第１　令和６年能登半島地震による都内避難者の支援活動

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

令和６年８月９日

災害復興まちづくり支援機構事務局員
司法書士　箱石　まみ

第１ 令和６年能登半島地震による都内避難者の支援活動

【目次】

１．東日本大震災・福島第一原発事故時の都内避難者支援
⑴ 東日本大震災時の都内避難者の支援活動
⑵ 東日本大震災時の都内避難者へのつながり

２．能登半島地震による都内避難者への支援
⑴ 都による主な都内避難者支援
⑵ 都内避難者の把握の困難性

３．能登半島地震による都内避難者交流会
⑴ 3/26葛飾区での避難者交流会
⑵ 6/19足立区での避難者交流会

１．東日本大震災・福島第一原発事故時の都内避難者支援

⑴ 東日本大震災時の都内避難者の支援活動

- 現在の都内避難者数は２，６０５人、全国２８，８９７人。
（令和6年5月1日現在、復興庁）
- 突然、自宅に住むことも、地元に戻ることもできなくなり、
この状況がいつまで続く分からない中での避難生活。
- 避難先での生活も長くなり、
避難先での定住を決めたり、安定しているように見える方でも、
心の中で、帰還を迷われている方も少なくない。

現在でも、都内避難者の支援活動は続けられています。

①都による主な支援

- 避難所の提供（東京ビックサイト等）、都営住宅等の提供等
- 孤立化防止事業（戸別訪問活動、サロン活動）
減少したものの、一部地域の社会福祉協議会（社協）が実施中
- 避難者への様々な情報提供（現在も、月１回定期便を郵送）

１．東日本大震災・福島第一原発事故時の都内避難者支援
⑵ 東日本大震災時の都内避難者の支援活動

②広域避難者支援連絡会in東京（連絡会）の支援活動

平成２５年５月、様々な避難者支援団体で設立
支援機構も参加団体（代表も支援機構メンバー）

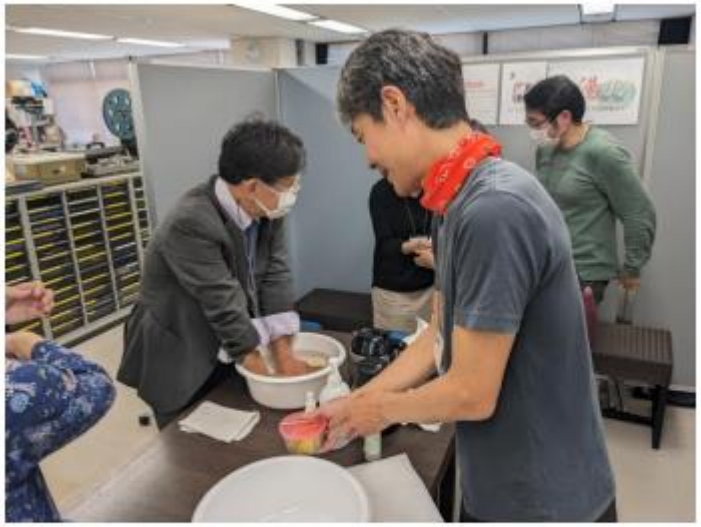
活動内容は、支援団体と当事者団体が連携し、
避難者の状況に応じた支援・交流の在り方を検討し、
避難者交流会等を開催。

市民の方向けに広域避難者の情報提供も行っている。
→広域避難者説明動画（避難者の方々へのインタビュー等）をぜひご覧ください。
広域避難者説明動画 - 広域避難者支援連絡会in東京 (jimdofree.com)

１．東日本大震災・福島第一原発事故時の都内避難者支援
⑵ 東日本大震災時の都内避難者の支援活動

②広域避難者支援連絡会in東京（連絡会）の支援活動

支援機構も、交流会で相談会開催。



初の試み「手湯」。結果的に大人気コーナーに。隣のブースの災害復興まちづくり支援機構の皆さんも一緒になって手湯を行いました。

「避難者と支援者による
2023ふれあいフェスティバル報告書」より

～ふれあいフェスティバルご参加の皆様へ～

「ちょっと確認したい」ことから、お気軽に

弁護士・司法書士・不動産鑑定士・建築士による

暮らしのなんでも相談ブース

東日本大震災や福島第一原発事故に関するご相談に限らず、

暮らしに関するさまざまなお困りごとについて、

お気軽にお越しください。

例えば、
住まいのこと ～ 土地、建物、自宅の建てかえ・リフォーム　など
生活のこと ～ 近隣関係、生活資金、訪問販売　など
仕事のこと ～ お勤め、会社経営、個人事業　など
家族のこと ～ 親子、夫婦、兄弟、後見制度　など
今後の生活のこと ～ 相続、遺言、老いじたく　など

