

## 参考資料

検討会及びWGで発表された各種データ

(A) H28年度地籍調査における土地所有者等  
に関する調査

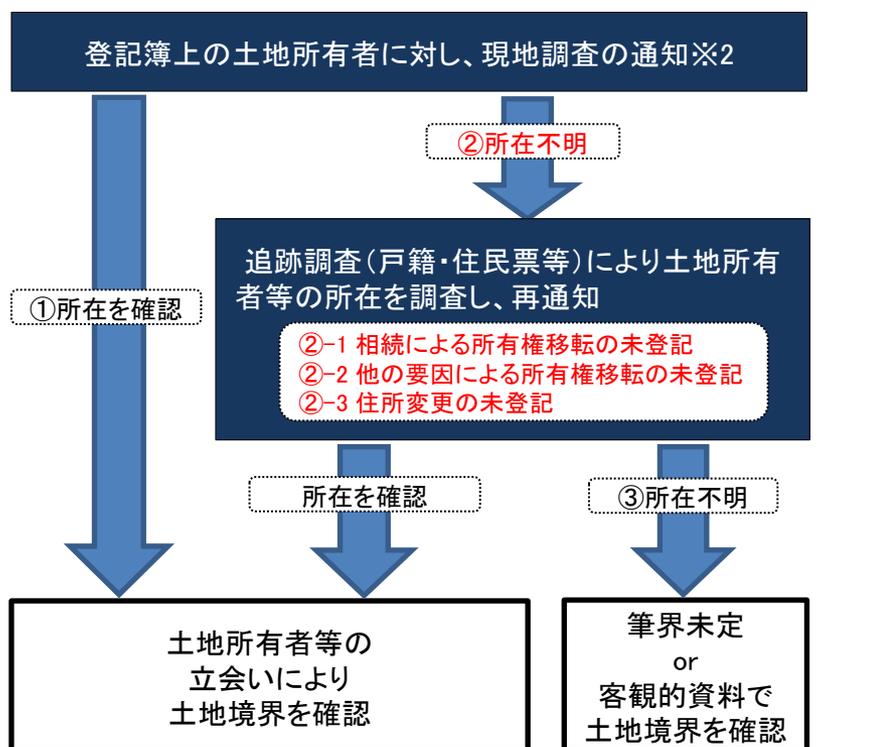
国土交通省

# H28年度地籍調査における土地所有者等※1に関する調査

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

- 平成28年度に地籍調査を実施した1,130地区(563市区町村)における土地所有者等の調査結果を集計
- 土地所有者等の調査結果より、以下の割合を算出(平成27年度調査からの変更箇所を赤字で記載)
  - ・ 登記簿上の登記名義人や登記名義人住所等が現状と異なり、住民票や戸籍謄本等による追跡調査を実施した筆の割合
  - ・ 追跡調査の結果、土地所有者の所在が不明であった筆の割合

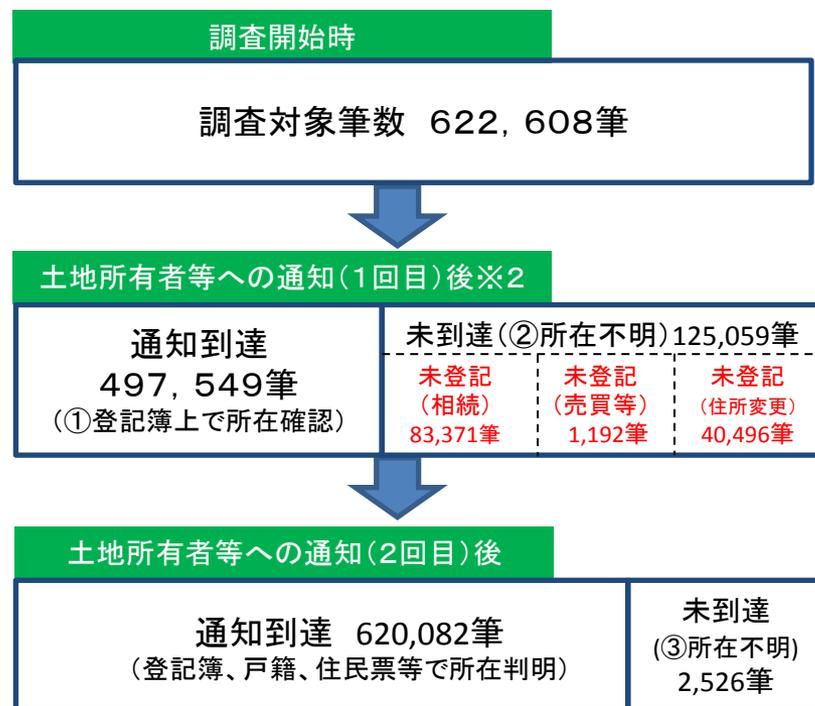
## 【土地所有者等の所在確認の手順】



※2 通知前に戸籍や住民票等を用いて土地所有者等の所在を調査している場合は、登記簿上の情報が戸籍や住民票の情報と異なる筆を②に計上

## 【平成28年度の調査結果の集計イメージ】

全国の地籍調査における各筆の土地所有者等の調査について、下記に該当する筆数を集計



# H28年度地籍調査における土地所有者等※1に関する調査 国土交通省

(平成28年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査)

	地帯別※2の調査結果				
	【 ()内の数字は調査対象筆数に対する割合、[]内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622, 608	79, 783	98, 775	200, 617	243, 433
① 登記簿上で所在確認	497, 549 (79. 9%)	68, 203 (85. 5%)	81, 610 (82. 6%)	166, 648 (83. 1%)	181, 088 (74. 4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125, 059 (20. 1%)	11, 580 (14. 5%)	17, 165 (17. 4%)	33, 969 (16. 9%)	62, 345 (25. 6%)
要因					
②-1 所有権移転の未登記(相続)	83, 371 [66. 7%]	5, 152 [44. 5%]	10, 399 [60. 6%]	24, 375 [71. 8%]	43, 445 [69. 7%]
②-2 所有権移転の未登記(売買・交換等)	1, 192 [1. 0%]	30 [0. 3%]	198 [1. 2%]	786 [2. 3%]	178 [0. 3%]
②-3 住所変更の未登記	40, 496 [32. 4%]	6, 398 [55. 3%]	6, 568 [38. 3%]	8, 808 [25. 9%]	18, 722 [30. 0%]
③ 最終的に所在不明	2, 526 (0. 41%)	304 (0. 38%)	134 (0. 14%)	689 (0. 34%)	1, 399 (0. 57%)
参考:筆界未定	10, 140 (1. 6%)	2, 014 (2. 5%)	1, 438 (1. 5%)	2, 264 (1. 1%)	4, 424 (1. 8%)

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

※2 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

# (B) 不動産登記簿における 相続登記未了土地調査について

法務省

## 不動産登記簿における相続登記未了土地調査について

- 所有者不明土地問題研究会の関係自治体と連携し、全国10か所の地区（調査対象数約10万筆）で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施
- 調査地域は、大都市、中小都市、中山間地域などの地域バランスを考慮しつつ、自治体が今後施策を検討している地区（公共事業実施予定地区、耕作放棄地対策検討地区）を当該自治体から聴取
- 調査結果の速報は以下のとおり

