

# 法務局における所有者不明土地の 解消事業について

- 第1 長期相続登記等未了土地解消事業
- 第2 表題部所有者不明土地解消事業
- 第3 所有不明土地の発生を予防する方策
- 第4 その他

令和8年5月21日  
富山地方法務局登記部門

1

## 第1 長期相続登記等未了土地解消事業

### 1 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局のすべての法務局で実施。

※所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法（平成30年11月15日施行）

#### ★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が容易になり、円滑な事業の実施を促進

2

## 2 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)

### ①民間事業者からの要望受入れ

- ▶ 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の作成の要件（死亡後の経過年数）を30年から10年（令和4年4月1日開始）に短縮し、対象土地の範囲を拡大

### ③事業の効率化・合理化の一層の推進

- ▶ 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

3

## 【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 法務太郎
付記1号	長期相続登記等未了土地	余白	作成番号 第5100-2025-0001号 令和何年何月何日付記



新たに職権により登記される

4

# 第2 表題部所有者不明土地解消事業の概要

## 1 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中

令和元年11月22日、令和2年11月1日段階施行

（\*1）表題部所有者：所有権の登記の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

（\*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～平成30年5月実施）、**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。所有者不明土地の地目は主に墓地、山林、畑等である。

5

### 【登記記録】

表題部 (土地の表示)	調製	余白	不動産番号	2300000112345
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	特別区南都町一丁目		余白	
①地番	②地目	③地籍	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 富山太郎			

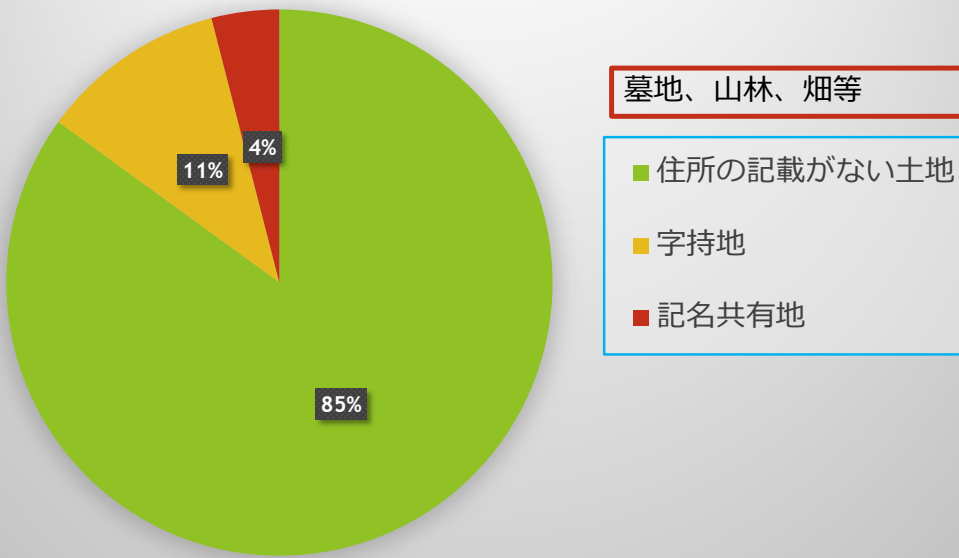


（表題部所有者不明土地の例）

- ① 住所の記載がない土地（単有・共有）  
「A」
- ② 字持地  
「大字〇〇共有」
- ③ 記名共有地  
「A外〇〇名」 等

6

## 種目別の内訳



7

## 2 事業の流れ

①対象土地の選定・開始公告



②登記官による調査（必要に応じて所有者探索委員を任命）



③所有者の特定・**職権登記**



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**

8

### 3 表題部所有者不明土地解消作業の結果

#### 【登記記録】

所有者	共有地
-----	-----

解消前（表題部所有者は「共有地」の表記のみ）



所有者	<u>共有地</u> ⇒下線が引かれる 特別区東都町一丁目1番地 乙野次郎 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5年3月30日登記
-----	--

（表題部所有者不明土地解消作業により所有者が特定）

**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**

9

## 第3 所有不明土地の発生を予防する方策

### 1 不動産登記制度の見直し

#### ①相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

- ▶ 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記をすることを義務付ける。（不動産登記法第76条の2）
- ▶ 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。（不動産登記法第164条第1項）

