

令和5年4月以降に始まる相続と不動産の新制度のポイント

法務省民事局民事第二課長 藤 田 正 人

法務省大臣官房参事官 大 谷 太

— 目 次 —

- | | |
|------------|--------------|
| 1 はじめに | 4 相続土地国庫帰属制度 |
| 2 相続登記の義務化 | 5 おわりに |
| 3 民法改正 | |

1 はじめに

近時の社会問題として、我が国では、不動産登記簿の内容が最新化されていないため、所有者がわからない、又は所有者と連絡がつかない土地が、九州本島と同じ面積で存在していると言われる。このことにより公共事業や復興・復旧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していたり、土地の管理が十分にされないことで、害虫や悪臭が発生するなど隣地に悪影響を及ぼしていたりといった「所有者不明土地」が広がっていることは、ご存じの方も少なくないのではないかと。

この問題を抜本的に解決するための民事基本法制の見直しとして、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号。以下「一部改正法」という。）及び相続等により取得した土地所有権の国庫帰属に関する法律（令和3年法律第25号。以下「国庫帰属法」という。）

が令和3年4月に成立し、令和5年4月以降、順次施行される。

両法律には、相続登記の義務化や相続制度（遺産分割）の見直しなど、遺言信託業務や遺産整理業務など皆様の業務にも関連がある事項が多く含まれている。何よりご自身や親族が不動産をお持ちの国民のどなたにとっても重要な改正事項が多数含まれている。

本稿では、両法律の特に相続に関連が高い事項について、ポイントの説明を試みることにし、少しでも皆様の業務のご参考になればと思う。

なお、本稿中の意見にわたる部分は、筆者らの私見にとどまる。

2 相続登記の義務化

一部改正法により、不動産登記法が改正され、これまでは任意であった相続登記の申請が一律に義務化され、令和6年4月1日から

スタートする。この相続登記の義務化が、相続未登記を予防するための新制度の目玉の一つである。相続登記については、これまで登記申請をしなくとも、相続人の方にとって大きなデメリットがなかったことなどから、相続登記がされないことも多かったが、所有者不明土地問題の主要因の一つとして、相続登記がされないことが挙げられたことから、所有者不明土地の発生予防のため、相続登記が義務化されることとなった。

義務化の内容は、不動産の所有者の相続が開始されたとき（被相続人が亡くなったとき）、その相続によって不動産の所有権を取得した者（相続人）は、自分のために相続があったこと（被相続人が亡くなったこと）を知り、かつ、不動産の所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない、というものである。日頃から近い親族の相続の場合であれば、通常、亡くなった日から3年以内に相続登記をすることが義務となることが多いであろう。

また、この登記の義務は、相続発生後に遺産分割協議をした場合にも、別途、課される。相続人の間で遺産分割協議が行われた場合には、遺産分割の日から3年以内に遺産分割に基づく登記の申請を改めてしなければならないこととされている。

さらに、遺言書があった場合には、遺言によって不動産の所有権を取得した相続人は、不動産の所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。

いずれの場合も、正当な理由なく相続登記の申請を怠った場合には、10万円以下の過料が科されることとなる。正当な理由の詳細は、今後、より具体的な類型が示される予定である。

この相続登記の義務化は、一部改正法の施行前であっても、これまで相続登記が未了の土地・建物をお持ちの方には広く適用される。したがって、国民の広範囲の方が義務化の対象になると見込まれ、義務化の開始前後は、様々な問合わせや相談の対応が必要になると見込まれる。それだけ抜本的な見直しなのである。

さらに知っておくべきポイントとして、3年という期間に遺産分割協議が整う見込みがないような場合に義務を履行するための簡便な手段として、相続登記の義務化と共に「相続人申告登記」という新しい制度も、同じく令和6年4月1日にスタートすることがある。この新たな選択肢も、そのメリット・デメリットを知っておくことが有用である。この相続人申告登記は、被相続人が亡くなったことと自分がその相続人であることを申し出ることによって、登記官が職権で相続人の住所と氏名を登記記録に付記するというものである。申出は無料であり、申出に必要な添付書面も、従来の相続登記より負担を軽減することが予定されている。他方、登記記録に持分は記録されず、所有権の移転を公示するものではないため、従来の相続登記に比べると効果は限定的である。例えば、相続人申告登記に対して抵当権を設定するようなことはできない。