**【速報】 全国10か所の地区の状況**  
**所有権の個数（総数152,232：（うち自然人：118,346））**

※割合は累積値

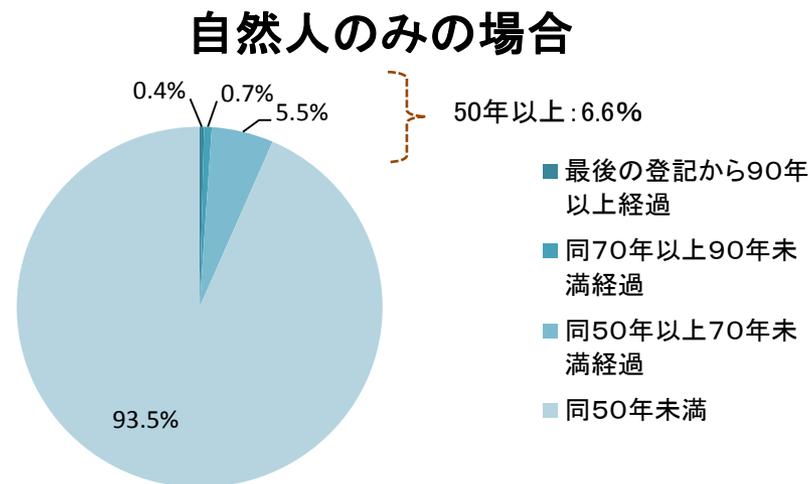
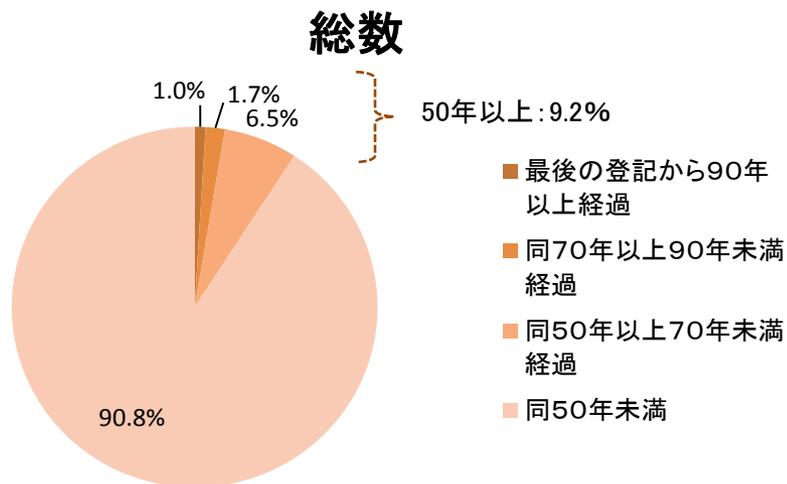
		最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市	総数 (30,071個)	1.0%	2.7%	9.2%
	自然人のみの場合 (24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
上記以外 (中山間地域含む)	総数 (122,161個)	6.1%	11.1%	24.6%
	自然人のみの場合 (93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

大都市：仙台市、神戸市等

上記（大都市）以外：四万十町、大豊町、熱海市、高梁市、飯田市、三鷹市等

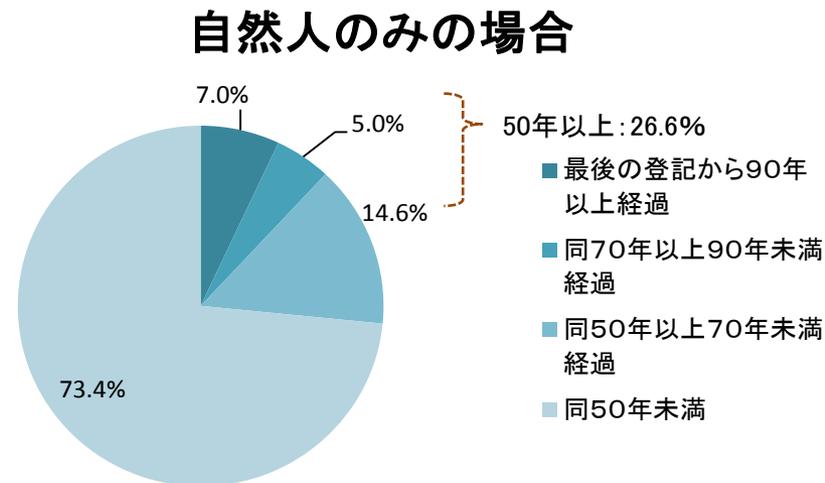
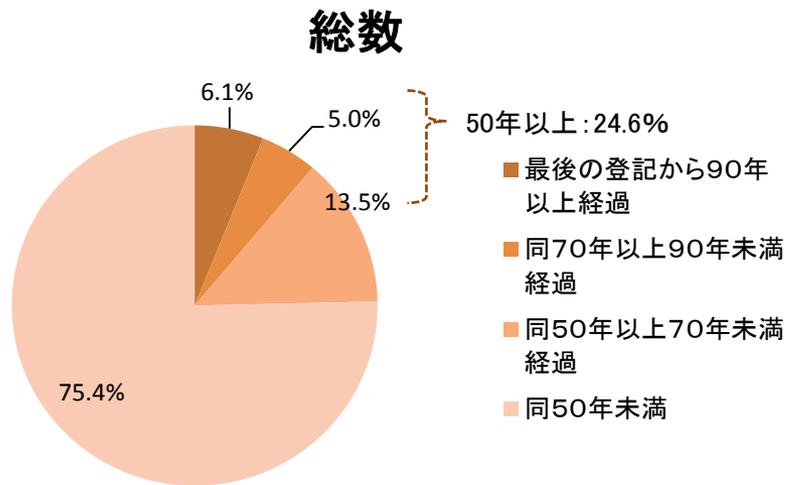
## 参考 1 : 大都市集計 (仙台市, 神戸市等)

	総数	非自然人	自然人のみの場合
最後の登記から90年以上経過	287	193	94
同70年以上90年未満経過	513	348	165
同50年以上70年未満経過	1,957	624	1,333
同50年未満	27,314	4,546	22,768
計	30,071	5,711	24,360



参考2：大都市以外集計（四万十町，大豊町，熱海市，高梁市，飯田市，三鷹市等）

	総数	非自然人	自然人のみの場合
最後の登記から90年以上経過	7,452	883	6,569
同70年以上90年未満経過	6,167	1,500	4,667
同50年以上70年未満経過	16,485	2,754	13,731
同50年未満	92,057	23,038	69,019
計	122,161	28,175	93,986



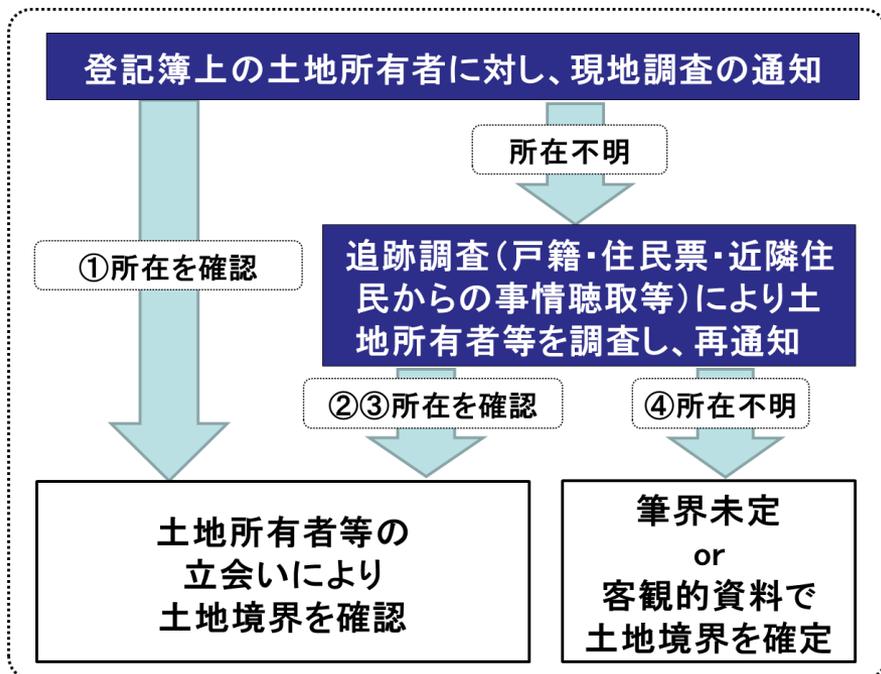
(C) 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ

国土交通省

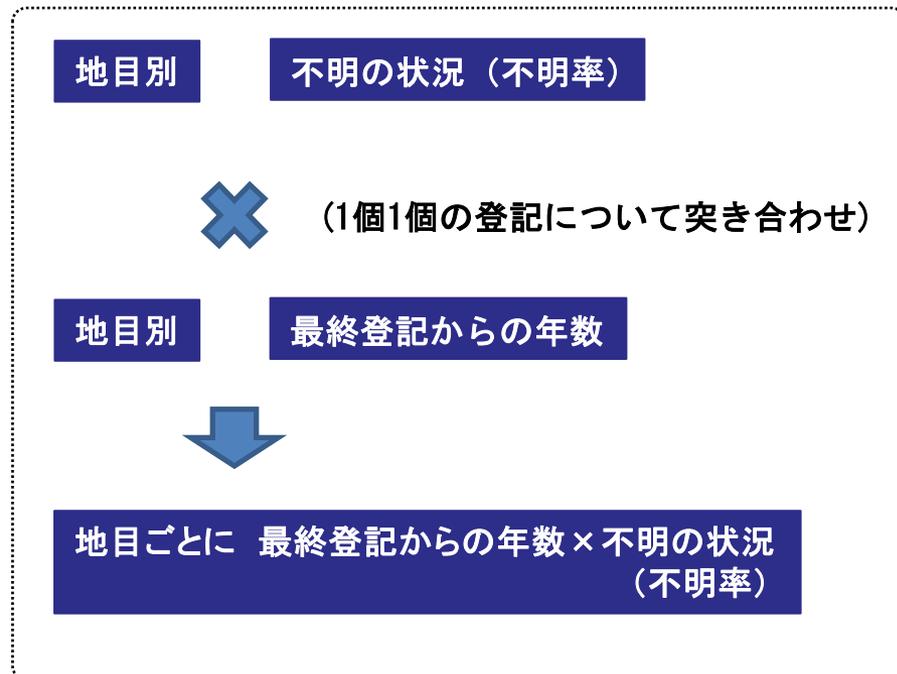
# 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ

- 地籍調査の過程で把握した「所有者不明土地」と所有権の最後の登記からの経過年数との関係を整理するために調査。
- 特定の事業者が地籍調査を実施した地区の中から、所有権の登記1万個程度で、住宅地、農用地などなるべく多くの種類の地区を含むように実施箇所を選定。
- 研究会に参加している神戸市、三鷹市、高梁市、大豊町、飯田市でも約6千個程度で突き合わせを実施。

## ○地籍調査における土地所有者等<sup>※1</sup>の所在確認の手順



## ○調査方法



○15地区13市町で調査を実施。

○一部自治体は、登記簿上の住所と住民票の住所を照らし合わせてから住民票を送っている。

※1土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

# 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ

## ○地籍調査における土地所有者等に関する調査を活用した所在確認結果

	全体	宅地※ <sub>1</sub>	農地※ <sub>1</sub>	林地※ <sub>1</sub>	その他※ <sub>1</sub>
所有権の登記の個数	15,313	5,887	4,379	3,752	1,295
①登記簿上で所在確認	9,798	4,368	2,616	1,929	885
②追跡調査で所在確認	5,347	1,468	1,701	1,789	389
③所在不明	168	51	62	34	21
不明率(②③／①②③)	36%	26%	40%	49%	32%



## ○所有権に関して最終の登記からの経過年数ごとの登記の個数

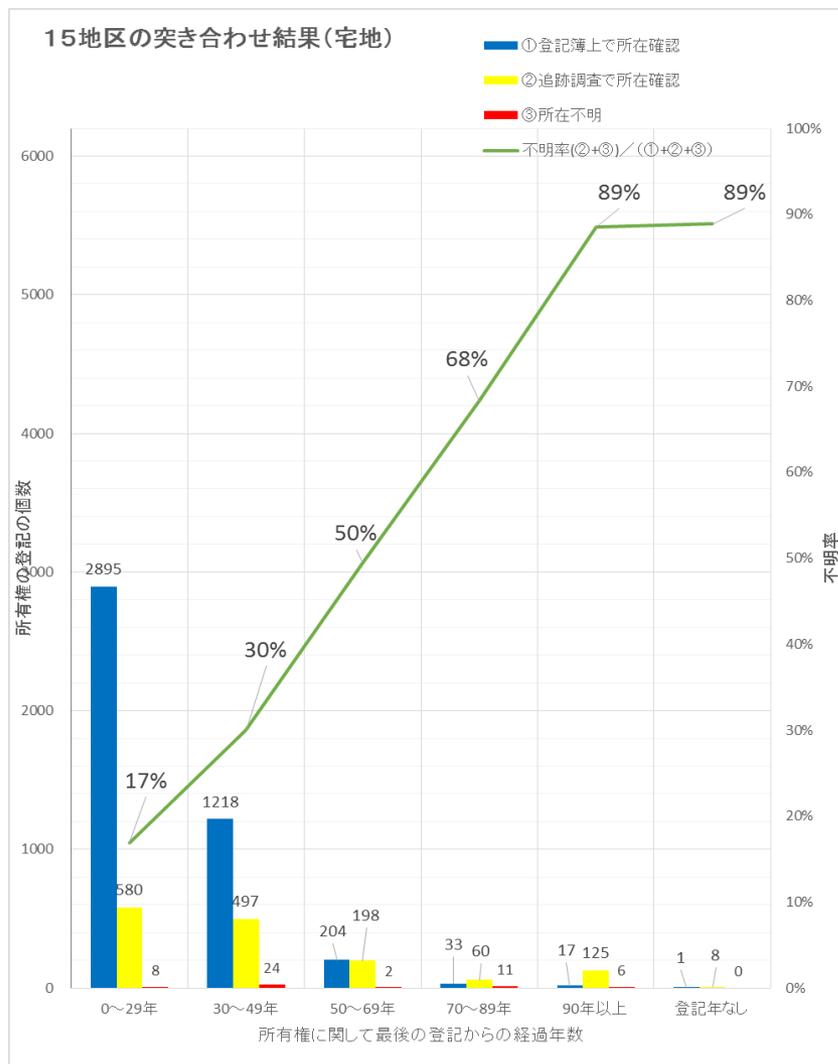
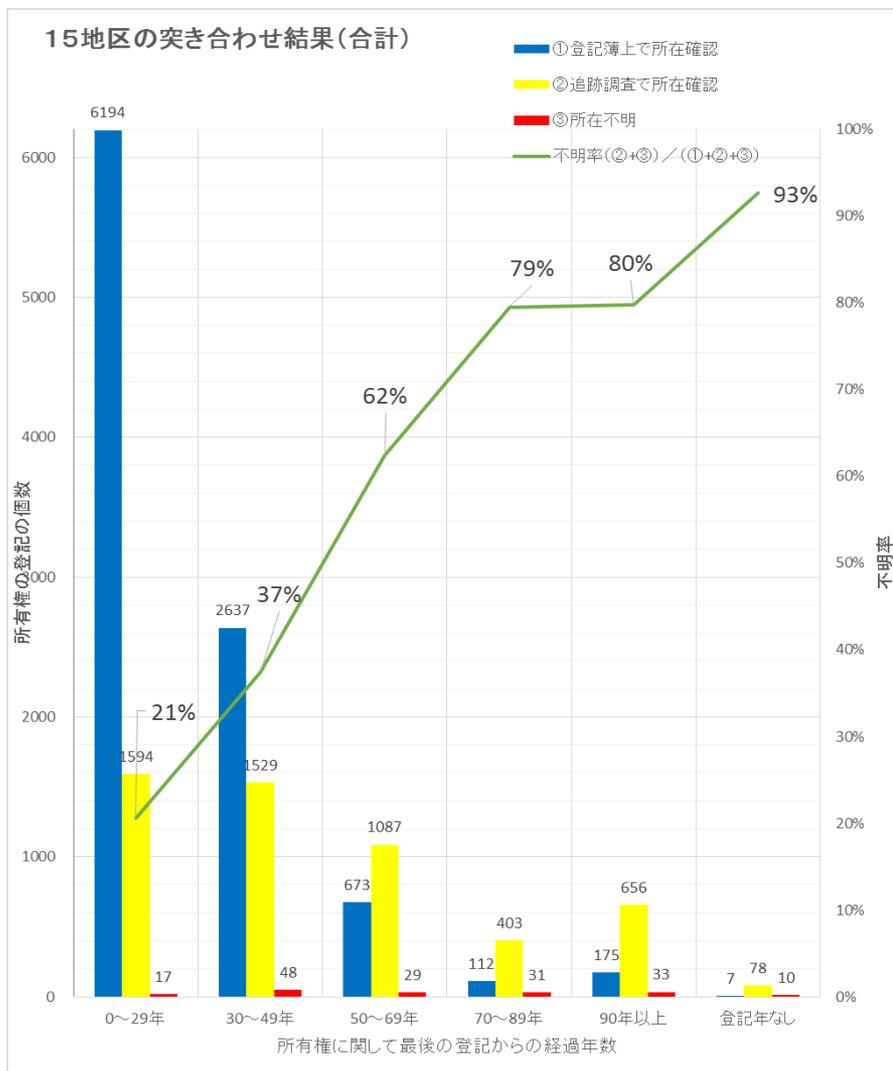
	全体	宅地※ <sub>1</sub>	農地※ <sub>1</sub>	林地※ <sub>1</sub>	その他※ <sub>1</sub>
所有権の登記の個数	15,313	5,887	4,379	3,752	1,295
0～29年	7,805	3,483	1,969	1,584	769
30～49年	4,214	1,739	1,159	1,036	280
50～69年	1,789	404	796	514	75
70～89年	546	104	172	223	47
90年以上	864	148	258	366	92
登記年なし※ <sub>2</sub>	95	9	25	29	32

