

3. 報告事項

(3) 法務省の取組について



あなたと家族をつなぐ相続登記 ～相続登記・遺産分割を進めましょう～



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

～相続登記・遺産分割を進めましょう～

法務省民事局
令和4年7月12日
初回掲載日(令和4年5月24日)

目次

はじめに

- ◎ [相続登記の手続等についてお知らせします](#)
- ◎ [令和6年4月から相続登記の申請が義務化されます](#)
- ◎ [相続に関する手続を行う方へ\(法定相続情報証明制度について\)](#)
- ◎ [遺産分割を早期に進めましょう](#)

- ◎ [不動産登記の情報を確認したい方へ](#)
- ◎ [隣の土地の所有者が分からなくてお困りの方へ\(分筆や地積更正登記のとき\)](#)
- ◎ [地方公共団体など公共事業を担う皆様へ\(法務局の実施している事業の紹介\)](#)



[俳優の高橋恵子さんが「相続登記促進親善大使」として広報に取り組んでいます。](#)



[対談動画についてはこちら](#)



[【法改正等広報用ポスター】](#)

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなっても、相続登記がされないケースが数多く存在しており「所有者不明土地問題」として、社会問題になっています。

▼ 相続登記がされない... (▶をクリックすると、説明が表示されます。)

相続登記がされない、登記簿を見ただけでは、不動産の所有者やその所在を把握できません。そのため、まちづくりのための公共事業や、災害時の復旧復興が進まないといった問題が生じますし、不動産取引を円滑に行うことも難しくなります。さらに、相続登記がされていない土地は、適切な管理がされていないことが多く、周辺の生活環境の悪化につながっていると指摘もされています。

このような所有者不明土地問題を解決するため、令和3年4月、「民法等の一部を改正する法律」が成立・公布されました。令和6年4月1日から、これまで任意であった相続登記の申請が義務化されます。



[【法改正等の概要解説資料】](#)

▶ このホームページは...

相続した自分の権利を大切にするとともに、次の世代につながる相続登記や遺産分割のこと、しっかりと考えてみませんか？



◎ 相続登記の手続等についてお知らせします

- ・ 不動産の所有者が亡くなった場合に必要な登記について
[必要な登記の種類については、こちら](#)
[不動産登記のよくあるご質問等については、こちら](#)
[各法務局の連絡先\(法務局・地方法務局所在地一覧\)は、こちら](#)
- ・ 相続登記の申請書書式について
[申請書の様式や記載例については、こちら](#)

[申請書の添付書類については、こちらの〈解説及び注意事項等〉を](#)
[相続登記をオンライン申請したい方は、こちら](#)
[登録免許税の計算については、こちら](#)
[相続登記の登録免許税の免税措置については、こちら](#)



[【相続登記について登録免許税が免税される場合があります】](#)

- ・ 不動産登記等に関するリンク集
 - ・ [不動産登記申請手続の全般については、こちら](#)
 - ・ [各法務局における登記事務一般についてのお問合せは、こちら](#)
- ・ 専門家(弁護士・司法書士・土地家屋調査士)に相談したい場合は…
 - [日本弁護士連合会のホームページ\(法律相談のご案内\)は、こちら\(外部リンク\)](#)
 - [日本司法書士会連合会のホームページ\(相続登記相談センター\)は、こちら\(外部リンク\)](#)
 - [日本土地家屋調査士会連合会のホームページは、こちら\(外部リンク\)](#)
- ・ [法テラスのFAQページは、こちら\(外部リンク\)](#)
- ・ [国土交通省「土地所有者向けリーフレット」は、こちら\(外部リンク\)](#)



◎ [令和6年4月から相続登記の申請が義務化されます\(詳しく知りたい方は、こちら\)](#)

- ・ 相続登記の申請の義務化について(令和6年4月1日から)
【相続登記の申請義務についてのルール】
 - A 基本的なルール
 - 相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。
 - ▶ その他のルールもあります！
 - ・ 新しく「相続人申告登記」が設けられました(令和6年4月1日から)
 - ▶ 相続人申告登記とは...
- 【相続登記の申請義務化等を解説する資料はこちらです】



[【法改正等の概要解説パンフレット】](#)



[【法改正等広報用動画\(外部リンク\)】](#)



