

令和5年4月から

段階的に施行されています！

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

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

はじめに

Point 1

所有者不明土地って何ですか？



相続登記がされないこと等により、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つかない土地

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亡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 (R4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予防と土地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なるための不動産登記制度の見直し

令和5年4月1日から段階的に施行

- 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續の簡素化・合理化など

P. 3~7

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

令和5年4月27日施行

- 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. 8~9

発生予防

3 土地利用に関連する民法のルールの見直し

令和5年4月1日施行

- 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. 10~11

土地利用の円滑化

Point 2

どんな問題が生じているの？



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。



1 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たの？

所有者不明土地の発生原因の約3分の2が相続登記の未了といわれています。

相続が発生しても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、その申請をしなくて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した。

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の内容

相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを**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りません。

また、遺産分割(相続人間の話し合い)で不動産を取得した場合も、別途、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、遺産分割の内容に応じた登記の申請をしなければなりません。

「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！



いずれの場合も、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。なお、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合には、相続人申告登記(→P4)により簡易に義務を履行することもできます。

<令和6年4月1日より前に相続した不動産について>

相続登記がされていないものについては、義務の対象になります。この場合、令和9年3月31日までに相続登記の申請をしなければなりません(不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。)

相続登記の申請義務化についての Q&A

Q1. 亡くなった親が不動産を所有していたかもしれないのですが、よく分かりません。それでも義務はあるのですか？

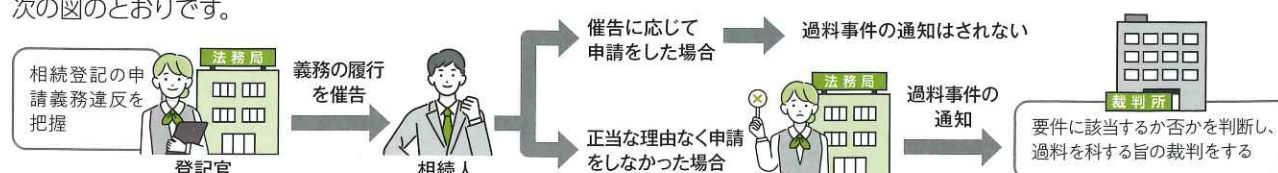
A 相続登記の申請義務は、特定の不動産を相続で取得したことを「知った日」からスタートしますので、取得した不動産を具体的に知るまでは、相続登記の申請義務はありません。

Q2. 亡くなった親が所有していた不動産で、遺産分割の結果、私の兄が相続したものがあります。兄は相続登記をしていないようですが、私にも相続登記の申請義務があるのでしょうか？

A 相続登記の申請義務は、不動産を相続で取得した方が対象ですので、あなたには相続登記の申請義務はありません。

Q3. 義務に違反した場合の過料に関する流れを教えてください。

A 次の図のとおりです。



Q4. 相続登記を行わないことについて「正当な理由」があれば過料が科せられることはないとのことですが、どのような場合に「正当な理由」があると認められるのですか？

- A ①相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集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相続人に重病等の事情がある場合、④相続人がDV被害者等である場合、⑤相続人が経済的に困窮している場合といった事情が認められる場合には、一般に「正当な理由」があると認められます。また、これらに該当しない場合でも、個別の事案における具体的な事情に応じ、登記をしないことについて理由があり、その理由に正当性が認められる場合には、「正当な理由」があると認められます。
- 「正当な理由」がある場合には、催告(Q3参照)を受けた際に、「正当な理由」を記載した書面を法務局に提出いただくことになります。

相続人申告登記 令和6年4月1日施行



期限までに相続登記をするのが難しそう…

相続登記を申請しようとする場合、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本などの書類を収集して、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定する必要があります。

そこで、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合に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として、「相続人申告登記」が新たに設けられました。



相続人申告登記

自らが登記簿上の所有者の相続人であること等を期限内（3年以内）に登記官に申し出ること、義務を履行することができます。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します。

