

所有者不明土地の解消に向けた 法務局の取組



名古屋法務局民事行政部
不動産登記部門



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■ 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)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し発生
予防登記がされるようにするための
不動産登記制度の見直し

① 相続登記の義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

② 住所等変更登記の義務化

- 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

利用の
円滑化土地・建物等の利用に
関する民法の見直し

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など

令和5年4月1日施行

発生
予防土地を手放すための
制度の創設

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、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を創設

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



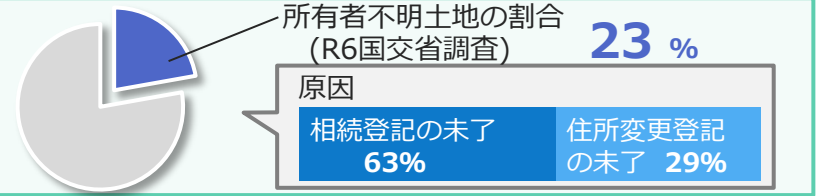
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

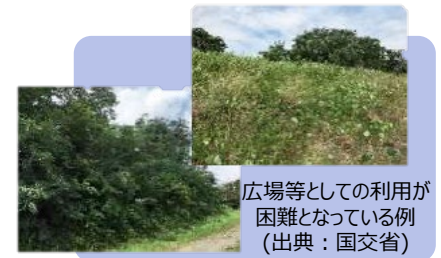


背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業**が円滑に進まず、**民間取引**が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ➡ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R7.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「令和6年4月に施行された相続登記の義務化について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する**…相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、**国民各層への十分な周知を徹底する**とともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講ずる。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局…の体制整備や予算の確保に努める。**」
- 骨太の方針2025（R7.6.13 閣議決定）
 - ▶「**相続・住所氏名変更登記義務化の周知・体制強化**や地籍調査・法務局地図作成を含む**所有者不明土地等対策注とを一体的・総合的に推進する。**」（注）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和7年6月6日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づく。

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある

① 相続登記を義務化

R6.4.1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
- 遺産分割がされた場合には、その成立日から3年以内に相続登記をすることを義務付ける
※長期間経過後の遺産分割の見直しがされており、早期に遺産分割することが重要
- **施行日前の相続**でも、未登記であれば、**義務化の対象**（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに登記を怠ったときは、10万円以下の**過料の適用対象**

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1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、職権で登記に符号（◇）で表示する
⇒ **登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能に**

義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る（オンラインでも可）。義務の履行手段の一つ（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
⇒ **相続登記の義務を簡易に履行することが可能**

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ **価額が100万円以下の土地**に係る相続登記等について、**登録免許税の免税措置を実施中**（令和9年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で**相続登記の手続案内を実施**
- ・ 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 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**

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「**おくやみリスト**」等に相続登記に関する情報を追加
- ・ **固定資産納税通知書**の送付と併せて新制度に関する資料を提供
など

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

R6.4.1
施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

- 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**に相続登記の申請をすることを義務付ける。【新第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。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



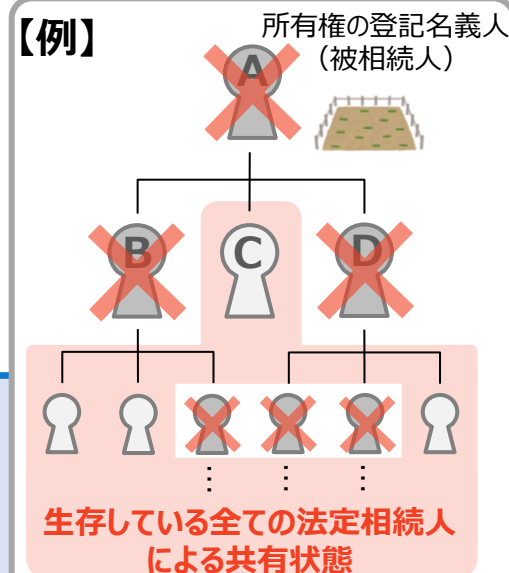
相続人申告登記

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 【新第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**を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して**申し出ること**で、**申請義務を履行したもの**とみなす（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
- ➡ 申出を受けた登記官は所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記（非課税）
- ⇒ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に**

- ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が**単独で申出可**（他の相続人の分も含めた**代理申出も可**）
- ▶ 申出手続（**オンラインでの申出も可**）において、**押印・電子署名は不要**
- ▶ **法定相続人の範囲・法定相続分の割合の確定が不要**
- ▶ 添付書面は、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）
- ▶ **法定相続情報番号**（法定相続情報一覧図の番号）を提出すれば、**戸籍謄本の添付は不要**

【例】



相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

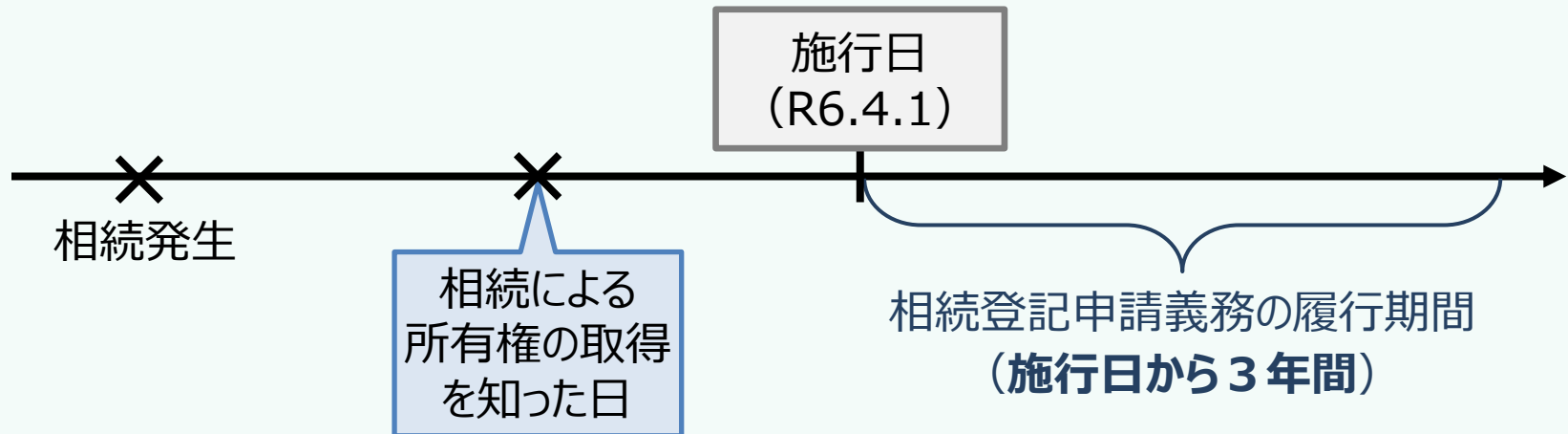
(基本的なルール)

- 施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
- ➡ 具体的には、**施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（3年間）がスタートする。**

相続登記の申請の義務化関係

R6.4.1
施行

＜施行日**前**に相続が発生していたケース＞【改正法附則第5条第6項】



相続登記の申請の義務化と過料について

R6.4.1
施行

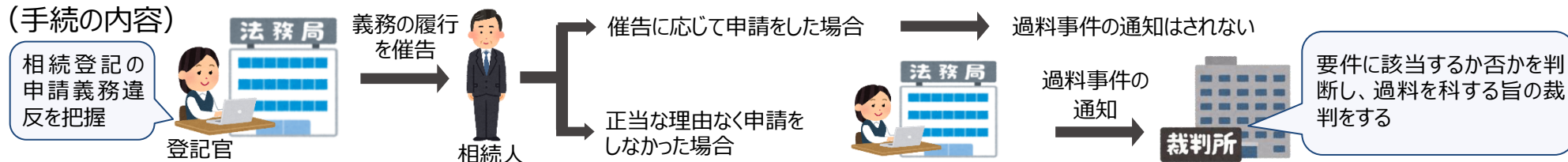
○ 過料とは

- ・ 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
 - ・ 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。
- ➡ 今回の不動産登記法改正では、「**正当な理由**」がないのに登記申請義務に違反した場合には **10万円以下の過料の適用対象となる** 【新第164条第1項】