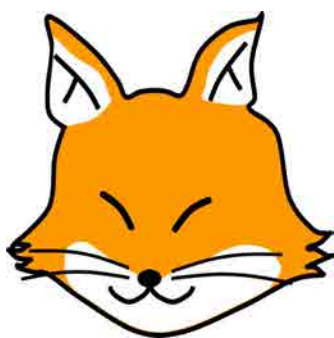
◎ 相続に関する手続を行う方へ(法定相続情報証明制度について)

- ・ 法定相続情報証明制度について
亡くなった方とその相続人との関係を記載した一覧図と、戸籍謄本等の必要書類を法務局に提出し、登記官が、一覧図の内容が戸籍の内容と適合していることを確認した後、その一覧図の写しを証明書として交付する制度です。

[制度の概要については、こちら](#)

一覧図の写しは、大量となりがちな戸籍謄本等に代えて利用できますので、様々な相続手続をより簡単に行うことができます。[詳しくは、こちら](#)

- ・ [制度の具体的な手続については、こちら](#)
- ・ [制度の利用範囲の拡大についてのお知らせは、こちら](#)



◎ 遺産分割を早期に進めましょう

- ・ 遺産分割とは
遺産分割とは、法律で決められた相続人が全員参加して、相続財産の分け方を決定する手続をいいます。
- ▶ なぜ早期に遺産分割を行うことが大切なのでしょうか
- ・ 令和3年の民法改正(令和5年4月1日から)により、遺産分割のルールが変わります
- ▶ 新しいルールについて...

【令和3年の民法改正の遺産分割に関する部分を解説する資料はこちらです】

具体的な相続分による遺産分割の権利行使	
<p>【相続分】</p> <p>遺言がなかった場合、相続人は、民法第926条に基づき、相続財産を均等に相続する。ただし、遺言がなかったとしても、遺言の内容が相続財産の全部または大部分を指定している場合は、遺言の内容に従って相続する。</p> <p>【遺産分割】</p> <p>相続人が複数いる場合、遺産を分割する必要がある。遺産分割は、相続人が協議で決めることができる。協議がまとまらない場合は、家庭裁判所に遺産分割調停を申請することができる。調停が不成の場合は、家庭裁判所に遺産分割訴訟を提起することができる。</p>	<p>【遺産分割】</p> <p>遺産分割は、相続人が協議で決めることができる。協議がまとまらない場合は、家庭裁判所に遺産分割調停を申請することができる。調停が不成の場合は、家庭裁判所に遺産分割訴訟を提起することができる。</p>

【遺産分割に関する民法改正の概要】

・ リンク集

- [法務局ホームページ\(不動産の所有者が亡くなった\)については、こちら](#)
- [最高裁判所ホームページ\(遺産分割調停\)は、こちら\(外部リンク\)](#)
- [最寄りの家庭裁判所\(各裁判所の所在地及び電話番号\)については、こちら\(外部リンク\)](#)
- [日本司法支援センター\(法テラス\)ホームページは、こちら\(外部リンク\)](#)



◎ 不動産登記の情報を確認したい方へ

[不動産登記事項証明書を取得されたい方はこちら\(登記事項証明書等の請求\)](#)

[登記事項証明書の請求にはオンラインでの手続きが便利です](#)

[不動産登記の情報をインターネットで確認したい方はこちら\(登記情報提供サービス\)](#)

[令和4年10月1日から、登記情報提供サービスの利用時間が拡大されます](#)



◎ 隣の土地の所有者が分からなくてお困りの方へ(分筆や地積更正の登記のとき)

土地を複数に分ける【分筆】の登記や、土地の面積を明らかにしてそれを登記する【地積更正】の登記をするときは、自分の所有する土地と隣の土地との間の公の境界(筆界、不動産登記法第123条)を明らかにする必要があります。

▶ ところが...

- ▶ 「分筆」とは、「地積更正」とは...

隣の土地が所有者不明土地である場合における運用の見直しが、令和4年10月までに全国の法務局で開始される予定です。



【筆界認定に関する表示登記の運用見直しの概要】



【運用見直しについて詳しい資料はこちらです】

- ・ [令和4年4月14日法務省民二第535号「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて\(通達\)」](#)
- ・ [令和4年4月14日法務省民二第536号「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて\(依命通知\)」](#)



◎ 地方公共団体など公共事業を担う皆様へ

- ・ 長期相続登記等未了土地の解消作業(相続未登記探索事業)について

▼ 概要については...

