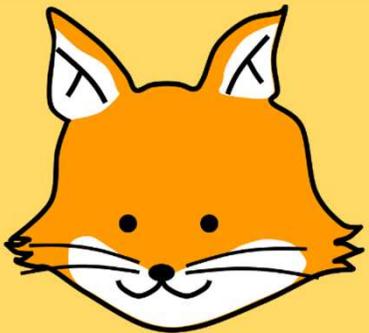


法務局が取り組む新制度



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

那覇地方法務局

首席登記官（不動産登記担当） 新城安朝



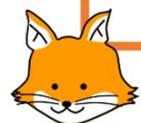
はじめに（民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要） 02

1 不動産登記法の改正 03

2 相続登記の未了への対応 04

3 住所変更登記等の未了への対応 19

4 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正 . 24



はじめに

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

■民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■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)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生
予防

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

① 相続登記の申請義務化

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

② 住所等の変更登記の申請義務化

- ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

利用の
円滑化

土地・建物等の利用に
関する民法の見直し

① 財産管理制度の見直し

- ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

令和5年4月1日施行

発生
予防

土地を手放すための
制度の創設

○ 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

令和5年4月27日施行

1

不動産登記法の改正

問題の所在

所有者不明土地（※）の主要な発生原因は、**相続登記の未了や住所変更登記等の未了**とされている

■ 民法等の一部を改正する法律（R3.4.21成立、4.28公布）

所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、**不動産登記法を改正**

※ 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

→ 公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害



主な改正項目

1 相続登記の未了への対応

- **相続登記の申請の義務化**
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則の対象
- **申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入**
 - ・ 簡易な義務履行手段として、**相続人申告登記**を新設
 - ※ あわせて相続関係の登記手続を簡略化（単独申請可能な場面を拡充）
 - ・ 登記漏れを防止する観点から、**所有不動産記録証明制度**を新設
- **所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設**

2 住所変更登記等の未了への対応

- **住所変更登記等の申請の義務化**
 - ・ 正当な理由のない申請漏れは5万円以下の過料の罰則の対象
- **実効性確保のための環境整備策の導入**
 - ・ 登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、**職権的に住所変更登記等**をする新たな仕組みを導入

3 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

- 所有権の登記の登記事項に関する規定の新設（法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加）
- 形骸化した登記（登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記）の抹消手続の簡略化
- DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化

1

相続登記の未了への対応

①

相続登記の申請の義務化

- ◆ 不動産を取得した相続人に対し、その**取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- ◆ **正当な理由**がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の対象とする。

R6.4.1
施行



①

相続登記の申請の義務化

相続登記とは

相続登記とは、相続人が不動産（土地・建物）を相続によって取得した場合に、**不動産登記簿の名義を相続人に書き換えること**を言います。

(相続登記の例)

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
5	所有権移転	令和4年9月1日 第12345号	原因 令和4年2月2日相続 所有者 A市B町10番地 法務太郎

①

相続登記の申請の義務化

沖縄県における相続登記の申請件数

令和4年度 相続登記の申請件数

➡ 10,681件（前年度比109.25%）

令和5年5月 相続登記の申請件数

➡ 1,001件（前年度比126.07%）

※(参考)全国における令和4年度相続登記の申請件数

➡ 1,185,590件（前年度比108.52%）

①

相続登記の申請の義務化

「正当な理由」の具体的内容

- ①から⑤までの類型に該当する場合は、「正当な理由」が認められる。

（「正当な理由」が認められる類型）

- ① 相続人が極めて多数に上る場合
- ② 遺言の有効性等が争われる場合
- ③ 重病等である場合
- ④ DV被害者等である場合
- ⑤ 経済的に困窮している場合



- これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して、「正当な理由」の有無を判断する。

①

相続登記の申請の義務化

申請義務違反があった場合の手続

- 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、**あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施**
- 催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない。

(手続のイメージ)

