

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

【目次】

1	民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要	1
2	不動産登記法の改正	3
3	相続土地国庫帰属法	21
4	民法等の改正	24



所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

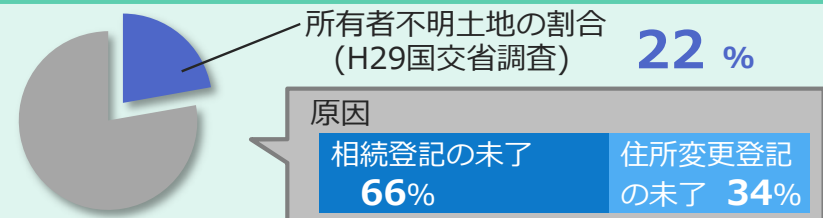
【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

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



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



➡ 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。」

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の**発生予防**と、既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、総合的に民事基本法制を見直し

1 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**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化 など

発生予防

2 土地を手放すための制度（**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

発生予防

3 土地利用に関連する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

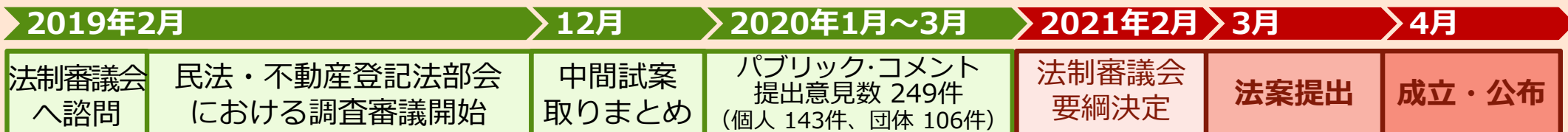
土地利用の円滑化

施行日等

原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日 * 政令は未制定

- * **1**のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日、住所変更登記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

【検討の経過】



不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

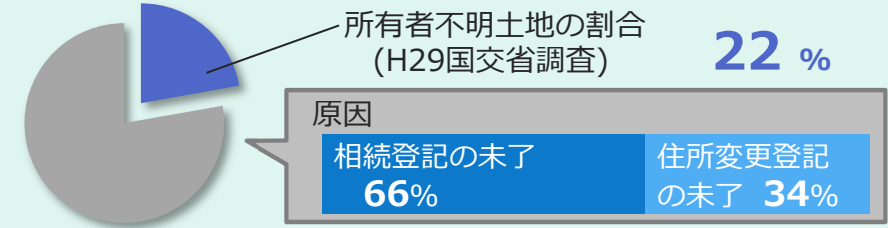
問題の所在

所有者不明土地（※）の主要な発生原因は、**相続登記の未了や住所変更登記等の未了**とされている

■ **民法等の一部を改正する法律**（R3.4.21成立、4.28公布）
所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、**不動産登記法を改正**

※ 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
- ➡ 公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害



主な改正項目

1 相続登記の未了への対応

- **相続登記の申請の義務化** ……4~10
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則の対象
- **申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入**
 - ・ 簡易な義務履行手段として、**相続人申告登記**を新設 ……4
 - ※ あわせて相続関係の登記手続を簡略化（単独申請可能な場面を拡充）
 - ・ 登記漏れを防止する観点から、**所有不動産記録証明制度**を新設…11
- **所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設**…12

2 住所変更登記等の未了への対応

- **住所変更登記等の申請の義務化** ……13
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは5万円以下の過料の罰則の対象
- **実効性確保のための環境整備策の導入**
 - ・ 登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、**職権的に住所変更登記等**をする新たな仕組みを導入 ……13~16

3 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

- 所有権の登記の登記事項に関する規定の新設（法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加）…15、17
- 形骸化した登記（登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記）の抹消手続の簡略化 …… 18~19
- DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設 ……20
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化 ……20

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

公布後3年
以内施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

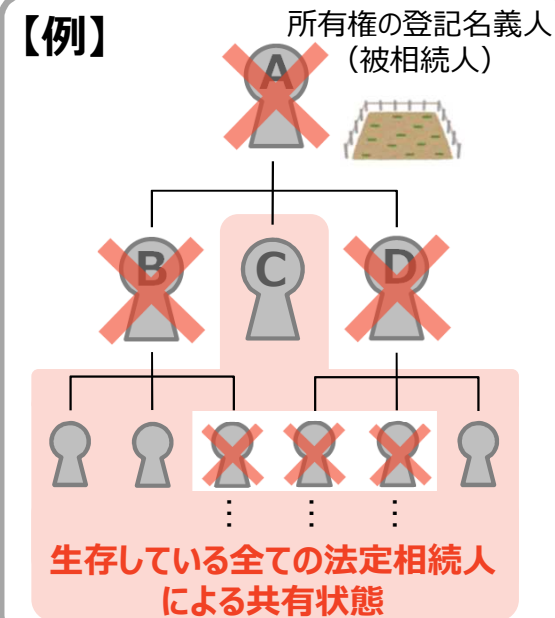
- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。**【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



【例】



相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける【新第76条の3】

- ①**所有権の登記名義人について相続が開始した旨と**、②**自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること**で、**申請義務を履行したものとみなす**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
 - ➡ 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記
 - ⇒ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に**
 - ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
 - ▶ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要
 - ➡ 添付書面としては、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）①

公布後3年
以内施行

相続登記の申請義務の詳細なルール

○ 基本的義務【新第76条の2第1項】

相続（特定財産承継遺言を含む。）や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から**3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。

