

令和3年民法・不動産登記法 改正
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 制定

所有者不明土地の 解消に向けて、 不動産に関するルールが 大きく変わります。



令和5年4月から
段階的に施行されます！

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

はじめに

Point ①

所有者不明土地って何ですか？



Point ②

どんな問題が生じているの？



相続登記がされること等により、以下のいずれかの状態となっている土地を「所有者不明土地」といいます。

- 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

土地

土地の所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の利活用の阻害要因となったり、土地が管理されず放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。

全国のうち所有者不明土地が占める割合は九州本島の大きさに匹敵するともいわれています。今後、高齢化の進展による死者数の増加等により、ますます深刻化するおそれがあり、その解決は喫緊の課題とされています。

全国における所有者不明土地の割合(H29国土交通省調査)



法律のポイント

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)及び「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)が成立しました(令和3年4月28日公布)。

両法律では、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、民事基本法制の総合的な見直しが行われています。



1 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

- 相続登記・住所等の変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所等の変更登記の手続の簡素化・合理化など

P. 3~4

発生予防

2 土地を手放すための制度(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

発生予防

3 土地利用に関連する民法のルールの見直し

- 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し
- 遺産分割に関する新たなルールの導入
- 相隣関係の見直しなど

P. 6~7

土地利用の円滑化

1 不動産登記制度の見直し

相続登記の申請の義務化 令和6年4月1日施行



どうして相続登記の申請が義務化されるの？

相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因として、①これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくとも相続人が不利益を被ることが少なかったこと、②相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されています。

そのため、相続登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

相続登記の申請義務についてのルール

Ⓐ 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、**その所有権を取得したことを知った日から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。

「被相続人の死亡を知った日」からではないから、不動産を取得したことを知らなければ3年の期間はスタートしないよ！



Ⓑ 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

Ⓐ・Ⓑともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続人申告登記 令和6年4月1日施行



相続登記の申請って大変じゃないの？

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分(法定相続分)の割合で不動産を共有した状態になります。

この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料(戸籍謄本など)の収集が必要となります。

そこで、**より簡易に相続登記の申請義務を履行することができるよう**にする仕組みが新たに設けられました。

新しく「相続人申告登記」が設けられました

①登記簿上の所有者について相続が開始したことと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務(上記Ⓐ)を履行することができます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されないので(※)、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません(自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK)。

一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出をすることもできるよ。



※相続によって権利を取得したことまでは公示されないので、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるものです。

所有不動産記録証明制度 令和8年4月までに施行



親の不動産がどこにあるかはどうやって調べたらいいの？

登記官において、特定の被相続人(亡くなった親など)が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新たに設けられました。

2 相続土地国庫帰属制度の創設

令和5年4月27日施行



どんな制度なの?

都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍となっていると言われています。

そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、**相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局です。）の承認により、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**が新たに創設されました。



だれでも申請できるの?

基本的に、**相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人**であれば、申請可能です。制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を取得した方や法人は対象になりません。

また、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請していただく必要があります。



どんな土地でも引き取ってくれるの?

次のような**通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地**については**対象外**となります（要件の詳細については、今後、政省令で定められる予定です。）。申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が行われます。

<国庫帰属が認められない土地の主な例>

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 通路など他人による使用が予定される土地



手続にはお金かかるの?

申請時に**審査手数料**を納付いただくほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、**負担金**（10年分の土地管理費相当額）を納付いただく必要があります。具体的な金額や算定方法は、今後、政令で定められる予定です。

手続イメージ

① 承認申請



- ・相続等によって土地を取得した相続人が申請
- ・共有地の場合は共有者全員で申請
- ・申請書及び添付書類の提出
- ・審査手数料の納付

② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認



- ・書面審査や実地調査などの要件審査の実施
 - ・要件を満たす場合は、法務大臣が承認
 - ・承認の場合、負担金の額を通知
- ※申請者が希望する場合、申請受付後に、国や地方公共団体等に対して情報提供し、寄附受けなど土地の有効活用の機会を確保

④ 国庫に帰属

③ 申請者が負担金を納付 (通知を受け取ってから30日以内)