過料の要件・手続など

- 具体的な運用方針について、令和5年3月に公表した「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」において、以下の内容等を明示（本運用方針に沿った法務省令及び通達をそれぞれ同年7月及び9月に公表）
 - ▶ 国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する
 - ▶ 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施する**
 - ▶ 催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない

（手続の内容）



▶ 「正当な理由」が認められる類型を明示

これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して、判断する

（「正当な理由」が認められる類型）

- ① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等により多くの時間を要する場合、② 遺言の有効性等が争われている場合、③ 重病等である場合、④ DV被害者等である場合、⑤ 経済的に困窮している場合



住所等変更未登記への対応

【背景】

- ▶ 住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある

住所等変更登記を義務化

R8.4.1施行

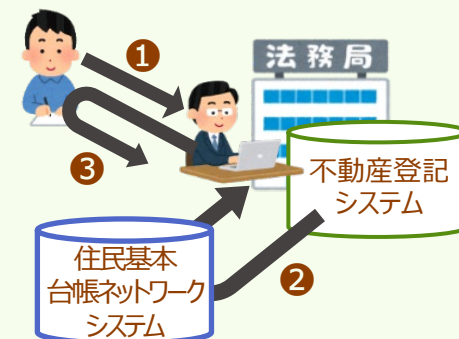
- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記をすることを義務付ける
- **施行日前の住所等の変更**でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに登記を怠ったときは、5万円以下の**過料の適用対象**
- かんたん・無料の**スマート変更登記**の手続きをしておけば、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、登記官の職権で住所等変更登記がされる

スマート変更登記でらくらく安心！

自然人の場合

- ① 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索性情報」の申出を行う
- ② 登記官が、検索性情報等を用いて**住民基本台帳ネットワークシステム**に対して、少なくとも2年に1回照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）

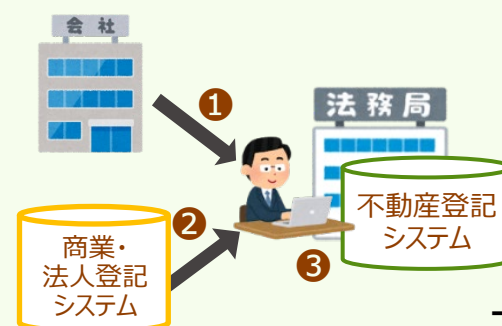
R7.4.21施行



法人の場合

- ① 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
- ② 商業・法人登記簿上で法人の名称や住所の変更があった都度、**商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、その情報を提供する
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）