○ 遺産分割成立時の追加的義務【新第76条の2第2項、新第76条の3第4項等】

遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であること（※）から、改正法では、**遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けている。**

（※）相続発生後は、全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を共有した状態となるため、財産の処分が難しくなる（相続人全員の同意が必要）

↓ ケース別にルールの内容を整理すると・・・

【相続人がすべき登記申請の内容】

* 経過措置についてはP10参照

○ 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

- ▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

○ 3年以内に遺産分割が成立したケース

- ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
- ▶ それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

○ 遺言書があったケース

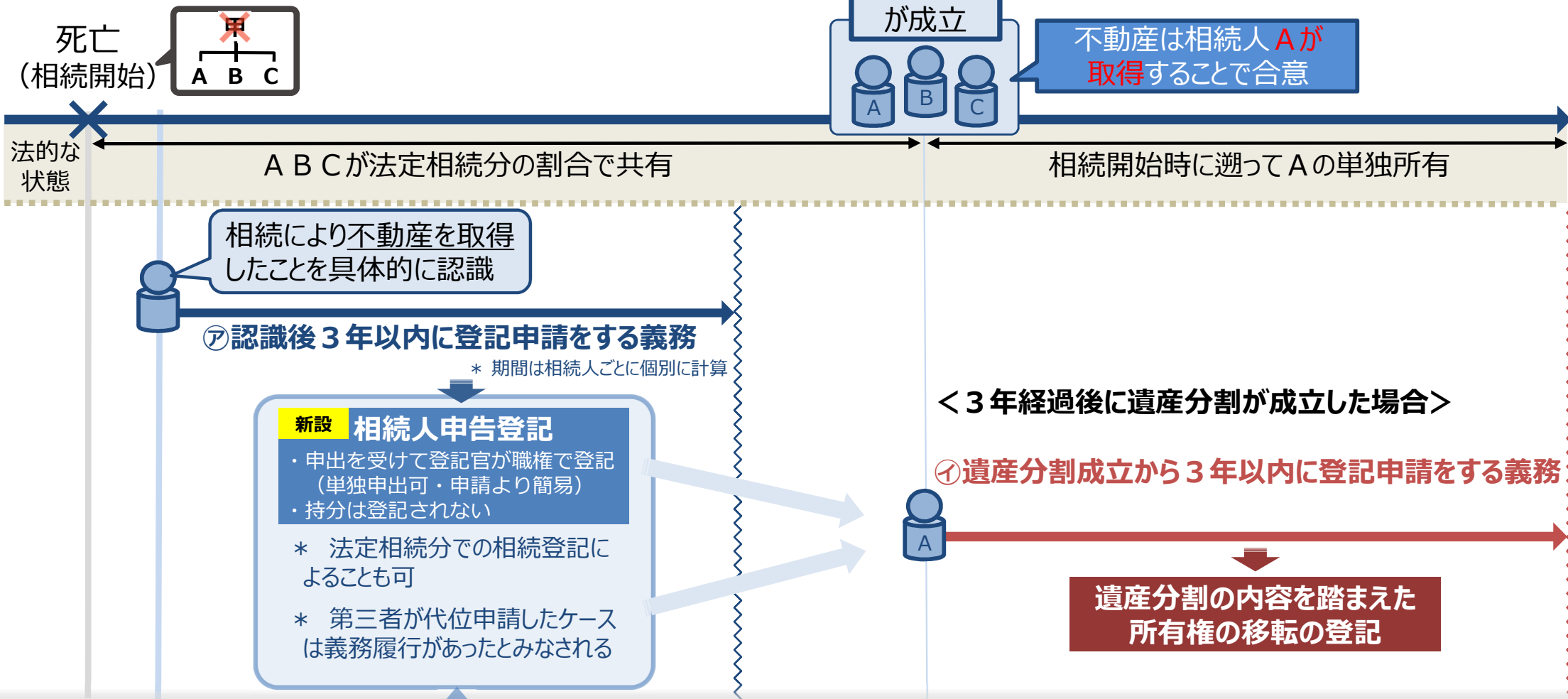
- ▶ 遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

