令和４年度法調会

議　事　録

日　時　　令和４年７月２１日（木）１０時００分～１１時３０分

会　場　　津地方法務局　３階中会議室

出席者（敬称略）

【津地方法務局】※以下、「法務局」と略記

局長	澤田竜彦	
次長	瀧本勝也	
首席登記官（不動産登記担当）	河合伸浩	
総括表示登記専門官	木下定子	
総務課長補佐	栗原　智	
庶務係長	岡田貴幸	（司会進行）

【三重県土地家屋調査士会】※以下、「調査士会」と略記

会長	古尾圭一	
副会長	有竹良行	
副会長	濱田眞行	
副会長	林　誠治	
常任理事	太田茂輝	
常任理事	鈴木　崇	
常任理事	神山　武	
常任理事	岡本博人	

１　自己紹介

出席者自己紹介（内容省略）

（自己紹介後、局長・次長は所要の為退席）

２　首席登記官連絡事項　河合首席登記官

1）不動産登記事件の動向について

全国の事件数については若干減少傾向にある。それについてはコロナの影

響なのかどうなのかの見極めは難しい。全国的に都市部については事件数が伸びてきている傾向にある。平成 17 年以降、若干増加に転じた時期もあったが、概ね減少傾向にある。当局管内の不動産登記申請事件は、平成 30 年から令和元年にかけては 173502 件、令和 2 年が 162817 件、令和 3 年が 154890 件と減少傾向にある。本年度 4 月～5 月に関しては、令和 3 年度の同時期と比較してほぼ前年度と同様の件数となっている。

登記事件の種別についてみると、令和 6 年度に開始される相続登記の義務化を見据えて、相続登記が大幅に増えているという状況になっている。長年放置されている事案が見受けられるので、今後相続登記の増加が見込まれている。相続登記の義務化によって事件数がどうなるのか危惧されているので、事前に対応できるように体制を組んでいきたいと考えている。

また要望事項にあったように、一部の支局において処理が遅延するような件について、本局が主体となって 5 月以降適宜事務応援を実施している。遅延状態の解消を図っている状況である。全体的に各支局において、処理日がアンバランスにならないように解消を図っているのでご理解ご協力をお願いしたい。

2）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）不動産登記制度の見直し

令和 3 年 4 月 21 日に民法等の一部を改正する法律と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、公布されている。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の義務を課すこと、また登記手続きの簡素化や添付資料の収集の容易化などの対策が必要である。相続人申告登記という登記が新たに創設されることになっている。また、相続不動産を容易に把握するため、所有不動産記録証明制度の創設や、遺贈による所有権移転登記について単独申請を認めるような登記手続きの簡略化も行われる予定である。概要については法務省ホームページのリーフレットをご覧になっていただきたい。

所有者不明土地の発生原因について、住所変更が登記に反映されていないことによるものが相当数あると思われる。そのため住所変更の登記も登記名義人に申請義務を課すとともに、その申請負担を軽減する観点から、他の公的機関の台帳制度等システム的に連携することによって登

記官が住所の変更などを職権で行う仕組みを設ける予定である。

また過去に登記された権利がすでに存続期間を経過して消滅しているケースや、権利者である法人が清算されてその権利が時効消滅しているなどのケースは登記を簡易な手続きで抹消することができるようになる予定である。

(2) 相続土地国庫帰属制度について

都市部の人口移動や人口減少、高齢化の進展等によって地方を中心に土地の所有意識が希薄化しているのが現状である。これについても所有者不明土地の発生を予防して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することを可能とする帰属法に基づく新しい制度で、令和 5 年 4 月 27 日から施行される予定である。この帰属制度については国民から高い期待と関心が寄せられていて、問い合わせ等もかなりあるようである。ただどんな土地でも帰属できるわけではなく要件が限定される。それに適合した土地を法務局が調査をすることになっている。がけ地であるとか、危険物が埋まっている可能性があるとか、場所がわからない等の土地は対象外となってしまいこの国庫帰属制度は使えないこととなっている。

