



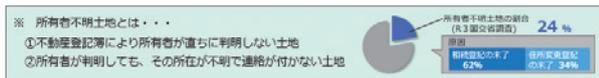
## 消費者問題 アラカルト

# 「相続登記の申請義務化」と 「相続土地国庫帰属制度」の 概要について

法務省民事局民事第二課

## はじめに —所有者不明土地問題とは—

日本全国の2割以上の土地が、公開されている不動産登記簿を見ても、所有者やその連絡先が分からない「所有者不明土地」となっていることをご存じでしょうか。「所有者不明土地」の主な原因は、相続の際に、土地・建物の名義変更（登記手続）が行われなかったために、不動産登記の情報が古いままになっていることにあります。



不動産が管理されずに放置されると、建物の倒壊や廃棄物等による悪臭など周囲に悪影響を与える事例も多くあることから、この問題を解決するために、不動産のルールが見直され、2023年4月から新制度が順に開始されています。

1	2	3
登記がされるようにな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便化・合理化 など	土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設 ・相続により土地の所有権を取得した者が、当該土地の承継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	土地・建物等の利用に関する民法の規律の見直し ・所有者不明土地影響制度等の創設 ・共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化 ・長期所有後の適宜分割の見直し など
発生予防	発生予防	土地利用の円滑化

本稿では、新制度のうち、相続登記の申請義務化と相続土地国庫帰属制度について紹介します。

## 不動産登記制度の見直し

### (1) 相続登記の申請義務化

新制度のうち特に重要なのは、2024年4月1日から、これまで任意であった相続登記の申請が義務化されることです。土地又は建物を相続により取得したことを知った日から3年以内に、法務局で相続登記の申請手続をすることが義務づけられます。遺産分割をした場合も、遺産分

割が成立した日から3年以内に相続登記の申請手続をすることが義務になります。

そして、正当な理由がなく義務に違反した場合には、10万円以下の過料という罰則の適用対象になります。

これにより、相続未登記やそれによる所有者不明土地の発生が大幅に解消されることが期待されています。

相続登記の申請義務化は、2024年4月以降に発生した相続だけでなく、それ以前に発生した相続によって不動産を取得した場合であっても、未登記の場合はすべて対象となるのがポイントです（この場合は、3年間の猶予期間があります）。祖父母や親などから引き継いだ未登記の土地・建物は今のうちに相続登記をしておくことが重要です。

(2)で紹介する「相続人申告登記」を含めて、現在の運用方針を示した「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」を2023年3月に公表しました。13ページの二次元コードからアクセスしてご覧ください。

### (2) 相続人申告登記

また、同じ2024年4月1日から、相続によって不動産を取得した場合の相続登記の申請義務を簡易に履行することができる「相続人申告登記」という新たな制度が始まります。

これは、不動産の所有者について相続が開始した旨と、自らがその相続人である旨を相続登記の申請義務の履行期間内に法務局に申し出てもらえれば、その申請義務を履行したとみなすものです。法務局でその申出内容を調査して問

題がなければ、職権で、申出をした相続人の氏名や住所等を登記簿に記載し、相続人本人でも簡単に無料でできる手続です。

不動産を相続しても相続登記をすることが難しい状況がある場合には、まずは、この申告登記を検討してください。なお、相続人申告登記をすれば、先ほどの罰則は科されませんが、申告登記は、権利の移転を公示するものではないため、不動産を売却等する場合には、改めて相続登記が必要となります。

### (3) 登録免許税の免税措置

相続登記を推進するため、期間を区切ったキャンペーンとして、土地の相続登記については、一定の要件のもとで、登録免許税の免税措置が講じられています(2025年3月31日まで)。具体的には、①相続により土地を取得した人が相続登記をしないで死亡した場合に、その亡くなった人名義にする相続登記と、②不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記については登録免許税が免税となります。

### (4) 登記手続ハンドブック

相続登記等の申請手続に係る国民の不安を解消し、負担を軽減する観点から、相続登記等の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた「登記申請手続のご案内」(登記手続ハンドブック)を法務省で作成して、2022年12月から法務局ウェブサイトにおいて順次、公開しています。これまでに、遺言の有無など相続手続の違いも踏まえて3種類のハンドブックを公開していますが、今後も、ハンドブックの類型化や内容の充実を図るなど、登記申請手続についてきめ細やかな情報発信を行う予定です。ハンドブックは、13ページの二次元コードからご覧ください。

### (5) 相談先について

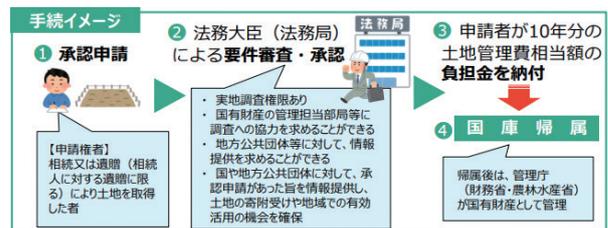
相続登記の申請手続について不明な点は、不動産の所在地を管轄する法務局・地方法務局にお問い合わせいただくか、司法書士などの専門資格者にご相談ください。

