

# 相続土地国庫帰属制度の運用状況等について

法務省民事局民事第二課所有者不明土地等対策推進室長 清水 慶徳

## 第1 はじめに

令和3年4月21日に、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号。以下「改正法」という。）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。以下「相続土地国庫帰属法」という。）が成立し、同月28日に公布された。両法律は、所有者不明土地問題を解決するため、所有者不明土地の発生予防と土地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ったものである。

両法律により創設された各種の新制度が順次施行されているが、いずれも国民各層に幅広い影響を及ぼすものである。

本稿では、令和5年4月27日に運用を開始してから約1年6か月が経過した相続土地国庫帰属制度（以下「帰属制度」という。）の最新の運用状況を紹介するとともに<sup>1</sup>、改正法における不動産登記法（平成16年法律第123号）の改正（以下、改正法による改正後の不動産登記法を「新不登法」という。）により創設された制度<sup>2</sup>のうち、令和8年に施行が予定されているものの概要を紹介することとしたい。

なお、本稿中意見にわたる部分は、筆者の個人的見解である。

## 第2 帰属制度の運用状況等

### 1 制度趣旨等

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するとともに、土地を利用したいというニーズも低下する傾向があるといわれている。このような背景の下で、相続を契機として望まない土地を取得した所有者の負担感が増し、これを手放したいと考える者が増加していることが、所有者不明土地を発生させる要因となり、土地の管理不全化を招いているとの指摘がある。国土交通省が実施した土地問題に関する国民の意識調査（平成30年度版土地白書）によれば、土地所有について負担を感じたことがある又は感じると思う者が約42%に達し、法務省が令和2年に実施した調査においても、土地を所有している世帯の約20%が土地の所有権を手放す仕組みの利用を希望しているとされている。

1 帰属制度の詳細については、山本貴典「新たに始まる相続土地国庫帰属制度の概要」（本誌NO. 129）のほか、法務省ホームページ（下記URL）を参照

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

2 相続登記の義務化等については、山本貴典「令和6年4月1日から始まる相続登記の申請義務化について」（本誌NO. 132）を参照

相談件数（速報値） 単位：件

令和6年 3月まで	令和6年 4月	令和6年 5月	令和6年 6月	令和6年 7月	令和6年 8月	合計
24,453	1,965	2,039	1,605	1,417	1,464	32,943

取り分け、相続を契機としてやむを得ず土地を取得した者については、積極的な土地の利用意向がないにもかかわらず、積極的に土地を取得した者と同様に土地の管理についての責務を負わなければならない、土地の所有に伴う管理の責任を将来にわたって負わせることが酷である場合もあることから、一定の限度で土地管理の負担から免れる途を開く必要性が高い。

そのため、相続等により取得した土地を手放すことを認め、その所有権を国庫に帰属させることを可能とする仕組みを整備することを通じて、所有者不明土地の発生を予防し、土地の管理不全化を防止する必要がある。

他方で、無限定に土地所有権の国庫帰属を認めると土地の所有に伴う管理コストが国に転嫁されるとともに、将来的に土地の所有権を国庫に帰属させる意図の下で所有者が土地を適切に管理しなくなるモラルハザードが発生するおそれがある。

そこで、過度な管理コストが国に転嫁されることやモラルハザードを防止するために、相続等により取得した土地のうち一定の要件を充たすものに限定した上で、法務大臣が要件の存在を確認の上で承認するといった土地所有権を国庫に帰属する制度が創設された。帰属制度は、相続の承認をした上で、相続財産中の任意の土地を手放すことを可能とし、国は要件が満たされている限り、必ず土地所有権を承継しなければならない点で、過

去に例のない全く新しい施策であるといえる。

## 2 事前相談

帰属制度への関心は高いものと見込まれたことから、令和5年4月27日の運用開始に先立ち、同年2月22日から、利用希望者を主な対象として、全国の法務局の本局において事前相談を開始した。対面又は電話等により、令和6年8月31日までに、のべ32,943件の相談を受け付けている。