実際にこの制度が始まった時に事前相談についてはかなりあるであろうと想定されるが、実際どの程度の事務量になるのか想定できていないのが現状である。政省令の作成について年内をめどに現在作業が進められている。ただこの制度については代理申請を認めず本人申請のみとなっている。書類作成についても、司法書士・弁護士には認められるが、土地家屋調査士には認められていない。この件についても政省令が出た段階でまた説明をさせていただく予定である。

また相続登記についても義務化されたときに大量に申請されると法務局の事務負担が増えて困るので、今からでも徐々に相続登記を出していただきたい。民法改正についてまだ 2 割程度の国民しか知らないという統計がでている。つまり 8 割の国民は相続登記が義務化になることを知らない。そのため土地家屋調査士の皆様とも連携して広報していきたいと思っている。

（（トウキツネ）という法務省が作成した登記の促進キャンペーンのイメージキャラクターの紹介があった）土地家屋調査士さんが新たにリー

フレットやポスターを作られるときには、ぜひこちらも加えていただきたいとのお願いがあった。

(3) 所有者不明土地解消作業について

全国で所有者不明土地を抱えていて、これらの解消が急務である。対策作業として、長期相続登記等未了土地解消作業、表題部所有者不明土地解消作業に取り組んでいるところである。

前者について、防災上優先すべき場所をあらかじめ事前に市町に要望地を確認したうえで、今年度は200筆が対象となっている。新たに今年4月に変更された点は、登記名義人の死亡後の経過年数を30年から10年に引き下げることと、民間事業者が市町と連携して土地区画整理事業などを行う場合にこの制度が使えるようになった点である。現在概ね順調に作業が進んでいる。

一方、後者についてはなかなか順調に進んでいない。これは表題部に所有者の名前しかなく､所有者を探索する調査が困難であるためである。全国で現在までに23555筆に着手して、令和4年3月31日までに6817筆が完了している状況である。令和4年にさらに7700筆に着手している。これは実際に着手したときに、現地がわからないとか公図にないとか中止せざるを得ない事案をふるいにかけながらせざるを得ないためである。いずれにせよ最重要課題として取り組んでいるところである。

津管内においては令和元年度処理率は77%、令和2年度は39.88%、令和3年度については7.65%である。令和4年までの総計は662筆で、そのうち処理済みは208筆、処理率31.42%、処理中は454筆である。全国30位で全国平均より下回っている状況である。

法務局からのお願いとして、所有者探索委員のみなさんと協力して推進させていただきたい。

3) 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

筆界確認情報は登記官が筆界を認定する際の有力な資料である｡近年、相続人が不明な場合とか所在を把握することが困難な場合、筆界確認情報を得るための労力が過大となるケースが増えている。隣地所有者が不明であるケースでは筆界確認情報を得ることが困難となって、円滑な不

動産登記の業務を阻害するような状態になっていると指摘されている。H17 年の不動産登記法の施行に伴って、地積測量図には必ず筆界点の座標値を記録するものとされている。不動産登記法第 14 条第 1 項の地図を含めて、現地復元性のある資料が登記所に保管されるようになっていることから一律に筆界確認情報の提供を求める必要はないのではないかというところで、登記実務の観点から筆界確認情報の提供を得ることが困難な場合を除き、筆界認定の在り方を整理する必要があるということで検討が進められた。端的に言うと、今まで実務的にやっていた取扱いが明文化されたものであると言える。土地家屋調査士さんは筆界を明らかにする業務の専門家であることから、今までの筆界に関する知見を駆使して理論的に筆界の位置を明らかにすることが重要な使命となっているので引き続きお願いしたい。登記申請において、より一層調査報告書の役割が非常に重要になってくるので、今後も適正に運用していただきたい。また記載については、日調連を通じて周知される通達、依命通知及び指針にある調査報告書モデル記載例を会員に周知して利用いただけるようお願いしたい。

