

# 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

■民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）

■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）

令和3年4月21日成立  
同月28日公布

## 【両法律の概要】

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

**発生  
予防**

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

### ① 相続登記の義務化

- ・相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.3

### ② 住所等変更登記の義務化

- ・他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

など

P.4

**利用の  
円滑化**

土地・建物等の利用に  
関する民法の見直し

### ① 財産管理制度の見直し

- ・所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

### ② 共有制度の見直し

- ・共有者不明の共有物の利用の円滑化

### ③ 相隣関係規定の見直し

- ・ライフラインの設備設置権等の規律の整備

### ④ 相続制度の見直し

- ・長期間経過後の遺産分割の見直し など

**発生  
予防**

土地を手放すための  
制度の創設

### ○ 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

(①につき)

**令和6年4月1日施行**

(②につき)

**令和8年4月1日施行**

(※一部は令和8年2月2日施行)

**令和5年4月1日施行****令和5年4月27日施行**

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから

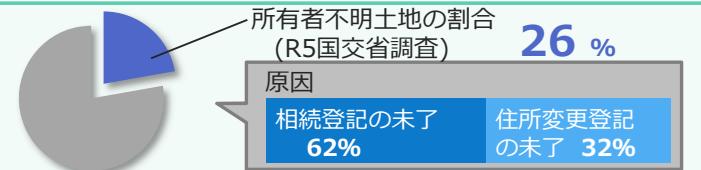
## 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

### 課題

#### 相続登記がされること等により、**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 関係閣僚会議決定）
  - ▶「**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。

## 所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

### 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**
- 「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスターplan」（令和5年3月公表）の方針に沿って運用

#### 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

#### 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（オンラインでも可）。申請義務の履行手段の一つ（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

\* 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9年3月31日まで）

##### 相談体制の充実

- ・全国の法務局で**相続登記の手続き案内を実施**
- ・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

- ・特定の者が名義人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

\* 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

3

## 所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

### 住所等変更未登記への対応

#### 【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである  
※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある



### 住所等変更登記の申請を義務化

R8.4.1施行

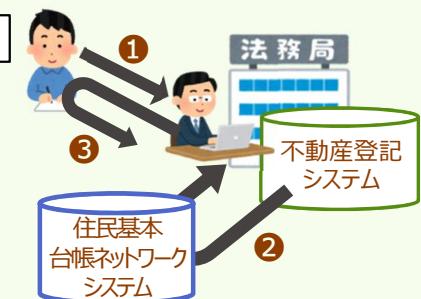
- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）  
※施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- かんたん・無料の**スマート変更登記**の手続をしておけば、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、登記官の職権で住所等変更登記がされる
- 国民向けに運用方針を明らかにした**「住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスターplan」**を令和7年3月に公表

### スマート変更登記でらくらく安心！

#### 自然人の場合

- ① 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて**住民基本台帳ネットワークシステム**に対して照会し、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
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）

R7.4.21先行実施



#### 法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- ② **商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）

R6.4.1先行実施



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、畑	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 <sup>2</sup> ：約55万円 200m <sup>2</sup> ：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500m <sup>2</sup> ：約72万円 1,000m <sup>2</sup> ：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500m <sup>2</sup> ：約27万円 3,000m <sup>2</sup> ：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1m<sup>2</sup>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**

## ④ 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

5

## 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行

民法の改正

### 土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 旧民法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**が可能になる

#### 共有制度の見直し

### 遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 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  
⇒ **遺産分割长期未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  
⇒ **ライフゲ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

