

所有者不明土地等の発生予防をより一層推進するため

**換地処分があった土地の住所変更登記手続きに係る周知に
ついて改善を図りました〈行政相談を端緒とした改善〉
～令和8年4月からの住所等変更登記の義務化に先立って～**

総務省中部管区行政評価局長は、同局が国民から受け付けた行政相談を端緒に、名古屋法務局長に対し、換地処分があった土地の住所変更登記に必要な手続きについて、それに特化した内容をホームページに掲載するなど、国民により一層の周知が必要である旨のあっせんを行いました。

これを受け、名古屋法務局では、換地処分があった土地に係る住所変更登記手続きについて周知する内容を同局ホームページに設けました。

国民の皆様におかれましては、社会問題となっている所有者不明土地等の発生の予防に資するため、令和8年4月から住所等変更登記が義務化されますので、本件を参考に、適切な登記申請の実施にご留意いただきますよう、お願いいたします。

〈本資料の構成〉

- 2ページ: 相談要旨→当局の対応(調査結果)→名古屋法務局の対応
- 3ページ: 所有者不明土地問題と今回のあっせんの位置づけ
- 4ページ: 行政相談とは、当局の行政改善推進会議について

【連絡先】

総務省中部管区行政評価局 総務行政相談部
担当: 首席行政相談官 川口
行政相談官 元田
電話: 052-972-7416
E-mail: cyb32@soumu.go.jp

1 相談要旨

土地改良事業で換地された自宅の土地について、換地処分により同一場所であっても地番の表示が変更されたため、不動産登記簿の登記名義人(所有者)である私の住所は旧住所のままとなっていた。これを変更登記しようと法務局へ相談したところ、市が発行する新旧住所証明書を提出するよう言われたため、市や事業実施者へ証明書の発行を依頼したものの、証明できないと言われた。このままでは、登記記録の住所変更ができず、売買等することができないので、証明書の提出に代わる措置をとってほしい。

2 中部管区行政評価局の対応

【調査結果】

(1) 愛知県内の換地処分が伴う事業の実施状況

- ・完了から30年以上経過している地区が多い

(2) 自治体における証明状況

- ・県内10自治体のうち、その6割で証明不可の地区があると回答

(3) 法務局における周知状況

- ・換地処分に係る住所変更登記手続に必要な証明資料が国民にとって分かりにくい

⇒ 今後も、同様のケースの発生が想定されることから、申請者にとって分かりやすく、かつ手続の負担が少なくなる情報の提供が必要

【あっせん】

- 
- ①法務局ホームページ等により、換地処分に係る住所変更登記手続に特化した説明を行うこと
 - ②その内容は証明資料を網羅的に掲げるなど、負担の少ない選択を可能とするよう配慮すること
 - ③法務本省にこれら措置を全国展開するよう働きかけること

3 名古屋法務局の対応

- ①名古屋法務局が管理するホームページ(https://houmukyoku.moj.go.jp/nagoya/page000001_01115.html)に、換地処分(区画整理、土地改良)に係る住所変更登記手続に特化した内容を掲載
- ②その内容について、住所の変遷を証明する資料として「市区町村が発行する住所変更証明書」、「住民票」、「戸籍の附票」などを網羅的に例示し、申請者にとって負担が少ない順に記載
- ③これら取組を法務本省へ情報提供し、本省管理のホームページの中に同様の掲載をするよう要望を伝達



所有者不明土地問題をめぐる国の動き(不動産登記法関係)

※ 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



(出典)法務省民事局「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」(令和8年2月版)2頁

問題発生背景事情

- ・従前は、相続登記、住所等変更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
- ・転居、移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがち など

国による発生を予防するための方策

**国民による自発的な
登記申請を促す必要あり**

R6.4.1施行 相続登記の申請を義務化

R7.3.28公表 「住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」(法務省)

→ 法務省が国民に新制度の十分な理解と適切な対応を促すことを目的に策定した運用方針

R8.4.1施行 住所等変更登記の申請を義務化、スマート変更登記開始

マスタープラン(抜粋)

- ✓ 負担軽減のための環境整備策を含めた制度の内容や具体的ルールについて、**国民一般に分かりやすく十分な周知を、引き続き図ることが重要**
- ✓ 国民各層の認知度を一層向上させるため、従前の取組から一歩進めて、国民の幅広い層に必要な情報が確実に届けられるよう(略)、**一段ときめ細やかな、幅広い周知・広報に取り組む**