相続登記の申請
義務違反を把握



登記官

義務の履行
を催告



相続人

催告に応じて
申請をした場合

正当な理由なく
申請をしなかった場合

過料事件の
通知はされない



過料事件の
通知

裁判所

要件に該当するか否か
かを判断し、過料を科
する旨の裁判をする

①

相続登記の申請の義務化

相続登記の申請の義務化に関する経過措置

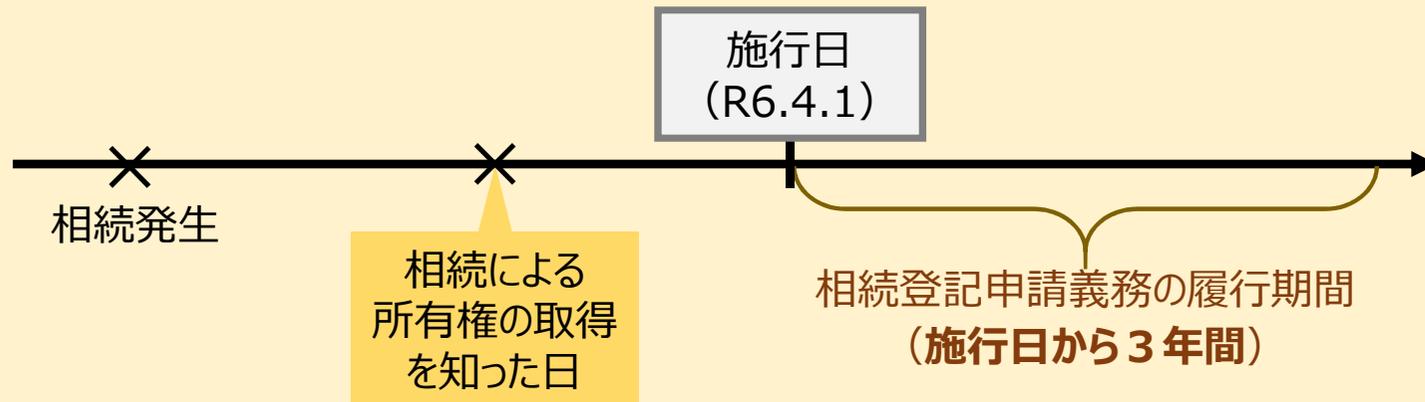
(基本的なルール)

- 施行日 (R6.4.1) 前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- ただし、申請義務を履行するための猶予期間が設けられている。

具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間 (3年間) がスタートする。

相続登記の申請の義務化関係

<施行日前に相続が発生していたケース>



②

申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入

相続人申告登記

- 相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける。

① 登記簿上の所有者について**相続が開始した旨**

② 自らがその**相続人である旨**

を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官
に対して申し出ること、**申請義務を履行した
ものとみなす制度**

R6.4.1
施行



※申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記
⇒ 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に

②

申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入

相続人申告登記

- 相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける。

- ◆ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が**単独で申出可**（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
- ◆ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の**確定が不要**

R6.4.1
施行



※ 添付書面として、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる（資料収集の負担が軽減される）

②

申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入

所有不動産記録証明制度

【現状】

- 現在の制度では、全国の不動産から特定の者が登記簿上の所有者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、亡くなった方が所有していた不動産を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う事態が少なからず生じていると指摘されている。



R8.2.2
施行

- 相続登記の申請の義務化に伴い、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（亡くなった方）が登記簿上の所有者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。）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設

②

申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入

所有不動産記録証明制度

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

プライバシー等に配慮して**請求できる不動産の範囲**を次のとおり限定

- ◆ **自らが登記簿上の所有者として記録されている不動産**
- ◆ **相続人等が請求する場合には、被相続人（亡くなった方）等が登記簿上の所有者として記録されている不動産**

R8.2.2
施行



* 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。

③

相続制度（遺産分割）の見直し

相続制度（遺産分割）の見直し

- 遺産分割による遺産共有の解消と、その後の相続登記により、所有者不明土地の発生を予防

◆ 相続開始（被相続人の死亡）の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、具体的相続分ではなく、法定相続分により遺産分割を行うことが原則になる。

R5.4.1
施行済



※10年経過後は、原則として、寄与分や特別受益の主張が制限される
※施行前の相続も適用され、最低5年間の猶予期間がある。

③

相続制度（遺産分割）の見直し

相続制度（遺産分割）の見直し

R6.4.1
施行

- ◆ 遺産分割により不動産を取得した相続人は、**遺産分割の成立日から3年以内に、相続登記の申請をすることが義務になる。**
- ◆ 遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請義務は、**相続人申告登記の申出によっては履行することができない。**

