令和２年１月２５日

日本土地家屋調査士会連合会
副会長　鈴木泰介

第１部　土地家屋調査士として守らなければならない事項

１．調査士が守るべき法令等

１）土地家屋調査士法

２条 品位保持、法令、実務に精通、公正かつ誠実な業務遂行
２０条 事務所設置義務
２１条 帳簿の調製及び書類の保存
２２条 依頼に応ずる義務
２３条 虚偽調査測量の禁止
２４条 単会、連合会の会則遵守義務
２４条の２ 秘密保持義務
２５条 研修受講義務、地域の慣習習得義務

２）施行規則

１８条 複数の事務所禁止
１９条 事務所である旨の表示
２０条 職印を定める
２１条 報酬基準明示義務
２２条 他人による業務取扱の禁止
２３条 補助者届出義務
２４条 不当誘致禁止
２６条 作成書類の職印押印義務
２７条 領収書の交付 副本の保管
２８条 事件簿の調製

３）連合会会則

６６条の２ 職業倫理は「土地家屋調査士倫理規定」による。
６８条 連合会会則の遵守

４）三重会会則

８６条 本会、支部、連合会、ブロック協議会の研修受講義務
８６条２項 地域の慣習及びその他の業務の知識を深める義務
８６条３項 法人は社員が研修会に出席できるよう配慮する義務
８７条 品位保持
８８条 会則、規則、支部規則及び総会の決議並びに
連合会会則遵守、本会の秩序の維持
８８条２項 会の注意、勧告に従い、照会に応答する義務
８９条 他人による業務取扱の禁止
９０条 不当誘致行為の禁止
９０条の２ 違法行為の助長の禁止
９０条の３ 利益享受等の禁止
９１条 虚偽、誇大、品位を欠く広告の禁止
９２条 会の制定する要領等に準拠して業務を処理する義務
９２条２項 相互に資料の提供をする等の協力をする義務
９２条３項 業務内容、報酬等の説明義務（業務委託契約書の作成）
９２条の２ 依頼拒否時の理由書交付義務
９３条 報酬基準明示義務
９５条 作成書類の職印押印、作成情報の電子署名義務
９６条 連合会の定める様式の領収書交付義務、副本保管義務
９７条 事件簿調製、保管義務
９８条 年計報告書提出義務
９９条 事務所に図面、書類の保管できる設備を整える義務
１００条 連合会が定める規格の表札を掲示義務
１０１条 補助者届出義務
１０２条 会員証携帯、会員徽章着用義務
１０２条２項 補助者証携帯義務
１０３条 補助者の指導監督義務

５）調査・測量実施要領

６）倫理綱領　昭和６２年制定

７）倫理規定　平成２２年会則位置づけ　**（資料１，２）**

８）その他規則 「職務上請求書取扱管理規程」など

９）遵守すべき主な事項

①品位保持等

②事務所

③帳簿

④業務

⑤研鑽

⑥補助者

⑦情報の共有

⑧職務上請求書の使用

２．違反行為に対する措置

１）刑事罰（裁判所）

法７０条	２２条違反	１００万円以下の罰金
法７１条	２３条違反	１年以下の懲役又は１００万円以下の罰金
法７１条の２	２４条の２違反	６月以下の懲役又は５０万円以下の罰金

２）懲戒処分（地方法務局）

法４２条　この法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、地方法務局長は①戒告、②２年以内の業務の停止、③業務の禁止　の処分ができる。

法４４条　何人も、調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反すると思料するときは、地方法務局長に適当な措置を求めることができる。

法５５条　調査士会は、調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反すると思料するときは、地方法務局長に報告しなければならない。

３）注意勧告処分（三重県土地家屋調査士会）

法５６条　調査士会は、調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反するおそれがあると認めるときは、注意や必要な措置を講ずることを勧告できる。

会則１０５条　適切な指示又は指導をすることができる。

会則１０５条２項　事件簿等の関係書類又は執務状況を調査できる。

会則１０５条３項　正当な理由がなければ調査を拒んではならない。

会則１０６条　会員が法若しくは施行規則又はこの会則若しくは連合会会則に違反するおそれがあると認めるときは、当該会員に対して注意を促し、又は必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

第２部　懲戒処分事例集から倫理を読み解く

１．懲戒処分の傾向

２．懲戒処分事例研究　**（資料　３）**

３．懲戒処分申し立てのきっかけ
　登記官　隣接地権者　申請人または所有者
　市役所　調査士会

４．調査の結果、付随される可能性がある非違行為
　表札の設置　報酬額表掲示　職印保管　書類保管
　事件簿の備付　所定様式領収書の使用、控の保管
　職務上請求書の使用、保管
　兼業等の場合の適正区分　年計報告書の提出
　登録事項変更届出　職務上請求書使用簿の提出
　補助者の雇用、変更、解職の届け出
　徽章や会員証の着用　補助者証の携帯

５．懲戒予防チェックリスト

６．市民から寄せられる業務に関する苦情
　１）報酬に関する苦情
　２）説明責任に関する苦情（不足、虚偽、未報告）
　３）業務内容に関する苦情（遅延、立会、境界標設置）
　４）マナーに関する苦情（服装、言葉遣い、現場作業）
　５）法令順守に関する苦情

７．土地家屋調査士の倫理とは

　１）倫理とは

　２）専門家の倫理

　３）土地家屋調査士の倫理

懲戒予防チェックリスト

NO.	項　　目	YES	NO
1	受託の際に申請人の本人確認、申請意思確認をしていますか		
2	委任状は申請人が署名捺印していますか		
3	境界の確認は本職が行っていますか		
4	境界の確認の際には本人確認をしていますか		
5	境界確認書は当事者が署名捺印していますか		
6	調査報告書には真実を記載していますか		
7	定期的に業務の進捗状況を報告していますか		
8	不測の事態で業務の予定が延長される場合、報告をしていますか		
9	補助者を適正に監督していますか		
１０	職務上請求書は適正に使用していますか		
１１	他人が作成した書類や図面などに基づいて申請はしていませんか		
１２	どのような名目であれ仕事の見返りの対価を支払っていませんか		

第３部　最近のトピック

１．オンライン申請「調査士報告方式」の運用開始　**（資料　４）**

２．土地家屋調査士法の改正

１）改正の概要　**（資料　５）**

①使命の明確化

②懲戒手続きの適正・合理化

③一人法人

④付帯決議　**（資料　６）**

２）連合会会則の改正

①連合会及び調査士会に対する研修実施義務

②調査士に対する連合会が指定した研修の受講義務

③新たに制定する職務規程の遵守義務

３）会則モデルの改正

①電子証明書の取得義務

②法人の職印の取扱い変更

③会員に対する調査士会が指定した研修の受講義務

④調査測量実施要領の会則位置付け廃止

３．土地基本法の改正　**（資料　７）**

４．国土調査法の改正　**（資料　８）**

５．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　**（資料　９）**

６．民法・不動産登記法の改正　**（資料　１０）**

土地家屋調査士倫理規程

目　次

前　文
第１章　綱　領
第２章　一般規律
第３章　依頼者との関係
第４章　調査士会等との関係
第５章　調査・測量関係
第６章　筆界特定・民間紛争解決手続
第７章　土地家屋調査士法人等
第８章　筆界調査委員等
附　則

前　文

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等並びに筆界特定の手続及び土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続の専門家として、これらの業務を適正に行い、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを使命とする。その使命を達成するため、土地家屋調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実にその業務を行うとともに、自らの行動を規律する社会的責任を負う。ここに、土地家屋調査士の業務及び行動に関する倫理を制定する。

土地家屋調査士はこれを実践し、社会の信頼に応えることをここに宣言する。

第１章　綱　領

（使　命）

第１条　土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等並びに筆界特定の手続及び民間紛争解決手続の専門家として、これらの業務を適正に行うことにより、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを使命とする。

（公正誠実）

第２条　調査士は、その使命にかんがみ、業務を公正かつ誠実に行う。

（品位の保持）

第３条　調査士は、その使命にかんがみ、常に人格の陶冶を図り、教養を高め品位の保持に努める。

（法令等の精通、遵守）

第４条　調査士は、法令を遵守し、実務に精通するとともに、自ら研鑽し、資質の向上を図るように努める。

（司法制度への寄与）

第５条　調査士は、その使命を自覚し、国民が利用しやすい司法制度の発展に寄与する。

（公益的活動）
第 6 条　調査士は、その使命にふさわしい公益的な活動に参加、実践し、公共の利益の実現に努める。

第 2 章　一般規律

（虚偽の調査、測量の禁止）
第 7 条　調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならない。

（秘密保持の義務）
第 8 条　調査士又は調査士であった者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱った事件について知り得た秘密を他に漏らし、又は利用してはならない。
２　調査士は、その業務に従事する者又は従事した者に対し、その者が業務上知り得た秘密を保持させなければならず、又は利用させてはならない。

（業務上の権限濫用の禁止）
第 9 条　調査士は、業務上行うことのできる権限を濫用してはならない。

（品位公正を損なう事業への関与）
第 10 条　調査士は、品位又は業務の公正を損なうおそれのある事業を営み、若しくはこれに参加し、又はこれに自己の名義を利用させてはならない。

（不当誘致行為の禁止）
第 11 条　調査士は、不当な手段により事件の依頼を誘致し、又は事件を誘発してはならない。
２　調査士は、依頼者の紹介をしたことについてその対価を受け取ってはならない。
３　調査士は、依頼者の紹介を受けたことについてその対価を支払ってはならない。

（広告及び宣伝）
第 12 条　調査士は、その広告又は宣伝をするときは、虚偽若しくは誇大な広告、品位を欠く広告を行ってはならない。

（非調査士との提携の禁止）
第 13 条　調査士は、調査士でない者にその名義を貸与し、又はその業務を取り扱わせ若しくはその者に協力、又は援助してはならない
２　調査士は、調査士でない者から事件のあっせんを受けてはならない。

（他人による業務取扱いの禁止）
第 14 条　調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならない。

（他資格者との連携）
第 15 条　調査士は、他の士業資格者と連携して業務を行う場合は、調査士の使命にかんがみ、独立して業務を行うとともに、それぞれの士業資格者の役割を尊重しなければならない。

（違法行為の助長、利用）
第 16 条　調査士は、違法若しくは不正な行為を助長し、又はこれらの行為を利用してはならない。

（従事者に対する指導監督）
第 17 条　調査士は、常に、補助者その他業務に従事する者の業務について指導監督を行わなければならない。
２　調査士は、補助者その他業務に従事する者に、その業務を包括的に行わせてはならない。

（私的関係の利用）
第 18 条　調査士は、その業務の遂行に当たり、公務員との私的な関係を不当に利用してはならない。

第 3 章　依頼者との関係

（依頼に応ずる義務）
第 19 条　調査士は、正当な事由がある場合でなければ、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等に係る業務の依頼を拒んではならない。

（受任の内容の明確化）
第 20 条　調査士は、依頼の趣旨、内容及び範囲を明確にして受任しなければならない。
２　調査士は、依頼の趣旨を実現するため、その専門的判断に基づき必要な業務の内容等について、あらかじめ説明しなければならない。

（報酬の明示）
第 21 条　調査士は、事件の受任に際して、依頼者に対し、あらかじめ、報酬、費用の基準及び報酬額等の算定の方法を明示し、かつ、十分に説明しなければならない。

（事件の処理）
第 22 条　調査士は、事件を受任した場合には、速やかに着手し、遅滞なく処理しなければならない。
２　調査士は、依頼者に対し、業務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図らなければならない。
３　調査士は、依頼者に対し、業務が終了したときは、その経過及び結果を遅滞なく報告しなければならない。

（事件記録の保管等）
第 23 条　調査士は、事件の内容、受領した金員、書類その他特に留意すべき事項について、記録を作成し、保存しなければならない。
２　事件の記録を保管又は廃棄するに際しては、関係法令並びに個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）並びに個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）（平成 28 年個人情報保護委員会告示第 6 号）、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（外国にある第三者への提供編）（平成 28 年個人情報保護委員会告示第 7 号）、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（第三者提供時の確認・記録義務編）（平成 28 年個人情報保護委員会告示第 8 号）及び個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）（平成 28

年個人情報保護委員会告示第９号）を遵守し、依頼者及び関係者の秘密事項及び個人情報が保護されるように注意しなければならない。

（業務を行い得ない事件　その１）

第 24 条　調査士は、公務員として職務上取り扱った事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件については、その業務を行ってはならない。

（業務を行い得ない事件　その２）

第 25 条　調査士は、筆界特定手続代理関係業務における次に掲げる事件については、その業務を行ってはならない。

一　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

二　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

三　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（土地家屋調査士法（以下「調査士法」という。）第３条第１項第５号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。第７号において同じ。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

四　土地家屋調査士法人（以下「調査士法人」という。）（調査士法第 26 条に規定する調査士法人をいう。以下この条において同じ。）の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件であって、自らこれに関与したもの

五　調査士法人の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるものであって、自らこれに関与したもの

六　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

七　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限る。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

（業務を行い得ない事件　その３）

第 26 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる調査士（以下「ＡＤＲ認定調査士」という。）は、民間紛争解決手続代理関係業務における前条各号に掲げる事件及び次に掲げる事件については、その業務を行ってはならない。

一　調査士法人（民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人を除く。次号において同じ。）の社員である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

二　調査士法人の社員である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限り、調査士法第３条第１項第５

号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

（見込みがない事件の受任）

第 27 条　調査士は、依頼者の期待するような結果を得る見込みがないことが明らかであるのに、あたかもその見込みがあるかのように装って事件を受任してはならない。

（有利な結果の請け合い等）

第 28 条　調査士は、事件について、依頼者に有利な結果を請け合い、又は保証してはならない。

（不正の疑いがある事件）

第 29 条　調査士は、依頼の趣旨が、その目的又は手段若しくは方法において、不正の疑いがある場合には、その事件の業務を行ってはならない。

２　調査士は、業務を開始した後に不正の疑いがあることが判明した場合には、依頼者にその理由を告げた上で、業務を中止しなければならない。

（公正を保ち得ない事件）

第 30 条　調査士は、業務の公正を保ち得ない事由のある事件については、依頼者にその理由を告げた上で、依頼を拒むことができる。

２　調査士は、事件の受任に際して、次の各号に該当する場合は、業務を中止する場合があることをあらかじめ依頼者に対し、説明しなければならない。

一　業務の公正を保ち得ない事由が発生するおそれがある場合

二　現にその事由が発生した場合

（特別関係の告知）

第 31 条　調査士は、事件の受任に際して、業務に関連する者と特別の関係があるために、依頼者との信頼関係に影響を及ぼすおそれがあるときは、依頼者に対しその事情を告げなければならない。

（受任の諾否の通知）

第 32 条　調査士は、依頼を拒否し、又は依頼を受任しない場合は、速やかに、その旨を依頼者に通知しなければならない。

（預り書類等の保管）

第 33 条　調査士は、業務に関して依頼者その他利害関係人から書類その他の物品を預かったときは、善良な管理者の注意をもって保管しなければならない。

２　調査士は、依頼者から又は依頼者のために預り金を受領したときは、自己の金員と区別して管理しなければならない。

（依頼者相互の認識の相違）

第 34 条　調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等に係る業務において、依頼者が複数の場合に関し、依頼者相互の間に認識の相違が生じたときは、各依頼者にその事情を聴くなど適切な処置をとらなければならない。

（信頼関係の喪失）

第 35 条　調査士は、受任した事件について依頼者との間の信頼関係が失われ、かつ、その回復が困難な場合には、辞任その他の処置をとらなければならない。

第 4 章　調査士会等との関係

（規律の遵守）

第 36 条　調査士は、所属する土地家屋調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会（以下「調査士会等」という。）の会則その他の規律を遵守しなければならない。

（事業への参加）

第 37 条　調査士は、調査士会等の組織運営に協力し、調査士会等が行う事業に積極的に参加しなければならない。

（資質の向上）

第 38 条　調査士は、自ら研鑽するとともに、調査士会等が実施する研修を受け、資質の向上を図るように努めなければならない。

（名誉の尊重）

第 39 条　調査士は、調査士及び調査士法人（以下「調査士等」という。）の名誉を尊重し、相互に信義を重んじるものとする。

２　調査士は、他の士業資格者の名誉を尊重し、相互に信義を重んじるものとする。

（相互協力）

第 40 条　調査士は、その業務遂行によって得られた成果物等に関して、他の調査士から照会があった場合は、互いにその内容及び経緯を説明し、業務の適正な処理について可能な限り協力するように努める。なお、成果物等の取扱いに当たっては、依頼者との関係、秘密事項、個人情報等に配慮しなければならない。

（他の事件への介入）

第 41 条　調査士は、他の調査士が受任している事件の依頼の誘致その他不当な介入をしてはならない。

（紛議の処理）

第 42 条　調査士は、依頼者と紛議が生じた場合は、依頼者との信義に従い誠実に話し合い、解決するよう努めなければならない。

２　前項による解決が困難な場合は、土地家屋調査士会の紛議調停委員会等で解決するよう努めなければならない。

（調査士間の紛議）

第 43 条　調査士は、他の調査士と紛議が生じた場合は、互いの信義に従い誠実に協議し、解決するよう努めなければならない。

２　前項による解決が困難な場合は、土地家屋調査士会の紛議の調停等により、円満に解決するよう

努めなければならない。

第 5 章　調査・測量関係

（収集資料の取扱い）

第 44 条　調査士は、業務の遂行上収集した資料は、成果物として依頼者に交付するものを除き、関係法令並びに個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）並びに個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）（平成 28 年個人情報保護委員会告示第 6 号）、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（外国にある第三者への提供編）（平成 28 年個人情報保護委員会告示第 7 号）、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（第三者提供時の確認・記録義務編）（平成 28 年個人情報保護委員会告示第 8 号）及び個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）（平成 28 年個人情報保護委員会告示第 9 号）等を遵守し、個人情報の保護に留意して、管理しなければならない。

（他人の土地への立入）

第 45 条　調査士は、調査・測量のため依頼者以外の者が所有又は占有する土地・建物に立ち入る場合には、その所有者、占有者その他の関係者に許諾を求めるとともに、その権利を侵害しないようにしなければならない。

（安全管理）

第 46 条　調査士は、調査又は測量に当たり、関係者の安全に十分配慮しなければならない。

第 6 章　筆界特定・民間紛争解決手続

（紛争解決における役割）

第 47 条　調査士は、土地の筆界（境界）の専門家として、筆界（境界）に関する地域の慣習等の知識を深め、誠実に業務を行うことにより、土地の筆界（境界）に関する紛争を適正かつ公正に解決することに努める。

（制度の説明）

第 48 条　調査士は、依頼者に対し、土地の筆界（境界）の特定、紛争解決に関する法制度について十分説明するよう努めるものとする。

（偽証のそそのかし等）

第 49 条　調査士は、筆界特定手続又は民間紛争解決手続において、偽証若しくは虚偽の陳述をそそのかし、又は虚偽の証拠を提出し、若しくは提出させてはならない。

（相手方本人との直接交渉等）

第 50 条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続に関し、相手方に代理人があるときは、特別の事情がない限り、その代理人の了承を得ないで相手方本人と直接交渉してはならない。

２　調査士は、前項の場合において、相手方に代理人がないときは、その無知又は誤解に乗じて相手方を不当に不利益に陥れてはならない。

（相手方からの利益の供与）

第 51 条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続の業務に関し、相手方から利益の供与若しくは供応を受け、又はこれを要求し、若しくは約束をしてはならない。

（相手方に対する利益の供与）

第 52 条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続の業務に関し、相手方に対し、利益の供与若しくは供応をし、又は申込をしてはならない。

（民間紛争解決手続の代理関係業務の遂行）

第 53 条　調査士は、受任した民間紛争解決手続の代理関係業務は、共同で受任した弁護士と十分な意見交換等を行い、事件の管理に十分な注意を払い、業務を行わなければならない。

（共同受任弁護士との意見不一致）

第 54 条　調査士は、民間紛争解決手続の事件において、共同で受任した弁護士との間に事件の処理について意見が一致しない等により辞任を申し出るときは、あらかじめ依頼者に対し、その事情を説明しなければならない。

第 7 章　土地家屋調査士法人等

（遵守のための措置）

第 55 条　調査士法人の社員は、その社員又は使用人である調査士（以下「社員等」という。）がこの規程を遵守するため、必要な措置をとるように努めなければならない。

（秘密の保持）

第 56 条　調査士法人の社員等は、他の調査士等の依頼者について執務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らし、又は利用してはならない。その調査士法人の社員等でなくなった後も同様とする。

（特定の事件についての業務の制限　その１）

第 57 条　調査士法人は、次に掲げる事件については、筆界特定手続代理関係業務を行ってはならない。

一　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

二　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

三　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（調査士法第３条第１項第５号に規定する業務として受任している事件を除く。）の相手方からの依頼による他の事件　（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

四　使用人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

五　調査士法第 22 条の２　第１項に規定する事件、同条第２項第１号から第５号までに掲げる事件又は同条第３項に規定する同条第２項第１号から第５号までに掲げる事件として社員の半数以上の者が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならないこととされる事件

六　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人以外の調査士法人にあっては、調査士法第 3 条第 2 項に規定する調査士である社員が相手方から民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

（特定の事件についての業務の制限　その２）

第 58 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、次に掲げる事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならない。

一　前条第 1 号から第 4 号までに掲げる事件

二　調査士法第 22 条の 2 第 1 項に規定する事件、同条第 2 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事件又は同条第 3 項に規定する同条第 2 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事件として特定社員の半数以上の者が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならないこととされる事件