長期相続登記等未了土地の解消作業(相続未登記探索事業)とは、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(地方自治体等)からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を登記するとともに、法定相続人の一覧図を登記所へ備え付けることにより、公共事業等の遂行に活用できるようにする制度です。

詳しくは、以下の資料や動画をご覧ください。



【長期相続登記等未了土地の解消作業の概要】



【長期相続登記等未了土地の解消作業による成果】



【長期相続登記等未了土地の解消に向けた取組についての動画案内】

- ・ 長期相続登記等未了土地の解消作業に関する運用見直しについて
令和4年4月1日から、解消作業に関する法務局の運用が見直しされています。
見直し内容は、以下の資料をご覧ください。



【長期相続登記等未了土地の解消作業の運用見直しについて】

[法律の内容を知りたい方は、こちらをご覧ください。](#)

- ・ 表題部所有者不明土地の解消作業(変則登記解消事業)とは

▼ 概要については...

表題部所有者不明土地解消作業(変則登記解消事業)とは、旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の記載が統一されていないところ、土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後もそのまま引き継がれたことにより、所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない土地がありました。そのような土地について、公的資料や歴史的な文献などを手掛かりに、登記官が所有者等を探索し、その結果を登記するのが、表題部所有者不明土地の解消作業です。所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定することができなかった土地については、裁判所の選任した管理者による管理が可能となります。

詳しくは、以下の資料をご覧ください。



【表題部所有者不明土地の解消作業の概要】

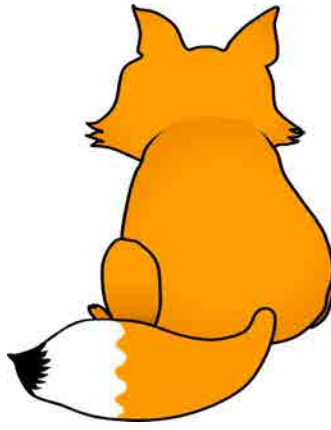


【表題部所有者不明土地の解消作業による成果】

[法律の内容を知りたい方は、こちらをご覧ください。](#)

- ・ 法務局地図作成事業とは
[知りたい方は、こちら](#)





PDF形式のファイルをご覧いただく場合には、Adobe Readerが必要です。
 Adobe Readerをお持ちでない方は、バナーのリンク先から無料ダウンロードしてください。
 リンク先のサイトはAdobe Systems社が運営しています。

※上記プラグインダウンロードのリンク先は2011年1月時点のものです。

▲ ページトップへ



法務省公式Twitter



YouTube法務省チャンネル

会見・報道・お知らせ

- 大臣会見等
- プレスリリース
- 一筆書きキャラバン
- 法務省ソーシャルメディア公式アカウント
- 政府調達情報
- 主な法務省主催イベント
- ほうむSHOW編集局
- その他のお知らせ

法務省の概要

- 大臣・副大臣・政務官
- 法務省幹部一覧
- 組織案内
- 所管法令
- 国会提出法案など
- 法務省の沿革

試験・資格・採用

- 司法試験
- 資格試験
- 採用試験
- その他の採用情報

政策・審議会等

- 省議・審議会等
- 司法制度改革の推進
- 国民の基本的な権利の実現
- 刑事政策
- 出入国在留管理
- 国を当事者とする訴訟などの統一的・一元的処理
- 第14回国際連合犯罪防止刑事司法会議（京都コングレス）
- 政策評価等
- パブリックコメント
- 新型コロナウイルス感染症関連情報
- その他の政策・施策

申請・手続・相談窓口

- 情報公開・公文書管理
- 個人情報保護
- 行政手続の案内
- 法令適用事前確認手続
- オンライン申請
- 相談窓口
- 法務省の災害用備蓄食品の有効活用について

白書・統計・資料

- 白書・統計
- 予算・決算
- パンフレット・リーフレット・ポスター
- 法務省だよりあかれんが
- 法務図書館蔵書検索
- 法令外国語訳データベース
- キッズルーム
- 法務資料
- 赤れんが棟・法務史料展示室

法務省パンフレット

広報誌

プライバシーポリシー

ご利用にあたって

政府関連リンク

ご意見・ご提案

〒100-8977 東京都千代田区霞が関1-1-1（法務省アクセス）

電話：03-3580-4111（代表）

法人番号1000012030001

Copyright © The Ministry of Justice All Right Reserved.