相談ブースは、ドリンクお茶菓子コーナーの右側、手湯ブースの奥です。

（企　画）災害復興まちづくり支援機構

平時から連携し、災害時や復興時、各種専門家による相談活動を行っている団体です。
（参加士業）弁護士・司法書士・税理士・行政書士・社会保険労務士・中小企業診断士・土地家屋調査士
建築士・不動産鑑定士・技術士・公認会計士・弁理士・社会福祉士
【公式ホームページ】ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｊ－ｄｒｓｏ．ｊｐ
【お問い合わせ先】　箱石(司法書士) 電話０３－５８３２－９８５０

１．東日本大震災・福島第一原発事故時の都内避難者支援
⑵ 東日本大震災時の都内避難者とのつながり

支援活動は、避難者と繋がることができるかが重要。

交流会や相談会を開催しても、
まずは、避難者に開催情報が届かないと意味がない。

東日本大震災の時は、民間支援者側からも、
避難者が見えやすい状態。
大規模施設への避難、避難者が多い（避難者のみの）公営住宅

都の担当部が都内避難者を把握し、情報提供できている。
→交流会等の活動の案内も、避難者の方に届けられる。

都の事業の戸別訪問活動、サロン活動により、
社協が直接避難者と繋がり続けることができている。

２．能登半島地震による都内避難者への支援

⑴ 都による主な都内避難者支援

能登半島地震のように被害が甚大な場合、
被災者が被災地の外へ避難することが増える。
　特に、医療・介護支援が必要な方
　　遠方にいる子が高齢の親を呼び寄せ等

地震直後から、全国の自治体が受入れ（公営住宅等の提供）表明

都による主な都内避難者向け支援

・電話とメールによる総合相談窓口設置
　相談件数68件（1/12～7/2）
・都営住宅受入れ
　6/30時点で、入居40世帯（79名）、退去8世帯（12名）
（東京都「令和６年能登半島地震への対応【令和６年６月20日(木)～７月３日(水)分】」より）