## 相続土地国庫帰属制度

### (1) 制度趣旨等

2023年4月27日から開始した相続土地国庫帰属制度(以下、帰属制度)は、相続等(相続又は遺贈をいいます。以下同じ)により、土地の所有権を取得した相続人が土地の所有権を手放すことを認め、国に所有権を引き渡すことを可能としています。ただし、無条件で国が引き取ることができるというのではなく、引き取ることができない土地の要件がリストアップされています。この土地を手放すための手続は次図のとおりで、具体的な流れは、(2)から説明します。

帰属制度では、制度開始よりも前に相続した土地、例えば昭和や平成に相続した土地であっても、申請をすることができます。「相続した不動産をどうしようか」と困っている人にとって、新たな選択肢が誕生しました。



### (2) 申請ができる人(承認申請者)

土地を手放して国に引き渡すための申請ができる人は、相続等を理由として、土地の所有権の全部又は一部を持っている相続人に限られています。

ただし、土地を複数人で所有している場合には、自分の共有部分のみを手放すための申請をすることはできず、共有者の全員が一緒に申請をしなければなりません。また、共有者の一人が相続等を理由として持分を有している相続人であれば、その他の共有者が売買などを理由として所有権を取得していても申請をすることができます。

### (3) 申請の手続

申請の手続として承認申請書と添付書類を提出する必要があり、提出先は、申請する土地の

所在地を管轄する法務局・地方法務局の本局です。申請に当たっては、土地一筆につき1万4000円の審査手数料を収入印紙で納付します。

#### (4)国が引き取ることができない土地

帰属制度で国が引き取った土地は、将来的に国民の皆様の税金で管理を続けていくことになります。そのため、土地の管理に係る費用を支払いたくない相続人が、国に管理を押しつけるというような不適切な利用がされることなどを防ぐため、法律等で「通常の管理や処分をするよりも追加の費用・労力がかかる土地」としてリストアップされる土地については、国がその土地を引き取ることができないとされています。例えば、建物の存する土地、通路その他の他人による使用が予定される土地、崖がある土地のうち、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などは、国が引き取ることができません。

#### (5)法務大臣による審査

法務大臣は、(4)の要件のどれにも当てはまらなないと判断したときは、その土地を国が引き取ることについて承認をします。

法務大臣は、承認をするか否かを判断するため、法務局の職員に申請がされた土地などに立入調査を含む調査をさせることができます。

#### (6)負担金

申請した土地を国が引き取れることを承認した連絡を法務大臣から受けたときは、申請人は、負担金(国が引き取った土地を管理していくために必要な費用の10年分相当の金額)を納める必要があります。負担金の具体的な金額は、一筆20万円が基本となっています。ただし、例外として、一部の市街地等の宅地、農地、森林など管理に手間を要する土地については、面積に応じた負担金が設定されています。

#### (7)相談先について

全国の法務局・地方法務局において、帰属制度の利用に関する相談を受け付けています。

実際に申請を検討する段階の相談については、申請先である、申請をする土地が所在する都道府県の法務局・地方法務局(本局)に相談することをお勧めしますが、土地が遠方にある場合など、申請先の法務局・地方法務局(本局)への相談が難しい場合は、近くの法務局・地方法務局(本局)でも相談が可能です。

#### おわりに

ほかにも、2026年2月2日に①特定の人が所有する不動産の一覧を法務局が証明する所有不動産記録証明制度(名寄せが可能に)、同年4月に②不動産の所有者が引っ越した場合の住所変更登記の義務づけ(申出をすれば、システム連携による登記官の職権登記も利用可能)など、新制度が始まります。詳細は、以下の二次元コードから、法務省ウェブサイトを一度ご確認ください。

#### 新制度を詳しく知りたい場合はこちら

##### ●新制度について

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00343.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html)



##### ●不動産を相続した方へ

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00435.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00435.html)



##### ●相続登記・遺贈の登記の申請をされる相続人の方へ(登記手続ハンドブック)

[https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7\\_000001\\_00014.html](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000001_00014.html)



##### ●相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン(本文)

<https://www.moj.go.jp/content/001393077.pdf>

##### ●相続土地国庫帰属制度について

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00454.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html)



右記以外の土地	一部の市街地(注1)の宅地	一部の市街地(注1)、農用地区域等の田、畑	森林
面積にかかわらず、 <b>20万円</b>	面積に応じ算定(注2) (例) 100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定(注2) (例) 500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定(注2) (例) 1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。