

○ 旧農地法（昭和27年政令第229号・平成21年改正農地法附則第8条）

（買収した土地等の管理及び売払いに関する経過措置）

第8条 この法律の施行の際現に旧農地法第78条第1項の規定により農林水産大臣が管理している土地等（附則第3条の規定によりなお従前の例によりこの法律の施行後に買収した土地等及び附則第6条第3項の規定によりなおその効力を有することとされる旧農地法第72条の規定によりこの法律の施行後に買収した土地等を含む。）の管理については、なお従前の例による。

2 前項の規定によりなお従前の例により管理する土地等については、附則第5条の規定によりなお従前の例により売り渡す場合又は第四項の規定によりなおその効力を有するものとされる旧農地法第80条の規定により売り払い、若しくはその所管換若しくは所屬替をする場合を除き、新農地法第46条の規定の例により売り払うものとする。

○ 農地法（昭和27年法律第229号）

（売払い）

第46条 農林水産大臣は、前条第1項の規定により管理する農地及び採草放牧地について、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地又は採草放牧地の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められる者、農地中間管理機構その他の農林水産省令で定める者に売り払うものとする。ただし、次条の規定により売り払う場合は、この限りでない。

○ 農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）

（売払いの相手方）

第95条 法第46条第1項の農林水産省令で定める者は、次に掲げる者（その者による農地についての権利の取得が法第3条第2項の規定により同条第1項の許可をすることができない場合に該当しない者に限る。）とする。

一 当該売払対象となる農地又は採草放牧地を取得して当該農地又は採草放牧地について耕作又は養畜の事業を行うことが認められる者

○ 自作農財産紛争処理等連絡協議会の設置運営について

(S51.9.1 51構改B第1058号 農林水産省構造改善局長通知)

(事前打合せ)

第6条 都道府県の委員は、協議会に議案を付議しようとするときは、当該議案に係る自作農財産等の所在地を管轄する法務局(管轄する地方法務局がない場合に限る。)又は地方法務局の委員と打合せを行うものとする。

2 都道府県の委員は、前項の打合せを了した議案について、次の事項を記載した書類に関係登記簿の謄本、公図の写し等関係の資料を添付して地方農政局経営・事業支援部長等に送付するものとする。

- ① 事案の概要及び折衝の経緯
- ② 処理方針案
- ③ その他参考となるべき事項

○ 自作農財産に係る取得時効の取扱いについて

(S51.9.30 51構改B第1058号 農林水産省構造改善局長通知)

第2 処理手続

1 申出書

自作農財産について時効取得を主張する者(以下「申出者」という。)がある場合には、別紙第1号様式による国有財産時効取得確認申出書(以下「申出書」という。)に、次の各号に掲げる書類のうちそれぞれ必要なものを添付して提出させるものとする。

- (1) 申出に係る自作農財産(以下「申出物件」という。)の不動産登記簿謄本
- (2) 申出物件(周辺を含む。)に係る旧土地台帳付属地図又は不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条に定める地図の写し
- (3) 申出者に係る住民票の写し
- (4) 申出物件上に建物があるときは、当該建物に係る不動産登記簿謄本
- (5) 前主の占有を承継しているものであるときは、その事実を証する戸籍謄本又は契約書の写し等
- (6) 申出物件の実測図(現況が現地において確認できない場合等実測ができない場合で、国土調査法(昭和26年法律第180号)に基づく地籍調査が実施されている場合には地籍図による求積図、地籍調査が実施されていない場合は、土地台帳付属地図又は不動産登記法第14条に定める地図による求積図)
- (7) 隣接地主の所有地でないこと及び境界について隣接地主の異存がないことを証する書面
- (8) その他申出物件に係る占有並びに利用状況を証する資料