２．能登半島地震による都内避難者への支援
⑵ 都内避難者の把握の困難性

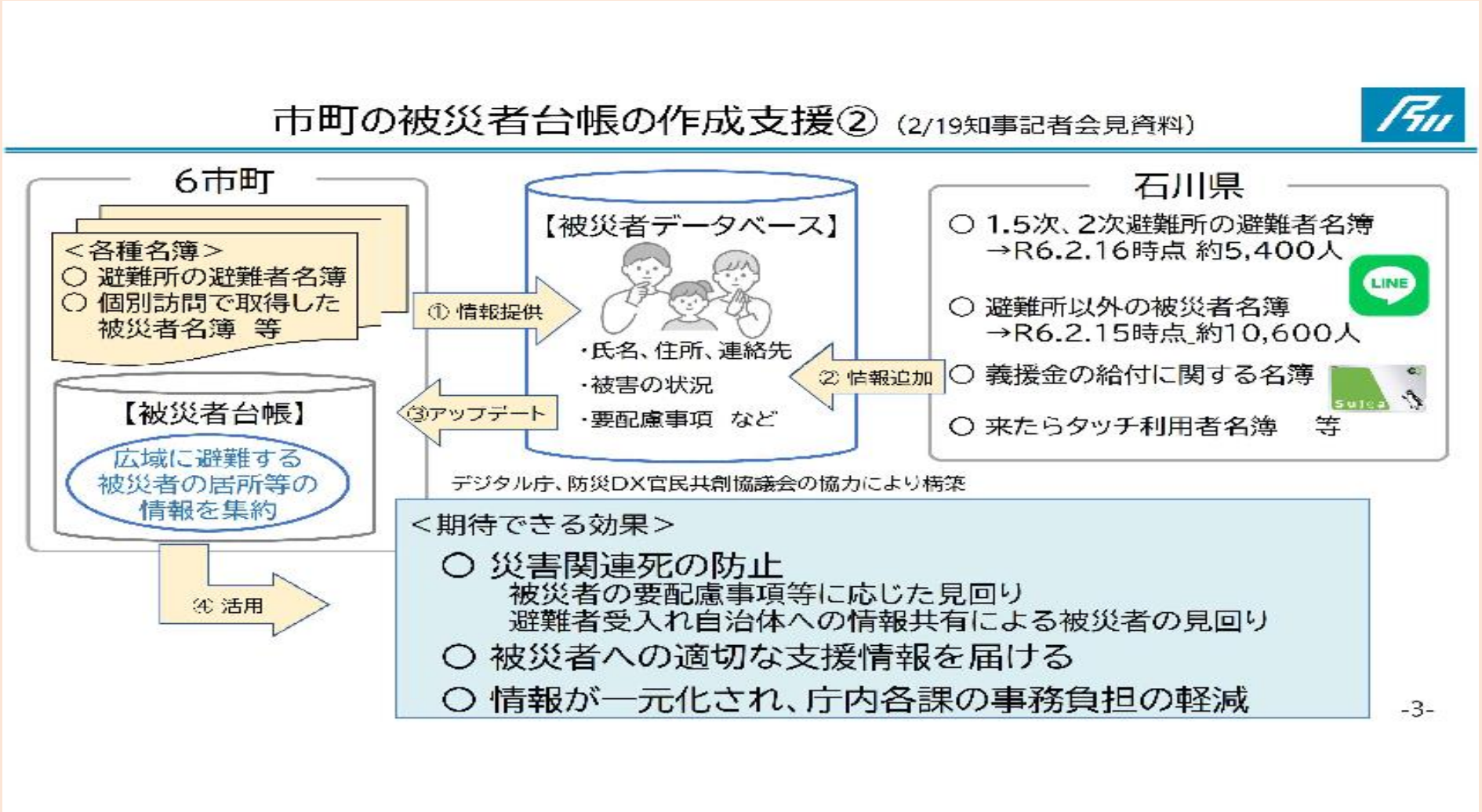
支援団体や社協も、都内避難者の支援の検討を始めるも、
都内避難者の情報が入らず支援しようにも動けないとの声も

支援機構でも、士業合同相談会開催を検討しているが、
避難者の方に相談会開催の情報を届ける段階から難しい状況

都営住宅等の公営住宅→都や区市町村が把握（情報共有困難）
それ以外の避難者（親族宅、民間住宅）→把握から困難
→それでも、点レベルでの支援活動は始まっている。
　一部地域での避難者向けの小規模な交流会開催

関連して、石川県の「被災者データベース」
　６市町の被災者台帳に広域避難者の情報を集約し避難者支援に活用
　避難者を受入れている自治体への情報共有は進んでいるのか不明

２．能登半島地震による都内避難者への支援
⑵ 都内避難者の把握の困難性



石川県「参考_被災者データベースの構築について」p3
https://www.pref.ishikawa.lg.jp/johosei/documents/reference3_disaster_victim_database_construction.pdf

３．能登半島地震による都内避難者交流会

⑴ 3/26葛飾区での避難者交流会

きっかけとして、連絡会で一緒に活動している東京ボランティア・市民活動センター（東ボラ）の方からの声掛け。

避難者の交流会で、支援制度や罹災証明について説明し、必要があれば相談にも乗ってもらえないかというもの。

（別の交流会で、避難者の方からの、災害時の制度や罹災証明のことも知りたいとの希望を受けて。）

参加者は、６名（４世帯）。

他に、地元の社協と区職員、地元の方々（団地の自治会長、民生委員）など

支援機構からは、司法書士１名

東ボラの方からの現地活動報告では、避難者の方々は、現地の地名や状況を聞き、懐かしそうにされていた。

３．能登半島地震による都内避難者交流会

⑴ 3/26葛飾区での避難者交流会

司法書士から、支援制度と、り災証明の説明。
　→永野海弁護士作成「能登半島地震支援情報瓦版」
　　「被災者支援カード」等を配布。
　　※永野海弁護士は、HPで、被災者に有益で分かりやすい
　　情報や資料を提供。http://naganokai.com/

　避難者の方々から、り災証明書の認定、自宅の被災状況確認の仕方、被災区分による支援制度等について感想や質問を頂いた。
　また、り災証明申請もまだ、現地の被災状況確認も難しいといった、遠方避難ゆえのお話もあった。