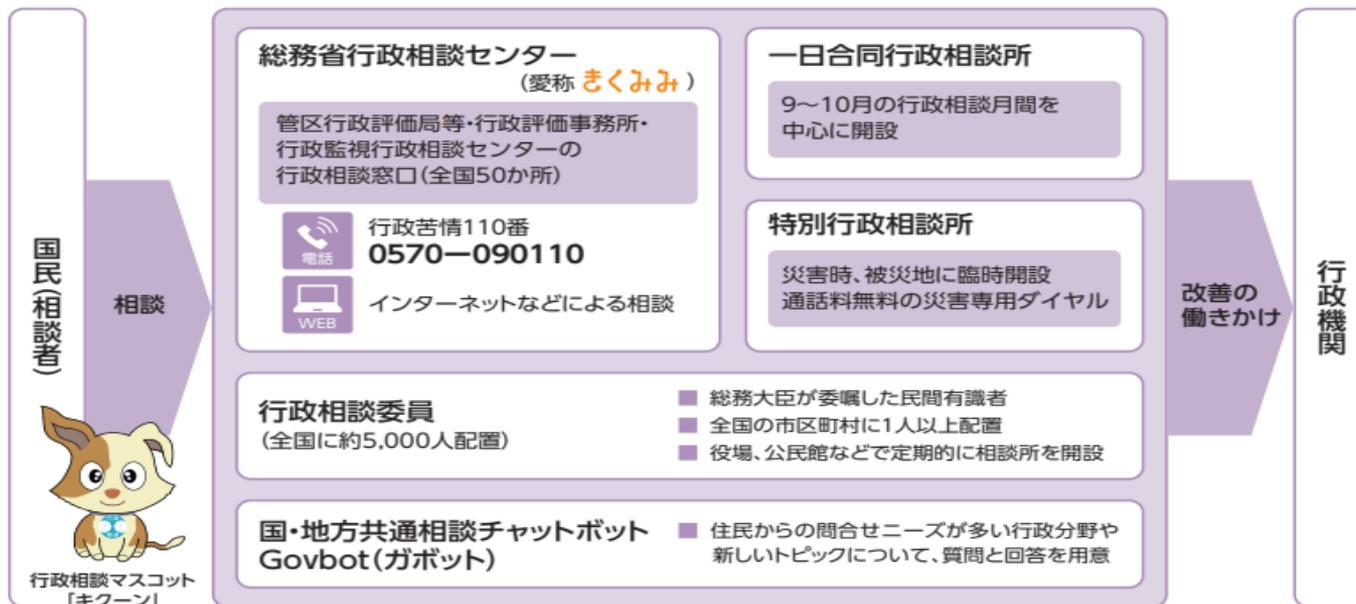


今回のあっせんにより、周知等の取組を促進

(行政相談とは・・・)

総務省の行政相談は、国などの行政全般に関する困りごとを受け付けて、関係行政機関にあっせん・通知を行うこと等により、個々の相談事案の解決や行政の制度・運営の改善を図る仕組み。

相談は、中部管区行政評価局を含む全国50か所の総務省行政相談センター“きくみみ”や、行政相談委員(総務大臣が委嘱した民間有識者)が開設する相談所、国・地方共通相談チャットボット(Govbot(ガボット))などで対応。



(中部管区行政評価局行政改善推進会議)

中部管区行政評価局管内に申し出があった行政相談を端緒として、行政の運営に係るものについて、有識者の意見を聴取し、その的確かつ効果的な改善を推進することを目的として設置(令和6年4月1日に行政苦情処理委員会から名称を変更)。

※本件についても、同会議への付議を前提に、関係機関に対して照会等を行ってきたところ、改善の必要性が認識され関係機関による対応が講じられたもの

構成員は次のとおり(令和8年3月1日現在、五十音順)。

(座長) 稲垣 隆司(元愛知県副知事)

(委員) 栗本 幸子(元(公財)あいち男女共同参画財団理事長)、島田 佳幸((株)中日新聞社論説主幹)、
中村 正典(弁護士(元愛知県弁護士会会長))、中村 昌弘(元名古屋銀行頭取)、三芳 研二(元名古屋市総務局長)