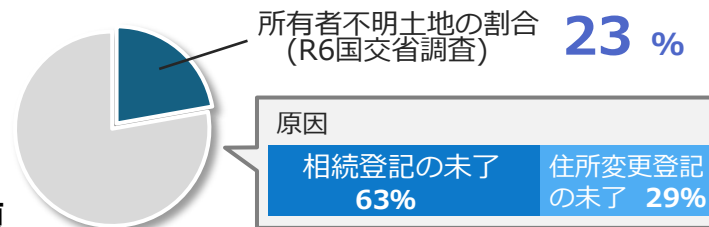


# 民法等の一部を改正する法律案(遺言制度の見直し関係)

## 背景・必要性

- 高齢化の進展、単独世帯の増加などの家族の在り方の変化により、遺言制度についてのニーズの増加・多様化
- 所有者不明土地問題等の社会課題解決の観点から遺言の重要性の高まり
- デジタル技術の進展・普及に対応した遺言制度の必要性

遺言制度を更に使いやすくすることが喫緊の課題



## 【審議の経過】

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 令和6年 | 2月 法務大臣から法制審議会へ諮問<br>4月 調査審議開始 |
| 令和7年 | 7月 中間試案取りまとめ・パブリックコメント（～9月）    |
| 令和8年 | 2月 法制審議会において要綱取りまとめ、法務大臣に答申    |

## 主要な改正事項

- 自筆証書遺言の手書きの負担大、デジタル化に未対応
  - ▶ ・ パソコン等を用いて作成した遺言のデータやプリントアウトしたものを法務局に提供し、本人が対面で、又はウェブ会議を利用して遺言の全文を口述するなどして、法務局が遺言を保管する方式（保管証書遺言）の創設
- 押印に関する慣行や法意識の変容
  - ▶ ・ 押印要件の廃止 等

※その他、法務局における自筆証書遺言書の保管に係る手続等の見直しを含む。

**施行日** 公布から**1年**（システム改修を要するものは**3年**）を超えない範囲で政令で定める日

# 未登記建物実態調査

## 前提

### ○ 未登記建物とは

- ・新築した建物の所有権を取得した者は、表題登記をしなければならないが、表題登記がされないままの状態となっている建物（**未登記建物**）が現に存在
- ・未登記建物は、典型的に所有者不明建物となるほか、その存在すらも登記簿から明らかとならない
- ・未登記建物の存在は、**災害時の復旧・復興の支障、平時においても不動産の有効活用の支障**との指摘

### ○ 調査の概要

- ・**未登記建物の解消に資する方策を検討するため、実態調査を実施**（令和7年10月～令和8年2月）
- ・全国の市区町村に対し、**固定資産課税台帳上の建物の数、未登記建物の数、未登記建物による業務上の支障の有無**などについてアンケートを実施

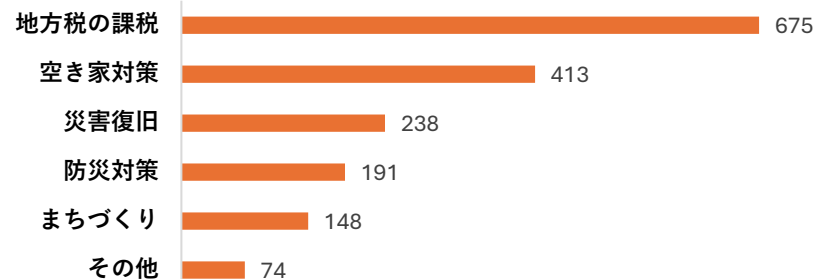
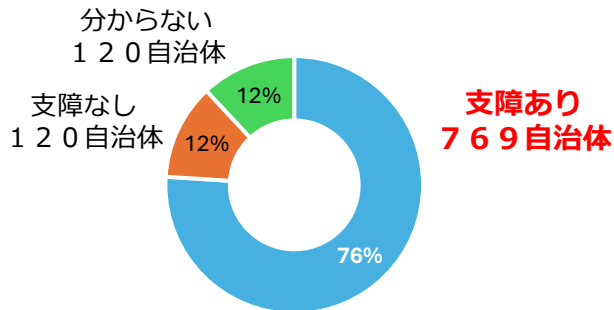
## 調査結果

### ○ 登記未了の建物の数等

| 回答自治体数 | 登記未了率<br>(b/a) | 建物の<br>全体数(a) | 登記未了の<br>建物数 (b) |
|--------|----------------|---------------|------------------|
| 760    | 22.2%          | 36,100,586    | 7,999,875        |

- **全国の登記未了の建物数の合計は1000万個を超える可能性**  
（※ただし、増改築部分の変更登記未了や、附属建物の登記未了を含む件数であり、表題登記の未登記はこのうちの一部）
- 地方において登記未了率が特に高いが、大都市圏でも一定数存在
- 登記未了の建物の建築時期は1970年～1990年頃が多い

### ○ 建物の登記未了による業務上の支障の有無等



支障の具体的な内容（複数回答可・数値は自治体数）

# 相続土地国庫帰属制度の運用状況

## 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（法務局）が要件について審査を実施。国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

**(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** 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

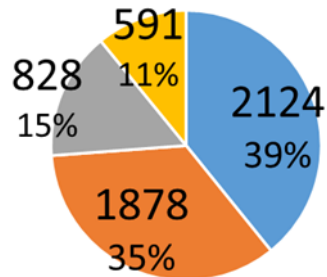
| 右記以外の土地               | 一部の市街地の宅地                               | 一部の市街地<br>農用地区域等の 田、畑                      | 森林  |
|-----------------------|---|--|---|
| 面積にかかわらず、 <u>20万円</u> | 面積に応じ算定<br>(例) 100㎡：約55万円<br>200㎡：約80万円 | 面積に応じ算定<br>(例) 500㎡：約72万円<br>1,000㎡：約110万円 | 面積に応じ算定<br>(例) 1,500㎡：約27万円<br>3,000㎡：約30万円 |