<メリット>

- ・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（提出書類も少ない）
- ・非課税



<留意点>

- ・遺産分割に基づく相続登記の申請義務（→P3）を履行することはできません。
- ・不動産についての権利関係を公示するものではないため、相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をしたりするような場合には、別途、相続登記の申請をする必要があります。

※このような留意点があることから、相続人申告登記は、直ちに遺産分割や相続登記の申請をすることが難しい場合などに、義務を果たすために利用いただくことが想定されます。

その他の改正事項 令和6年4月1日施行

・登記簿に記録する事項の追加

①法人を不動産の所有者として登記する場合にはその会社法人等番号を、②海外居住者を不動産の所有者として登記する場合には国内連絡先を登記することとされました。

なお、①については、令和6年4月1日より前に所有者として登記されている法人も、簡易な申出をすることにより、その番号を登記することができます。登記された会社法人等番号は、職権による住所等の変更登記（→P5）で使用することが想定されています。

・旧姓（旧氏）・ローマ字氏名併記

①氏名に旧姓（旧氏）の併記を希望する者を不動産の所有者として登記する場合には旧姓（旧氏）を、②外国人を不動産の所有者として登記する場合にはローマ字氏名を併記することとされました。

・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

DV被害者等から申出のあった登記事項証明書等には、現住所に代えて、申出のあった公示用の住所（DV被害者等と連絡をとることのできる者の住所等）を記載することとされました。



所有不動産記録証明制度 令和8年2月2日施行



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。

住所等の変更登記の申請の義務化 令和8年4月1日施行



どうして住所等の変更登記の申請が義務化されるの？

登記簿上の所有者の住所が変更されないことも所有者不明土地の主要な発生原因となっていることから、住所等の変更登記の申請を義務化するとともに、登記官が職権で住所等の変更登記を行う仕組みも設けられました。

住所等の変更登記の申請義務の内容

登記簿上の所有者については、その住所等を**変更した日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります。

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記 令和8年4月1日施行



住所等が変わったら不動産登記にも反映されるようにならないの？

他の公的機関との情報連携により職権で登記がされるようになります

住所等の変更登記の手續の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が**他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組み**が導入されます。

ただし、**自然人（個人）の場合には**、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）を提供していただく必要があります。また、変更登記がされるのは、**本人の了解があるときに限られます**。

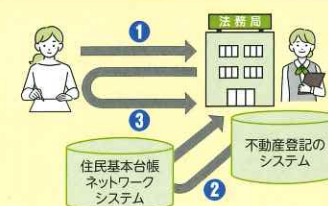
法人については、商業・法人登記のシステムとの連携に必要な**会社法人等番号が不動産の登記簿に登録されているときに限られます**。