事前相談は、帰属制度の内容についての問合せにとどまらず、個別事案の承認申請に向け、却下・不承認要件の該当性などについての具体的な相談、承認申請書や添付書面の作成に係る助言や事前確認など幅広い内容に対応しており、同一の方から複数回にわたり相談を受けるケースも少なくない。例えば、山林部の土地で相談者が境界をほとんど把握していない土地のように、承認申請をしても却下が確実と相談時に判断することができるような事案については、法務局職員が相談資料に基づいて承認が困難である旨を回答するなどしており、承認申請をするかどうかを判断するに当たって、大きな一助となっている。

相談件数が特に多い法務局は、東京法務局、名古屋法務局、横浜地方法務局といった大都市部の法務局となっている。これらの法務局に寄せられる相談は、その法務局が管轄する都や県以外の地方部

承認申請件数（速報値）

単位：件

令和5年度	令和6年 4月	令和6年 5月	令和6年 6月	令和6年 7月	令和6年 8月	合計
1,906	124	177	141	133	107	2,588

にある土地についてのものが大半を占めている。都市部に移住した方々が、実家などの相続に関して最寄りの法務局に相談するという実態が改めて浮き彫りになったといえる。加えて、ニーズが高い管轄外の土地の事前相談に対応していることは、行政サービスの向上にも寄与しているものと考えられる。

### 3 承認申請件数

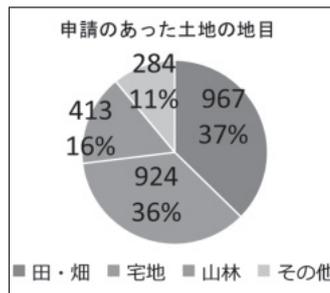
帰属制度が開始された令和5年4月27日には、全国で103件の承認申請が提出され、その後、5月・6月も月200件を超える申請があった。これらは、相続した土地の処分に困り、帰属制度の開始を心待ちにして準備を進めていた方が多くいたことを示している。

承認申請の動機としては、①居住地から遠方に所在するため利用の見込みがない、②処分したいが買い手が見つからない、③子孫に相続問題を引き継がせたくないで権利関係を整理したい、といったものが多いようである。

令和6年8月31日までに、2,588件の承認申請が提出されているが、令和6年度も、全国で月平均約140件程度の承認申請がされている状況にあり、国民のニーズ・期待は一時的なものではなく、継続的に高いものであると考えられる。

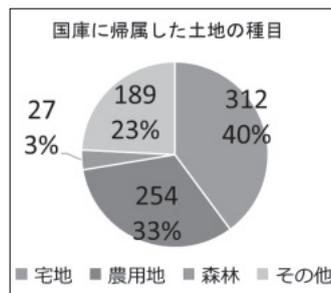
なお、承認申請された土地を登記記録上の地目別に見ると、農地（田畑）が約37%、宅地が約36%、山林が約16%、その他（雑種地、原野など）が約11%とな

っており、農地や宅地が多いものの、幅広い土地で帰属制度が利用されている。



### 4 帰属件数

令和5年9月22日に、帰属制度に基づいて土地の所有権が国庫に帰属した最初の事例が出て以降、順調に国庫帰属事例が積み重ねられており、令和6年8月31日までに、法務大臣（委任を受けた法務局長）により申請が承認された後、負担金が納付され、国庫に帰属した件数は782件（帰属した土地の種目は、宅地312件、農用地254件、森林27件、その他（雑種地、原野など）189件）となっており、法務局による審査が完了した件数（863件。却下及び不承認件数については、後記6参照）を母数とすると、およそ90%の申請が承認されている。



国庫に帰属した土地を見ると、市街化

区域内や住所地の近くに存在し、一見すると売却処分が可能に見える土地も珍しくない。多くのケースでは、土地を相続した相続人自身は利用の予定がなく、売却を試みても容易に買い手が見つからないため、土地を所有し続ける場合に要する固定資産税や草刈りなどの管理費用等の負担と、帰属制度の利用に際して必要な審査手数料・負担金等の負担とを比較衡量した上で、帰属制度を利用した方がメリットがあると判断された場合に、申請がされているものと推察される。

