

# 東京くらしねっと

今月の話題

## 所有者不明土地の解消のための法改正

～相続登記申請の義務化など～

テストレポート

## 暑くなる季節、ペットボトルの飲み残しに注意!

相談の窓口から

## 自転車のネット通販は販売店のサポート体制を確認しましょう!



東京都消費生活総合センター  
**相談窓口のご案内**

**受付時間** 月曜～土曜  
 9:00～17:00  
 (祝日・年末年始を除く)

**☎ 03-3235-1155**

〒162-0823 新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ16階 ●JR・東京メトロ・都営地下鉄「飯田橋」すぐ

お近くの消費生活相談窓口につながります  
**消費者ホットライン 局番なし188**

東京の消費生活に関する情報サイト **東京くらしWEB** 検索 🔍

<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/>



# 所有者不明土地の 解消のための法改正

～相続登記申請の義務化など～

司法書士

やま だ しげ き  
**山田 茂樹**

土地の相続などの際に所有者についての登記が行われなかったなどの理由で、所有者がどこの誰なのか分からない土地が発生し、問題となっています。「所有者不明土地」発生の未然防止と解消のため、令和3年4月に、法改正がありました。このことにより、土地の所有者などに新たな義務が生じたり、消費者トラブルが発生したりする恐れもあります。

新たなルールになる前に、相続登記申請の義務化と相続土地国庫帰属制度を中心にお伝えします。



## 「所有者不明土地」の 増加と問題点

わが国では、土地や建物の所有者等は、その所管の登記所（法務局）に備えられた不動産登記簿に登記されています。一般的には、①相続により土地の所有権を親から引き継いだ、あるいは、売買により土地を購入したといった事情で所有者が変更された場合、②転居や婚姻等により所有者の住所や氏名が変更になった場合などは、司法書士が当事者から依頼を受けるなどして、登記簿上の所有者やその住所等を変更する登記手続き（「権利の登記」といいます。）が行われています。

したがって、登記簿を調査することは、ある土地や建物の現在の所有者を確認するための重要な方法であるといえます。

他方、権利の登記は、権利関係を第三者に対抗するために公示する制度であって、義務ではないため、登記手続きを行うか否かは任意です。

このため、わが国では、さまざまな要因から相続登記などが行われないうことなどにより、「不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地」「所有者が判明してもその所在が不明

で連絡がつかない土地」が発生しています。これを「所有者不明土地」といいます。その規模は、九州本島の土地面積を超えるといわれています。

所有者不明土地は、所有者の探索に多大な時間と費用が必要であり、土地が管理されず放置されることが多く、共有者の一部が所在不明の場合に土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難です。そのため、防災対策のための用地買収などの公共事業や土地取引が円滑に進まず土地の利活用が阻害されたり、土地の管理が不十分となり近隣土地への悪影響が発生したりするなどの問題点があります。

## 法改正の概要

「所有者不明土地」発生の未然防止と解消のため、令和3年4月に、民法と不動産登記法が改正され、「相続等により取得した土地所有者の国庫への帰属に関する法律」が制定されました。

その主な内容は、①「手続きの促進」（相続登記申請の義務化、住所等の変更登記申請の義務化）、②「土地の有効利用を促進させる措

置」(共有制度の見直し、相隣関係(隣近所との土地の利用などに関するもの)の規律の見直しなど)、③「相続手続きの促進を図る措置」(長期経過後の遺産分割のルールの導入など)、④「管理・利用されない土地は国の責任において管理を図る措置」(相続土地国庫帰属制度)です。

このうち、相続登記申請の義務化と相続土地国庫帰属制度についてみていきましょう。

### 相続登記申請の義務化

不動産登記簿上の所有者について相続が開始した場合、相続または遺贈※により不動産の所有権を取得した相続人は、「自己のために相続開始の所有権を取得したことを知った日から3年以内」に、①「相続」を原因とする所有権移転登記申請(ア・遺言または遺産分割協議に基づく場合)、イ.法定相続分の割合による場合)、②「遺贈」を原因とする所有権移転登記申請、③「相続人申告登記」の申出のいずれかをするのが義務付けられます。