※1: 宅地(地目:「宅地」)、農地(地目:「田」、「畑」)、林地(地目:「山林」、「保安林」)、その他(地目:「原野」、「雑種地」等)

※2: 登記簿の権利部に所有者名はあるが、受付年がないもの。

# 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ

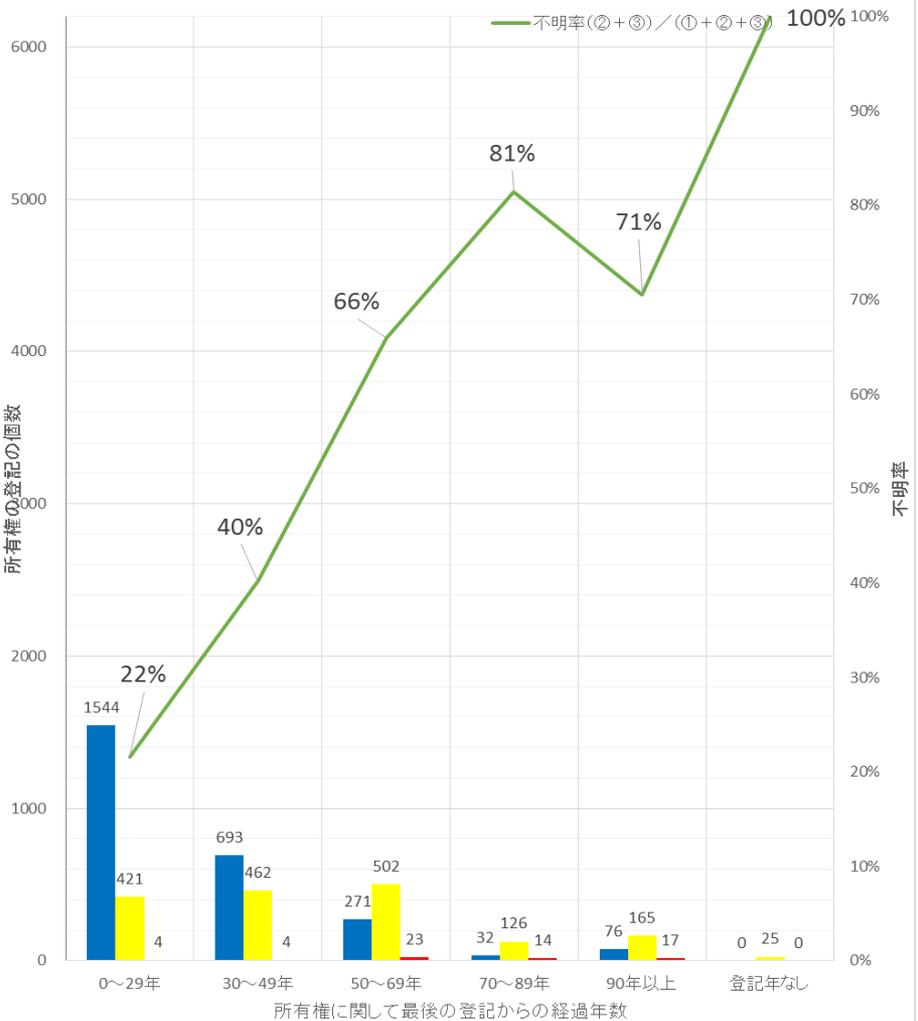
最終の登記からの年数が経過するほど、登記簿上で所有者の所在が確認出来ない土地の割合が上昇する傾向。



# 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ

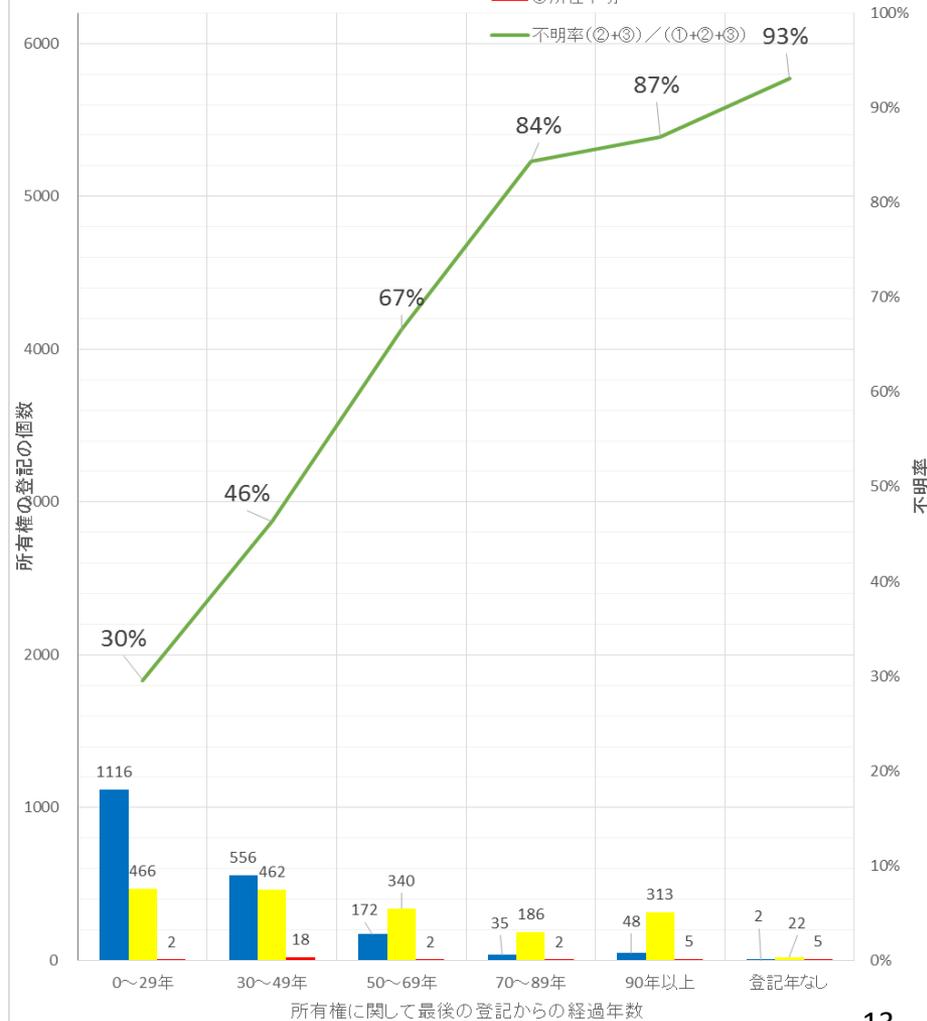
## 15地区の突き合わせ結果(農地)

- ① 登記簿上で所在確認
- ② 追跡調査で所在確認
- ③ 所在不明



## 15地区の突き合わせ結果(林地)

- ① 登記簿上で所在確認
- ② 追跡調査で所在確認
- ③ 所在不明



## (D) 相続未登記農地等の実態調査について

農林水産省

# 1 相続未登記農地等の実態調査について

- 土地の所有者不明化が問題となっているところ、農地についても、相続未登記農地の存在が担い手への農地の集積・集約化を進める上での阻害要因となっているとの指摘。
- 昨年6月の「日本再興戦略2016」でも、この問題の調査と改善策の検討が明記されたことを踏まえて、農業委員会(市町村の独立行政委員会)を通じて相続未登記農地等の実態調査を実施したところ。

## 「日本再興戦略2016－第4次産業革命に向けて－」 (平成28年6月2日閣議決定)

### 第2 具体的施策

#### 3. 攻めの農林水産業の展開と輸出力の強化

##### (2) 新たに講ずべき具体的施策

##### i) 生産現場の強化

##### ① 農地中間管理機構の機能強化等

農地中間管理機構の昨年度の実績(借入・転貸)は、初年度(2014年度)の3倍程度に増大しているが、全都道府県で機構を軌道に乗せるため、更に改善を図っていく必要がある。このため、以下の施策に取り組む。