　支援機構事務局メンバー（技術士）が避難先の地域に詳しく、その地域のお役立ちマップを作成、参加者に配布できた。

３．能登半島地震による都内避難者交流会
⑵ 6/19足立区での避難者交流会

前回と同様、東ボラの方からの声掛け。
足立区の方だけでなく、葛飾区交流会参加者の方へのお声掛けも。
参加者は、急遽欠席もあり、５名（２世帯）
外に、主催の東ボラと都の職員、足立区・葛飾区・都の社協職員、支援機構からは、司法書士、不動産鑑定士、建築士、技術士

司法書士から、支援制度等の説明と、石川県作成の支援制度のご案内を配布。（石川県の資料を知らない状態。情報元のサイトのご案内もしたが、紙での資料は助かるとのことであった。）

時期的に、公費解体に関する建物内の物に関する相談、解体後の土地の固定資産税に関する相談。

今後も、都内避難者の方のためにできることから活動していきます。

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

【目次】

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題
⑴「所有者不明土地」とは
⑵ 相続登記未了の場合の問題
⑶ 所有者不明土地の用地取得問題の解決に向けて

２．被災者相談からみえてきた相続登記未了問題

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて
⑴ 相続登記未了問題の現状と原因
⑵ 既に発生している相続登記未了問題の解決に向けて
⑶ 相続登記未了を予防するための方策

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題

⑴「所有者不明土地」とは

東日本大震災では、**高台移転等の復興事業**のため、
多くの用地取得が必要となった。

自治体が用地を取得するにあたり、
大きな障害となったのが、
相続登記がされないこと等による「**所有者不明土地**」の存在

「所有者不明土地」とは
　①不動産登記簿を確認しても**所有者が直ちに判明しない**土地
　②所有者が判明しても、**所有者と容易に連絡が付かない**土地

不動産登記簿には、所有者の「**住所・氏名**」が記載されている。
登記事項証明書を取得し、その住所・氏名宛に連絡をとれば、所有者にたどり着けるはずだが…

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題

⑴「所有者不明土地」とは

（甲土地）

受付年月日・受付番号	**昭和５年**〇月〇日第〇〇号
原因	**昭和５年**〇月〇日**売買**
所有者	甲郡甲村〇〇大字〇〇１００番地 山田　太郎

最後の登記から５０年以上経過→相続登記未了の可能性高い。

登記簿に記載されている山田太郎はすでに死亡。
相続登記未了状態で、山田太郎の**相続人調査が必要**となる。

（最後の登記が**明治時代**や**大正時代**の場合も少なくない。）

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題

⑴「所有者不明土地」とは

（乙土地）

受付年月日・受付番号　**平成１２年**△月△日第△△号
原因　**平成１０年**△月△日**相続**
所有者　乙市△△１丁目２番３号
　山田　花子

上記住所氏名宛に郵送で連絡するも、「**あて所不明**」で戻る。
乙市で、上記住所・氏名で住民票を調べることに。
↓
⑴ 上記住所・氏名で**住民票が出る。**
→**乙市外へ転居したが、乙市に異動届出せず。現在の連絡不明**に
⑵ 上記住所・氏名で、**住民票の除票が出る。**
（除票が出るのは、乙市以外に異動届出済みか、死亡の場合）
→① **乙市外に転居、異動届出済み。（住所移転登記未了）**
除票から移転先が判明。移転先で再度住民票取得。

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題

⑴「所有者不明土地」とは

⑵ 上記住所・氏名で、**住民票の除票**が出る。
→ ② **死亡**している。（**相続登記未了。**）
除票から本籍・筆頭者が判明、**相続人調査へ。**

⑶ **住民票は無し、住民票の除票も廃棄済み**で取得できず。
→ ① **乙市外へ転居・異動届出済み**、または ② **死亡。**
⑵と違う点は、**除票からの情報が無く、①か②かもわからず、所有者の情報取得がより困難**に。

⑶の状況が発生する要因として、
令和元年6月20日住民票の除票等の保存期間が１５０年に
その前までは、**保存期間が５年**
→平成26年6月19日前の住民票の除票は廃棄可能性あり。

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題
⑵ 相続登記未了の場合の問題とは

所有者不明土地の原因となる相続登記未了の場合の問題

・相続人特定のための**戸籍謄本等の調査にも時間を要する。**
　何代も前の名義の場合、相続人が数十人、数百人になることも。
　子が多い場合、
　子が無い夫婦の場合、**配偶者側に相続人が広がっていく**ことも
　相続人の調査中でも、相続人死亡で相続人が変わる（増える）。