R6.4.1施行



住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

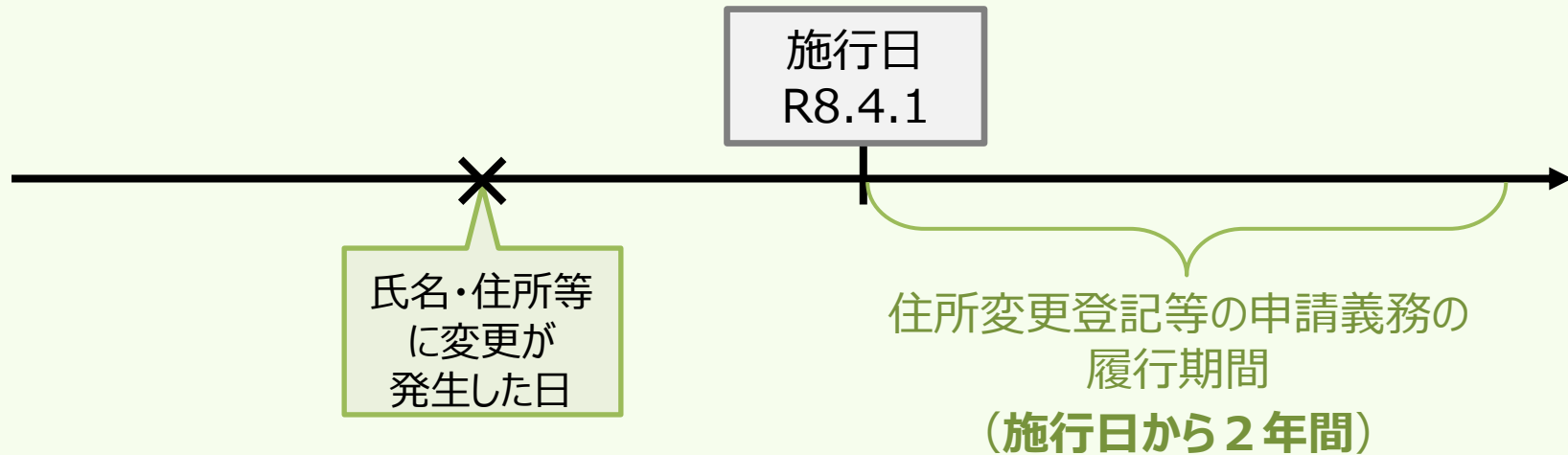
(基本的なルール)

- 施行日（R8.4.1）前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
 - ➡ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（2年間）がスタートする。

住所変更登記等の申請の義務化関係

R8.4.1
施行

＜施行日**前**に住所等変更が発生していたケース＞【改正法附則第5条第7項】



所有権の登記名義人の死亡についての符号の表示について

R8.4.1
施行

【現状】

- 現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。
- もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。

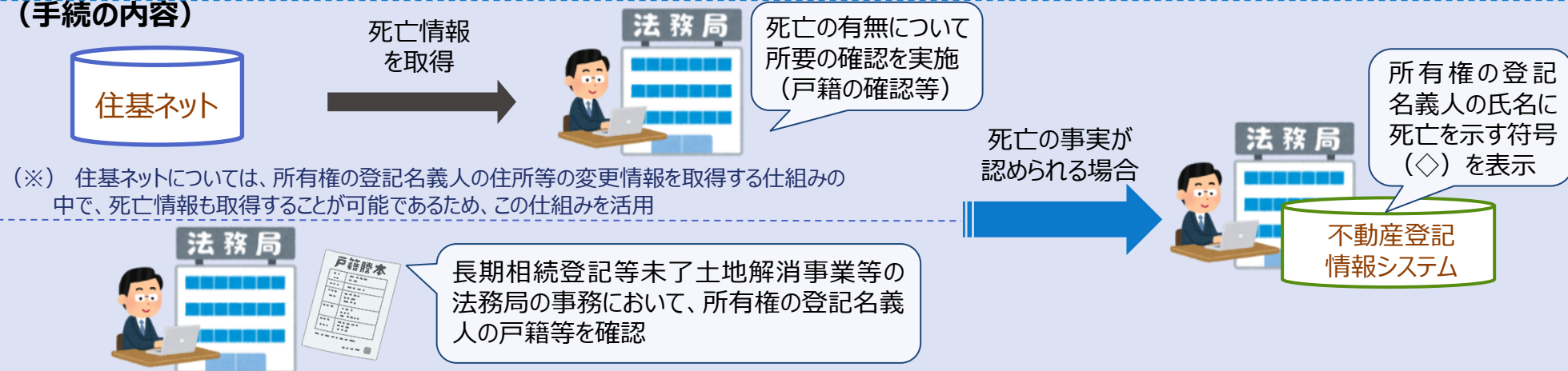


死亡についての符号の表示

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**登記官が他の公的機関から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設**【新第76条の4】

⇒ 登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。

(手続の内容)



所有不動産記録証明制度について

現 状

- 現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しない
- その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握できず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまふ事態が少なからず生じていると指摘されている



