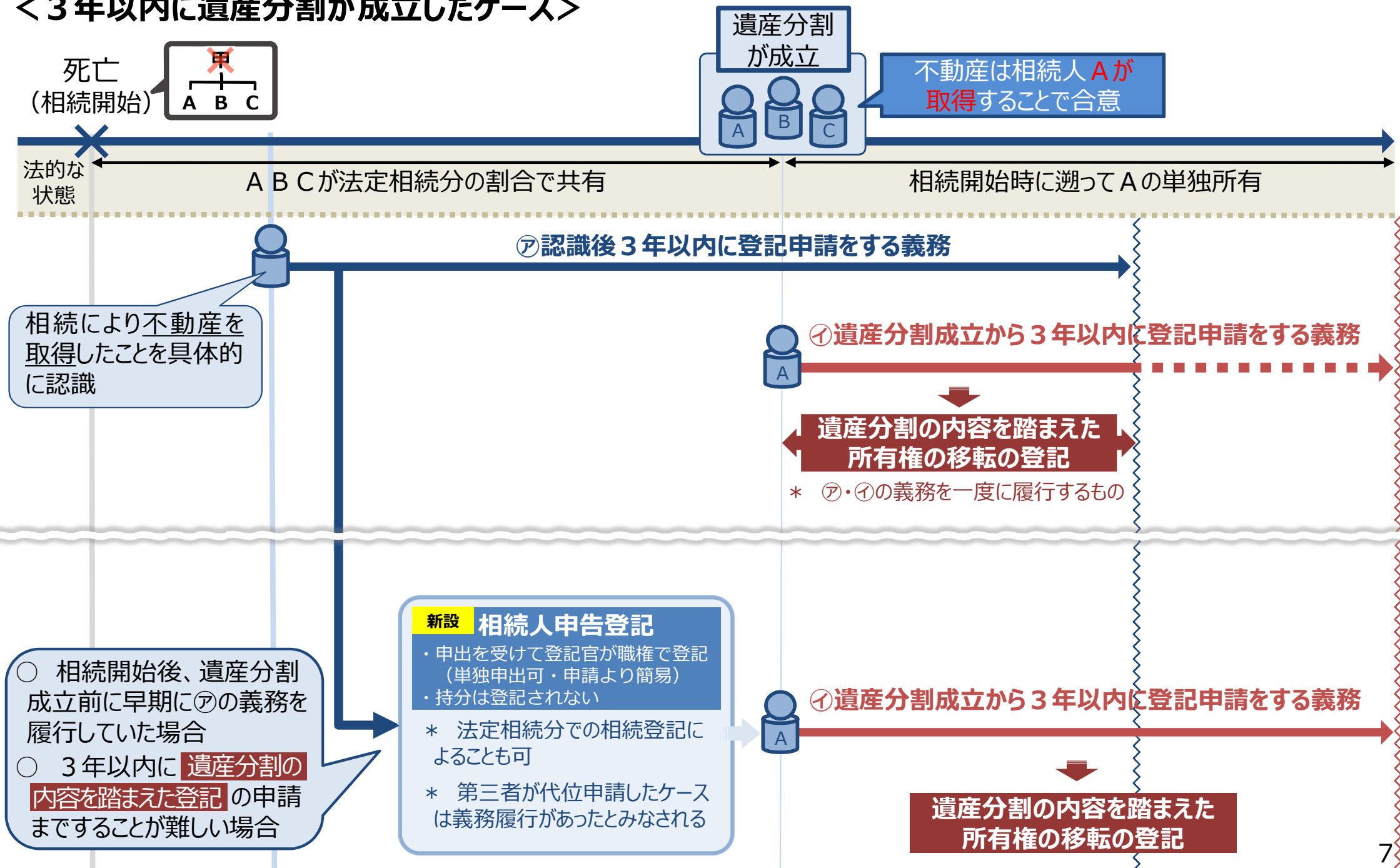
その者は、初めから相続人とならなかったものとみなされる（他の相続人は、その者を除いた上で算定される法定相続分に応じて権利を取得することになる）