個人の場合は住基ネット、法人の場合は商業・法人登記のシステムと連携するよ！



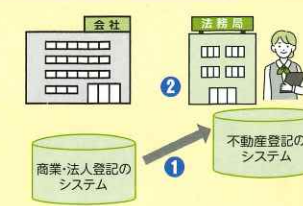
自然人（個人）の場合

- 1 検索用情報の提供
- 2 法務局側で定期的に住基ネットを検索
- 3 住所等の変更があれば本人の了解を得て、職権で変更登記



法人の場合

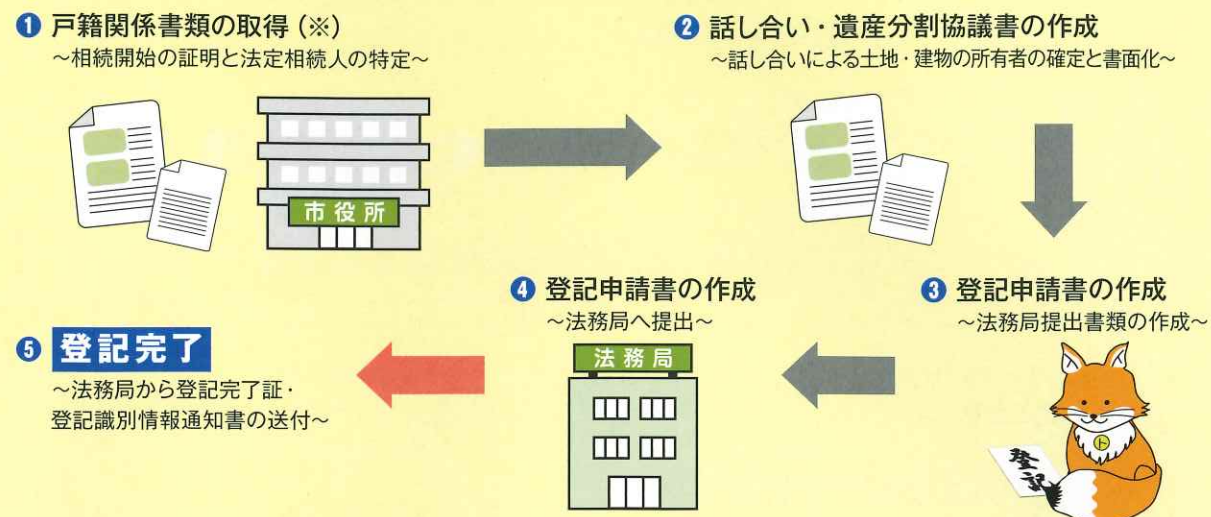
- 1 商業・法人登記上で住所等に変更があれば不動産登記システムに通知
- 2 職権で変更登記



1 ② 相続登記手続きのご案内

相続人の間で亡くなった方の財産をどのように分けるかの話し合い（遺産分割協議）を早めに行い（→P11）、相続した不動産について相続登記を行いましょう。

相続登記の申請の流れ（遺産分割協議に基づく場合）



（※）令和6年3月から、本籍地以外の市町村の窓口でも、戸籍証明書・除籍証明書を請求できるようになりました（広域交付制度）。



相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた3種類の「登記申請手続きのご案内」（登記申請ハンドブック）を法務局ホームページで公開しています。相続登記の申請を検討されている方や、相続登記の申請手続きがどのようなものか興味がある方は、こちらのご案内をぜひご覧ください。



※遺産分割協議を行った場合の相続登記の申請手続きについて説明しています。



※法律で定められた割合（法定相続分）で、亡くなった方の財産を相続した場合の相続登記の申請手続きについて説明しています。



※遺贈によって不動産を取得した場合の所有権移転登記の申請手続きについて説明しています。

登記手続案内（完全予約制）

全国の法務局では、登記手続に関する専門的な知識をお持ちでない方に対して、登記手続案内として、登記申請書の作成等に必要な情報の提供を行っています。

登記手続案内は、電話・法務局窓口での対面・ウェブ会議サービスのいずれかの手法をご希望に応じてお選びいただくことができます。電話又は対面での手続案内をご希望の方は、各法務局にお問い合わせください。ウェブ会議サービスでの手続案内をご希望の方は、以下のリンクからご予約ください。



Column 法定相続情報証明制度



どんな制度なの？

相続人が、戸除籍謄本などと一緒に、相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を法務局に提出し、登記官が、その一覧図の写しに認証文を付し、証明書の形で相続人に交付する制度です（無料）。

一覧図の写しを用いることで、相続登記をはじめとする各種相続手続（※）において、戸除籍謄本を何度も提出する必要がなくなります。

（※）相続登記のほか、金融機関での手続や相続税の申告書への添付、年金等手続（遺族年金、未支給年金、死亡一時金等の請求に係る手続等）などに使用できます。



一覧図の写し（見本）



法定相続情報番号の提供による添付省略

令和6年4月からの相続登記の申請義務化に併せて、手続の負担軽減の観点から、相続登記や相続人申告登記などの不動産登記手続において、法務局に法定相続情報番号（登記官が各法定相続情報一覧図に付す固有の番号）を提供すれば、戸除籍謄本も一覧図の写しも添付を省略することができるようになりました。

登記申請をする法務局以外の法務局で付された法定相続情報番号でも、登記申請に使うことができますよ。



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？



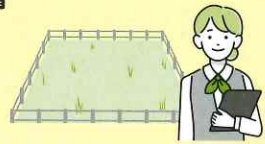
帰属制度について
(法務省HP)

