

実務研究

日本税務会計学会
令和5年7月 月次研究会

横田 崇〔新宿〕

I 背景と大意

日本は人口減少の加速により土地のニーズが低下し、その帰結として所有者不明土地が増加してきた。ある推計によれば、2040年の所有者不明土地面積は北海道本島の土地面積に匹敵するとも推計¹されている。

所有者不明土地は、都市開発やインフラ整備等を行うおとする際の障害となっており、このような状況を踏まえ、所有者不明の土地についての法整備を行い令和元年6月1日に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以

II 所有者不明土地法の創設

本制度は、①円滑利用②探索の合理化③適切管理の三つの柱から成る。

1 円滑利用

所有者不明土地を収用等するとき、都道府県知事の裁定により取得することを可能とし、更に地域福利増進事業を創設し都道府県知事の裁定により、最長10年間（一部事業については20年）の使用権を設定することを可能にすることで円滑な利用に資するようになった。

結果を登記所へ備え付けると共に、事業主体者へ提供する特例を創設した。

3 適切管理

所有者不明土地のために特に必要がある場合に、管理について利害関係人以外

III 不動産登記法の改正

1 相続登記申請の義務化（令和6年4月1日から施行）

不動産を相続（遺贈を含む）により取得した者は、その相続の開始及び所有権を取得したことを知った日から3年以内に所有権移転登記の申請が義務化された（不登法76の2①）。これを正当な理由なく相続登記の申請をしないときは、10万円以下の過料（不登法164①）となる。正当な理由には、数次相続が発生して多くの相続人がおり、必要書類の収集に多くの時間を要する場合等5つの例があげられている。施行日前に相続が発生していたケースについては、①令和6年4月1日と②各要件を満たした日のいずれか遅い日から3年以内の申請という経過措置も設けられている。

登記簿免許税は、相続により土地を取得した個人が登記を受ける前に死亡した場合の免税措置と少額の土地（固定資産税価格100万円以下）を相続により取得した場合の免税措置がそれぞれ令和7年3月31日まで延長された。

2 相続登記手続の簡素化・合理化する制度

1) 相続人申告登記制度（令和6年4月1日から施行）

この制度は、例えば遺産分割協議がまとまらず相続登記ができないときに、相続登記の履行義務を負う者が「相続人申告登記」の申出をすることで、その義務を履行したものとみなされる制度（不登法76の3）である。これは、所有権の登記名義人に相続が開始したこと及び当該登記名義人の法定相続人とみられる者を報告的に公示するにとどまる。

なお、この規定は当事者の「申出」を受けて、登記官が職権でするものとされているため、登録免許税は不要である。この申出後に所有権者が決まったときは、その者は決まった日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。

2) 所有不動産記録証明制度（令和8年2月2日から施行）

現在の登記法では登記記録が一筆の土地・一戸の建物ごとに作成される物的編

成主義が採用されているため、全国の不動産から特定の者が所有する不動産を網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みも存在しなかった。そのため、被相続人の物件を相続人が把握しきれなかった不動産について放置され、それが所有者不明土地の発生原因の一つとされていた。そこで、これらの意図しない登記漏れを防止する観点から、特定の者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、それを証明する所有不動産記録証明制度（新不登法119の2）が新設された。

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となる。この申請権者は登記名義人若しくは当該相続人その他一般承継人となる。

3) 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月施行予定）

この制度は、登記所が住基ネットや戸籍情報の取得等により、所有権の登記名義人が死亡したことを把握し、その旨を登記簿に符号で表示することとなる。

現在、この規定は当事者の「申出」を受けて、登記官が職権でするものとされているため、登録免許税は不要である。この申出後に所有権者が決まったときは、その者は決まった日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。

義人が死亡等により、権利能力を有しないと判明した場合には、その事実を符合によって表示する制度（新不登法76の4）である。

4) 住所等の変更登記申請の義務化（令和8年4月施行予定）

所有権の登記名義人の氏名・名称又は住所に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申請を義務化し、正当な理由なく申請を怠ったときは5万円以下の過料となる。