➡ 他の相続人は、当該相続放棄を知った日から3年以内に相続放棄後の割合による相続登記の申請義務を負う。



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）③

< 3年以内に遺産分割が成立したケース >



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）④

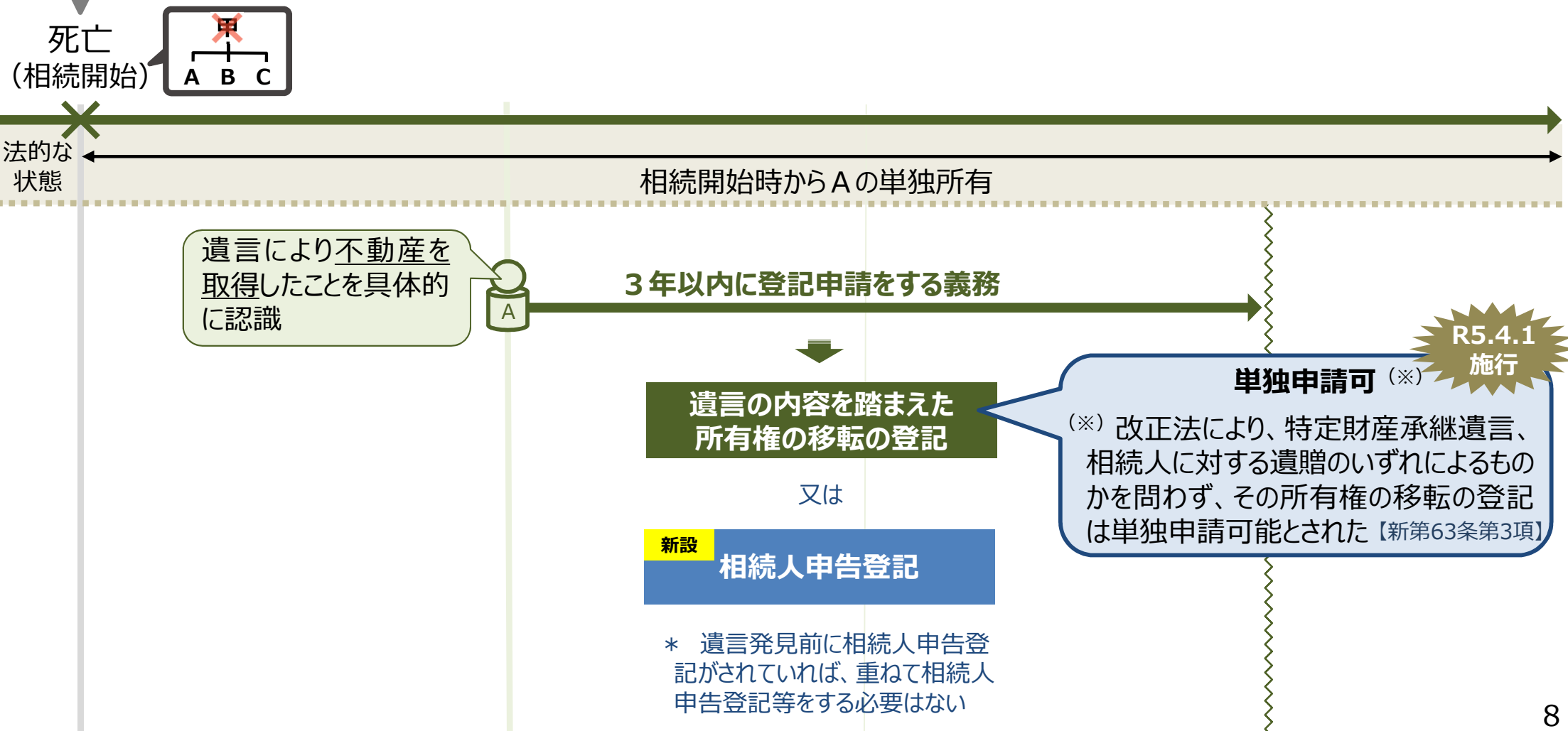
<遺言書があったケース>

【遺言書の記載内容の例】

「不動産をAに遺贈する」 = 相続人に対する遺贈
【新第76条の2第1項後段】

「不動産をAに相続させる」 = 特定財産承継遺言
【新第76条の2第1項前段】

いずれの場合も、相続人Aは、遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請をする義務を負う



相続登記の申請の義務化と過料について

R6.4.1
施行

○ 過料とは

- ・ 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
 - ・ 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。
- ➡ 今回の不動産登記法改正では、「**正当な理由**」がないのに登記申請義務に違反した場合には**10万円以下の過料の適用対象となる**【新第164条第1項】

