

よくわかる

改正民法・ 不動産登記法の

ポイント



相続登記の義務化

住所変更登記の義務化

遺産分割長期
未了状態への対応

不明共有者が
いる場合への対応

など

はじめに

昨今、人口減少と少子高齢化という大きな流れのなかで、管理の行き届かない不動産が増えています。

例えば、こんな話があります。Aさんには地方で一人暮らしをしている親がいましたが、親が亡くなり住んでいた実家を相続することになりました。しかし、Aさんを含め兄弟は皆東京で就職をしていて、それぞれ持ち家があります。また、実家は老朽化していて駅からも遠いため、売却や賃貸をすることも難しそうです。そのため、Aさんも他の兄弟も実家の相続を進めるのは気が重く、積極的に話し合おうとはしませんでした。そうしているうちに、実家の相続登記の手続が進まないまま長期間が経過してしまいました。

その後、実家が荒れ果てているのを見かねて近隣の人が所有者に連絡を取ろうとしましたが、相続登記がされていないため不動産の登記簿を見ても実際の土地の所有者が誰なのかわからず、結局断念せざるを得ませんでした。こうして、所有者不明土地が発生することになりました。

この話は、Aさんに固有の問題ではなく、誰にでも起こりうる問題だといえるでしょう。

このような所有者不明土地の問題を解消するため、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、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）。

成立した法律のなかには、相続の登記を義務化し、義務を怠った場合には10万円以下の過料に処せられるという社会的にインパクトの強い内容も含まれています。ですので、今回の法改正は多くの人々に影響を与えうる重要なものだといえます。

この冊子は、企業・不動産オーナー等の不動産を所有している方や、税理士等の相続手続の相談を受けることが多い専門家など、今回の法改正について特におさえておいたほうが良い方々を対象に企画されました。わかりやすさを重視して平易な言葉を選んだり、あえて条文を引用しなかったり、図表を多くしたりするなどの工夫をしています。本冊子が広く読まれることで、所有者不明土地の問題が解決する一助になれば幸いです。

I 改正のねらい

- Q1** 今回の民法・不動産登記法改正、及び相続土地国庫帰属法成立の背景について教えてください。 ————— 4
- コラム** ● そもそも登記って何？ ————— 6

II 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

不動産登記法の見直し

[1] 相続登記の義務化

- Q2** 相続登記が義務化されたと聞きました。この点について教えてください。 ————— 8
- Q3** 法定相続分に基づく相続登記の後に遺産分割協議が成立しました。この場合に気を付けることを教えてください。 ————— 10
- コラム** ● 相続登記の義務を果たさなかった場合のペナルティー ————— 12
- Q4** 新たに創設された「相続人申告登記」について教えてください。 ————— 13
- Q5** 今回の法改正前に所有者が死亡している不動産の相続登記の申請義務について教えてください。 ————— 15
- Q6** 新たに創設された「所有不動産記録証明制度」について教えてください。 ————— 16
- コラム** ● 遺言による相続登記が、第三者への対抗要件 ————— 18

[2] 住所変更登記の義務化

- Q7** 不動産の所有者の住所変更登記も義務化されたと聞きました。本当でしょうか。 — 19

[3] 登記名義人の死亡等の事実の公示など

- Q8** 新たに創設された不動産所有者の死亡情報を登記記録に反映させる制度について教えてください。 ————— 21
- Q9** 海外在住者が取得した日本の不動産につき、国内の連絡先となる者も登記されると聞きました。新たに創設されたこの制度について教えてください。 ————— 22

相続土地国庫帰属法の成立

- Q10** 相続した土地を手放して国庫に帰属させる制度ができたと聞きました。どのような制度なのか。 ————— 23

Ⅲ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

民法の見直し

[1] 土地・建物の管理制度の創設

Q11 新しくできた土地・建物の管理制度について教えてください。 ————— 26

Q12 所有者不明土地・建物の管理制度とはどのような制度ですか。 ————— 28

Q13 管理不全土地・建物の管理制度とはどのような制度ですか。 ————— 29

[2] 不明共有者がいる場合への対応

Q14 行方がわからない共有者がいる場合でも共有物の利用や処分ができる制度ができたと聞きました。どのような制度なのか教えてください。 ————— 30

コラム ● 不動産の「所有者不明」ってどういうこと？ ————— 32

Q15 所在等不明共有者のいる土地・建物を賃貸や売却する方法について、具体的に説明してください。 ————— 33

コラム ● 裁判所への請求手続 ————— 35

Q16 共有している土地・建物について、他の共有者から共有持分を買い集めて自分だけで利用したいと考えています。共有者の中に居場所がわからない人がいるのですが、問題はないでしょうか。 ————— 36

