

4 長期相続登記等未了土地解消事業の活用〔千葉県〕

事案の概要

千葉県山武市及び山武郡横芝光町に位置する県営湛水防除事業 蓮沼2期（2工区）地区（平成9年度～令和10年度）では、周辺地域の開発による流出量の増加や地盤沈下により湛水被害が頻発化していたことから、排水機場の排水能力を強化するとともに、排水路の流下能力を向上させるための整備を実施した。

排水路を拡幅するに当たっては、施工ヤードが不足していたため、仮設用地を借地する必要があったが、長期間にわたり相続登記がなされていない土地が1筆存在していた。

当該用地については、県の要望を受けて、法務局が長期相続登記等未了土地解消事業を実施し、登記官により戸籍謄本、除籍謄本に基づいた相続関係をまとめた一覧図が作成され、法務局に備え付けられた。

その結果、県は、この法定相続人の情報を活用することにより、法定相続人の探索が大幅に省力化され、法定相続人を特定することができ、迅速な工事の実施に寄与した。

排水路 事業実施前後



整備前は排水能力の不足により、豪雨時に周辺農地が湛水被害を受けていたが、排水路の整備により、湛水被害が軽減され、安定的に農業経営が行えるようになった。

図 事業概要

土地の状況

排水路を拡幅するため、仮設用地の借地が必要であった土地の登記事項証明書を確認したところ、所有者はA氏となっていた。A氏の戸籍謄本及び住民票の写しを確認したところ、昭和20年に死亡しており、長期間にわたり相続登記がなされていないことが判明した。

