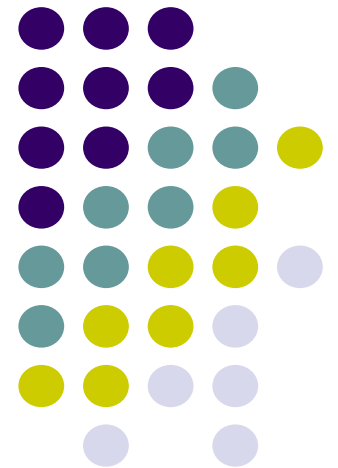


長期相続登記等未了土地解消作業について





○ 長期相続登記等未了土地解消作業の趣旨・目的

□ 所有者不明土地の現状

人口減少社会，高齢化の進展，都市部への人口集中を背景として，所有権の意識の低下・希薄化等により，いわゆる「所有者不明土地」(※)が全国的に増加している。

(※) 所有者不明土地問題は，東日本大震災での復興事業で一気に顕在化したのを始め，公共事業の用地取得等において，大きな負担となっている。

なお，所有者不明土地は，2016年時点で，全国約410万haと推計され，九州の面積約368万haを上回る。

また，このまま対策を取らない場合，2040年には，約720万ha（北海道の面積の約9割）に達すると推計されている。



所有者不明土地（イメージ）

長期間相続登記がされていないことが所有者不明土地の要因の一つとの指摘や公共事業の用地取得等において所有者探索の負担が大きいとの指摘

「所有者不明土地問題」を解決するためには，長期相続登記未了土地を解消するための手当，公共目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築が必要

平成30年6月13日に『**所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法**』が公布され，同年11月15日から施行された。

○ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要



1 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)
- ② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

地域福利増進事業のイメージ



ポケットパーク (公園)

2 所有者の探索を合理化する仕組み

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
- ② **長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例**

《特定登記未了土地(※)の相続登記等に関する不動産登記法の特例》

※ 所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの。



法務省関連

3 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

- ・ 財産管理制度に係る民法の特例

○ 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例



□ 要旨（特措法第40条第1項，第2項，特措法施行令第10条）

登記官が，公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ，当該事業を実施しようとする区域内の土地について調査した場合において，当該土地が特定登記未了土地に該当し，かつ，登記名義人の死亡後30年間を超えて相続登記等がされていないときは，登記名義人となり得る者を探索した上，長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨等を所有権の登記へ付記する。

また，登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行う。

□ 解消作業の具体的な流れ

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ，調査地域を選定
- ② 調査対象土地（最終登記から長期間経過している土地）の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍とを突合し，登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し，その結果を踏まえ，登記名義人の法定相続人を調査し，法定相続人情報（法定相続人の一覧図）を作成
- ④ ②及び③を登記官が審査し，職権で長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨を登記記録の所有権の登記に付記し，登記記録への記録を終えた法定相続人情報及び収集した戸籍等は登記簿の附属書類として管轄登記所に保管
- ⑤ 利害関係を有する者（法定相続人情報に相続人として記載されている者又はその相続人や公共事業の実施者である地方公共団体）は法定相続人情報及び収集した戸籍等について，閲覧請求が可能
- ⑥ 調査で判明した法定相続人に対し，相続登記を促す通知を发出



