

今月の1枚



妙義山

所有者不明土地と相続登記の義務化

国土交通省が「平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査」の実態把握の内容と不明土地の把握資料です。調査対象が622,608筆の調査の結果を全国の拡大推計の結果で、全国所有者不明率は20.3%となり、九州の土地面積(368万ha)に匹敵する約410万haと言う推計数値が公表されています。所有者不明土地は、公共事業や、空き地の管理や災害対応に際して多くの支障が生じています。国はこの問題を解消すべく、法制審議会がこの度、法の改正案を答申いたしました。今月もMDレポートは、不明土地の実態と、登記義務化についてレポートいたします。

1. H28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査結果

	地帯別の調査結果				
	全体	都市部(DID)	宅地	農地	林地
調査対象数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433
①登記簿上で所在確認	497,549 79.9%	68,203 85.5%	81,610 82.6%	166,648 83.1%	181,088 74.4%
②登記簿上のみでは所在不明	125,059 20.1%	11,580 14.5%	17,165 17.4%	33,969 16.9%	62,435 25.6%
②-1 所有権移転の未登記(相続)	83,371 [66.7%]	5,152 [45.5%]	10,399 [60.6%]	24,375 [71.8%]	43,445 [69.7%]
②-2 所有権移転の未登記(売買・交換等)	1,192 [1%]	30 [0.3%]	198 [1.2%]	786 [2.3%]	178 [0.3%]
②-3 住所変更の未登記	40,496 [32.4%]	6,398 [55.3%]	6,568 [38.3%]	8,808 [25.9%]	18,722 [30%]
最終的に所在不明	2,526 0.41%	304 0.38%	134 0.14%	689 0.34%	1,399 0.57%
参考:筆界未定	10,140 1.6%	2,014 2.5%	1,438 1.5%	2,264 1.1%	4,424 1.8%

H28.8 国土交通省資料

②を全国拡大推計にすると 全体 20.3% 宅地 14.0% 農地 18.5% 林地 25.7% と推計される。

②のうちの66.7%が相続登記の際のみ登記、住所変更登記のみ登記が32.4%で約99%が登記簿上における所在不明土地とされる。

2 相続登記を義務化する法案提出の内容(現状では、移転登記は義務化されていない)

- A 土地建物の相続登記の義務化
B 遺産分割協議に期間を設けること
C 土地所有権の国庫帰属制度の設け
- この3点を柱とした改正を令和3年3月国会に提出し2023年度にも順次移行する計画である。

民法、不動産登記法改正案などの主なポイント

土地建物の相続登記を義務化	相続開始から3年以内にだれがどれだけ相続するか登記しなければならない 登記しなければ10万円以下の過料 住基ネットで行政が死亡情報を登記、死亡者が名義人の不動産一覧を行政が発行
相続人申告制度を新設	登記期限に間に合わない場合、相続人の氏名、住所などを申出て登記する。 法務局が登記すれば相続開始から3年が経過しても罰則の対象とならない。
不動産所有者の住所、氏名変更登記を義務化	住所変更などを2年以内に登記しなければならない。 登記しなければ5万円以下の過料、本人の意向を確認後、行政が登記を変更可能 海外居住者は国内連絡先を登記に記載する。
遺産分割協議の期間を設定	相続開始から10年を過ぎると原則法定相続割合で分割する。 (遺産分割協議は整わず10年を経過すると相続人が希望しなくても法定相続分の不動産を持たされる)
土地所有権の国庫帰属制度を新設、他	国が一定条件を満たす土地を引き取る・・・(更地、無担保、境界確定、土壌汚染ない土地) 相続人が審査手数料と10年分の管理費用を負担する 公告を経て他の共有者で管理や変更もできるようにする。 補修や短期賃貸借を共有者の過半数で決定できる 裁判所の許可で管理人を選べば売却も可能とする。