

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】

法務省民事局

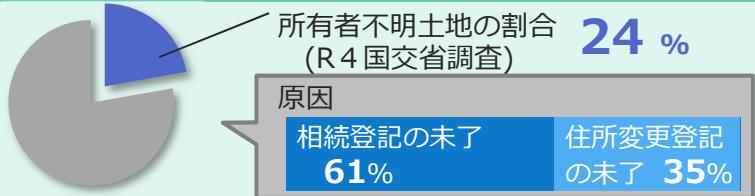
令和6年1月

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



広場等としての利用が困難となっている例
(出典：国交省)

**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（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された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、…**国民への周知を徹底する**とともに、**法務局…の更なる体制整備を図る。**」
 - ▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を中心とする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する**。また、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2023（R5.6.16 閣議決定）
 - ▶「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等**を含む**所有者不明土地等対策を進める…**」

注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた**国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。**

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

▶ **土地利用の円滑化**

施行日等

① 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

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。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

住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度について

R8.4.1
施行

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
 - ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること
- * 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

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

自然人の場合

住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく
- ② 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することにより、住所等の変更の有無を確認する
- ③ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に對し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする

法人の場合

- ① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する

* 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定

- ② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。 ⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

住所変更登記等の申請の義務化

* 経過措置についてはP16参照

- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の5】
 - 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】
- * 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定 【P9参照】

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・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、職権的に変更登記をする新たな方策も導入 【新第76条の6】



⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



手続イメージは
P14以下参照 ➔ 4

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

(1) 土地の要件

法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等

土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要

※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畠	森林
面積にかかわらず、 <u>20万円</u>	面積に応じ算定（注2） (例) 100m ² ：約55万円 200m ² ：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500m ² ：約72万円 1,000m ² ：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500m ² ：約27万円 3,000m ² ：約30万円

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、面積が大きくなるにつれて1m²当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ

1 承認申請



【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

2 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

3 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付



国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- ・個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

財産管理制度の見直し

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害される
おそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

- ・裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることができる。

共有制度の見直し

遺産分割長期末了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

- 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。※施行前の相続にも適用されること、最低5年間の猶予期間があることに注意が必要
⇒ 遺産分割長期末了状態の解消を促進する。

相続制度の見直し

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ライフゲインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

相隣関係規定の見直し