## 実施状況 (R8.4.30現在)

○ 申請件数：**5,421件**

※うち1,573件は審査中

申請のあった土地の地目



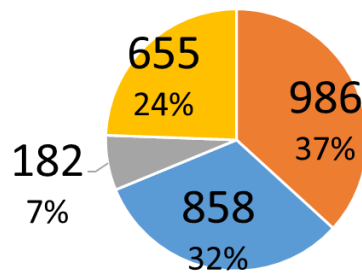
■ 田・畑 ■ 宅地 ■ 山林 ■ その他

(参考) 延べ相談件数：59,929件

○ 終局件数：**3,848件**

▷ 帰属件数：**2,681件**

国庫に帰属した土地の種目



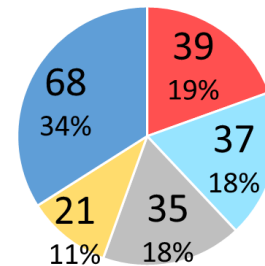
■ 宅地 ■ 農用地 ■ 森林 ■ その他

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

※件数=筆数

▷ 却下・不承認件数：**162件**

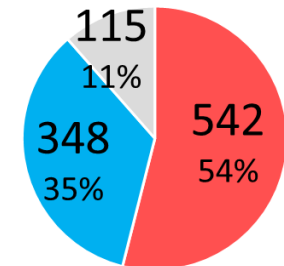
却下・不承認の理由  
(複数の理由に該当する場合あり)



■ 管理等を阻害する有体物が地上に存在する土地  
■ 添付書類の提出がない  
■ 国による追加の整備が必要な森林  
■ 境界が明らかでない土地  
■ その他

▷ 取下げ件数：**1,005件**

取下げの理由



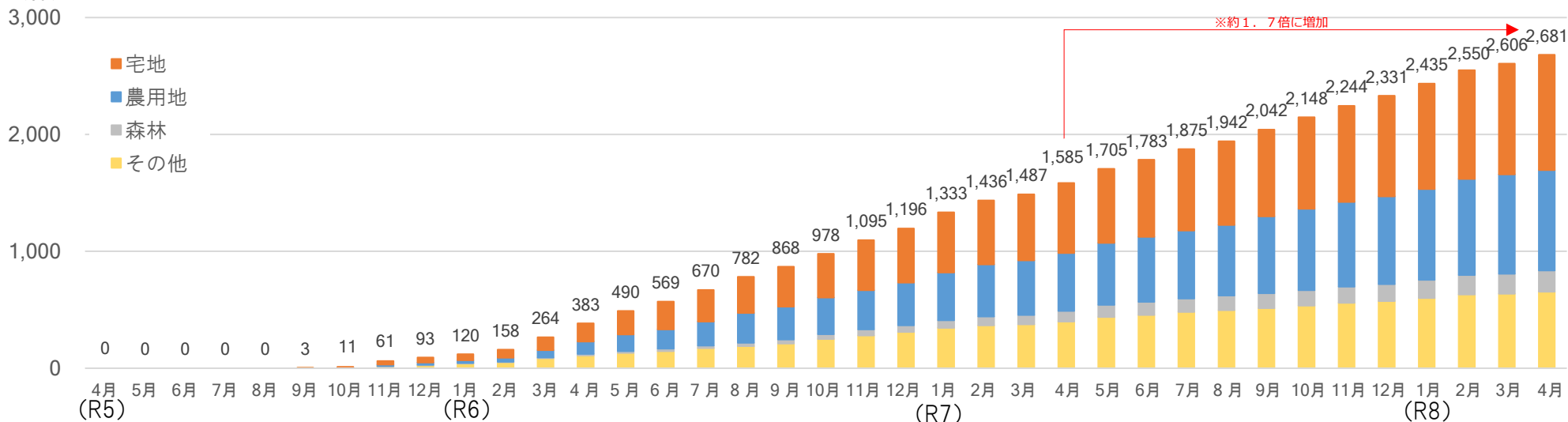
■ 有効活用の見込みが生じた  
■ 却下・不承認相当であることが判明  
■ その他

# 相続土地国庫帰属制度の運用状況

## 国庫帰属件数の推移

- 国庫に帰属する土地は**増加・累積**しており、その中には**活用困難な土地**も含まれている。
- 国庫に帰属する土地の多くは、市場性に乏しく、**長期間保有し続ける**ことが想定される。
- 現時点において、宅地、森林、その他については、**売却に至ったものはない**。

(件) ◆帰属件数推移(ストック)



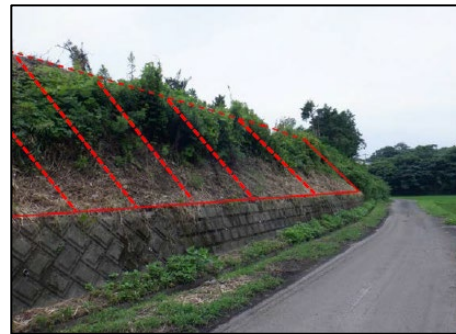
## 国庫に帰属した土地の例



(接道がない農地)



(利用用途がなく放置された森林)



(地形狭長かつ法面の原野)



(極小規模の雑種地)