

改正法の施行スケジュール

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
7/1 民法（相続関係）の改正法の原則的施行日	4/1 民法（債権関係）の改正法の原則的施行日		4/1 民法（成年年齢関係）の改正法の施行日	4/1 民法（所有者不明土地等関係）の改正法の施行日 →P.7へ	4/27 相続土地国庫帰属法の施行日 →P.6へ	4/1 不動産登記法（相続登記の申請義務化関係）の改正法の施行日 →P.6へ	施行日未定 （公布日から5年以内） 不動産登記法（住所変更登記の申請義務化関係等）の改正法の施行日 →P.6へ

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

所有者不明土地問題の解決に向けて、民法・不動産登記法等の改正等が行われました。

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

【問題点】

- ・公共事業や復旧・復興事業、民間取引など、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 等々



発生予防

不動産登記法の見直し

- ・相続登記、住所変更登記の申請の義務化
- ・相続登記、住所変更登記の簡素化、合理化等

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

利用の円滑化

民法の見直し

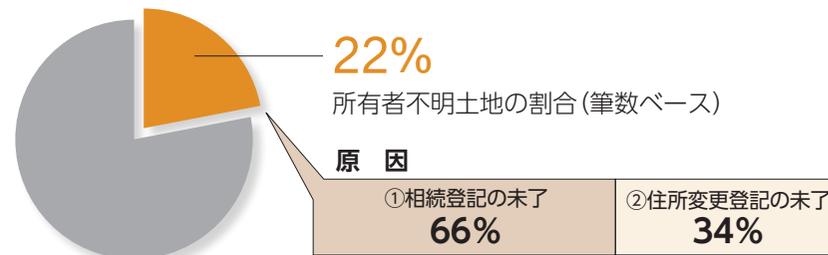
主に土地利用の円滑化の観点から、「相続制度（遺産分割）関係」のほか、「相続関係」、「共有」、「財産管理制度」の見直し

所有者不明土地の**発生予防**と、すでに発生している所有者不明土地の**利用の円滑化**の両面から、対応が図られました。

不動産登記法の見直し(相続登記申請の義務化等)

所有者不明土地の主要な発生原因は、①**相続登記の未了**や②**住所変更登記の未了**とされています。

所有者不明土地の発生を予防する観点から、不動産登記法について下記の改正が行われました。



(1) 登記申請の義務化

	改正前	改正後	
		申請期限	摘要
① 相続登記	任意	義務 相続人が不動産の取得を知った日から 3年以内	改正法の施行日前に相続が発生していた場合にも、登記の申請義務が課されます。 (施行日から3年間の猶予期間あり)
② 住所変更登記	任意	義務 住所等の変更日から 2年以内	改正法の施行日前に住所等変更があった場合にも、登記の申請義務が課されます。 (施行日から2年間の猶予期間あり)

(注) 罰則……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(①)又は5万円以下(②)の過料。

(2) 申請手続の簡素化・合理化(相続登記関係)

① 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、登記官が職権で行う登記。
相続登記申請義務の履行手段の一つとなる。単独で申告可能。

〈具体例(3年以内に遺産分割が成立しなかったケース)〉



② 所有不動産記録証明制度の新設

登記官が特定の被相続人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。

③ 登記名義人の死亡等の事実の公示

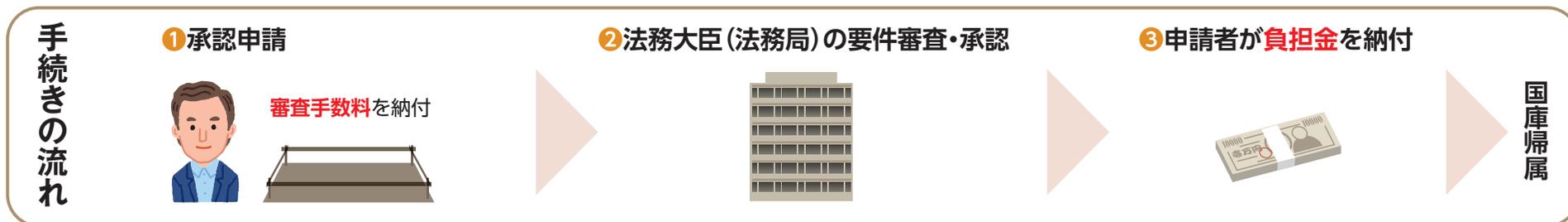
登記官が死亡等の情報を登記に符号で表示する。

(出典)「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(法務省民事局)」に加筆修正

施行時期 (1)①、(2)①については**2024年4月1日**。(1)②、(2)②③については**公布日(2021年4月28日)から5年以内の政令で定める日**。

相続土地国庫帰属制度の創設

所有者不明土地の発生を予防する観点から、相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が、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創設されました。



手続きの流れ

①承認申請



審査手数料を納付



②法務大臣(法務局)の要件審査・承認



③申請者が負担金を納付



国庫帰属

申請の手続き

1.申請者

相続又は相続人に対する遺贈により土地の所有権を取得した者
(共有地の場合は共有者全員で申請可能)

2.対象となる土地

法律の施行日前に相続した土地も対象

3.申請先

土地の所在地を管轄する法務局または地方法務局

4.手数料

一定の審査手数料
(2023.1月現在未定)

要件の概要

1.申請をすることができない土地

- ①建物がある土地
- ②担保権や使用収益権が設定されている土地
- ③他人の利用が予定されている土地
- ④土壌汚染されている土地
- ⑤境界が明らかでない土地・所有権の存否や範囲について争いがある土地

2.承認を受けることができない土地

- ①崖(勾配30度以上かつ高さ5m以上)があって、管理に過大な費用・労力がかかる土地
- ②土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
- ③土地の管理・処分のために、除去しなければいけない有体物が地下にある土地
- ④隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地(囲繞地等)
- ⑤その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地

負担金の額

1.負担金の考え方

- ・10年分の土地管理費相当額を負担金として納付。
- ・具体的な負担金額は、宅地、農地、森林、その他の土地ごとに定められた額。
- ・隣接する土地が同じ種目である場合は、2筆以上の土地について一つの土地とみなして算定可能。

2.具体例(森林の場合)

面積区分	負担金額
～ 750㎡以下	59(円/㎡) × 面積 + 210,000円
750㎡超～ 1,500㎡以下	24(円/㎡) × 面積 + 237,000円
1,500㎡超～ 3,000㎡以下	17(円/㎡) × 面積 + 248,000円
3,000㎡超～ 6,000㎡以下	12(円/㎡) × 面積 + 263,000円
6,000㎡超～ 12,000㎡以下	8(円/㎡) × 面積 + 287,000円
12,000㎡超～	6(円/㎡) × 面積 + 311,000円

施行時期 2023年4月27日

(出典)法務省ホームページ 相続土地国庫帰属制度の概要

○本資料の著作権は当社に帰属します。本資料の一部又は全部について、複製、譲渡、転載、配布又は開示することは、固く禁止させていただきます。
○当社は、本資料に掲載されている情報の利用から生じる損害が直接的であるか間接的であるかに関わらず、いかなる責任も負いません。