※正当な理由がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の対象
※施行日前の遺産分割でも、未登記であれば、登記の申請義務が課される



④

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示

【現状】

- 現在は、特定の不動産の登記簿上の所有者が死亡しても、相続登記の申請等がされない限り、死亡した事実は不動産登記簿に公示されない。
- 不動産登記簿から死亡の有無の確認が可能になれば、民間事業や公共事業の計画段階等において、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。



R8.4.1
施行

- 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
- ⇒ 不動産登記簿を見ればその不動産の登記簿上の所有者の死亡の事実を確認することが可能となる。

④

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示

R8.4.1
施行

(手続のイメージ)

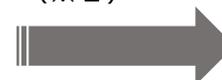


死亡情報
を取得
(※1)



死亡の有無について
所要の確認を実施
(戸籍の確認等)

死亡の事実が
認められる場合
(※2)



所有権の登記名義
人について死亡を示
す符号を表示

不動産登記
情報システム

(※1) 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を想定

(※2) 条文上は「権利能力を有しないこと」とされているが、差し当たり、法務省令で必要性の高い自然人を対象とすることとする予定

⑤

相続登記の負担軽減策

相続登記に係る登録免許税の免税措置（所有者不明土地対策）

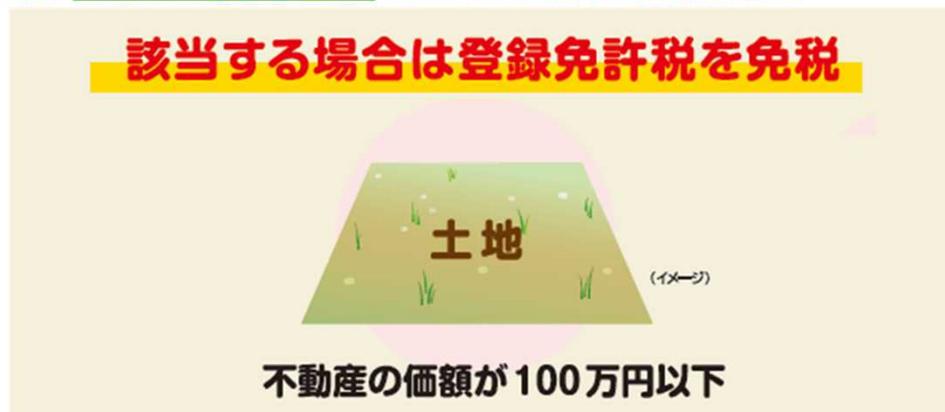
次の要件に該当する相続登記については、その申請に必要な登録免許税の免税措置が講じられている（租税特別措置法第84条の2の3）。

※令和4年4月1日から適用対象を拡充。免税期間：令和7年3月31日まで。

① 相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記



② 不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記



(参考) 免税措置の適用がない相続登記の申請に必要な登録免許税額は、不動産の価額×千分の四

2

住所変更登記等の未了への対応

①

住所等変更登記の申請の義務化

- ◆ 引っ越し等により登記簿上の所有者の住所等に変更があった場合には、**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。

※正当な理由のない申請漏れは、5万円以下の過料の適用対象)
※結婚等により氏名に変更があった場合も、同様の義務の対象
※法人の名称や住所の変更についても、同様の義務の対象

R8.4.1
施行



2

住所変更登記等の未了への対応

①

住所等変更登記の申請の義務化

- ◆ 申請義務化に伴う負担軽減策として、登記官が、登記簿上の所有者から提供を受けた**検索用情報（ふりがな・生年月日）**に基づいて**他の公的機関から住所等の異動情報を取得し、職権で住所等の変更登記をする新たな方策**も併せて導入