自作農創設に関する 地買り事による 農収発生処理の 簡素化について 措置外登記に基 づき看過におけ る農地の登記に 関する見直し

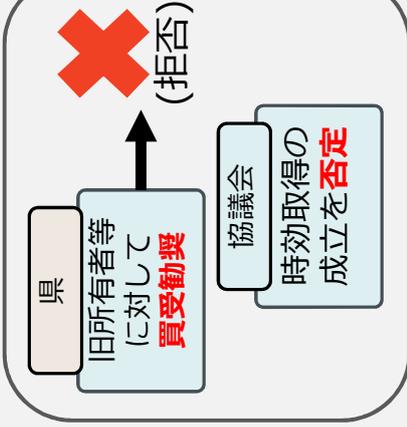
重点番号22:旧農地法に基づく国有農地等に関する制度及び運用の見直し(法務省)

令和2年10月19日 法務省民事局

御提案の内容



検討のポイント



最判昭和37年1月23日民集第16巻第1号110頁

いわゆる二重登記でも当然無効のものではなく、それが登記名義人を異にする場合、いずれの登記が有効であるかは、もっぱら実体法上いずれの登記名義人が真の権利者であるかによって決定される。

同意書の取得は困難であり、その解決に当たっては、裁判によらざるを得ない。

旧所有者等に所有権を主張する意思あり
→ 所有権の帰属に争いがある。

協議会には、その所有権の主体が国であることを法的に結論づける権限はない。

協議会における手続に訴訟と同様の手続保障や法的な効力が認められない以上、登記官の職権において旧占有者等の登記上の利益を奪うこととなる制度の創設は困難

検討の方向性

- 本件二重登記の事案
 - ・ 登記簿の電子化作業（平成20年に完了）前に発生したものであり、その多くは 時効取得が認められる可能性が高い（時効取得の否定実例は提案団体においても少ないこと）
 - 現在の処理の流れを改善することでその多くに対応可能
 - 買受勧奨に応じず、時効取得が認められない案件が生じた場合
 - ⇒ 都道府県において登記の抹消の同意を得るよう尽力する必要はないものと整理
(国が訴訟を提起することで解決)

協議会における時効取得事案の処理促進策案(検討中)

- ① 地方農政局、法務局及び都道府県の3者による事前調整の仕組み
- ② 協議会に提出する書類の明確化
- ③ 協議会の開催手続の改善

協議会による円滑な処理の促進

法務局が都道府県に二重登記の解消作業を強制しているという誤解
→ 法務局からの連絡文書の表現の見直し
→ 法務局においても、一般の相談者に対して、国からの買受手続の御案内や協議会への取得時効の申出等の制度について御案内

買受勧奨や協議会による処理への誘導

○参照条文

自作農創設特別措置法（昭和21年法律第43号）（抄）

第三条 左に掲げる農地は、政府が、これを買収する。

一～三 （略）

2～6 （略）

自作農創設特別措置登記令（昭和22年勅令第79号）（抄）

第十条 登記官吏は、第五条の登記の嘱託書を受理したときは、第二条第一号、第二号又は第三号に掲げる綴込帳に受付番号の順序に従い、これを編綴しなければならない。

2 前項の規定により嘱託書が編綴されたときは、当該綴込帳は、これを登記簿の一部とみなし、その嘱託書により登記の嘱託のあった登記事項及び当該嘱託書の予備欄に記載された事項については、編綴の時にその登記があったものとみなし、その登記の前後は、嘱託書の記載の順序によるものとする。

3 登記官吏は、第一項の規定により嘱託書を編綴したときは、嘱託書の登記簿の冊数及び登記番号欄に当該不動産の登記用紙を編綴した登記簿の冊数及び登記番号を、嘱託書の順位番号欄に当該登記簿における登記の順序を追って新しい順位番号を記載しなければならない。

自作農創設特別措置登記令施行細則（昭和22年司法省令第23号）（抄）

第四条 登記官吏は、自作農創設特別措置登記令第十条第一項の規定により登記の嘱託書を綴込帳に編綴したときは、当該不動産の登記用紙中表題部欄外に、自作農創設特別措置法による買収のあった旨並びにその買収に因る権利の取得の登記の嘱託書が編綴された綴込帳の冊数及び丁数を表示しなければならない。