(中略)

・相続未登記の農地が機構の活用の阻害要因となっているとの指摘があることを踏まえ、全国の状況について調査を行うとともに、政府全体で相続登記の促進などの改善策を検討する。

## 2 実態調査の結果について

- 実態調査の結果、相続未登記農地及びそのおそれのある農地の面積合計は約93万haで全農地面積の約2割。
- そのうち、遊休農地の面積は約5万4千haで、遊休農地面積全体の約4割。

### 結果

相続未登記農地	47.7万ha
うち遊休農地	2.7万ha
相続未登記のおそれのある農地	45.8万ha
うち遊休農地	2.7万ha
合 計	93.4万ha
うち遊休農地	5.4万ha

### 定義

- 「相続未登記農地」:  
登記名義人が死亡していることが確認された農地。
- 「相続未登記のおそれのある農地」:  
住民基本台帳上ではその生死が確認できず、相続未登記となっているおそれのある農地。
- 「遊休農地」:  
1年以上耕作されておらず引き続き耕作される見込のない農地等

※ 各農業委員会において、農地台帳上の農地の登記名義人について、固定資産課税台帳及び住民基本台帳上のデータとそれぞれ照合。

# (E) 相続人不存在等に関する司法書士アンケート 結果要旨

日本司法書士会連合会

## 設問の内容

分類	設問項目
<b>(1) 相続登記</b>	①過去3年間での受託件数 ②①のうち一部の不動産のみ相続登記依頼有無・件数 ③②の地目のうち最も多かった地目 ④相続登記をしない理由（最多理由） ⑤自治体等への寄付相談の有無・件数 ⑥寄付をしたい理由（最多理由） ⑦相談の結果(寄付の可否) ⑧不動産の所有権放棄の相談有無・件数
<b>(2) 相続放棄</b>	①過去3年間での相続放棄申述書の作成業務の受託件数 ②遺産の中に不動産が含まれているものにおいて、債務超過以外の理由で受託したことの有無 ③相続放棄をする理由のうち最も多かった理由
<b>(3) 成年後見等</b>	①現在、成年後見人等への就任件数 ②①のうち、本人に推定相続人がいないことが明らかな件数 ③①のうち、本人の推定相続人全員が債務超過以外の理由で相続放棄をして相続人不存在となる可能性の高い事案の有無・件数 ④推定相続人全員が相続放棄をすることが推定される理由（最多理由） ⑤過去の就任事案で、本人につき相続人不存在であった事案の有無・件数 ⑥過去の就任事案で、相続人全員が相続放棄をした事案の有無・件数 ⑦相続人全員が債務超過以外の理由で相続放棄をした理由（最多理由）
<b>(4) 相続財産管理人</b>	①過去3年間で相続財産管理人選任申立書の作成の依頼を受けたことの有無・件数 ②依頼者として最も多いもの ③④相続財産管理人選任申立事件の予納金の金額と裁判所名（金額最高・最低それぞれ） ⑤これまでに相続財産管理人に就任した件数 ⑥就任事案（遺産中に不動産あり）のうち、不動産を処理できた事案の不動産の処理方法・件数 ⑦上記のうち、寄付、贈与、所有権放棄、国庫帰属した事案につき、特に処理に苦労した事案の内容 ⑧不動産を処理できなかった事案の対応方法とその件数 ⑨不動産を処理できなかった事案のうち、国庫帰属できなかった理由

## 調査の概要

### ■ 調査主体

日本司法書士会連合会

### ■ 調査時期

平成29年3月

### ■ 調査対象

全国の司法書士

### ■ 調査手法

日本司法書士会連合会機関紙「月報司法書士」に調査票を同封、FAX回収

\* 調査名：「相続人不存在、所有権放棄・寄付等に関するアンケート」

### ■ 有効回答数

797件 （月報司法書士の司法書士向けの発送数は概ね20,000件）

## 調査結果① 司法書士の相続登記受託案件

### ■ 司法書士の相続登記受託案件数は、平均で毎月3件程度

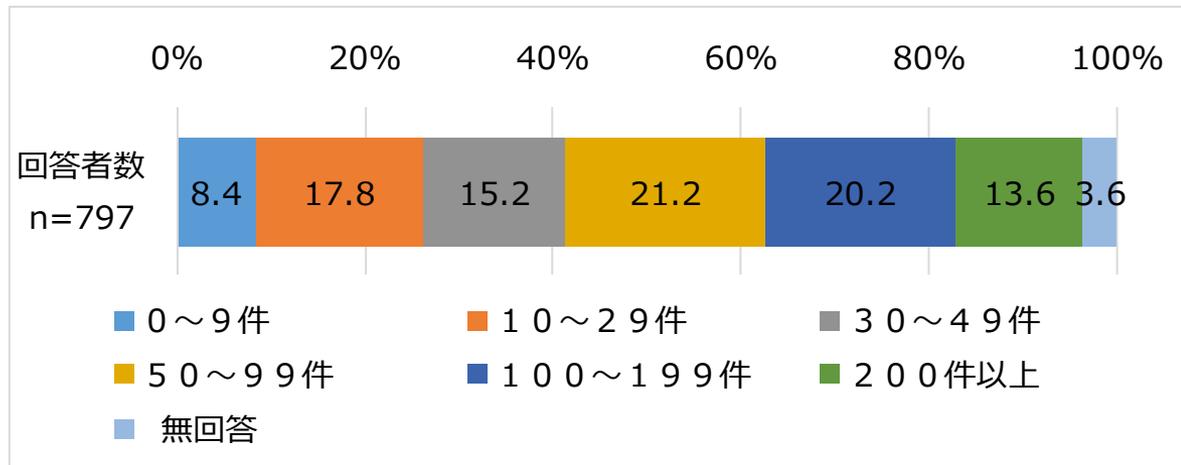
回答が得られた797件(人)の過去3年間（平成26～28年）の相続登記受託案件としては、

50～99件、100～199件の回答者の割合がやや多い。

相続登記受託件数の総数は77,025件。

(平均100件/3年間、毎月2.7件のペースで受託)

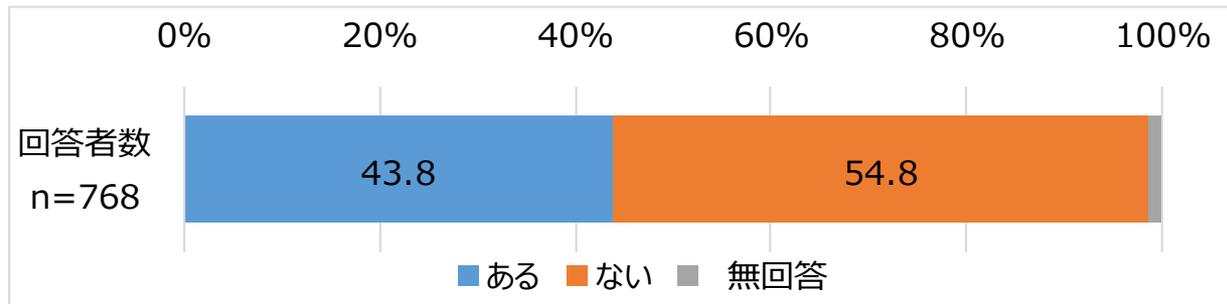
図表1 3年間（平成26、27、28年）の相続登記の受託件数



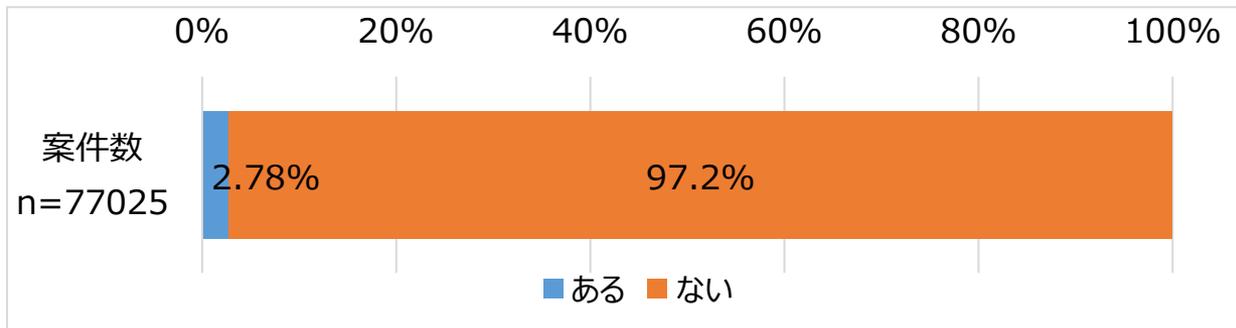
## 調査結果① 一部不動産の相続未登記相談

- 約2.8%の相続登記案件で一部不動産のみの登記（相続未登記の土地）が発生  
一部の不動産を相続登記しないよう依頼された回答者の割合は43.8%。  
⇒受託件数では計2,143件。全体件数（77,025件）の2.78%、