①地域選定



②対象地の洗い出し



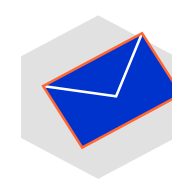
③相続発生の有無確認
／法定相続人の調査



④審査，法定相続人情報の
保管等



⑤公共事業において
相続人情報の活用

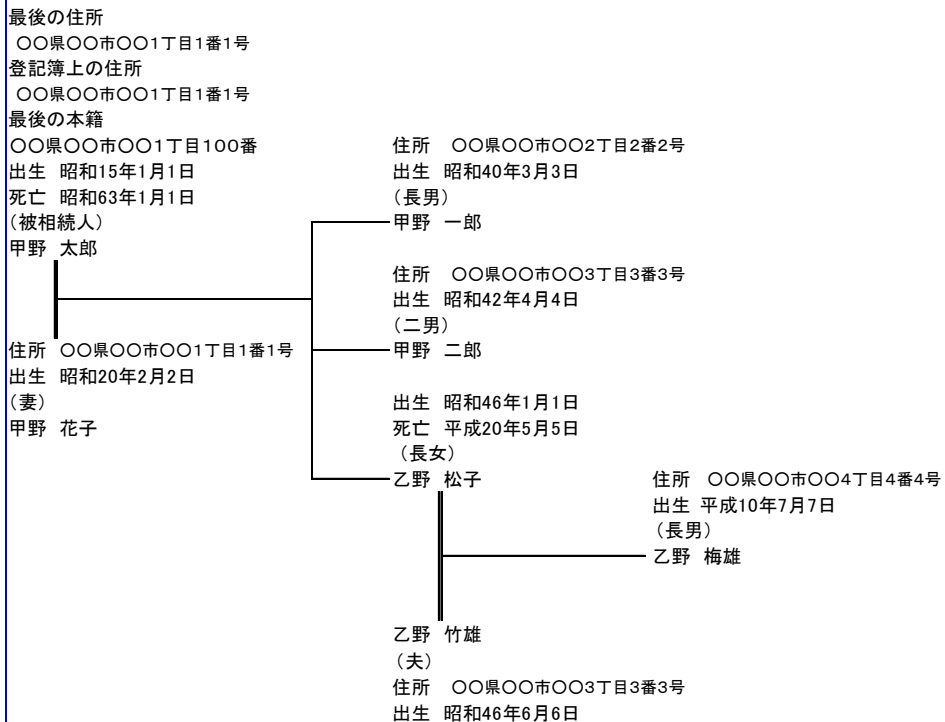


⑥法定相続人に対する
通知



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



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



○ 長期相続登記等未了土地解消作業による効果

- ◆ 調査で判明した相続人本人に対する直接的な相続登記の促し
- ◆ 法定相続人情報を相続登記申請時における添付書類として援用することを可能とし、相続登記の申請人の手続負担を軽減
- ◆ 事業実施主体の所有者探索のコスト削減、簡便化（法定相続人の情報を必要に応じて提供）



公共事業用地の取得，農地の集約化，森林の適正な管理等の事業の円滑化・進展に寄与



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

○ 長期相続登記等未了土地解消作業による成果



□ 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

→**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



(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)

<被災地域（志波地区）の復旧の様子>（出典：朝倉市）



法定相続人情報の活用により、迅速な復旧工事が実現

★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^{まび}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）

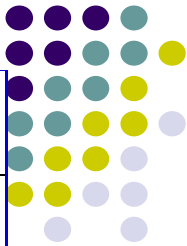


★復旧事業以外の各種公共事業においても活用

- 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

□ 令和2年10月31日現在

全国50局の法務局において、合計で**登記名義人約42,000人分(約112,000筆分)**の法定相続人情報の備付けを完了し、事業実施主体へ提供



(記入例)

調査対象地区調査票

A 項番	B 地方公共団体名	C 希望 順位	D 事業名	E 事業概要	F 所有者調査開始予定年度	G 事業実施地区名	H 対象地番	I 合計 筆数
1	A市	1	市道○号線開設工事	市内○○地区と○○地区を結ぶ道路を開設するもの ○○地区は、近年開発が進み、付近で交通渋滞が問題となっており、同工事の実施が急務となっているため、本年度から計画が実施される予定である。	2021	A市○○町	300~350, 370~390, 400, 405	100
2	A市	2	○○公園整備工事	市内○○公園の整備を行うもの 同公園周辺は市内の観光の中心となっているところ、急速なインバウンド需要の増加に対応するため、敷地を拡大し、施設を充実させる必要があり、本年度から計画が実施される予定である。	2022	A市●●町	400, 403, 404, 405, 408, 411, 413, 423, 426, 430, 432, 435, 437, 438, 439, 442, 444, 445, 447, 449, 450-1~450-20, 452, 457	42
3	A市	3	○○川改修工事	○○川の堤防を整備するもの ○○川は、昨年の大雨で一部氾濫が起きたところ、当該部分について、堤防を強化・拡大する必要がある。 来年度に計画が実施される予定である。	2023	A市△△町	550, 551-1~551-5, 553-1~553-2, 560-1~560-10, 566, 568	20

- 注1 本件事業は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第40条に基づき実施するものであり、同条の要件を満たす土地を選定して調査を実施します。
- 注2 対象となる事業は、土地収用法第3条各号に掲げる事業のほか公共の利益となる事業と判断される各種事業であれば幅広く計上いただいて差し支えありません。
- 注3 C「希望順位」欄には、同一の地方公共団体内の優先順位を聴取し記載願います。
- 注4 E「事業概要」欄には、事業内容・目的・緊急性等（事業自体の緊急性及び計画の現状）を記載願います。
- 注5 G「事業実施地区名」欄には、Dの事業を実施しようとする区域の適切な選定等事業の円滑な実施を図るために所有権の登記名義人になり得る者（相続人等）の探索を要する地区を記載願います。
- 注6 H「対象地番」欄には、事業実施地区内の土地のうち、地方公共団体において所有者を把握している（所有者調査が不要）土地の地番を除いて記載願います。