

長期相続登記等未了土地の解消と 相続登記の促進

福岡法務局民事行政部
不動産登記部門

* 長期相続登記等未了土地解消作業の概要

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

□ 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

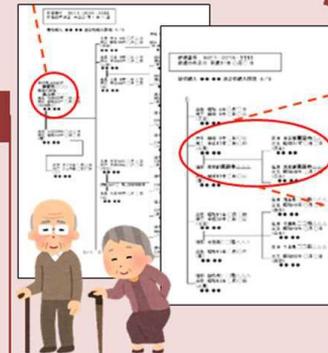
③ 事業の効率化・合理化の一層の促進

- ▶ 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に委託）



- <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）

* 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

(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)

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）

→**迅速な復旧・復興作業の実施に寄与**

★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

<末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5年9月30日現在

全国50局の法務局において、合計で**登記名義人約10万3,000人分(約29万4,000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

* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

① 作業実施地域・調査対象土地を決定

ア 県・市町村への説明会の開催

- ・作業概要
- ・作業実施スケジュール
- ・作業実施地域の情報提供依頼



イ 県・市町村からの情報収集

法務局に対し、要望をまとめた調査票（次ページ参照）を提出することなどにより、情報提供を行う。

- ・地方公共団体からの要望
- ・民間事業者からの要望（地方公共団体経由）

民間事業者が実施する事業については、法律上の根拠のある事業であり、公共性の高いものに限られる。

（例）土地区画整理法に基づく土地区画整理事業



* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

① 作業実施地域・調査対象土地を決定

<法務局へ提出する調査票の例>

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	市道〇号線開設工事	市内〇〇地区と〇〇地区を結ぶ道路を開設するもの 〇〇地区は、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。	2025	A市〇〇町	300~350、370~390、400、405	100

要望のあった事業の例 (福岡県内)

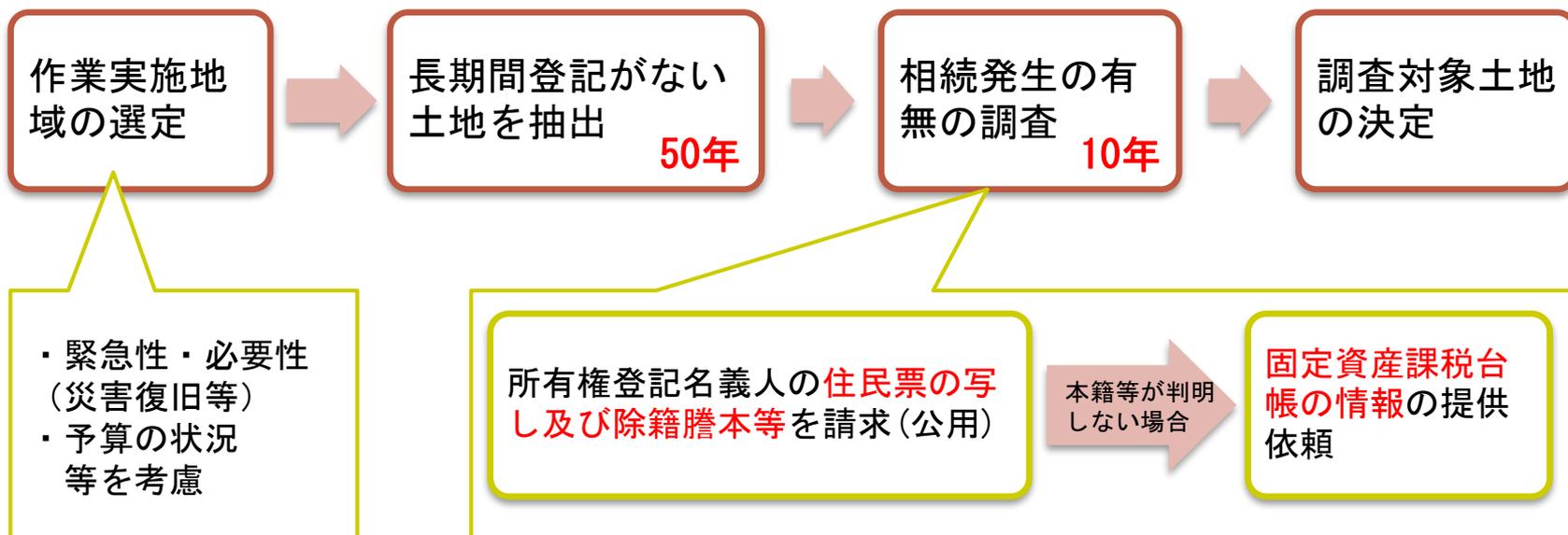
- ・ 道路整備事業
- ・ 地籍調査
- ・ 県営林整備事業
- ・ 豪雨災害復旧事業 など

* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

① 作業実施地域・調査対象土地を決定

ウ 作業実施地域・調査対象土地の決定

- (1) 要望を受けた地域の中から緊急性・必要性等を考慮し、作業実施地域を選定する。
- (2) また、作業実施地域の中から、最後の所有権の登記から **50年以上**経過している土地を選定する。
- (3) 調査対象土地の所有権の登記名義人について、死亡の有無を調査し、死亡後 **10年以上**経過している土地について、法定相続人情報の作成対象とする（調査対象土地）。



* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

① 作業実施地域・調査対象土地を決定

エ 事業実施主体への情報提供

- ・イで情報提供のあった県・市町村に対し、調査対象とした旨（又は調査対象とならなかった旨）を連絡

調査対象土地とならない場合

- ・所有権の登記がない（表題部のみ）
- ・最後の所有権の登記から50年を経過していない
- ・登記名義人の死亡後、10年を経過していない など



* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

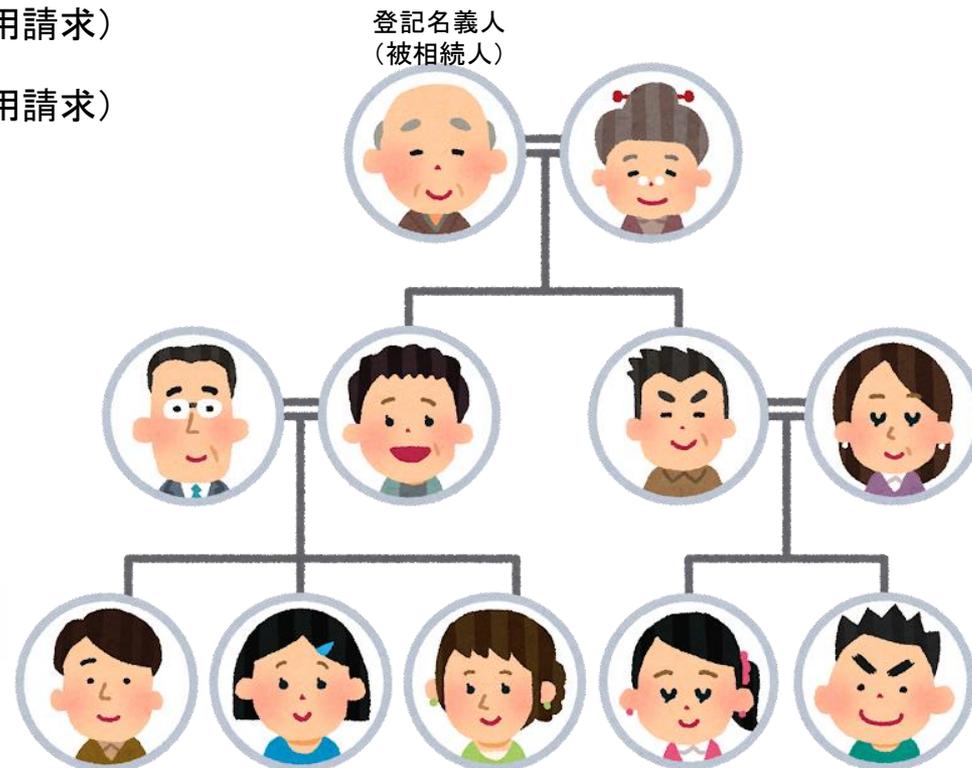
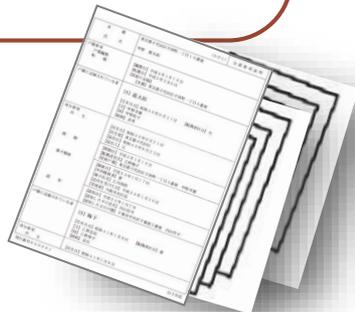
② 法定相続人の調査