・相続人調査後、**相続人への連絡の段階**に入っても…
　住民票上の住所に連絡しても**連絡がつかない**
　海外在住の場合、在外選挙人名簿登録無ければ、**国名しか**分からず
　相続人多数の場合、**権利者全員との連絡も時間と労力を要する**
　所有者との関係が遠くなると、**当事者意識が薄く**反応しない
　他の権利者は用地取得に同意しているが、**一部共有者が断固拒否**

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題
⑵ 相続登記未了の場合の問題とは

・調査を尽くしても所有者が不明の場合、**財産管理制度の利用**も。
　家庭裁判所へ不在者財産管理人等の選任申立て手続きが必要

・調査や交渉を尽くしても、任意での取得が難しい場合、
土地収用法の手続きへ。
　３年８割ルール
（用地幅杭打設から3年または、用地取得率が80％程度を目安に
　収用手続きに移行）

→**一つの土地の用地取得のためだけでも甚大な時間と労力が必要**となってしまう。【資料１、２】

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

【資料１】

支障事例①（公共事業）～1人の登記名義人から相続により権利者が多数にふくらんだ例～

国土交通省

○公共事業のために取得しようとする用地について、明治時代の登記のまま相続登記がされておらず相続人多数となり、かつ、一部相続人が特定できなかったため、用地の取得に多大な時間と労力を要した。

1. 実施しようとする事業
一般国道新設事業

2. 土地と所有者の状況
・登記名義人：明治生まれの女性（故人）
・最終登記年月日：明治37年12月17日（売買）
・相続調査の結果、判明した法定相続人は148名

3. 問題点等
・相続調査を実施したところ、登記名義人本人をはじめ、戸籍が現存しない人が8名いるため法定相続人全員の特定ができない
・相続人に海外に移住した後に死亡した者がいるが、日本の戸籍ではその事実を証明できないため、遺族を法定相続人として特定できない
・平成24年から用地交渉を開始し、判明している相続人のうち133名に対して計180回を超える面会、郵送による協議を行ったが、すべての法定相続人を特定できなかった
・平成26年9月に裁決申請をし、収用手続によって平成27年7月に土地を取得。多数の法定相続人に対して任意協議と収用手続を実施したため、約3年間の時間を要した

【現地の状況】

（道路計画図）

判明している相続人だけで148人

：撮影方向

6

国土交通省「所有者不明土地を取り巻く状況と課題について」から抜粋　https://www.mlit.go.jp/common/001201306.pdf

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

【資料２】

支障事例⑥（公共事業：災害対応）～災害により緊急的な対応が必要な例～

国土交通省

○台風被害により崩れた急傾斜地への対策工事について、緊急に実施する必要があるが、相続人多数、かつ、一部相続人の特定ができないため、着手が困難となっている。

1. 実施しようとする事業
   急傾斜地崩壊対策事業

2. 土地と所有者の状況
   - 対象地は約19,200㎡と約5,200㎡の山林2筆
   - 登記名義人：対象地2筆ともに47名の共有地
   - 最終登記年月日：平成24年4月4日
   - 登記名義人の中には故人が多数含まれており、現在相続関係を調査中

3. 問題点等
   - 登記名義人が47名と多数で、かつ故人も含まれており、所在確認、相続確認に時間を要する
   - 用地取得については、権利者との任意交渉のほかに、不在者管理人制度や認可地縁団体制度の活用等も考えられるが、いずれの方法も相当な期間を要するため、引き続き探索を継続しながら、解決方法を検討中