R8.4.1
施行



①

住所等変更登記の申請の義務化

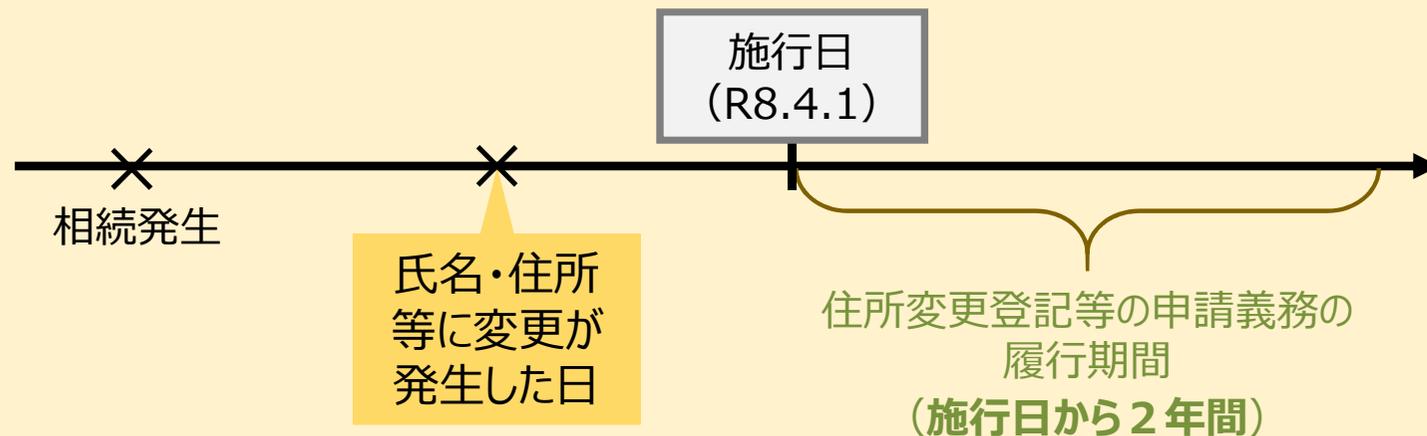
住所等変更登記の申請の義務化に関する経過措置

(基本的なルール)

- 施行日 (R8.4.1) 前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務を履行するための猶予期間 (2年間) が設けられている。