基本的なルールのイメージ図についてはP6以下参照



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）②

< 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース >

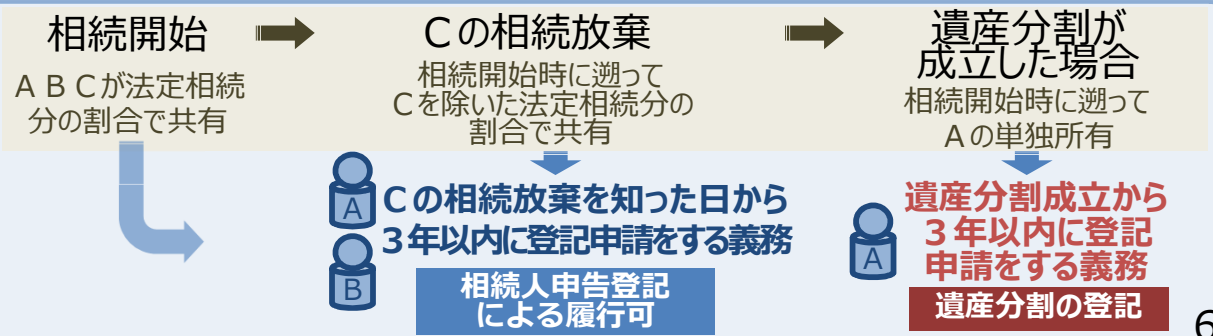


< 3年経過後に遺産分割が成立した場合 >

① 遺産分割成立から3年以内に登記申請をする義務

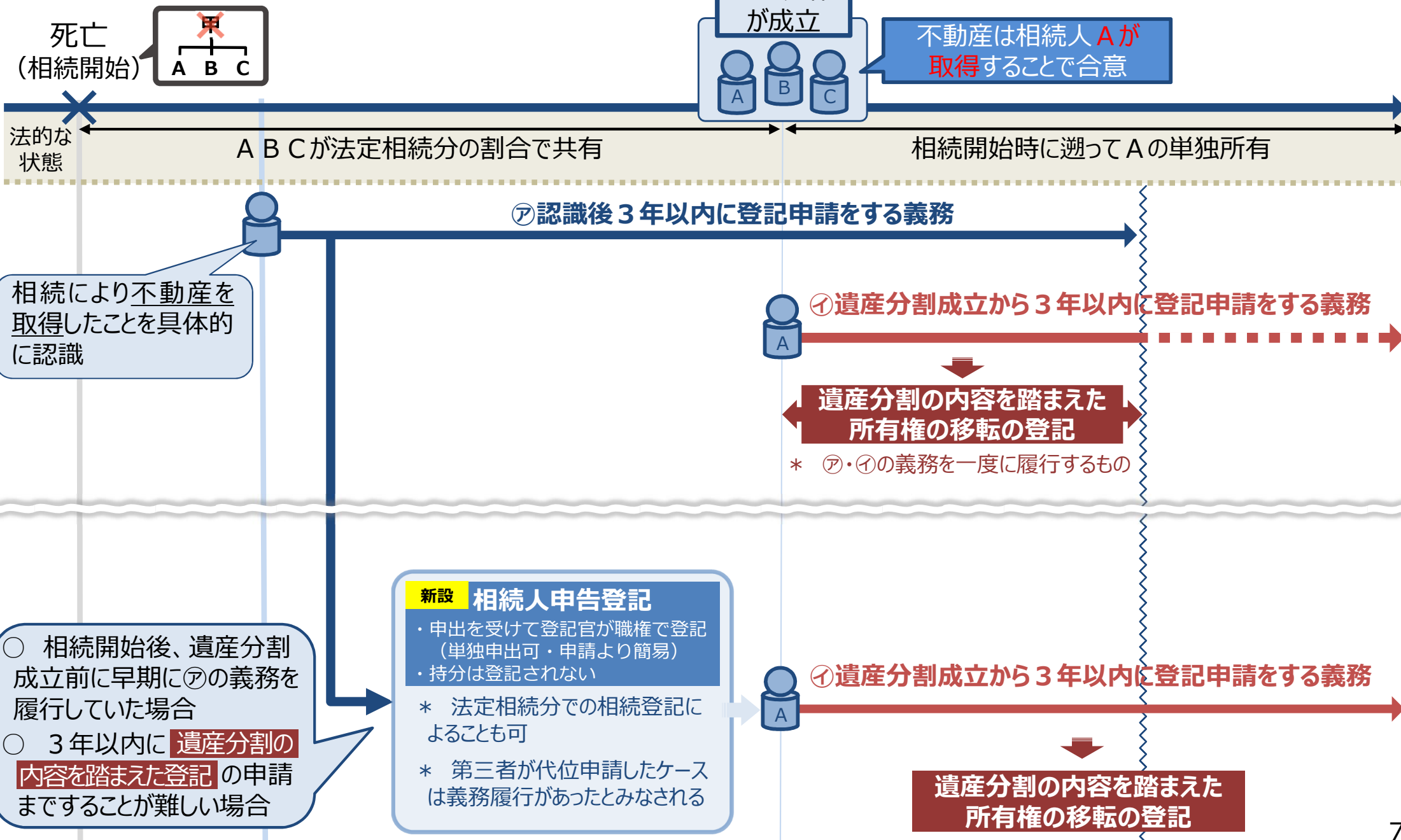
遺産分割の内容を踏まえた
所有権の移転の登記

【相続人の一部の者が相続放棄をした場合】
 その者は、初めから相続人とならなかったものとみなされる
 (他の相続人は、その者を除いた上で算定される法定相続分に応じて権利を取得することになる)
 ➡ 他の相続人は、当該相続放棄を知った日から3年以内に相続放棄後の割合による相続登記の申請義務を負う。



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）③

< 3年以内に遺産分割が成立したケース >



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）④

<遺言書があったケース>

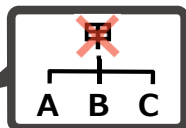
【遺言書の記載内容の例】

「不動産をAに遺贈する」 = 相続人に対する遺贈
【新第76条の2第1項後段】

「不動産をAに相続させる」 = 特定財産承継遺言
【新第76条の2第1項前段】

いずれの場合も、相続人Aは、遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請をする義務を負う

死亡
(相続開始)



法的な
状態

相続開始時からAの単独所有

遺言により不動産を取得したことを具体的に認識



3年以内に登記申請をする義務

遺言の内容を踏まえた
所有権の移転の登記

又は

新設

相続人申告登記

単独申請可 (※)

公布後2年
以内施行

(※) 改正法により、特定財産承継遺言、相続人に対する遺贈のいずれによるものかを問わず、その所有権の移転の登記は単独申請可能とされた【新第63条第3項】

* 遺言発見前に相続人申告登記がされていれば、重ねて相続人申告登記等をする必要はない

相続登記の申請の義務化と過料について

公布後3年
以内施行

○ 過料とは

- 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
 - 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。
- ➔ 今回の不動産登記法改正では、**「正当な理由」がないのに登記申請義務に違反した場合には10万円以下の過料の適用対象となる**【新第164条第1項】