一方で、これの実効性を確保するための環境整備策として、他の機関から取得した所有権登記名義人の住所等の異動情報に基づき、登記官が職権的に住所等の変更登記をする新たな方策も導入（新不登法76の6）され、登記官は登記名義人が自然人である場合、法務局側から変更登記をすることについての確認が行われ、了解を得たことをもって申出があったものと扱って職権的に変更登記がなされることになる。

望まれない。具体的には、建物がある土地等5つの例が示されている（帰属法2③）。この承認不適格事例に該当しない限り、例えば行政上の利用の需要ないし必要性が直ちにない土地でも国庫帰属への申請は可能となる。

IV 相続土地国庫帰属法の創設（令和5年4月27日施行）

1 概要

相続によりやむを得ず土地を取得した者について

は、土地の管理責任を負う（土地基本法6条）ことから、これが生涯続くことを望まない者も一定数存在し、以前から土地管理の負担から免れる制度の創設も

義人が死亡等により、権利能力を有しないと判明した場合には、その事実を符合によって表示する制度（新不登法76の4）である。

4) 住所等の変更登記申請の義務化（令和8年4月施行予定）

所有権の登記名義人の氏名・名称又は住所に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申請を義務化し、正当な理由なく申請を怠ったときは5万円以下の過料となる。

一方で、これの実効性を確保するための環境整備策として、他の機関から取得した所有権登記名義人の住所等の異動情報に基づき、登記官が職権的に住所等の変更登記をする新たな方策も導入（新不登法76の6）され、登記官は登記名義人が自然人である場合、法務局側から変更登記をすることについての確認が行われ、了解を得たことをもって申出があったものと扱って職権的に変更登記がなされることになる。

望まれない。具体的には、建物がある土地等5つの例が示されている（帰属法2③）。この承認不適格事例に該当しない限り、例えば行政上の利用の需要ないし必要性が直ちにない土地でも国庫帰属への申請は可能となる。

ら、国庫に帰属する土地は一定の要件を満たすものに限定し、法務大臣の承認を要するものとされた。

2 相続土地国庫帰属制度

1) 申請権者（帰属法2①）

相続等により土地の全部又は一部を取得した者は、法務大臣に対し、その土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認を申請することができる。土地が数人の共有に属する場合には、承認申請は、共有者の全員が共同して行うときに限り可能で、その有する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を取得した共有者と共同して、承認申請をすることができる。

2) 承認申請要件

通常の管理又は処分するに当たり過分の費用又は労力を要する土地は帰属が認められないこととした。

【参考文献】

所有者不明土地法制研究会編 著 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法解説 大成出版社

日本弁護士連合会 所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ編 新しい土地所有法制の解説

村松秀樹・大谷太編 Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法 金融財政事情研究会

山野目章夫・佐久間毅編 解説民法・不動産登記法（所有

められない。具体的には、建物がある土地等5つの例が示されている（帰属法2③）。この承認不適格事例に該当しない限り、例えば行政上の利用の需要ないし必要性が直ちにない土地でも国庫帰属への申請は可能となる。

2 土地所有権の放棄（民239②）とは異なる。

3 詳しくは、法務省 相続土地国庫帰属制度のご案内 第2版 令和6年4月版

4) 承認要件

承認申請が受理された場合、法務大臣は、承認申請に係る土地が承認不適格事由に該当しないときは、当該土地の国庫への帰属を承認しなければならない（帰属法5）とされ、要件を満たせば、国は帰属を拒否できないこととした。

者不明土地関係 改正のポイント 有斐閣

法務省 相続土地国庫帰属制度のご案内 第2版 令和6年4月版

1 所有者不明土地問題研究会 最終報告概要 平成30年1月19日 資料1-2 増田寛也

2 土地所有権の放棄（民239②）とは異なる。

3 詳しくは、法務省 相続土地国庫帰属制度のご案内 第2版 令和6年4月版