住所変更登記等の申請の義務化関係

<施行日前に相続が発生していたケース>



②

職権による住所変更登記等の手続（自然人の場合）

事前の準備



所有権の登記名義人

⑦ 検索用情報を事前に提供（※）
（※）施行後に新たに所有権の登記名義人となる場合、その登記申請時に検索用情報を提供する必要がある

* 施行時に既に所有権の登記名義人である場合は、登記申請時でなくても、（任意での）検索用情報の提供を可能とする予定

法務局

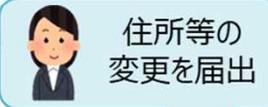


登記情報

① 検索用情報をシステム内部に入力（氏名・住所以外は登記に公示されない）

登記名義人の意思確認や検索用情報の提供については、インターネット等を活用した簡易な方法によることを含めて検討予定

R8.4.1
施行



住所等の変更を届出

不動産登記



所有権の登記名義人

③ 氏名・住所の変更情報を取得した場合

職権で変更登記をすることについて登記名義人に意思確認（※）

了解

④ 職権による変更登記

⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

法務局



登記情報

① 検索用情報を用いて定期的に照会

氏名（※）、ふりがな、住所、生年月日及び性別
（※）外国人である場合はアルファベット

② 氏名・住所の変更情報を提供

住基ネット

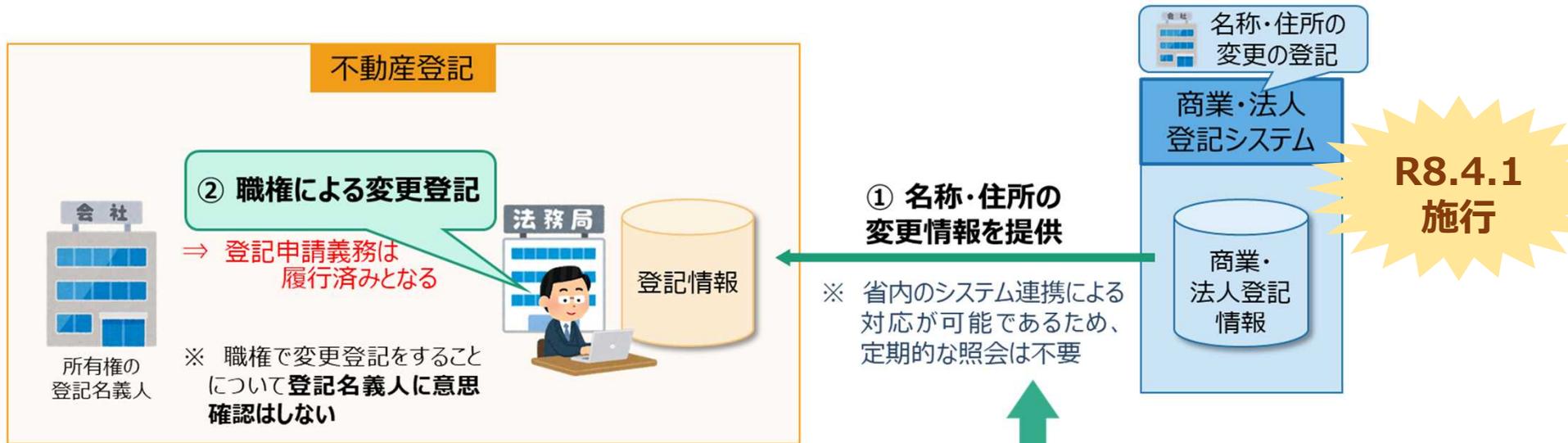


住民票情報

（※）最新の住所を公示することに支障がある者（DV被害者等）も存在し得ることや、個人情報（プライバシー）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制限している住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、法務局側から、所有権の登記名義人に変更登記をすることについて確認を行い、その了解を得た時に、登記官が職権的に変更登記をすることとしている

②

職権による住所変更登記等の手続（法人の場合）

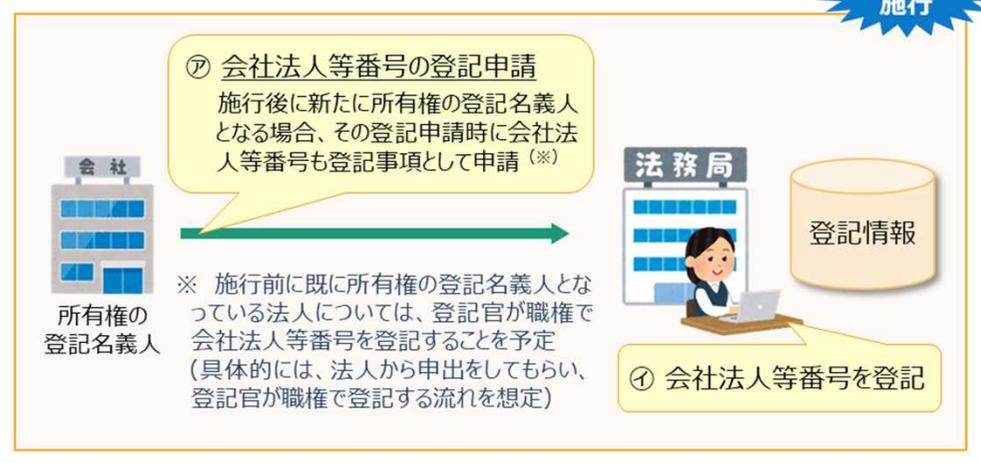


商業・法人登記システムとの間の情報連携においては会社法人等番号を検索キーとすることを想定

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、会社法人等番号を登記事項とすることとしている。



3

その他不動産登記の公示機能をより高める 観点等からの改正

①

所有権の登記の登記事項に関する規定の新設

- 登記簿上の所有者へのアクセスを容易にする次の情報を登記事項に追加
- ◆ 法人については、**会社法人等番号**
- ◆ 外国居住者については、**国内の連絡先**