過料の要件・手続など

- 具体的な運用方針について、令和5年3月に公表した「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」において、以下の内容等を明示（本運用方針に沿った法務省令及び通達をそれぞれ同年7月及び9月に公表）
 - ▶ 国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する
 - ▶ 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施する**
 - ▶ 催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない

（手続の内容）

相続登記の
申請義務違
反を把握



義務の履行
を催告



催告に応じて申請をした場合

正当な理由なく申請を
しなかった場合



過料事件の通知はされない

過料事件の
通知



要件に該当するか否かを判
断し、過料を科する旨の裁
判をする

▶ 「正当な理由」が認められる類型を明示

これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して、判断する

（「正当な理由」が認められる類型）

- ① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等により多くの時間を要する場合、② 遺言の有効性等が争われている場合、③ 重病等である場合、④ DV被害者等である場合、⑤ 経済的に困窮している場合



相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

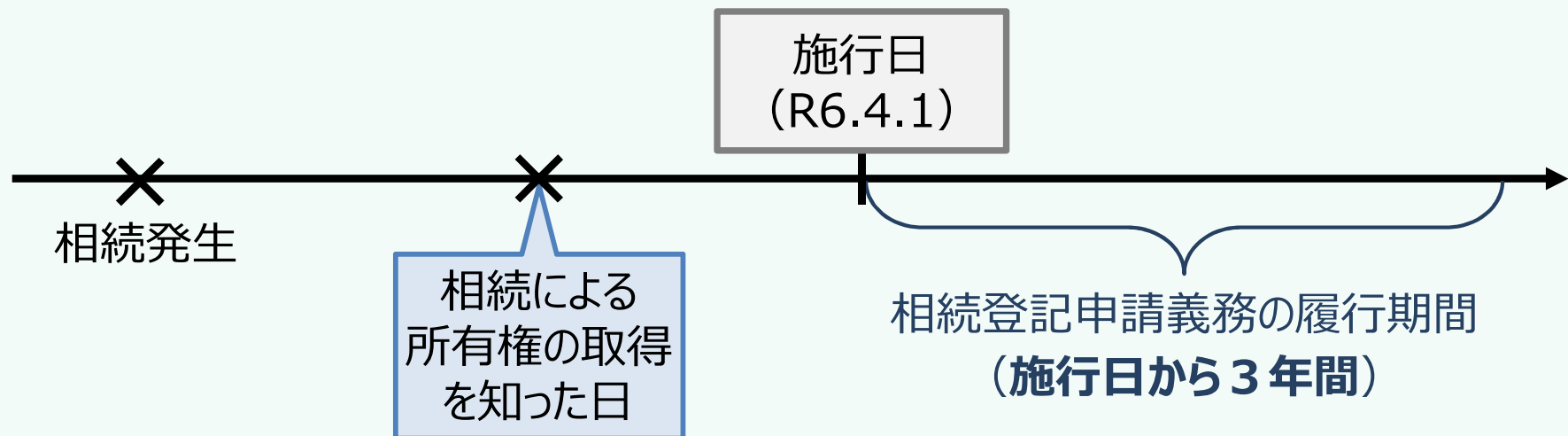
(基本的なルール)

- 施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
- ➡ 具体的には、**施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（3年間）がスタートする。**

相続登記の申請の義務化関係

R6.4.1
施行

＜施行日**前**に相続が発生していたケース＞【改正法附則第5条第6項】



所有不動産記録証明制度について

R8.2.2
施行

【現状】

- 現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しない。
- その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握できず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまいう事態が少なからず生じていると指摘されている。



所有不動産記録証明制度

相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人（※）として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨。以下同じ。）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設 【新第119条の2】

