

～15分で分かる～  
相続登記の義務化

---

弁護士 村上英樹



弁護士法人  
神戸シティ法律事務所

# 「所有者不明の土地」解消に向けた法改正

---

2021年4月21日 参院本会議で可決、成立

「民法等の一部を改正する法律案」

「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案」

→ 相続人は、相続により取得した不動産の登記をする義務を負うことに

2024年ころに施行される見通し

# 所有者不明土地とは？

不動産登記簿をみても、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

## 典型例

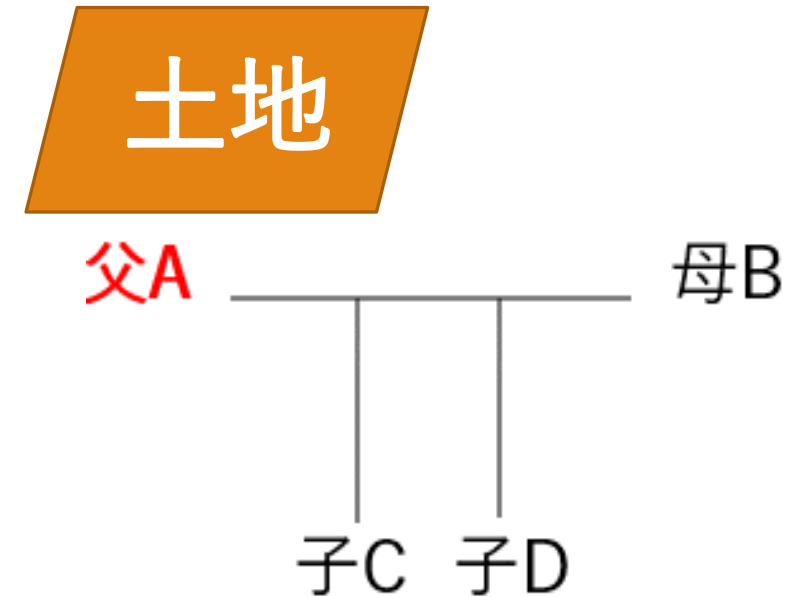
「亡くなった人」の名義のままになっている土地

事例 Aさんが死亡。

妻Bと、子C,Dが相続人であるが、長年Aさんの名義のまま  
になっている土地

現在の所有者は、おそらくBさん、Cさん、Dさんのいずれかだろう。

しかしはっきり分からない。共有かもしれない。



表題部 (土地の表示)		調製 (区画)	不動産番号 00000000000000
地図番号 (区画)	境界特定 (区画)		
所在 特別区南都町一丁目		(区画)	
① 地番	② 地目	③ 地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 (登記の日付)
101番	宅地	300.00	不詳 (平成20年10月14日)
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

権利部 (甲区) (所有者に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 佐藤五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金融消費貸付同日設定 債権額 金4,000,000円 利息 年2.4% (元金365日割計算) 預金金 金1,459,143.65円 (365日割計算) 債権者 特別区南都町一丁目5番5号 佐藤五郎 担当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 登録簿第2340号

「甲区」欄  
所有権に関する情報

亡くなった人の住所、  
氏名のままになっている。

現在の所有者が分から  
ない！

見

本

# 「所有者不明土地」何が困るか？

---

- 土地の円滑な利用ができない
  - 建物の新築、改築
  - 売買
- 空き地、空き家問題
  - 危険、近隣への被害
- 相続が起こるたびに、関係者が多数になり、ますます深刻になる

# 「所有者不明土地」の多さ

---

## 1 平成29年法務省調査

最後の登記から50年以上経過している土地

→ 大都市 約6.6%      中小都市・中山間地域 約26.6%

## 2 平成30年版土地白書

不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できない土地

→ **約20.1%**

# なぜ、相続登記がされないのか？

---

- 現行法では、相続登記は義務ではない。
- 土地の価値が高い場合は相続登記をする場合が多い。  
しかし、土地の価値が低い場合は、登記をするメリットが感じられない。
- 遺産分割に時間がかかる場合が多い。