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
令和4年6月

■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

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 (発生予防)

① 相続登記の申請義務化

- 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

P.3

② 住所等の変更登記の申請義務化

- 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

[公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日]
※今後、政令を制定

P.4

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地・建物等の利用に関する民法の見直し (利用の円滑化)

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

P.6

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設 (発生予防)

○ 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

P.5

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



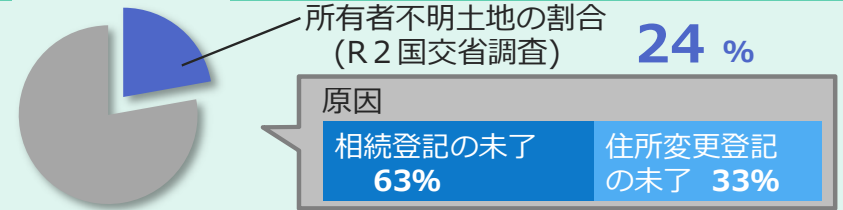
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

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（R4.5.27 関係閣僚会議決定）
「令和5年以降の施行に向けて、新制度の内容や遺産分割の重要性、令和4年度から拡充された相続登記の免税措置等について国民に十分かつ丁寧な周知を図るとともに、**政省令等事項や具体の運用を速やかに定める。**」
- 骨太の方針2022（R4.6.7 閣議決定）
「空き家等の利活用や**基本方針等に基づく所有者不明土地等対策を進める。**」

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からないため、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
- ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができるとの指摘がある。

R6.4.1施行

①相続登記の申請を義務化

- 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（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

R8.4までに施行

②登記名義人の死亡等の事実の公示

- 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なる。**

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

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。申請義務の履行手段の一つとする。
（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
- ⇒ **相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。**

※ 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）

登記手続の費用負担を軽減

既施行

登録免許税の負担軽減策の導入
（参考）

- R 4 年度税制改正の大綱
- ① 相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充
⇒ **100万円以下の全国の土地が対象になる。**
- ② 改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入

登記漏れの防止

R8.4までに施行

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なる。**
- ※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請 など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

住所変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所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。

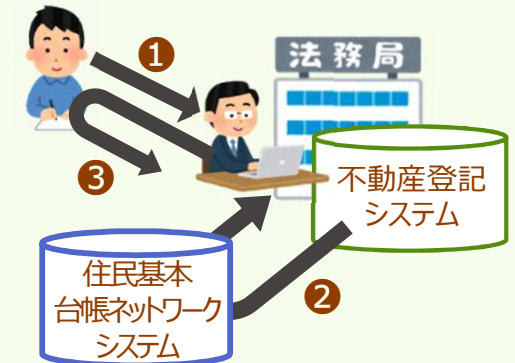
※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

- 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（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
 - 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。
- ⇒ **転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。**

新たな方策の仕組み

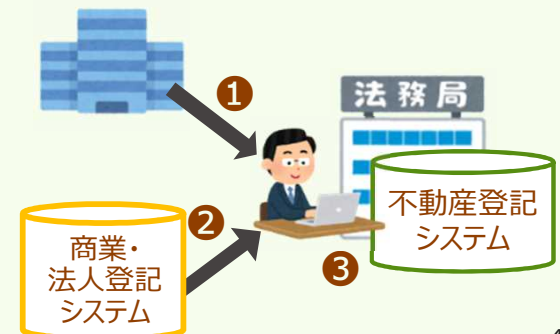
自然人の場合

- ① 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて**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、変更の登記をする（非課税）。



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・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



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

R5.4.27施行

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

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している。
- 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。

- 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。
- ただし、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（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。
⇒ 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。

要件

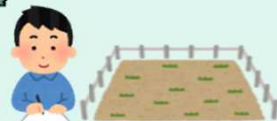
通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の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 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

- 審査手数料のほか、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を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。
（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

手続イメージ

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
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

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
- ・ 運用において、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

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。
⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

所有者不明土地関連法の周知広報に向けた取組について

基本的な考え方

- 所有者不明土地問題は、土地の適切な管理・利用を妨げ、国土の保全にも関わるものであり、将来への先送りは許されない
- 所有者不明土地関連法は、**相続登記の義務化及び相続土地国庫帰属制度等を内容とするなど、広く国民にも大きく影響するもの**
- ➡ **新しい制度の円滑な実施には、その内容や意義について、広く国民の理解を得ることが必要であり、周知広報が極めて重要**