（※）条文上は「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

- ある特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか法人についても認められるとの指摘がされていることから、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定することとしている。
- ▶ 何人も、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産について本証明書の交付請求が可能
- ▶ 相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る本証明書について交付請求可能

* 証明書の交付請求先となる登記所については法務大臣が指定する予定。手数料の額等については政令等で定める予定。

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示について

R8.4.1
施行

【現状】

- 現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。
- もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。



死亡情報についての符号の表示

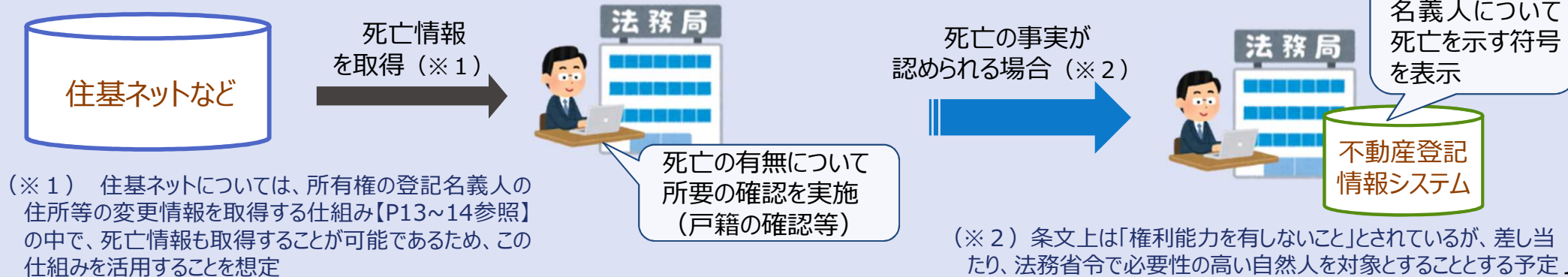
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定
【新第151条参照】

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設**

【新第76条の4】

⇒ 登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。

（手続きのイメージ）



住所等変更登記の申請の義務化と職権登記制度について

R8.4.1
施行

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所等変更登記の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
- ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所等変更登記の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所等変更登記の申請の義務化

* 経過措置についてはP16参照

- 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 【新第76条の5】
※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする 【新第164条第2項】
- 国民向けに運用方針を明らかにした「**住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン**」を令和7年3月に公表

スマート変更登記でらくらく安心！

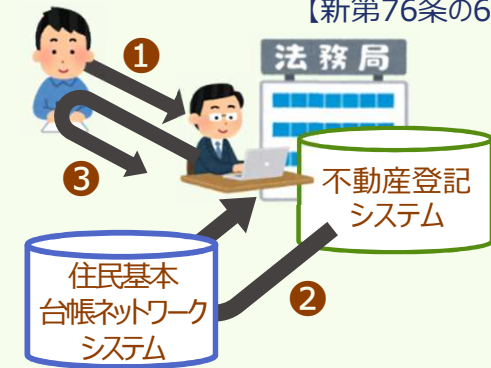
かんたん・無料の**スマート変更登記**の手続をしておけば、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、登記官の職権で住所等変更登記がされる

【新第76条の6】

自然人の場合

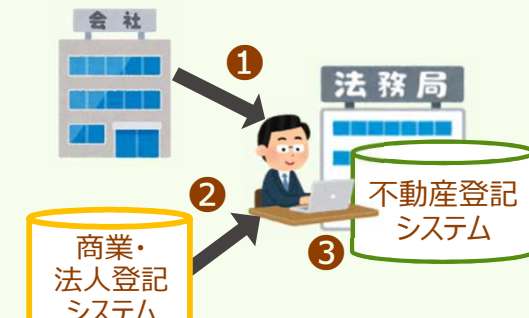
住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人が「変更登記をしてよい」旨の申出をしたときに限定

- ① 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う（R7.4.21施行）
- 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する
- ③ 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（変更登記をしてよい旨の申出と扱う）、職権で変更の登記をする（非課税）
⇒ **登記申請義務は履行済みとなる**