もとより相続登記の義務は「相続によって所有権を取得した者」に課せられるものであるため、信託財産の受託者等となった金融機関等に課せられるものではないが、顧客の方々から相談があった場合には、新制度についてご紹介いただき、必要に応じ、法務省特設ホームページ（本稿末尾に記載）や法務局、司法書士を始めとする専門家を案内するなど

所有者不明土地^(※)の解消に向けて、
不動産に関するルールが大きく変わります！
※登録簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するともいわれています

令和6年4月1日から 相続登記の申請が 義務化^(※)されます！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！
今なら、相続登記の免税措置も、拡大されています
- 相続の際、遺産分割をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続きは、法務局のホームページをご覧ください
- 相続・登記の専門家への相談も、ご検討ください



新制度について
詳しくは、以下の
二次元コードか、
「法務省 所有者不明」
で検索！



法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL BUREAU

のご協力をお願いしたいと考えている。

3 民法改正

(1) 概要

一部改正法では、土地の利用を円滑化する観点から民法が改正され、主に、相隣関係規定、共有制度、財産管理制度及び相続制度の見直しがされた。

(2) 相隣関係規定の見直し

現行民法では、隣地の使用に関する規律がなかったり不明確であったりしたため、隣地の使用を阻害していた。

そこで、①境界調査や竹木の枝の切り取り等のために隣地を使用することができる仕組みの整備、②ライフラインを引き込むための導

管等の設備を他人の土地に設置することができる権利の明確化、③越境した竹木の枝について、催告しても枝が切除されない場合や竹木所有者不明の場合等には、越境されている土地の所有者が自ら枝を切り取ることができる仕組みの整備がされた。

不動産管理信託等の受託者の実務にも影響がある重要な改正と考えられる。

(3) 共有制度の見直し

現行民法では、共有物に変更を加える行為には共有者全員の同意が必要とされ、管理に関する事項は各共有者の持分の過半数で決することとされていた。

これらは遺産共有の場合にも適用されるが、相続未登記状態にある土地について、数次相続により相続人が多数に上る場合もある。そうした場合などで、共有者の一部の所在等が不明となると、変更や管理に必要な同意を取り付けることが困難で、土地の利用に支障を来すことがあり、共有関係を解消するにも手続上の負担がある。

また、社会経済情勢の変化に伴い、共有者が土地の所在地から遠く離れていることや、共有者間の人的関係が希薄化することなどにより、共有者間で決定を得ることが困難になる場合もある。

そこで、社会経済情勢の変化に合わせ、以下のような改正がされた。共有のルールを多岐にわたって見直しており、共有不動産を信託財産とする信託の実務にも影響がある重要な改正と考えられる。

ア 共有物の管理に関する事項の拡充・明確化

現行民法では、共有物の変更には、その程度にかかわらず、共有者全員の同意が必

要とされ、共有物の円滑な利用や適正な管理が妨げられていた。そこで、改正民法では、その形状又は効用の著しい変更を伴わない軽微な変更については、共有者全員の同意を要する変更から除外し、各共有者の持分の過半数で決することができることとされた。

イ 所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更・管理等

改正民法では、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、所在等不明共有者等に対して公告等をした上で、地方裁判所の決定により、所在等不明共有者以外の共有者の同意で共有物の変更を可能にし、また、所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数で共有物の管理を可能にする仕組みが設けられた。所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の裁判がそれである。

この制度は、不動産以外の共有物や準共有状態の権利も対象とし、共有となった原因が相続である場合にも適用がある。ただし、共有者が共有持分を喪失することになる行為（共有持分の譲渡や共有持分への抵当権の設定など共有持分を処分する行為）は、制度の対象にはならないと解される。

要件についてみると、「共有者が他の共有者を知ることができないとき」とは、共有者において、他の共有者の氏名、名称などが不明であり、特定することができないことを意味する。また、「共有者が他の共有者の所在を知ることができないとき」とは、「他の共有者」が自然人である場合には共有者において他の共有者の住所・居所を知ることができないとき、法人である場合には共有者において他の共有者の事務所