※遺贈：遺言により遺言者の財産を無償で他人に譲与すること

人に譲与すること

なお、「法定相続分の割合による登記」(①イ)または「相続人申告登記」の申出(③)は、最終的に相続により不動産を承継する者が決定していない、あくまでも暫定的な登記です。したがって、これらの登記がなされた後で、遺産分割協議が成立して、確定的に相続する者が決まったときは、「遺産分割の日から3年以内」に相続登記の申請をすることが、追加的に義務付けられました。

### 相続人申告登記

「相続人申告登記」は、「登記簿上の所有者について相続が開始したこと」と「自らがその者の法定相続人であること」を報告的に申出することにより、登記官が職権で、当該申出をした者の氏名および住所等を所有権の登記に付記する制度です。この登記は個々の相続人が個別に行う手続きです。この申出により、相続を原因とする所有権移転登記の申請義務を履行したものとみなされます。

### 義務違反の場合

「正当な理由」がないのに義務に違反した場合は、過料適用の対象となります。

「正当な理由」については、今後、通達等で明確化することが予定されています。また、あらかじめ登記官が、履行期間を経過した相続人に対して催告し、それでも正当な理由なく登記申請をしなかった場合に、過料に処することが想定されているようです。

### 相続土地国庫帰属制度

使い道がなく処分に困っている土地は、所有者不明土地となってしまうリスクを抱えています。それを予防するために、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立し、相続または遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されました。具体的には、①承認申請、②法務大臣(法務局)の要件審査および承認、③申請者が負担金を納付、④国庫帰属という流れ

となります。

なお、同法では、通常の管理または処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外となります(要件詳細は今後政省令で定められる予定です)。主な例として、建物・工作物・車両等がある土地、土壌汚染や埋設物がある土地、危険な崖がある土地、境界が明らかでない土地、担保権等の権利が設定されている土地、通路など他人による使用が予定される土地などがあります。

このため、必ずしも、相続人の希望に応じて、同法の制度に基づいて土地を手放すことができるとは限りません。



## いつから法律が施行されるのか

法律は段階的に施行されます。施行日は、相続登記申請の義務化については令和6年4月1日、住所等の変更登記申請の義務化関係については令和8年4月までに施行（現時点では未定）、相続土地国庫帰属制度は令和5年4月27日、その他は令和5年4月1日です。

なお、相続登記申請の義務化や住所等の変更登記申請の義務化など、法施行前の事案でも、さかのぼって適用される規定もあります。つまり、法施行前に所有者が亡くなった相続などにも適用されるので注意が必要です。

## 今回の改正により想定される不動産トラブル (原野商法二次被害など)

相続登記の申請が義務付けられた結果、今まで故人名義のまま放置されていた土地についても、登記簿上に現在の所有者または相続人の「住所」および「氏名」が公示されることになるでしょう。これらの情報を基に、事業者が、相続人等へ今回の法改正をネタに不当な勧誘を行うケ

スが増加することが予想されます。

原野商法二次被害では、「相続登記申請が義務化され、義務違反は過料処分の対象となった」ことも、不安をおおる材料として利用されることが予想されます。その他、国庫に帰属させることが困難な土地について、処分に困っていることにつけ込まれるなどのトラブルが発生することも考えられますので、ご注意ください。契約などに不安を感じたら、お近くの消費生活センターにご相談ください。

以上、簡単に今回の法改正の概要について解説しました。本稿により、今回の改正内容を正しくご理解いただき、円滑な相続手続きの推進とトラブルの防止につながることをなれば幸いです。

- 日本司法書士会連合会では、全国の司法書士会に「相続登記相談センター」を開設しています。相続登記等に関する相談について、ご利用ください。

☎0120-13-7832 (いさんのなやみに)

- 消費生活相談については、消費者ホットラインをご利用ください。

☎188 (いやや)

[次号の今月の話題は「スマートフォン」についてです。]



図書資料室から

### 今月の話題

## 「所有者不明土地」の関連図書・資料を紹介

### Q&A令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法

村松 秀樹 / 大谷 太 編著 ((一社)金融財政事情研究会)

