

静岡県公共嘱託登記司法書士協会 これまでの取り組み

静岡県公共嘱託登記司法書士協会は、司法書士の専門的能力を統合して、公共の利益となる事業に登録を通じて寄与するために設立された組織です。当協会は昭和60年の設立以来、数多くの嘱託登記事件を取扱っており、蓄積されたノウハウは他の追随を許しません。

また、静岡地方法務局の長期相続登記等未了土地解消作業における相続人調査を、平成30年度、令和元年度、令和2年度、令和3年度、令和4年度と継続して受託し、計2670件にも及ぶ複雑な相続案件を処理しています。

現在、当協会は約130人の司法書士・司法書士法人で構成されており、嘱託登記に関するあらゆるご要望に対し、県内くまなくお応えすることができます。



静岡県公共嘱託登記司法書士協会WEBサイト
<https://shizuoka-koshoku.com/>

静岡公嘱 司法書士 検索



お問い合わせ電話番号 054-289-3700

当協会の受託可能な官公署など

- (1) 国又は地方公共団体
- (2) 司法書士法第68条第1項の政令(司法書士法施行令第4条)で定める公共の利益となる事業を行う者
- (3) 司法書士法第68条の法令により国又は地方公共団体とみなして不動産登記法が準用される諸団体

受注から納品までの体制

当協会は、県内くまなく社員を配置しています。社員を10地区(浜松、湖西、磐田、掛川、志太榛原、静岡、清水、富士、沼津、下田)に分けており、また、各地区の官公署との窓口としての役割を担う担当者を設けることで、受注から納品まで迅速に対応できる体制を確立しています。

私たち公嘱協会は嘱託登記に関する以下のようなご要望に応えています

- ・ 多人数の相続手続における相続人確定並びに法定相続分の調査
- ・ 所有者不明土地解消のための相談
- ・ 不在者財産管理人または相続財産管理人選任手続に関する相談
- ・ 成年後見の申立手続に関する相談
- ・ 休眠担保権抹消手続に関する相談
- ・ 仮登記が設定されている事案への対応
- ・ 記名共有地の登記手続に関する相談



基本契約書について

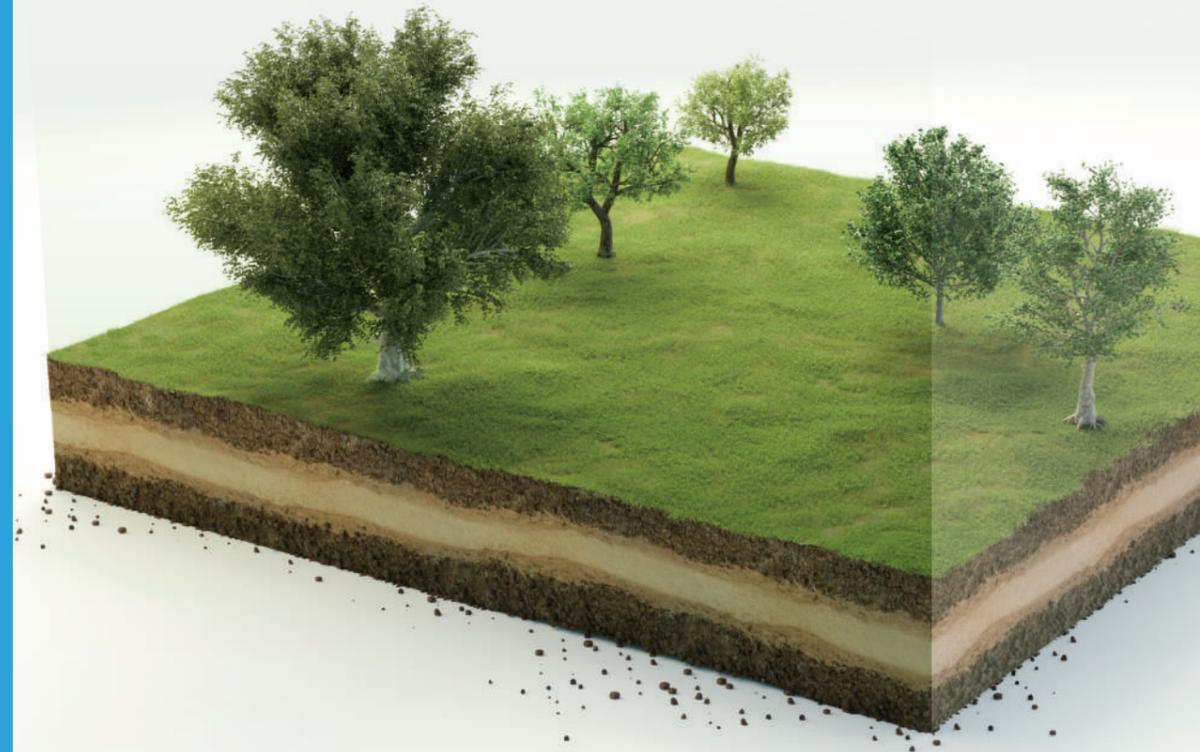
静岡県公共嘱託登記司法書士協会では、官公署の委託業務を行うにあたり、基本契約を交わしていただくことを推奨しています。契約書の中には、報酬単価表も含まれておりますので、計画的な予算立てとスムーズな発注をすることができます。今後円滑な受注を進めていきたいと考えていますので、基本契約を交わしていない官公署には是非とも検討をお願いしたいと思います。契約に関するご質問などは、随時承ります。