(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

9 月末を目途に新たに事務取扱規程を作成して運用を開始する予定である。記載の順番（目次）を改めたので大きく変わったように感じるかもしれないが、内容については大きく変える予定はない。

現在津地方法務局にある取扱規程をベースに構成を見直す予定であり、土地家屋調査士の皆さんと協議をすすめながら作成し運用を開始したいので、ご理解とご協力をお願いしたい。

4) 登記所備付地図の整備について

現在平成 16 年度から令和 3 年度末まで地図作成作業を完了した地域は全国で総面積 311 ㎢である。平成 27 年から従来の計画を見直して、登記所備付地図作成作業第二次 10 か年計画で現在作業を行っている。具体的には全国の都市部の地図混乱地域について作業を行っている。

津管内の本年度の 2 年目作業については、津市藤方の一部において実施している。（面積は約 0.75 ㎢）1880 筆の作業を実施している。1 年目作業として現在入札手続き中であり明日 7 月 22 日開札となっている。

現在の実施計画は令和6年までのものであって、令和7年以降については現在検討中で、今後地図混乱地域の調査を今年また行う予定である。現在津市を拠点に作業を進めているところだが、今後は皆様の意見をいただいて、それ以外の地域にも着手すべきところがあるのか助言をいただきたい。

5)地籍調査について

三重県の地籍調査の進捗状況は全国ワースト2位である。三重県の議会でも問題視されているような状態である。対策として地籍調査に積極的でない市町について、県と法務局と連携して説明に行くことになっている。

また、地籍調査が終わり法務局へ成果を送り込みに来た時に、地図として備え付けられないような成果でもってこられる割合が増えている。法務局が修正の指示をしても既に完了しているため予算がとれないといった状況で修正ができず送り込めなくなってしまっている。そういったことを防止するためにも、地籍調査の計画があった段階で法務局に相談・連携してやっていただきたい。

6）筆界特定制度について

全国で38771件の申請が終了し、24976件の筆界につき筆界特定がなされている。筆界特定制度創設前の筆界確定訴訟の件数が年に約 800 件というところから考えれば従前の訴訟の約 3 倍の件数の申請がされ続けているという状況で国民には定着しつつあると思われる。ただ全国的に長期未済の案件が見受けられる点については筆界特定委員の皆様と連携して協力していただいて進めていきたい。津局についても昨年申請が多かった関係で長期未済となっている事案が数件見られる。これについては今年度中にはなんとか解消していきたいのでよろしくお願いしたい。

7）オンライン申請の促進について

この場をお借りして感謝申し上げる。昨年会則を変更していただいて、電子証明書取得の義務化をしていただいたおかげで大幅に改善している。令和2年の表示のみのオンライン利用率について69.65％であったのが令和3年は76.81％ということで約7ポイント上昇している。このおかげで現在、権利と表示合わせて80％を超えている状況である。

オンラインの促進による事務効率化により、職員の育成等の時間も作れ

るため引き続きオンライン登記申請の利用促進について貴会の会員の皆様にご協力をお願いしたい。又オンライン申請に躊躇されている方とかがあれば法務局の方からサポートにも行かせてもらうのでよろしくお願いしたい。

3　法務局要望事項

不動産登記規則第 93 条ただし書に規定する不動産の調査に関する報告（以下「調査報告書」という。）の重要性について

法 務 局：　表示に関する登記について、その専門家である土地家屋調査士が持つ高度な専門的知識、技術、経験等を最大限活用され、公正かつ誠実に業務を行った結果を調査報告書に記述等されることは、登記の実行に関する登記官の心証形成に大変重要なものとなる。また調査報告書は、実地調査の要否を的確に判断する上で極めて重要な情報と考えるので、必要かつ十分な記述をお願いしたい。調査報告書に十分な記載をしていただくことは、なにか問題があったときに調査士である皆様自身を守るための一つの手段であるといえるので、調査されたことはしっかり記載いただくようにお願いしたい。