[3] 遺産分割長期未了状態への対応

Q17 相続開始から長期間が経過した場合の遺産分割について見直しがなされたと聞きました。これまでと何が変わったのですか。 ————— 38

[4] 隣地等の利用・管理の円滑化

Q18 今回の法改正で、電気や水道などのライフラインを自分の土地に引き込むための設備を他人の土地に設置するにあたり、どのようなルールが設けられたのですか。 ————— 40

Q19 今回の法改正で隣地の木の枝が自分の土地に入ってきた場合の対応が変わったと聞きました。どのように変わったのですか。 ————— 42

(注) 本冊子の内容は、令和3年9月1日現在の法令等によっています。

Q1

今回の民法・不動産登記法改正、及び相続土地国庫帰属法成立の背景について教えてください。

A

所有者不明土地の発生予防と、すで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、総合的な見直しがなされました。

人口減少等に伴い土地利用のニーズも減っています。人口減少時代を背景に、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、または、判明しても所有者の所在が不明で連絡が付かない土地（所有者不明土地）や、管理されず放置される土地（管理不全土地）が増えています。

この所有者不明土地や管理不全土地の増加により、土地の取引や防災等のための公共事業、森林や農地の管理などさまざまな点で支障が生じています。古くからあった問題ですが、東日本大震災の復興事業の際に、高台の所有者が不明のために災害復興住宅が建設できなかったことで広く知られるようになりました。

このような必要性を踏まえて、所有者不明土地の発生予防と、すで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、「民法等の一部を改正する法律」（以下、「改正法」といいます）と「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）が令和3年4月21日に成立、同月28日に公布されました。

① 民法の主要な改正項目

- 所有者不明土地・建物の管理制度の創設
- 共有者が不明である場合の共有地の利用の円滑化

② 不動産登記法の主要な改正項目

- 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

③ 相続土地国庫帰属法

- 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（一定の要件を満たすものに限り）の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

両法律の施行日は、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年以内、住所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。

- 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・建物の管理制度等の創設
 - ・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

(注) 法務省資料をもとに作成



そもそも登記って何？

ひとくちに登記といっても、土地や建物に関する不動産登記や会社などに関する商業・法人登記のほか、成年後見登記、債権譲渡登記、船舶登記、工場財団登記などさまざまな登記があります。

この冊子は民法・不動産登記法改正について解説することを主目的としています。そこで、不動産登記とはそもそも何なのかをご説明します。

不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割を果たしています（法務省ホームページの定義より）。

不動産を購入したことを誰にでも主張できるようにするためには、原則として不動産登記法による登記が必要です。そのため、例えば、不動産の所有者であった A が同一の不動産を B と C 双方に売却した場合、B と C はその不動産について先に所有権移転登記をしなければ相手方に不動産の所有権を取得したことを主張できないことになります。

このようなトラブルを避けるために、不動産の売買が済んだらできるだけ早く所有権移転登記を行うことが慣例となっています。すなわち不動産の購入者に登記を促すことによって、実際の所有者と登記の名義が一致しているという信頼が生まれます。

なお、荒地など利用価値の低い土地については、手間や登記にかかる費用負担などから、上記の登記申請を促される要請が働きにくくなります。実際の所有者と登記の名義の不一致が積み重なることで生まれた所有者不明土地問題を解決するために、今回の法改正で相続登記の申請が義務化されました。この義務化は、実際の所有者と登記の名義が一致しているという信頼を回復させる役割を担っています。

今回の相続登記の義務化により、不動産登記制度の公的な役割（地籍調査・公共事業などの所有者探索の情報源、固定資産課税台帳の情報源）がより強調されることとなります。

● 不動産登記簿のイメージ

表題部 (土地の表示)		種類	不動産番号
東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇〇		〔空白〕	00000000000000
地図番号	〔空白〕	筆界特定	〔空白〕
所在		〇〇区〇〇町〇丁目	
① 地番	② 地目	③ 地 積 m ²	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 〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 甲野太郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
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 〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 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日光買 所有者 〇〇区〇〇町〇丁目△番△号 法務五郎
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日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 〇〇区〇〇町〇丁目△番△号 法務五郎 抵当権者 〇〇区□□町〇丁目□番□号 株式会社〇〇銀行 (取扱店 〇〇支店) 共同担保 目録(あ)第2340号
共同担保目録			
記号及び番号	(あ) 第2340号	期日	令和1年5月7日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
1	〇〇区〇〇町〇丁目 〇〇番の土地	1	〔空白〕
2	〇〇区〇〇町〇丁目 〇〇番地 家屋番号〇〇番の建物	1	〔空白〕
* 下線のあるものは従前事項であることを示す。			
整理番号 〇〇〇〇〇 (1 / 1) 1 / 2			