過料の要件・手続など

- 個別の事情によっては、登記申請義務の履行期間内（3年以内）に必要な登記の申請をすることが難しいことも想定されることから、登記申請を怠ったことについて「正当な理由」がない場合に限り過料に処することとする

- ▶ 個別事情を丁寧に酌む運用を行うため、「正当な理由」の具体的な類型については、通達等であらかじめ明確化する予定

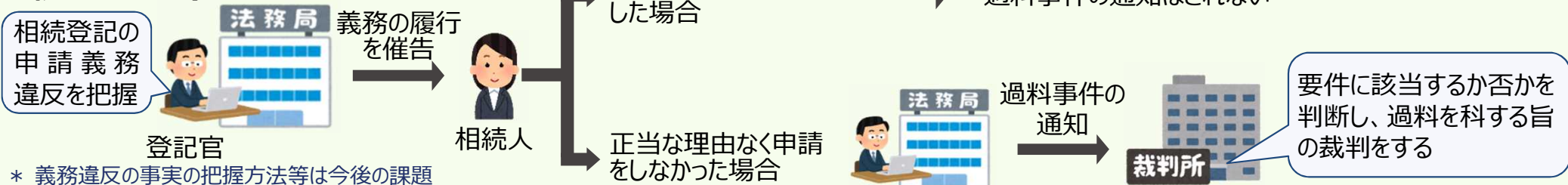
【「正当な理由」があると考えられる例】

①数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、②遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース、③申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース など



- ▶ 過料を科する際の具体的な手続についても、事前に義務の履行を催告することとするなど、公平性を確保する観点から、省令等に明確に規定する予定（履行期間経過後でも催告に応じて登記申請がされれば裁判所に過料通知はしないこととする）

（手続のイメージ）



相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

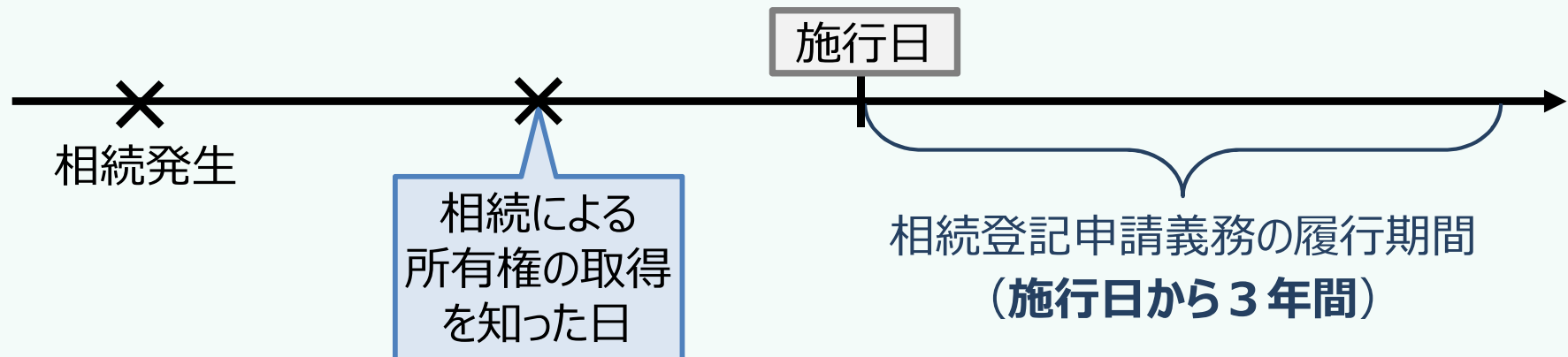
(基本的なルール)

- 施行日前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
- ➔ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（3年間）がスタートする。

相続登記の申請の義務化関係

公布後 3年
以内施行

<施行日前に相続が発生していたケース> 【改正法附則第5条第6項】



所有不動産記録証明制度について

公布後5年
以内施行

【現状】

- 現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しない。
- その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握できず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されている。



所有不動産記録証明制度

相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人（※）として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨。以下同じ。）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設 【新第119条の2】

（※）条文上は「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

- ある特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか法人についても認められるとの指摘がされていることから、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定することとしている。
- ▶ 何人も、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ついて本証明書の交付請求が可能
- ▶ 相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る本証明書について交付請求可能

* 証明書の交付請求先となる登記所については法務大臣が指定する予定。手数料の額等については政令等で定める予定。

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示について

公布後5年
以内施行

【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。



死亡情報についての符号の表示

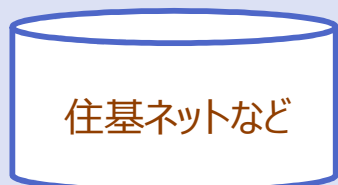
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

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（住基ネットなど）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。**

（手続きのイメージ）



死亡情報を取得（※1）



死亡の有無について
所要の確認を実施
（戸籍の確認等）

死亡の事実が
認められる場合（※2）



所有権の登記名義人について
死亡を示す符号
を表示

不動産登記
情報システム

（※1）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【P13～14参照】の中で、死亡情報も取得することが可能であるため、この仕組みを活用することを想定

