

## 長期相続登記等未了土地解消作業（相続未登記探索作業）の概要について

令和6年9月10日（火）

金沢地方法務局不動産登記部門

- 1 長期相続登記等未了土地とは
- 2 長期相続登記等未了土地発生背景
- 3 長期相続登記等未了土地の問題点
- 4 長期相続登記等未了土地解消作業について（絵図参照）
  - (1) 制度
  - (2) 効果
  - (3) 政府方針
  - (4) 手続の流れ
- 5 表題部所有者不明土地の解消事業（変則登記解消事業）（絵図参照）

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）  
平成30年11月15日施行

## □ 制度概要

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度。全国50局の全ての法務局で実施。

### ★ 効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
- 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

## 政府方針（※）を踏まえた運用の見直し（令和4年4月1日開始）

（※）所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和3年6月7日関係閣僚会議決定）

### ①民間事業者からの要望の受入れ

- ▶ 民間が行う事業のうち、法律上の根拠（土地区画整理法等）のある事業であり、公共性の高いもの（土地区画整理事業等）を、要望受入れの対象とする

### ②法定相続人情報の作成要件の緩和

- ▶ 政令を改正し、法務局の行う法定相続人情報作成の要件（死亡後の経過年数）を30年から10年に短縮し、対象土地の範囲を拡大

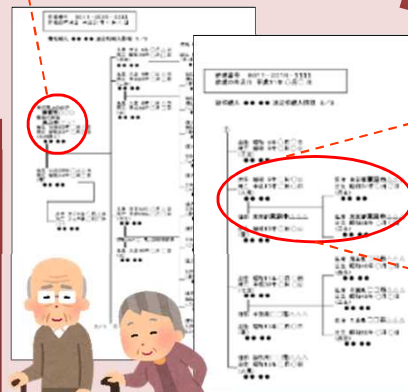
### ③事業の効率化・合理化の一層の促進

- ▶ 事業実施の緊急性・必要性の高い土地等を選定し、集中的に事業実施

<長期相続登記等未了土地>



登記名義人 <法定相続人情報>



※法定相続人情報  
登記官が戸除籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

<登記記録>

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

## □ 手続の流れ

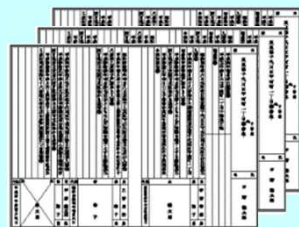
### ①事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



用地対策連絡会（主催：岡山県）

説明会等を実施し、要望を聴取した上で、事業対象とする土地を決定

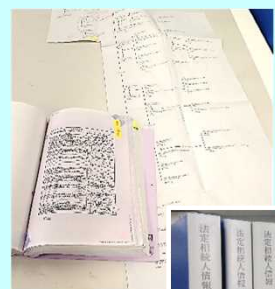
### ②登記官による法定相続人の調査 （調査の一部は事業者へ委託）



<戸籍の変遷>  
・明治19年式戸籍  
・明治31年式戸籍  
・大正4年式戸籍  
・昭和23年式戸籍  
・平成6年式戸籍

難解な旧戸籍や相続関係法制についての知識も求められる

### ③法定相続人情報の作成



収集した戸除籍謄本に基づき、相続関係をまとめた一覧図を作成し、登記所に備付け

### ④事業実施主体へ提供

復旧作業の本格化に当たり、有効的に活用させていただきます



朝倉市長への手交の様子  
（出典：福岡法務局ホームページ）

## □ 具体例

### ★平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業（福岡県朝倉市）

記録的豪雨の影響により市内各地で災害が発生した速やかに復旧工事を進めるため、朝倉市からの求めに応じ、**朝倉市の土地約2,000筆の土地**について、登記官が**800人を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施した法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に省力化された

(自治体を実施した事例においては、)登記簿に明治時代の所有者しか記載されていなかったことから、所有者の把握に時間を要し、用地取得に**約10年要した**  
(出典：平成29年6月所有者不明土地問題研究会中間整理)

→**迅速な復旧・復興作業の実施に寄与**

相続人が最も多い土地では、1筆でおよそ**290人**もの相続人が存在



法定相続人情報の活用により、迅速な復旧工事が実現



＜被災地域（志波地区）の復旧の様子＞（出典：朝倉市）

### ★平成30年7月豪雨災害復旧事業（岡山県倉敷市）

甚大な被害が生じた<sup>まび</sup>真備地区の**土地約1,600筆の土地**について、登記官が**700人を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施  
→上記同様、法定相続人情報が迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

＜未政川復旧工事の様子＞（出典：岡山県）



### ★復旧事業以外の各種公共事業においても活用

- 八丈町道路拡張事業（東京都）
- 開成駅前通り線周辺地区土地区画整理事業（神奈川県）
- 国道422号線道路改築事業（滋賀県）
- 仙台市海岸公園整備事業（宮城県） 等