【現地の状況】

11

国土交通省「所有者不明土地を取り巻く状況と課題について」から抜粋　https://www.mlit.go.jp/common/001201306.pdf

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題
⑶ 所有者不明土地の用地取得問題の解決に向けて

①「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」【資料３】

→**地方公共団体の負担の軽減**や、**手続きを迅速化**させるもの

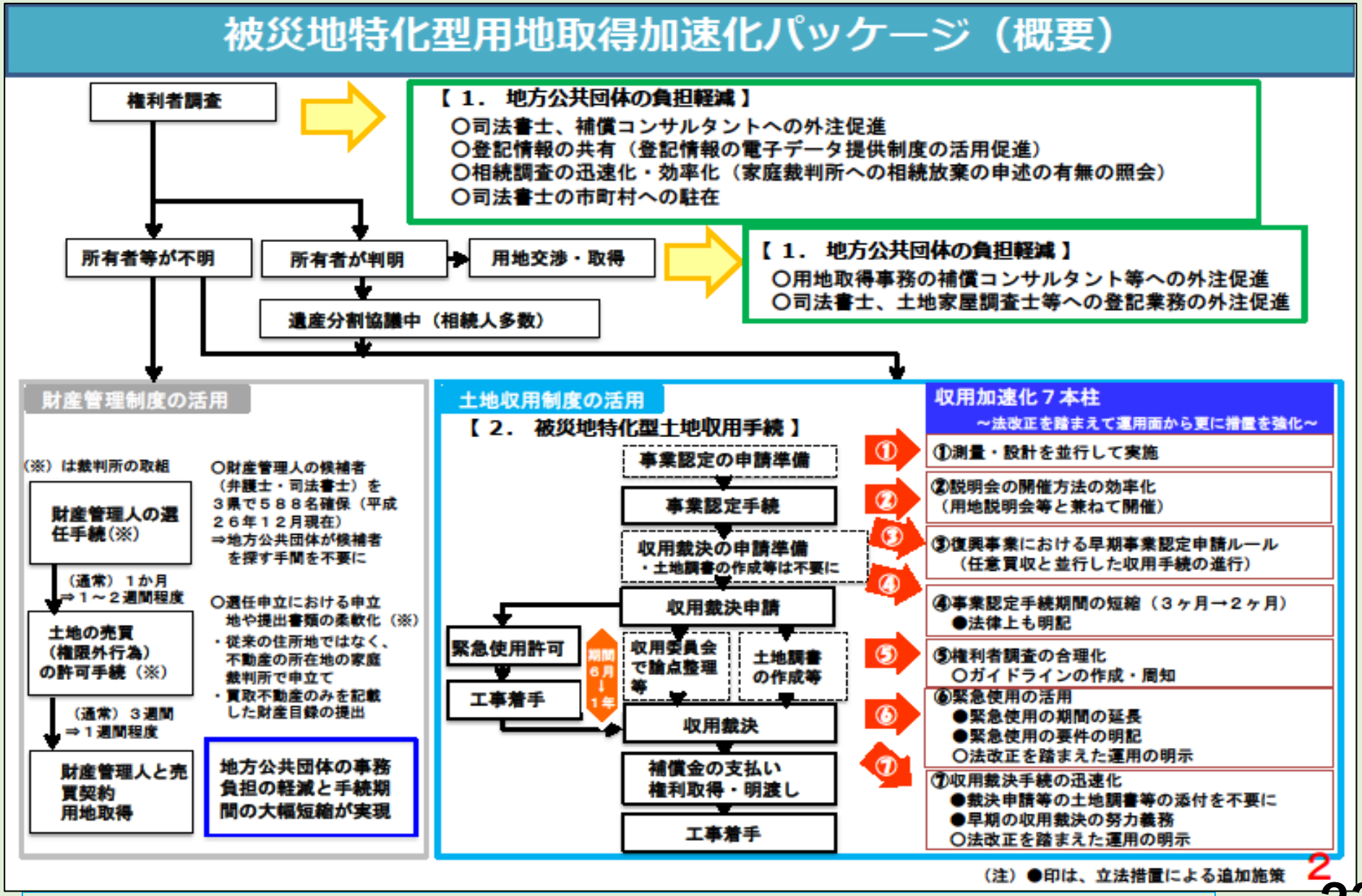
・権利者調査や用地取得交渉等における地方公共団体の負担軽減
　司法書士やコンサルタントへの外注、登記情報の共有

・財産管理制度の活用における地方公共団体の負担軽減と迅速化

・被災地特化型土地収用手続きによる収用手続きの迅速化
　東日本大震災復興特別区域法の一部改正（平成26年5月1日）

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

【資料３】



復興庁「被災地における用地取得加速化の取組」から抜粋　https://www.mlit.go.jp/common/001092749.pdf

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

１．復興事業のための用地取得における所有者不明土地問題
⑶ 所有者不明土地の用地取得問題の解決に向けて

②（復興事業に限らず）所有者不明土地対策のための国の動き

・**所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議**（平成30年1月～）
　総合的な対策推進のため　法務省、国土交通省、総務省、農林水産省等