なお、納付された負担金額が20万円を超えるケースが236件存在し<sup>3</sup>、うち100万円を超えるものが50件あることから、高額な負担金を納付しても、土地を手放したいと考える方が相当数いることがうかがえる。

また、負担金を合算（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施行令（令和4年政令第316号。以下「施行令」という。））した事案も84件（175申請）存在しており、隣接している土地で種目が同一の場合の負担軽減策として活用されていることもうかがえる。

## 5 取下げ件数

令和6年8月31日までに、承認申請の取下げがされた事案は374件となっている。取下書の提出に当たっては、取下げの具体的な理由を求めているため、承認申請者からの情報提供などにより、法務局において把握できた範囲での統計となるが、①却下要件又は不承認要件に該当する可能性が高いとして取り下げられ

たと考えられる事案は117件、②申請意思を撤回するなどの理由によるものは60件となっているのに対し、③売却等の有効活用につながったものが102件、④隣接地所有者による土地の引受けが60件、⑤農業委員会による就農者への農地あっせん等が18件、⑥地方公共団体等による土地の寄附受けが17件となっており、取り下げられた事案のうち、半数以上の197件（③から⑥までの合計件数）は、実質的な問題解決及び土地の有効活用につながり、結果的に承認申請が取り下げられたと見られるものである。

帰属制度の運用においては、境界に争いがあるかどうかを確認するため、法務局から隣接地所有者に対し、承認申請がされた旨を伝えることになり、また、土地の有効活用の機会を確保するため承認申請がされた旨の情報を地方公共団体や関連する機関に提供することとされているところ、本統計からは、このような運用によって、所有者不明土地の発生を予防し、土地の有効活用につなげるという帰属制度の趣旨に沿った結果をもたらしたことがうかがえる。このような実質的な解決事案は、承認申請の処理結果としては「取下げ」に該当する事案であるが、土地の有効活用という点において、帰属制度の有用性を示す数値として評価されるべきものであると考えられる。

## 6 却下件数及び不承認件数

令和6年8月31日までに、承認申請が却下となった事案は43件であり、9件は現に通路の用に供されている土地（施行令第2条第1号）、2件は境界が明らか

3 負担金を合算した申請については、その合算した申請を1件としてカウントしている。

でない土地（相続土地国庫帰属法第2条第3項第5号）、1件は承認申請が申請の権限を有しない者の申請（相続土地国庫帰属法第4条第1項第1号）、31件は相続土地国庫帰属法第3条第1項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施行規則（令和5年法務省令第1号）第3条各号に定める添付書面の提出がない申請（相続土地国庫帰属法第4条第1項第2号）についてのものであった。また、承認申請が不承認となった事案は38件<sup>4</sup>であり、5件は崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）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（相続土地国庫帰属法第5条第1項第1号）、15件は土地の通常の管理又は処分を阻害する有体物が地上に存する土地（相続土地国庫帰属法第5条第1項第2号）、2件は通行が妨害されている囲繞地（施行令第4条第2項第1号）、1件は所有権に基づく使用又は収益が現に妨害されている土地（施行令第4条第2項第2号）、1件は災害の危険により、土地や土地周辺の人、財産に被害を生じさせるおそれを防止するための措置が必要な土地（施行令第4条第3項第1号）、13件は国による追加の整備が必要な森林（施行令第4条第3項第3号）、5件は金銭が賦課されることが確実と判明している土地（施行令第4条第3項第4号）についてのものであった。

## 7 小括

以上の運用状況の分析からすると、帰

属制度に対しては国民から高い期待・関心が継続的に寄せられており、今後も承認申請が多くされることに伴い、帰属件数も増加することが予想される。

承認申請の審査については、実地調査の日程調整に苦慮する案件などやむを得ない事情がある案件を除き、標準処理期間（8か月）内に審査が完了した事案が相当数存在し、審査スピードの面でも順調に運用されているといえる。相談段階で法務局の担当者が適切にサポートを行うとともに、審査手続で必要となる管理予定庁等の他の国の機関や地方公共団体との協力関係を徐々に構築することができていることがうかがえる。