不動産登記法の見直し

[1] 相続登記の義務化

Q 2 相続登記が義務化されたと聞きました。この点について教えてください。

A

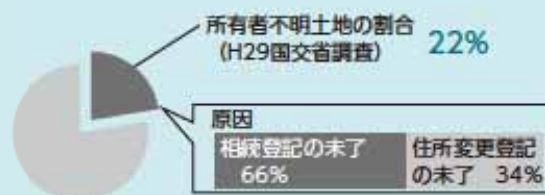
相続により不動産の所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を申請する義務を負うことになりました。

もともと相続登記は相続人の義務ではなく、相続人が必要に応じて行えばよいものでした。

ところが、相続登記がなされないことが所有者不明土地問題の主な原因であることが国土交通省の調査からわかってきました。平成29年度の調査では、所有者不明土地は22.2%（筆数ベース）であり、その発生原因として相続登記が未了であることが66%を占めることが判明しました。

※ 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



(注) 法務省資料をもとに作成

このような問題を解消するために、政府は、国策として相続登記の促進に乗り出しました。結果として、所有者不明土地の発生の予防のために、相続登記の申請が義務付けられることとなりました。

具体的な内容は以下のとおりです。

- ① 自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を申請する義務を負うことになりました。
- ② 遺贈（相続人に対する遺贈に限ります）により所有権を取得した者も、同様に相続登記の義務を負います。
- ③ 相続人である旨の申出をした場合も、相続登記の義務を履行したものとみなされま
す（Q4参照）。
- ④ 法定相続分の相続登記（例：相続人が妻・長男・次男の場合……妻1/2 長男1/4
次男1/4）の申請をした場合にも、申請義務が履行されたこととなります（Q3参
照）。
- ⑤ 相続登記の義務を果たさなかった場合にはペナルティーがあります（12ページ**コラ
ム**参照）。

！ 注 意

- ① 上記①の3年の起算点である「知った日」は、過失により知らなかった場合は含まないものと思われま
す。
- ② 改正後は、「3年」以内に遺産分割協議を成立させることが事実上の目安になるもの
と予想されます。
- ③ 相続登記の義務化に伴い、申請義務を負う者の費用面の負担軽減（不動産登記の登録
免許税の減免措置）が令和4年度税制改正において検討される予定です。
- ④ 相続登記の義務化は国民に対して大きな影響を及ぼします。周知期間を設けるため、
公布の日（令和3年4月28日）から3年以内の施行とされています。
（注）他の改正法は原則として公布の日から2年以内に施行されます。

Q 3

法定相続分に基づく相続登記の後に遺産分割協議が成立しました。この場合に気を付けることを教えてください。

A

遺産分割協議の結果、法定相続分を超えて所有権を取得した者は、その遺産分割の日から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。

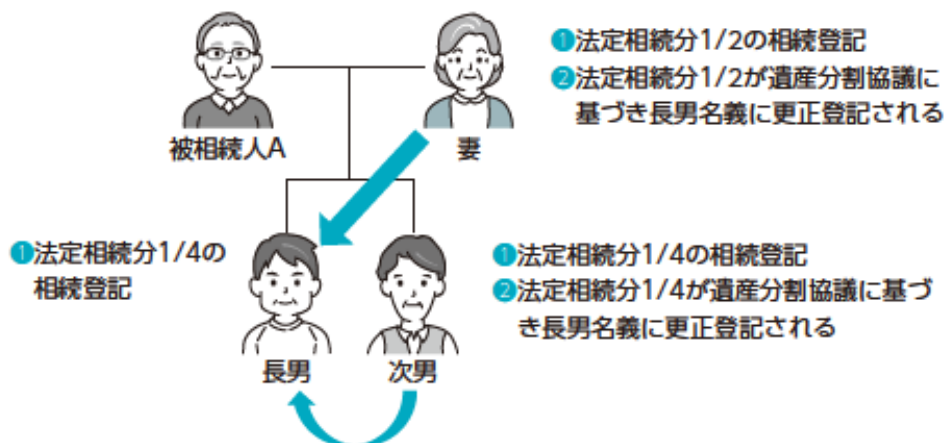
本来は、死亡→相続人による遺産分割協議→遺産分割協議に基づく相続登記をすべきですが、相続人間のもめごと等により遺産分割協議がすぐに成立しないこともあります。このような場合、相続人全員の関与がなくてもすすめることのできる法定相続分の相続登記を申請することがあります。