不動産移転登記等に係る登録免許税の算定の際、電子での評価額を利用する御提案について

令和2年10月19日 法務省民事局

当省のした一回答の内容



登記分野において、固定資産評価証明書の取得・提出の慣行をなくす観点から、行政機関間における土地情報連携の高度化の取組等も踏まえ、市町村から登記所への**評価額通知のオンライン提供の拡大推進**、登記手続等における**固定資産税課税明細書の活用**などの方策により、**申請人や市町村の負担を軽減**できないかを引き続き関係府省と検討する。

一回答を踏まえた提案団体からの御見解等

中長期的な課題

市町村から登記所への評価額通知のオンライン提供の拡大推進と併せて、評価額情報が入力データで提供された場合には、固定資産評価証明書や固定資産税課税明細書の添付を求めると運用を改めるべきである。

短期的にも

各地方務局のホームページや、電話・窓口の問合せに対して、市町村での固定資産評価証明書の取得ではなく、固定資産税課税明細書に記載されている評価額にて登録免許税額を算定できるとを案内すべきである。



検討の方向性

成長戦略フォローアップ

固定資産評価額の証明書の取得・提出の慣行をなくす観点から、2020年1月より開始した市町村から法務局への評価額通知のオンライン提供の拡大推進、登記手続等における固定資産税課税明細書の活用などの方策を2020年度中に検討する。

登記官が登記手続において不動産の価格を確認するための書類につき、**申請人や市町村の負担を軽減**する観点から、**固定資産課税明細書の活用が図られるよう、一般の利用者や司法書士等を対象に、ホームページにおける案内を含めて幅広く周知**することとしたい。

※ なお、中長期的な課題については、「事業環境改善のための関係府省庁連絡会議」（事務局：内閣官房日本経済再生総合事務局）等の会議体における市町村から登記所への評価額通知のオンライン提供の拡大推進の取組の状況を踏まえて、検討したい。

○参照条文

登録免許税法（昭和42年法律第35号）（抄）

（不動産等の価額）

第十条 別表第一号、第二号、第四号又は第四号の二に掲げる不動産、船舶、ダム使用权又は公共施設等運営権の登記又は登録の場合における課税標準たる不動産、船舶、ダム使用权又は公共施設等運営権（以下この項において「不動産等」という。）の価額は、当該登記又は登録の時における不動産等の価額による。この場合において、当該不動産等の上に所有権以外の権利その他処分権の制限が存するときは、当該権利その他処分の制限がないものとした場合の価額による。

2～3 （略）

（納付の確認）

第二十五条 登記機関は、登記等をするとき（第二十四条第一項の規定により同項に規定する書類が免許等をした後に提出される場合及び前条第二項の納付の期限が免許等をした日後である場合にあつては、財務省令で定めるとき）は、当該登記等につき課されるべき登録免許税の額の納付の事実を確認しなければならぬ。い。（以下略）

附則

（不動産登記に係る不動産価額の特例）

第七条 新法別表第一の第一号に掲げる不動産の登記の場合における新法第十条第一項の課税標準たる不動産の価額は、当分の間、当該登記の申請の日の属する年の前年十二月三十一日現在又は当該申請の日の属する年の一月一日現在において地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号（固定資産税に関する用語の意義）に掲げる固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格を基礎として政令で定める価額によることができる。

○参照条文

登録免許税法施行令（昭和42年政令第146号）（抄）

附則

3 法附則第七条に規定する政令で定める価額は、地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号に掲げる固定資産課税台帳（以下「課税台帳」という。）に登録された価格のある不動産については、次の各号に掲げる当該不動産の登記の申請の属する日の区分に応じ当該各号に掲げる金額に相当する価額とし、課税台帳に登録された価格のない不動産については、当該不動産の登記の申請の日において当該不動産に類似する不動産で課税台帳に登録された価格のあるものの次の各号に掲げる当該申請の日の区分に応じ当該各号に掲げる金額を基礎として当該登記に係る登記機関が認定した価額とする。