関連する主要な附帯決議等

- **衆議院・参議院の各法務委員会の附帯決議**（所有者不明土地関連法案関係・令和3年3月～4月）
 - ▶ 今回の所有者不明土地対策のための見直しは国民生活に重大な影響を及ぼすものであることから、国民全般に十分に浸透するよう、**積極的かつ細やかな広報活動を行い、周知徹底に努める**とともに、本法施行前に発生した相続について相続登記等の申請義務化に関する規定・・・が適用されることについては、・・・特に周知徹底を図ること。この際、法律専門職者との連携に努めるとともに、・・・予算の確保に努めること。
- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針**（R4.5.27関係閣僚会議決定）「令和5年以降の施行に向けて、国民に**十分かつ丁寧な周知を図る**」

これまでの主な周知広報活動

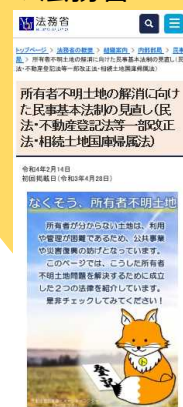
地方公共団体・経済団体などを含め広く配布

- 今次見直しの意義についての**ポスター・パンフレット**の作成・配布
- **法務省ホームページ**による情報提供、**SNS**（Twitter）の活用
- **法律や登記制度になじみの少ない層を意識した周知広報の実施**
 - ・ 不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」の作成
 - ・ 「トウキツネ」が登記制度や新しい相続登記制度について紹介する**Q & A**の作成
 - ・ 相続登記促進親善大使の任命・大臣による対談動画
- **政府広報**（政府インターネットテレビ動画、青木源太・足立梨花Sunday Collection等）
- **専門資格者団体**（日司連・日調連等）、**経済団体等と連携した、民法を含めた新制度の説明会等の実施**
- **地方公共団体との意見交換**（首長との対談等）・**連携の好事例の把握**



不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」

▼法務省HP



▼ポスター



相続登記制度等についてのQ & A ▶

▼パンフレット



今後の取組

- **地方公共団体との連携・協力**（死亡届の受理時に交付されるチェックリスト等に、相続登記に関する事項を追加する取組等）
- 新制度の**具体的な手続等についての周知**（各種パンフレット・手引きの作成・公表、共有私道ガイドラインの改訂・周知等）
- 運用に関する検討の深化に合わせ、**専門資格者団体、経済団体等と連携した新制度の説明会・講演会等の全国展開** など

具体的相続分による遺産分割の時的限界

問題の所在

- 具体的相続分の割合による遺産分割を求めることについては、**時的制限がなく**、長期間放置をしても具体的相続分の割合による遺産分割を希望する相続人に**不利益が生じない**。
 - 相続人が早期に遺産分割の請求をすることについて**インセンティブが働きにくい**。
- 相続開始後遺産分割がないまま長期間が経過すると、生前贈与や寄与分に関する**書証等が散逸**し、関係者の記憶も薄れる。
 - 長期間が経過すると、具体的相続分の算定が困難になり、**遺産分割の支障となるおそれ**がある。

改正法

【原則】

相続開始（被相続人の死亡）時から**10年を経過した後**にする遺産分割は、**具体的相続分ではなく、法定相続分（又は指定相続分）**による。（新民法904の3）

【例外】（引き続き具体的相続分により分割）

- ① 10年経過前に、相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき
 - ② 10年の期間満了前6か月以内に、遺産分割請求をすることができないやむを得ない事由（※）が相続人にあった場合において、当該事由消滅時から6か月経過前に、当該相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき
- ※ 被相続人が遭難して死亡していたが、その事実が確認できず、遺産分割請求をすることができなかったなど。

10年経過後の法律関係

○分割方法は遺産分割

10年経過により分割基準は法定相続分等となるが、分割方法は基本的に**遺産分割**であって、共有物分割ではない。

【分割基準以外の遺産分割の特徴】

- ・裁判手続は**家庭裁判所**の管轄
- ・遺産全体の**一括分割**が可能
- ・遺産の種類・性質、各相続人の状況等の**一切の事情を考慮**して分配（民法906）
- ・**配偶者居住権**の設定も可能

○具体的相続分による遺産分割の合意は可能

10年が経過し、法定相続分等による分割を求めることができるにもかかわらず、**相続人全員が具体的相続分による遺産分割をすることに合意**したケースでは、**具体的相続分による遺産分割が可能**

- 具体的相続分による分割を求める相続人に**早期の遺産分割請求を促す**効果を期待
- 具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な割合である**法定相続分を基準として円滑に分割を行う**ことが可能になる

