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

(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）

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

P.6

令和５年４月１日施行

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

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



所有者不明土地の割合（R7国交省調査）　22%

原因

相続登記の未了 61%　／　住所変更登記の未了 31%

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



広場等としての利用が困難となっている例（出典：国交省）

➡ 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（R８.6.５ 関係閣僚会議決定）

▶「令和６年４月に施行された相続登記の義務化について、…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について、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ずる。さらに、所有者不明土地の積極的解消を図るために、…法務局…の更なる体制整備や予算の確保に努める。」

○ 骨太の方針2026（R8.7.21 閣議決定）

▶「防災等に資する空き家対策と所有者不明土地等対策（注）を一体的・総合的に推進する。」

（注）地籍調査・法務局地図作成、相続登記等を含む「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和８年６月５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）に基づく取組。

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年以内に相続登記をすることを義務付ける
- ○ 遺産分割がされた場合には、その成立日から３年以内に相続登記をすることを義務付ける
  ※長期間経過後の遺産分割の見直しがされており（P.6）、早期に遺産分割をすることが重要
- ○ 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」がないのに登記を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象

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、職権で登記に符号（◇）で表示する

⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能に

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）。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

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

【背景】

▶ 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をすることを義務付ける

○ 施行日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）

○ 「正当な理由」がないのに登記を怠ったときは、５万円以下の過料の適用対象

○ 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

スマート変更登記でらくらく安心！

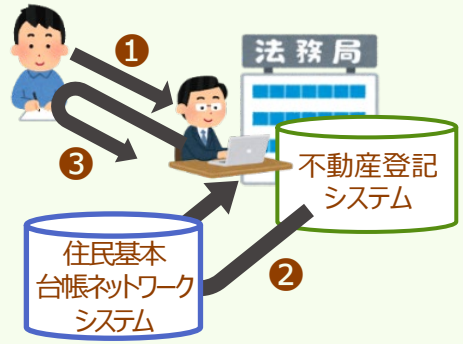
自然人の場合

R7.4.21施行

❶ 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

❷ 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、少なくとも２年に１回照会し、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

❸ 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）



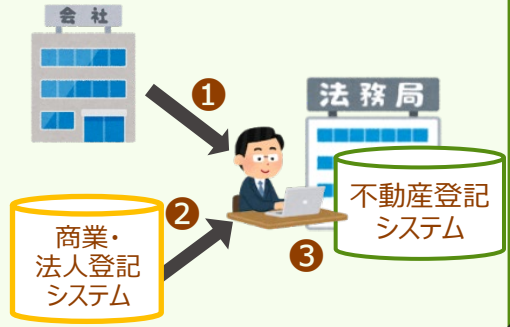
法人の場合

R6.4.1施行

❶ 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

❷ 商業・法人登記簿上で法人の名称や住所の変更があった都度、商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、その情報を提供する

❸ 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）



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

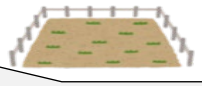
右記以外の土地	一部の市街地（注１）の**宅地**	一部の市街地（注１）、農用地区域等の **田、畑**	**森林**
面積にかかわらず、20万円	面積に応じ算定（注２） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注２） （例） 500㎡： 約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注２） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

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１㎡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

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

財産管理制度の見直し

○ **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

○ **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

共有制度の見直し

○ **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

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

相続制度の見直し

○ **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、猶予期間があるが、最短でR10.3.31の経過時までであることに注意が必要

⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する

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

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**

ライフラ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

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：**71.6%**

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　：**43.2%**

住所等変更登記の義務化を聞いたことがある：**30.9%**

※　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9,319人を対象に令和７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

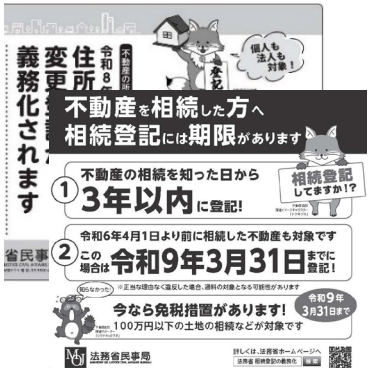
テレビＣＭ・YouTube広告



法務省ＨＰ



新聞突き出し広告



ビジョン広告

▼街頭ビジョン



▼車両ビジョン



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(ラジオ)

▼杉浦太陽・村上佳菜子
日曜まなびより



12月 28日（日）放送♪テーマ
新制度でスムーズに！ 相続登記の手続き

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



所有権の登記名義人の死亡についての符号の表示について

R8.4.1 施行

【現状】

○　現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。

○　もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。



死亡についての符号の表示

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**登記官が他の公的機関から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設**【新第76条の4】

⇒　登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。

（手続の内容）

住基ネット

死亡情報を取得



死亡の有無について所要の確認を実施（戸籍の確認等）

（※）　住基ネットについては、所有権の登記名義人の住所等の変更情報を取得する仕組みの中で、死亡情報も取得することが可能であるため、この仕組みを活用

死亡の事実が認められる場合



所有権の登記名義人の氏名に死亡を示す符号（◇）を表示

不動産登記情報システム



長期相続登記等未了土地解消事業等の法務局の事務において、所有権の登記名義人の戸籍等を確認