の所在地を知ることができず、かつ、他の共有者の代表者の氏名等を知ることができないとき又はその代表者の所在を知ることができないときを意味する。

これらの要件が認められるためには、住民票等の公的記録や不動産登記簿等の調査など必要な調査をしても、共有者を特定することができず、又はその所在を知ることができないことが必要となる。

手続についてみると、地方裁判所は、裁判の申立てがあったこと等を公告し、1か月の異議届出期間を経過しても不明とされた共有者から異議がなければ、裁判をすることになる。

この裁判を受けた場合には、所在等不明共有者以外の共有者は、その全員の同意又は持分の過半数の同意によって、変更行為又は管理に関する事項の決定をすることができるようになる。

ウ 賛否不明共有者がいる場合の共有物の管理

共有者が共有物の管理に関心を失い、意思決定に関与しようとしないうちに管理ができないという場合に対応するため、改正民法では、賛否不明共有者以外の共有者による管理の裁判の制度が創設された。

この制度では、共有者が他の共有者に対して相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告しても、その期間内に賛否が明らかにされない場合に、地方裁判所に裁判の申立てを行うことができる。裁判所は、改めて賛否の確認手続きを行い、なお賛否が明らかにされないときは、裁判をすることになる。

この裁判を受けた場合には、賛否を明ら

かにしない共有者以外の共有者は、その持分の過半数の同意によって管理に関する事項の決定をすることができるようになる。

エ 所在等不明共有者の不動産の持分の取得
現行民法では、共有者の一部が所在等不明である場合には、裁判による共有物分割によって共有関係を解消することが考えられるが、手続上の負担が少なくないなどの問題があった。

そこで、改正民法では、地方裁判所の決定により、所在等不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する所在等不明共有者の持分の取得の裁判の制度が設けられた（以下「持分取得の裁判」という。）。

なお、遺産共有のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ、この制度を利用することができない。

手続についてみると、対象となる共有不動産について持分を有する共有者の申立てにより、裁判所は、異議届出期間等について公告し、判明している共有者に通知することとされている。

所在等不明共有者が異議の届出をして所在等が判明した場合や、申立人以外の共有者が異議届出期間満了前に共有物分割の訴えを提起し、かつ、異議の届出があった場合にはその訴訟が優先し、持分取得の裁判の申立ては却下される。

裁判所は、その期間が満了すると、申立人に対し、持分の時価相当額を供託するよう命令を發し、供託の事実を確認の上、持分取得の裁判をする。

持分取得の裁判が確定すると、所在等不明共有者の持分は申立てをした共有者に移転する。

なお、所在等不明共有者が現れないまま供託金還付請求権が消滅時効にかかった場合には、供託金は確定的に国庫に帰属する。

オ 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡
不動産の共有持分を売却するよりも、全体を売却した方が代金は高額になりやすいが、所在等不明共有者がいると不動産全体を売却することができない。また、共有物分割や持分取得の裁判によっていったん所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転させるのは迂遠である。

改正民法では、地方裁判所の決定により、共有者に所在等不明共有者の不動産の持分を譲渡する権限を付与する制度が設けられた。

裁判所は、共有者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。

なお、遺産共有のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ利用することができない。

手続についてみると、対象となる共有不動産について持分を有する共有者の申立てにより、裁判所は、異議届出期間等を公告する。

裁判所は、その期間が満了すると、申立人に対し、一定の期間内に所在等不明共有者のために不動産の時価相当額を持分に応じて按分した額を供託するよう命令を發し、供託の事実を確認の上、持分を譲渡する権限を付与する裁判をする。

この裁判が確定すると、申立てをした共有者は、共有者の全員が特定の者に対して

その有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得し、裁判外で売買契約等の譲渡行為をすることになる。

譲渡行為は裁判確定から原則2か月以内にしなければならず、譲渡の相手方や譲渡額は所在等不明共有者以外の共有者の判断による。

(4) 財産管理制度の見直し

ア 所有者不明土地・建物管理制度

現行民法では、所有者不明状態となっている土地や建物の管理について、不在者財産管理制度や相続人が不分明である場合の相続財産管理制度等がある。

しかし、これらの制度では、不在者等の他の財産や他の相続財産全般を管理することになるため、問題となっている土地・建物以外の財産も調査・管理しなければならず、管理期間も長期化し、予納金の金額もより高額になる。