法人の場合

- 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する（会社法人等番号を登記事項化（R6.4.1施行）） ⇒ 手続概要はP15参照
- ② 法務省内のシステム間連携により、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）
⇒ **登記申請義務は履行済みとなる**



手続イメージは
P14以下参照 ➡ 13

スマート変更登記の手続イメージ（自然人の場合）

検索用情報の申出 （令和7年4月21日施行）



⑦ 検索用情報を事前に提供

【検索用情報】

氏名、氏名の振り仮名（外国人にあってはローマ字氏名）、住所、生年月日、メールアドレス

- ・令和7年4月21日以降に新たに所有権の登記名義人となる場合、原則として、その登記申請時に検索用情報を申し出ることが必要
- ・同日時点で既に所有権の登記名義人である者も検索用情報の申出を行うことが可能

① 検索用情報をシステム内部に記録
（氏名・ローマ字氏名・住所以外は公示されない）



登記情報
+
検索用情報

スマート変更登記 （令和8年4月1日施行）

不動産登記



住所等の変更を届出

住基ネット

住民票
情報

① 検索用情報（※）を用いて
定期的に照会

（※）上記⑦のメールアドレス以外のもの

② 氏名・住所の変更情報を
を提供

③ 氏名・住所の変更情報を取得した場合

職権で変更登記をすることについて
登記名義人に意思確認
（上記⑦のメールアドレス宛てに連絡）



所有者の
登記名義人

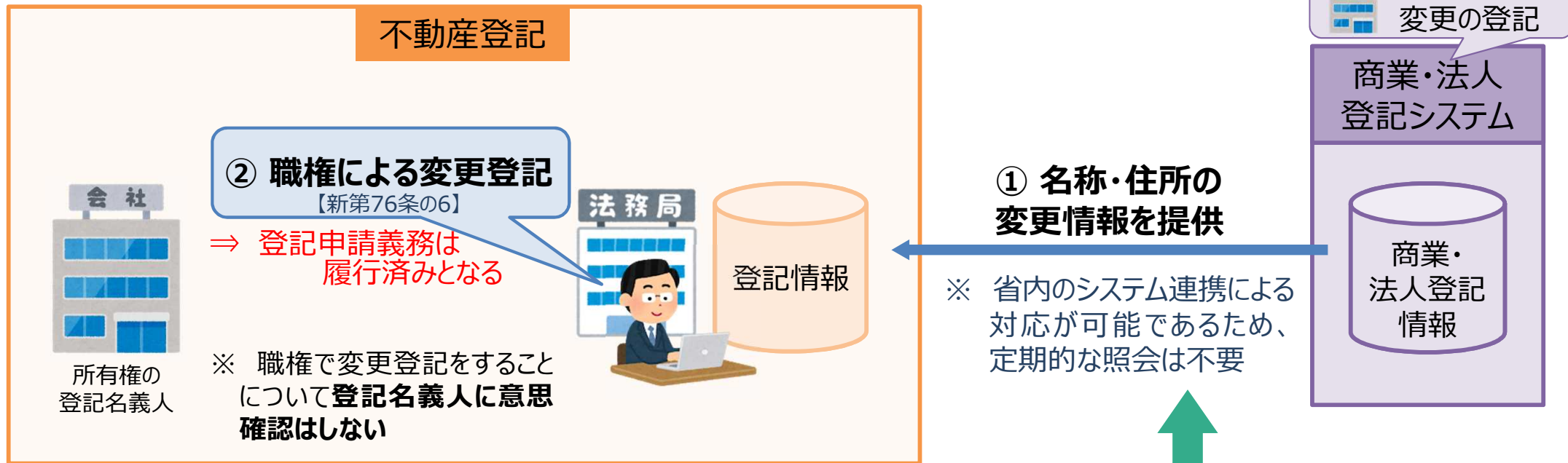
了解

④ 職権による変更登記

⇒ 住所等変更登記の義務は履行済みとなる

最新の住所を公示することに支障がある者（DV被害者等）も存在し得ることや、住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、所有権の登記名義人の了解を得た上で、登記官が職権で変更登記をすることとしている

