

不動産登記最新情報

所有者不明土地関連法の成立



所有者不明土地とは、相続登記がされないこと等により、所有者が判明しない土地や、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のことです。国土交通省の調査によれば、相続登記や住所変更登記の未了による所有者不明土地の割合は22%にも及んでいます。その背景には、相続登記は義務ではないため、申請しなくても不利益を被ることは少ないことがあげられます。

遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地所有者がねずみ算式に増加してしまいます。そうすると所有者の探索に多大な時間と費用が必要になるほか、所有者の所在が不明な場合には、土地が管理されないまま放置されてしまいがちです。

このように、全国には所有者がわからないために公共事業や再開発の妨げとなる土地が多く存在します。令和3年4月21日、深刻な社会問題となっている所有者不明土地問題を解消するための関連法（民法等の一部を改正する法律、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）。以下、「所有者不明土地関連法」という。）が参議院本会議で可決、成立しました（4月28日公布）。所有者不明土地関連法は、所有者不明土地を有効活用するだけでなく、新たな所有者不明土地の発生を抑えることを目的としています。

所有者不明土地関連法の概要

土地利用の円滑化	▶ 土地利用に関する民法の規律の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化 ● 所有者不明土地管理制度等の創設 ● 相続長期間経過後の遺産分割の見直し など
発生予防	▶ 相続土地国庫帰属制度の創設	<ul style="list-style-type: none"> ● 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の創設
発生予防	▶ 不動産登記制度の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続登記・住所変更登記の義務化 ● 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化 など

参考：法務省民事局資料

1 民法の一部改正——土地利用の円滑化

①相隣関係制度の見直し——ライフライン設備設置権等の規律の整備

土地の所有者は、境界またはその付近における障壁、建物の築造等のため、必要な範囲内で、隣地を使用することができることとされました。その他、隣地の使用および竹木の枝の切除等に関する規定が改められるとともに、電気、ガスまたは水道等の継続的給付を受けるための設備の設置権等に関する規定が設けられました(209条、213条の2、213条の3、233条関係)。

②共有制度の見直し——共有者不明の共有地の利用の円滑化

共有物の使用、変更および管理ならびに裁判による共有物の分割等に関する規定が改められるとともに、共有物の管理者、所在等が不明の共有者がある場合の持分の取得および譲渡に関する規定が設けられました(249条、251条～252条の2、258条、258条の2、262条の2、262条の3、264条関係)。

③財産管理制度の見直し——所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設

裁判所は、所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地(土地(建物)が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地の共有持分)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求にかかる土地(建物)または共有持分を対象として、裁判所が選任した所有者不明土地(建物)管理人による管理を命ずる処分(所有者不明土地(建物)管理命令)をすることができることとされました(264条の2～264条の8関係)。

また、裁判所は、所有者による土地(建物)の管理が不相当であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、裁判所が選任した管理不全土地(建物)管理人による管理を命ずる処分(管理不全土地(建物)管理命令)をすることができることとされました(264条の9～264条の14関係)。

④相続制度の見直し——長期間経過後の遺産分割の見直し

家庭裁判所による相続財産の保存に必要な処分の命令、相続の放棄をした者による管理および相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の清算等に関する規定が改められるとともに、期間経過後の遺産分割における相続分に関する規定が設けられました。すなわち、相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、原則として、特別受益者の相続分、寄与分の規定は適用されません(897条の2、897条、904条の3、907条、908条、918条、926条、936条、940条、952条～958条

の2関係)。

以上①～④の改正については、令和5年4月1日に施行されることになっています。

2 不動産登記法の一部改正——所有者不明土地の発生予防

①相続登記の申請義務化——相続人申告登記の創設など

(1) 相続登記の申請を義務化

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請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その申請を怠った者に対しては、10万円以下の過料の罰則が設けられました(76条の2、164条1項関係)。