図表2 一部の不動産のみの相続登記の依頼有無



図表3 一部の不動産のみの相続登記の依頼件数の割合

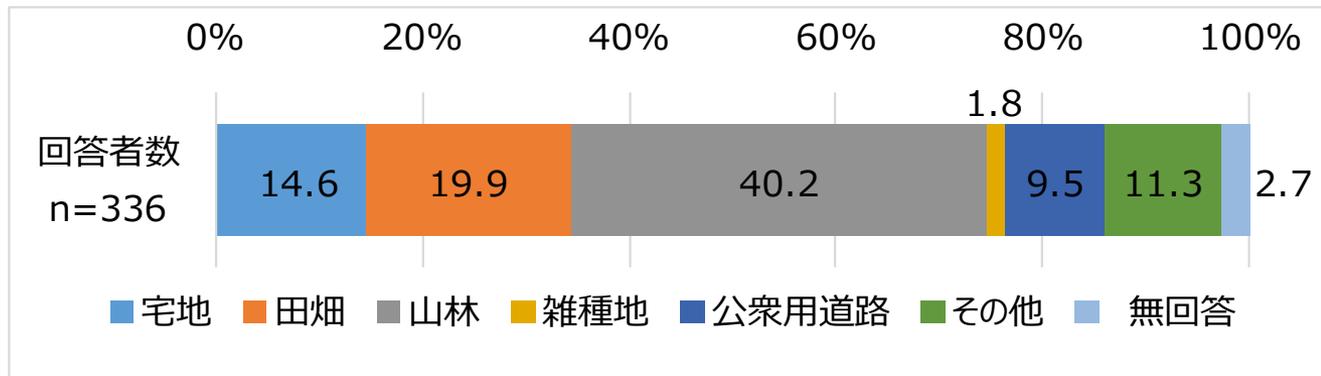


## 調査結果① 一部不動産の相続未登記相談

### ■ 一部不動産の相続未登記相談では、特に「山林」が対象となる傾向

一部不動産の相続登記をしないよう依頼された案件で、（回答者ごとに）最も多かった対象地目としては、山林が40.2%と最も多く、農地が19.9%、宅地の14.6%。

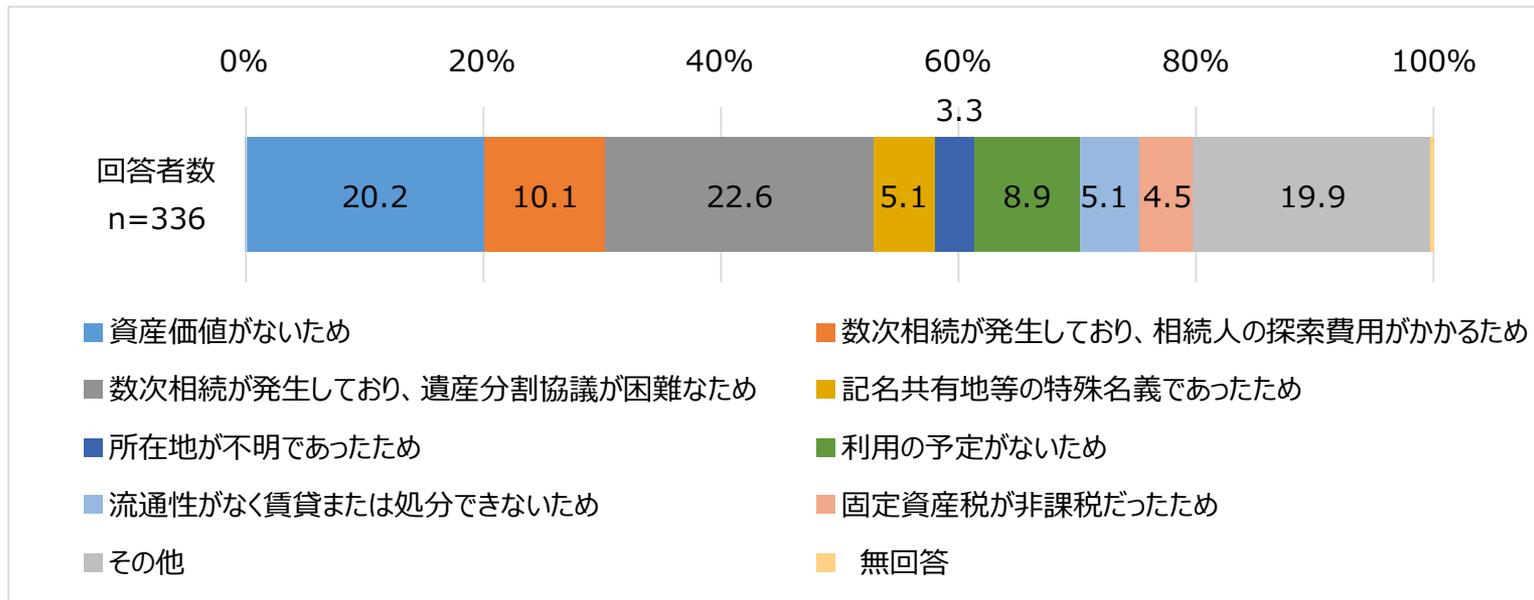
図表4 相続登記をしなかった土地の地目（回答者ごとに最も多かった地目1つを選択）



## 調査結果① 一部不動産の相続未登記相談

■ **相続未登記の理由としては、「資産価値がない」、「数次相続で遺産分割困難」が多い**  
一部不動産の相続未登記依頼の理由は、「資産価値がない」、「数次相続で遺産分割協議が困難」が多く、「その他」の内訳としては「登録料が高い」「建物を取り壊す予定」が多い。