帰属制度は、相続した土地を国庫に帰属させるという本来の機能だけでなく、副次的に、隣接地所有者や地方公共団体等への譲渡に向けたマッチングの機能を果たすこともあることが明らかになってきた。所有者不明土地の発生予防の観点からは、いずれにしても望ましい結果をもたらすものといえよう。

引き続き、全国の法務局で帰属制度を適切かつ円滑に運用し、帰属制度が相続した土地の管理・処分の新たな選択肢として社会に定着していくよう努めたい。

4 1つの事案で複数の不承認事由の該当性が認められたものがある。

## 相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

法務省民事局  
令和6年9月

**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  
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

**制度の概要**

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設 ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる

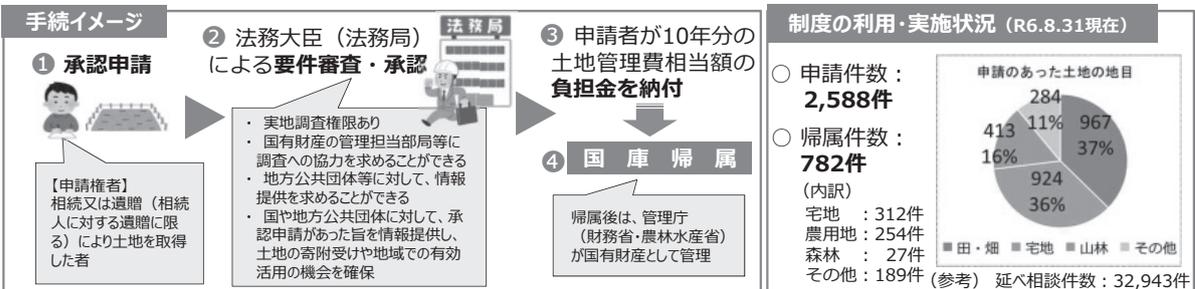
○ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を実施



- (1) 土地の要件** 法令で定められた通常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は不可
- ア 建物や通常管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壌汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地  
エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地 カ 通路など他人によって使用される土地 など
- (2) 負担金等** 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の納付が必要  
※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付が必要

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、 <u>20万円</u>	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



### 第3 新不登法における新制度

新不登法は主に所有者不明土地の発生防止の観点から改正がされたものであり、令和5年4月1日から順次施行されている。以下では、令和8年に施行が予定されている制度の要点を概説する。

#### 1 所有不動産記録証明制度（令和8年2月2日施行）

改正前不登法の下では、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かった。

このため、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その者が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

続人が把握しきれず、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た。

そこで、新不登法では、令和6年4月1日から施行された相続登記の義務化に伴い、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を一覧的にリスト化し、これを証明する制度（所有不動産記録証明制度）が新設された（新不登法第119条の2）。

この制度では、相続人その他の一般承継人において、被相続人その他の被承継

人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の証明書を請求することが可能である（新不登法第119条の2第1項）ほか、自己が所有権の登記名義人として記録されている不動産を一覧的に把握するニーズは、生存中の自然人のほか法人についても認められると考えられることから、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の証明書を請求することが可能とされている（同条第2項）。

また、そのような不動産がない場合には、その旨が証明されることになる（新不登法第119条の2第1項括弧書部分）。

なお、この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こととしており（新不登法第119条の2第3項）、その手数料の額等については政令等で定めることとしている（同条第4項、同法第119条第3項・第4項）。

## 2 所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示（令和8年4月1日施行）

改正前不登法の下では、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はできない。

もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、そ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た。

そこで、新不登法では、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（住民基本台帳ネットワークシステム（以下「住基ネット」という。）などが想定されている。）から取得した所有権の登記名義人の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が新設された（新不登法第76条の4）。

なお、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（後記3（2）ア参照）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が想定されている。

## 3 住所等変更登記未了への対応（令和8年4月1日施行）

### (1) 住所等変更登記の義務化

所有者不明土地の主要な発生原因の一つとして、所有権の登記名義人の住所が変更されているが、登記記録に反映されていないこと（住所変更登記の未了）が挙げられている。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としては、①住所等変更登記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が指摘されていた。

そこで、新不登法では、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、その変更があった日から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こととされた。また、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料の