（民間紛争解決手続代理関係業務の取扱い）

第 59 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、特定社員が常駐していない事務所においては、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができない。

（事件情報の記録等）

第 60 条　調査士法人は、業務を行い得ない事件の受任を防止するため、取扱事件の依頼者、相手方及び事件名等の情報を記録し、当該調査士法人の社員等が閲覧できるようにしなければならない。

（調査士法人の使用人調査士）

第 61 条　調査士法人が、調査士を使用人とする場合には、平成 20 年 12 月 19 日付け日調連発第 317 号日本土地家屋調査士会連合会長見解（調査士法人の使用人調査士に関する見解及び運用に関する見解）を踏まえなければならない。

第 8 章　筆界調査委員等

（筆界調査委員）

第 62 条　調査士は、筆界調査委員に任命されたときは、その職責にかんがみ、調査士としての使命を果たすため、公正かつ誠実に業務を遂行し、筆界特定手続制度の発展に努めるものとする。

（筆界調査委員等としての取扱事件）

第 63 条　調査士は、筆界調査委員として職務上取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該物件に関する業務を行ってはならない。

（民間紛争解決手続調停員）

第 64 条　調査士は、民間紛争解決手続において調停する者に任命されたときは、その職務上取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該物件に関する業務を行ってはならない。

（裁判における鑑定）

第 65 条　調査士は、裁判手続における境界（筆界）等の鑑定等の嘱託等があったときは、原則として受任し、紛争の解決及び権利の明確化に寄与するものとする。

（制定・改廃）

第 66 条　この規程の制定及び改廃は総会の決議による。

附　　則

（施行期日）

1　この規程は、連合会会則の一部改正の法務大臣認可の日（平成 22 年 10 月 7 日）から施行する。

附　則（第 23 条）

（施行期日）

この規程は、平成 30 年 6 月 20 日から施行する。

土地家屋調査士倫理規程　Ｑ＆Ａ（改訂版）

総　論

Ｑ１　既に、土地家屋調査士法や会則などで定められている事項について、同様の内容が倫理規程にも多く含まれているように思われます。これらの事項は、倫理の問題ではなく、法令遵守の問題であると思いますが。

Ａ　一般的・社会的通念上の道徳や法令を遵守することは、倫理というものを考えていけば当然といえることから、土地家屋調査士倫理規程にも、土地家屋調査士法、会則等も取り込みました。

Ｑ２　倫理規程の内容は､私たちが以前から土地家屋調査士業務を遂行するに当たり、至極、当然のことのように感じます。なぜ、今、この倫理規程を作成し会則に位置づける必要があるのですか。

Ａ　土地家屋調査士は、これまで不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理を業としてきました。この代理業務は、土地や建物の物理的状況を正確に登記簿へ反映させるものであるので、業務を客観的に処理するものであり、恣意的な解釈が入る余地は少なく、倫理を強調する場面もそう多くはありませんでした。しかし、土地家屋調査士の業務として新たに加わった筆界特定やＡＤＲにおける代理関係業務は、基本的に対立構造ではない表示に関する登記申請の代理とは異なり、紛争性のある事件の一方の当事者の代理をするものであり、相手方との対立構造を前提とする業務です。このような代理業務を行うためには、利益相反や守秘義務といった倫理に関する問題に配慮し、依頼者との信頼関係を築くとともに、特に、ＡＤＲ認定土地家屋調査士として、民間紛争解決手続を弁護士と共同で行うとき、職業倫理の必要性及び明文化について多方面から叫ばれ、同時に資格者として、自ら、国民に職業倫理を公開し、その理解を求める義務が生じたものであると考えます。そして、土地家屋調査士は、「隣接した他資格（例えば、測量士）にはない武器を持った」と積極的に解せるのではないかと考えます。

Ｑ３　この倫理規程を遵守する必要があるのですか。また、この規程に反した場合には、規程に基づいて、懲戒処分がなされるものなのでしょうか。

Ａ　倫理規程の中には、土地家屋調査士法及び会則に位置づけている条文も含まれています。また、内容においては当然懲戒処分の対象になる事項もありますが、すべてが直接、処分の対象となるものとは考えておりません。しかし、規程に抵触することは、その内容にもよりますが、法令、会則等に抵触することにつながってしまうものと考えています。

土地家屋調査士会には、会員への懲戒権が付与されていないことから、倫理規程違反は、必要な措置を講ずるよう勧告する（モデル会則第 102 条）ことにとどまります。

土地家屋調査士会が会員に対し、この勧告を行う場合、会則に照らし、会則にない部分は、倫理規程違反として処分することになると考えます。

土地家屋調査士会には、土地家屋調査士法又はこの法律に基づく命令に違反すると思料するときは、法務局等の長への報告義務があります（土地家屋調査士法第 55 条）が、この報告に当たっては、倫理規程違反があれば、背景説明等に本倫理規程の条文を引用し報告することになると考えています。

各　論

Ｑ１　第 2 条　【解説】「調査士本人が、現地に赴き、・・・ことである」につき、偏見があるように感じます。本人が現地に赴くのは必要があってのことであり、資格者の判断結果によるものではないでしょうか。仮に、本人でなくとも教育を受けた使用人が調査した結果の報告を受け、これを判断して責任を負うことができる、との前提を全面否定しているかのようなこの解説分には、本人が現地へ行かない限り事実確認ができない、との偏見があると感じます。

第 17 条（従事者に対する指導監督）とのバランスにおいて、この解説文には注意が必要と感じます。

Ａ　「仮に、本人でなくとも教育を受けた使用人が調査した結果の報告を受け、これを判断して責任を負うことができる」という設問に問題を抱えていると思います。

「訓練した看護師に、患者の診察を命じ、診察した結果の報告を受けて、医者が判断して責任を負う」ことは、おそらく医師法違反です。

土地家屋調査士法施行規則第 23 条には、補助者を規定していますが、業務の補

助をさせるのであって、土地家屋調査士として、現地に赴かない調査はあり得ないと思っています。

一部の土地家屋調査士が、建物の現地調査については、補助者を教育したうえで、手順を訓練し、建物の内外の写真撮影を命じ、マニュアル化し、本人は、これを判断し、点検をし、登記申請を行っていると得意げに話していたことがありました。

「これを補助者任せというんだよ」と諭したところ「なぜなのか」とくいさがられたことがあります。

解説では､改めて､「調査測量や現地での立会は調査士自らが行うことを規定した」としています。

「本人が現地へ行かない限り事実確認ができない」のではなく､「本人が現地に行って事実確認すること」が、土地家屋調査士の職責ではないでしょうか。

Ｑ２　第 6 条　調査士の使命にふさわしい公益的な活動とは、どのような活動を指しているのでしょうか。

Ａ　土地家屋調査士の日常業務それ自体が半ば公共的性格を有するものでありますが、ここでは、更に土地家屋調査士が、土地家屋調査士会等が関与する登記相談、地域における登記等に関する講演、一般的な社会奉仕活動等に積極的に取り組むことにより、より良い社会の実現を指向することであると考えます。

Ｑ３　第 8 条　知り得た秘密を他に漏らしてはならないとありますが、秘密とすべき事項の解説をお願いします。例として、隣接土地の測量者に当方の測量地の情報提供は可能かなど。また、正当な事由の説明について何か具体的な例がありましたら解説をお願いします。

Ａ　この設問は、筆界特定制度とＡＤＲ制度へ参画することが、平成 17 年 4 月 13 日法律第 29 号により追加規定されたことからの再確認の質問ととらえる事案かと推察します。

これまで､表示に関する登記においては､不動産の客観的事実を正確に把握し、登記申請の代理を業とするとした法制定当時の背景から「秘密とすべき」ものは少ないと解釈し、従来、日常の業務において、測量のデータや測量のプロセスについては、登記所が備え付ける図面類の基礎になっているものであれば、依頼者の負担軽減になることなどから、土地家屋調査士間で情報交換や情報の共有化を

図ってきた実情があります。⇒司法書士法は、従来から第 24 条に（秘密保持の義務）が規定されていたことと対比すると興味深いと思います。

このことから、本倫理規程においては、第 40 条の（相互協力）をする場合であっても、「秘密事項、個人情報等への配慮」を規定し、これを踏まえたうえで依頼者等に誤解を与えない取扱いが求められると考えています。

従って、業務において知り得た情報で、依頼者が開示を拒むものについては、すべて秘密保持が適用されると解しています。⇒情報共有化においては、必要なものや不要なものの厳密な峻別が必要であり、真剣に取り組めば、具体的な事例は土地家屋調査士自らが判断できるのではないかと考えています。（土地家屋調査士の心情としては、とりあえず集めておくという安易な考えがないとはいえないところが課題です。）

また、測量データについては、成果が誰のものなのかということを考えるべきだと思います。依頼者からの依頼による業務上の成果は土地家屋調査士個人のものなのかというと疑問があり、依頼者に無断で隣地の関係者に情報提供した場合は、依頼者との関係から問題があると考えており、情報提供に関しては依頼者等に承諾を得る等、依頼者への配慮を規定しています。

Ｑ４　第 8 条第 2 項　補助者が退職した後も、その者に対して、業務上知り得た秘密を保持させなければならず、又は利用させてはならないとなっておりますが、土地家屋調査士本人や在職中の補助者に対して義務を課すことはできますが、退職後の人間に秘密を保持させるためには、具体的にどのような方策を講ずる必要がありますか。

Ａ　日ごろから、補助者に対する指導監督が重要であると考えます。これこそが土地家屋調査士の倫理であり、退職者等に職場にいたとき知り得た事実については、他に漏らさないよう、徹底指導するべきであると考えます。

Ｑ５　第 9 条　「権限の濫用」とは、具体的にどのような事例があるのか。（職務上請求書の使用問題の例は、秘密保持の問題のように思われ、懲戒事例については、戸籍法違反の問題ではないのでしょうか。）

Ａ　職務上請求に関することは、土地家屋調査士に対し、職責に基づき特別の権限が与えられているものです。この権限は業務上正当な事由のある場合のみ、行使することが許されるものであり、この権限を業務外で行使することはもちろん、

業務上であっても不当に行使することは許されません。職務上請求書の不正使用による懲戒事例は、これを不当に行使したことについて、戸籍法違反とともに権限の濫用に当たると考えます。

※　たとえば、隣接土地所有者の住所等を調査した場合、その資料を申請人及び他のものに渡してはならない等が一つの例である。

Ｑ６　第 10 条　「品位を損なうおそれのある事業」「業務の公正を損なうおそれのある事業」とは、それぞれ、どのような事業を指すのですか。

Ａ　土地家屋調査士が、公序良俗に反する事業（公文書偽造、脅迫、恐喝)、その他職務の公正を損なうおそれのある事業（暴力団等反社会的組織）を営み、若しくはこれに加わることにより、社会的信用が損なわれることを防止する規定であると考えます。

Ｑ７　第 11 条第 2 項　ハウスメーカー等が実施しているキャンペーンなどで､お客様を紹介し、その見返りとして金員またはそれに準ずる物を受け取ることは倫理規程に違反するのでしょうか。また、逆に、土地家屋調査士がそのようなキャンペーンを実施することは第 11 条第 3 項に抵触するのでしょうか。

Ａ　お客様を紹介したことによる、金員の受領は仲介手数料と見なされれば宅地建物取引業違反を問われることになると考えます。

ハウスメーカー等から依頼人を紹介されたことに対し、継続的にその営業員に金品を送れば、当然、倫理規程に抵触すると考えます。

Ｑ８　第11条第3項　継続的に業務を紹介してくれる方にお中元やお歳暮や日頃お世話になっている気持ちとして商品券を渡したり、飲食代やゴルフ代を負担したりすることは、個別の事件に対する対価ではないので、抵触しないと考えてもいいのでしょうか。

Ａ　中元、歳暮等の一般的通念上のものを逸脱しなければ、問題はないと考えます。ただし、商品券、金品、接待等が過度なもの又は恒常的なものは、不当誘致行為となるのではないでしょうか。

Ｑ９　第 13 条第 2 項　「調査士は、調査士でない者から事件のあっせんを受けてはな

らない。」とありますが、「あっせん」と「紹介」の違いがよく分かりません。ハウスメーカーや司法書士等からあっせんを受けて、表題登記を行うことは、倫理規程違反になりますか。

Ａ　土地家屋調査士法第 3 条に定める業務を、自らの業務の一環として包括的若しくは個別的に受託した者、又は収益を得る目的で受託した者から、当該土地家屋調査士業務部分の再委託を受ける行為などは、あっせんとなると考えます。

例えば、非土地家屋調査士であるハウスメーカー、司法書士等からあっせんを受ける場合は当然ですが、公益法人があっせん業のようなことをする場合もこれに含まれると考えます。ただし、ハウスメーカーや司法書士等から依頼人を紹介され、依頼人本人から直接業務を受託することは問題がないと考えます。

Ｑ１０　第 14 条　「他人」とは、他の土地家屋調査士も含まれますか。土地家屋調査士の下請けをしている土地家屋調査士は、かなり多くいるようですが、これに該当するように思えますが。

Ａ　依頼者に無断で、他の土地家屋調査士にその業務を取り扱わせることは、民法第 104 条（任意代理人による復代理人の選任）にも抵触すると考えます。土地家屋調査士法人の使用人土地家屋調査士、合同事務所での土地家屋調査士間、各土地家屋調査士による業務提携など、土地家屋調査士が複数介在することで、依頼者に対する責任の所在が不明確となるようなことは避けなければならないと考えます。

Ｑ１１　土地家屋調査士が親類や知り合いの者から建物滅失登記（他の表示に関する登記）申請を、資格者代理人としてではなく、個人として委任を受け無報酬で代理申請を行った場合何か倫理規程に触れることがあるのでしょうか。また、権利に関する登記申請を同様に行った場合はどうなのでしょうか。

Ａ　これは、不当誘致の設問と考えます。例えば、司法書士兼業者が、後続の権利の登記を誘致するため、土地家屋調査士業務報酬を安価に見せかけ、知り合いと称するお得意さまを誘致することは倫理規程違反に当たらないかと設問しているように感じます。そうであれば、本倫理規程第 12 条（公告及び宣伝）に当たると解します。

土地家屋調査士が報酬の有無に関係なく、権利に関する登記業務行った場合、

反復継続の意思が無いといえども､反復継続の意思があったと解されます。(最判昭和 39.12.11 裁判判例集刑 153 号 647 項)、当然に職業倫理に反し抵触すると考えます。

本倫理規程第 15 条（他資格者との連携）を規定し、解説でも、「業務範囲と役割を尊重し行う必要がある。」とあり､調査士が自ら資格者制度を否定する行為は、これに抵触すると考えています。

Ｑ１２　第 18 条　具体的な事例を教えていただきたい。

Ａ　土地家屋調査士は、業務遂行上、登記官をはじめ公務員との間の私的な関係によって、依頼人等の関係者に対し疑念を生じさせることのないよう行動することが必要であると考えます。

Ｑ１３　第 20 条第 1 項 「明確にして」とは､業務委託契約の締結のことでしょうか。また、文書で示す必要があるのでしょうか。

第 20 条第 2 項　すべての受託事件について、必ず、業務の内容等について、あらかじめ説明しなければならないものなのでしょうか。

Ａ　土地家屋調査士業務は複雑であり、時には依頼者の意図していなかった業務処理が必要になることも予想されます。土地家屋調査士は、業務受託に当たって、依頼者の意思を確認し、それを実現するために必要となる手続や工程について説明し、その依頼の内容、その範囲を明確にして、当該業務を受託する必要があると考えます。

土 地 家 屋 調 査 士
懲 戒 処 分 事 例 集

（平成 27 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日）

日 本 土 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会

資料 3

土地家屋調査士懲戒処分事例総表

単位：件

処分の種類		平成27年4月1日～平成30年3月31日（3年間）	平成24年4月1日～平成27年3月31日（3年間）	平成20年4月1日～平成24年3月31日（4年間）	平成17年4月1日～平成20年3月31日（3年間）
業務禁止		5	2	4	7
業務停止	1年以上	6	5	12	9
	1年未満　～6か月	4	4	3	7
	6か月未満～3か月	10	7	13	8
	3か月未満～1か月	11	12	22	37
	1か月未満	20	6	19	10
戒告		49	29	25	21
計		105	65	98	99

目　　次

1　公文書偽造又は私文書偽造

事例１　（業務の禁止）…… 1
事例２　（業務の禁止）…… 4
事例３　（業務の停止７か月間）…… 6
事例４　（業務の停止３か月間）…… 8
事例５　（業務の停止３か月間）…… 10
事例６　（業務の停止１か月間）…… 11
事例７　（業務の停止２週間）…… 13

2　名義貸し又は他人による業務の取扱い

事例８　（業務の禁止）…… 14
事例９　（業務の停止２年間）…… 16
事例１０　（業務の停止１年間）…… 17
事例１１　（業務の停止１年間）…… 19
事例１２　（業務の停止６か月間）…… 21
事例１３　（業務の停止４か月間）…… 23
事例１４　（業務の停止４か月間）…… 24
事例１５　（業務の停止３か月間）…… 25
事例１６　（業務の停止３か月間）…… 27
事例１７　（業務の停止３か月間）…… 29
事例１８　（業務の停止３週間）…… 31
事例１９　（業務の停止３週間）…… 33
事例２０　（業務の停止３週間）…… 35
事例２１　（業務の停止３週間）…… 36
事例２２　（業務の停止２週間）…… 38
事例２３　（業務の停止２週間）…… 40
事例２４　（業務の停止２週間）…… 41
事例２５　（戒告）…… 42
事例２６　（戒告）…… 43

3　業務停止期間中の業務行為

事例２７　（業務の停止２年）…… 44

4　報酬の不正受領

事例２８　（戒告）…… 46

5　登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

事例２９　（業務の停止２年間）…… 48
事例３０　（業務の停止９か月間）…… 50
事例３１　（業務の停止６か月間）…… 52
事例３２　（業務の停止１か月間）…… 53
事例３３　（業務の停止１か月間）…… 55
事例３４　（業務の停止３週間）…… 57
事例３５　（業務の停止２週間）…… 59
事例３６　（業務の停止２週間）…… 61
事例３７　（業務の停止２週間）…… 62
事例３８　（業務の停止２週間）…… 63
事例３９　（業務の停止１週間）…… 64
事例４０　（戒告）…… 66
事例４１　（戒告）…… 68
事例４２　（戒告）…… 69
事例４３　（戒告）…… 70
事例４４　（戒告）…… 71
事例４５　（戒告）…… 73
事例４６　（戒告）…… 75
事例４７　（戒告）…… 77
事例４８　（戒告）…… 79
事例４９　（戒告）…… 80

6　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反

事例５０　（業務の禁止）…… 82
事例５１　（業務の停止３か月間）…… 84
事例５２　（業務の停止３か月間）…… 85
事例５３　（業務の停止２か月間）…… 87
事例５４　（業務の停止１か月間）…… 88
事例５５　（業務の停止１か月間）…… 90
事例５６　（業務の停止１か月間）…… 91

事例５７　（業務の停止２週間）…… 92
事例５８　（業務の停止２週間）…… 94
事例５９　（業務の停止２週間）…… 95
事例６０　（業務の停止１週間）…… 96
事例６１　（戒告）…… 97
事例６２　（戒告）…… 99
事例６３　（戒告）…… 101
事例６４　（戒告）…… 102
事例６５　（戒告）…… 104
事例６６　（戒告）…… 105

８　補助者の監督責任又は未登録補助者の使用
事例６７　（業務の停止１か月間）…… 106
事例６８　（戒告）…… 107
事例６９　（戒告）…… 108

９　受託事件の放置
事例７０　（戒告）…… 109
事例７１　（戒告）…… 111

１０　会則違反
事例７２　（業務の停止１か月間）…… 113
事例７３　（戒告）…… 115
事例７４　（戒告）…… 117
事例７５　（戒告）…… 118
事例７６　（戒告）…… 119
事例７７　（戒告）…… 121
事例７８　（戒告）…… 123
事例７９　（戒告）…… 124
事例８０　（戒告）…… 125
事例８１　（戒告）…… 127
事例８２　（戒告）…… 128
事例８３　（戒告）…… 130
事例８４　（戒告）…… 132

事例８５　（戒告）…… 134
事例８６　（戒告）…… 136
事例８７　（戒告）…… 138
事例８８　（戒告）…… 139
事例８９　（戒告）…… 141

１１　業務外行為

事例９０　（業務の禁止）…… 143
事例９１　（業務の停止１年間）…… 145
事例９２　（業務の停止３か月間）…… 149
事例９３　（業務の停止２か月間）…… 151
事例９４　（業務の停止１か月間）…… 152
事例９５　（業務の停止２週間）…… 154
事例９６　（業務の停止１週間）…… 156
事例９７　（戒告）…… 157
事例９８　（戒告）…… 158
事例９９　（戒告）…… 159
事例１００　（戒告）…… 160
事例１０１　（戒告）…… 161
事例１０２　（戒告）…… 162
事例１０３　（戒告）…… 163
事例１０４　（戒告）…… 165
事例１０５　（戒告）…… 167

１２　参考資料

○　平成１９年５月２１日付け日調連発第５２号 …… 170
「土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令について
（通知）」
○　統計資料 …… 174