所有不動産記録証明制度

R8.2.2施行

登記官において、特定の者が所有権の登記名義人として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設

- 相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止
 - 将来の相続発生に備えて遺言を用意するために自己の所有する不動産を把握したい、融資を受ける際などに全
国に点在する自社の所有する不動産を証明したいといったニーズにも対応
- ⇒ **相続登記を促進するとともに、不動産承継を円滑化する効果を期待**

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な範囲】

プライバシー等に配慮して、請求の範囲を次のとおり限定 ※第三者による請求は**不可**

- ▶ （相続人による請求）**被相続人その他の被承継人が所有権の登記名義人**として記録されている不動産
- ▶ （本人による請求）**自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産**

手数料額	書 面		請 求	1,600円
	オンライン 請 求	送 付		1,500円
		窓 口 交 付		1,470円

所 有 不 動 産 記 録 証 明 書				
請 求 人				
資 格	☒ 本人 ☐ 相続人その他の被承継人			
氏 名 又 は 名 称	法務太郎			
住 所	東京都千代田区霞が関一丁目1番1号			
検 索 条 件				
氏 名 又 は 名 称	法務太郎			
ローマ字氏名	*指定なし*			
住 所	東京都千代田区霞が関一丁目1番1号			
会社法人等番号	*指定なし*			
検索条件に該当する所有権の登記名義人が記録されている不動産				
番号	管轄登記所	種別	不動産所在事項及び不動産番号	登記申請用コード (要専用ソフト)
1	大阪法務局	土地	不動産番号1234567891011 大阪府大阪市南区1000番	
2	大阪法務局	建物	不動産番号1234567891012 大阪府大阪市南区1000番地 部屋番号1000番	

その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

R6.4.1
施行

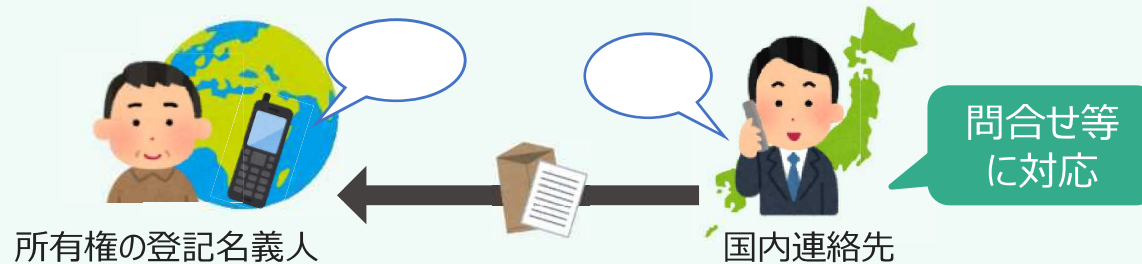
外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記

【背景】

- 近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつある。
 - こうしたケースにおける所有者へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかに、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされている。
- ➡ **所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要**

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とする
(具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記する)

【新第73条の2第1項第2号】



- ※ 国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待）
- ※ この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容

その他の不動産登記の公示機能の改正点

- ▶ 所有権の登記名義人の氏名への旧氏・ローマ字氏名の併記
氏に変更があった場合（旧氏併記）、外国人であった場合（カタカナ表記に加えてローマ字氏名併記）
- ▶ DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例
登記事項証明書にDV被害者等の住所に変わる公示用住所を記載する措置を法制化

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

□ 制度概要

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

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

（※）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）：①～③
規制改革実施計画（令和7年6月13日閣議決定）：④④

①民間事業者からの直接の要望受入れ

民間が行う事業のうち、法律上の根拠のある事業（法律に事業が直接に規定されていなくても、条例、補助金交付要綱等を含む公的な根拠がある事業）であり、公共性の高いものを解消事業の対象とし、法務局に直接要望することができる。