適用対象になる（新不登法第76条の5、第164条第2項）。

なお、施行日である令和8年4月1日より前に、住所等に変更が生じた場合であっても、その変更登記をしていない場合には義務の対象となる。この場合、令和10年3月31日までに変更登記をしなければならない。

(2) 他の公的機関との情報連携及び職権による住所等変更登記

新不登法では、住所等変更登記の義務化に伴い、その義務の実効性を確保するための環境整備策として、その手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から所有権の登記名義人の住所等の異動情報を取得する仕組みを新設した上で、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったと認める場合には、登記官が職権で住所等変更登記を行うこととしている（新不登法第76条の6）。

この制度についての具体的な運用としては、次のとおりとすることを想定している。

ア 所有権の登記名義人が自然人である場合

所有権の登記名義人が自然人である場合には、所有権の登記名義人からその氏名、住所のほか、生年月日等の情報（検索性情報）の提供を受け、これを検索キーとして、法務局において、定期的に住基ネットに照会し、異動情報を取得して、住所等に変更がないかを確認する。その結果、住所等に変更があったと認められる場合には、登記官は、所有権の登記名義人の了解を得た上で、職権で住所等変更登記を行う。

なお、変更登記に当たって登記名義人の了解を得ること（法文上は「申出」が

あること）が要件とされているのは、DV被害者等であって最新の住所を公示されることに支障がある者も存在し得ることや、個人情報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限定している住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえると、法務局側で所有権の登記名義人の住所等が変更されたという情報を取得したとしても、これを直ちに不動産登記簿に公示することは適当でないと考えられることによるものである。

イ 所有権の登記名義人が法人である場合

所有権の登記名義人が法人である場合には、法務省で所管しているシステム間の連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記情報システムから不動産登記情報システムにその変更情報を通知する。これにより、住所等の変更があったことを把握した登記官において、職権で住所等変更登記を行う。この場合、前記アのように所有権の登記名義人の了解を得ることは不要とされている（新不登法第76条の6ただし書参照）。

なお、令和6年4月1日から、所有権の登記名義人が会社法人等番号を有する法人である場合の登記事項として会社法人等番号が追加されており（新不登法第73条の2第1項第1号）、この情報連携においても会社法人等番号を検索キーとして利用できるようにする予定である。また、この改正の経過措置として、令和6年4月1日より前に所有権の登記名義人となっている法人についても、この情報連携の対象とすることができるよう、その法人による簡易な申出手続<sup>5</sup>に基づいて、会社法人等番号の登記を行うことが可能とされている。

#### 4 小括

新不登法に基づく新制度が順次施行されている。本年4月には、その中核である相続登記の義務化もスタートした。不動産登記手続きが新たなステージを迎えている。

新制度が円滑に施行されることはもちろんであるが、広く国民に浸透させ、根付かせることが重要である。

法務省では、新制度を広く定着させるため、今後も、専門資格者団体・各種業界団体と連携し、国民への周知に努めてまいりたい。

以上

### 所有不動産記録証明制度について

R8.2.2  
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い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る者の範囲】

- 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。

#### 5 会社法人等番号の申出手続の詳細については、法務省ホームページ（下記URL）を参照

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00610.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00610.html)

## 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

R8.4.1  
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

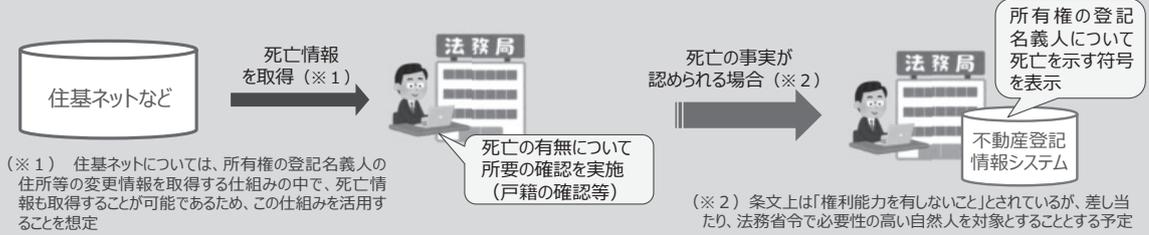
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