- 一 登記の申請の日がその年の一月一日から三月三十一日までの期間内であるもの その年の前年十二月三十一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格に百分の百を乗じて計算した金額
- 二 登記の申請の日がその年の四月一日から十二月三十一日までの期間内であるもの その年の一月一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格に百分の百を乗じて計算した金額

地方税法（昭和25年法律第226号）（抄）

（土地又は家屋の基準年度の価格又は比準価格の登記所への通知）

第四百二十二条の三 市町村長は、第四百十条第一項、第四百十七条、第四百十九条第二項又は第四百三十五条第二項の規定によつて、土地及び家屋の基準年度の価格又は比準価格を決定し、又は修正した場合においては、その基準年度の価格又は比準価格を、遅滞なく、当該決定又は修正に係る土地又は家屋の所在地を管轄する登記所に通知しなければならない。

○参照条文

不動産登記規則（昭和42年法律第35号）（抄）

（登録免許税を納付する場合における申請情報等）
第百八十九条 登記の申請においては、登録免許税額を申請情報の内容としなければならない。この場合において、登録免許税法別表第一号（一）から（三）まで、（五）から（七）まで、（十）、（十一）及び（十二）イからホまでに掲げる登記については、課税標準の金額も申請情報の内容としなければならない。2～7（略）

（課税標準の認定）

第百九十条 登記官は、申請情報の内容とされた課税標準の金額を相当でないと認めるときは、申請人に対し、登記官が認定した課税標準の金額を適宜の方法により告知しなければならない。2（略）

○参考

成長戦略フォローアップ（令和2年7月17日閣議決定）（抄）

③ 世界で一番企業が活動しやすい国の実現
才）不動産関連情報・サービスのデジタル化

固定資産評価額の証明書の取得・提出の慣行をなくす観点から、2020年1月より開始した市町村から法務局への評価額通知のオンライン提供の拡大推進、登記手続等における固定資産税課税明細書の活用などの方を2020年度中に検討する。

住民異動届の受理に際し、過去に届出者の挙動等を根拠として 当該届出を拒否した主な事例

○ 住民票がない者から住民登録したい旨の届出があり、届出事項について住民記録システムで確認したところ、当該届出に記載された住所は、過去に、居住の事実がないことから職権で削除された住所と同一であったため、実態調査等を行ったが居住の事実が確認できず、届出の受理を拒否したもの

【福岡県の自治体】

○ 代理人による転居届があり、添付された委任状に記載された異動者本人(外国人)の漢字氏名について住民記録システムで確認したところ、当該漢字氏名が一致しないことから聞き取りを行ったが本人確認ができなかったため、当該届出の受理を拒否したもの 【熊本県の自治体】

○ 転入届があり、住所について市区町村が保有する住居表示及び地番情報のリストを確認したところ、届出に記載された住所が存在しておらず、居住の事実がないことを確認したため、当該届出の受理を拒否したものの 【兵庫県の自治体】

○ 転入届があったが、担当課において当該届出人からの届出については留意事項となっていることを職員が認識していたことから、聞き取りを行う中で、届出人から本人確認書類等が提示されず、居住の事実も確認できなかったため、当該届出の受理を拒否したもの 【埼玉県の自治体】

○ 過去に代理人として虚偽の転入届を行った経緯がある者から、別人の代理人として転入届が提出されたが職員が当該者を記憶していたことから、念のため異動者本人に電話で確認し聞き取りを行ったところ、転出証明書に記載されている事項以外の情報について答えることができず、本人確認もできなかったため、当該届出の受理を拒否したもの 【神奈川県自治体】