法定相続人の調査 (受託者作業)

- ・ 登記名義人の戸除籍謄本等の収集 (公用請求)
- ・ 法定相続人の戸除籍謄本等の収集 (公用請求)

<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



* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

③ 法定相続人情報の作成・審査

ア 法定相続人情報の作成 (受託者作業)

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



収集した戸除籍謄本等と共に、法務局に納品

<法定相続人情報の例>

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所	○県○市○町○番地	住所	○県○郡○町○34番地
最後の本籍	○県○郡○町○番地	出生	昭和45年6月7日
出生	昭和○年○月○日		(長男)
死亡	平成28年4月1日	法務 一 郎	
	(被相続人)		
法務 太 郎		住所	○県○市○町三丁目45番6号
		出生	昭和47年9月5日
			(長女)
		相 続 促 子	
住所	○県○市○町三丁目45番6号	住所	○県○市○町五丁目4番8号
出生	昭和○年○月○日	出生	昭和50年11月27日
	(妻)		(養子)
法務 花 子		登 記 進	
以下余白			

- ①被相続人の氏名、生年月日、最後の住所、本籍、死亡の年月日
- ②相続人の氏名、生年月日、住所、被相続人との続柄

* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

③ 法定相続人情報の作成・審査

イ 法定相続人情報の審査

法定相続人情報が誤りなく正確に作成されているか登記官が審査し、職権で登記記録に付記登記を行う。
また、作成した法定相続人情報は登記情報システムに登録する。



作成番号：法定相続人情報を特定するための番号

<登記記録への記録例>

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5100-2018-0001号 平成30年何月何日付記

* 長期相続登記等未了土地解消作業の流れ

④ 法定相続人情報の備付・活用

イ 事業実施主体への情報提供

法務局は、法定相続人情報を備え付けた場合、情報提供主体に対し、法定相続人情報を備え付けた旨の情報提供をする。

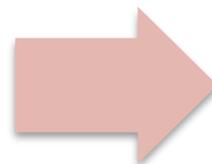


ウ 法定相続人に対する通知

法務局は、判明した法定相続人のうち1名に対して、所有権の登記名義人の死亡後相続登記がされていない旨を通知する。



通知書等の作成・発送



相続登記説明会
相談窓口の設置 等

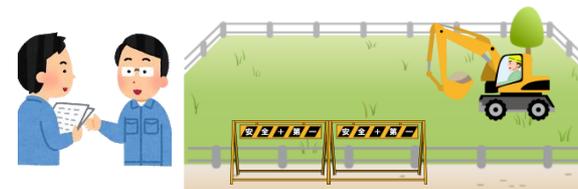
司法書士会と連携して実施

* 長期相続登記等未了土地解消作業

まとめ

長期相続登記等未了土地解消作業による効果

- ・ 相続人本人に対する直接的な相続登記の促し
- ・ 相続登記の申請人の手続負担を軽減
- ・ 地方自治体の所有者探索コストの削減、簡便化



公共事業の円滑化・進展に寄与