図書

所有者不明土地の発生予防と土地利用の円滑化のための新制度(相続土地国庫帰属制度、所有者不明土地管理制度)や、相続登記の申請義務化など、立案当事者が全153問のQ&Aで分かりやすく解説。

### 土地は誰のものか 人口減少時代の所有と利用 五十嵐 敬喜 著 (岩波書店)

図書

生存と生活の基盤である土地はどうなるのか。近年続々と制改定された、土地基本法と相続など関連する個別法を解説。外国の土地政策や、都市計画との関係などから解決策を探った1冊。

### 所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。 法務省民事局

リーフレット

令和5年4月から段階的に施行される不動産ルールについて、各制度の概要と施行日を簡潔にまとめた分かりやすい内容。

読んでみて!  
話題の新作図書

### 認知症世界の歩き方 寛 裕介 著 (ライツ社)

乗るとだんだん記憶をなくすミステリーバス、距離も方角も分からなくなる二次元銀座商店街…。認知症のある人が経験する出来事を「旅のスケッチ」と「旅行記」にまとめ、誰もが身近に感じるストーリーに。まるで、「ご本人の頭の中を覗いているような感覚」で、認知症について楽しみながら学べる、ユニークな本。

### 図書資料室利用案内

※利用時間と利用方法を変更する場合あり

#### 東京都消費生活総合センター (飯田橋)

新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ15階  
☎03-3235-1179

【利用時間】月～木 9:00～17:00  
金 9:00～20:00  
土 10:00～17:00

【休室日】日曜・祝日・年末年始・  
蔵書点検期間

#### 東京都多摩消費生活センター (立川)

立川市柴崎町2-15-19  
東京都北多摩北部建設事務所3階  
☎042-522-5119

【利用時間】月～金 9:00～17:00  
【休室日】土曜・日曜・祝日・年末年始・  
蔵書点検期間

#### ●利用方法

閲覧…どなたでも(開架式)

貸出…都内在住・在勤・在学の方対象  
(図書5冊、DVDなど3本まで2週間)

※閲覧のみの資料もあり  
身分証明書等の提示で利用者カードを発行



# 暑くなる季節、ペットボトルの 飲み残しに注意!

気温が上昇する季節に、清涼飲料水用ペットボトルが破裂するなどの事故が発生しています。そこで、東京都は、消費者アンケートと、破裂等の安全性に関する2種類の試験を実施しました。



## ● アンケート結果

※都内在住で20歳以上の男女1,000人を対象にインターネットで調査

- ① 破裂等の事故は夏に多く、場所は車内が多い!
- ② 事故等の具体的事例
  - 破裂したペットボトルの破片で指を切った。
  - 廃棄しようとしたとき蓋が飛んで指に強く当たり、あざになった。
  - 車内に置いていたペットボトルを開けようとしたら、蓋が飛んで顔に当たった。

## ● 安全性に関する試験結果

- ① 夏の屋内環境 (30℃) で飲み残したペットボトルを放置した場合  
10種類の商品について、飲み残し後の状態を再現し、30℃の環境に放置した。  
その結果、**非炭酸系で糖分を含む飲料 (乳性飲料等) は、その他の種類よりも容器の内圧が大きく上昇した。**



内圧上昇により膨らんだキャップ(試験前(左)と試験後(右))

- ② 夏の車内環境 (60℃) で未開栓のペットボトルを放置した場合  
10種類の商品を、未開栓で60℃の環境に放置した。  
その結果、各商品は7~8時間程度で概ね60℃に達した。  
特に**炭酸飲料ではすべての容器が変形し、そのうち2商品が転倒した。**



容器が変形・転倒し、中身が漏れ出した炭酸飲料

## ● 消費者へのアドバイス

- ① 早めに飲み切り、飲み残したときは**冷蔵庫で保管**しましょう。
- ② 廃棄する場合でも**長期間放置しない**ようにしましょう。
- ③ **夏の車内に放置しない**ようにしましょう。



[詳細は] ● 東京暮らしWEB

[https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/anzen/test/petbottle\\_press.html](https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/anzen/test/petbottle_press.html)