スマート変更登記等の手続きイメージ（法人の場合）

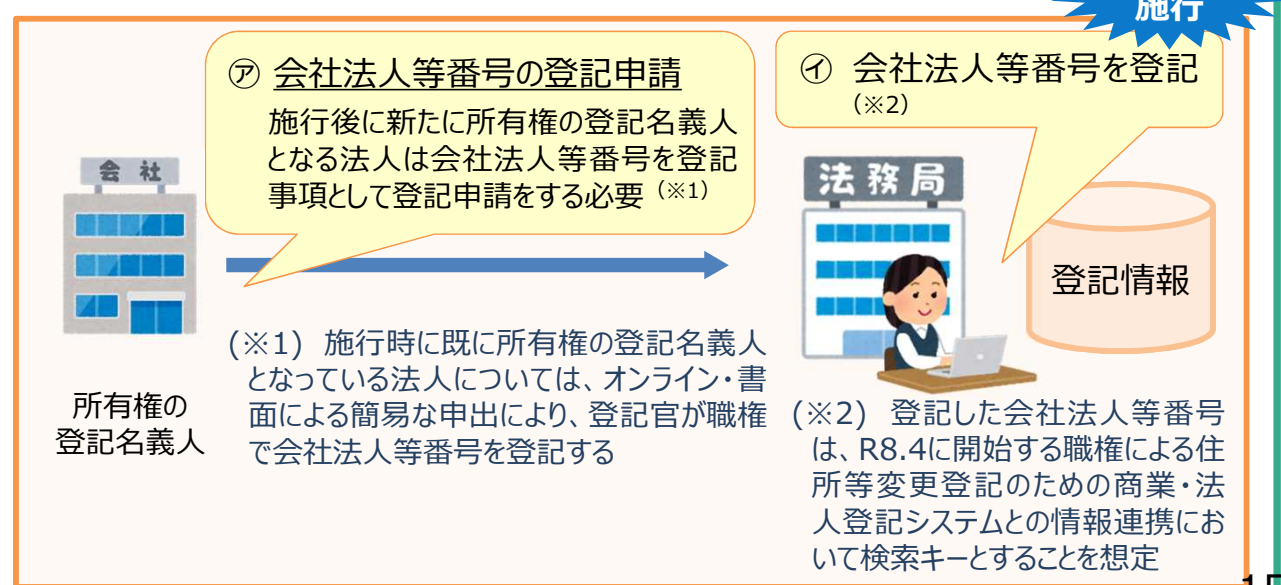


商業・法人登記システムとの間の情報連携においては会社法人等番号を検索キーとすることを想定

会社法人等番号等を登記事項化

改正法では、ある不動産についてどの法人が所有権の登記名義人として記録されているのかを厳格に特定し、その真正性を確保する観点から、

所有権の登記名義人が法人である場合には、会社法人等番号等を登記事項とすることとしている。【新第73条の2第1項第1号】



住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

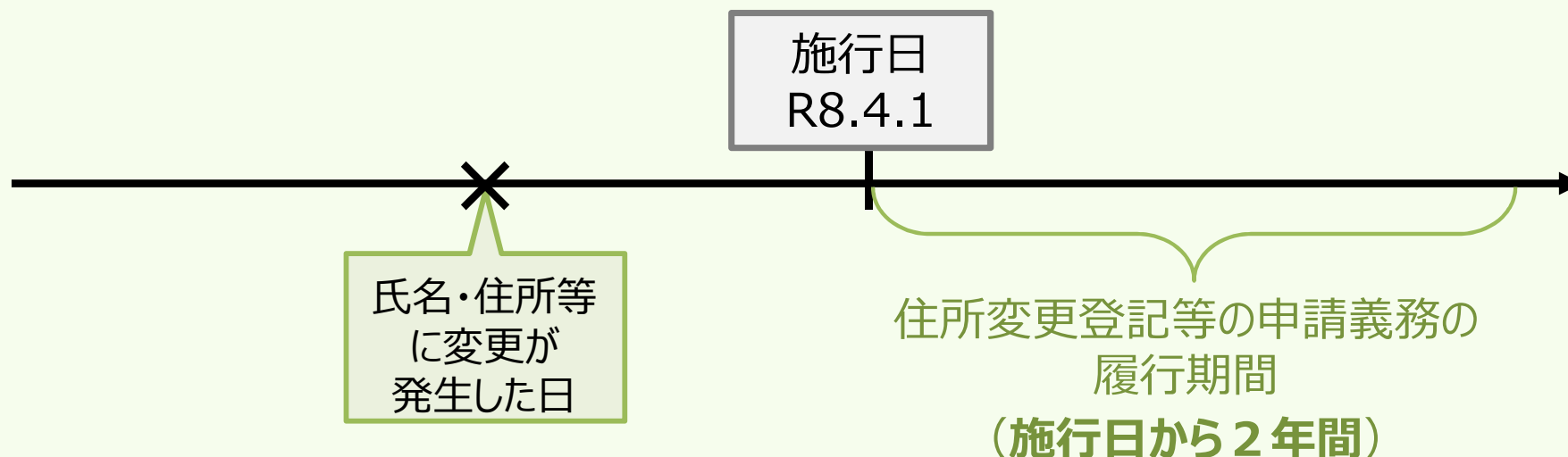
(基本的なルール)