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

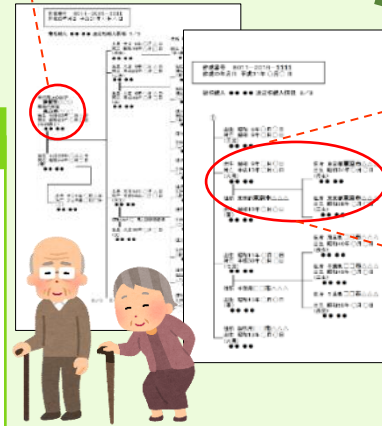
②法定相続人情報の作成要件の緩和

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

④空家対策等への活用

公共の利益となる事業の実施主体から要望があったときは、長期間空家となっている建物等の敷地について解消事業の対象とすることができる。

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）

○ 法定相続人情報及び登記記録例

作成番号 5100-2019-0001
作成の年月日 令和●年●月●日

被相続人 甲野太郎 法定相続人情報

最後の住所
〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号
登記簿上の住所
〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号
最後の本籍
〇〇県〇〇市〇〇1丁目100番
出生 昭和15年1月1日
死亡 昭和63年1月1日
(被相続人)
甲野 太郎

住所 〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号
出生 昭和20年2月2日
(妻)
甲野 花子

住所 〇〇県〇〇市〇〇2丁目2番2号
出生 昭和40年3月3日
(長男)

甲野 一郎

住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号
出生 昭和42年4月4日
(二男)

甲野 二郎

出生 昭和46年1月1日
死亡 平成20年5月5日
(長女)

乙野 松子

住所 〇〇県〇〇市〇〇4丁目4番4号
出生 平成10年7月7日
(長男)

乙野 梅雄

乙野 竹雄
(夫)

住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号
出生 昭和46年6月6日

記録例

1 所有権の保存の登記

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

(相続人の全部又は一部が判明しないとき)

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5100-2019-0002号 (相続人の全部(又は一部)不掲載) 令和何年何月何日付記

2 所有権の移転の登記(単有)

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 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5100-2019-0003号 令和何年何月何日付記

3 所有権の移転の登記(共有)

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分2分の1 甲 某 何市何町何番地 2分の1 乙 某
付記1号	2番共有者乙某につき長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0004号 令和何年何月何日付記
付記2号	2番共有者甲某につき長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0005号 令和何年何月何日付記

表題部所有者不明土地解消事業の概要

□ 制度概要

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

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**。

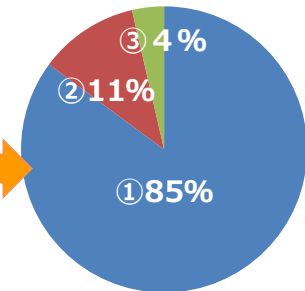
表 題 部	（土地の表示）	調製	除 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在	特別区南都町一丁目		除 白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付（登記の日付）	
101番	宅地	300	00	不詳 （平成20年10月14日）	
所 有 者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎				

（例）

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

法務局の表題部所有者不明土地解消事業による成果の例

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」）	

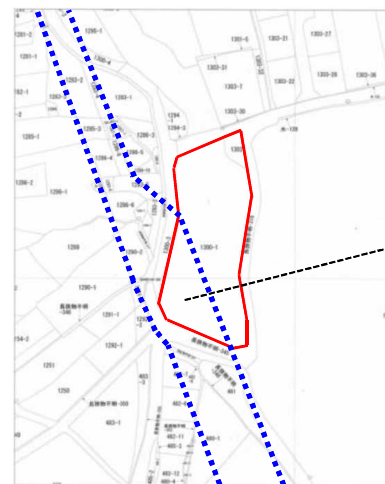
● 法務局による解消事業の実施

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。

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

- 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



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（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する ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、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

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常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

ア 建物や通常管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壌汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地 カ 通路など他人によって使用される土地 など

(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（一筆14,000円）の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、 農用地区域等の田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定（注2） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） （例）500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる

手続きイメージ

① 承認申請



【申請権者】
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

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への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

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、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

御静聴、ありがとうございました。

今後とも、よろしくお願いします！