・**所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法**【資料４】
（平成30年6月制定、令和4年4月改正）
→所有者不明土地を**円滑に利用**する仕組み
　福利増進事業のための利用権（10年等）、土地収用手続の迅速化・効率化
→**所有者の探索を合理化**する仕組み
→**所有者不明・管理不全**の土地・建物を**適正に管理**する仕組み
　市町村長の代執行、所有者不明・管理不全の土地・建物の新たな管理制度

・**土地基本法の改正**（令和2年3月）　「利用」「取引」＋「**管理**」

（※民法等改正、相続登記未了対応関係は後掲）

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは　【資料４】

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年制定・令和4年改正】

国土交通省

※令和3年民法改正関係は令和5年4月施行

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業（事業主体は限定なし）について
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧（2月）　※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定
上限10年／一部事業20年
（期間は延長可能・満了後は土地を原状回復）

ポケットパーク（公園）

直売所（購買施設）

再エネ発電設備　など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者に勧告・命令

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない場合等は
市町村長が代執行

豪雨の度に
土砂崩れが多発

瓦礫の放置

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づく管理命令等を裁判所に請求

※ 利害関係にかかわらず請求が可能（特例）

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施（裁判所の許可があれば売却も可）

対象：所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度（一定の場合）、
所有者不明建物・管理不全建物管理制度（土地と併せて請求）、
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化　固定資産課税台帳などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策計画の作成制度
（市町村作成・計画に基づく事業を国が予算補助）

所有者不明土地対策に取り組む法人の指定制度
（市町村長指定・法人に公的信用力を付与）

国土交通省「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(p1)
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001598917.pdf

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

２．被災者相談からみえてきた相続登記未了問題

司法書士の被災者相談で、**相続登記未了の相談が増加**したのは、
［**東日本大震災**］災害危険区域指定された**被災土地買取**手続き
［**東京電力第一原発事故**］**財物賠償**手続き
［**熊本地震、能登半島地震**］被災建物の**公費解体**の手続き

り災証明や**被災者支援制度**は、被災建物に**住んでいる人**から、
上記手続きは、被災土地建物の**所有者**からの手続きが必要。

不動産の登記事項証明を取得してみると、**数代前の名義のまま。**
役所で、相続証明書類・**相続人全員の同意書**（印鑑証明書付）が必要と言われ、慌てて相談会へ。（買取や公費解体に期限あり）
相談内容は、誰が相続人か、相続証明書類の取得の仕方、
相続人が多すぎる、相続人と連絡がつかない、
連絡はできたが非協力の相続人がいる、相続人に認知症の人がいる等。
（※公費解体申請の特例については、第３部で）

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

２．被災者相談からみえてきた相続登記未了問題

他に、
・地震で隣家の屋根瓦が飛んできて自宅の壁が壊れたが、隣家は空き家で連絡取れず。登記事項証明書は亡くなった方の名義のまま。
・地震で被災した場所で建物を再建予定だが、土地が亡くなった父の名義のまま。（このままだとローン組めない。）

関連する民法・不動産登記法等の改正

①所有者不明土地建物に特化した財産管理制度（令和5年4月～）

人単位の管理（人の全財産を管理）から不動産単位の管理へ
所有者不明土地建物のみを対象とすることができる。

②管理不全土地・建物の財産管理制度（令和5年4月～）

所有者の放置により管理不全の土地建物を対象に管理命令・管理人選任

③共有制度の見直し（令和5年4月～）

共有者全員の同意の例外、共有関係解消のための新たな仕組み

④隣地使用権等の見直し（令和5年4月～）

越境竹木の枝切り取り、境界調査やライフライン設置等

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて

⑴ 相続登記未了問題の現状と原因

令和4年度に地方公共団体が実施した地籍調査事業
　所有者不明土地の割合は24％（令和4年度国土交通省調べ）

被災地に限らず全国的な問題。
都内でも空き家問題、マンションの所有者不明化問題も。

相続登記未了の原因として、
　令和6年4月1日前までは**義務ではなく、**
　手続きに**手間や費用**（登録免許税、司法書士報酬等）がかかる。
　→**利用無し、資産価値が低い**場合、インセンティブ低い傾向
　（利用してない場合は管理も放棄傾向。）