(2) 所有権の登記名義人の氏名、住所等の変更登記の申請の義務化

所有権の登記名義人の氏名、住所等について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、変更の登記を申請しなければならないこととされました。また、正当な理由がないのにその申請を怠った者に対しては、5万円以下の過料の罰則が設けられました(76条の2、164条1項関係)。

(3) 相続人申告登記の創設

相続等により登記申請義務を負う者は、登記官に対し自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨等を申し出ることによりその義務を履行することができることとし(単独で申告可、添付書面も簡略化)、申出を受けた登記官が職権でその者の氏名、住所等を所有権の登記に付記することができることとされました。なお、相続人である旨の申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したときは、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければなりません(76条の3関係)。

なお、以上(1)～(3)の相続登記義務化関係の改正については、令和6年4月1日に施行されることになっています。

(4) その他の改正

登記権利者単独での申請、所有権の登記の登記事項、住所に代わる事項の証明書への記載、登記簿の附属書類の閲覧および情報の提供の求めに関する規定が整備されました(63条3項、69条の2、70条2項、70条の2、73条の2、119条6項、121条3項・4項、151条関係)。

(5) 相続登記の登録免許税の免税措置

なお、相続(相続人に対する遺贈も含みます。)による土地の所有権の移転の登記について、次のような登録免許税の免税措置が設けられています(租税特別措置法84条の2

の3関係)。

- ① 個人が相続により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続による当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡したときは、平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間に当該個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、本来、土地の価額に対して0.4%（1000分の4）の税率がかかるところ、登録免許税を課さないこととされています。
- ② 土地について相続による所有権の移転の登記または表題部所有者の相続人が所有権の保存の登記を受ける場合において、不動産の価額が100万円以下の土地であるときは、平成30年11月15日（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行日）から令和7年3月31日までの間に受ける当該土地の相続による所有権の移転の登記または令和3年4月1日から令和7年3月31日までの間に当該土地の表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記については、登録免許税を課さないこととされています。

②住所等の変更登記の申請義務化など

(1) 登記名義人の死亡等の事実の公示

登記官は、所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合には、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができることとされました（76条の4関係）。これにより、登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能となります。

(2) 職権による氏名、住所等の変更の登記

登記官が住民基本台帳ネットワークシステムまたは商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の氏名および住所についての変更の情報を取得し、所有権の登記名義人の氏名、住所等について変更があったと認めるべき場合には、職権で、その変更の登記をすることができることとされました。たとえば、登記官が住基ネットなど他の公的機関から死亡等の情報を取得した場合、職権で登記簿に符号で表示することができます（76条の6関係）。

(3) 所有不動産記録証明書制度の新設——登記漏れの防止

誰でも、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産にかかる登記記録に記録されている事項を証明した書面（所有不動産記録証明書）の交付を請求することができることとするとともに、相続人等が被相続人にかかる所有不動産記録証明書の交付を請求することができることとされました。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することにより、相続登記が必要な不動産の把握が容易になります（119条の2関係）。

なお、以上(1)～(3)の改正については、公布後5年以内で政令で定める日に施行され

ることになっています。

3 相続土地国庫帰属法——土地を手放すための制度の創設

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人が増加していることや、望まないまま土地を取得した所有者の負担感が増していることなどにより、管理の不全化を招いています。所有者不明土地の発生の抑制を図るため、相続または遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権または共有持分を取得した者等が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が創設されました。

相続等によりその土地の所有権の全部または一部を取得した者は、法務大臣に対し、その土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認を申請することができます。ただし、建物の存する土地や担保権または使用・収益を目的とする権利が設定されている土地等の場合は、承認申請をすることはできません（2条関係）。

なお、承認要件の審査にあたっては、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を考慮して、一定の審査手数料のほか、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年分の土地管理費用相当額の負担金が徴収されます（負担金の額は、地目、面積、周辺環境等の実情に応じて政令で規定される予定）。

なお、この法律は、令和5年4月27日に施行されることになっています。