

長期相続登記等未了土地解消事業について

東京法務局民事行政部
不動産登記部門



長期相続登記等未了土地解消事業

- ◆ - 1 制度の概要
- ◆ - 2 作業の流れ
- ◆ - 3 成果

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

1 制度の概要

- 所有者不明土地問題に対応するための方策の検討として、全国10か所の地区（調査対象数約10万筆）で、相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施。
- 最後に所有権の登記がされてから50年以上経過しているものが大都市地域において6.6%，中小都市・中山間地域において26.6%となっていることが判明。

	最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市 (所有権の個数：24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 (同上：93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

※割合は累積値

- これまで法務局が行ってきた取り組みに加えて、新たな制度を創設し、更なる相続登記の促進を図ることが必要。
そこで作られたのが、「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。

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

◆ 1 制度の概要

どんな制度？

長期相続登記等未了土地解消事業



- 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

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

◆ 1 制度の概要

運用の見直し

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)



法務省

● 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

● 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

● 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解消事業の概要

2 作業の流れ

作業イメージ

①
対象土地選定

②登記官による
法定相続人の調査

③法定相続人情
報の作成

④事業実施主体
へ提供

【作業対象土地の選定】

事業実施主体からの要望
を聴取し、対象土地を決定

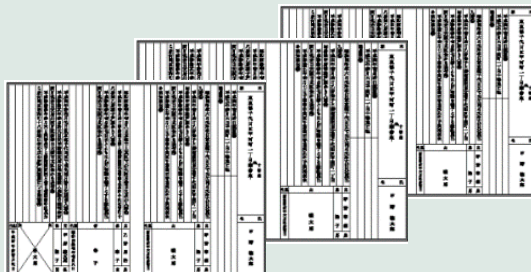


【登記官による法定相続人の調査】

(調査の一部は事業者へ委託)

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

<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



【法定相続人情報の 作成・備付け】

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



【事業実施主体 へ情報提供】



長期相続登記等未了土地解消事業の概要

2 作業の流れ

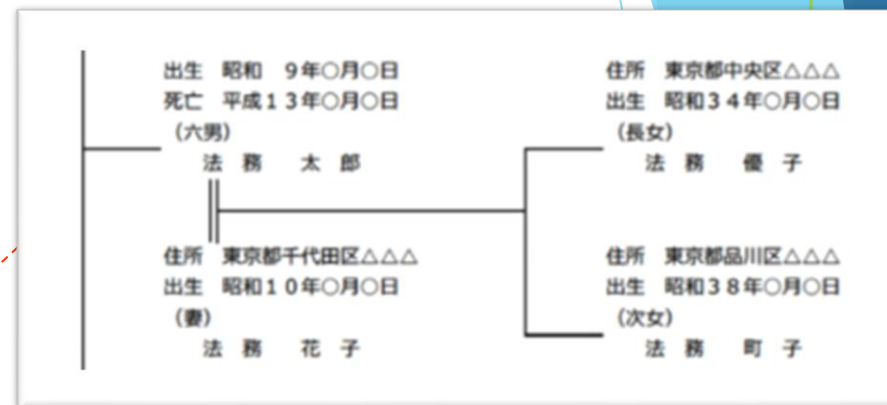
◆法定相続人情報 ◆付記登記

登記名義人

<法定相続人情報>



<登記記録>



※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

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

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

長期間相続登記等がされていないことのお知らせ

平素より法務行政に御理解と御協力をいただきありがとうございます。

この度、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）の規定に基づき当局において調査した結果、下記の土地について、所有権の登記名義人が亡くなっているものの、名義がそのままの状況となっており、その後も長期間にわたり相続登記等がされていないことが判明いたしました。つきましては、当該土地の不動産登記簿上の所有者の法定相続人の地位（戸籍等によってその旨を確認することができた方。）にある貴殿に対し、その旨を通知いたします。

今後も相続登記がされない状態が続きますと、更なる相続が発生するなどして権利関係が複雑となり、将来の登記申請が困難になるおそれがあります。この機会に、必要な登記申請やその前提となる相続人間の協議を行っていただきますよう御理解と御協力をお願い申し上げます。

登記申請に当たっては、現在の所有権の登記名義人の相続関係を法務局で調査して一覧化した図である「法定相続人情報」を御活用いただくことができます。最寄りの法務局において、貴殿に対して「法定相続人情報」を出力した書面を無料で提供しますので、提供を御希望される場合は、最寄りの法務局にお問い合わせください。

なお、既に相続放棄をされている場合など、貴殿が登記簿上の所有者の法定相続人の地位にない場合には、改めて法定相続人の地位にある方に通知をする必要がありますので、お手数ですが、当局まで御一報いただけますと幸いです。

その他、本通知の内容に関して御不明な点や、御質問等がございましたら、当局までお問い合わせください。

おって、相続登記の手続や申請書式等については、以下の法務省ホームページで案内しているほか、全国の司法書士会において、別添のとおり相談窓口を設けておりますので、お知らせします。

記

1 不動産番号及び不動産所在事項

〇〇〇〇〇〇 〇市〇町〇丁目〇番 他

2 現在の所有権の登記名義人

〇市〇町〇丁目〇番〇〇 〇〇 〇〇

3 法定相続人情報の作成番号

〇〇〇〇-〇〇〇〇〇

令和〇年〇月〇日

※ 本通知は、法定相続人が複数いる場合には、任意の1名の方に送付しています。

〇市〇町〇丁目〇番〇号
〇〇法務局 不動産登記部門（担当〇〇）
連絡先：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

長期相続登記等未了土地解消作業に基づく 法定相続人情報を出力した書面の提供依頼書

※太枠内の記載をお願いします。

「長期間相続登記等がされていないことのお知らせ」の写しを添付した場合は「※」の記載は不要です。

依頼年月日	令和 年 月 日
依頼人の表示	住所 氏名 連絡先 現在の所有権の登記名義人との続柄（ ）
代理人の表示	住所（事務所） 氏名 連絡先 依頼人との関係 □法定代理人 □委任による代理
提供方法	□窓口で受取 □郵送（※） ※郵送の場合、送付先は依頼人（又は代理人）の表示欄にある住所（事務所）となる。
不動産番号及び 不動産所在事項*	不動産番号 所在
現在の所有権の 登記名義人*	住所 氏名
法定相続人情報の 作成番号*	

（注意事項）この依頼に基づき提供する法定相続人情報を出力した書面は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づいて作成されたものであり、相続登記等の不動産登記の申請に利用していただくことを想定したものです。

※依頼人に係る本人確認書類

□運転免許証 □マイナンバーカード □住民票記載事項証明書
□その他（ ）

※代理人に係る本人確認書類

□運転免許証 □マイナンバーカード □住民票記載事項証明書
□その他（ ）

※代理人の権限を証する書面

□戸籍記載事項証明書 □後見登記等ファイルの登記事項証明書
□不在者財産管理人・相続財産管理人の選任に係る審判書
□委任状 □資格者代理人団体所定の身分証明書
□各士業法の規定を根拠に設立される法人の登記事項証明書
□その他（ ）

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

3 成果

長期相続登記等未了土地解消事業による成果

法務省民事局

□ 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

(自治体が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)

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

→迅速な復旧・復興作業の実施に寄与



＜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真備地区^{まび}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