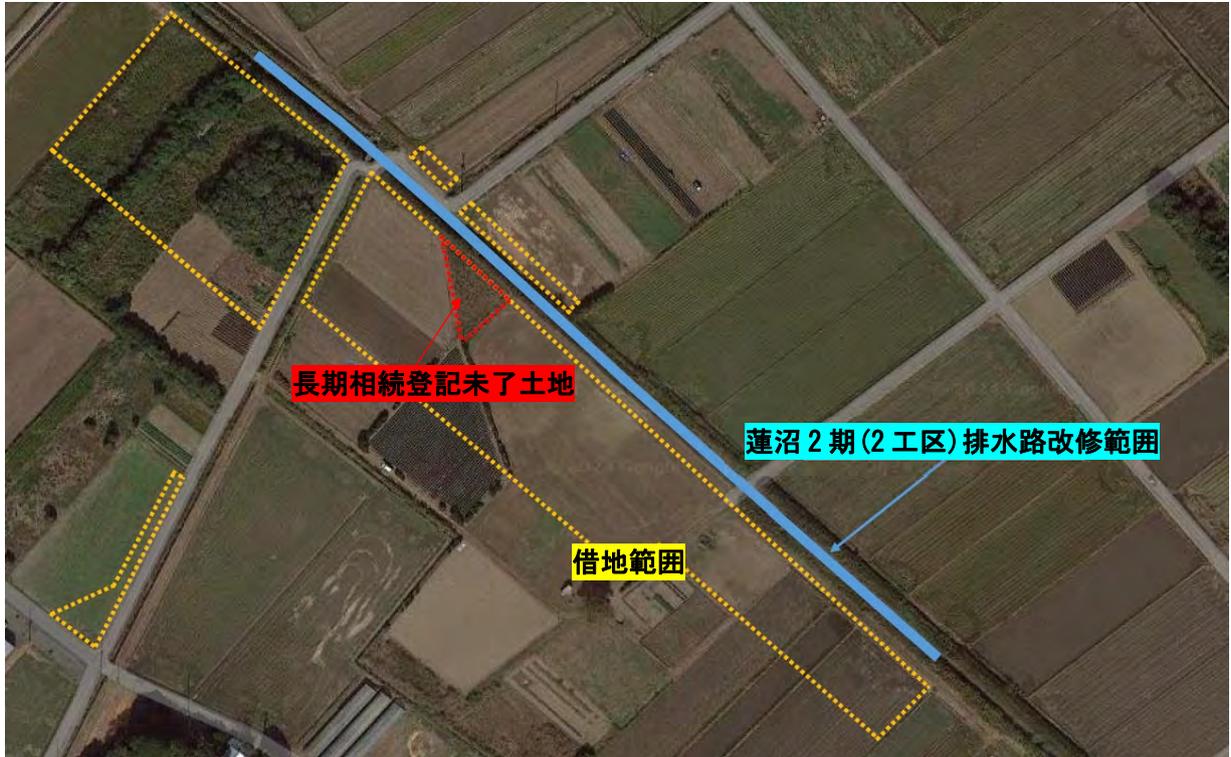


図 長期相続登記未了土地及び借地範囲位置図

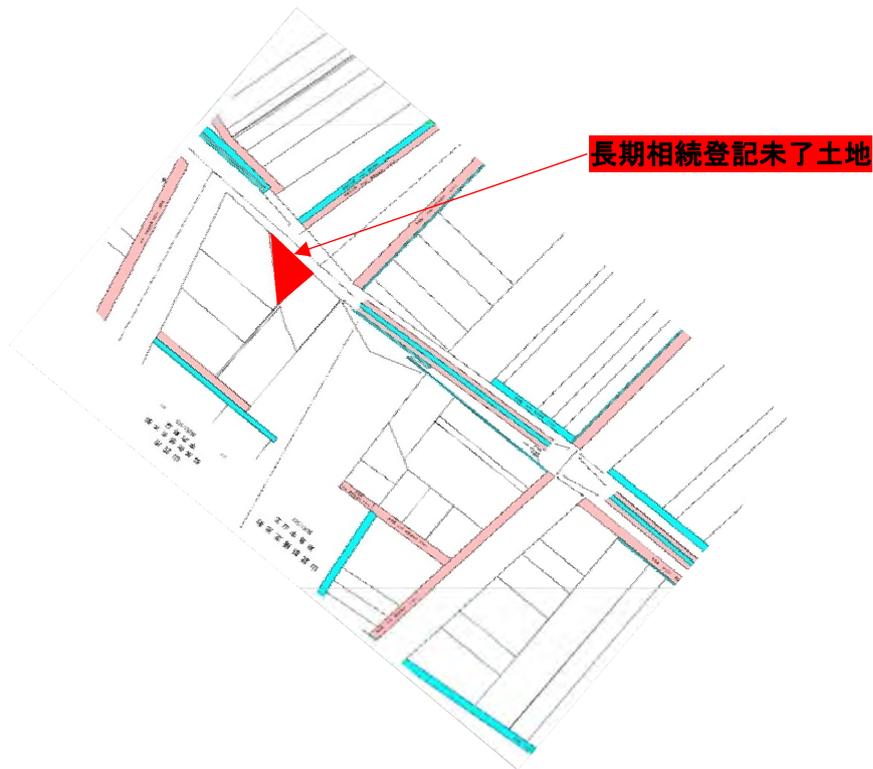


図 公図

解決のために講じた方策の手順

1 土地所有者の探索

内容
<p><u>○土地の登記事項証明書の請求</u></p> <p>県が当該用地に係る土地の登記事項証明書の交付を登記所に請求したところ、当該用地の所有者はA氏、その住所はX市となっていた。</p> <p><u>○住民票の写し等の請求</u></p> <p>X市に対して、A氏の住民票の写しの提供を求めたところ、住民票が存在しなかったため、戸籍謄本の提供を求めた。その結果、A氏は昭和20年に死亡していることが判明した。</p>

2 法務局による長期相続登記等未了土地解消事業の実施

実施時期	内容
令和4年1月	<p><u>○法務局に対する要望</u></p> <p>県が法務局に長期相続登記等未了土地解消事業の実施を要望した。</p>
令和4年4月	<p><u>○長期相続登記等未了土地解消事業の着手</u></p> <p>県の要望を受けて、法務局は調査地域に選定、長期相続登記等未了土地解消事業に着手した。</p>
令和5年8月	<p><u>○法務局による調査及び法定相続人情報等の備え付け</u></p> <p>法務局が調査対象土地の登記情報と除籍謄本を突合し、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情報（法定相続人の一覧図）を作成した上で、法定相続人情報等を登記簿の附属書類として、法務局に備え付けた。</p>

3 登記名義人の法定相続人情報の入手及び土地の借地契約

実施時期	内容
令和6年8月	<p><u>○登記名義人の法定相続人情報の入手</u></p> <p>県は令和6年度に工事を行うために、法務局に備え付けられた当該用地の法定相続人情報を入手し、法定相続人は17名であることを確認した。</p>
令和6年9月	<p><u>○土地の借地契約</u></p> <p>17名の法定相続人のうちB氏が当該用地の相続登記に向けて、他の法定相続人と協議を行っているところであったため、県がB氏を代表者とする旨の委任状を、B氏を除く各法定相続人に送付して了解の返答をいただいたのち、B氏と県との間で借地契約を締結した。</p>

4 工事着手

実施時期	内容
令和6年10月	県が仮設用地の借地後、排水路工事に着手

<所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（抜粋）>

第四十四条 登記官は、起業者その他の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きその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を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、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後十年以上三十年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後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その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。

3 登記官は、前二項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第一項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。

4 前三項に定めるもののほか、第一項の規定による所有権の登記にする付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第二項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

<所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（抜粋）>

第四十四条 法第四十四条第一項の政令で定める期間は、十年とする。