司法書士 KOSHOKU LETTER

司法書士の専門性が、公共のチカラになる

特集 相続土地国庫帰属制度 休眠登記の抹消手続の簡略化

令和5年施行制度・手続の概要



vol. 10

相続土地国庫帰属制度 休眠登記の抹消手続の簡略化

相続土地国庫帰属制度

令和5年4月27日施行

1 相続土地国庫帰属制度とは

相続土地国庫帰属制度は、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号、相続土地国庫帰属法）により定められた、相続または遺贈（相続人に対する遺贈に限ります。）により土地の所有権または共有持分を取得した者がその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度です。

近年、都市部への人口移動などにより主に地方を中心に、相続した土地の使いみちが無く、管理の負担が大きいという理由により、その土地を手放したいと考える方が増えているといわれています。

この事が相続登記を行わないことにつながり、所有者不明土地を発生させる要因となっているとの指摘がされました。

また、令和6年4月1日から相続登記が義務化されるため、不要な土地まで引き継がなければならないのは相続人の負担が大きいと考えられます。

そこで、相続した土地のうち不要な土地については手放し、国庫に帰属させることを可能とするために作られたのが相続土地国庫帰属制度です。

相続土地国庫帰属制度は、令和5年4月27日からスタートします。

2 審査手数料、負担金

審査手数料

承認申請をする際に審査手数料を納付する必要があります。（審査手数料の具体的な金額は、現在検討中とのことですが現時点（令和5年1月末時点）では未定となっています。）

負担金

国が管理することとなった土地に関しては、元々の土地所有者が国に生ずる管理費用の一部を負担することになります。土地所有権の国庫への帰属の承認を受けた者は、種

目ごとにその管理に要する10年分の土地管理費相当額の負担金を納付しなければなりません。

書面審査や実地調査を経て法務大臣の承認がされると負担金の通知がされます。通知を受けた日から30日以内に負担金を納付する必要があります。

負担金算定の具体例

土地の種目	負担金
市街地の宅地と農地及び農用地区域等の農地・森林 (例：宅地200㎡で約80万円)	面積に応じて算定
上記以外 (市街化調整区域内宅地・雑種地・原野等)	一律、20万円

3 帰属の承認ができない土地

相続した土地ならどんな土地でも国庫への帰属の申請ができたり、承認されたりするわけではなく、一定の制限があります。土地の要件については、次のとおりです。

申請をすることができない土地

- ① 建物の存する土地
- ② 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- ③ 通路その他の他人による使用が予定される土地
- ④ 土壌汚染されている土地
- ⑤ 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

承認を受けることができない土地

- ① 崖がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- ② 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- ③ 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- ④ 隣接する土地の所有者その他の者との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地
- ⑤ その他、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地

4 国庫帰属までの流れ

1 承認申請

- ・相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者が申請
- ・審査手数料を納付

2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- ・実地調査権限あり
- ・国有財産の管理担当部局等に調査の協力を求めることができる

3 申請者が負担金を納付

- ・負担金の額の通知を受けた日から30日以内に負担金（10年分の土地管理費相当額）を納付

4 国庫帰属

- ・負担金が納付されたときに国庫に帰属

休眠登記の抹消手続の簡略化

令和5年4月1日施行

1 存続期間が登記された権利の抹消手続の簡略化

地上権、賃借権、質権など、土地に設定された権利の登記を抹消するためには、権利者の協力を得て、権利者と土地所有者との共同で登記申請することが必要ですが、権利者の所在が不明な場合は、裁判所での簡易な手続を経て、土地所有者が単独で登記申請することもできます。

しかし、そのためには、住民票などの公的書類で調査した権利者の住所地に実際に赴き、周辺住民への聞き取りなどの現地調査により権利者が所在不明であると認められる必要があるなど、相当な手間と負担が必要でした。

今回の改正では、登記された権利の存続期間が既に満了している場合には、公的書類で調査した権利者の住所地宛の郵便物が届かなかったことでも所在不明と認められることとなりました。これにより、現地調査などが不要となり、土地所有者が単独で消滅した権利を抹消する登記を申請できることが、従来よりも容易になることが期待されます。

2 買戻特約に関する登記の抹消手続の簡略化

買戻特約とは、売買契約と同時にする特約で、10年を超えない期間に買主が支払った代金及び契約費用を返却して、売買の解除をすることができる特約です。

これまでは、売買契約の日から10年を経過し、買戻特約にかかる実体法上の効果が消滅している場合でも、買戻特約の登記を抹消するには、所有権の登記名義人である買

主（登記権利者）と売主（登記義務者）による共同申請が必要であったことから、その抹消登記が負担となっていました。

今回の改正では、買戻特約に関する登記がされている場合において、売買契約の日から10年を経過したときは、登記権利者（買主）は、単独で当該登記の抹消を申請することができるようになります。

3 解散した法人の休眠担保権抹消手続の簡略化

現行不動産登記法には、担保権（抵当権、質権、先取特権）者の所在が不明な場合に、不動産の所有者が被担保債権、利息、損害金の全額を供託することで単独抹消を認める特例があります。しかし、法人の所在不明の要件が厳格であること、供託金額が高額となることが多く、十分に利用されていないのが現状です。

そこで、より簡便に担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要となり、今回の改正に至りました。解散した法人の担保権に関する登記について、清算人の所在が判明しないために抹消の申請をすることができない場合において、法人の解散後30年を経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、不動産の所有者が単独でその登記の抹消を申請することができるようになります。

法人を担保権者とする担保権の設定・登記

担保権者（法人）の解散及び被担保債権の弁済期から30年経過

公的書類等で法人の清算人の所在を調査し、判明しない場合は供託等をしなくとも不動産の所有者が単独で抹消登記できる