

令和3年民法・不動産登記法改正、 相続土地国庫帰属法のポイント

【目次】

- 1 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要・・・・・・・・・・ 1
- 2 不動産登記法の改正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3 相続土地国庫帰属法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 4 民法等の改正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25



相続登記の申請義務化
について



相続土地国庫帰属制度
について



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU



改正全般について



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

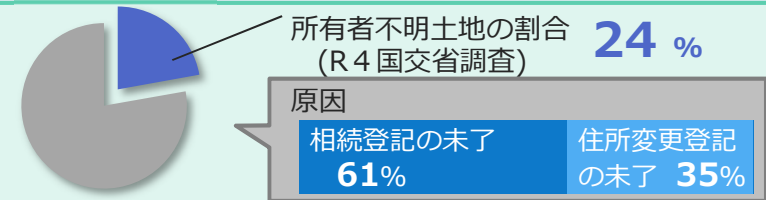
【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

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（R6.6.10 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月に施行された相続登記の申請義務化について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する**…相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、**国民各層への十分な周知を徹底する**とともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講じる。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局…の体制整備や予算の確保に努める**。」
- 骨太の方針2024（R6.6.21 閣議決定）
 - ▶「**相続登記の申請義務化の周知・相談体制強化**や地籍調査・法務局地図作成等を含む**所有者不明土地等対策**を**一体的・総合的に推進する**。」
 - （注）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和6年6月10日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づく。

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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（相続土地国庫帰属法）

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

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・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化 など

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

発生予防

3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

土地利用の円滑化

施行日等

1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】

2019年2月		12月	2020年1月～3月	2021年2月	3月	4月
法制審議会 へ諮問	民法・不動産登記法部会 における調査審議開始	中間試案 取りまとめ	パブリック・コメント 提出意見数 249件 (個人 143件、団体 106件)	法制審議会 要綱決定	法案提出	成立・公布

不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

問題の所在

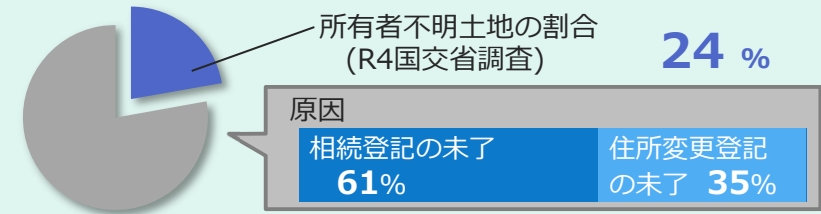
所有者不明土地（※）の主要な発生原因は、
相続登記の未了や住所変更登記等の未了とされている

- **民法等の一部を改正する法律**（R3.4.21成立、4.28公布）
所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、**不動産登記法を改正**

※ 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

➡ 公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害



主な改正項目

1 相続登記の未了への対応

- **相続登記の申請の義務化** ……4～10
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則の対象
- **申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入**
 - ・ 簡易な義務履行手段として、**相続人申告登記**を新設 ……4
 - ※ あわせて相続関係の登記手続を簡略化（単独申請可能な場面を拡充）
 - ・ 登記漏れを防止する観点から、**所有不動産記録証明制度**を新設…11
- **所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設**…12

2 住所変更登記等の未了への対応

- **住所変更登記等の申請の義務化** ……13
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは5万円以下の過料の罰則の対象
- **実効性確保のための環境整備策の導入**
 - ・ 登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、**職権的に住所変更登記等**をする新たな仕組みを導入 …13～16

3 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

- 所有権の登記の登記事項に関する規定の新設（法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加）…15、17
- 形骸化した登記（登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記）の抹消手続の簡略化 …… 18～19
- DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設 ……20
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化 ……20

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

R6.4.1
施行

【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】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

- 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。【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



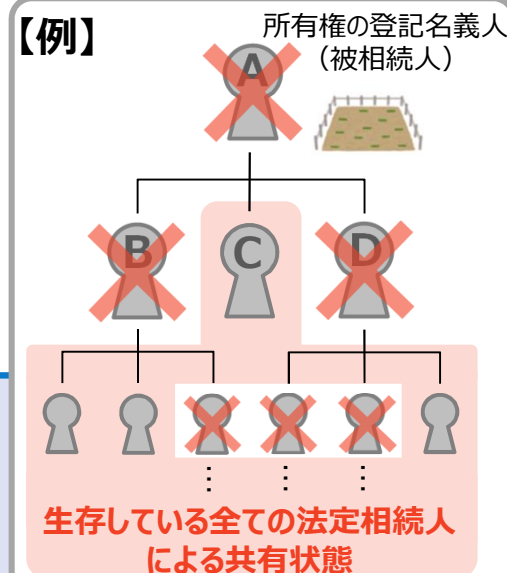
相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける 【新第76条の3】