印鑑登録証明事務において、窓口での本人確認を怠ったために 損害賠償責任を負った事例

【さいたま地裁（平成30年9月28日判決）】

＜事件概要＞

さいたま市が本人確認を怠ったことにより、被害者の女性になりました者が印鑑登録を変更。当該なりすました者が、なりすましてにより取得した印鑑登録証明書を利用し、女性が所有する土地の売買契約をした。女性は当該売買契約を取り消すための訴訟費用がかかったなどとして、さいたま市を相手取り、弁護士費用などの支払いを求めた。

＜判決概要＞

さいたま市敗訴

- ・「市職員は職務上の注意義務を尽くしたとはいえず、本人と判断して印鑑登録した手続きは違法」
- ・（女性になりすました他人が申請書に記載した住所と運転免許証の住所が異なっていたほか、運転免許証の偽造を検知する装置で不可判定が出たことから、「市の担当職員は申請者が本人であるかや、免許証が偽造された可能性を疑うことができた」
- ・（生年月日や干支などを質問することによって、「本人でない」と判明した可能性が高い）

※「」は、判決の抜粋

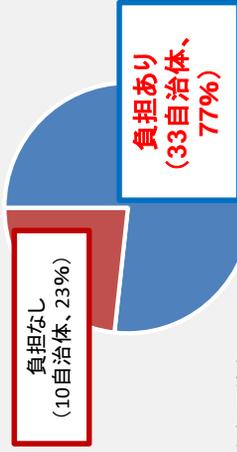
宅地建物取引業法及び積立式宅地建物 販売業法における経由事務の廃止について

令和2年10月19日
国土交通省

- ・現在の経由事務を負担と考えている都道府県は77%。主な理由は、事務作業の負担等が挙げられる。
- ・経由事務を廃止した場合、都道府県において支障がないと考えている都道府県は91%。廃止してほしくないと回答した都道府県はなし。
- ・事業者において支障がないと考えている都道府県は81%。支障があると回答した主な理由は、持参方法による土地方整備局まで向かう負担がある等が挙げられる。

経由事務による負担はあるか

経由事務による負担はあるか



有効回答数:43

- 1.ある
- 2.ない
- 3.分からない

主な意見

【負担がある】

- ・審査、補正、発送に時間がかかる
- ・都道府県と地整の指摘事項の違いにより、地整に確認が必要になっている
- ・年度替わりの時期等に、件数が重なり、業務量が増える

経由事務を廃止した場合の影響について

都道府県における支障

経由事務を廃止した場合の影響について



有効回答数:43

- 1.特に支障はない。
- 2.若干の支障が生じるが、廃止は可能。
- 3.支障が生じるため、廃止してほしくない。

主な意見

【支障あるが、廃止可】

- ・都道府県において、大臣免許業者の閲覧を行う場合、地整から都道府県への書類の引き渡し方法について整理が必要になる
- ・閲覧を継続する場合、地整から都道府県に書類の送付が必要になる

経由事務を廃止した場合の影響についての速やかな情報把握への支障

速やかな情報把握への支障はあるか



有効回答数:43

- 1.ある
- 2.ない
- 3.分からない

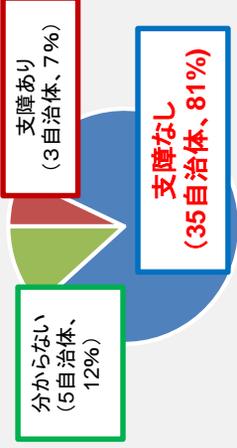
主な意見

【支障ない】

- ・国からの情報提供があれば問題ない
- 【分からない】
- ・大臣業者への苦情が報告されていないため、分からない
- ・地整から情報提供があれば問題ないと考える

経由事務を廃止した場合の影響についての事業者における支障

事業者における支障はあるか



有効回答数:43

- 1.ある
- 2.ない
- 3.分からない

主な意見

【支障ある】

- ・持参による提出だと、申請・届出の度に地整に向かう必要があり、事業者の負担になる【分からない】
- ・補正の二度手間はなくなくなるが、遠方に持参する負担がかかる