# 「所有者不明土地」 解消に向けて

---

- 1 相続登記の義務化
- 2 氏名・名称及び住所変更の登記の義務化
- 3 法務局による所有者情報の取得、職権による変更
- 4 土地所有権放棄制度（国庫帰属）

現在の情報を反映した登記に

原因を根絶  
「持ち続けたくない」土地を解消



# 1 相続登記の義務化

---

改正不動産登記法 76条の2

不動産を相続により取得したことを知ったときから3年以内に、  
所有権の移転の登記をしなければならない。

罰則 改正法164条

正当な理由がないのに登記をしなかった場合、10万円以下の過料

# 相続、遺産分割の流れ

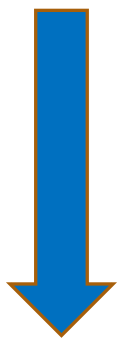
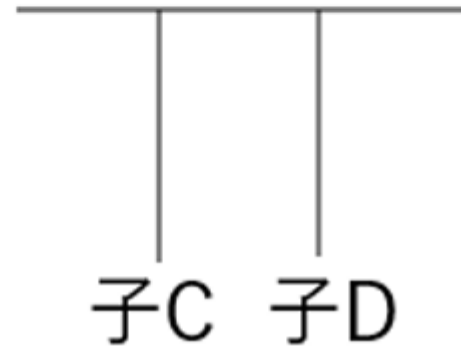
被相続人（Aさん）の死亡 **相続が開始**



父A

母B

「遺産共有」（未確定）  
(妻B 1/2 子C・D 各1/4)



遺産分割

最終的な分割方法の確定

# 法改正後の相続登記の流れ

---

相続開始      A（被相続人）死亡



遺産分割協議（相続人 BCD）

→ 3年以内に協議が成立すれば      協議内容に従って登記すればよい

→ 3年以内に協議が成立しない場合

法定相続分に従って相続登記をしなければならない（3年以内）

「相続人である旨の申出」も可（改正不動産登記法76条の3 第2項）



遺産分割協議成立 → このとき、改めて所有権移転登記（遺産分割から3年以内）

## 2 氏名・名称、住所変更登記の義務化

---

改正不動産登記法 76条の5

所有者である個人や法人の氏名又は名称及び住所の変更があった場合

→2年以内の変更の登記を申請しなければならない

罰則 正当な理由なく怠った場合は、5万円以下の過料に処する

# 3 法務局による所有者情報取得

---

法務局（登記官）が変更情報を取得し、職権で変更登記ができる仕組み

→ 住民基本台帳ネットワークシステム

商業・法人登記システム

から、氏名・名称および住所の変更について情報取得

ただし、所有者が自然人（個人）であるときは、本人からの申出が必要。

# 4 土地所有権放棄制度

---

新法「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」

相続等により土地を取得した者が、

その所有権を放棄して、土地を国庫へ帰属させること を可能に

「所有者不明土地」の発生を抑えるため

→ 相続人が持ち続けることを希望しない土地 を国に帰属させる

# 国庫に帰属させることの承認申請

---

1 対象となる土地 ※ 次の全てを満たすもの

- ① 建物がない
- ② 担保権、賃借権等が付いていない
- ③ 通路等の用地でない
- ④ 土壌汚染がない
- ⑤ 境界について争いが無い

2 国は、審査を行い、

「管理又は処分にあたって過分の費用又は労力を要する」等の場合を除いて、  
原則として国庫帰属を承認しなければならない。

3 費用

申請時の手数料 + 負担金（管理に要する10年分の標準的な費用の額が目安）

# 法改正まとめ

---

- 1 相続登記の義務化
- 2 氏名・名称及び住所変更の登記の義務化
- 3 法務局による所有者情報の取得、職権による変更
- 4 土地所有権放棄制度（国庫帰属）

現在の情報を反映した登記に

所有者不明土地が生まれる原因を根絶  
「持ち続けたくない」土地を解消

施行は2024年ころ。