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

★ 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

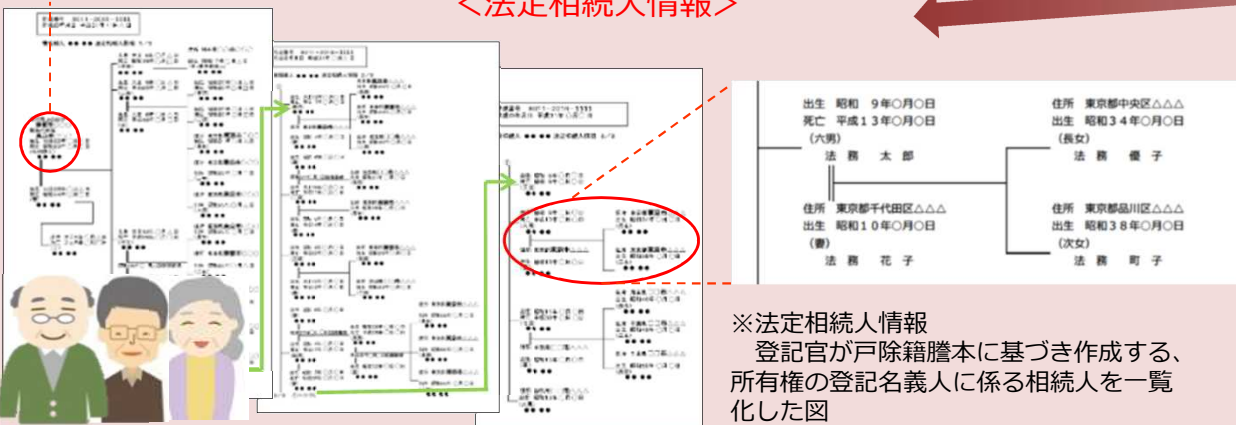
<長期相続登記等未了土地>



登記名義人

<法定相続人情報>

<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

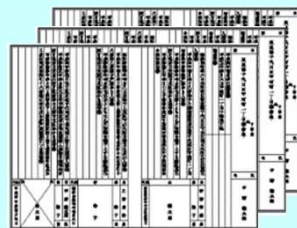
①事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



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、作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)

□ 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)

→**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



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）

★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

法務局の実施する長期相続登記等未了土地解消作業の見直しについて

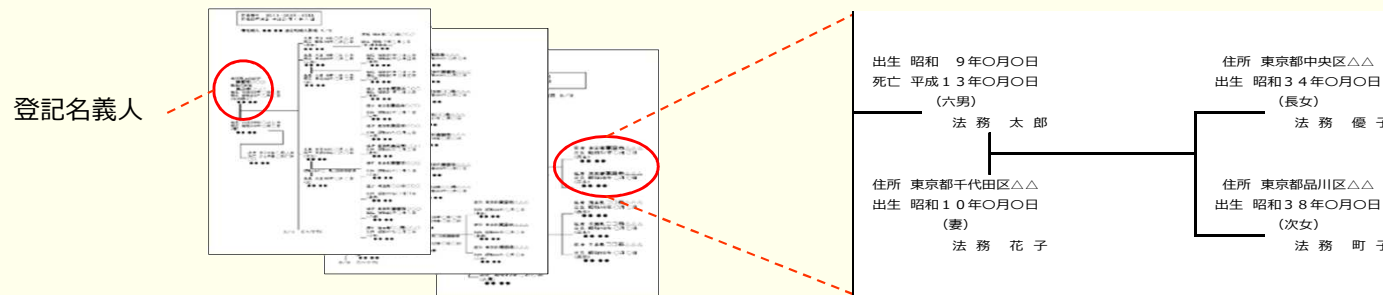
法務省民事局

制度概要 公共事業等の実施主体（国・地方公共団体）からの求めに応じて、長期間にわたり相続登記がされていない土地について、**登記官が法定相続人を探索し、相続人の一覧図（法定相続人情報）を作成する制度**

効果

- 事業実施主体の**所有者探索を簡便化**
- 用地取得が容易になり、**事業実施を促進**

※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)に基づくもの。平成30年11月15日施行



(作業フロー)



政府方針(*)を踏まえ運用を見直し

- ・ 地域住民の利益につながるよう、**事業実施主体からの要望に対し、よりの確に対応**
- ・ 公共事業がより円滑に実施されるよう、**作業の迅速性を高め、効率化を図る**