※　事例は、参考資料の訓令に基づいた主な処分内容で分類しています。
※　本事例集は、あくまで事例の要旨であり、個々の事案により処分内容は異なります。

事例６

違反行為　　公文書偽造又は私文書偽造，職務上請求用紙の不正使用等，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第１　処分の事実

当局及び○土地家屋調査士会の調査によれば，以下の事実が認められる。

1　被処分者は，平成○年○月○日○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け，上記肩書事務所において土地家屋調査士の業務に従事している者である。

2　被処分者は，平成 25 年 10 月 10 日，Ａ市Ｂ町 297 番地家屋番号 297 番の建物（以下「本件建物」という。）の売買を仲介している会社の取締役から，本件建物の登記内容と現況が相違するため，早急に建物表示変更登記をするよう依頼された。

3　被処分者は，前記依頼を受けた後，本件建物の所有権登記名義人（以下「建物所有権登記名義人」という。）の本人確認及び登記申請意思確認をすることなく，イ地方法務局ロ支局に建物種類・構造・床面積変更登記（以下「本件表示変更登記」という。）を行うため，次に掲げる行為を行った。

(1) 被処分者は，日本土地家屋調査士会連合会統一の戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書（以下「職務上請求書」という。）に建物所有権登記名義人から本件表示変更登記の依頼を受けている旨の不実の記載をし，同年 10 月 11 日に建物所有権名義人に係る住民票の写し（以下「住民票の写し」という。）を，同年 10 月 15 日に同人の改製された戸籍の附票の写し（以下「附票の写し」という。）をそれぞれ取得した。

(2) 被処分者は，同年 11 月 11 日頃，肩書地所在の事務所において，委任事項に建物所有権登記名義人が本件表示変更登記の申請等を被処分者に委任した旨の虚偽の事実を記載し，委任者の氏名欄に，かねて用意していた建物所有権登記名義人の姓を刻印した印章を押印して，同年 10 月 15 日付け委任状（以下「委任状」という。）を偽造した。

(3) 被処分者は，同年 11 月 11 日頃，虚偽の調査に当たると認識の上，建物所有権登記名義人と一切面識がないにもかかわらず，本件建物に関する不動産登記規則第 93 条の規定に基づく不動産調査報告書（以下「調査報告書」という。）の申請人及び利害関係人欄に建物所有権名義人の住所氏名を記載し，本人（申請意思）確認の方法欄に「面談により確認」と虚偽の記載をした。

(4) 被処分者は，平成 25 年 11 月 13 日，本件表示変更登記の代理人として，イ地方法務局ロ支局において，住民票の写し，附票の写し，委任状，調査報告書等を添付し，同登記を申請し，登記を完了させた。

第２　処分の理由

１　被処分者は，上記第１の３のとおり，本件表示変更登記の申請人の依頼を受けていないにもかかわらず，職務上請求書に不実の記載をした上で住民票の写し等を取得し，また，委任状を偽造し，虚偽の調査報告書を作成し，登記を完了させたものである。これらの行為は，土地家屋調査士法第２条（職責），同法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止），同法第 24 条（会則の遵守義務），○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等），同会則第○条（会則等の遵守義務），同会則第○条（違反行為の助長の禁止），○土地家屋調査士会戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書取扱管理規程第○条（使用上の責務），同規程第○条（使用の制限），同規程第○条（職務上請求書への記載）の各規定に違反するものであって，常に品位を保持し，業務に関する法令及び実務に精通して，公正かつ誠実にその業務を行うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き，不動産登記制度に対する国民の信頼を損ねるとともに，土地家屋調査士の社会的信頼を失墜させるものである。

２　しかしながら，被処分者は，事実を認めて反省の態度を示し，当局の調査に真摯に協力しており，これまでに懲戒処分歴がないことなど，斟酌すべき事情が認められる。

事例２５

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第１　処分の事実

被処分者は，土地家屋調査士資格を取得後，○土地家屋調査士会に土地家屋調査士登録(昭和○年○月○日○(旧○)第○号)して，上記肩書地において土地家屋調査士業務に従事し，平成 26 年 7 月 30 日，Ａ県Ｂ市Ｃ34 番の土地等(以下「本件土地」という。)の所有者(以下「依頼者」という。)から，不動産の表示に関する登記に向け，本件土地の境界確定測量等の調査業務を受託したが，依頼者と会うこともなく，依頼者への説明，現地の仮測量，隣接地所有者への説明，隣接地土地境界確認のための立会い及び官公署との打合せ等を専ら補助者をして行わせたまま，平成 27 年 1 月 18 日，その業務を終了し，被処分者名義の確定図を作製するなどし，もって他人をして土地家屋調査士業務を取り扱わせたものである。

第２　処分の理由

土地家屋調査士は，他人をしてその業務を取り扱わせてはならないが(土地家屋調査士法施行規則 22 条)，被処分者は，依頼者側開発業者及び被処分者経営の会社従業員を介して不動産の表示登記に向けた調査業務を受託し，本件土地等を一度見に行っただけで，依頼者とは顔を合わせることも言葉を交わすこともなく，場合によっては一定の裁量的対応が求められることがある依頼者への説明，依頼者との土地境界確認，官公署との打合せ及び隣接地所有者との土地境界立会等，受託土地家屋調査士業務を履行する上で枢要なほとんど全ての事務を補助者に任せており，それは「補助」の範囲を超えていて，土地家屋調査士業務を土地家屋調査士本人以外の「他人」に取り扱わせたことは明らかである。

事例３８

違反行為　　登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第１　処分の事実

当局及び○土地家屋調査士会の調査によれば，以下の事実が認められる。

１　被処分者は，平成○年○月○日○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け，上記肩書事務所において土地家屋調査士の業務に従事している者である。

２　被処分者は，イ地方法務局における平成 28 年 8 月 12 日受付第○号土地地積更正・分筆登記（以下「本件登記」という。）の代理申請に当たり，申請対象土地に係る筆界の確認において，隣接地の土地所有権登記名義人に対する十分な調査及び本人確認を怠ったことから，別人を土地所有権登記名義人であると誤認したまま立会いを行い，既に死亡している土地所有権登記名義人が立ち会って筆界の確認をした旨の記載をした不動産登記規則第 93 条の規定に基づく不動産調査報告書を作成した上，本件登記の申請書に同報告書を添付し，同月 23 日に登記を完了させた。

第２　処分の理由

１　被処分者の上記第１の２の行為は，土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するほか，同法第 2 条（職責），同法第 24 条（会則の遵守義務），○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等），同会則第○条（会則等の遵守義務）に違反するものであり，常に品位を保持し，業務に関する法令及び実務に精通して，公正かつ誠実にその業務を行うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き，不動産登記制度に対する国民の信頼を損ねるとともに，土地家屋調査士の社会的信頼を失墜させるものである。

２　さらに，被処分者は，不動産調査報告書の虚偽記載等により，平成○年○月○日付け戒告処分を受けているにもかかわらず，本件において同様の違反行為をしたことからすると，その後の改善が進んでいないことを示すものであって，その責任は重大であるといわざるを得ない。

事例１０３

違反行為　　業務外行為（行政書士法違反），会則違反

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
　　戒告

処分の事実及び理由

第１　処分の事実

１　被処分者は，平成〇年〇月〇日土地家屋調査士となる資格を取得し，平成〇年〇月〇日〇土地家屋調査士会に入会し，同日付けで〇第〇号をもって登録を受けた。

２　被処分者は，現在，上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが，次に掲げるとおり，土地家屋調査士法，同法施行規則及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

３　被処分者は，行政書士の資格を有しないにもかかわらず，農地法に係る農地転用届書等を 2 通作成し，Ａ市農業委員会に対し，平成 23 年 1 月 28 日頃及び同年 4 月 6 日頃に申請を行い，また，都市計画法に係る開発行為許可申請書を 6 通作成し，Ａ市長に対し，同年 4 月 18 日頃，同年 6 月 20 日頃，同年 8 月 16 日頃，同年 9 月 7 日頃及び同年 11 月 21 日頃に申請を行い，依頼人から報酬を得た。

４　上記 3 の行為について，〇行政書士会は，行政書士法違反の疑いがあるとして，平成 24 年 12 月 25 日に〇警察署に刑事告発を行い，平成 25 年 9 月 6 日に〇検察庁に起訴，同日，〇簡易裁判所から行政書士法違反により罰金 50 万円に処する旨の略式命令を言い渡され，同月 25 日に刑が確定したことにより，被処分者は同年 9 月 27 日に罰金を納付した。

５　被処分者は，土地家屋調査士の業務を開始した平成 14 年 2 月から平成 26 年 3 月までの約 12 年間，土地家屋調査士法施行規則第 28 条に規定する事件簿を調製していなかった。

６　被処分者は，土地家屋調査士の業務を開始した平成 14 年 2 月から平成 24 年 12 月までの約 10 年 11 か月間，土地家屋調査士法施行規則第 27 条に規定する領収証を発行していなかった。

７　被処分者は，平成 22 年頃及び平成 27 年 7 月にＡ市内において住所を移転したが，少なくとも 5 年間，土地家屋調査士法第 14 条に規定する変更の届出を行わなかった。

第２　処分の理由

以上の事実は，当局の調査及び〇土地家屋調査士会の報告から明らかである。

被処分者の上記行為は，行政書士法第 19 条第 1 項（業務の制限），土地家屋調査士法第 2 条（職責），同法第 14 条（登録事項の変更の届出），同法第 21 条（帳簿及び書類），同法第 24 条（会則の遵守義務），土地家屋調査士法施行規則第 27 条（領収書），同規則第 28 条（事件簿），〇土地家屋調査士会会則第〇条（変更届），同会則第〇条（品位保持等），同会則第〇条（会則等の遵守義務），同会則第〇条（領収証）及び同会則第〇条（事件簿）の各規定に違反する。

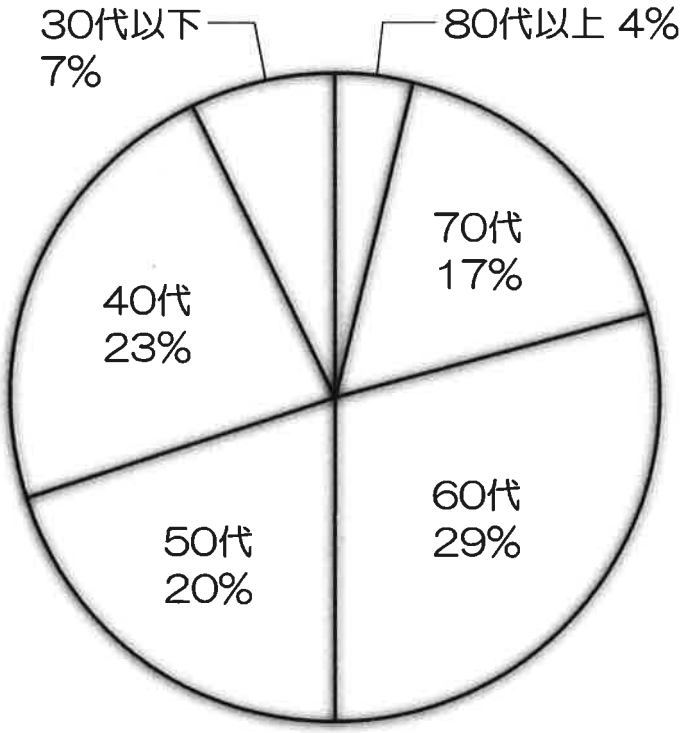
以上のことから，被処分者は，常に品位を保持し，業務に関する法令及び実務に精通し，公正かつ誠実に業務を行うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き，土地家屋調査士の社会的信用を失墜させる行為を行ったものであり，厳しい処分が相当である。

しかしながら，被処分者は，当局及び〇土地家屋調査士会の調査に対し協力的であることに加え，自らの違反行為を真摯に受け止め深く反省しており，改悛の情が顕著である。

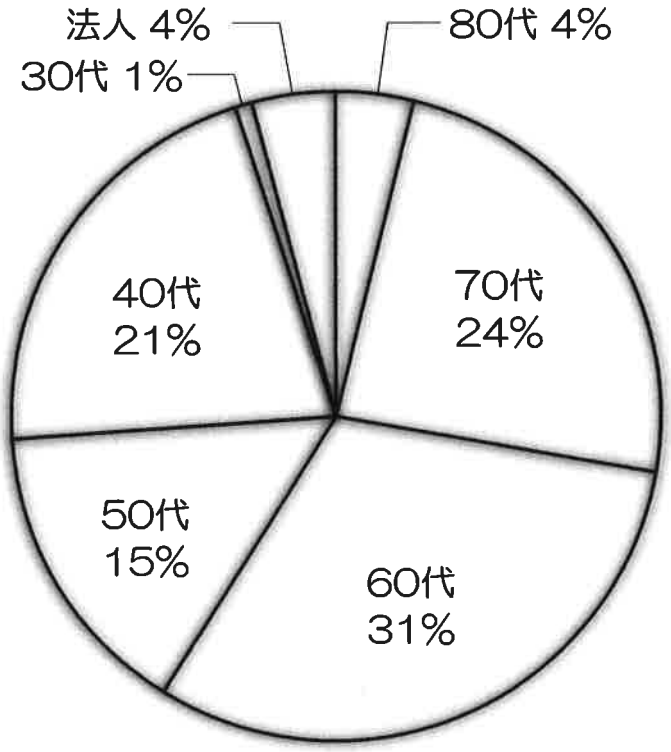
土地家屋調査士と被処分者の年齢構成及び業務歴構成の比較

1　年齢構成

土地家屋調査士

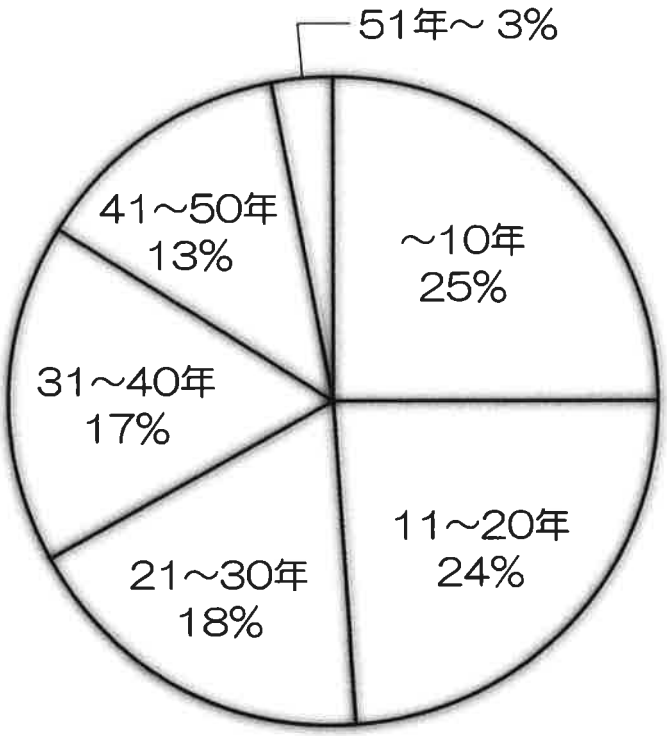


被処分者

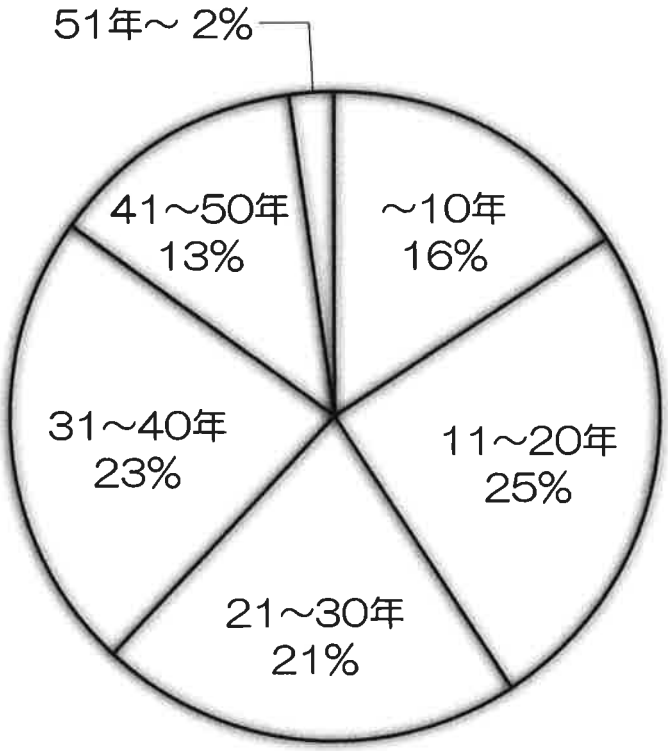


2　業務歴構成

土地家屋調査士



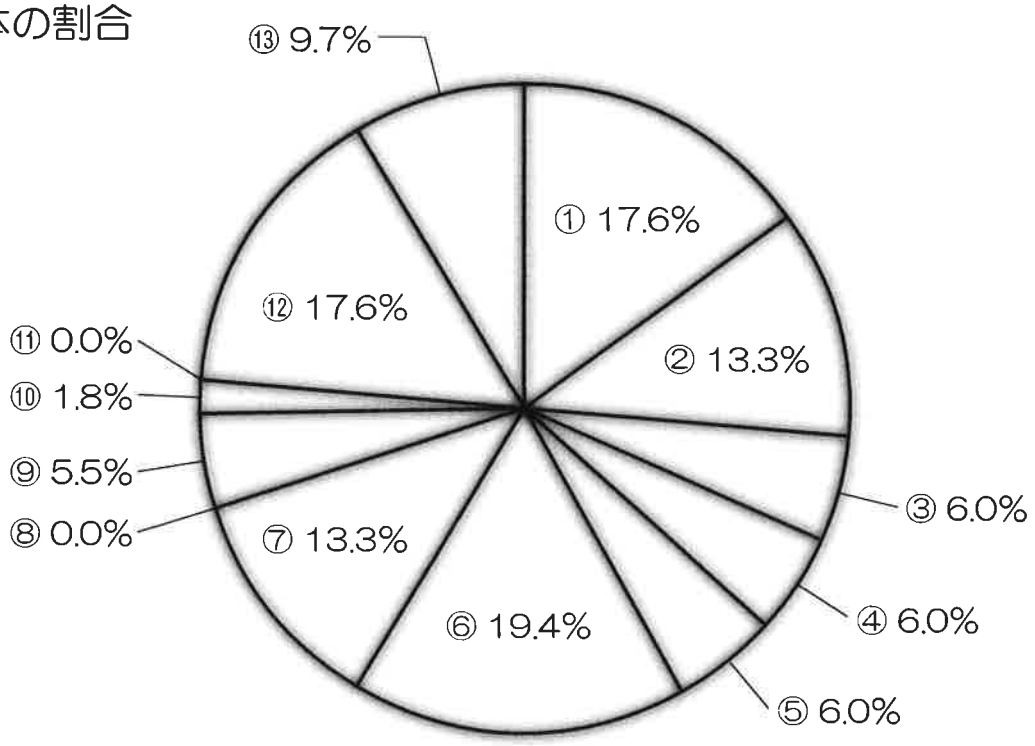
被処分者



違反行為の状況

違　反　行　為		全体における割合
①	公文書偽造又は私文書偽造	17.6%
②	名義貸し又は他人による業務の取扱い	13.3%
③	職務上請求用紙の不正使用等	6.0%
④	業務停止期間中の業務行為	6.0%
⑤	報酬の不正受領	6.0%
⑥	登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反	19.4%
⑦	現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	13.3%
⑧	不当誘致行為	0.0%
⑨	補助者の監督責任又は未登録補助者の使用	5.5%
⑩	受託事件の放置	1.8%
⑪	受任拒否	0.0%
⑫	会則違反	17.6%
⑬	業務外行為	9.7%

全体の割合



資料４

日調連発第２１５号
令和元年１０月３０日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

土地家屋調査士等が電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合における添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて（連絡）

標記の取扱いについては、本月 7 日付けで、法務省民事局民事第二課長から各法務局及び地方法務局宛てに依命通知が発出され、同月 8 日付け日調連発第 190 号をもってお知らせしたところですが、この度、会員に同取扱いについての理解を深めてもらうため、同取扱いのＱ＆Ａを別添 1 のとおり作成しましたので、下記事項に留意いただき、貴会会員への周知方につきまして配意いただきますようお願いします。

記

1　不動産登記令（以下「令」という。）第 13 条第 1 項の要件を満たした添付情報を提供した申請又は嘱託であること。

なお、代理人による申請において申請人が作成した委任状等についても、令第 13 条第 1 項の「申請人又はその代表者若しくは代理人が作成したもの」とは、代理人による申請にあっては当該代理人が作成したもののみが該当するものと解されることから、同項に基づき、当該代理人が委任状等をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録に、当該代理人の電子署名を付したものを添付情報として取り扱うことができるものとする。

2　土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「調査士等」という。）が登記の申請又は嘱託を代理し、不動産登記規則（以下「規則」という。）第 93 条ただし書による報告書中、「補足・特記事項」欄に「添付した電磁的記録については、当職において添付情報が記載された書面を確認した上で、当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である。」旨が記録されていること。

3　依命通知の別紙記載の権利に関する添付情報を提供する申請又は嘱託でないこと。

（該当する申請又は嘱託については調査士報告方式による取扱いをすることができない。下記１４のとおり。）

４　令第13条第1項による添付情報であることを申請情報の「その他事項」欄に「調査士報告方式により原本提示省略」と記録する。

５　調査士等において、書面をスキャナにより読み取って作成する電磁的記録はPDF形式とし、その解像度は、300dpiを目安として作成するものとし、不鮮明でないこと。