問い合わせ 東京都生活文化スポーツ局 消費生活部 生活安全課 ☎03-5388-3082



## 講座案内

**受講無料**

- 対象は都内在住または在勤、在学の方
- 応募者多数の場合は抽選
- 当日の参加申し込み不可
- 定員に満たない場合は締切日以降も受付

# 消費者問題マスター講座(全13回)

消費者問題について体系的に知識を習得し、地域や職場などで消費者教育等の推進に中心的な役割を果たす人材の育成を目的とした連続講座です。

### 実施内容・日程

#### 内容

第1回 消費者市民・団体	第2回 消費生活行政	第3回 製品安全	第4回 契約(民法)	第5回 契約(消費者契約法)
第6回 金融・投資商品	第7回 特定商取引法	第8回 食生活	第9回 食品表示	第10回 高齢者被害
第11回 エシカル消費	第12回 IT社会	第13回 消費者被害		

#### 日程

令和4年9月から12月まで ※同一期間内の特定日時に録画配信・上映もあり  
詳細は、ホームページ「東京くらしWEB」を参照

#### 応募要件 次の要件をすべて満たす方

- 消費者問題に関心があり、地域・職場などで積極的に活動する意欲があること
- 過去2年間この講座の受講決定を受けていないこと
- 全13回のうち、9回以上受講できること



※公的資格を証するものではありません。

#### 受講方法

<b>①ライブ配信</b>	各講座のライブ配信をご自宅などで視聴 ■時間：19:00～21:00 ■配信方法：Microsoft Teams ■定員：なし
<b>②録画配信</b>	①の録画映像を、ご自宅などで視聴 ■時間：14:00～16:00 ■配信方法：Microsoft Teams ■定員：なし
<b>③録画上映</b>	①の録画映像を、会場で視聴 ■時間：14:00～16:00 ■会場：多摩消費生活センター教室I・II(立川市柴崎町2-15-19 東京都北多摩北部建設事務所3階) ■定員：30名(応募者多数の場合は、抽選で受講者を決定)

#### 申込方法

**電子申請** 東京都 募集中の講座  ●申込締切 8月10日(水) 受信有効  
[https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/manabitai/koza/center/koza\\_m220623.html](https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/manabitai/koza/center/koza_m220623.html)



#### 問い合わせ

<b>①②飯田橋</b>	東京都消費生活総合センター 活動推進課 学習推進担当「マスター講座担当」 ☎03-3235-1157
<b>③立川</b>	東京都多摩消費生活センター「マスター講座担当」 ☎042-522-5119

※電子申請が困難な場合はご相談ください。 ※新型コロナウイルス感染症の感染状況等により、講座が中止・変更になる場合があります。

### 実験実習講座

講座	講師	会場・日時	
		①飯田橋会場(消費生活総合センター)	②立川会場(多摩消費生活センター)
表示を見て 正しく使おう家庭用品 ～洗剤・洗淨剤、ヘアカラーリング製品、 プラスチック製品など～	化学製品 PL相談センター 菅沢 浩毅 氏	9月30日(金) 13:30～16:00 ●定員 32名 ●会場受講 ●申込締切 9月16日(金) 受信有効 9/26(月)までに、メールにて 抽選結果を通知	9月14日(水) 13:30～16:00 ●定員 16名 ●会場受講 ●申込締切 8月31日(水) 受信有効 9/9(金)までに、メールにて 抽選結果を通知

#### 申込方法

**電子申請** 東京都 募集中の講座  <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/manabitai/koza/info.html>



**①飯田橋会場** 問い合わせ  
東京都消費生活総合センター 実験実習講座担当  
新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ16階 ☎03-3235-1157

**②立川会場** 問い合わせ  
東京都多摩消費生活センター 実験実習講座担当  
立川市柴崎町2-15-19 東京都北多摩北部建設事務所3階 ☎042-522-5119

※電子申請が困難な場合はご相談ください。 ※新型コロナウイルス感染症の感染状況等により、講座が中止・変更(オンライン開催)になる場合があります。  
※オンライン開催の場合はMicrosoft Teamsを利用します。