そこで、改正民法では、個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した財産管理制度が創設され、利害関係人の請求により、地方裁判所が、個々の所有者不明土地・建物について所有者不明土地・建物管理人を選任することができる制度が創設された。

対象とされた土地・建物等の管理処分権は、所有者不明土地・建物管理人に専属し、いわゆる管理行為（保存・利用・改良）については裁判所の許可を得ないで行うことができるほか、裁判所の許可を得れば、対象とされた土地・建物を第三者に売却することも可能である。

イ 管理不全土地・建物管理制度

土地や建物が所有者によって適切に管理

されず、管理不全状態になると、近隣に危険を生じさせ、悪影響を与えることがある。

現行民法では、近隣の土地所有者等が管理不全状態にある土地や建物の所有者に対して、所有権に基づく妨害排除請求等の権利を行使し、訴えを提起するなどして対応することが可能であるが、継続的に管理を行う仕組みは存在しなかった。

そこで、改正民法では、所有者が土地・建物を適切に管理せずにこれを放置していることで他人の権利が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、利害関係人の請求により、地方裁判所が、個々の管理不全土地・建物について管理不全土地・建物管理人を選任することができる制度が創設された。

対象とされた土地・建物の処分権限は管理不全土地・建物管理人に専属せず、また、管理不全土地・建物管理人が当該土地・建物の売却については、所有者の同意を得なければ、裁判所はこれを許可することができない。

ウ 相続人が明らかでない場合の清算手続の合理化

現行民法では、相続財産管理人の選任公告など3回の公告を行うこととされ、清算手続の終了までに最低でも10か月を要していた。

改正民法では公告が2回に減らされ、また、清算手続の終了までに最低限必要な期間が6か月に短縮された。

なお、改正民法では、職務の実態を踏まえ、清算手続を行う者の名称が、「相続財産の管理人」から「相続財産の清算人」に変更された。

(5) 相続制度の見直し（遺産分割に関する見直し）

現行民法では、遺産分割について期間制限がなかったことから、土地等の相続財産が多数の相続人による共有状態になったまま長期間放置され、また、生前贈与や寄与分に関する証拠が散逸し、具体的相続分による遺産分割が困難になるといった事態が生じていた。

そこで、改正民法では、相続開始時から10年を経過した遺産分割は、原則として、具体的相続分ではなく、法定相続分又は指定相続分によることとされた。これにより、具体的相続分による遺産分割で利益を受けるべき相続人が早期に遺産分割を請求することが期待され、また、10年経過後は法定相続分等の簡明な割合で遺産分割を迅速に行うことが可能になる。

なお、分割方法は基本的に遺産分割であって共有物分割ではなく、相続人全員が具体的相続分による遺産分割することに合意したケースでは、具体的相続分による遺産分割が可能である。

また、改正法の施行日（令和5年4月1日）前に被相続人が死亡した場合の遺産分割についても改正法のルールが適用されるが、経過措置により、少なくとも施行時から5年は具体的相続分による遺産分割利益を確保する猶予期間が設けられた。

遺産分割は、所有者不明土地の発生予防の観点からも重要であり、改正民法の趣旨を踏まえ、早期に遺産分割が行われることが期待される。

4 相続土地国庫帰属制度

(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。

そこで、これらの要請を踏まえ、相続土地国庫帰属制度（以下「本制度」という。）が新設された。本制度では、相続等（相続又は遺贈をいう。以下同じ。）により所有権を取得した相続人が土地を手放すことを認め、国庫に帰属させることを可能としつつ、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、その対象となる土地を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ことで、土地所有権が国庫に帰属する制度としている。その手続の概要は、下記(2)以下のとおりである。

最近の動きとして、国庫帰属法及び「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令（令和4年政令第316号。令和4年9月29日公布。）」が公布されたが、本制度の手続の詳細については、今後、省令等で更に規定される予定である。

本制度は、令和5年4月27日からスタートする。なお、それ以前に相続が発生している土地であっても、本制度を利用することが可

能である。相続した不動産の新たな処分の選択肢として、不動産管理等の実務にも影響がある重要な新制度であると考えられ、各方面からも期待の声が寄せられている。

(2) 承認申請をすることができる者（承認申請者）

本制度では、土地を国庫に帰属するための承認申請をすることができる者は、相続等により所有権の全部又は一部を取得した相続人である。土地が共有に属する場合には、少なくとも共有者の一人が相続等により共有持分を取得した相続人であれば、その他の共有者も承認申請をすることができる。

ただし、土地が共有に属する場合における承認申請は、共有者全員が共同して行う必要があり、土地の共有持分の一部のみを国庫に帰属させることはできない。

(3) 承認申請手続

承認申請においては、承認申請書及び法務省令で定める添付書類を法務大臣に提出する必要がある。なお、承認申請書等は、承認申請に係る土地が所在する法務局又は地方法務局の本局を提出先とする方向で検討されている。また、承認申請に際しては、政令で定める額の手数料を納めなければならないこととされており、制度運用開始までに具体的な金額を定める政令が制定される予定である。

所定の却下事由（例えば、承認申請に係る土地が国庫帰属法第2条第3項各号に該当することや、手数料を納付しないこと）がある場合には、承認申請は却下される。

(4) 国庫帰属が認められない土地の要件

本制度では、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ために、「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」として法定される類型に該当する土地については、国庫帰属を認めないこととされている。

具体的な類型は、下記のとおりであり、ア又はイの要件に該当する場合は、土地を国庫に帰属させることはできない。

ア 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）

- 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（墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地）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

イ 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）

- ① 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
- 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（隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地）

⑤ 上記①から④までのほか、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次のような土地

- (a) 土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（軽微なものを除く）
- (b) 鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く）
- (c) 適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林
- (d) 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地
- (e) 国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

(5) 法務大臣による審査

法務大臣は、上記(4)の要件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。

法務大臣は、承認をするか否かを判断するに際し、その職員（法務局の職員が想定されている。）に立入調査を含む事実の調査をさせることができ、関係機関等に対して資料の

提供等を求めることができる。

(6) 国庫への帰属

法務大臣による承認があったときは、承認申請者は、負担金（一部の市街地等の宅地、農地及び森林を除き、面積にかかわらず一筆20万円が基本となる。）を納付しなければならない。

承認申請者が負担金を納付したときは、その納付の時ににおいて、承認に係る土地の所有権は、国庫に帰属する。ただし、承認申請者が負担金の額の通知を受けた日から30日以内に負担金を納付しないときは、承認は、その効力を失う。

国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分することとなり、主に農用地又は森林として利用されている土地は農林水産大臣が管理・処分し、それ以外の土地については財務大臣が管理・処分する。

5 おわりに

本稿でご紹介した所有者不明土地解消に向けた各制度は、相続登記の義務化が令和6年4月1日から、民法改正が令和5年4月1日から、相続土地国庫帰属制度が令和5年4月27日からそれぞれスタートする。新制度の施行まで半年を切っているものもあるが、本年7月に法務省が初めて実施した認知度調査（ご自身や配偶者、親が不動産をお持ちの方を対象としたWebアンケート調査）では、相続登記の義務化を知っている方が3割程度、相続土地国庫帰属制度を知っている方は2割弱にとどまっている。法務省において、相続や登記になじみが少ない国民の皆様は制度を知っていただくべく、相続登記の義

務化に特化した広報用フライヤーを新たに作成し、相続登記・遺産分割の促進や相続土地国庫帰属制度の専用ホームページを開設するなど、周知広報活動が続いているが、皆様の顧客の方々は、新制度を知らずに相談がされることもあるかと思う。その際には、新制度をご紹介いただくなど、重ねてご協力をお願いしたい。

【ご参考】

- ・法務省ホームページ（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））
- ・法務省ホームページ（あなたと家族をつなぐ相続登記 ～相続登記・遺産分割を進めましょう～）
- ・法務省ホームページ（相続土地国庫帰属制度について）



※本稿は、令和4年9月2日に開催した信託セミナーの講演内容に基づきご寄稿いただいたものである。

（ふじた・まさと、おおや・たい）