（※2）条文上は「権利能力を有しないこと」とされているが、差し当たり、法務省令で必要性の高い自然人を対象とすることとする予定

住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度について

公布後5年
以内施行

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
- ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所変更登記等の申請の義務化

* 経過措置についてはP16参照

- 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**にその変更登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の5】
- 「**正当な理由**」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】

※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定 【P9参照】

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

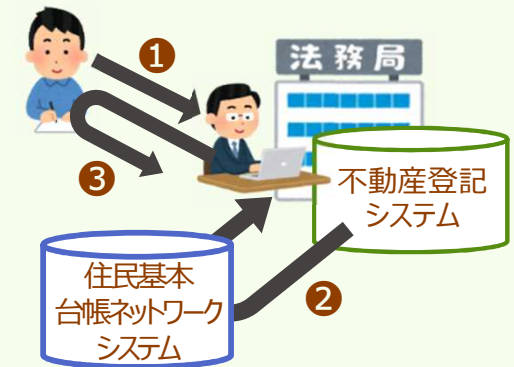
申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入 【新第76条の6】

自然人の場合

住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく
- ② 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、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ことにより、住所等の変更の有無を確認する
- ③ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする

⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



法人の場合

- ① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する

※ 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定

- ② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。 ⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



手続イメージは
P14以下参照



職権による住所変更登記等の手続イメージ（自然人の場合）

事前の準備



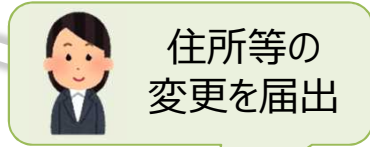
ア 検索用情報を事前に提供（※）
 （※）施行後に新たに所有権の登記名義人となる場合、その登記申請時に検索用情報を提供する必要あり

* 施行時に既に所有権の登記名義人である場合は、登記申請時でなくても、（任意で）検索用情報の提供を可能とする予定



イ 検索用情報をシステム内部に入力（氏名・住所以外は登記に公示されない）

登記名義人の意思確認や検索用情報の提供については、インターネット等を活用した簡易な方法によることを含めて検討予定



不動産登記

③ 氏名・住所の変更情報を取得した場合

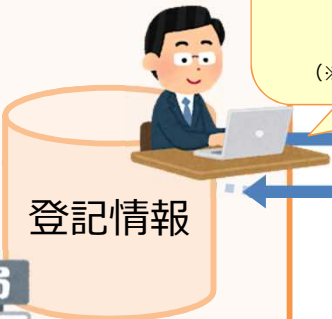
職権で変更登記をすることについて登記名義人に意思確認（※）



了解

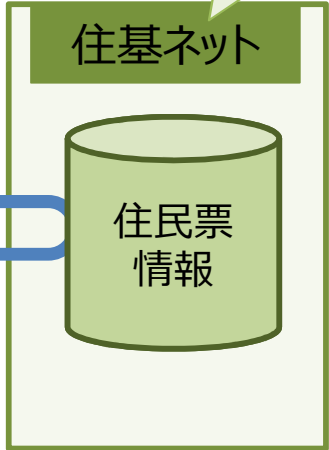
④ 職権による変更登記
 【新第76条の6】

⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



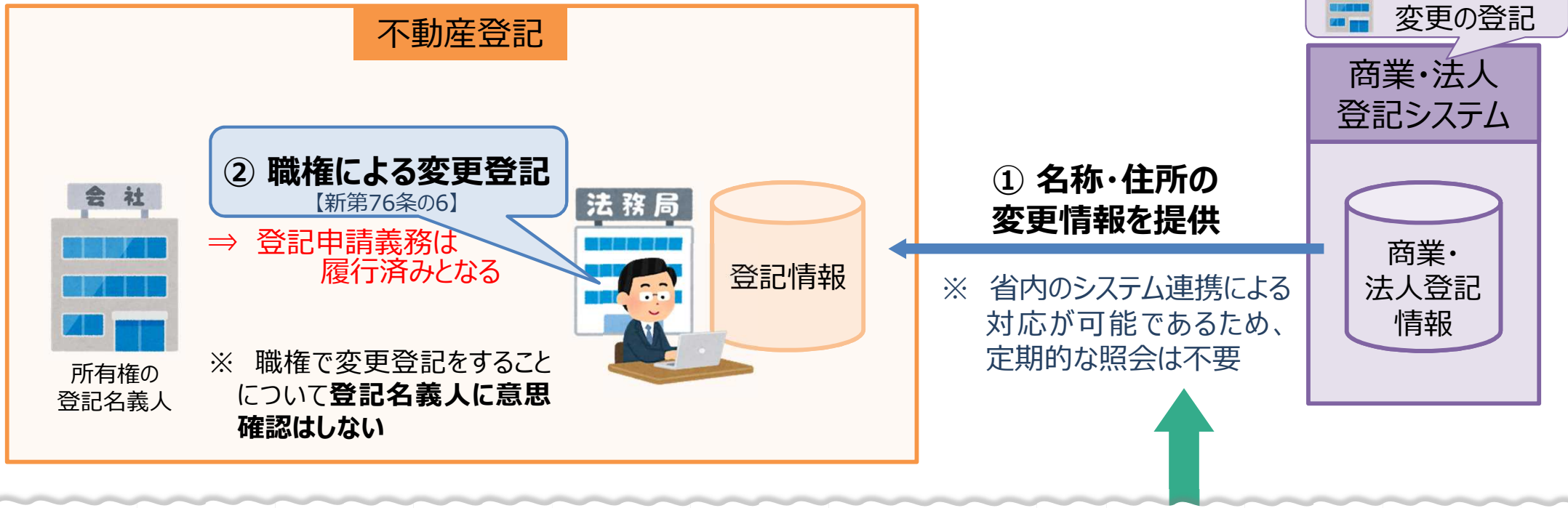
① 検索用情報を用いて定期的に照会
 氏名（※）、ふりがな、住所、生年月日及び性別
 （※）外国人である場合はアルファベット