多摩消費生活センター「親子夏休み講座」開催のお知らせ

※開催時間は各回10:00～11:00（Microsoft Teamsによるライブ配信）

回	日程	対象・定員	テーマ・内容
1	7/26(火)	小学1～3年生 25組	<b>おやこで学ぼう、お金のつかいかた</b> おこづかいをもらっている人もまだの人も、クイズを楽しみながら、大切なお金のじょうずなつかいかたをかんがえよう。
2	7/27(水)	小学1～3年生 25組	<b>かしこくつかおう、ネットとゲーム</b> ゲームや動画配信サービスなどネットには楽しいことがあるけど、ルールを守るのが安全に楽しむコツだよ！
3	7/28(木)	小学4～6年生 25組	<b>かしこく使おう、ネットとスマホ</b> SNSやオンラインゲームなど、便利で楽しいネットやスマホ。かしこく付き合うためには、どんなことに注意すれば良いかな？
4	8/1(月)	小学4～6年生 25組	<b>親子で学ぼう、「けいやく」って何だろう？</b> おこづかいでおやつを買うことも「けいやく」のひとつです。クイズをしながら楽しく学びましょう！
5	8/5(金)	小学4～6年生 定員なし	<b>正しく知ってリサイクル！プラスチックにくわしくなろう！</b> 石油から作られるプラスチックの性質や、正しいリサイクルの知識を身につけて、限られた資源について考えよう！
6	8/10(水)	小学4～6年生 定員なし	<b>食品ロスリサイクルの仕組みを学ぼう</b> 作り過ぎや売れ残りなどの食品ロスが一部リサイクルで活かされている！オンラインで工場見学をしてみよう！
7	8/17(水)	小学1～3年生 定員なし	<b>きんぞくだってリサイクル！～ゲーム機の中をのぞいてみよう～</b> ゲーム機やスマホの部品には、きんぞくが使われているって知ってる？リサイクルで金・銀・銅が発見できるかも！？
8	8/18(木)	小学3～6年生 定員なし	<b>糖度調べから学ぶ食品表示</b> 身近な清涼飲料水にどれくらい砂糖が入っているか調べてみよう。実験を通じて食品表示の見方を楽しく学びましょう。

**対象** 都内在住・在学の小学生と保護者のペア

**申込方法** 電子申請 | 東京都 募集中の講座 | 検索Q | <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/manabитай/koza/info.html>

**申込締切** 7月10日(日) 受信有効 定員のある講座(1～4)は、応募者多数の場合は抽選7月19日(火)までに、メールで抽選結果を通知



**問い合わせ** 東京都多摩消費生活センター 親子夏休み講座担当 ☎042-522-5119  
立川市柴崎町2-15-19 東京都北多摩北部建設事務所3階

※電子申請が困難な場合はご相談ください。 ※新型コロナウイルス感染症の感染状況等により、講座が中止・変更になる場合があります。



東京都計量検定所 夏のイベント



親子はかり教室を開催します！

WEB版「親子はかり教室」

**開催期間** 令和4年7月16日(土) から  
9月15日(木) まで

**開催場所** <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/manabитай/koza/keiryo/>



- 内容**
- 「はかる(計量)」に関する内容および計量検定所の紹介
  - 身近にある品物を使った「棒はかり」の工作  
100円ショップなどで購入可能な品物を使った棒はかりの作成手順を紹介いたしますので、工夫を加えてオリジナルの棒はかりを作成してみてください。

東京都計量検定所で実施する「親子はかり教室」

**開催時期** 令和4年8月24日(水)・25日(木)・26日(金)

**開催内容** 「棒はかり」の工作、計量検定所の見学ほか

**募集対象** 都内在住・在学の小学生およびその保護者、抽選で各日10組20人

**申込方法** 申込方法や開催方法の詳細については、令和4年6月末に下記URLで公開  
<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/manabитай/koza/keiryo/>