- ①**所有権の登記名義人**について相続が開始した旨と、②**自らがその相続人である旨**を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して**申し出ること**で、**申請義務を履行したもの**とみなす（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
- ➡ 申出を受けた登記官は所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記（非課税）
- ⇒ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に**

- ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が**単独で申出可**（他の相続人の分も含めた**代理申出も可**）
- ▶ 申出手続（**オンラインでの申出も可**）において、**押印・電子署名は不要**
- ▶ **法定相続人の範囲・法定相続分の割合の確定が不要**
- ▶ 添付書面は、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）
- ▶ **法定相続情報番号**（法定相続情報一覧図の番号）を提出すれば、**戸籍謄本の添付は不要**

【例】



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）①

R6.4.1
施行

相続登記の申請義務の詳細なルール

○ 基本的義務【新第76条の2第1項】

相続（特定財産承継遺言を含む。）や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、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することを義務付ける。

○ 遺産分割成立時の追加的義務【新第76条の2第2項、新第76条の3第4項等】

遺産分割がされた場合には、**実際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多い**と考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であること（※）から、改正法では、**遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けている。**

（※）相続発生後は、全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を共有した状態となるため、財産の処分が難しくなる（相続人全員の同意が必要）

ケース別にルールの内容を整理すると・・・

【相続人がすべき登記申請の内容】

* 経過措置についてはP10参照

○ 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

- ▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

○ 3年以内に遺産分割が成立したケース

- ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
- ▶ それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

○ 遺言書があったケース

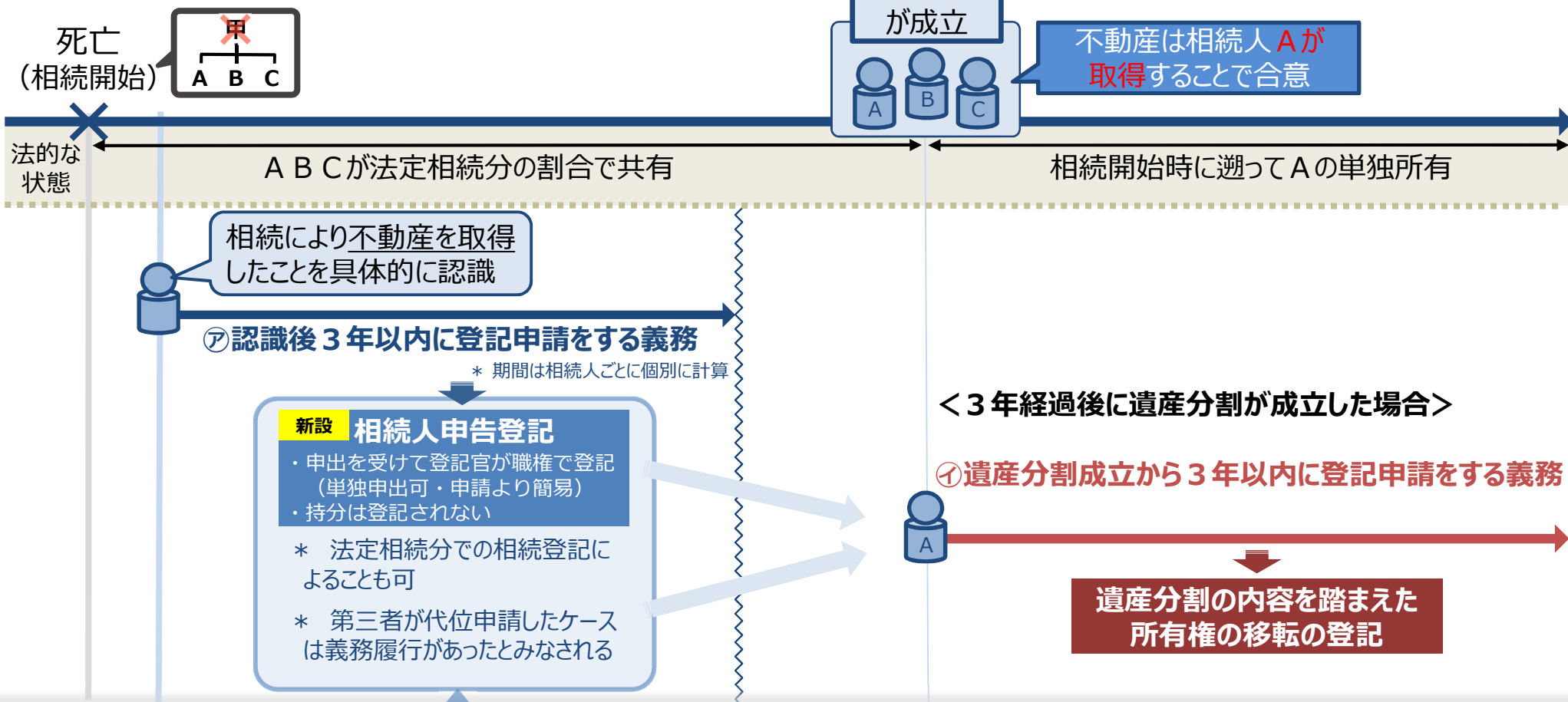
- ▶ 遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