図表5 相続登記をしなかった理由（回答者ごとに最も多かった理由1つを選択）



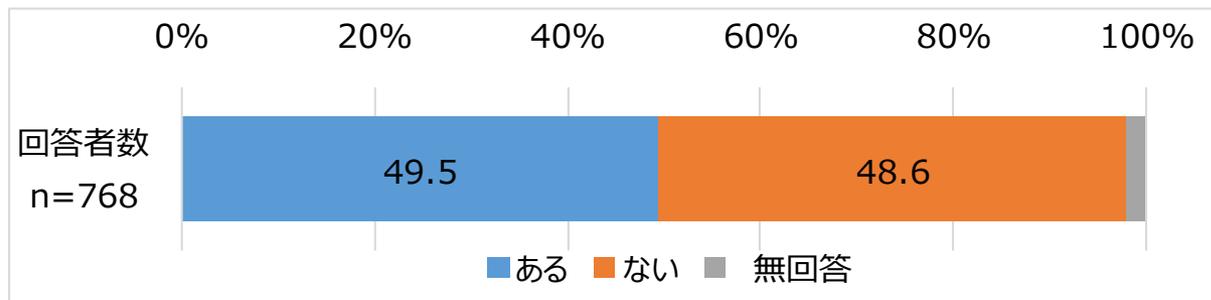
## 調査結果② 不動産の自治体への寄付相談

### ■ 約2.5%の相続登記案件で不動産の自治体への寄付相談が発生

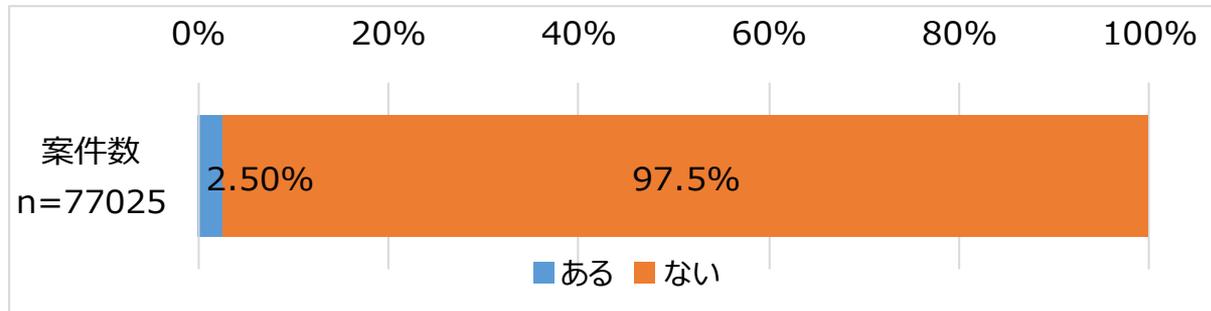
不動産を自治体へ寄付する要望相談を受けた回答者の割合は49.5%

⇒受託件数では計1,926件。全体件数(77,025件)の2.50%

図表6 不動産を自治体へ寄付する要望の相談有無



図表7 不動産を自治体へ寄付する要望の相談件数

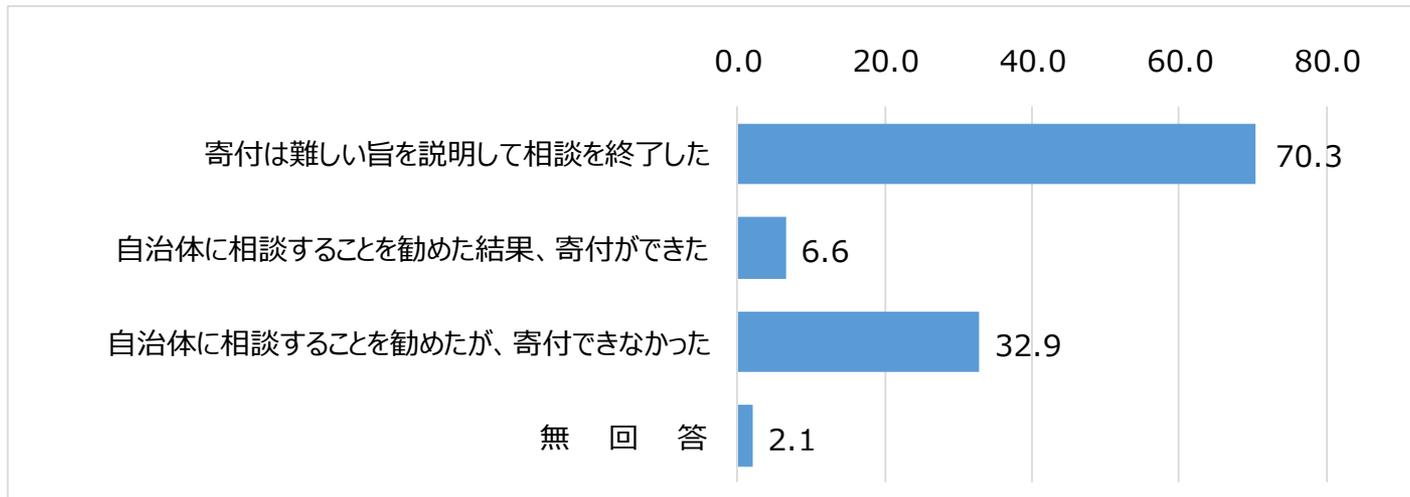


## 調査結果② 不動産の自治体への寄付相談

### ■ 寄付相談を受けた経験を持つ司法書士のうち約7%で「寄付ができた」と回答

自治体への寄付相談を受けた回答者（380人）のうち、6.6%（25人）は「寄付ができた」経験を持つ。

図表8 寄付に関する相談の結果（n=380）



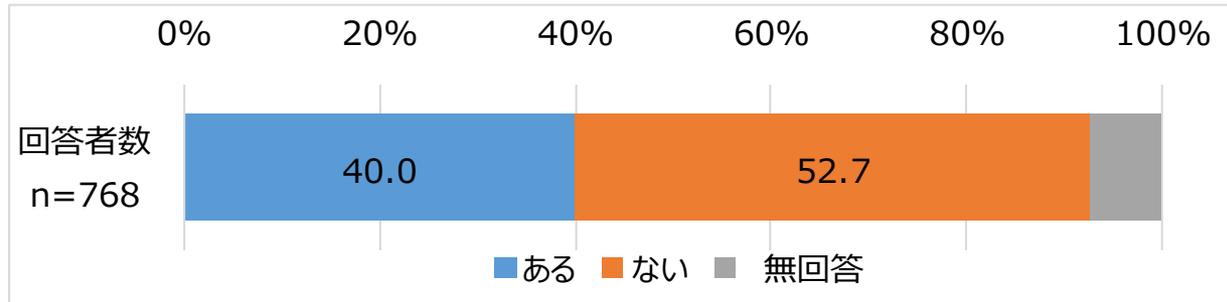
### 調査結果③ 相続登記案件における相続放棄の相談

#### ■ 約1.8%の相続登記案件で不動産の相続放棄相談が発生

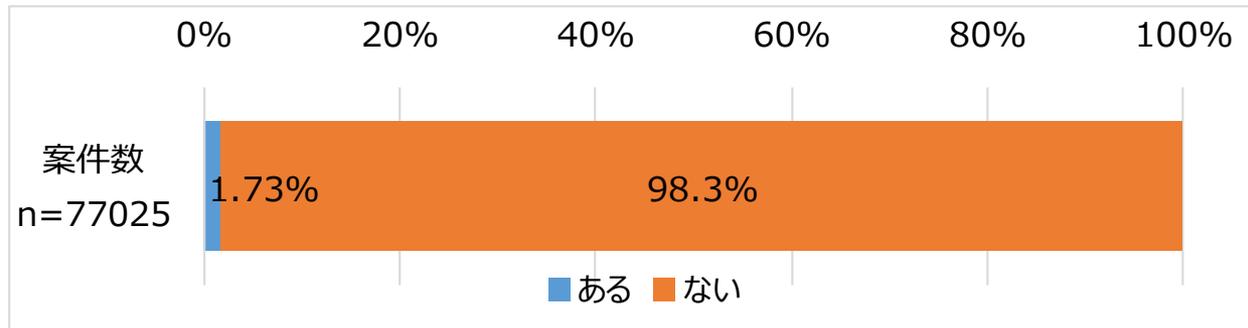
不動産の所有権を放棄する要望相談を受けた回答者の割合は40.0%

⇒受託件数では計1,333件。全体件数(77,025件)の1.73%

図表9 不動産の所有権を放棄する要望の相談有無



図表10 不動産の所有権を放棄する要望の相談件数

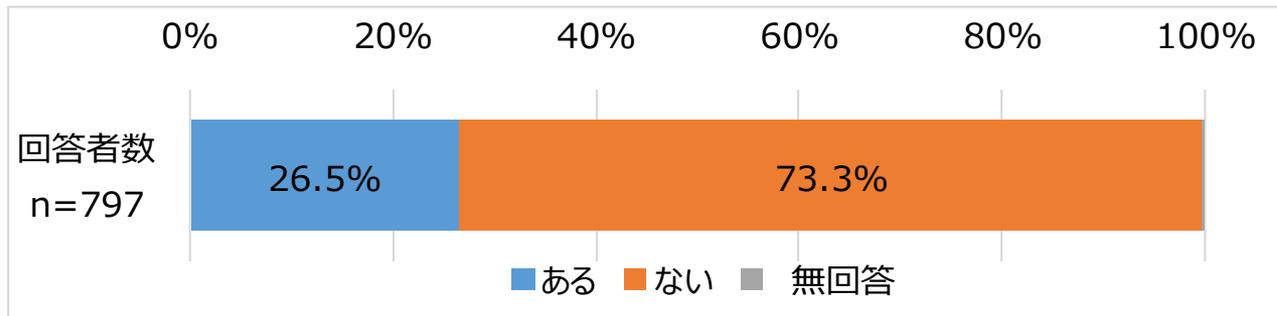


## 調査結果④ 相続放棄申述書の作成

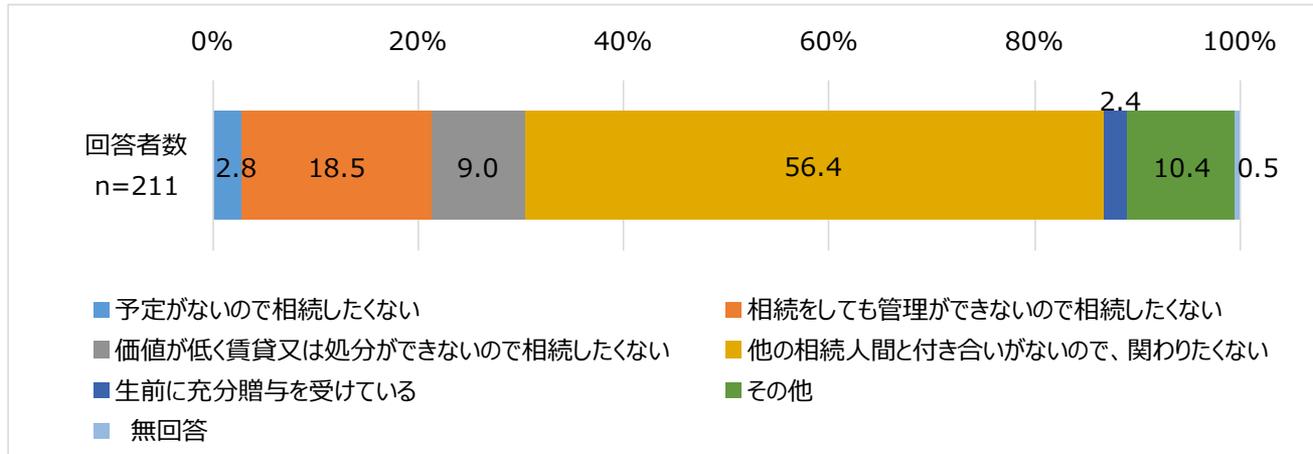
■約27%の回答者が相続放棄申述書（債務超過以外の理由）の経験がある。理由は「相続人間での疎遠」が最多  
 相続放棄申述書の作成受託事件の経験があり、遺産中に不動産が含まれるものにおいて、債務超過以外の理由で申述書を作成したことのある回答者は26.5%。

作成の理由としては、「他の相続人間と付き合いがないので関わりたくない」が56.4%（半数以上）

図表11 遺産中に不動産が含まれるものにおいての、相続放棄の受託有無（債務超過を除く）



図表12 （債務超過を除く）相続を放棄する理由（回答者ごとに最も多かった理由1つを選択）



## 調査結果⑤ 成年後見案件での相続人不存在

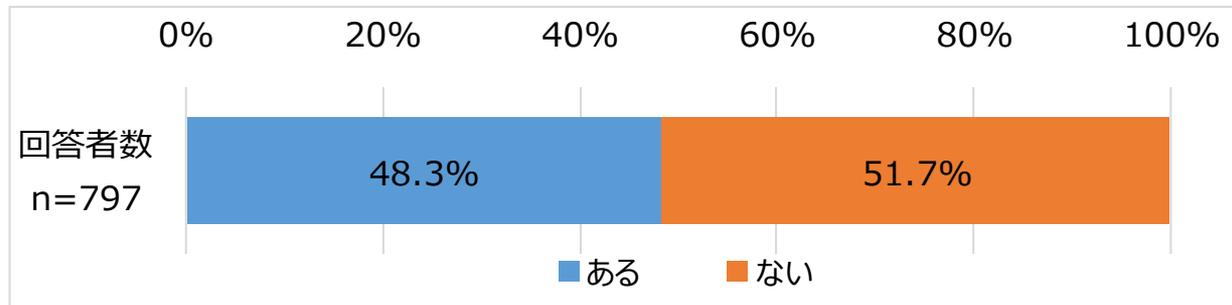
### ■ 成年後見就任案件のうち、1割を超える案件で相続不存在（の恐れ）

現在、成年後見人等に就任している回答者は48.3%と約半数。⇒就任件数では計2,582件。

⇒このうち、260件（就任件数の10.1%）で推定相続人不存在案件（本人に推定相続人がいないことが明らかなもの）