※都内の新型コロナウイルス感染症の感染状況等によっては中止もしくは開催方式を変更させていただくこともありますので、予めご了承ください。

**問い合わせ** 東京都計量検定所 管理指導課 ☎03-5617-6643



## 自転車のネット通販は販売店のサポート体制を確認しましょう！



ネット通販で自転車を購入し、自分で組み立てて使用していた。2カ月ほどでブレーキが故障してしまい、通販業者に連絡したところ、部品を送るので自分で交換して欲しいと言われた。購入して間もない初期不良であり、ブレーキは安全性に関わる部品だ。事業者の責任で修理してほしい。



人と接触しない移動手段として自転車の需要が高まっています。加えて、自宅に届く、価格が安いなどの理由で、ネット通販による自転車の購入も増えています。一方、相談窓口には、通販で購入した自転車について、ペダルが外れた、ブレーキが効かないなど、故障や不具合に関する相談が寄せられています。

通常、自転車は店舗で組み立て、調整してから販売しますが、通販では多くの場合、最後まで組み立てられていない状態で消費者のもとに届きます。専門知識を持たない消費者が自分で組み立て、不完全な整備状態で使用すると、事故につながる危険性があります。不具合が生じたとき、販売事業者に見てもらいたくても、自転車の配送には高額な送料がかかります。事例

のように、交換部品だけ送られてきて修理してもらえない、といった相談も寄せられています。**ネット通販で自転車を購入する場合は、どの程度の組み立て作業が必要か、購入後の点検修理など事業者のサポート体制はどうなっているか、事前に確認しましょう。**

自転車は使用に伴い部品のゆるみや損耗が生じます。自ら日常点検を行うとともに、有資格者による定期点検を受けて安全に使用しましょう。

安全性については自転車のマーク制度も参考になります。詳しくは、販売店に相談してみましょう。



BAAマーク  
(一社)自転車協会の安全基準に適合する自転車に貼付



(第二種) TSマーク  
自転車安全整備店の自転車安全整備士が点検整備した自転車に貼付

【参考】「組み立てが必要な状態で届く通信販売の自転車－正しく組み立てができないと事故の危険も－」  
(国民生活センター)

[https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20220303\\_3.html](https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20220303_3.html)

相談窓口のご案内… ☎03-3235-1155



フレッシュ市場

## イチジク

完熟したイチジクは食味が優れますが、柔らかいため品質保持期間が短いことや、輸送が難しいことから、採れたての果実を楽しめる直売所での販売に向いています。ナシやブドウと比べて栽培が比較的容易なこともあり、都内でもイチジクを栽培する農家が増えています。

栽培品種は、果実の収穫時期によって右表のように3つに分けられ、夏から秋にかけて長く楽しむことができます。都内でよく栽培されている品種は、夏秋兼用品種の“<sup>ますい</sup>栂井ドーフィン”です。

“<sup>ますい</sup>栂井ドーフィン”は果皮が濃い赤紫色で、さわやかな甘みで後口がさっぱりしているのが特徴です。収穫時期(夏果と秋果)によって果実の大きさや味に差があるので、その違いを楽しむのもいいかもしれません。

なお、イチジクは、防風・防寒対策やカミキリムシなど



収穫期別分類と主な品種

	収穫期	主な品種
夏果 専用品種	6月下旬 ～ 7月中旬	ザ・キング
夏秋 兼用品種	7月下旬 ～ 10月下旬	<sup>ますい</sup> 栂井 ドーフィン
秋果 専用品種	9月下旬 ～ 11月下旬	ほろいし 蓬萊柿

の害虫に注意していただければ、比較的栽培が容易で、ご家庭でも栽培を楽しむことができます。

資料提供：(公財)東京都農林水産振興財団 東京都農林総合研究センター

### 東京産の旬な食材情報はこちら！

都民の皆様へ東京の農林水産物の魅力を伝え、味わい、体験していただけるよう、(公財)東京都農林水産振興財団では、**ウェブサイト「とうきょうの恵み TOKYO GROWN」**を開設しています。東京産食材が味わえるこだわりのレストランや旬の野菜・果物、加工品等の特産物情報など、東京の農林水産情報をふんだんにお届けしますので、ぜひご覧ください。

詳しくは **TOKYO GROWN**