なお、書面は原寸のままスキャナにより読み取ることとし、拡大又は縮小して読み取ることは認めないものとする。

６　送信する情報の容量の上限は最大10メガバイトから15メガバイトに拡大された。

７　登記所における添付情報の印刷はA3判（白黒）印刷まで対応された。

８　登録免許税については電子納付のみとする。

調査士報告方式による申請の場合、事後納付の取扱いとし、申請情報送信時の納付情報による納付を要せず、調査終了後に納付を求める「お知らせ通知」又は補正コメントが送信されるので、その日から2開庁日以内に電子納付する。

なお、事前の電子納付を妨げるものではない。

９　登記識別情報の提供は、電磁的記録（暗号化されたもの）として送信し、登記完了証及び登記識別情報は電磁的記録により交付を受ける取扱いとする。ただし、書面による登記識別情報の交付については、申請登記所の窓口における受領のみとし、郵送による交付はしない。

10　添付した書面である添付情報の電磁的記録が不鮮明、真正性に疑義がある場合、あるいは本取扱いの要件を満たしていない場合、登記官は当該添付情報の原本の提示を求めることができる。このことから、書面である添付情報の原本は登記完了まで調査士等が保持すること。

11　土地所在図等については、tiff形式又はxml形式とし、申請情報と同時に当該申請に関する全ての土地所在図等を送信する。また、土地所在図等以外の添付情報の補正の場合は、当該補正に係る部分のみ（差分）を、補正情報及び土地所在図等（申請時に送信したものと同じ。）と共に添付して送信すれば足りる。

なお、土地所在図等のみ補正する場合は、補正後の土地所在図等以外の添付情報を再送信する必要はない。

12　土地所在図等を伴わない申請又は嘱託における添付情報の補正の場合は、当該補正に係る部分のみ（差分）を補正情報と共に添付して送信すれば足りる。

13　添付する電磁的記録は、調査が円滑に行えるよう、ページの順番、表示方法（縦横）等に留意すること。また、A3判を超える図面等を分割して添付する場合、例えばA2判の場合は2分割、A1判の場合は4分割とし、併せて申請に係る部分を包括した部分（位置）のスキャニング情報も添付し、当該図面等の調査が容易にできるよう配慮すること。（別添2参照）

14　調査士報告方式の要件を満たしていない令第13条第1項による申請又は嘱託をする場合、

書面である添付情報は全て原本の提示を必要とする。なお、申請人等の作成による代理権限証書等についても、調査士報告様式の要件を満たしていない場合であっても、原本を提示することを前提に、同様に令第 13 条 1 項による電磁的記録による提供を行うことができる。

なお、特例方式（令附則第 5 条）による場合は、従前のとおりとする。

15　平成 27 年 4 月 3 日付け法務省民事局民事第二課補佐官事務連絡「資格者代理人がするオンラインによる表示に関する登記の申請又は嘱託における法定外添付情報の原示の省略に係る取扱いについて」の運用は、調査士報告方式の運用開始をもって終了する。

16　調査士報告方式の運用開始に伴う申請用総合ソフトの改変は行われないので、登記完了証及び登記識別情報の受領方法の選択欄の記載に注意すること。（書面受領及び郵送受領を選択した場合でも、エラーチェックはされない。）

17　調査士報告方式は、土地家屋調査士が書面である添付情報の原本を確認し、スキャニングの上電子署名をして、規則第 93 条ただし書による調査報告書によってその事実を報告することにより、添付情報の真正性を担保する取扱いである。すなわち、代理人である調査士等と登記官との高い信頼関係による取扱いである。このことから、代理人である調査士等は各種規程を遵守し、高い倫理観をもって業務を行わなければならない。

18　調査士報告方式の運用開始は令和元年 11 月 11 日からとする。

司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律の概要

法務省民事局

〔令和元年６月６日成立，令和元年６月１２日公布，令和元年法律第２９号〕

現状

近年，司法書士・土地家屋調査士を取り巻く状況が大きく変化

（例）✔ 簡易裁判所における訴訟代理や成年後見・財産管理業務への司法書士の関与が大幅に増加
✔ ＡＤＲ手続における代理や登記所備付地図の作成等の分野において，土地家屋調査士の活躍の場が拡大
✔ 空家問題・所有者不明土地問題への対応，自然災害における復興支援等に，それぞれ専門家として参画



➡ **業務範囲の拡大や活動範囲の広域化に伴い，司法書士・土地家屋調査士の制度について，以下の課題に対応する必要**

課題❶ 専門家としての**使命**を**明確にする必要**

課題❷ 現状に即して，**懲戒手続をより合理化する必要**

課題❸ **一人法人**を認めることによる**多様なニーズへの対応が必要**

改正の概要

近年の状況の変化を踏まえ，司法書士法・土地家屋調査士法について，所要の改正を行う。

❶ 使命の明確化

司法書士・土地家屋調査士について，**専門家**としての**使命を明らかにする規定を設ける**。 司1条・調1条

＊規定のイメージ

▶ **司法書士**
「司法書士は，司法書士法の定めるところによりその業務とする登記，供託，訴訟その他の法律事務の専門家として，国民の権利を擁護し，もって自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。」

▶ **土地家屋調査士**
「土地家屋調査士は，不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として，不動産に関する権利の明確化に寄与し，もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」



❷ 懲戒手続の適正・合理化

❷－１ 懲戒権者を法務大臣に変更
懲戒権者を「法務局又は地方法務局の長」から「法務大臣」に変更 司47条・調42条等
➡多様な事案について，法務大臣の一元的な指揮の下で，より適正・迅速な懲戒を実現

❷－２ 除斥期間を新設
懲戒事由の発生から７年経過後は，懲戒手続を開始しない制度（除斥期間）を新設
➡防御のための長期にわたる資料保管等の負担を軽減 司50条の2・調45条の2

❷－３ 戒告処分における聴聞を保障
戒告処分(※)においても聴聞手続を必須に
➡戒告処分の影響に鑑み，手続保障を充実
(※)戒告処分：再びあやまちのないよう戒める処分。業務停止等の効果はない。 司49条3項・調44条3項

❷－４ 懲戒手続中に清算が終了した法人への懲戒処分を可能に
清算が終了した司法書士法人・土地家屋調査士法人への懲戒を可能に
➡懲戒逃れを防止 司48条2項・調43条2項



❸ 一人法人の可能化

社員が一人の司法書士法人・土地家屋調査士法人の設立を可能とする。 司44条・調39条等
➡ 法人運営に関する多様なニーズに対応



＊ その他

▶ **施行日**
公布の日から起算して**１年６月**を超えない範囲において政令で定める日

▶ **経過措置**
・施行の際に懲戒手続が開始されていない場合には，新法施行前の事案にも，**新法の除斥期間を適用**
・新法施行前に社員が一人になって解散した法人についても，解散後３年以内は，**法人を継続することを許容**　など

【凡例】司1条･･･改正後の司法書士法第1条　調1条･･･改正後の土地家屋調査士法第1条

司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律案に対する附帯決議

政府は、本法の施行に当たり、次の事項について格段の配慮をすべきである。

一　司法書士及び土地家屋調査士の実務能力の向上のために実施される各種の研修制度について、その一層の充実に向けて協力すること。

二　司法書士法人及び土地家屋調査士法人につき、その設立の諸手続が円滑に進められ、司法書士会及び土地家屋調査士会による指導が適切にされるよう努めること。

三　空き家や所有者不明土地問題等の諸課題の解決に当たっては、司法書士及び土地家屋調査士の有する専門的知見や財産管理、筆界確定等についてのこれまでの実績に鑑み、その積極的な活用を図ること。

四　司法書士及び土地家屋調査士の有する専門的知見を活用したADR手続により国民の権利擁護及び利便性の向上を図るため、引き続き、それらの手続の周知に努めること。

五　総合法律支援法に基づく特定援助対象者法律相談援助事業に関して、司法書士の更なる活用を進めるなど、関係団体と連携しつつ、国民の権利擁護及び利便性の向上に資するよう努めること。

六　IT環境の急速な進展の下で、各種登記制度やこれを支える司法書士制度及び土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を損なうことのないよう、非司法書士行為及び非土地家屋調査士行為に対して引き続き厳正に対応すること。

七　土地家屋調査士の有する専門的知見やその保有する知識、情報等を広く活用することにより、法務局における登記所備付地図の整備を一層促進すること。

八　国民の権利擁護の観点から、司法書士でない者が司法書士の業務について周旋することを禁止する規定の整備について、本法施行後の状況も踏まえつつ、必要に応じ対応を検討すること。

九　司法書士の登録前の研修を義務化することなど、簡裁訴訟代理等関係業務を行うことができる司法書士の資質の向上のための施策について、本法施行後の状況も踏まえつつ、必要に応じ対応を検討すること。

国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要 ①

資料 7

検討の背景（土地所有を取り巻く現状）

○ 人口減少社会における土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に、**管理不全の土地が増加している**。

○ **管理不全の土地は周囲に悪影響を及ぼす**が、所有権を持つ土地所有者以外が悪影響を除去することは、現状、大きな困難が伴う。

○ 土地についての基本理念を定めた土地基本法においても、**土地の積極的利用以外の場面に関する規律が明確でない**。

土地の管理不全による悪影響の発生

- 草木の繁茂、害虫の発生
- 土地の荒廃、境界や所有者の不明化

- 景観上の阻害、防犯上の懸念、不法投棄等の派生的な悪影響の誘発
- 災害の発生要因、災害復旧・復興の支障

土地基本法（平成元年法律第84号）

- 我が国における土地についての基本理念を定めた法律
- バブル期の地価高騰における投機的取引の抑制の要請等を背景に制定
- 地価が継続的に上昇し、高い利用ニーズの下で土地が利用・取引されていくことを前提に、適正な土地利用を志向する規定

- 地価が下落し、積極的な利用・取引が期待できない土地が増加する中で、どのような規律が求められるか明確な規定がない
- 現行制度下における管理不全の土地に対する取組は、強制力がない、手続負担が大きいなど、課題を抱える
- 適正な利用・取引を追求する現行の規律も維持しつつ、適切に管理されない土地に関する規律について重点的に検討することが求められている

対応の必要性（土地基本法の見直し）

○ 土地基本法において、**人口減少社会に対応した新たな土地政策の基本理念を明らかにしていく**ことが必要。

○ 土地の利用を阻害する要因を解消し、**適切な利用・管理を促進する**ことが必要。

○ 所有者に利用意向がない土地を含め、**土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務や、その担保方策について検討する**ことが必要。

国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要 ②

国土交通省

土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性

資料 7

土地についての基本理念と責務

○ 国民の諸活動の基盤であり、その利用・管理が他の土地の利用と密接な関係を有する等の**土地の特性に鑑み、公共の福祉の観点から、土地は条件に応じて適切に利用・管理されなければならない**。

○ **憲法、土地基本法に則り、土地所有権には制約が伴う**。土地については公共の福祉が優先され、所有者が責務を果たさずに悪影響が生じている場合には、**土地の適切な利用・管理の確保のため、土地所有権は制限され得る**。

○ 所有者をはじめ土地に関係する者の**適切な役割分担**を明らかにした上で、人口減少社会に対応した土地の適切な利用・管理の確保のため、**土地に関する制度・施策を再構築**すべき。

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

所有者　：第一次的には、所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保することが求められる（所有者の責務）

近隣住民等　：必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある（所有者の責務を補完）

国、地方公共団体等：①所有者や近隣住民等が役割を担うことの支援・促進、そのための制度構築を行う
②生活環境の保全、住民の安全確保等の観点から必要な場合には、市町村、都道府県、国は、適切な役割分担の下、自ら適切な利用・管理、取得の確保に努める

所有者：
・土地の条件に応じて適切に利用・管理
・利用希望者に譲渡・賃貸
・登記を適時に行い、境界画定に努力・協力（法的管理）

補完

近隣住民、地域コミュニティ等：
・利用・管理による悪影響・受益等を踏まえ、自らの、あるいは地域の利益の観点から、必要に応じて利用・管理に関与

支援

地方公共団体：地域の公益を実現する立場から
・所有者や地域住民等が役割を担うことを支援、促進
・悪影響の度合い・緊急性が高い等の場合には直接対応（代執行等）
・必要に応じて地域の土地を利用・管理、取得
・土地利用・管理の計画・指針等の提示

国：最終的な土地政策の責任を担う立場から
・関連制度を構築、地方公共団体等の取組を支援
・地方公共団体と協力して法的管理等を支える情報インフラ（所有者、境界等の土地情報）を整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

まちづくり団体等：
・地方公共団体の役割を一部分担し、連携・支援

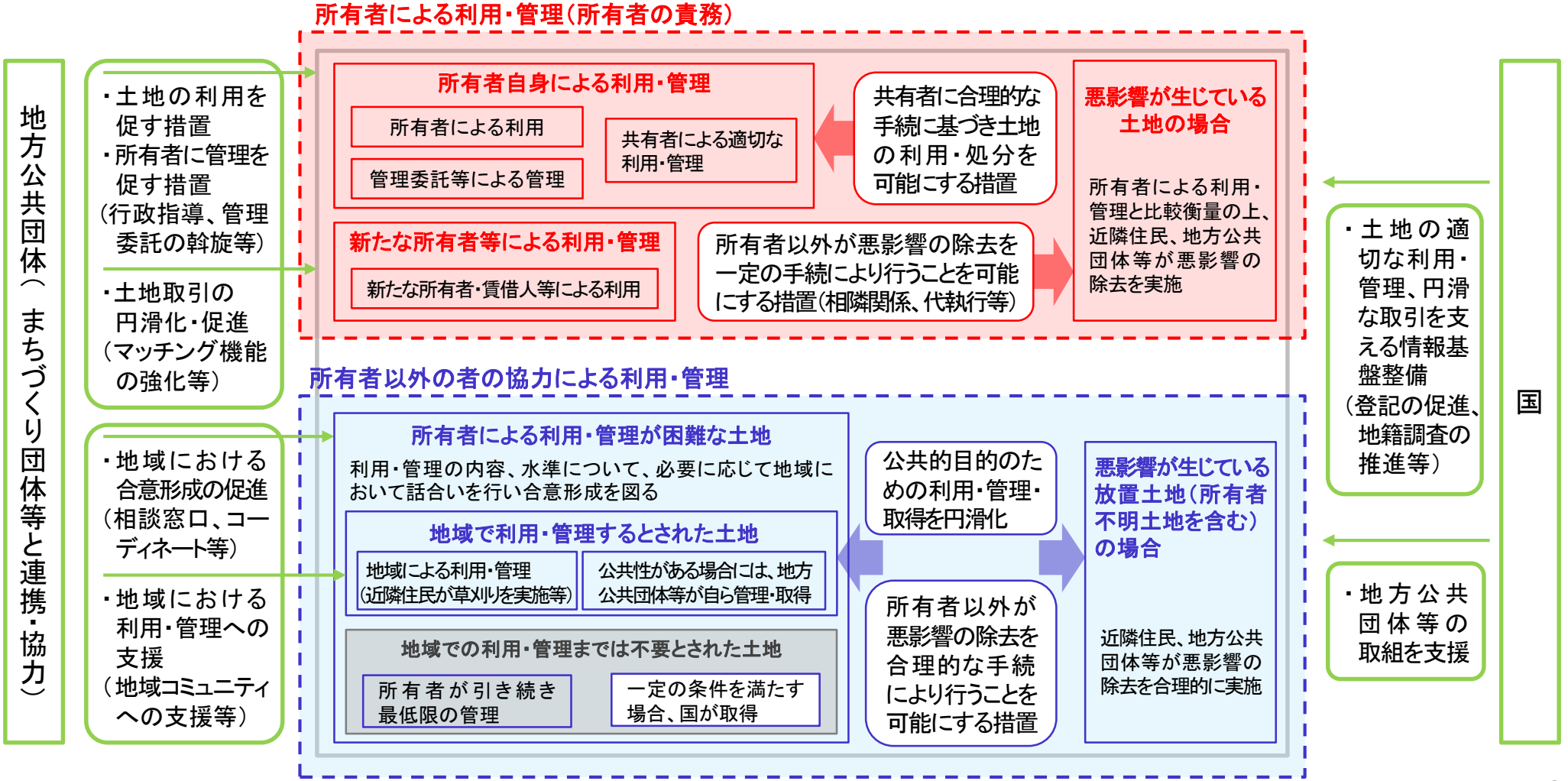
国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要 ③

土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性

資料 7

土地の適切な利用・管理のため必要な措置（基本的施策）

○ 所有者や所有者以外の者が責務や役割を担うことを支援し、促すための措置について、関係各省が具体的な制度設計等について検討を深め、関係する個別法や行政の施策等により講じていくことが求められる。



国土調査のあり方に関する検討小委員会　中間とりまとめ　概要①

国土交通省

趣旨、委員名簿等

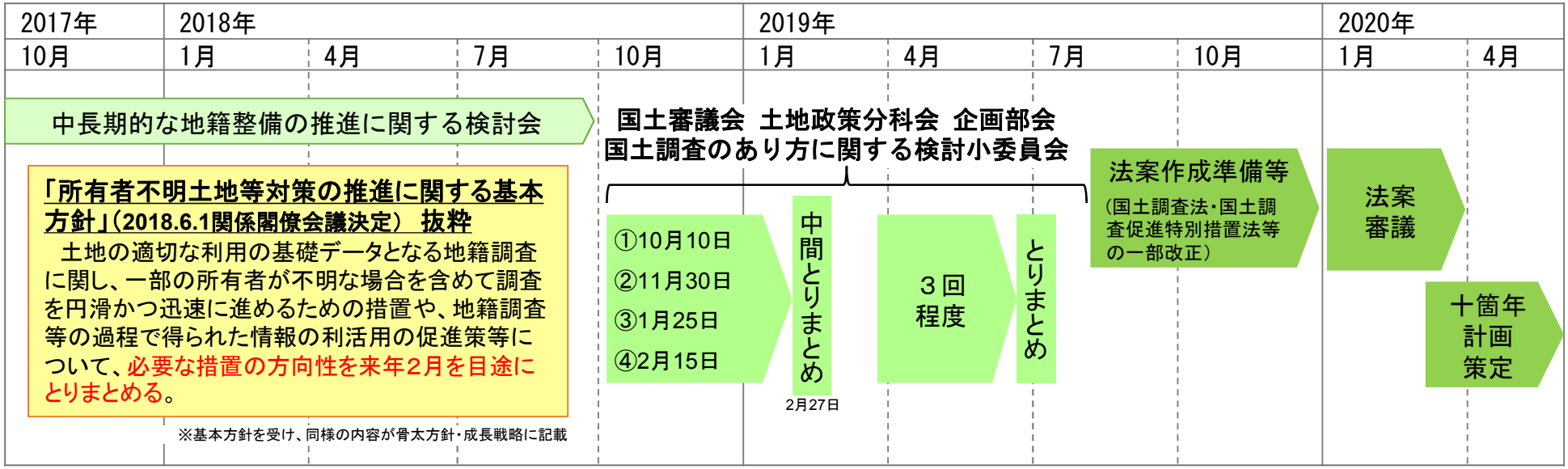
国土審議会 国土調査のあり方に関する検討小委員会の趣旨

- 2020年度以降の次期十箇年計画策定を見据えた検討を行うため、国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会を2018年10月より再開。
- 現計画での国土調査の取組状況について検証するとともに、社会・経済状況の変化に対応しつつ地籍調査を早期に実施し、その効果を最大限発現できるよう、制度のあり方や計画目標の設定の考え方等について検討。
- 2018年6月1日の「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を踏まえ、2019年2月27日、一部の所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑化・迅速化するための措置について一定の方向性を整理した中間とりまとめを公表。
- 2019年2月以降も次期十箇年計画の策定に向けて必要な検討を進め、同年7月頃までにとりまとめを行う予定。

委員名簿

（◎は委員長、敬称略、五十音順）

	石井　龍太郎	兵庫県農政環境部農林水産局長
	市古　太郎	首都大学東京大学院都市環境科学研究科教授
	伊藤　栄寿	上智大学法学部教授
	片山　健二	かが森林組合専務理事
	久保　純子	早稲田大学教育学部教授
	近藤　昭彦	千葉大学環境リモートセンシング研究センター教授
◎	清水　英範	東京大学大学院工学系研究科教授
	千葉　二	測量士
	中山　耕治	司法書士
	藤巻　慎一	森ビル株式会社執行役員
	布施　孝志	東京大学大学院工学系研究科教授
	山脇　優子	土地家屋調査士
	吉原　祥子	（公財）東京財団政策研究所研究員兼政策オフィサー
	若林　洋平	静岡県御殿場市長



国土調査のあり方に関する検討小委員会　中間とりまとめ　概要②

国土交通省

地籍調査迅速化のための手続の抜本的な見直し

○　所有者探索のための各種情報へのアクセスの円滑化、筆界案の公告等による調査手法の導入、地籍調査主体では筆界が特定できない場合の法務局手続の導入等の手続の抜本的見直しにより、地籍調査の迅速化を図る。