R6.4.1
施行



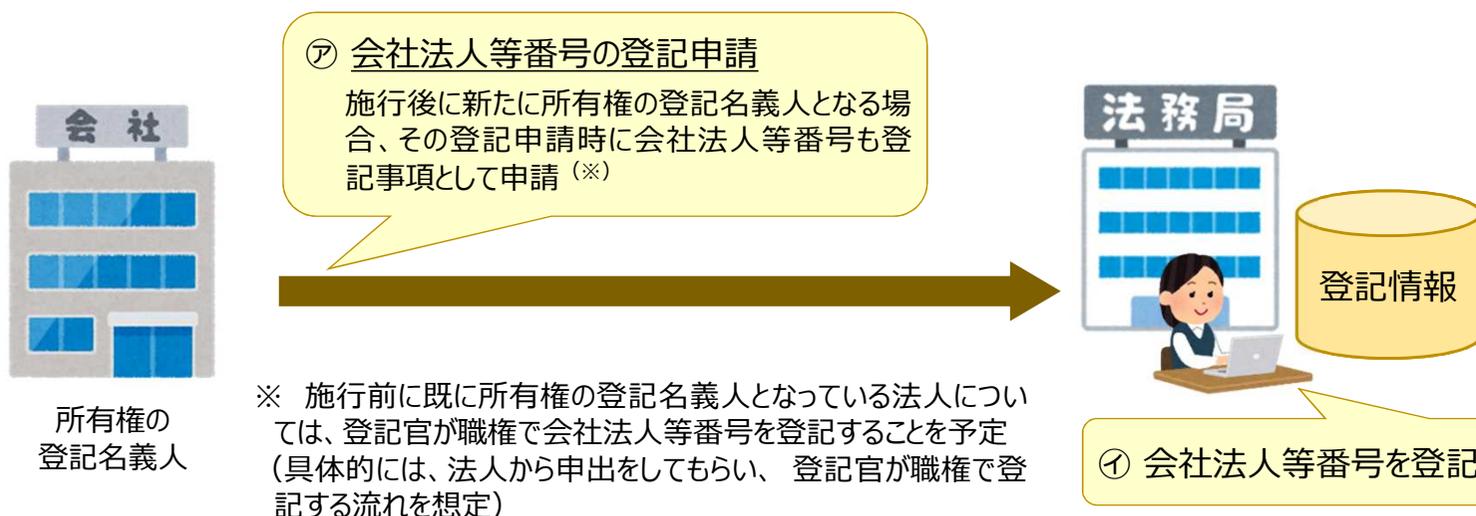
①

所有権の登記の登記事項に関する規定の新設

会社法人等番号を登記事項化

R6.4.1
施行

ある不動産についてどの法人が登記簿上の所有者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、登記簿上の所有者が法人である場合には、会社法人等番号（法人を特定するために付される番号）を登記事項とすることとしている。



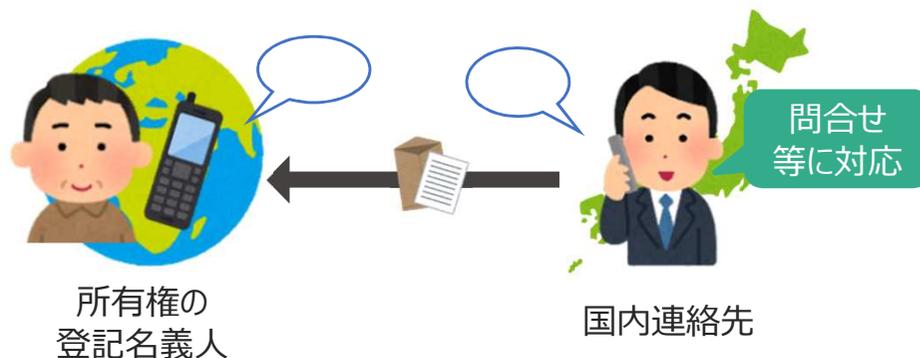
①

所有権の登記の登記事項に関する規定の新設

外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記

R6.4.1
施行

登記簿上の所有者が国内に住所を有しないときは、所有者へのアクセスを容易にするため、**その国内における連絡先を登記事項とする**（具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記する）



※ 国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待）

※ この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定

②

形骸化した登記の抹消手続の簡略化

形骸化した登記の抹消手続の簡略化

R5.4.1
施行済

次の形骸化した登記の抹消手続が簡略化された。

- ① 買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過した買戻しの特約に関する登記
⇒登記簿上の所有者による単独での登記の抹消の申請が可能に
- ② 登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記
⇒所在不明となった権利者の調査方法の負担が軽減
- ③ 解散した法人の担保権（先取特権等）に関する登記
⇒清算人の所在が判明せず、解散・被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、一定の調査を行った上でその登記の抹消の申請が可能に

③

DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設

登記事項証明書等の記載事項の特例

R6.4.1
施行

相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、
DV被害者等の保護のための措置を法制化

- ◆ 対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に現住所に代わる事項を記載

- 対象者
DV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を想定
⇒ 具体的な範囲は今後省令で規定



申出



対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に現住所に代わる事項を記載

委任を受けた弁護士等の事務所や被害者支援団体等の住所、あるいは法務局の住所などを想定