　また、調査報告書が法定添付書類ではないということは重々承知しているが、提出しない又は修正を求めた場合にそれに応じてもらえない調査士がいるので指導をお願いしたい。実地調査をなるべく省略できるように、調査報告書の記載の充実を図っていただきたい。

調査士会：　それらの点について、我々ここにいるメンバーは重々承知している。しかし他の会員にいかにわかりやすく伝えるか等を考えると、今日の首席登記官連絡事項を含め研修の場を設けていただきお話いただけると、調査報告書の意義がよく分かっていただけると思われる。登記処理の迅速化を図るために実地調査をなるべく減らす調査報告書の記載の内容を含め、不動産登記事務取扱規程の改正の内容等を研修いただけるとありがたい。

法務局　：　その辺は十分承知した。研修の機会を与えていただければ。

国庫帰属等の話も、政令が固まれば参考にお話しさせていただきたいと思っている。

4　土地家屋調査士会要望事項

1. 法務省オンライン申請ソフトについて

調査士会：　現在のオンライン申請ソフトについて、使い勝手が悪い点があるので改善を要望する声が会員から上がっている。又、法務省民事局がオンライン申請の利用率アップのために定期的に利用者アンケートを実施しており、その際にも利用者からの要望が上がっていると思われる。今後そのような要望に応えるようなシステム改善をする予定があるかどうかについてお聞きしたい。

法務局：　要望等踏まえて、内容に応じて変更可能なところは変更をしていくことを民事局に確認している。又、三重県土地家屋調査士会の方で要望等をまとめていただけたら本省には伝えさせていただく。予算のあることなので、なかなか頻繁に変更・改良等難しいかと思われるが、要望等の声を上げ続けていただきたい。

2. 登記処理期間について

調査士会：　先般、桑名支局で表示登記の処理期間が数週間を要した事態があり、6 月 15 日開催の法調実務打合せ会においても改善を要望した。担当登記官の病気休養による一時的なもので、改善に向かっているとの回答をいただいたが、事情はともかく、管内の各登記所で完了予定日が大きく異なることは行政サービスの観点からも好ましいものではないと思われる。処理が遅れている登記所に対し、応援の登記官を派遣する等の対応で全庁平均的な完了日となる様にしていただきたい。また、本庁にて支局・出張所の処理状況を定期的に把握していただき、当会からの要望を待つのではなく速やかな対応をお願いしたい。

法 務 局：　桑名の事案では 6 月 15 日の実務打合せ会でお話させていた

だいたが、調査士会さんが言われるとおりだと思う。昨年来、登記処理の適正迅速ということを実行しようとしている。表示に関しては実調が伴うので何とも言えないが、通常の事件であれば、1 週間で完了するのが望ましいかと思われるのでそれを目指そうと考えている。今年度についても、3 月末に大量に申請が出されたという経緯がありそれを引きずってしまった。また桑名支局に関してもかなり手こずったという経緯があった。 皆さんがおっしゃるように、そういった要望が出る前に全体的に完了日が違わない様に注意していく所存である。

3. 建物表題登記の所有権証明書について（確認）

調査士会： 建物表題登記（調査士報告方式は除く）に添付する所有権証明書で「引渡証明書」を添付する場合、いつの時代からか四日市支局においては、建築確認済証の写しのみを添付して原本提示をしない取扱いとなっている。この取扱いについては、平成27 年の法調会で県内全庁統一の取扱いとすることで合意している事項であるが、変更がないことを再度確認したい。

法 務 局： 平成 27 年以降この件について変更した経緯はない。全庁にこの件について問い合わせたところ、県の北部、四日市・桑名・鈴鹿についてそういう取扱いをしている例があったが、それ以外の登記所では、建築確認済証の原本を提出いただいている。この取扱いは三重県独自のものであり、所有権証明書は所有者の認定という点で重要な書類となるので、原本の提示をしていただきたいというのが法務局としての考えである。

また要望として、図面類の写しの添付を徹底していただきたい。調査士報告方式で申請いただければ原本提示の問題もないので、そちらの促進へのご協力もお願いしたい。