- 施行日（R8.4.1）前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
 - ➡ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（2年間）がスタートする。

住所変更登記等の申請の義務化関係

R8.4.1
施行

＜施行日**前**に住所等変更が発生していたケース＞【改正法附則第5条第7項】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正①

外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記

R6.4.1
施行

【背景】

- 近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつある
- こうしたケースにおける所有者へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかないが、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされている

➡ **所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要**

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とする
(具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所、営業所等を登記する)

⇒ **海外居住者へのアクセスを向上**

【新第73条の2第1項第2号】



※ 国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（司法書士・不動産関連業者等が給源となることを期待）

※ この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容

所有権の登記名義人の氏名への旧氏・ローマ字氏名併記

R6.4.1
施行

- ▶ 氏に変更があった所有権の登記名義人の氏名につき、旧氏を併記することを可能とする【旧氏併記】
- ▶ 外国人である所有権の登記名義人の氏名につき、カタカナ表記に加え、ローマ字（アルファベット）氏名を併記する【ローマ字氏名併記】

⇒ 氏に変更があった所有名義人・外国人である所有名義人の識別性を向上

その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正②

R5.4.1
施行

形骸化した登記の抹消手続の簡略化①・②

【改正前】○ 所有権以外の権利についても、例えば、登記された存続期間が満了している地上権等の権利や、買戻しの期間が経過している買戻しの特約など、既にその権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、権利者（登記義務者）が不明となったり、実体を失ってその抹消に手間やコストを要するケースが少なからず存在するとの指摘があった

○ 旧不動産登記法には登記義務者の所在が不明である場合における登記の抹消についての特例があるものの、手続的な負担が重いなどの理由で活用がされていない実情があった

➡ より簡便に、所有権以外の権利に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ① 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、その**買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過**したときは、実体法上その期間が延長されている余地がないことを踏まえ、**登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消を可能とする**。【新第69条の2】

売買契約締結
(買戻し特約)



10年が経過

買主による単独での
抹消申請可

※ 登記された買戻しの期間が10年より短い場合で、その期間を満了したときは、②の方法によることが可能

- ② 登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記について、旧不動産登記法所定の調査よりも**負担の少ない調査方法により権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、登記権利者単独での当該登記の抹消を可能とする**。【新第70条第2項】

地上権等の権利の登記

①登記された
存続期間が満了

②公的書類等で地上権者
等や売主の所在を調査
(現地調査までは不要)