## 所有者不明土地関連法の周知広報の取組について

### 新制度の認知度向上が課題

法務省によるwebアンケート調査結果

相続登記の義務化を聞いたことがある : **72.9%**

相続登記の義務の履行期間（3年以内）を聞いたことがある : **42.8%**

住所等変更登記の義務化を聞いたことがある : **30.7%**

※ 本人、配偶者又は親が不動産を所有する20歳以上の各年代層・合計8,460人を対象に令和6年9月に実施

相続登記・住所等変更登記の義務化の内容を含めた認知度の向上が課題

⇒ 国民各層に行き渡る丁寧な周知広報が重要

### 主な周知広報活動

以下のほかにも自治体、専門資格者団体、福祉・経済団体等と連携し、きめ細やかな幅広い周知・広報を実施

#### テレビCM・YouTube広告



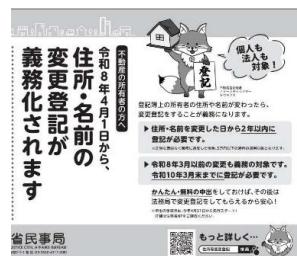
#### 法務省HP



#### ▼車両ビジョン



#### 新聞突き出し広告



#### 広報資料（ポスター・パンフレット等）の作成・配布

##### ▼ポスター▼



##### ▼パンフレット



##### ▼マンガ



#### 政府広報

##### ▼青木源太・足立梨花 Sunday Collection



#### ビジョン広告

##### ▼街頭ビジョン



#### 地方自治体との連携 (首長への協力依頼等)

##### ▼法務大臣と東京都知事の対談



（齋藤法務大臣（当時）と小池東京都知事との対談）

#### 登記手続ハンドブック、 申請の手引きの作成・公表

##### ▼ハンドブック



##### ▼申請の手引き



#### 専門資格者団体等との連携 (コラボによるイベント開催等)

##### ▶司法書士会・土地家屋 調査士会との合同相談会



7

所有者不明土地の解消に向けて  
不動産の登記に関するルールが大きく変わりました



不動産登記推進  
イメージキャラクター  
「トウキツネ」

# 令和6年4月1日から 相続登記が 義務化されました!!

POINT 1

相続登記は、亡くなった日から3年以内に申請してください



- 死後後に土地や建物の所有が判明した場合、死亡日より後に不動産を相続したことを知った場合は、知った日から3年を経過するまでが申請期限となります。

POINT 2

令和6年4月1日より前に亡くなっている場合は、令和9年3月31日が申請期限です



- 死亡日が令和6年4月1日より前であっても義務化の対象ですが、3年の猶予期間が設けられており、申請期限は施行日から3年後の令和9年3月31日となります。

POINT 3

令和9年4月以降、申請期限を経過すると10万円以下の過料が科されることがあります



- 過料が科される前には、必ず法務局から一定期間内に登記の申請をするよう通知（催告）があり、次のような場合は過料が科されません。
  - ① 催告に応じて相続登記の申請をしたとき
  - ② 相続した者が重病であるなど、登記をしないことに正当な理由があるとき

POINT 4

司法書士等の専門家に相続手続を依頼することもご検討ください



- 相続手続は、戸籍による相続人の確認や相続財産の特定、遺産分割協議など、登記手続の前に確認・決定すべき事項も多岐にわたります。  
相続手続について、司法書士等の専門家に相談・依頼することもご検討ください。
- 特に、①相続の発生から長期間経過している、②数次相続（※）が発生している、③兄弟姉妹が相続人になるなどの場合は、権利関係が複雑になり、ご自身での手続が難しいと感じる方が多いです。  
※ 相続の発生後、遺産分割などの相続手続が終わる前に相続人が死亡し、次の相続が開始していること。

大阪司法書士会では、  
無料相続登記相談の実施や、  
司法書士の紹介を行っています。  
詳しくは大阪司法書士会の  
ホームページをご確認ください→→→



相続登記の義務化に  
ついては、大阪法務局の  
ホームページでも  
詳しく案内しています→→→



相続登記手続については、  
裏面のQ&Aもご覧ください。

# 相続登記手続に関するQ&A

気になるギモンにお答えします！



**Q1** 親が亡くなりました。遺言書は残されていません。

相続財産の中に、生前親が所有していた土地や建物がありますが、どうすればいいですか？

土地や建物を含む相続財産を誰が、どのように相続するかを決定する必要があります。

まずは法定相続人(※)を確認し、全員で遺産の分割方法を協議して、誰が相続するかを決定します。

※ 民法で定められた、被相続人（亡くなられた方）の財産を相続する権利のある人のことです。配偶者は常に法定相続人となり、配偶者以外の人は、①子、②直系尊属、③兄弟姉妹の順で配偶者と一緒に法定相続人になります。誰が法定相続人となるかは、被相続人の生まれてから亡くなるまでの戸籍を取得して確認します。