死者名義のままでも、住んでいる分には困難を感じない場合も。
→売却や災害等により、所有者による手続きが必要となった時、困難に直面

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて

⑴ 相続登記未了問題の現状と原因

他の相続手続きとの違い

預貯金口座解約　プラスの財産が分かりやすく手に入る。
　⇔**相続登記**　費用がかかる。名義による財産取得。

相続税申告　申告義務あり。
　⇔**相続登記**　義務ではなかった。（住所移転登記も同様）

役所や年金手続き　役所等から手続きを促す連絡（催促）
　⇔**相続登記**
　　被相続人の所有不動産の特定から、自ら動く必要あり。
　　非課税の道路持分、使用してない不動産がもれる。

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて
⑵ 既に発生している相続登記未了問題の解決に向けて

長期相続登記等未了土地解消事業
（所有者不明土地特措法44条　平成30年11月15日施行分）

登記官が、長期間相続登記未了の土地について、
亡くなった方の**法定相続人を探索**、「法定相続人情報」作成し、
長期間相続登記未了の登記し、**法定相続人に通知**する事業。

→この事業の相続人探索が、災害後の復興事業に寄与。【資料５】

→法務局からの「長期間相続登記等がされていないことの通知」
法定相続人へ通知が届く（複数の時は一人に）
相続登記手続きを促す内容。
「法定相続人情報」を最寄り法務局で無料で利用できる案内。

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

【資料５】

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

<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真備（まび）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

法務省民事局「長期相続登記等未了土地解消事業による成果」 https://www.moj.go.jp/content/001372219.pdf

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて

⑶ 相続登記未了を予防するための方策

①相続登記の義務化（令和６年４月～）【資料６】

相続人が**不動産の取得を知った時から３年以内**に登記申請義務
施行日前の相続でも適用あり。
（原則　令和６年４月１日から３年以内）
怠った時は、１０万円以下の過料の適用対象。

②相続人申告登記（令和６年４月～）【資料６】

遺産分割協議の難航等で期限内の相続登記が難しい場合、
単独で期限内に申告することで、申請義務を履行したことになる。

③遺産分割協議における特別受益等主張の期限（令和５年４月～）

遺産分割協議での特別受益と寄与分の主張は、相続開始から10年
施行時に１０年経過の場合は、施行日から５年以内

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて
⑶ 相続登記未了を予防するための方策

④相続登記の免税措置（～令和７年３月３１日）【資料６】

・相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税措置

・不動産の価額が１００万円以下の土地に係る登録免許税の免税措置

法務省「相続登記の登録免許税の免税措置について」https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて
⑶ 相続登記未了を予防するための方策

⑤所有不動産記録証明制度（令和８年２月２日～）【資料６】

被相続人が登記簿上の所有者となっている全国の不動産の一覧証明書。
名寄せの全国版のようなもの。
被相続人だけでなく、存命の人についてもできるので、事前調査も。

⑥登記名義人の死亡等の事実の公示（令和８年４月～）【資料６】

登記官が住基ネット等から死亡情報を取得した場合、
死亡の事実を職権で登記する制度

（関連して）

⑦住所・氏名の変更登記の義務化（令和８年４月～）

住所や氏名に変更があった日から２年以内に住所等の変更登記義務

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは　【資料６】

相続登記の申請義務化等

資料1－1

法務省民事局
令和６年６月

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（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などの指摘がある

①相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- ○ 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
- ○ 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（３年間の猶予期間あり）
- ○ 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- ○ 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」を令和５年３月に公表

②登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- ○ 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

申請義務の簡易な履行手段

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（オンラインでも可）。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）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和７年３月31日まで）

相談体制の充実

- 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施
- 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2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

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加
- 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供

など

1

法務省民事局（令和６年６月）「相続登記の申請義務化等」（所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（第１３回）資料１－１（p1）　（https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/dai13/siryou1-1.pdf）

第２　復興の妨げとなる相続登記未了問題とは

３．相続登記未了問題の現状と解決に向けて
⑶ 相続登記未了を予防するための方策

関連して、

⑧相続土地国庫帰属制度（令和５年４月２７日～）

相続したが利用しない土地を手放せず困っている方のための制度
法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることが可能
共有の場合は共有者全員、対象とならない土地あり、負担金が必要

⑨戸籍証明書等の広域交付（令和６年３月～）

今まで大変だった相続手続きのための戸籍収集がしやすく
本籍地が遠くても、どの市区町村の窓口でも１か所でまとめて請求可
×コンピュータ化されていない一部の戸籍・除籍、一部事項証明書、個人事項証明書
［対象］
〇本人、配偶者、父母・祖父母等（直系尊属）、子孫等（直系卑属）
×兄弟姉妹（甥姪含む）