基本的なルールのイメージ図についてはP6以下参照



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細） ②

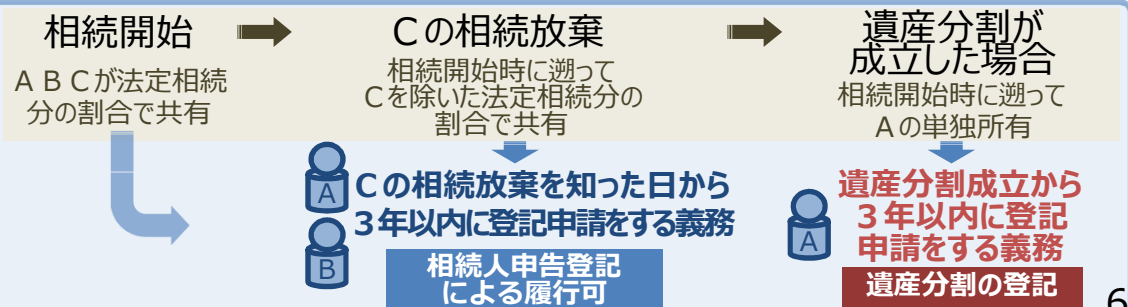
< 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース >



【相続人の一部の者が相続放棄をした場合】

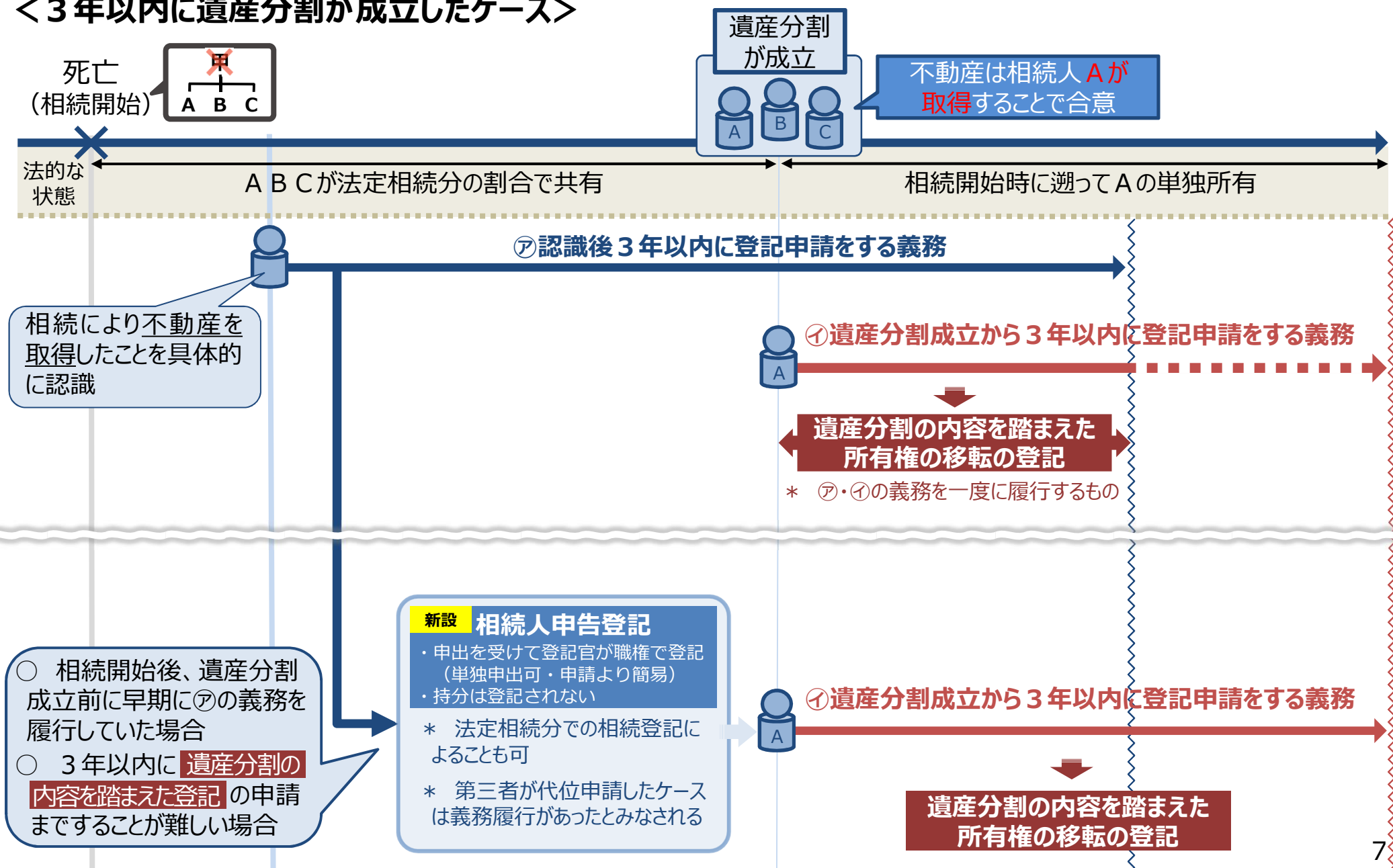
その者は、初めから相続人とならなかったものとみなされる（他の相続人は、その者を除いた上で算定される法定相続分に応じて権利を取得することになる）