**POINT** 誰が法定相続人となるかが分からない場合や、遺産分割協議の内容や進め方、遺産分割協議書の作成方法など、相続の手続についてお困りの際は、司法書士等の専門家にご相談ください。

**Q2** 遺産分割協議をした結果、土地と建物を相続することになりました。

相続登記の申請をしたいのですが、どうすればいいですか？

相続登記の申請は、ご自身で行う方法と、司法書士等の専門家に依頼する方法があります。

ご自身で相続登記の申請を行う場合は、戸籍など必要書類の取得、遺産分割協議書の作成、登記申請書などの作成をして、法務局に提出する必要があります。

**Q3** 相続登記の申請を自分でする場合の手続について教えてください。

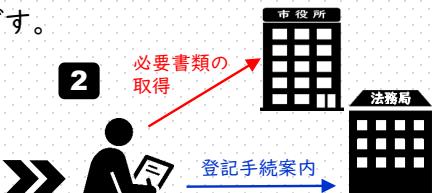
手続の流れは以下のとおりです。

**1**



大阪法務局のホームページでは、申請書の作成方法や必要書類について案内しています。

ご自身の申請に必要となる書類等をご確認ください。



申請書等の作成や、**市役所等での必要書類の取得**を行います。

なお、法務局では、申請書類作成のサポートとして登記手続案内を行っています（事前予約制）。

**2**



登記完了書類の交付



申請の準備が整えば、法務局に申請書類一式を提出します。

不備がある場合、法務局から連絡があります。登記が完了すれば、法務局から登記完了書類が交付されます。

**POINT**



ご自身で申請される場合、**2 3**の段階で市役所等や法務局へ複数回足を運んでいただくことになります。

申請書類の作成に手間や時間を掛けられない方は、司法書士等の専門家への依頼をご検討ください。

特に、①相続の発生から長期間経過している、②数次相続が発生している、③兄弟姉妹が相続人になるなどの場合は、権利関係や必要書類が複雑になり、ご自身での手続が難しい方が多いです。

**Q4**

相続登記の申請を司法書士に依頼したいと思っていますが、法務局から紹介してもらえますか？

法務局から司法書士を紹介することはできません。

司法書士の紹介を希望される場合は、大阪司法書士会のホームページをご確認ください。



**Q5**

相続登記にかかる費用について教えてください。

相続登記を申請する際、登録免許税という税金がかかります。

登録免許税の税率は、不動産の価額の1000分の4（0.4%）で、収入印紙などで納めます。

（例えば、不動産の価額が200万円の場合、登録免許税額は8000円です。）

その他、戸籍等の必要書類の取得費用や、司法書士に依頼した場合は手数料が必要となります。

**POINT**



不動産の価額は、毎年4月頃に市区町村から送付される固定資産課税明細書で確認できます。

なお、令和7年度現在、相続する不動産が100万円以下の土地であるなど、一定の場合は登録免許税が免税となります。免税措置の内容は変更されることもありますので、詳細は法務局のホームページをご確認ください。



法人も!

不動産の所有者の方へ

# 住所・名前の変更登記が義務化されます

令和8年  
4月1日  
から

不動産登記推進  
イメージキャラクター  
「トウキツネ」



POINT 1

住所・名前の変更の日から  
**2年以内**に登記！

※正当な理由なく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

POINT 2

**義務化前**の変更も対象！

※義務化前に住所・名前に変更があった場合は、  
令和10年3月末までに登記する必要があります

スマート！

「シラナカッタヌキ」



POINT 3

**スマート変更登記**でらくらく安心！

※かんたん・無料の手続をしておけば、その後は法務局で住所・名前の変更登記をします

スマート変更登記のご利用方法は裏面をご覧ください



# スマート変更登記のご利用方法

個人  
の方

**検索用情報の申出をするだけ！**

詳しくはこちら▶  
(法務省HP)



**① 令和7年4月21日より前に  
不動産の所有者として登記されている場合**



- 所有者の  
 ●現在の氏名 ●氏名ふりがな  
 ●住所 ●生年月日  
 ●メールアドレス  
 を法務局に申し出る

**② 令和7年4月21日以降に  
不動産の所有者として登記する場合**



- 登記の申請書に  
 ●新たに所有者となった方の氏名  
 ●氏名ふりがな ●住所 ●生年月日  
 ●メールアドレス  
 を記載して申請する

変更登記の流れ



- ①検索用情報の申出（無料）  
 ③変更の意思を確認（メール）  
 ④本人の了解



住基ネット

法人  
の方

**会社法人等番号の申出をするだけ！**

詳しくはこちら▶  
(法務省HP)



**① 令和6年4月1日より前に  
不動産の所有者として登記されている場合**



- 所有者の  
 ●会社法人等番号  
 を法務局に申し出る

**② 令和6年4月1日以降に  
不動産の所有者として登記する場合**

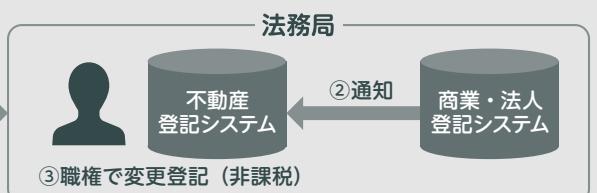


- 登記の申請書に  
 ●新たに所有者となった方の名称 ●住所  
 ●会社法人等番号  
 を記載して申請する

変更登記の流れ



- ①会社法人等番号の申出（無料）



法務局

商業・法人  
登記システム

日本国外に居住している方や会社法人等番号のない法人は、スマート変更登記をご利用できないため、  
住所・名前に変更があった場合には、「住所等変更登記の申請」をする必要があります。

## 住所・名前の変更登記について知りたいときは



全国の法務局では、  
**手続案内(予約制)**を行っています

各法務局の案内  
についてはこちらから



ウェブ登記手続案内  
についてはこちらから



**専門家(司法書士、弁護士)に相談**  
したい場合は、こちら

日本司法書士会連合会  
のホームページ



日本弁護士連合会  
のホームページ