#### ②住所変更登記の申請の義務化（令和8年4月1日施行）

- ▶ 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける。（不動産登記法第76条の5）
- ▶ 正当な理由がないのにその申請を怠った場合は、5万円以下の過料に処することとする。（不動産登記法第164条第2項）

10

▶ **自然人**の場合

⇒ 登記申請の際等に、氏名・住所のほか生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。（令和7年4月21日先行施行）

「検索用情報」とは

- ①氏名
- ②氏名の振り仮名（日本の国籍を有しない者にあつては、氏名の表音をローマ字で表示したもの）
- ③住所
- ④生年月日
- ⑤メールアドレス（本人のみ代理人は不要・ない場合は不要）

▶ **法人**の場合

⇒ 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。（令和6年4月1日先行施行）

※合筆登記の場合に合筆する土地の1筆に会社法人等番号の登記事項があれば、合筆後の土地に登記される合併登記には会社法人等番号が記載される。

11

③相続人申告登記（令和6年4月1日施行）

▶ 相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける。（不動産登記法第76条の3）

▶ ①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を登記官に**申し出ること**で、**申請義務を履行したものとみなす。**

12

## 2 相続土地国庫帰属制度の創設

### 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まずに取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

- ※ 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を創設 ⇒将来的に土地所有者が不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- ※ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を実施。

13

### (1)土地の要件

- ▶ 法令で定められた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は不可

#### ※申請ができない土地

- 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 墓地内の土地
- ④ 境内地 など

#### ※帰属の承認ができない土地（申請後の審査の結果）

- 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 など

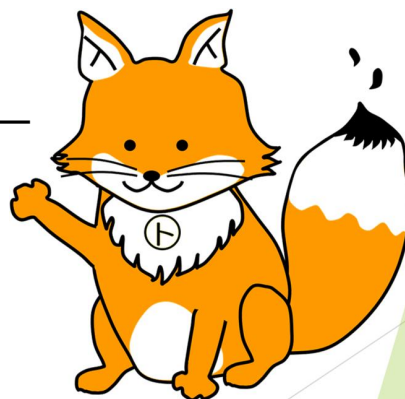
14

## (2)負担金等

- ▶ 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要
- ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（1筆14,000円）の納付も必要。取下げしても返金なし。

不動産登記推進イメージキャラクター

「トウキツネ」



15

## 手続きイメージ

### ①承認申請



### ②法務大臣（法務局）による要件審査・承認



### ③申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金を納付**



### ④国庫帰属

※帰属後は（財務省・農林水産省が国有財産として管理）

16

# 第4 その他

## 1 新たな制度

### ①所有不動産記録証明制度の新設（令和8年2月2日施行）

- ▶ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行
  - ⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易に
  - ※ 自己の所有不動産の一般的な確認方法としても利用可能
  - ※ 請求人（本人、相続人及び一般承継人）を限定している。

### ②登記名義人の死亡等の事実の公示（令和8年4月1日施行）

- ▶ 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
  - ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能に

17

## 2 所有者不明土地・建物管理制度

### 問題の所在

旧民法下での財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

- ▶ 財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。
  - ・ 土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。
  - ・ 土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。
- ▶ 所有者を全く特定できない土地・建物については既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

18

## 改正法

(令和5年4月1日施行)

**特定の土地・建物**のみに特化して管理を行う**所有者不明土地・建物管理制度**を創設(新民法264の2~264の8)

- ▶ 土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現
  - ・ 利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う**管理人**を選任してもらうことができるようになりました。
  - ・ 複数の共有者が不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能になりました。
  - ・ 管理人は、裁判書の許可を得て、対象不動産の処分(売却、建物の取り壊し等)をすることも可能です。
  - ・ 他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮する結果、予納金の負担も軽減
- ▶ **所有者が特定できないケースについても対応が可能**

19

## 管理人による管理の対象となる財産

管理命令の効力は、所有者不明土地(建物)のほか、土地(建物)にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産(売却代金等)、建物の場合はその**敷地利用権**(借地権等)にも及ぶがその他の財産には及ばない。

(新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ)

20