地籍調査の手続（概要）

土地所有者の探索 → 現地調査（所有者の現地立会） → 測量 → 地籍図案の作成 → 案の閲覧（意見の申出） → 成果の認証 登記所送付

遅延要因
所有者の探索につながる情報が少なく、発見できない。

対応の方向性
地籍調査主体による各種情報へのアクセスを円滑化。

遅延要因
所有者探索の範囲が明確でないため、際限なく探索せざるを得ない。

対応の方向性
迅速に次の工程に進めるよう探索の範囲を合理化。

遅延要因
所有者の所在が不明等のため、確認を得られない。

対応の方向性
筆界案の公告等により、調査を実施。

遅延要因
所有者が遠方に居住、地形が急峻などの理由により、現地での立会が困難。

対応の方向性
資料郵送による確認、集会所での確認など、確認の手法を多様化。

遅延要因
地籍調査主体による所有者等への調査だけでは筆界を特定することが困難。

対応の方向性
筆界特定制度を必要に応じ活用し、法務局（登記官）と連携して筆界を特定。

各工程における阻害要因を取り除き、地籍調査を円滑化・迅速化

国土調査のあり方に関する検討小委員会　中間とりまとめ　概要③

国土交通省

都市部・山村部における地籍調査の迅速化

都市部での地籍調査の課題

○　権利関係が複雑、筆が細分化しており境界確認が困難。
○　道路等の早期復旧などの災害対策の観点や、まちづくりの観点から、官民境界の早期の確定が重要。

○　街区を形成する道路等と民地との境界（官民境界）を先行的に調査し、国土調査法上の認証を行った上で公表する。
○　あわせて、民間等の測量成果も活用することで、地籍調査を効率化。

山村部での地籍調査の課題

○　土地所有者等の高齢化が進み、また、山村部は急峻かつ広大な土地が多いことから、現地での立会いや、測量作業が負担。

○　近年の測量技術の進展を踏まえ、リモートセンシングデータを活用した新手法を導入することにより、多大な手間と時間をかけて実施している現地での立会いや測量作業を効率化。

官民境界等先行調査の進め方（イメージ）

調査効果の早期発現

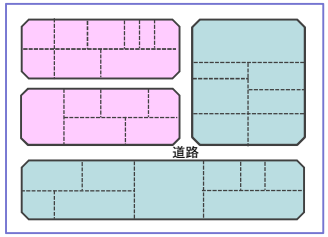
・地籍調査の一手法として、官民境界を先行して調査・測量。
（土地所有者の立会いあり）

・調査の成果について、国土調査法上の認証を行い、公表。
（法令上の位置付けを明確化）

民間測量成果の活用

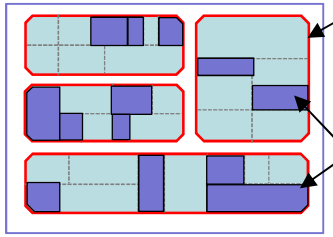
・公表された調査の成果と整合した地積測量図を土地取引等の際に民間が作成。
⇒　ある程度揃った時点で、民民境界を含めた効率的な地籍調査を実施。

現在の地籍調査



街区内の全ての筆界を調査するため、時間・費用がかかる。

官民境界の先行調査（イメージ）

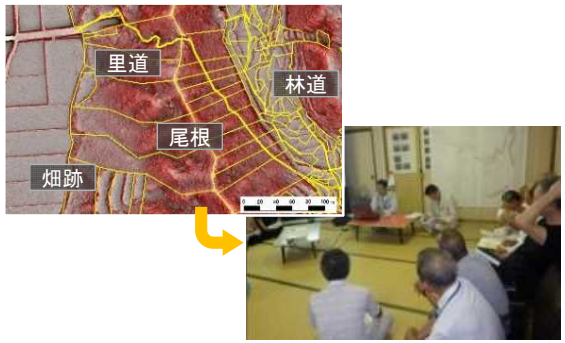


先行調査の成果、民間測量成果を活用し、効率的な地籍調査が可能。

リモートセンシングデータを活用した新手法（イメージ）

調査の効率化

・現地立会いに代えて、土地所有者等が一堂に会し、微細な地形や植生等が把握可能なリモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を、集会所等で確認。



微地形表現図（リモセンデータの一つ）を活用して作成した筆界案と、集会所での確認のイメージ

測量の効率化

・空中写真等から解析したリモートセンシングデータを用いて机上で測量を実施。現地での測量作業のコストを大幅に削減（従来より広範囲での地籍調査を実現）。



主要基準点のみ現地測量し、画像等により境界点の座標値を一括算出

国土調査のあり方に関する検討小委員会　中間とりまとめ　概要④

国土交通省

その他

調査区域の重点化

○　優先実施地域等について、整理を行い、より明確化を図るとともに、緊急性の高い地域における地籍調査の進捗状況や現在の取組状況 が明らかになるよう、適切な指標の設定等を検討する。

地籍調査の過程で得られた情報の利活用

○　所有者不明土地法において、地籍調査の過程で得られた市区町村が保有する土地所有者等に関する情報の内部利用・外部提供が可能とされ、同法の施行（H30.11）とあわせて、地籍調査票等の適切な保管、同法に基づく情報の適切な提供等について通知により周知した。

その他全般的事項

○　関係部局（法務局・林務部局）との連携の強化
○　地籍調査に関する普及啓発 及び 市町村への働きかけや支援の実施
○　測量等の技術発展を踏まえた地籍調査の効率化の検討

※　今後、より具体的な方策や次期計画の内容などについて、地方公共団体の意見聴取等も含めて、引き続き、本小委員会において議論を深めることが必要。

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の概要

資料 9
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。

表　題　部　（土地の表示）			調製	余　白	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○
地図番号	余　白		筆界特定	余　白		
所　在	特別区南都町一丁目				余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡			原因及びその日付〔登記の日付〕	
１０１番	宅地	３００	００		不詳 〔平成２０年１０月１４日〕	
所　有　者	特別区南都町一丁目１番１号　甲　野　太　郎					

墓地，山林，畑等

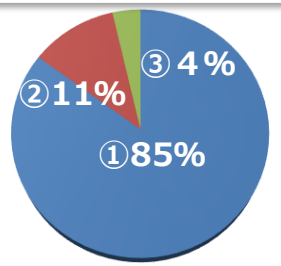
（例）

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

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

（政府方針）

○経済財政運営と改革の基本方針2018（平成30年6月15日閣議決定）

「変則的な登記（表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記）の解消を図るため，必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに，必要となる体制を速やかに整備する。」

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　）

・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　）

・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日施行予定　）

・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4　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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

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。

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案

第１部　民法等の見直しの目次

第１　共有制度 1
１　通常の共有における共有物の管理 1
(1) 共有物の管理行為 1
(2) 共有物の管理に関する手続 2
(3) 共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法 2
(4) 共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等 3
(5) 共有者が選任する管理者 4
(6) 裁判所が選任する共有物の管理者 5
(7) 裁判所による必要な処分 5
２　通常の共有関係の解消方法 5
(1) 裁判による共有物分割 5
(2) 所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等 6
第２　財産管理制度 10
１　所有者不明土地管理制度等 10
(1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令 10
(2) 所有者が不明である場合の建物の管理命令 13
２　管理不全土地管理制度等 13
(1) 所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令 13
(2) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理命令 14
３　不在者財産管理制度の見直し 15
４　相続財産管理制度の見直し 16
(1) 相続人が数人ある場合における遺産分割前の相続財産管理制度 16
(2) 相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の保存のための相続財産管理制度 17
(3) 民法第９５２条以下の清算手続の合理化 18
(4) 相続放棄をした放棄者の義務 18
第３　相隣関係 19
１　隣地使用権の見直し 19
２　越境した枝の切除 20
３　導管等設置権及び導管等接続権 20
(1) 権利の内容 20
(2) 導管等の設置場所又は設置方法の変更 22
(3) 償金 22

４　管理措置請求制度 22
(1) 権利の内容 22
(2) 現に使用されていない土地における特則 22
(3) 費用 23
第４　遺産の管理と遺産分割 23
１　遺産共有における共有物の管理 23
(1) 遺産共有と共有物の管理行為等 23
(2) 遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法 24
(3) 相続人が選任する遺産の管理者 24
２　遺産分割の期間制限 24
３　遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度 24
(1) 具体的相続分の主張の制限 25
(2) 分割方法等 25
(3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等 26
４　共同相続人による取得時効 27
第５　土地所有権の放棄 28
１　土地所有権の放棄を認める制度の創設 28
２　土地所有権の放棄の要件及び手続 28
３　関連する民事法上の諸課題 29
(1) 共有持分の放棄 29
(2) 建物及び動産の所有権放棄 29
(3) 所有権放棄された土地に起因する損害の填補 29

第２部　不動産登記法等の見直しの目次

第６　相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み 30
１　登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用 30
(1) 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み 30
(2) 登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み 30
２　相続登記の申請の義務付け 30
(1) 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け 30
(2) 相続登記の申請義務違反の効果 31
(3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策 32
(4) その他 32
３　相続等に関する登記手続の簡略化 32
(1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化 32
(2) 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化 33
４　所有不動産目録証明制度（仮称）の創設 33
第７　登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み 34
１　氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け 34
２　登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し，不動産登記に反映させるための仕組み 34
３　被害者保護のための住所情報の公開の見直し 35
第８　相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け 35
第９　登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化 35
１　登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化 35
２　法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化 36
第 10 その他の見直し事項 36
１　登記名義人の特定に係る登記事項の見直し 36
２　外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策 36
３　附属書類の閲覧制度の見直し 37

第１部　民法等の見直し

第１　共有制度

１　通常の共有における共有物の管理

（前注）第１の規律は，遺産共有（民法第８９８条の共有）を除く共有（民法第２編第３章第３節）に関するものである。

(1) 共有物の管理行為

民法第２５２条の規律（共有物の管理に関する事項に関する規律）を次のように改める。

① 共有物の管理に関する事項を定めるときは，民法第２５１条の場合を除き，各共有者の持分の価格に従い，その過半数で決する。ただし，保存行為は，各共有者がすることができる。

② 共有物を使用する共有者（①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めに従って共有物を使用する共有者を除く。）がいる場合であっても，その者の同意を得ることなく，①本文の規律に基づき共有物の管理に関する事項を定めることができる。

③ ①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めを変更するときも，①本文と同様とする。ただし，その定めに従って共有物を使用する共有者がいる場合において，その定めが変更されることによってその共有者に特別の影響を及ぼすべきときは，その定めを変更することについてその共有者の承諾を得なければならない。

④ ①本文の規律に基づき共有物につき第三者に対して賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用権」という。）を設定した場合には，次の各号に掲げる使用権は，それぞれ当該各号に定める期間を超えて存続することができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても，その期間は当該各号に定める期間とする。

ａ　樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権　１０年

ｂ　ａの使用権以外の土地の使用権　５年

ｃ　建物の使用権　３年

ｄ　動産の使用権　６か月

（注１）共有物の「変更又は処分」をするには共有者全員の同意を要するものとし，「管理に関する事項」は持分の価格に従ってその過半数で決するものとするなどの民法の規律（民法第２５１条及び第２５２条）は，基本的に維持することを前提としている。

なお，講学上共有物の処分行為とされている行為について，共有者全員の同意を得なければすることができないことを明確にするため，共有物の変更（民法第２５１条）とは別に規定を設けることについては，その必要性を踏まえ，引き続き検討する。

（注２）②とは別に，共有物の管理に関する事項を定めることによって，共有者（共有物を使用する共有者）に特別の影響を及ぼすべきときは，その定めを決定することについ

てその共有者の承諾を得なければならないとの考え方がある。

（注３）④とは別に，次のような考え方もある。

①本文の規律に基づき共有物につき第三者に対して賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用権」という。）を設定することができる。この場合において，次の各号に掲げる使用権につきそれぞれ当該各号に定める期間が経過したときは，共有者は，当該使用権の消滅を請求することができる。

ａ　樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権　１０年

ｂ　ａの使用権以外の土地の使用権　５年

ｃ　建物の使用権　３年

ｄ　動産の使用権　６か月

（注４）④及び（注３）に関し，借地借家法が適用される借地権の取扱いについては，①本文の規律に基づき設定することができるとの考え方と，①本文の規律では設定することができない（共有者全員の同意を得なければならない）との考え方がある。

また，①本文の規律に基づき借地権を設定することができるとの考え方をとる場合には，④（又は（注３））に従って所定の期間（樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権以外の使用権であれば，５年）を存続期間とするとの考え方をとることが考えられる。

（注５）物理的な変更を伴う場合であっても，一定のケース（例えば，共有物の改良を目的とし，かつ，著しく多額の費用を要しない行為）では，各共有者の持分の価格の過半数で決することができるものとすることについては，引き続き検討する。

（注６）共有者全員の合意により民法が定める共有に関する規律を変更することの可否については，その合意の第三者や共有者の特定承継人に対する効力（（注７）参照）と併せて引き続き検討する。

（注７）共有者間の合意が共有者の特定承継人に対しても効力を有することについては，民法第２５４条を改正して規律の内容を明確にすることも含めて引き続き検討する。

（注８）②及び③に関し，共有者が第三者に当該共有物を使用させている場合には，共有者が共有物を使用していると評価する。

⑵ 共有物の管理に関する手続

共有物の管理に関する事項の定め等につき各共有持分の過半数で決する際の手続を明確にすることについて，共有者に対する意思表明の機会の保障や共有者の負担等を踏まえ，引き続き検討する。

⑶ 共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法

共有物の管理に関する行為（共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。①及び②において同じ。）についての同意取得の方法に関し，次のような規律を設ける。

① 共有者は，他の共有者に対し，相当の期間を定めて，その期間内に共有物の管理に関する行為について同意するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。

② 共有者は，他の共有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないときは，一定の期間を定めて，他の共有者に対してその期間内に共有物の管理に関する行為について同意するかどうかを確答すべき旨の公告をすることができる。

③ 変更又は処分（共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。）につき①の催告又は②の公告がされた場合において，他の共有者が，その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしないときは，催告又は公告をした共有者は，確答をしない共有者以外の共有者全員の同意を得て，当該変更又は処分をすることができる。

④ 変更又は処分以外の管理に関する事項につき①の催告又は②の公告がされた場合において，他の共有者が，その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしないときは，当該管理に関する事項については，確答をしない共有者の持分以外の持分の価格に従ってその過半数で決することができる。

（注１）「共有物の管理に関する行為」には，共有物の変更行為及び処分行為（民法第２５１条参照）並びに管理行為（同法第２５２条本文参照）のいずれもが含まれる。ただし，本文のとおり，共有者が共有持分を喪失する行為には，①から④までの規律は適用しない。

（注２）②の「他の共有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないとき」が認められるためには，必要な調査を尽くしても，共有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また，共有者が法人である場合には，その本店及び主たる事務所が判明せず，かつ，代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに，「共有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

（注３）法的構成については，①から④までの要件を充たせば当然に効果が生ずるとの案と，①から④までの要件を充たした上で，裁判所が③の確答をしない共有者以外の共有者全員の同意を得て当該変更又は処分をすることができる旨の決定，又は④の確答をしない共有者の持分以外の持分の価格に従ってその過半数で決することができる旨の決定をしなければその旨の効果が生じないとの案がある。

なお，①から④までの要件を充たせば当然に効果が生ずるとする案をとる場合において，紛争を防止する観点から，①から④までの要件を充たしたことを公的機関が証明する制度を設けることの是非については，引き続き検討する。

(4) 共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等

共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等に関し，次のような規律を設ける。

① 共有物を使用する共有者（(1)の規律に基づき決せられた共有物の管理に関する事項についての定めに従って共有物を使用する共有者を含む。②においても同じ。）は，その使用によって使用が妨げられた他の共有者に対し，共有持分の価格の割合に応じて，その使用の対価を償還する義務を負

う。

② 共有物を使用する共有者は，善良な管理者の注意をもって，共有物を保存しなければならない。共有者は，自己の責めに帰すべき事由によって共有物を滅失し，又は損傷したときは，他の共有者に対し，共有持分の価格の割合に応じて，その損害の賠償をする義務を負う。

⑸ 共有者が選任する管理者

共有者が選任する管理者に関し，次のような規律を設ける。

ア 選任の要件等

① 共有者は，共有物の管理者を選任することができる。

② ①の管理者の選任は，各共有者の持分の価格に従い，その過半数で決するものとする。この選任については，共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

イ 管理者の職務等

管理者は，共有者が共有物の管理に関する事項についての定めをした場合には，その定めに従い，職務を行うものとする。

（注１）共有物の管理に関する事項についての定めがない場合には，管理者が自己の判断で共有物の管理に関する事項を定めることができる。

（注２）管理者を選任する際に共有者が共有物の管理に関する事項についての定めをする場合には，共有物の管理に関する事項についての通常のルール（民法第２５１条・第２５２条，第１の１参照）に従う。

ウ 管理者の権限等

① 管理者は，総共有者のために，共有物の管理に関する行為をすることができる。

② 管理者が共有物の変更又は処分をするには，①の規律にかかわらず，共有者全員の同意を得なければならない。この同意（共有者が共有持分を喪失する行為についての同意を除く。）については，共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

（注）共有者の持分の価格の過半数の決定で，①の管理者の権限を制限することができるものとすることについても，引き続き検討する。

エ 管理者の解任

管理者の解任は，各共有者の持分の価格に従い，その過半数で決する。

（注）裁判所に対する解任請求権を認めるかについては，共有物の管理に関する事項を決することにつき裁判所が関与しないことを踏まえ，慎重に検討する。

オ 委任に関する規定の準用等

① アからエまでのほか，管理者の権利義務は，委任に関する規定（善管注意義務を定める民法第６４４条など）に従う。

② 管理者は，共有者のために，誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

（後注１）管理者の資格に関しては，共有者に限らず，第三者を選任することも認める。

（後注２）管理者の任期については，法律で一律に定めるのではなく，選任等の際の共有者の判断に委ねる。
（後注３）管理者を置くことができる共有物については，不動産に限定しない方向で引き続き検討する。また，準共有の対象財産権についても，引き続き検討する。
（後注４）共有物が不動産である場合に，管理者の選任を証明する方法については，登記事項とすることも含めて引き続き検討する。
（後注５）訴訟の追行については，共有者全員の同意を得なければすることができないものとすることについて，引き続き検討する。

(6) 裁判所が選任する共有物の管理者

ア　第三者の申立てによる選任

第三者の申立てにより裁判所が管理者を選任することを認めることについては，所有者不明土地管理制度等（第２の１）及び管理不全土地管理制度等（第２の２）の検討を踏まえながら，所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度とは別に制度を設ける必要性の有無の観点から，引き続き検討する。

イ　共有者の申立てによる選任

共有者の申立てにより裁判所が管理者を選任することを認めるかどうかについては，共有者間で意見の対立があり，共有者の合意等によって管理者を選任することができないケースを念頭に，共有物の管理について裁判所が必要な処分をすることを認めるかどうか（後記(7)）と併せて慎重に検討する。

(7) 裁判所による必要な処分

共有者間に共有物の利用に関し意見の対立がある場合において，共有物分割をすることが難しいとき（共有物の分割をしない旨の契約がある場合を含む。）は，裁判所は，共有者の申立てによって，共有物の管理に関し，必要な処分を命ずることができるものとすることについては，慎重に検討する。

（注）共有物分割を行うまでの間に共有者間に共有物の利用に関し意見の対立があり共有物を維持・管理することができないときは，裁判所は，共有物の管理に関し必要な処分を命ずることができるものとすることについては，私的自治との関係を踏まえながら，共有者間に意見の対立がある中で，裁判所が介入することが正当化されるかという観点，共有物分割請求を本案とする民事保全としてどのようなことが可能かを踏まえながら，民事保全とは別に制度を設ける必要性の有無の観点等から，慎重に検討する。

２　通常の共有関係の解消方法

(1) 裁判による共有物分割

裁判による共有物分割に関する規律（民法第２５８条）を次のように改める。

① 共有物の分割について協議が調わないとき，又は協議をすることができないときは，共有者は，その分割を裁判所に請求することができる。
② 裁判所は，次に掲げる方法により，共有物の分割を命ずることができる。
ア 共有物の現物を分割する方法
イ 共有物を一人又は複数の共有者に取得させ，この者から他の共有者に対して持分の価格を賠償させる方法
ウ 共有物を競売して換価する方法
③ 裁判所は，共有物を一人又は複数の共有者に取得させることが相当であり，かつ，その者に取得させることとしても共有者間の実質的公平を害するおそれがないときには，②イで定める方法による分割を命ずることができる。
④ 共有物の現物を分割することができない場合，又はその分割によってその価格を著しく減少させるおそれがある場合において，②イで定める方法による分割を命ずることができないときは，裁判所は，②ウで定める方法による分割を命ずることができる。
⑤ 裁判所は，共有物の分割を命ずる場合において，当事者に対して，金銭の支払，物の引渡し，登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

（注１）共有物の分割方法の検討順序については，これを改める必要性を踏まえて引き続き検討する。
（注２）共有物分割に関する紛争に関して，民事調停を前置する規律を設けることについて，引き続き検討する。
（注３）裁判所は，換価のための管理者を選任した上で，当該管理者に対して共有物を任意売却することによって換価を命ずることができるとする規律について慎重に検討する。
（注４）複数の共有物を一括して分割する場合においても，①から⑤までの規律が適用されることを前提としている。
（注５）複数の共有物を一括して分割する請求がされた場合に，裁判所が，一部の共有物について先行して競売を命ずることができる規律を設けることについては，引き続き検討する。

(2) 所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

（前注）ア及びイの「不動産が数人の共有に属する場合」には，不動産が遺産共有の状態にある場合及び不動産につき通常の共有と遺産共有が併存している場合は，含まれない。これらの場合については，第４の３(3)で検討している。

ア 所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等

所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等に関し，次のような規律を設けることについて，引き続き検討する。

【甲案】① 不動産が数人の共有に属する場合において，共有者の所在を

知ることができないときは，当該共有者（以下「所在不明共有者」という。）以外の共有者の一人は，所在不明共有者の持分の時価（ｂの請求をする場合にあっては，不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額）として相当と認められる金額を供託して，所在不明共有者に対し，次の請求をすることができる。

ａ　所在不明共有者の持分を自己に譲り渡すべきこと

ｂ　所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を自己に付与すべきこと

② ①ａの請求により，請求をした共有者が所在不明共有者の持分を取得したときは，所在不明共有者は，請求をした共有者に対し，所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求することができる。

③ ①ｂの請求により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に譲渡した場合には，所在不明共有者は，権限が付与された共有者に対し，不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

（注１）【甲案】は，①及び②の要件並びに（後注）で検討する要件を充たして，共有者が請求をすれば，当然に持分の取得等の効果が生ずるとするものである。

（注２）【甲案】において，①ａによる持分の取得等の効果が生じた場合に，請求をした共有者が所在不明共有者の持分について移転登記を備える方法として，請求をした共有者による単独申請とし，登記官において，添付情報として提供された①の要件及び（後注）で検討する要件を充たすことを証する情報（その内容については，政令等で定めることが考えられる。）を審査して，請求をした共有者への所在不明共有者の持分の移転の登記をすることができるものとすることについて，引き続き検討する。

（注３）【甲案】において，①ｂによる権限付与等の効果が生じた場合に，第三者に所在不明共有者の持分を含めて共有者全員の持分について移転登記を備えさせる方法として，①及び（後注）で検討する要件を充たす場合には，請求をした共有者が所在不明共有者の持分の移転に係る登記を備えるために必要な行為をする権限を有するものとし，請求をした共有者及び第三者（他の共有者がある場合にあっては，請求をした共有者及び他の共有者並びに第三者）との共同申請により，登記官において，添付情報として提供された①の要件及び（後注）で検討する要件を充たすことを証する情報（その内容については，政令等で定めることが考えられる。）を審査して，第三者への共有者全員の持分の全部移転の登記をすることができるものとすることについて，引き続き検討する。

（注４）【甲案】①の請求権を行使する方法をどのような方式とするのかについては，（注２）及び（注３）において，所有権移転登記手続請求訴訟において請求認容判決を得る方法以外の方法による登記手続を認めることの是非を踏まえながら，引き

続き検討する。

【乙案】① 不動産が数人の共有に属する場合において，共有者の所在を知ることができないときであって，当該共有者（以下「所在不明共有者」という。）以外の共有者の一人から請求があるときは，裁判所は，請求をした共有者に所在不明共有者の持分の時価（ｂの処分をする場合にあっては，不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額）として相当と認められる金額を供託させて，次の各処分を命ずることができる。

ａ 所在不明共有者の持分を請求をした共有者に取得させること

ｂ 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を請求をした共有者に付与すること

② ①ａの処分により請求をした共有者が所在不明共有者の持分を取得したときは，所在不明共有者は，請求をした共有者に対し，所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求することができる。

③ ①ｂの処分により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に移転させたときは，所在不明共有者は，権限が付与された共有者に対し，不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

（注５）【乙案】は，裁判所による決定があって初めて持分の取得等の効果が生ずることを前提とし，この裁判所による決定は，性質上，訴訟事件ではなく，非訟事件とするものである。

（注６）【乙案】において，裁判所が①ａの決定をした場合に，請求をした共有者が所在不明共有者の持分について移転登記を備える方法として，裁判所が①ａの決定をする際に請求をした共有者に所在不明共有者の持分の移転に係る登記を備えるために必要な行為をする権限を付与することとし，その権限が付与されたことを証する情報を添付情報として提供することにより，請求をした共有者の単独申請で所在不明共有者の持分の移転の登記をすることができるとの案について，引き続き検討する。

（注７）【乙案】において，裁判所が①ｂの決定をした場合に，請求をした共有者が第三者に所在不明共有者の持分を含めて共有者全員の持分について移転の登記を備えさせる方法として，裁判所が①ｂの決定をする際に，請求をした共有者に所在不明共有者の持分に係る登記を備えるために必要な行為をする権限も付与することとし，裁判所においてその権限を付与する処分がされたことを証する情報を添付情報として提供することにより，請求をした共有者及び第三者（他の共有者がある場合にあっては，請求をした共有者及び他の共有者並びに第三者）との共同申請で，第三者への共有者全員持分の全部移転の登記をすることができるものとすることについて，引き続き検討する。

イ　不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

共有者を知ることができない場合に，アの【乙案】と同様の規律を設けることについては，引き続き検討する。

（後注１）共有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないときとは，必要な調査を尽くしても，共有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また，共有者が法人である場合には，その本店及び主たる事務所が判明せず，かつ，代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに，「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

所在を知ることができないかどうかの調査方法については，少なくとも，①所有者が自然人である場合には，登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には，戸籍を調査して，その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査する）ことや，②所有者が法人である場合には，イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え，ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか，法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことを調査することが想定されるが，その他にどのような調査を行うのかや，その在り方については，その判断をどの機関が行うことになるのかを含め，引き続き検討する。

また，自然人である共有者が死亡しているが，戸籍を調査しても相続人が判明しない場合と戸籍の調査によって判明した相続人が全て相続放棄をした場合について，民法第９５１条以下の手続（この手続を経れば，特別縁故者がいない限り，他の共有者は持分を無償で取得することができる。民法第２５５条）を経ずに，ア及びイの制度を利用して有償で他の共有者の持分を取得することが可能とすることについては，特別縁故者が存在し得ることを念頭に，慎重に検討する。

（後注２）供託金の法的性質は，所在不明共有者又は不特定共有者の時価請求権又は按分額請求権についての一種の弁済供託と位置付ける。時価請求権又は按分額請求権の額につき争いがある場合には，最終的には，訴訟でその額を確定する。所在不明共有者又は不特定共有者は，請求することができる額が供託金額を超えると判断した場合には，訴訟でその差額を請求することができる。

（後注３）持分の取得等の効果が生ずるためには，その旨の公告をしなければならないものとするとともに，その公告から一定の期間（例えば，３か月）を経ても，異議の申出がないことを，効果が生じるための要件とする方向で検討する。

なお，具体的な公告の手続については，アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

（後注４）他の共有者が同様に請求権を行使する機会を保障する観点から，他の共有者が公告から一定の期間内に同様に請求権を行使した場合には，請求した共有者らは，その持分の価格に応じて，所在不明共有者又は不特定共有者の持分を按分して取得するものとすることについて，引き続き検討する。

また，請求をした共有者以外の共有者の上記の機会を保障する観点から，①請求をした共有者以外の者も所在不明共有者又は不特定共有者の持分の取得を希望する場合には，一定の期間内に申出をすべき旨を公告すること，②登記がされている共有者には，

公告とは別に，その登記上の住所に宛てて通知をすることについて，引き続き検討する。

なお，具体的な公告の手続については，アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

（後注５）この制度の対象を不動産（土地及び建物）の所有権又は共有権以外の権利又は不動産以外の財産にも広げるものとするかどうかについては，アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて引き続き検討する。

第２　財産管理制度

１　所有者不明土地管理制度等

(1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令

所有者不明土地を管理するための新たな財産管理制度として，次のような規律を設ける。

ア　土地管理人による管理を命ずる処分

裁判所は，所有者（土地が数人の共有に属する場合にあっては，共有持分を有する者）を知ることができず，又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合において，共有持分の一部について所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないときにあっては，その共有持分）について，必要があると認めるときは，利害関係人の申立てにより，その申立てに係る土地又は共有持分を対象として，土地管理人による管理を命ずる処分（以下「土地管理命令」という。）をすることができる。

（注１）所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないときとは，必要な調査を尽くしても，所有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また，所有者が法人である場合には，その本店及び主たる事務所が判明せず，かつ，代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに，「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

所在を知ることができないかどうかの調査方法については，少なくとも，①所有者が自然人である場合には，登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には，戸籍を調査して，その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査する）ことや，②所有者が法人である場合には，イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え，ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか，法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことを調査することが想定されるが，その他にどのような調査を行うのかは，定められた要件を前提に，最終的には，裁判所において適切に判断されることを想定している。

なお，所有者が死亡して戸籍等を調査しても相続人が判明しないときや，判明した相続人全員が相続の放棄をした場合には，所有者を知ることができないときに当たるとすることを想定している。

（注２）土地の所有者が法人でない社団又は財団である場合には，その代表者が存在

しない，又はその所在を知ることができず，かつ，当該法人でない社団又は財団の全ての構成員を特定することができず，又はその所在を知ることができないときに，「所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないとき」に該当するとすることが考えられる。

（注３）所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで，イ以下の土地管理人の権限等も含め別個の規律とする考え方がある。

（注４）土地が数人の共有に属する場合において，共有持分を有する者を誰も知ることができず，又はその所在を知ることができないときは，土地全体について土地管理命令を発することができる。

また，例えば，土地が三人の共有に属する場合において，一人の共有持分についてはその所有者及び所在が判明しているが，他の二人の共有持分について所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないときは，他の二人の共有持分についての土地管理命令を発することができる。

なお，共有者は，利害関係人として，他の共有持分について土地管理命令の申立てをすることができる。

（注５）「土地が数人の共有に属する場合」には，土地の所有者が死亡し，土地が複数の相続人の遺産共有に属する場合が含まれるが，土地管理人が遺産分割の当事者になることはできない。

（注６）裁判所は，土地管理命令において，管理行為の内容，管理方法，管理期間等を定めることができ，これを変更する必要が生じた場合には，土地管理命令を変更することができる。

イ　土地管理人の選任・権限等

①　裁判所は，土地管理命令をする場合には，当該土地管理命令において，土地管理人を選任しなければならない。

②【甲案】　①の規律により土地管理人が選任された場合には，土地管理人は，土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理，処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利を有する。

【乙案】　（土地管理人が選任された場合には，その旨の登記をすることを前提として）①の規律により土地管理人が選任された場合には，土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理，処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は，土地管理人に専属する。

③　土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには，裁判所の許可を得なければならない。

ａ　保存行為

ｂ　土地の性質を変えない範囲内において，その利用又は改良を目的とする行為

④　③の規律に違反して行った土地管理人の行為は，無効とする。

⑤　土地管理命令が発せられた場合には，当該土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては，土地管理人を原告又は被告とすることができる。

（注１）②の【甲案】及び【乙案】につき，所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで別異に解するとの考え方もある。

（注２）③の規律に違反して行った行為の相手方の保護をどのようにして図るかについては，不在者財産管理人等と同様に，表見代理の規定の要件を満たす場合にはこれを適用又は類推適用することによって対応すべきとの考え方と，特に取引の安全を図る見地から，②につき【乙案】をとることを前提に，土地管理人の行為の無効を善意の相手方に対抗することができないとの規定を置くとの考え方がある。

（注３）⑤は，土地管理人が選任された場合であっても，土地の所有者が特定されているときは，その所有者を被告とし，公示送達の方法によって訴状を送達して，訴訟手続を進行することもできることを意味する。

⑤とは別に，土地管理人が選任されている場合には，土地管理人の訴訟追行によって土地の所有者の手続の保障を図る観点から，土地の所有者ではなく，土地管理人を被告としなければならないとの考え方がある。

ウ　土地管理人の義務

①　土地管理人は，善良な管理者の注意をもって，その職務を行わなければならない。

②　土地管理人は，土地が数人の共有に属する場合において，それらの共有持分について選任されたときは，土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために，誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ　報酬等

土地管理人は，土地管理命令の対象とされた土地及びその管理，処分その他の事由により土地管理人が得た財産から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

オ　供託等

①　土地管理人は，土地管理命令の対象とされた土地の管理，処分その他の事由により金銭が生じたときは，その所有者のために，当該金銭を当該土地の所在地の供託所に供託することができる。

②　土地管理人は，①の規律による供託をしたときは，その旨その他一定の事項を公告しなければならない。

カ　土地管理命令の取消し

裁判所は，所有者を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合においてその所有者を知ることができたとき，所有者の所在を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合において所有者の所在が判明したとき，土地管理人が管理すべき財産がなくなったとき（土地管理人が管理すべき財産の全部がオ①により供託されたときを含

む。），その他土地管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときは，所有者，土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で，土地管理命令を取り消さなければならない。

（注）土地管理人の辞任，解任等に関する規律についても，引き続き検討する。

キ　土地上の動産の取扱い

所有者不明土地管理制度における土地上の動産の取扱いについて，次のような規律を設ける。

土地管理人は，土地管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産がある場合において，必要があるときは，裁判所の許可を得て，当該動産を処分することができる。

（注）土地管理命令の対象となる土地上の動産の所有者が不明である場合でも，土地管理人が裁判所の許可を得てこれを処分することができるとすることについては，そのような規律の是非を含めて引き続き検討する。

(2) 所有者が不明である場合の建物の管理命令

所有者不明建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては，次の各案について引き続き検討する。

【甲案】　裁判所は，所有者（建物が数人の共有に属する場合にあっては，共有持分を有する者）を知ることができず，又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合において，共有持分の一部について所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないときにあっては，その共有持分）について，必要があると認めるときは，利害関係人の申立てにより，その申立てに係る建物又は共有持分を対象として，建物管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

【乙案】　裁判所は，土地管理命令の対象とされた土地の上にその土地の所有者又は共有持分を有する者が所有する建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては，その共有持分）がある場合において，必要があると認めるときは，利害関係人の申立てにより，その申立てに係る建物又は共有持分を対象として，土地管理人による建物の管理を命ずる処分をすることができる。

【丙案】　建物の管理に関する特別の規律は設けない。

（注１）【甲案】又は【乙案】をとる場合において，区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権を対象とすることについては，区分所有建物の管理に関する規律を踏まえて慎重に検討する。

（注２）上記の検討に当たっては，前記(1)のイからキまでの検討と同様の検討をする。

２　管理不全土地管理制度等

(1) 所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令

所有者が土地を現に管理していない場合において，所有者が土地を管理し

ていないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され，又は侵害されるおそれがあるときであって，必要があると認めるときは，裁判所は，利害関係人の申立てにより，当該土地について，土地管理人による管理を命ずる処分をし，土地管理人に保存行為をさせることができるとすることについて，引き続き検討する。

（注１）例えば，所有者が土地を現に管理していないことによって崖崩れや土砂の流出，竹木の倒壊などが生じ，又はそのおそれがある場合を想定しているが，要件については，他の手段によっては権利が侵害されることを防止することが困難であることを付加するかどうかなども含めて更に検討する。

（注２）所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができない場合であっても，所有者が土地を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され，又は侵害されるおそれがあるときは，必要に応じて(1)の土地管理人を選任することが可能とすることを想定している。

（注３）土地管理人の権限については，保存行為を超えて，当該土地を利用し，又は裁判所の許可を得て売却する権限を付与するとの考え方もあるが，慎重に検討する。

（注４）所有者の手続保障を図る観点から，管理命令の手続の在り方についても検討する。

（注５）本文の制度を設ける場合には，土地管理人は，善良な管理者の注意をもってその職務を行うこととし，土地管理人の報酬及び管理に要した費用は土地所有者の負担とし，管理命令の取消事由については所有者が土地を管理することができるようになったときその他管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときとする方向で検討する。

（注６）所有者が土地上に建物を所有しているが，建物を現に管理していないケースが，「土地を現に管理していない場合」に該当するかについては，後記(2)の管理命令の検討と併せて検討する。

（注７）土地管理人は，管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産や所有者が不明である動産がある場合において，必要があるときは，裁判所の許可を得て，当該動産を処分することができるとすることについても，検討する。

(2) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理命令

所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては，次の各案について引き続き検討する。

【甲案】　所有者が建物を現に管理していない場合において，所有者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され，又は侵害されるおそれがあるときは，裁判所は，利害関係人の申立てにより，必要があると認めるときは，当該建物について，建物管理人による管理を命ずる処分をし，建物管理人に保存行為をさせることができる。

【乙案】　土地管理人が選任された土地の所有者がその土地上に建物を所有している場合において，所有者が建物を現に管理しておらず，所有

者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され，又は侵害されるおそれがあるときは，裁判所は，利害関係人の申立てにより，必要があると認めるときは，当該建物について，土地管理人による管理を命ずる処分をし，土地管理人に保存行為をさせることができる。

【丙案】　管理不全建物の管理に関する特別の規律は設けない。

（注１）【乙案】は，所有者が土地上に建物を所有し，その建物を現に管理していない場合には，所有者が土地を現に管理していない場合に該当するとすることを前提としている。

（注２）建物管理人の権限については，保存行為を超えて，当該建物を利用し，又は売却する権限を付与するとの考え方もあるが，慎重に検討する。

（注３）所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の検討に当たっては，⑴「所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令」の（注１），（注４），（注５）及び（注７）の検討と同様の検討をする。

（後注１）所有者が土地又は建物を現に管理している場合において，所有者が土地又は建物を適切に管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され，又は侵害されるおそれがあるときは，裁判所は，利害関係人の申立てにより，必要があると認めるときは，当該土地又は建物について，土地管理人又は建物管理人による管理を命ずる処分をし，土地管理人又は建物管理人に保存行為をさせることができるとすることについては，慎重に検討する。

（後注２）所有者が土地又は建物を管理せず，又は適切に管理していないことによって，他人の権利が侵害され，又は侵害されるおそれがあるときは，裁判所は，利害関係人の申立てにより，必要な処分を命ずることができるものとすることについては，既存の制度とは別にこれを設ける必要性を踏まえながら，慎重に検討する。

３　不在者財産管理制度の見直し

不在者財産管理人による供託とその選任の取消しに関し，次のような規律を設ける。

①　管理人は，不在者の財産の管理，処分その他の事由により金銭が生じたときは，不在者のために，当該金銭を供託することができる。

②　管理人は，供託をしたときは，その旨その他一定の事項を公告しなければならない。

③　家庭裁判所は，管理人が管理すべき財産の全部が供託されたときは，管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で，管理人の選任に関する処分の取消しの審判をしなければならない。

（注１）不在者財産管理人の職務内容を合理的な範囲のものとし，その不在者財産管理人の職務の終期を明確にする観点から，家庭裁判所が，その不在者財産管理人を選任する際に，その職務の内容（不在者財産管理人の権限の内容を含む。）をあらかじめ定めることができることを明確にすることについては，引き続き検討する。

（注２）管理人の選任の申立権者の範囲についての現行民法の規律は改めないものとする。

（注３）申立人自身に管理行為を行わせる（不在者財産管理人に選任することを含む。）ことが可能であることや，複数の不在者について一人の管理人を選任して行う財産管理が可能であることを前提として，特定の行為について申立人と不在者との間で又は複数の不在者の間で利益が相反する場合に当該行為をすることは認められないとする規律を設けることについては，既存の利益相反行為の規定（民法第１０８条）とは別にこれを設ける必要性の観点から，引き続き検討する。

４　相続財産管理制度の見直し

(1) 相続人が数人ある場合における遺産分割前の相続財産管理制度

現行の相続財産管理制度を見直し，熟慮期間の経過後も，相続財産を保存するための新たな相続財産管理制度として，次の規律を設けることについて，引き続き検討する。

① 相続人が数人ある場合において，必要があると認めるときは，家庭裁判所は，遺産分割がされるまでは，利害関係人又は検察官の請求によって，相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。

② ①の規律により選任された相続財産管理人の権限・義務等については，民法第９１８条第２項の相続財産管理人と同様の規律を設ける。

③ ①の規律により選任された相続財産管理人は，相続債務の弁済をすることはできない。

④ 家庭裁判所は，相続人が相続財産を管理することができるようになったとき，遺産の分割がされたときその他相続財産の管理を継続することが相当でなくなったときは，相続人，相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で，①の規律による相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分の取消しの審判をしなければならない。

（注１）「必要があると認めるとき」については，例えば，相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり，物が腐敗しつつあったりする場合において，相続人が保存行為をしないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難であるときに認められることを想定して，引き続き検討する。

（注２）①の相続財産管理人は，②のとおり，民法第９１８条第２項の相続財産管理人と同様に保存行為，利用・改良行為及び裁判所の許可を得て処分行為をする権限を有するが，基本的に，その職務は保存行為をすることにあり，例えば，相続財産を保存するための費用を捻出するために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに，相続財産の一部を売却するなど保存行為を超える行為をすることは，職務上の義務に反し，裁判所も許可をしないことを想定している。

他方で，②とは別に，①の相続財産管理人の権限は保存行為をすることに限られるとするとの考え方がある。

（注３）第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」に該当するとして，相続財産管理人の選任を認めた上で，相続財産管理人が，相続財産に関する訴訟の被告となって応訴することや相続財産に対する強制執行の債務者となることを認

めることについては，相続人の手続保障に留意して，慎重に検討する。

（注４）家庭裁判所が，相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずるに際し，相続人の範囲を調査し，全ての相続人から，意見を聴取する手続を経なければならないものとするかどうかについては，相続財産管理人の職務が基本的に保存行為にあることなどを踏まえて，引き続き検討する。

（注５）家庭裁判所は，相続財産の中から，相当な報酬を管理人に与えることができる。①の相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分に要する費用は，「相続財産に関する費用」（民法第８８５条参照）として扱う。

（注６）適切な遺産分割の実現のために，相続人が相続財産管理の請求をすることを可能とすることについては，保存に必要な処分として相続人の管理処分権を制限することの是非と併せて，慎重に検討する。

⑵ 相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の保存のための相続財産管理制度

現行の相続財産管理の制度を見直し，清算を目的とする民法第９５２条の相続財産管理人の選任の申立てをすることができる場合であっても，清算を目的としない相続財産の保存のための相続財産管理制度を利用することができるようにするため，次のような規律を設けることについて，引き続き検討する。

① 相続人のあることが明らかでない場合において，必要があると認めるときは，家庭裁判所は，利害関係人又は検察官の請求によって，相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。ただし，民法第９５２条の相続財産管理人が選任されている場合には，この限りではない。

② ①の規律により選任された相続財産管理人の権限・義務等については，民法第９１８条第２項の相続財産管理人と同様の規律を設ける。

③ ①の規律により選任された相続財産管理人は，相続債務の弁済をすることはできない。

④ 家庭裁判所は，相続人が相続財産を管理することができるようになったとき，管理する財産がなくなったときその他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは，相続人，相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で，①の規律による相続財産管理人の選任その他の相続財産の管理に関する処分の取消しの審判をしなければならない。

（注１）「必要があると認めるとき」については，例えば，相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり，物が腐敗しつつあったりする場合において，相続人のあることが明らかでないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難であるときに認められることを想定して，引き続き検討する。

（注２）①の相続財産管理人は，民法第９１８条第２項の相続財産管理人と同様に，保存行為，利用・改良行為及び裁判所の許可を得て処分行為をする権限を有するが，基本的に，その職務は保存行為をすることにあり，例えば，相続財産を保存するための費用を捻出す

るために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに，相続財産の一部を売却するなど保存行為を超える行為をすることは職務上の義務に反し，裁判所も許可をしないことを想定している。

他方で，②とは別に，①の相続財産管理人の権限は相続財産につき保存行為をすることに限られるとするとの考え方がある。

（注３）第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」に該当するとして，相続財産管理人の選任を認めた上で，相続財産管理人が，相続財産に関する訴訟につき応訴することを認めることについては，引き続き検討する。

（注４）①の規律により相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分をしたときは，家庭裁判所は，遅滞なく，その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならないとすることについても，引き続き検討する。

（注５）①の規律により相続財産管理人が選任された場合には，その相続財産管理人は，清算を目的とする民法第９５２条の相続財産管理人の選任の申立てをすることができる。

（後注）(1)及び(2)の相続財産管理制度と，現行の相続財産管理制度を一つの制度とし，熟慮期間中に選任された相続財産管理人が熟慮期間経過後遺産分割前又は全員により相続放棄のされた後にもそのまま相続財産を管理することができるようにすることを認めることについては，その終期の在り方や，本文(1)及び(2)の各①の相続財産管理制度と現行の相続財産管理制度の異同を踏まえ，引き続き検討する。

(3) 民法第９５２条以下の清算手続の合理化

民法第９５２条第２項，第９５７条第１項及び第９５８条の公告に関し，次のような規律に改めることについて，引き続き検討する。

① 民法第９５２条第１項の規定により相続財産管理人を選任したときは，家庭裁判所は，遅滞なく，その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において，その期間は，【３箇月】【６箇月】【１０箇月】を下ることができない。

② ①の公告があったときは，相続財産管理人は，遅滞なく，全ての相続債権者及び受遺者に対し，一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において，その期間は，【２箇月】【４箇月】を下ることができない。

(4) 相続放棄をした放棄者の義務

民法第９４０条第１項の規律を次のように改める。

相続の放棄をした者がその放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有している場合には，相続人又は相続財産法人に対して当該財産を引き渡すまでの間，その財産を保存する義務を負う。この場合には，相続の放棄をした者は，自己の財産におけるのと同一の注意をもって，その財産を保存すれば足りる。

（注１）保存義務の具体的な内容については，①財産を滅失させ，又は損傷する行為を

してはならないことに加え，財産の現状を維持するために必要な行為をしなければならないことを意味するとの考え方と，②財産の現状を滅失させ，又は損傷する行為をしてはならないことのみを意味するとの考え方がある。

（注２）相続の放棄をした者は，相続財産の管理又は処分をする権限及び義務（保存行為をする権限及び義務を除く。）を負わないことを前提としている。

（注３）相続の放棄をした者が負う義務等の程度については，善良なる管理者の注意とする考え方もある。

（注４）次順位の相続人が財産の引渡しに応じない場合や，次順位の相続人がいない場合に放棄者が保存義務を免れるための方策（例えば，①次順位相続人に対して一定期間内に相続財産の引渡しに応じるよう催告をし，その期間が経過したときは保存義務が終了するものとすることや，②相続財産を供託することによって保存義務が終了することを認める方策）については，引き続き検討する。

第３　相隣関係

１　隣地使用権の見直し

民法第２０９条第１項の規律を次のように改める。

① 土地の所有者は，次に掲げる目的のために必要な範囲内で，隣地所有者に対して，隣地の使用の承諾を求めることができる。

ａ　境界又はその付近における障壁又は建物その他の工作物の築造又は修繕

ｂ　後記２の規律に基づいてする越境した枝の切除

ｃ　境界標の調査又は境界を確定するための測量

② 土地の所有者は，①の規律にかかわらず，次に掲げるときは，①の各号に掲げる目的のために必要な範囲内で，隣地を使用することができる。

ａ　隣地所有者に対して，次に掲げる事項を通知したにもかかわらず，相当の期間内に異議がないとき。

(a) 隣地の使用目的，場所，方法及び時期

(b) 所有者が一定の期間内に異議を述べることができる旨

ｂ　隣地所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができない場合において，次に掲げる事項を公告したにもかかわらず，相当の期間内に異議がないとき。

(a) 隣地の使用目的，場所，方法及び時期

(b) 所有者が一定の期間内に異議を述べることができる旨

ｃ　急迫の事情があるとき

（注１）土地の所有者は，隣地の所有権の登記名義人から承諾を得れば，真の所有者の承諾がなくても，隣地を使用することができるとする規律を設けることについて，引き続き検討する。

（注２）隣地が共有地である場合には，持分の価格の過半数を有する隣地共有者から承諾を得れば足りるとすることについて，引き続き検討する。

（注３）境界標の調査又は境界を確定するための測量の目的で隣地を使用することに加えて，必要な行為を認める規律を設けることについて，引き続き検討する。

（注４）隣地の使用において隣人の住家に立ち入る必要があるケースは限られると考えられるが，特に必要がある場合には，住家への立入りの承諾を求めることができるとすることについて，引き続き検討する。

（注５）隣地使用請求に限らず，相隣関係における紛争全般について民事調停を前置する規律を設けることについて，引き続き検討する。

（注６）①及び②に関して，使用目的に照らして必要な範囲を超えて隣地使用がされた場合には，必要な範囲を超える部分の隣地使用は違法である。

２　越境した枝の切除

民法第２３３条第１項の規律を次のいずれかの案のように改める。

【甲案】　隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは，土地所有者は，自らその枝を切り取ることができる。

【乙案】①　隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは，土地所有者は，その竹木の所有者に，その枝を切除させることができる。

②　隣地の竹木の枝が境界線を越える場合において，土地所有者は，次に掲げるときは，自らその枝を切り取ることができる。

ａ　竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず，相当の期間内に切除されないとき。

ｂ　竹木の所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができないとき。

ｃ　急迫の事情があるとき。

（注１）土地所有者が，自ら枝を切り取った場合における枝の切取りにかかる費用負担の在り方については，現行法における枝の切除に関する費用負担の解釈を踏まえつつ，引き続き検討する。

（注２）乙案については，竹木が共有されている場合には，持分の価格の過半数を有する竹木共有者から承諾を得れば足りるとすることについて，引き続き検討する。

（注３）土地所有者は，土地の管理のため必要な範囲内で，境界を越えて隣地内の枝を切り取ることができる規律を設けることについても引き続き検討する。

（注４）隣地の竹木の根が境界線を越えるときには，土地の所有者が自らその根を切り取ることができるとする現行の取扱いを維持することを前提としている。

（注５）土地所有者が本文の規律に基づいて切り取った枝又は隣地の竹木から境界線を越えて落ちた果実を処分することができる規律の要否については，竹木の根に関する現行法の規律を踏まえて引き続き検討する。

３　導管等設置権及び導管等接続権

相隣関係上の権利として，次のような導管等設置権及び導管等接続権の規律を設ける。

(1) 権利の内容

【甲案】①　他の土地に囲まれて，電気，ガス若しくは水道水の供給又は下水の排出その他の継続的給付を受けることができない土地（以下

「導管袋地」という。）の所有者（以下「導管袋地所有者」という。）は，継続的給付を受けるために，その土地を囲んでいる他の土地に自己の導管若しくは導線を設置し，又は他人が設置した導管若しくは導線に自己の導管若しくは導線を接続することができる。

② 導管又は導線の設置場所又は接続方法は，導管袋地所有者のために必要であり，かつ，他の土地又は他人が設置した導管若しくは導線（以下「他の土地等」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

（注１）導管等を設置又は接続する工事のために隣地を使用する場合には，本文１で提案している隣地使用権の要件を別途満たす必要があるとするかについて引き続き検討する。

【乙案】① 他の土地に囲まれて，電気，ガス若しくは水道水の供給又は下水の排出その他の継続的給付を受けることができない土地（以下「導管袋地」という。）の所有者（以下「導管袋地所有者」という。）は，継続的給付を受けるために，その土地を囲んでいる他の土地又は他人が設置した導管若しくは導線（以下「他の土地等」という。）の所有者に対して，他の土地に自己の導管若しくは導線を設置し，又は他人が設置した導管若しくは導線に自己の導管若しくは導線を接続することの承諾を求めることができる。

② ①の規定にかかわらず，次に掲げるときは，導管袋地所有者は，継続的給付を受けるために，他の土地等に自己の導管又は導線を設置又は接続することができる。

ａ 導管袋地所有者が，他の土地等の所有者に対し，次に掲げる事項を通知したにもかかわらず，相当の期間内に異議がないとき。

(a) 導管又は導線の設置場所又は接続方法

(b) 導管又は導線の設置又は接続に係る工事方法及びその時期

(c) 所有者が一定の期間内に異議を述べるべき旨

ｂ 導管袋地所有者が，他の土地等の所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができない場合において，次に掲げる事項を公告したにもかかわらず，相当の期間内に異議がないとき。

(a) 導管又は導線の設置場所又は接続方法

(b) 導管又は導線の設置又は接続に係る工事方法及びその時期

(c) 所有者が一定の期間内に異議を述べるべき旨

③ 導管又は導線の設置場所又は接続方法及び工事時期は，導管袋地所有者のために必要であり，かつ，他の土地等のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

（注２）導管袋地所有者が他の土地に導管又は導線を設置する場合には，他の土地の所

有権の登記名義人に対して承諾請求をすることができ，また，当該登記名義人が承諾をした場合には，真の所有者の承諾がなくても，導管又は導線を設置することができるとする規律を設けることについて引き続き検討する。

（注３）他の土地等が共有である場合には，持分の価格の過半数を有する共有者から承諾を得れば足りるとすることについて，引き続き検討する。

（注４）他の土地に囲まれていない場合であっても，他の土地に導管等を設置することができるとする規律を設けることについては，民法第２１０条第２項を参考に，引き続き検討する。

(2) 導管等の設置場所又は設置方法の変更

土地の使用用途の変更，付近の土地の使用状況の変化その他の事情の変更により，導管又は導線の設置場所又は設置方法を変更することが相当であるにもかかわらず，その変更につき当事者間に協議が調わないときは，裁判所は，当事者の申立てにより，導管又は導線の設置場所又は設置方法を変更することができる。

（注）調停手続の前置のほか，必要となる手続的規律については，引き続き検討する。

(3) 償金

(1)の規律に基づいて，他の土地等に自己の導管若しくは導線を設置し又は接続する者は，他の土地等の損害に対して償金を支払わなければならない。

（注）土地の分割によって導管袋地が生じた場合には，分割者の所有地のみに導管等を設置等することができるとした上で，償金を無償とする規律を設けることについては，民法第２１３条の規律を参考に，引き続き検討する。

４　管理措置請求制度

相隣関係の規律として，次のような管理不全土地の所有者に対する管理措置請求制度を設ける。

(1) 権利の内容

隣地における崖崩れ，土砂の流出，工作物の倒壊，汚液の漏出又は悪臭の発生その他の事由により，自己の土地に損害が及び，又は及ぶおそれがある場合には，その土地の所有者は，隣地の所有者に，その事由の原因の除去をさせ，又は予防工事をさせることができる。

(2) 現に使用されていない土地における特則

現に使用されていない隣地における(1)に規定する事由により，自己の土地に損害が及び，又は及ぶおそれがある場合において，次に掲げるときは，その土地の所有者は，その事由の原因を除去し，又は予防工事をすることができる。除去又は予防工事の方法は，(1)に規定する土地所有者のために必要であり，かつ，隣地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

ａ　隣地の所有者に対して，その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨

を通知したにもかかわらず，相当の期間内に異議がないとき。

ｂ　隣地の所有者を知ることができず，又はその所在を知ることができない場合において，その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨の公告をしたにもかかわらず，相当の期間内に異議がないとき。

ｃ　急迫の事情があるとき。

(3) 費用

【甲案】　(1)又は(2)の工事の費用については，隣地所有者の負担とする。ただし，その事由が天災その他避けることのできない事変によって生じた場合において，その事変，その工事によって土地の所有者が受ける利益の程度，(1)の事由の発生に関して土地の所有者に責めに帰すべき事由がある場合にはその事由その他の事情を考慮して，隣地所有者の負担とすることが不相当と認められるときは，隣地所有者は，その減額を求めることができる。

【乙案】　(1)又は(2)の工事の費用については，土地所有者と隣地所有者が等しい割合で分担する。ただし，土地所有者又は隣地所有者に責めに帰すべき事由があるときは，責めに帰すべき者の負担とする。

（注１）管理措置請求権が認められる要件に関して，基本的には，現行法における土地所有権に基づく妨害排除請求権又は妨害予防請求権の要件と同程度の所有権侵害が必要であることを前提としている。

（注２）土地所有者に認められる管理措置の内容に関して，例えば，隣地の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに限るなど，一定の制限を設けることについて引き続き検討する。

第４　遺産の管理と遺産分割

１　遺産共有における遺産の管理

(1) 遺産共有と共有物の管理行為等

遺産共有されている遺産の管理に関し，共有物の管理行為，共有物の管理に関する手続及び共有物を利用する者と他の共有者の関係等（第１の１の(1)，(2)及び(4)）と同様の規律を設ける。

（注１）共同相続人は，遺産を管理（使用を含む。）するに際し，善良な管理者の注意ではなく，固有財産におけるのと同一の注意（自己の財産におけるのと同一の注意）をもってすれば足りるとの考え方もある。

（注２）遺産共有の場合において，持分の価格の過半数で決する事項については，法定相続分（相続分の指定があるときは，指定相続分）を基準とする。また，相続分の指定があっても，遺産に属する個々の財産について対抗要件が具備されていない場合において，当該財産につき，法定相続分を基準としてその過半数で決定がされ，第三者との間で取引がされたときは，当該第三者は，相続人等に対し，法定相続分を基準にされた決定が有効であると主張することができる（民法第８９９条の２参照）。

(2) 遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法

遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法に関し，共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法（第１の１(3)）と同様の規律を設ける。

(3) 相続人が選任する遺産の管理者

相続人が選任する遺産の管理者に関し，次のような規律を設ける。

① 相続人は，遺産又は遺産に属する個々の財産に管理者を選任することができる。

② ①の管理者の選任は，各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは，指定相続分）の価格に従い，その過半数で決するものとする。この選任については，遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

（注１）管理者が管理する遺産又は遺産に属する個々の財産は，相続人に遺産分割がされる前の財産であることを前提とする（遺産分割がされたものは，対象とはならない。）。なお，相続債務は，管理者が管理するものではない。

（注２）相続分の指定があっても，遺産に属する個々の財産につき，対抗要件が具備されていない場合において，法定相続分を基準として，管理者が選任され，その管理者が，第三者との間で，当該特定の財産につき管理に関する行為をしたときは，当該第三者は，相続人等に対し，法定相続分を基準に選任された管理者の当該行為は有効であると主張することができる（民法第８９９条の２参照）。

（注３）管理者の解任については，各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは，指定相続分）の価格に従い，その過半数で決するものとする。その上で，裁判所に対する解任請求権を認めることについては，遺産共有の場合に裁判所が必要な処分をすることができるものとすることと併せて，検討する。

（注４）管理者の職務等，管理者の権限等，委任に関する規定の準用等については，共有物の管理者と同様の規律を設けることを前提とする（ただし，各共有者の持分の価格の過半数で決することについては，各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは，指定相続分）の価格の過半数で決することとする。）。

２ 遺産分割の期間制限

遺産分割の合意又は遺産分割手続（遺産分割の調停及び審判をいう。以下同じ。）の申立てについて期間の制限を設けることの是非については，期間を経過した場合にどのような効果を生じさせるかについての検討（後記３参照）を踏まえながら，引き続き検討する。

（注）遺産分割の合意又は遺産分割手続の申立てをすべき時期についての規律を置かずに，遺産分割手続の申立て等がされないまま所定の期間が経過した場合に遺産を合理的に分割することを可能とするための規律（後記３）のみを設けるとの考え方もある。

３ 遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的

に分割する制度

遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割することを可能とするため，次のような規律を設けることについて，引き続き検討する。

(1) 具体的相続分の主張の制限

遺産分割の合意がされていない場合において，遺産分割手続の申立てがないまま相続開始時から１０年を経過したときは，共同相続人は，具体的相続分の主張（具体的相続分の算定の基礎となる特別受益及び寄与分等の主張）をすることができない。

（注）具体的相続分の主張期間については，５年とするとの考え方もある。

(2) 分割方法等

(1)のとおり具体的相続分の主張をすることに制限を設けることを前提に，(1)の期間の経過後は，遺産に属する財産の分割は，各相続人の法定相続分（指定相続分がある場合にあっては，指定相続分。以下同じ。）の割合に応じて，次の各案のいずれかの手続で行う。

【甲案】 (1)の期間経過後も，遺産の分割は，遺産分割手続により行う。ただし，一定の事由があるときは，遺産に属する特定の財産の分割を，共有物分割（準共有物分割）の手続により行うことができる。

【乙案】 (1)の期間経過後は，遺産の分割は，遺産分割手続ではなく，遺産に属する特定の財産ごとに共有物分割（準共有物分割）の手続により行う。

（注１）相続開始から１０年を経過した場合には，各相続人は，遺産に属する特定の財産（不動産，動産及び債権等）のそれぞれについて法定相続分(指定相続分がある場合にあっては，指定相続分）に相当する共有持分（準共有持分）を有していることを前提とする。

ただし，これとは別に，遺産に属する金銭及び遺産分割手続での分割の対象となっている可分債権(例えば，預貯金債権)については，相続開始から１０年を経過したときは，遺産分割手続又は共有物分割（準共有物分割）の手続を経ずに，法定相続分（指定相続分）の割合により当然に分割されるものとし，各相続人が法定相続分（指定相続分）の割合に応じて金銭(金銭を占有しない相続人にあっては，金銭を占有する相続人に対する持分相当額の不当利得返還請求権又は引渡請求権)や債権を取得するとの考え方がある。

（注２）相続開始から１０年を経過する前に遺産の一部が分割されていたとしても，（注１）のとおり，相続開始から１０年を経過した場合には，各相続人は，遺産の分割がされていない遺産に属する財産について法定相続分(指定相続分がある場合にあっては，指定相続分）に相当する共有持分（準共有持分）を有し，その財産の分割は，先行する一部分割の結果を考慮せずに，各相続人がその財産について有する法定相続分（指定相続分）によって分割する。

（注３）「遺産に属する特定の財産」とは，遺産分割の対象となる積極財産を意味し，

被相続人の財産であっても，遺贈された財産など遺産分割の対象ではない財産や，消極財産は含まれないことを前提とする。

（注４）遺産分割方法の指定は，遺産分割手続の申立てがないまま相続開始から１０年を経過すれば，効力を生じない（ただし，相続開始から１０年を経過する前に，遺産分割方法の指定によって相続人が特定の遺産を取得していた場合は除く。）ことを前提とする。

（注５）【甲案】は，家庭裁判所が遺産分割の審判において相続分の割合の変更をすることができないことを前提としている。

（注６）【甲案】の「一定の事由」としては，通常の共有と遺産共有（ただし，相続開始から１０年を経過しているものに限る。）が併存しており，一括して処理をする必要がある場合と，数次相続（ただし，相続開始からいずれも１０年を経過しているものに限る。）が生じており，一括して処理をする必要がある場合を念頭に，引き続き検討する。

(3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等

(1) のとおり具体的相続分の主張をすることに制限を設けることを前提に，次のような規律を設ける。

① (1)の期間を経過した場合において，相続人の一部の所在を知ることができないとき（又は相続人の一部を知ることができないとき）は，他の相続人は，遺産に属する特定の不動産（又は他の財産）についての当該相続人の持分に関し，所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等（第１の２(2)）の方法をとることができる。

② 遺産共有持分と通常の共有持分が併存している場合において，(1)の期間を経過したときであって，相続人の一部の所在を知ることができないとき（又は相続人の一部を知ることができないとき）は，通常共有持分の共有者は，当該相続人の遺産に属する特定の不動産（又は他の財産）の遺産共有持分に関し，所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等（第１の２(2)）の方法をとることができる。