② 氏名・住所の変更情報を提供



（※）最新の住所を公示することに支障がある者（DV被害者等）も存在し得ることや、個人情報（プライバシー）保護の観点から住民基本台帳を閲覧することができる事由を制限している住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、法務局側から、所有権の登記名義人に変更登記をすることについて確認を行い、その了解を得た時に、登記官が職権的に変更登記をすることとしている

職権による住所変更登記等の手続イメージ（法人の場合）



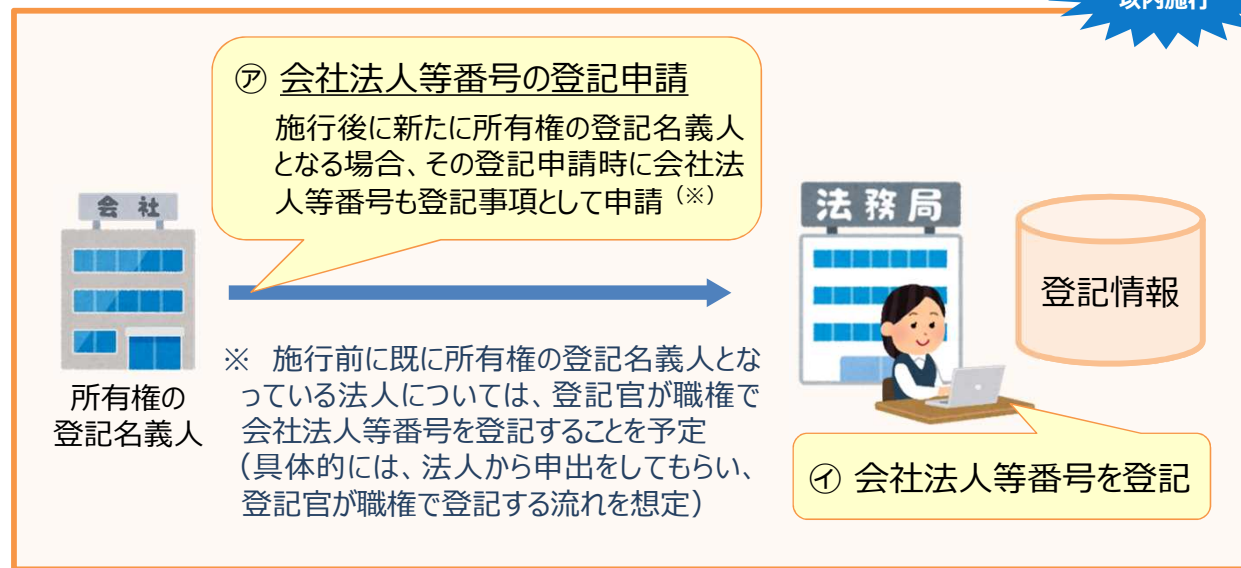
商業・法人登記システムとの間の情報連携においては会社法人等番号を検索キーとすることを想定

公布後3年以内施行

会社法人等番号を登記事項化

改正法では、ある不動産についてどの法人が所有権の登記名義人として記録されているのかを厳格に特定し、その真正性を確保する観点から、

所有権の登記名義人が法人である場合には、会社法人等番号を登記事項とすることとしている。【新第73条の2第1項第1号】



住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

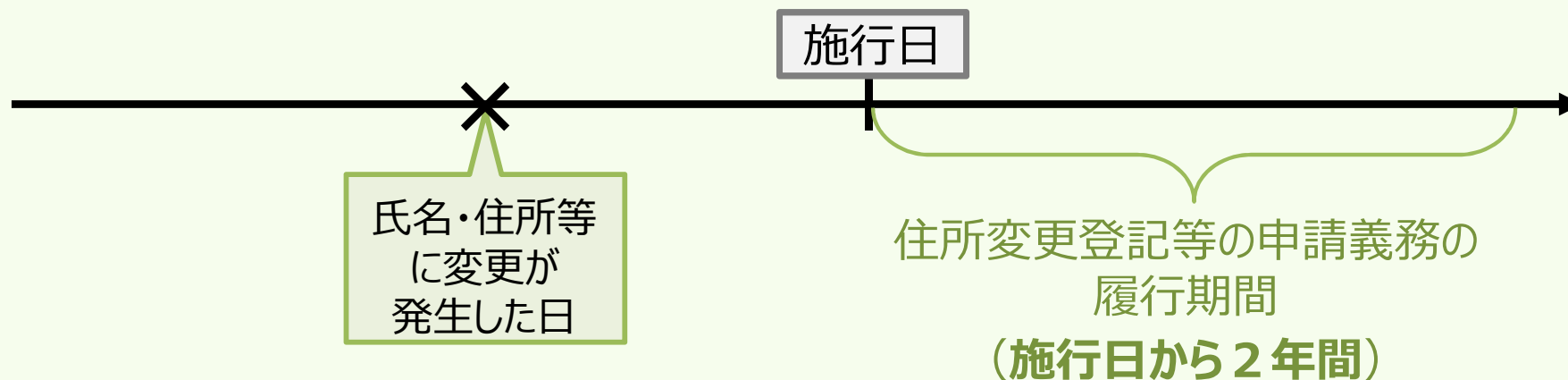
(基本的なルール)