⇒また、別途75件（就任件数の2.9%）で、推定相続人全員の相続放棄が想定され、相続人不存在となる可能性その理由として「推定相続人全員が関わりたくないとの意思を表明しているもの」が66.7%を占める。

図表13 成年後見人等の就任有無（現在）



図表14 成年後見就任件数のうち、相続人不存在となる案件

	件数	割合
就任件数	2,582	—
推定相続人不存在案件	260	10.1%
推定相続人全員の相続放棄が想定され、相続人不存在となる可能性の高い案件	75	2.9%

# 全国の拡大推計等

野村総合研究所

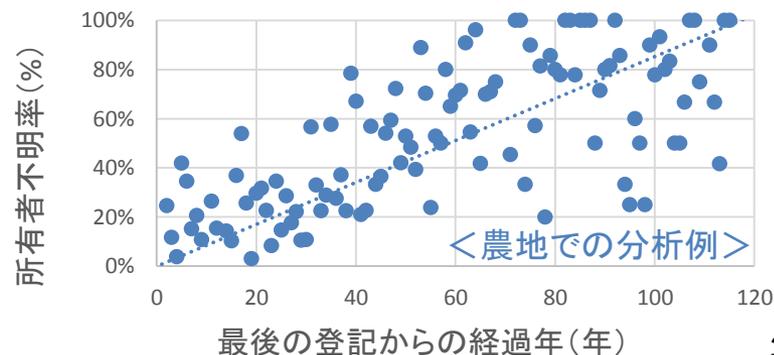
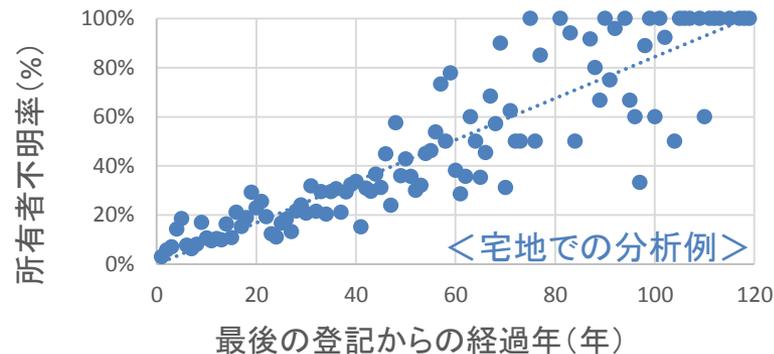
# 10万筆サンプルの結果では、所有者不明率は3割

■「約10万筆のサンプル調査結果」と、「最後の登記からの経過年数と不明率による相関関係」を用いた結果、不明率は約29%

- 上記不明率は、あくまでも一つの試算である点に留意。
- より代表性の高い値を得るには、分析サンプル数を増やす等、今後も更なる分析が必要。

## <分析方法>

- (B)法務省調査では、10万筆における登記経過年と所有権の登記の個数の関係、(C)国土交通省調査では、最後の登記からの経過年数と不明率の関係を把握できることから、両者を統合して、10万筆の所有者不明数(筆数)を推計。
- 宅地において、登記経過年数と不明率のばらつきは少ない一方、農地等では多少のばらつきが見られる等、より代表性の高い値を得るには、今後も更なる分析が必要。



## <拡大推計:(A)地籍調査を活用した推計>

# 全国の拡大推計の結果でも、所有者不明率は2割

## ■ 全国の所有者不明率は20.3%

- 地目別でも概ね同様の傾向。

(左:サンプル調査結果 右:拡大推計結果)

宅地:17.4% ➡ 14.0%

農地:16.9% ➡ 18.5%

林地:25.6% ➡ 25.7%

## ■ 所有者不明の土地面積では、 約410万haに相当

(参考:九州の土地面積:368万ha)

<所有者不明土地面積の推計方法>

- 地目別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地目別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせで算出したもの(地目毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。
- なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

<所有者不明率の拡大推計方法>

- ①地籍調査の対象地区の面積と、②地籍調査の対象地区が含まれる市区町村の土地面積の比率により、登記数と不明数を補正。

・登記数(市区町村別)=登記数(地籍調査の対象地区別)×(②/①)

・不明数(市区町村別)=不明数(地籍調査の対象地区別)×(②/①)

- 相関式の決定係数が比較的高かった「登記数(市区町村別)」⇔「総人口(市区町村別)」、「不明数(市区町村別)」⇔「65歳以上死亡者数(市区町村別)」との関係式から、全国の市区町村に拡大推計。