判明せず

③公示催告の
申立て



④除権決定

単独での
抹消申請可

その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正③

R5.4.1
施行

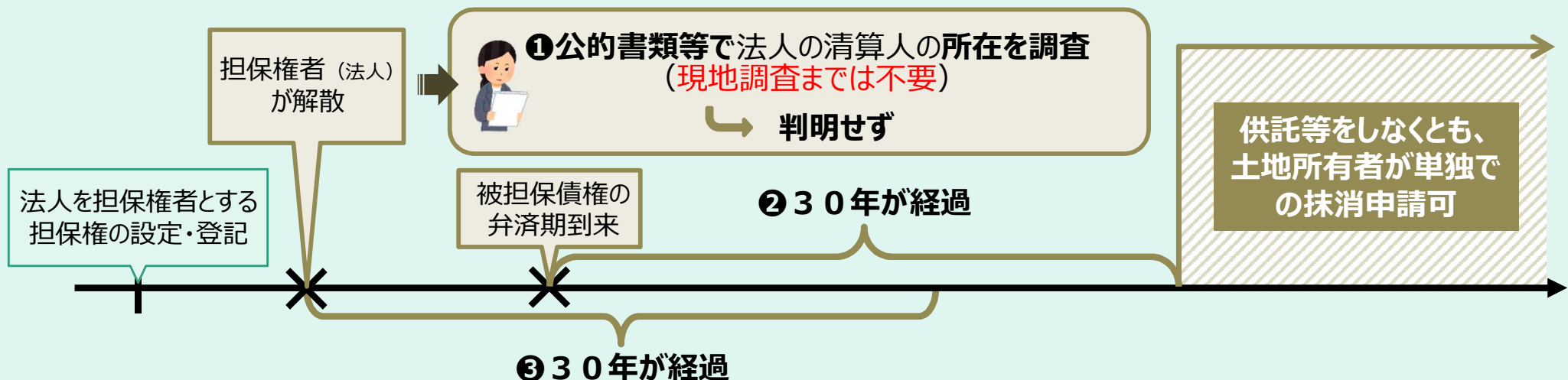
形骸化した登記の抹消手続の簡略化③

【改正前】

- 被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これがあると不動産の円滑な取引を阻害する要因となる
- 旧不動産登記法には、登記義務者の所在が知れないため共同して登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときにおける登記の抹消についての特例があるものの、登記義務者である法人の「所在が知れない」と認められる場合が限定されている上、貨幣価値が大きく変動しない現代においては供託要件を満たすことが困難な例が生ずることが予想される

➡ より簡便に、一定の要件の下で担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ③ 解散した法人の担保権（先取特権等）に関する登記について清算人の所在が判明しないために抹消の申請をすることができない場合において、**法人の解散後30年が経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、登記権利者（土地所有者）が単独でその登記の抹消を申請することができる。**【新第70条の2】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正④

R6.4.1
施行

D V 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

- 【改正前】 ○ 法律上、登記事項証明書等の交付請求により、誰でも登記名義人等の氏名・住所を知ることが可能
- 第三者に住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのあるD V被害者等については、実務の運用により、前住所を住所として登記をすることも認めたり、住所の閲覧を特別に制限する取扱いなどがされていた

D V被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、登記事項証明書等にD V被害者等の住所に代わる公示用住所を記載する措置を法制化

⇒ DV被害者等を保護しつつ、不動産の所有者不明化を防止

【新第119条第6項】
【規則第202条の3】

○対象者 ① 人の生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがある場合

② ①に準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがある場合（法務省令で規定）

例：D V防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等



申出



対象者の住所が記載されている登記事項証明書等を発行する際に、その住所を公示用住所に置き換えて作成

※公示用住所⇒ 被害者等と連絡をとることのできる者（委任を受けた弁護士等、被害者支援団体等、法務局・地方法務局など）の住所・事務所など

登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し

【改正前】

- 法律上、土地所在図等の図面以外の登記簿の附属書類については、請求人が「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされていたが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかは必ずしも明確でなかった
- 近時においては、プライバシーへの配慮の要請が強まり、登記簿の附属書類に含まれる個々の書類の性質・内容ごとに閲覧の可否をそれぞれ検討すべきものが増えている

登記簿の附属書類の閲覧の基準を合理化

【新第121条】

R5.4.1
施行

- 「利害関係」との要件を「正当な理由」に変更
- ⇒ 閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断する
- 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類については当然に閲覧は可能
- ※「正当な理由」の内容は通達等で明確化
- 例えば、①過去に行われた分筆の登記の際の隣地との筆界等の確認の方法等について確認しようとするケース、②不動産を購入しようとしている者が登記名義人から承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとするケースなど