



会見・
報道・
お知らせ

法務
省の
概要

試験・
資格・
採用

政
策・
審議
会等

申請・
手続・
相談窓
口

白
書・
統
計・
資料

[トップページ](#) > [法務省の概要](#) > [組織案内](#) > [内部部局](#) > [民事局](#) > 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)

令和3年10月29日

初回掲載日(令和3年4月28日)

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)及び「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)が成立しました(同月28日公布)。

両法律は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しを行うものです。

まず、「発生の予防」の観点から、不動産登記法を改正し、これまで任意とされていた相続登記や住所等変更登記の申請を義務化しつつ、それらの手続の簡素化・合理化策をパッケージで盛り込むこととしています。

また、同じく「発生の予防」の観点から、新法を制定し、相続等によって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制度を創設することとしています。

次に、「利用の円滑化」を図る観点から、民法等を改正し、所有者不明土地の管理に特化した所有者不明土地管理制度を創設するなどの措置を講じることとしています。

なお、施行期日は、原則として公布後2年以内の政令で定める日(相続登記の申請の義務化関係の改正については公布後3年、住所等変更登記の申請の義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日)とされています。

◎ 両法律の概要については、以下の資料で紹介しています。

[「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】」](#) [PDF:489KB] 【令和3年5月17日更新】

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し
【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
令和3年5月

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
(H29国丈省調査) 22%

相続登記の未了 66%
住所変更登記の未了 34%

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し、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、**土地共有者がなすみ算式に増加**

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（関係閣僚会議決定）
「民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、今年度（令和2年度）中できるだけ速やかに必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
○ 骨太の方針2020 「所有者不明土地等について、基本方針等に基づき対策を推進する。」

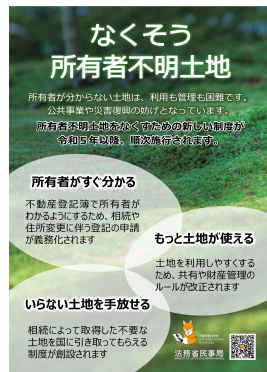


◎ ポスターを作成しました！【令和3年10月29日掲載】

所有者不明土地の解消に関するポスターを作成しました。ぜひご利用ください。



[ポスター1](#)
[PDF:3470KB]

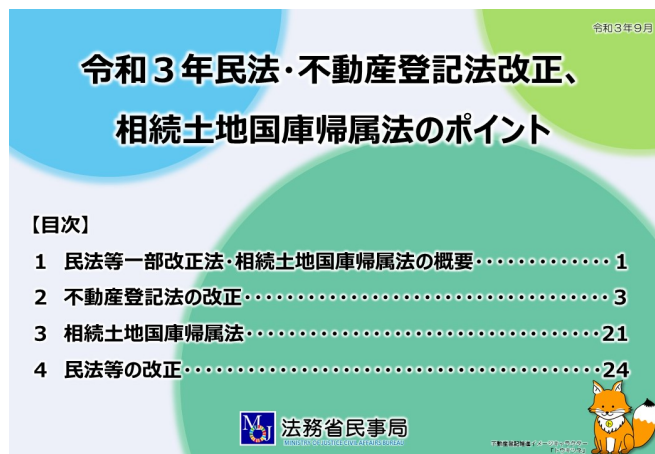


[ポスター2](#)
[PDF:491KB]

◎ 両法律のポイントについては、以下の資料で紹介しています。【令和3年9月21日掲載】

・ [「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」](#) [PDF:2303KB]

(全体版)



(個別の項目については、以下の抜粋版も併せてご利用ください。)

- ・ [不動産登記法改正関係\(抜粋\)](#) [PDF:2557KB]
- ・ [相続土地国庫帰属法関係\(抜粋\)](#) [PDF:1669KB]
- ・ [民法等改正関係\(抜粋\)](#) [PDF:775KB]

◎ 知っていますか？相続登記制度が新しくなりました

不動産登記法の改正による新しい相続登記制度について知るきっかけにさせていただくために、イメージキャラクター「トウキツネ」がポイントを分かりやすく説明したQ&Aを掲載しています。

「相続登記の義務化って何？」と思ったら、こちらの資料を是非見てみてください。【令和3年9月21日掲載】

- ・ [新しい相続登記制度Q&A「知っていますか？相続登記制度が新しくなりました」](#) [PDF:1800KB]

令和6年から相続登記制度が変わります！

知っていますか？ 相続登記制度が新しくなりました

Q1 法律が変わり、不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されると聞いたのですが、なぜですか？

所有者が亡くなったのに相続登記がされないと、登記簿を見ても持ち主が分からず、**復旧・復興事業等や取引を進められない**といった問題が起きています。

この「所有者不明土地問題」を防ぐための法律が、**令和3年4月、成立し、相続登記が義務化されました。**



Q2 長期間、相続登記をしないままの不動産があるのですが、今すぐに登記をしないといけませんか？

相続登記が義務化される制度は、**令和6年からスタート**する予定です。

また、相続登記の申請については、制度のスタートから**3年間の猶予期間**があります。



Q3 相続登記をしない場合には罰則があると聞いたのですが、本当でしょうか？

新しい制度では、**正当な理由がないのに、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性**があります。

例えば、関係者が多くて必要な資料を集めるのが難しい場合などは、罰則の対象になりません。



検索

・「トウキツネ」のことがもっと知りたくなった方は[こちら](#)！ [PDF:1111KB]

不動産登記推進イメージキャラクター

「トウキツネ」



◎ 上川法務大臣が、日本司法書士会連合会会長と対談を行いました。

上川法務大臣が、日本司法書士会連合会会長の小澤吉徳氏と対談を行いました。

今回の対談は、「所有者不明土地問題」をテーマにしたもので、所有者不明土地問題の解決に向けた法務省及び日本司法書士会連合会の取組や今後の展望などについて話し合われました。

[対談内容の詳細はこちら](#)



上川法務大臣特別対談 紹介動画



(関係法令)

◎ 民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)

- ・ [法律](#) [PDF:319KB]
- ・ [新旧対照条文](#) [PDF:523KB]

◎ 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)

- ・ [法律](#) [PDF:125KB]



PDF形式のファイルをご覧いただく場合には、Adobe Readerが必要です。
Adobe Readerをお持ちでない方は、バナーのリンク先から無料ダウンロードしてください。

リンク先のサイトはAdobe Systems社が運営しています。