- 施行日前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
 - ➔ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（2年間）がスタートする。

住所変更登記等の申請の義務化関係

公布後5年
以内施行

<施行日前に住所等変更が発生していたケース> 【改正法附則第5条第7項】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正①

外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記

公布後3年
以内施行

【現状】

- 近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつある。
- こうしたケースにおける所有者へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかないが、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされている。

➡ **所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要**



所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とする
(具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記する)

【新第73条の2第1項第2号】



※ 国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待）

※ この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定

その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正②

公布後2年
以内施行

形骸化した登記の抹消手続の簡略化①・②

- 【現状】
- 所有権以外の権利についても、例えば、登記された存続期間が満了している地上権等の権利や、買戻しの期間が経過している買戻しの特約など、既にその権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、権利者（登記義務者）が不明となったり、実体を失ってその抹消に手間やコストを要するケースが少なからず存在するとの指摘がある
 - 現行不動産登記法には登記義務者の所在が不明である場合における登記の抹消についての特例があるものの、手続的な負担が重いなどの理由で活用がされていない実情がある

➡ より簡便に、所有権以外の権利に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ① 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、その**買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過**したときは、実体法上その期間が延長されている余地がないことを踏まえ、**登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消を可能とする**。【新第69条の2】

売買契約締結
(買戻し特約)



10年が経過

買主による単独での
抹消申請可

※ 登記された買戻しの期間が10年より短い場合で、その期間を満了したときは、②の方法によることが可能

- ② 登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記について、現行不動産登記法所定の調査よりも負担の少ない調査方法により権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、**登記権利者単独での当該登記の抹消を可能とする**。【新第70条第2項】

地上権等の権利の登記

① 登記された
存続期間が満了

② 公的書類等で地上権者
等や売主の所在を調査
(現地調査までは不要)

判明せず

③ 公示催告の
申立て

④ 除権決定

単独での
抹消申請可

裁判所

その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正③

公布後2年
以内施行

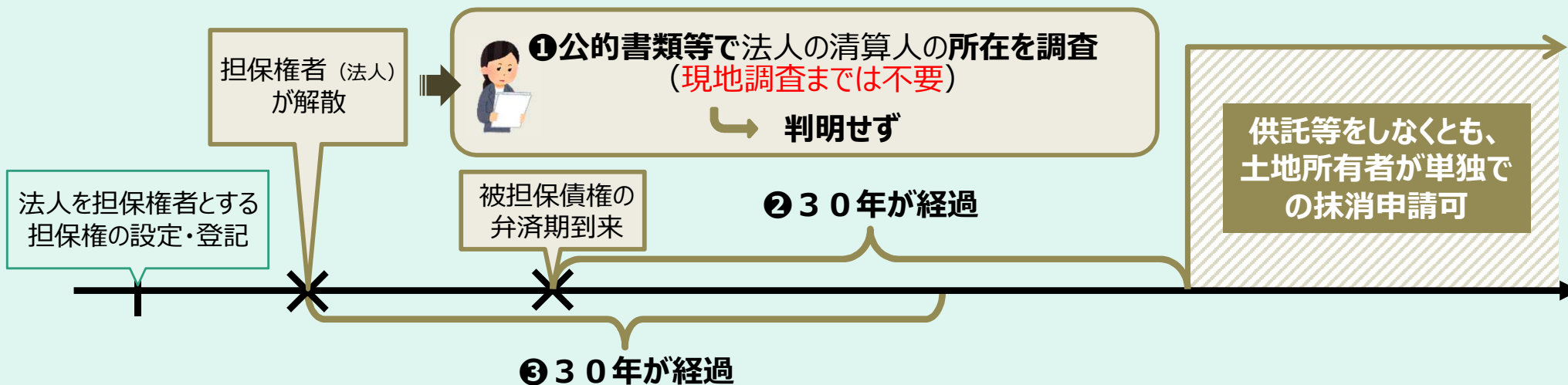
形骸化した登記の抹消手続の簡略化③

【現状】

- 被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これがあると不動産の円滑な取引を阻害する要因となる
- 現行不動産登記法には、登記義務者の所在が知れないため共同して登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときにおける登記の抹消についての特例があるものの、登記義務者である法人の「所在が知れない」と認められる場合が限定されている上、貨幣価値が大きく変動しない現代においては供託要件を満たすことが困難な例が生ずることが予想される

➡ より簡便に、一定の要件の下で担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ③ 解散した法人の担保権（先取特権等）に関する登記について清算人の所在が判明しないために抹消の申請をすることができない場合において、**法人の解散後30年を経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、登記権利者（土地所有者）が単独でその登記の抹消を申請することができる。**【新第70条の2】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正④

公布後 3年
以内施行

D V 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

- 【現状】
- 現行法上、登記事項証明書等の交付請求により、誰でも登記名義人等の氏名・住所を知ることが可能
 - 第三者に住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのあるD V被害者等については、実務の運用により、前住所を住所として登記をすることも認めたり、住所の閲覧を特別に制限する取扱いなどがされている

D V被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、現在の取扱いについて必要な見直しをした上で、D V被害者等の保護のための措置を法制化

【新第119条第6項】



- 対象者
D V防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を想定
⇒ 具体的な範囲は今後省令で規定

