

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の施行スケジュール

令和3年

- 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

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



不動産登記法の改正

民法の改正

相続土地国庫帰属法

令和5年4月1日施行

- 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
・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する
・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する
- ② 共有制度の見直し
共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備
・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する
・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、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仕組みを創設する（遺産共有の場合は相続開始時から10年経過後に利用可）
- 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
・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する
- ④ 相続制度の見直し
長期間経過後の遺産分割の見直し
・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する

民法

民法の改正について、詳しくはこちら→



- ① 相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記の単独申請化
・ 相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記について、受遺者である相続人の単独申請が可能に
- ② 形骸化した登記の抹消手続の簡略化
・ 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
- ③ 登記簿の附属書類の閲覧の要件の見直し
・ 閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断する

不動産登記法

令和5年4月27日施行

○ 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

相続土地国庫帰属制度について、詳しくはこちら→



令和5年

令和6年4月1日施行

不動産登記法

① 相続登記を義務化

- ・ 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（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
- ・ 遺産分割がされた場合には、その成立日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける
- ・ 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）

② 相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段

③ 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

④ 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

- ・ 登記事項証明書等にDV被害者等の住所に代わる公示用住所を記載する措置

相続登記の義務化について、詳しくはこちら→



(改正不動産登記規則) 令和7年4月21日施行

○ 検索性情報の申出の開始

職権による住所等の変更登記の前提となる検索性情報（生年月日等）の申出

令和8年2月2日施行

○ 所有不動産記録証明制度の新設

登記官において、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（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

不動産登記法

令和8年4月1日施行

① 住所等変更登記を義務化

- ・ 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（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
- ・ 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）

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

- ・ 登記官が他の公的機関から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）

③ 職権による住所等変更の登記（スマート変更登記）

- ・ 検索性情報の申出・会社法人等番号の登記がされている場合には、他の公的機関との連携により、登記官が職権で住所等の変更登記を行う

住所等変更登記の義務化について、詳しくはこちら→



★ 相続によって不動産を取得したことを施行日前に知っていた場合の相続登記の履行期限

★ 現行の相続登記の際の登録免許税の免税措置の期限（100万円以下の土地等）

令和9年3月31日

★ 施行日より前に住所等に変更があった場合の住所等変更登記の履行期限

★ 具体的相続分による遺産分割に関する猶予期間の期限
※施行日時時点で相続開始から5年を超える期間が経過している場合

遺産分割の期限について、詳しくはこちら→



令和10年3月31日

各制度を分かりやすく説明したパンフレットはこちら→



令和6年

令和7年

令和8年

令和9年

令和10年