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いわれています。

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。

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)



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、法務省ホームページをご覧ください。)。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
- 通路など他人による使用が予定される土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかなでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地



手続にはお金がかかるの？

申請時に**審査手数料(一筆当たり14,000円)**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)を納付していただく必要があります。具体的な金額や算定方法は、法務省ホームページをご覧ください。

負担金算定の具体例

① 宅地	面積にかかわらず、20万円	(例) 100㎡ 約55万円 200㎡ 約80万円
② 田、畑	面積にかかわらず、20万円	(例) 500㎡ 約72万円 1,000㎡ 約110万円
③ 森林	面積に応じ算定(注2)	(例) 1,500㎡ 約27万円 3,000㎡ 約30万円
④ その他 ※雑種地、原野等	面積にかかわらず、20万円	

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなると1㎡当たりの負担金額は低くなる。



手放したい土地がある場合はどこに相談すればよいの？

国への引渡しを希望する土地の所在する法務局の本局にご相談ください。対象の土地がお住まいの地域から遠方にある場合には、お近くの法務局の本局でも相談することができます。相談は事前予約制ですので、まずは法務局手続案内予約サービスから予約をお願いします。



(法務局手続案内予約サービスはこちら)
※インターネット環境がない場合などは、
法務局にお問い合わせください。



相続土地国庫帰属制度のご案内
(法務省HP)

相談の際は、できるだけ国への引渡しを希望する土地の状況等が分かる資料や写真をご用意ください。

<資料の具体例>

- 登記事項証明書又は登記簿謄本
- 土地の現況・全体が分かる画像又は写真
- 法務局で取得した地積測量図
- 法務局で取得した地図又は公図
- 市町村から届く固定資産税納税通知書
- その他土地の測量図面



申請をしてから、結果が出るまでの期間はどのくらいかかるの？

標準処理期間は8か月ですが、事案によってはそれより長くなる場合があります。

3 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 令和5年4月1日施行



どんな制度なの?

所有者不明土地・建物や、管理不全状態にある土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるなどして問題となりますが、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。

そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、**所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物**を対象に、**個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度**が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人(※)**を選任してもらうことができるようになります。

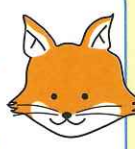
管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができるよ。公共事業や民間取引の活性化にもつながるね。



管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人(※)**を選任してもらうことができます。

ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ゴミの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるね。



(※) 管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し 令和5年4月1日施行



どうして見直しがされることになったの?

共有状態にある不動産について、所在等が不明な共有者がいる場合には、その利用に関する共有者間の意思決定をすることができなかつたり、処分できずに公共事業や民間取引を阻害したりしているといった問題が指摘されています。

また、所有者不明土地問題をきっかけに共有物一般についてのルールが現代に合っていないことが明らかになりました。

そこで、**共有物の利用や共有関係の解消をやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直し**が行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました(全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可。)
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例: 共有者の中から使用者を1人に決めること)ができます。
 - ・残りの共有者全員の同意で、変更行為(例: 農地を宅地に造成すること)ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、所在等が不明な共有者の**持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます(※)。

土地の共有者が不明でストップしていた事業も、これからは進めていけそうだな。期待だね!



(※) 裁判所において、持分に応じた時価相当額の金銭の供託が必要になります。

遺産分割に関する新たなルールの導入 令和5年4月1日施行



新たなルールはどんなもの?

改正法の施行日前に開始した相続についても適用されるので、早めの遺産分割が肝心だよ!