申出



対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に現住所に代わる事項を記載
委任を受けた弁護士等の事務所や被害者支援団体等の住所、あるいは法務局の住所などを想定

登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し

公布後 2年
以内施行

登記簿の附属書類の閲覧の基準を合理化

【新第121条】

【現状】

- 現行法上、土地所在図等の図面以外の登記簿の附属書類については、請求人が「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされているが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかは必ずしも明確でない
- 近時においては、プライバシーへの配慮の要請が強まり、登記簿の附属書類に含まれる個々の書類の性質・内容ごとに閲覧の可否をそれぞれ検討すべきものが増えている

- 「利害関係」との要件を「正当な理由」に変更
⇒ 閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断する
 - 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類については当然に閲覧は可能
- ※ 「正当な理由」の内容は通達等で明確化することを予定
例えば、①過去に行われた分筆の登記の際の隣地との筆界等の確認の方法等について確認しようとするケース、②不動産を購入しようとしている者が登記名義人から承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとするケースなどを想定

相続土地国庫帰属制度①（概要）

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している。
- 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。

★土地問題に関する国民の意識調査（出典：平成30年度版土地白書）

土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う **約42%**

★令和2年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に帰属させる制度の利用を希望する世帯 **約20%**

制度の概要

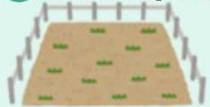
- 所有者不明土地の発生を抑制するため、**相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人**が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度を創設。
- **管理コストの国への転嫁**や土地の管理をおろそかにする**モラルハザードが発生するおそれ**を考慮して、**一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件審査**をする（新法2Ⅲ、5Ⅰ）。
- 要件審査を経て法務大臣の**承認**を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）を納付する（新法10Ⅰ）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

- 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**する。
 - ・ 主に農用地として利用されている土地
 - ・ 主に森林として利用されている土地
 - ・ それ以外の土地
- 農林水産大臣が管理・処分（新法12Ⅰ）
財務大臣が管理・処分（国有財産法6）

手続の流れ

1 承認申請



申請手数料を納付

2 法務大臣（法務局）の要件審査・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
- ・ 運用において、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 申請者が負担金を納付

4 国庫帰属

相続土地国庫帰属制度②（申請権者）

申請権者

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等（新法2 I、II）

- ・単独所有の土地 → 相続等により土地の全部又は一部を取得した者（具体例①、②）
- ・共有に属する土地 → 相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者（具体例③、④）
ただし、土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り、国庫帰属の承認申請可（具体例⑤）

具体例

単独所有

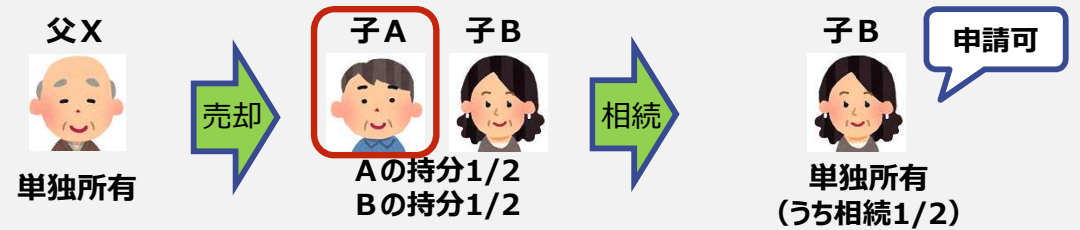
① 相続等により所有権の全部を取得した所有者

父Xから子Aが相続により土地を取得



② 相続等により所有権の一部を取得した者

父Xから子A・子Bが購入し、子Bが子Aの持分を相続により取得



共有

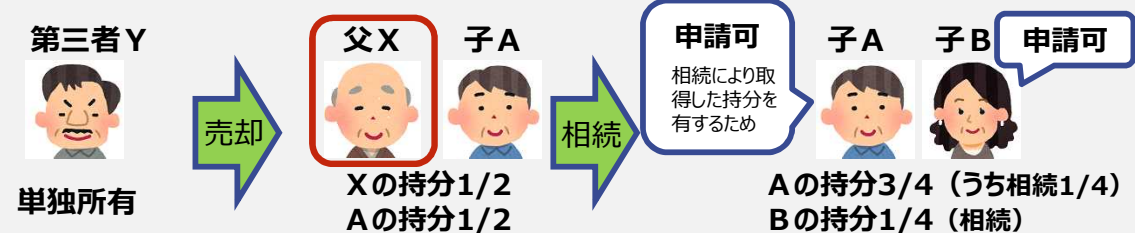
③ 相続等により共有持分の全部を取得した共有者

父Xから子A、Bが相続により土地を取得



④ 相続等により共有持分の一部を取得した共有者

第三者Yから父X、子Aが購入し、父Xの持分を子A、Bが相続により取得



⑤ 相続等以外の原因により共有持分を取得した共有者

第三者Yから父X、法人Zが土地を購入し、父Xの持分を子Aが相続により取得



相続土地国庫帰属制度③（土地の要件）

基本的 考え方

土地の管理コストの国への不当な転嫁やモラルハザードの発生を防止する必要

「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」に該当しないことを国庫帰属の要件として求め、法令で具体的に類型化

要件

◎ **却下要件**（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（新法2Ⅲ）。

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 3 通路その他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地
- 4 土壤汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（新法4Ⅰ②）。

◎ **不承認要件**（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（新法5Ⅰ）。

- 1 崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地として政令で定めるもの
- 5 上記のほか、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として政令で定めるもの

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（新法5Ⅰ）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。