➡ 他の相続人は、当該相続放棄を知った日から3年以内に相続放棄後の割合による相続登記の申請義務を負う。



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細） ③

< 3年以内に遺産分割が成立したケース >



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）④

＜遺言書があったケース＞

【遺言書の記載内容の例】

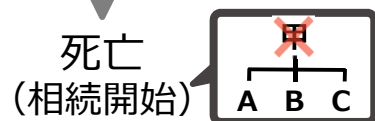
「不動産をAに遺贈する」 = 相続人に対する遺贈

【新第76条の2第1項後段】

「不動産をAに相続させる」 = 特定財産承継遺言

【新第76条の2第1項前段】

いずれの場合も、相続人Aは、遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請をする義務を負う



法的な
状態

相続開始時からAの単独所有

遺言により不動産を
取得したことを具体的
に認識



3年以内に登記申請をする義務

遺言の内容を踏まえた
所有権の移転の登記

又は

新設

相続人申告登記

* 遺言発見前に相続人申告登記がされていれば、重ねて相続人申告登記等をする必要はない

単独申請可 (※)

R5.4.1
施行

(※) 改正法により、特定財産承継遺言、相続人に対する遺贈のいずれによるものかを問わず、その所有権の移転の登記は単独申請可能とされた【新第63条第3項】

相続登記の申請の義務化と過料について

R6.4.1
施行

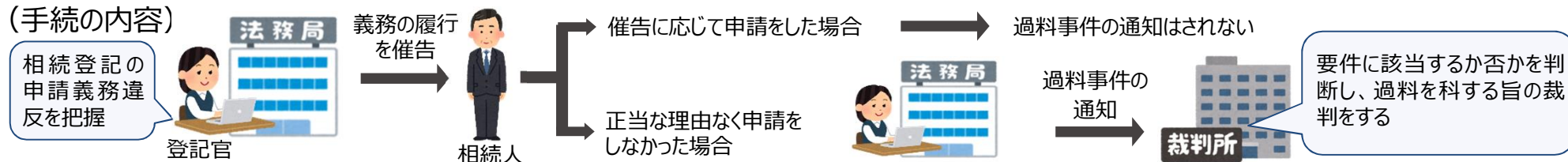
○ 過料とは

- ・ 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
 - ・ 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。
- ➡ 今回の不動産登記法改正では、「**正当な理由**」がないのに登記申請義務に違反した場合には **10万円以下の過料の適用対象となる** 【新第164条第1項】

過料の要件・手続など

- 具体的な運用方針について、令和5年3月に公表した「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」において、以下の内容等を明示（本運用方針に沿った法務省令及び通達をそれぞれ同年7月及び9月に公表）
 - ▶ 国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する
 - ▶ 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施する**
 - ▶ 催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない

（手続の内容）



▶ 「正当な理由」が認められる類型を明示

これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して、判断する

（「正当な理由」が認められる類型）

- ① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合、
- ② 遺言の有効性等が争われている場合、
- ③ 重病等である場合、
- ④ DV被害者等である場合、
- ⑤ 経済的に困窮している場合



相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

(基本的なルール)

- 施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
- ➡ 具体的には、**施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（3年間）がスタートする。**

相続登記の申請の義務化関係

R6.4.1
施行

<施行日**前**に相続が発生していたケース> 【改正法附則第5条第6項】