見直しの内容

(※)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

地域の発展のため、民間事業者が行うニーズが高い公共的事業にも対応

② 法定相続人情報の作成要件の緩和

事業実施主体のニーズに基づき、より広く、法定相続人の探索作業を実施

③ 作業の効率化・合理化の一層の促進

緊急性や必要性の高い公共事業に対し、より迅速に解消作業を実施し、幅広い事業に成果を届ける

民間が行う事業のうち、法律上の根拠

▷ 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・市街地再開発事業等) を、**要望受入れの対象とする**

▷ 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**
※政令改正を実施

▷ 解消作業の対象とする**土地の選定方法を見直し**

▷ **受託事業者と法務局が連携・協働し、集中的に作業実施**

上記①～③の新たな運用を、**令和4年4月1日から開始**

※今後、全国の法務局において、地方公共団体に対し、新たな運用に関する周知・協力依頼を実施予定

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に基づく解消の概要

法務省民事局

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

第1 表題部所有者不明土地とは

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との一元化作業後も引き継がれたことにより、**表題部所有者(※)欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記**となっている土地(表題部所有者不明土地)となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)

(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。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。

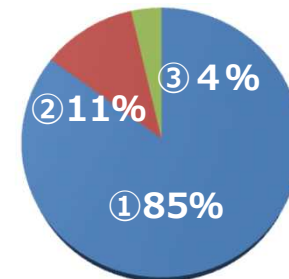
表題部 (土地の表示)		調製	除 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所在	特別区南都町一丁目			除 白	
① 地番	② 地目	③ 地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳〔平成20年10月14日〕	
所有者	特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎				

墓地、山林、畑等

(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

種類別の内訳



第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**
→自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
 - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
 - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取りなどによる所有者の特定が必要→今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、**所有者の特定がますます困難になるおそれ**

第3 法律のポイント

1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける
(令和元年11月22日施行) (第3条～第14条、第17条・第18条)

- ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
- ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設

2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける
(令和元年11月22日施行) (第15条・第16条)

- ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する(令和2年11月1日施行)(第19条～第30条)

- ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

第5 手続の流れ

対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

所有者等(※)の探索の開始(第3条)

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等
現在又は過去の所有者(又は共有者)



登記官による調査(第4条～第8条、第17条・第18条)

- 利害関係人による意見等の提出
- 各種台帳(旧土地台帳、戸除籍謄本等)の調査、実地調査、占有者・関係者からの聞き取り調査
- 立入調査
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

必要な場合に指定

所有者等探索委員(※)による調査(第9条～第13条)

- 各種台帳の調査
- 占有者・関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員
…必要な知識・経験を有する者から任命



所有者等探索委員としての意見を報告

登記官による表題部所有者の登記(第15条・第16条)

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

< 登記の例 >

- ① 「A」 → 「住所 A」
- ② 「大字〇〇」 → 「〇〇市」
- ③ 「A外2名」 → 「住所 持分△ A
住所 持分△ B
住所 持分△ C」



- 例外的に、表題部所有者として登記すべき者がいないときは、その旨及びその理由(所有者等が特定できなかったこと等)を登記

登記官による所有者等の特定(第14条)

- 所有者等を特定することができた場合

- 1 特定された所有者
住所 〇〇県… 氏名 法務太郎
- 2 特定の理由
～の資料(及び所有者等探索委員の意見)を踏まえ、対象土地の所有者を〇〇に特定した。
- 3 調査した資料
戸除籍謄本、各種台帳…

※ 所有者等の特定に関する記録を作成し、登記所に備え付け

所有者等を特定できなかった表題部所有者不明土地等の管理(第19条～第30条)

所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地(所有者等特定不能土地)については、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする(※)。

- 当該土地の繁茂した草木の伐採の許可
- 当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託(供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属)

※所有者等の探索を行った結果、法人でない社団等に帰属していることが判明したものの、その全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても、同様の措置を講ずる。

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作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。**

法務局作業による表題部所有者の特定

■ 広島法務局作業（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」）

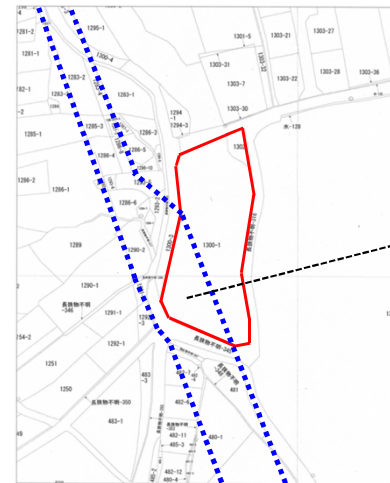
● 法務局による解消作業の実施

1. 現地での特定（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作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作業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。