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。

#### （手続のイメージ）



## 住所等変更登記の申請の義務化と職権登記制度について

R8.4.1  
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 住所等変更登記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、住所等変更登記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

### 住所等変更登記の申請の義務化

- 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】  
※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- 「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

### 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 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、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
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で（申出と扱う）、職権で変更の登記をする（非課税）  
⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

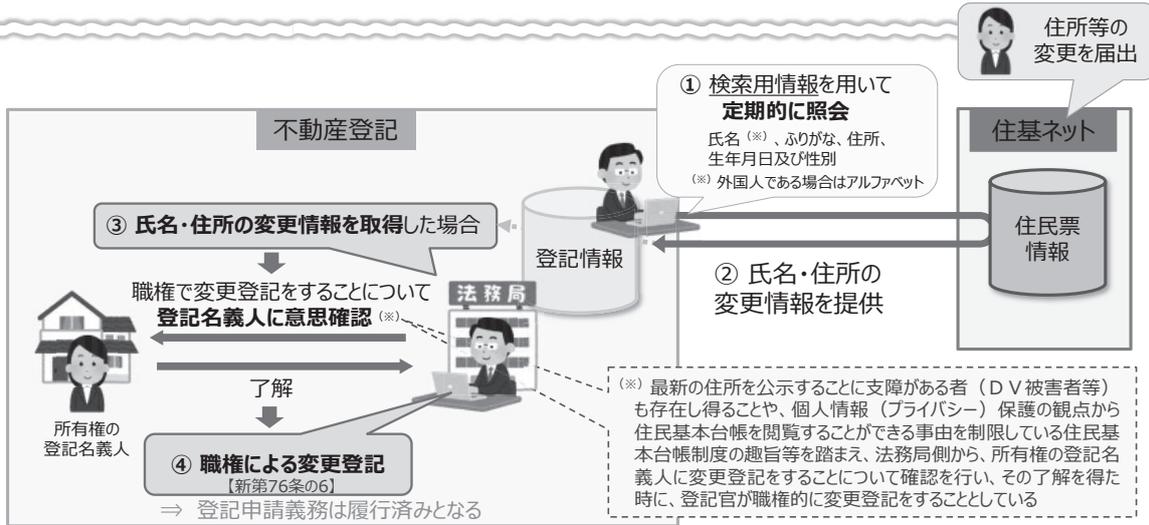


### 法人の場合

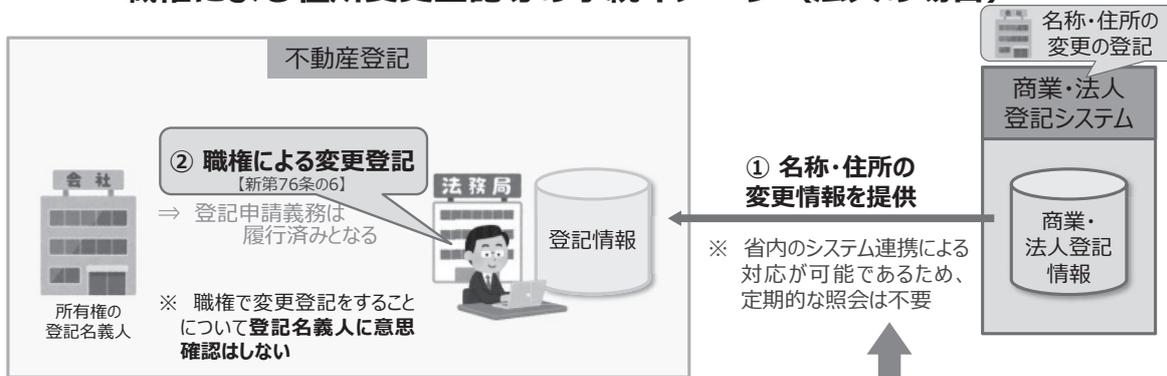
- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する（会社法人等番号を登記事項化（R6.4.1施行））
- ② 法務省内のシステム間連携により、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）  
⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



## 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）



## 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

### 会社法人等番号等を登記事項化

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、会社法人等番号等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】