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（令和元年法律第15号）  
令和元年11月22日、令和2年11月1日段階施行

## □ 制度概要

**表題部所有者\*1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表題部所有者不明土地\*2**について、  
**登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度**。全国の法務局で作業実施中。

(\*1) 表題部所有者・・・所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部の所有者欄に記録される所有者をいう。なお、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。

(\*2) 表題部所有者不明土地・・・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の一元化作業後も引き継がれたことを原因とする**所有者不明土地の一つ**。全国約50万筆調査（平成29年9月～平成30年5月実施）の結果、**約1%**存在していることが判明。所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難であり、用地取得や民間取引の大きな阻害要因**。

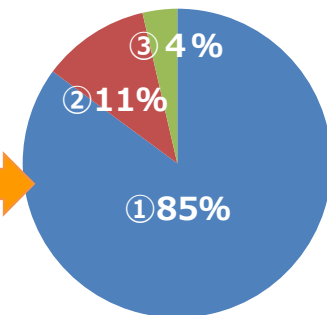
表題部（土地の表示）		調製	除 白	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在	特別区南都町一丁目			除 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地		300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所 有 者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎				

(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

墓地、山林、畑等

種類別の内訳



## □ 事業の流れ

### ①対象土地の選定・開始公告

- ・対象土地は、**事業実施主体（地方公共団体等）の要望**を聴取した上で選定
- ・職権で所有者等探索を開始
- ・探索を開始する旨の公告

### ②登記官による調査

- ・実地調査
- ・立入調査
- ・公的資料や地域の土地に関する**歴史的な文献等の調査**
- ・占有者やその土地の経緯を知る**近隣住民等からの聴き取り調査**
- ・地方公共団体等に対する情報提供の求め

⇒ **所有者特定のため、広範囲にわたり調査実施**

### ③所有者等の特定・職権登記

- ・所有者の特定に関する記録を作成し登記所に備付け
- ・**特定した所有者等を表題部所有者として登記**
- ・所有者を特定できなかった場合は**登記すべき者がいない旨を登記**

所有者を特定できなかった場合

### ④裁判所による管理命令

- ・利害関係人の申立てに基づき裁判所が管理者を選任
- ・管理者は裁判所の許可を得て**土地の売却も可能**
- ・売却代金は所有者のために供託

裁判所

### ★所有者等探索委員による調査

- ・所有者探索に必要な知識や経験を有する者（専門資格者等）から任命された委員による調査を実施



必要に応じて任命

意見を提出

本事業の結果、所有者の発見が特に困難な土地の利活用が可能となる効果

## 広島県東広島市の事例

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地（ため池）があり、東広島市からの要望に基づき広島法務局による表題部所有者不明土地解消事業が実施された結果、**土地所有者を特定することができ、広島県東広島市による用地取得が円滑に行われた。**

## 法務局事業による表題部所有者の特定

### ■ 広島法務局事業（令和2年3月30日 表題部所有者の特定）

所有者	共有地
-----	-----

解消前（表題部所有者は「共有地」）

### ● 法務局による解消事業の実施

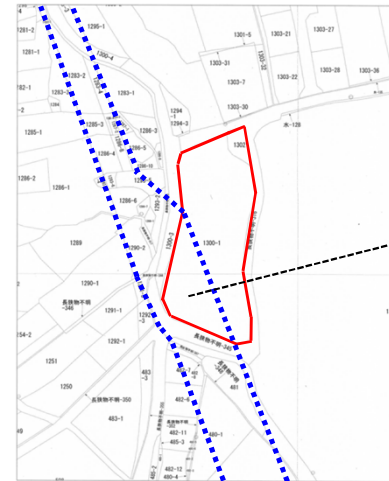
1. 現地での特定（土地の位置の特定、利用状況の確認）
2. 表題部所有者の調査（資料の調査、関係者からの聞き取り等）  
→調査結果から**表題部所有者が「〇〇区」（認可地縁団体）**と特定
3. 調査結果を踏まえた、登記官による所有者特定書の作成

東広島市の全面的な協力もあり、約3か月で表題部所有者が特定

所有者	共有地
-----	-----

広島県東広島市何某町何某何番地 〇〇区
手続番号 第1234-5678-0001号
令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年3月30日登記

**表題部所有者不明土地解消事業により所有者が特定**



表題部所有者不明土地が解消された土地（ため池）

現地の状況

（赤線：表題部所有者不明土地 青点線：道路整備事業地区）

## 円滑・迅速な公共事業への寄与

上記以外にも、地方公共団体からの要望に基づき、全国の法務局・地方法務局において表題部所有者不明土地解消事業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。