法定相続分の相続登記の申請をした場合でも、Q2の相続登記の申請義務が履行されたこととなります。

このような法定相続分による登記がされた後に、さらに遺産の分割があったときは、その遺産の分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した者は、その遺産分割の日から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。

具体的な内容は以下のとおりです。

Aが死亡し、その相続人が妻・長男・次男である場合、Aの死亡後に妻1/2 長男1/4 次男1/4の割合で法定相続分の相続登記がなされたとしましょう。その後、妻・長男・次男の間で不動産を長男が単独で相続する旨の遺産分割協議が成立しました。この場合、長男は遺産分割協議が成立した日から3年以内に、自身を所有権の登記名義人とするために登記を申請する必要があります。この申請は更正の登記（登記事項を訂正する登記のこと）によることができ、長男が単独ですることが可能です。



●改正前後でどう変わるか

改正前	改正後
<p>すでに法定相続分の相続登記がなされている場合、法定相続分を超えて所有権を取得した<u>相続人と他の相続人との間の共同申請により持分移転登記を申請する必要がある</u>がありました。</p> <p>法定相続分の相続登記の後に、遺産分割を原因とする持分移転登記を申請する際の登録免許税の税率は、<u>固定資産評価額の1,000分の4</u>となります。</p>	<p>すでに法定相続分の相続登記がなされている場合、法定相続分を超えて所有権を取得した<u>相続人が単独で更正登記を申請</u>することができるようになりました。</p> <p>この更正登記の登録免許税は<u>不動産1個につき1,000円</u>となります。</p>

更正登記の場合は登録免許税が安いのね



相続登記の義務を果たさなかった場合のペナルティー

Q2でご紹介したように、相続登記が義務化されます。この義務化に伴い、義務を課された者が正当な理由がないのに相続登記の申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処せられることになりました。

10万円以下の過料という言葉を聞くとこの冊子を読まれている方はびっくりされるかもしれません。ご安心ください。この過料の制裁はめったに課されることはないと考えられています。

具体的には、以下のような丁寧な手続の整備が念頭に置かれています。

法務局の登記官は、相続登記の申請義務違反の事実を把握した場合に、あらかじめ相続人に対して登記申請をするよう催告します。それでもなお登記申請をすべき義務を負う者が理由もなく登記申請をしないときに、初めて過料通知を行うこととなります（催告に応じて登記申請がされた場合には、過料通知をしないこととされています）。

なお、過料通知についての手続は法務省令等において明確に規定される予定です。

また、相続登記の申請をしないことに正当な理由があれば、過料を課されることはありません。この正当な理由がない場合についての具体的な類型についても、法務省の通達等で明確にされることになっています。これにより、相続人は自分に過料が課されるかどうかについて予測することが可能になります。

Q 4 新たに創設された「相続人申告登記」について教えてください。

A

相続登記を申請する義務を負う者は、相続が開始した旨及び自らがその不動産の所有者の相続人である旨を登記官に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したものとみなされる規律が新たに設けられました。

相続登記を申請するには、法定相続人の範囲や法定相続の割合を明らかにするために、被相続人の出生から死亡までの戸籍を集める必要があります。被相続人が転籍を繰り返している場合、この出生から死亡までの戸籍をそろえることのハードルが高く、相続登記が進まない原因の一つとされてきました。

このような状況でも、法定相続分に基づく相続登記または遺産分割協議に基づく相続登記が申請されないと Q2 の相続登記の申請義務を履行したことにならないとすれば、相続人にとって酷です。

そこで、相続が開始した旨及び自らがその不動産の所有者の相続人である旨を、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に登記官に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したものとみなされる規律が新たに設けられました。相続登記の義務化と相続人の負担軽減のバランスをとる制度といえます。

登記官は、相続人申告登記の申出があったときは、職務上の権限により、その旨ならびにその申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記します。下記のようなイメージだと予測されます。

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 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	所有権移転	平成●年●月●日 第●●●号	原因 平成●年●月●日相続 所有者 ●●県●●市●●町●●番地 山田花子
付記1号	相続人申告	令和●年●月●日 第●●●号	原因 令和●年●月●日相続開始 山田花子の申告相続人 ●●県●●市●●町●●番地 山田海子 令和●年●月●日付記