法務局の地図作成事業（登記所備付地図作成事業）の概要

法務省民事局
令和4年5月

法務局の地図作成事業とは

登記記録には、不動産の物理的状況（地目、地積等）及び権利関係を記録

↓
登記記録だけでは、その土地が現地のどこに位置し、どのような形状を有しているかが明らかにはならない。

土地の位置・区画（筆界）を明確にするため、登記所に地図を備え付ける事業を、全国で実施中

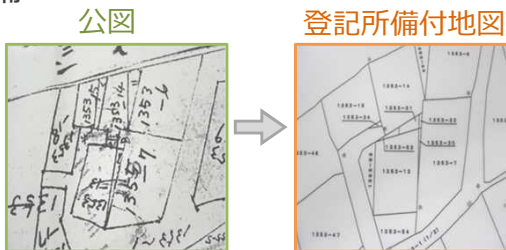
地図が整備されていないと、

⇒ 不動産の流通や公共事業の円滑な実施が妨げられるほか、道路・下水道整備等の社会基盤の整備にも支障を来し、都市再生の支障となるなど種々の弊害が生ずる。

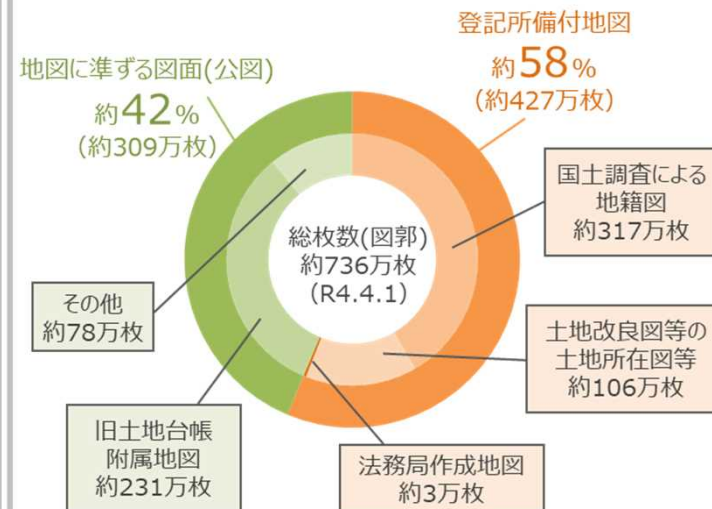
⇒ 土地の重要な情報基盤として、政府方針により、計画的に整備

[役割分担]

事業名	実施主体	実施地域
地図作成事業	法務省 (法務局)	都市部における人口集中地区(DID) の地図混乱地域
地籍調査	市区町村等	上記を除く地域



整備の現状



<法務局の地図整備関係予算R4'> 44億1千2百万円

法務局の地図作成事業の現行計画と、経済効果

- 1 全国実施型作業**(H27～10か年計画)
○全都道府県の都市部 ～R6に、合計**200km²**
- 2 大都市対応型作業**(H27～10か年計画)
○大都市部のみ ～R6に、合計**30km²**
- 3 復興対応型作業**(3か年計画、5か年計画)
○東日本大震災 R3～R5で、合計**5.4km²**
○平成28年熊本地震 R2～R6で、合計**3.6km²**

○ 全国の法務局事業による単年度の**経済効果**は、約304億円（推計） * **予算規模（約44億円）の約7倍**

➔ 都市開発・地域発展の基盤であり、成長戦略の礎としても、効果が高いものとして、計画的・重点的に整備（現行計画は～R6）

地図作成事業の流れ

所有者立会いの下、筆界を一つひとつ調査



測量機器を用いて、正確に測量を実施

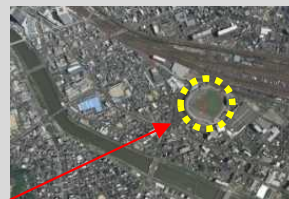


調査結果を踏まえ、精度の高い地図を作成



成果事例

① 広島駅前～広島市民球場（マツダスタジアム）周辺のケース



道路整備が遅滞し、幹線道路は渋滞。土地取引も停滞
↓
地図作成後、用地買収が加速し、開発工事も進展中

② 道後温泉のケース



道路整備が遅滞し、通行人の交通に支障
↓
地図作成後、道路整備が実現。町並みが変わり観光客が増加