相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されると、相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となる結果、遺産の管理・処分が困難になります。

また、遺産分割をする際には、法律で定められた相続分(法定相続分)等を基礎としつつ、個別の事情(例えば、生前贈与を受けたことや、療養看護等の特別の寄与をしたこと)を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的です。しかし、長期間が経過するうちに具体的な相続分に関する証拠等がなくなってしまい、遺産分割が難しくなるといった問題があります。

そこで、**遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組み**が新たに設けられました。

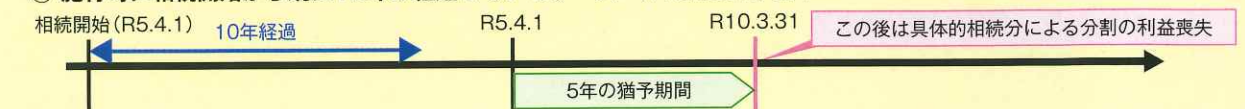
長期間経過後の遺産分割のルール

被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、具体的な相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行うこととされました。

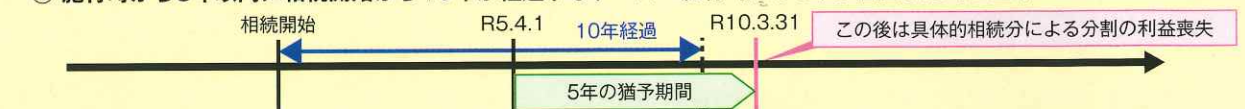
※新たなルールは改正法の施行日前に開始した相続についても適用されますが、次のように施行時から5年間の猶予期間が設けられます。



① 施行時に相続開始から既に10年が経過しているケース…R10.3.31が基準



② 施行時から5年以内に相続開始から10年が経過するケース…施行時から5年が経過した時が基準



相隣関係の見直し 令和5年4月1日施行



どんな見直しがされたの?

隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合には、隣地の所有者から隣地の利用や枝の切り取り等に必要となる同意を得ることができないため、土地の円滑な利活用が困難となります。

そこで、**隣地を円滑・適正に使用することができるようにする観点から、相隣関係に関するルールの様々な見直し**が行われました。

隣地使用権のルールの見直し

境界調査や越境してきている竹木の枝の切り取り等のために隣地を一時的に使用することができることが明らかにされるとともに、**隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合にも隣地を使用することができる仕組み**が設けられました。

ライフラインの設備の設置・使用権のルールの整備

ライフラインを自己の土地に引き込むために、**導管等の設備を他人の土地に設置する権利や、他人の所有する設備を使用する権利**があることが明らかにされるとともに、設置・使用のためのルール(事前の通知や費用負担などに関するルール)も整備されました。

越境した竹木の枝の切り取りのルールの見直し

催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、**越境された土地の所有者が自らその枝を切り取る**ことができる仕組みが整備されました。

わざわざ裁判をしなくても、枝を切れるようになったよ!



法務省民事局

03 - 3580 - 4111

参事官室 (民法改正関係)

民事第二課 (不動産登記法改正関係・相続土地国庫帰属法関係)

各法務局のホームページは、https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku_index.html
 登記の手続について、法務局の案内を受けたい方は、「登記手続案内」(→P7)をご利用ください。
 相続土地国庫帰属制度の手続について、法務局の相談を受けたい方は、「手放したい土地がある場合はどこに相談すればよいの?」(→P9)をご覧ください。



①改正全般について



②帰属制度について



③相続登記について



④各法務局のHP

- 裁判所への申立てをするための手続や必要書類等については、

最寄りの裁判所

<https://www.courts.go.jp>

- 法制度や相談窓口についてのお問い合わせは、

日本司法支援センター(法テラス)

<https://www.houterasu.or.jp/>

法テラス・サポートダイヤル

0570 - 078374 おなやみなし

(平日9:00~21:00 土曜日9:00~17:00 祝日・年末年始を除く)
 (※IP電話からは 03-6745-5600)

- 専門家(弁護士・司法書士・土地家屋調査士)に相談したい場合は、

日本弁護士連合会のホームページ (法律相談のご案内)

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice/isan_souzoku/index.html

日本司法書士会連合会のホームページ (登記手続のご案内)

https://www.shiho-shoshi.or.jp/inheritance_lp

相続登記相談センター (予約受付フリーダイヤル)

0120 - 13-7832 いさんの なやみに

(平日10:00~16:00 年末年始・お盆期間を除く)

日本土地家屋調査士会連合会のホームページ (表示に関する登記のご案内)

<https://www.chosashi.or.jp/>