（注）遺産共有持分と通常の共有持分が併存している場合において，(1)の期間を経過したときであって，通常共有持分の共有者の所在が不明であるとき（又は通常共有持分の共有者を知ることができないとき）は，遺産共有持分の共有者は，当該通常共有持分の共有者の不動産（又は他の財産）の通常共有持分に関し，所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等（第１の２(2)）の方法をとることができるとすることも検討する。

（後注１）相続開始から１０年を経過した場合であっても，民法第９１５条第１項の期間が経過するまでは，相続の放棄をすることができることを前提としている。

（後注２）相続開始から１０年を経過した後に相続放棄がされ，新たに相続人となった者は，期間内に遺産分割手続の申立てをしていれば具体的相続分に基づいて得ることができた価額の支払の請求権を有することとし，民法第９０４条の２を改正して，この支払の請求があっ

た場合には，家庭裁判所に寄与分を定めることを請求することができるようにするなどの所要の手当てをする方向で検討する。

（後注３）本文の相続開始から１０年の期間は除斥期間とするが，（後注２）のほかに，やむを得ない事由により期間内に遺産分割手続の申立てをすることができなかった者は，期間内に遺産分割手続の申立てをしていれば具体的相続分に基づいて得ることができた価額の支払の請求権を有することについて，引き続き検討する。

これに対して，やむを得ない事由により期間内に遺産分割手続の申立てをすることができなかった者は，その事由が消滅してから一定の期間内に遺産分割手続の申立てをすることができ，その中で，具体的相続分の割合に応じた遺産分割を求めることができるとの考え方もある。

（後注４）相続の開始から１０年を経過した後は，他の相続人の同意（擬制された同意を含む。）を得ない限り，遺産分割手続の申立てを取り下げることができないとする方向で検討する。

（後注５）遺産分割禁止期間の終期は，相続開始から１０年を超えることができないものとすることについても，検討する。

（後注６）３⑴から⑶までの案とは別に，具体的相続分の主張制限を設けずに，相続開始後一定期間が経過した場合には，遺産に属する不動産の遺産共有関係を共有物の分割の手続や所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等により解消する仕組みを設ける考え方がある。

４　共同相続人による取得時効

共同相続人が遺産に属する物を占有していたとしても，原則として取得時効が成立しないことを前提に，例外的に取得時効が認められる場合について，次のような規律を設けることについて，引き続き検討する。

①　共同相続人が，相続の開始以後，遺産に属する物を自ら占有した場合において，その占有の開始の時に，他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由があり，かつ，占有の開始の時から１０年間，平穏に，かつ，公然と遺産に属する物を占有したときは，当該物の所有権を取得する。ただし，占有の開始後に，当該理由がなくなったとき，又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは，この限りでない。

②　共同相続人が，相続の開始以後，遺産に属する物を自ら占有した場合において，占有の開始後，他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は当該他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由が生じ，かつ，その理由が生じた時から１０年間，平穏に，かつ，公然と遺産に属する物を占有したときは，当該物の所有権を取得する。ただし，当該理由が生じた後に，当該理由がなくなったとき，又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは，この限りでない。

③　民法第８８４条に規定する相続回復請求権の存在は，①又は②の規律による所有権の取得を妨げない。

（注１）所有権以外の財産権（例えば，不動産の賃借権）についても，他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該財産権につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由がある場合において，平穏に，かつ，公然とこれを行使する者は，本文①又は②と同様にこれを取得することについても，併せて検討する。

（注２）通常の共有者が他の共有者の持分を含め物の所有権を時効により取得することについては，基本的にこれを認めないことを前提に，特段の規定を置かない方向で検討する。

第５　土地所有権の放棄

１　土地所有権の放棄を認める制度の創設

土地の所有者（自然人に限る。）は，法律で定めるところによりその所有権を放棄し，土地を所有者のないものとすることができるとする規律を設けることについて，引き続き検討する。

（注１）所有者のない不動産は国庫に帰属するとする民法第２３９条第２項により，所有権が放棄された土地は最終的に国庫に帰属する。

（注２）本文とは別に，土地の所有権を放棄することができる主体について，法人も含むとすることも考えられる。

（注３）共有地については，共有者全員が共同で放棄しない限り，土地を所有者のないものとすることはできないとする方向で引き続き検討する。

２　土地所有権の放棄の要件及び手続

土地の所有者は，次に掲げるような要件を全て満たすときは，土地の所有権を放棄することができるとする規律を設ける。

①　土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること。

②　土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されておらず，所有者以外に土地を占有する者がいないこと。

③　現状のままで土地を管理することが将来的にも容易な状態であること。

④　土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること。

⑤　土地所有者が，相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等をすることができないこと。

（注１）土地所有権の放棄の要件の有無を国の行政機関（放棄された土地の管理機関とは別の機関とすることが想定される。）が事前に審査し，この機関が放棄を認可することにより国庫帰属の効果が発生するとすることを前提としている。なお，所有権放棄の認可が適正にされるようにするため，審査機関を放棄された土地の管理機関とは別の機関にすることが考えられるところ，適正な審査が可能となるよう，土地所有権の放棄の要件は可能な限り客観的なものとする必要がある。

（注２）審査機関が土地所有権の放棄を認可しなかったときは，放棄の認可申請をした土地所

有者は，不認可処分の取消しを求める抗告訴訟や行政上の不服申立手段によって救済を求めることになることを前提にしている。

（注３）土地所有権の放棄の認可申請を受けた審査機関は，当該土地の所在する地方公共団体と国の担当部局に対して，所有権放棄の申請がされている土地の情報を通知するものとし，地方公共団体又は国がその土地の取得を希望する場合には，放棄の認可申請をした土地所有者と直接交渉して贈与契約（寄附）を締結することを可能にする方向で検討する。

（注４）①の「土地の権利の帰属に争いがなく」の具体的内容には，放棄の認可申請者が放棄される土地の所有者であることが不動産登記簿から明らかであることも含まれることを想定しているが，具体的にどのような登記がされていれば足りるかについては，引き続き検討する。また，「筆界が特定されていること」の認定の在り方についても，認可申請の際に認可申請者が提出すべき資料の在り方を含めて，引き続き検討する。

（注５）③の具体的内容としては，例えば，㋐建物や，土地の性質に応じた管理を阻害する有体物（工作物，車両，樹木等）が存在しないこと，㋑崖地等の管理困難な土地ではないこと，㋒土地に埋設物や土壌汚染がないこと，㋓土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないことなどが想定される。

（注６）土地所有権を国が取得した後に，審査機関による認可の時点で土地所有権の放棄の要件が充足されていなかったことが判明した場合の規律については，行政行為の取消しに関する一般法理を踏まえ，引き続き検討する。

３　関連する民事法上の諸課題

(1) 共有持分の放棄

民法第２５５条の規律を見直し，共有持分を放棄するためには，他の共有者の同意を必要とすることについて，引き続き検討する。

（注）本文とは別に，共有持分の放棄は認めないこととするとの考え方や，民法第２５５条の共有持分の放棄の規律を基本的に維持しつつ，不動産の共有持分を放棄するためには，他の共有者の同意を必要とする規律を設けることとするとの考え方がある。

(2) 建物及び動産の所有権放棄

建物及び動産の所有権放棄の規律は設けない。

(3) 所有権放棄された土地に起因する損害の填補

所有権放棄された土地に起因して第三者や国に損害が生じた場合における，放棄者の損害賠償責任の規律の要否については，認可の取消しの在り方と併せて検討する。

第２部　不動産登記法等の見直し

第６　相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

１　登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用

⑴ 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

相続の発生を不動産登記に反映させるための方策を採る前提として，登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報を取得するため，次のような仕組みを設けることについて，引き続き検討する。

① 所有権の登記名義人は，登記官に対し，自己が所有権の登記名義人となっている不動産について，氏名，住所及び生年月日等の情報（注１）を申し出るものとし（注２），当該申出のあった情報のうち氏名及び住所以外の情報は登記記録上に公示せず，登記所内部において保持するデータとして扱う。

② 登記官は，申出のあった情報を検索キーとして，連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握するものとする。

（注１）連携先システムが戸籍副本データ管理システムである場合にあっては氏名，生年月日，本籍及び筆頭者氏名の情報の申出を受け，住民基本台帳ネットワークシステムである場合にあっては氏名，住所及び生年月日の情報の申出を受けることが考えられる。

（注２）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては，新たに所有権の登記名義人となる者は，その登記申請の際に，氏名，住所及び生年月日等の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については，氏名，住所及び生年月日等の情報に加え，自己が既に所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注３）不動産の表題部所有者についても同様の仕組みを設けるかどうかについて，引き続き検討する。

⑵ 登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み

死亡情報を取得した登記所が相続の発生を不動産登記に反映させるための方策として，例えば，登記官は，連携先システムを通じて所有権の登記名義人が死亡したことが判明したときは，当該登記名義人の最後の住所宛てに相続登記を促す旨の通知を送付するものとすることや，相続開始の事実を登記記録上に公示することなどについて，連携先システムの制度趣旨や個人情報保護の観点に留意しつつ，引き続き検討する。

２　相続登記の申請の義務付け

⑴ 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け

不動産の所有権の登記名義人が死亡し，相続等による所有権の移転が生じた場合における公法上の登記申請義務について，次のような規律を設ける。

① 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合（②に規定する場合を除

く。）には，当該不動産を相続により取得した相続人は，自己のために相続の開始があったことを知り，かつ，当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に，当該不動産についての相続による所有権の移転の登記（注１）を申請しなければならない（注２）。

② 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合において，当該不動産を特定財産承継遺言により取得した者があるときは，その者は，自己のために相続の開始があったことを知り，かつ，当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に，当該不動産についての相続による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注２）。

③ 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合には，当該不動産を遺贈により取得した相続人は，自己のために相続の開始があったことを知り，かつ，当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に，当該不動産についての遺贈による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注２）（注３）。

（注１）遺産分割がされた場合には，当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることで申請義務が履行されたこととなる。これに加えて，遺産分割がされる前であっても，法定相続分での相続登記（民法第９００条（法定相続分）及び第９０１条（代襲相続人の相続分）の規定により算定した相続分に応じてする相続による所有権の移転の登記をいう。以下同じ。）又は相続人申告登記（仮称）（後記(3)ア参照）をした場合にも，相続による所有権の移転の登記の申請義務が履行されたものとするものである。ただし，これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方がある。

（注２）（注１）に記載したように，法定相続分での相続登記や相続人申告登記（仮称）をすることで申請義務が履行されたものと扱うこととした場合には，①の場合についての「一定の期間」は比較的短期間（例えば，【１年】【２年】【３年】）となることが想定される。これに対し，これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方もあり，この場合には，「一定の期間」はより長期間（例えば，【５年】【７年】【１０年】）となるものと考えられる。また，①の場合と，②及び③の場合とで，この期間を同一の期間とするかどうかについて，引き続き検討する。

（注３）相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記について，登記権利者（当該受遺者）が単独で申請することができる旨の規律を設けることについて，後記３(1)参照。

（注４）不動産の表題部所有者が死亡した場合についても，①から③までに準じた規律を設けるかどうかについて，引き続き検討する。

（注５）登記申請義務を創設する規定の施行時に所有権の登記名義人が既に死亡している不動産についての第６の２(1)の規律の適用の在り方については，引き続き検討する。

(2) 相続登記の申請義務違反の効果

(1)の登記申請義務違反の効果として，(1)により登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに所定の期間内にその申請をしなかったときは，一定の額の過料に処する旨の規律を設ける。

（注）過料に関する規律を設けないとの考え方がある。

(3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

ア　相続人申告登記（仮称）の創設

相続登記申請義務の実効性を確保するための方策として，法定相続分での相続登記とは別に，新たに，死亡した所有権の登記名義人の相続人が行う登記として，相続人申告登記（仮称）を創設し，次のような規律を設ける。

① 相続人申告登記（仮称）は所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記（不動産登記法第４条第２項参照）によって行うものとし，当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが，その持分は登記事項としない（注１）。

② 所有権の登記名義人の法定相続人は，登記官に対して，所有権の登記名義人について相続が開始したこと，及び当該登記名義人の法定相続人であることを申し出るものとする。この場合においては，申出人が当該登記名義人の法定相続人の地位にあることを証する情報（注２）を提供しなければならない。

（注１）これは相続を原因とする所有権の移転の登記ではなく，報告的な登記として位置付けられるものである。

（注２）法定相続分での相続登記を申請するに当たっては法定相続分の割合を確定するために被相続人の出生から死亡までの戸除籍謄本及び相続人であることが分かる戸籍謄抄本が必要となるが，相続人申告登記（仮称）を申請するに当たっては単に申出人が法定相続人の一人であることが分かる限度での戸籍謄抄本を提供すれば足りる（例えば，配偶者については現在の戸籍謄抄本のみで足り，子については被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄抄本のみで足りることを想定している。）。

イ　登記申請義務の履行に利益を付与する方策

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策について，引き続き検討する。

(4) その他

今般の不動産登記制度の見直しにより，従前と比べて，不動産登記簿から所有者が判明し，かつ，連絡もつくようになることを前提に，各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとすることにつき，一律の規定として設けることはしないが，個別の規定ごとに，当該法制度において生ずる法律上又は事実上の効果が不相当なものとなることがないよう十分に留意しつつ，引き続き検討する。

３　相続等に関する登記手続の簡略化

(1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記手続を簡略化するため，共同申請主義（不動産登記法第６０条）の例外として，次のような規律を設けることについて，引き続き検討する。

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は，登記権利者が単独で申請することができる。

⑵ 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続を簡略化するため，共同申請主義の例外として，次のような規律を設ける。

法定相続分での相続登記がされている場合において，次に掲げる登記をするときは，更正の登記によるものとした上で，登記権利者が単独で申請することができる。

① 遺産の分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得に関する登記

② 他の相続人の相続の放棄による所有権の取得に関する登記

③ 特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記

④ 相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

（注１）法定相続分での相続登記がされている場合において，受遺者が行う相続人以外の第三者に対する遺贈による所有権の取得に関する登記は，共同申請により行うという現行の規律を維持する。

（注２）ただし，③及び④の登記については，登記官は，登記義務者に対し，当該登記の申請があった旨を通知するとの考え方がある。

４ 所有不動産目録証明制度（仮称）の創設

相続人による相続登記の申請を促進する観点も踏まえ，所有不動産目録証明制度（仮称）として，次のような規律を設ける。

① 何人も，登記官に対し，手数料を納付して，自己が現在の所有権の登記名義人である不動産の目録を法務省令に定めるところにより証明した書面（以下「所有不動産目録証明書」（仮称）という。）の交付を請求することができる。

② 所有権の登記名義人について相続その他の一般承継があった場合において，相続人その他の一般承継人は，登記官に対し，手数料を納付して，当該所有権の登記名義人が現在の所有権の登記名義人である所有不動産目録証明書（仮称）の交付を請求することができる。

（注１）ただし，現在の登記記録に記録されている所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所は過去の一定時点のものであり，必ずしもその情報が更新されているものではないことなどから，請求された登記名義人の氏名又は名称及び住所等の情報に基づいてシステム検索を行った結果を証明する所有不動産目録証明制度（仮称）は，飽くまでこれらの情報に一致したものを目録の形式で証明するものであり，不動産の網羅性等に関しては技術的な限界があることが前提である。

（注２）①の規律を設けた場合には，登記名義人が第三者から所有不動産目録証明書（仮称）の提出を求められるとの事態が生ずるが，この可能性を踏まえた何らかの規律の要否については，引き続き検討する。

（注３）不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについて，引き続き検討する。

第７　登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

１　氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請に関し，次のような規律を設けることについて，引き続き検討する。

不動産の所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更が生じた場合には，当該登記名義人は，一定の期間内に，氏名若しくは名称又は住所の変更の登記を申請しなければならない。

（注１）この義務がある者が正当な理由がないのに一定の期間内にその申請をしなかったときに過料の制裁を設けるかどうかについては，これを設けるとの考え方と設けないとの考え方がある。

（注２）不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについて，引き続き検討する。

２　登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し，不動産登記に反映させるための仕組み

不動産登記所が住民基本台帳ネットワークシステム又は商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更の情報を取得し，これを不動産登記に反映させるため，次のような仕組みを設けることについて，特に登記名義人が自然人である場合については個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等にも留意しつつ，引き続き検討する。

(1) 登記名義人が自然人である場合

① 所有権の登記名義人は，登記官に対し，自己が所有権の登記名義人となっている不動産について，氏名，住所及び生年月日の情報を申し出るものとし（注１），当該申出のあった情報のうち，生年月日の情報は登記記録上に公示せず，登記所内部において保持するデータとして扱う。

② 登記官は，定期的に，上記①で申出のあった情報に基づいて住民基本台帳ネットワークシステムに照会を行い，当該登記名義人の氏名及び住所の情報の提供を受けることができるものとする。

③ 登記官は，住民基本台帳ネットワークシステムを通じて得た氏名及び住所の情報が登記記録に記録された情報と異なることが判明した場合には，当該登記名義人に対して変更後の情報に基づき氏名又は住所の変更の登記を行うことについて確認をとるなどした上で，氏名又は住所の変更の登記を行う。

(2) 登記名義人が法人である場合

① 所有権の登記名義人が会社法人等番号（商業登記法第７条に規定する会社法人等番号をいう。）を有する法人であるときは，当該法人の会社法人等番号を新たな登記事項として公示する（注２）。

② 登記官は，商業・法人登記のシステムから法人の名称又は住所の情報の変更があったことの通知を受けた場合には，変更された情報に基づき，名称又は住所の変更の登記を職権で行うことができるものとする。

（注１）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては，新たに所有権の登記名義人となる者は，その登記申請の際に，氏名，住所及び生年月日の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については，氏名，住所及び生年月日の情報に加え，自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注２）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては，新たに所有権の登記名義人となる者は，その登記申請の際に，会社法人等番号を必ず申請情報として提供するものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については，会社法人等番号に加え，自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注３）不動産の表題部所有者についても同様の仕組みを設けるかどうかについて，引き続き検討する。

３ 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には，当該登記名義人等の申出により，その住所を公開しないことができるとする規律を設ける。

第８ 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け

不動産について第６の２⑴の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に，その当事者に対し，必要となる登記の申請を公法上義務付ける規律は，設けない（注）。

（注）第６の２⑴の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に，その当事者は，正当な理由がある場合を除き，遅滞なく，必要な登記を申請するよう努めなければならないとする規律を設けるとの別案がある。

第９ 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化

１ 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化

不動産登記法第７０条第１項及び第２項に関し，登記された存続期間の満了している権利（注１）に関する登記又は買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記については，相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れないため登記義務者と共同してこれらの権利に関する登記の抹消を申請することができな

いときは，公示催告及び除権決定の手続を経ることにより，登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができるとすることについて，引き続き検討する。

（注１）地上権，永小作権，賃借権及び採石権がある。このほか，存続期間の定めが登記事項とされているものとしては，質権及び配偶者居住権があり，これらについても同様の方策を講ずることも検討課題となり得る。

（注２）買戻しの特約の登記に関しては，民法第５８０条第１項の規定する買戻しの期間を経過したときは，登記権利者は単独で当該登記の抹消を申請することができるとの規律を設けるとの別案がある。

２　法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続を簡略化する方策として，次のような規律を設ける（不動産登記法第７０条参照）。

登記権利者は，解散した法人である登記義務者と共同して先取特権，質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合（相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお当該法人の清算人の所在が知れない場合に限る。）において，被担保債権の弁済期から３０年を経過し，かつ，当該法人が解散した日から３０年を経過したときは，不動産登記法第６０条の規定にかかわらず，単独でそれらの権利に関する登記の抹消を申請することができる。

第 10 その他の見直し事項

１　登記名義人の特定に係る登記事項の見直し

所有権の登記名義人（注）の特定に係る登記事項として，新たに会社法人等番号を追加することとし，その他に新たに登記事項を追加することについては引き続き検討する。

（注）所有権の登記名義人以外の登記名義人や，表題部所有者，担保権の登記における債務者，信託の登記における委託者，受託者及び受益者等を含めるかどうかについては，引き続き検討する。

２　外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

①　外国に住所を有する所有権の登記名義人は，不動産登記法第５９条第４号に規定する事項のほか，その日本国内における連絡先（注）を登記することができるとすることについて，引き続き検討する。

②　外国に住所を有する外国人（法人を含む。）が所有権の登記名義人となろうとする場合に必要となる住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定するなどの見直しを行うことについて，引き続き検討する。

（注）連絡先として第三者の氏名又は名称及び住所を登記する場合には，当該第三者の承諾

があることを要件とし，また，当該第三者は国内に住所を有するものであることとする。

３　附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類（不動産登記法第１２１条第１項に規定する政令で定める図面を除く。以下同じ。）の閲覧制度に関し，閲覧の可否の基準を合理化する観点等から，次のような規律を設けることにつき，引き続き検討する。

①　何人も，登記官に対し，手数料を納付して，自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。

②　特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者は，登記官に対し，手数料を納付して，当該附属書類のうち必要であると認められる部分に限り，閲覧を請求することができる。

（注）登記簿の附属書類のうち，不動産登記法第１２１条第１項に規定する政令で定める図面（土地所在図，地積測量図等）については，何人も閲覧の請求をすることができるとする現行法の規律を維持するものとする。