

不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

問題の所在

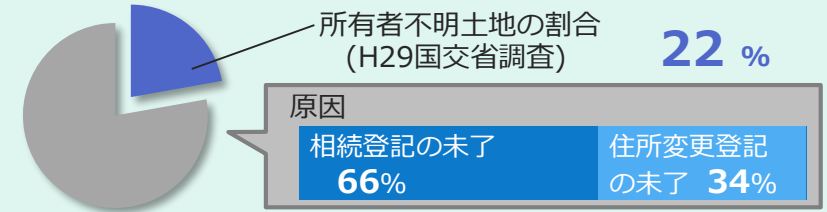
所有者不明土地（※）の主要な発生原因は、**相続登記の未了や住所変更登記等の未了**とされている

- **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** ……4~10
 - ・ 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 ……4
 - ※ 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…11
- **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**…12

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** ……13
 - ・ 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 ……13~16

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）…15、17
- 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 ……18~19
- 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 ……20
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化 ……20

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

公布後3年
以内施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

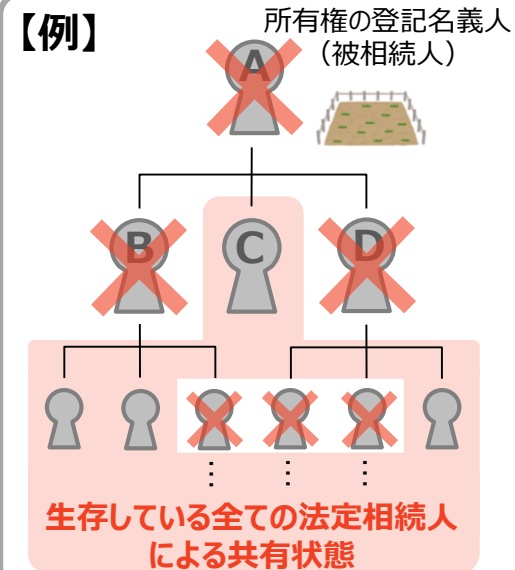
- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



【例】



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 【新第76条の3】

- ① **所有権の登記名義人**について相続が開始した旨と、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によって、**申請義務を履行したものとみなす**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
 - ➡ 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**
 - ▶ 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**
 - ➡ 添付書面としては、**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）



相続登記の申請義務の詳細なルール

○ 基本的義務【新第76条の2第1項】

相続（特定財産承継遺言を含む。）や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から**3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。

○ 遺産分割成立時の追加的義務【新第76条の2第2項、新第76条の3第4項等】

遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であること（※）から、改正法では、**遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けている。**

（※）相続発生後は、全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を共有した状態となるため、財産の処分が難しくなる（相続人全員の同意が必要）



ケース別にルールの内容を整理すると・・・

【相続人がすべき登記申請の内容】

* 経過措置についてはP10参照

○ 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

- ▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

○ 3年以内に遺産分割が成立したケース

- ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
- ▶ それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

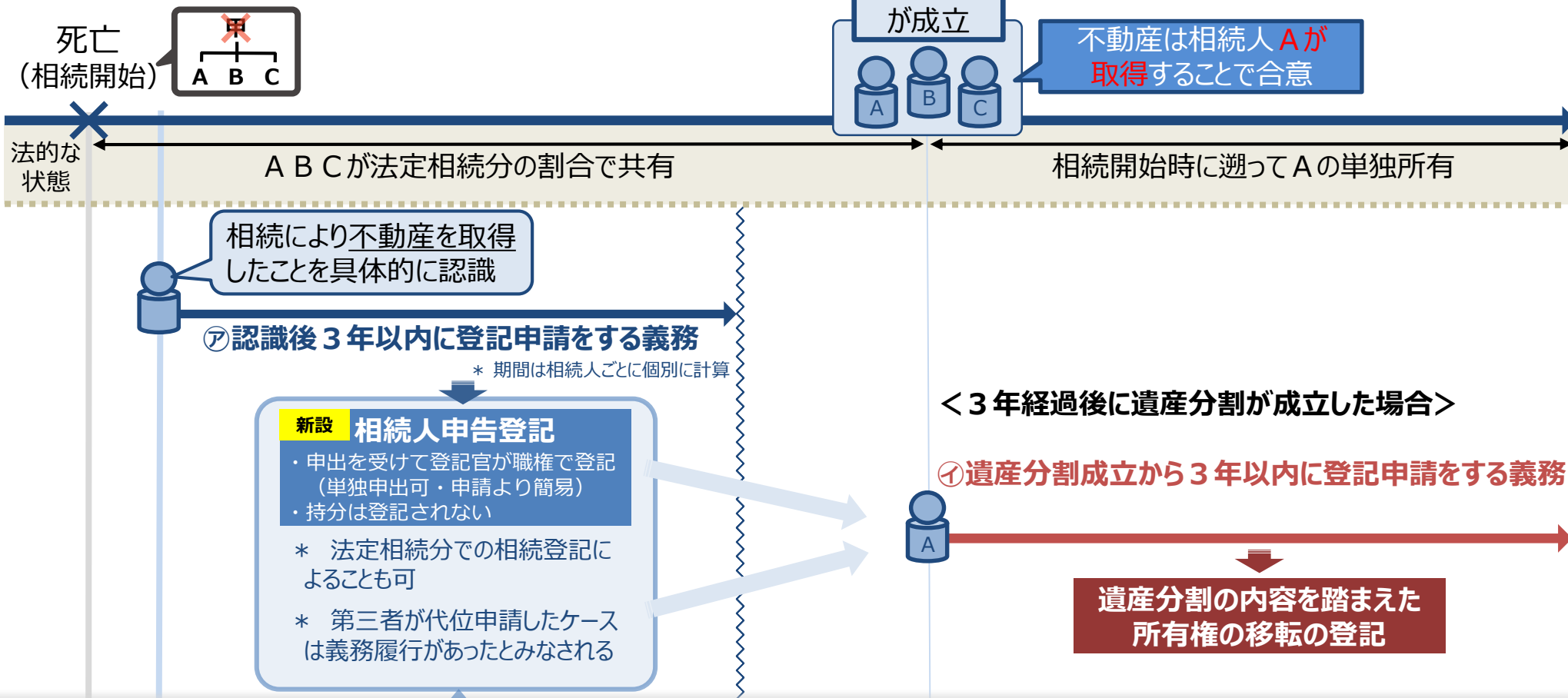
○ 遺言書があったケース

- ▶ 遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

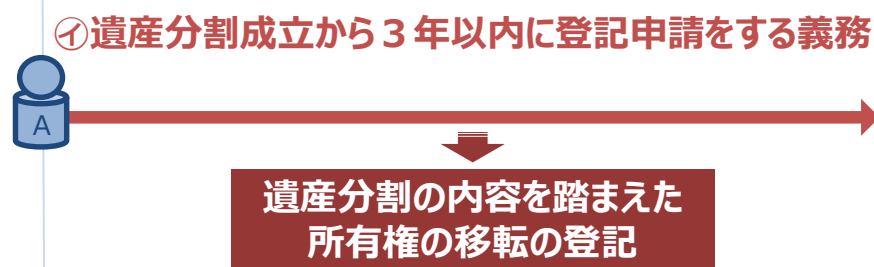


相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細） ②

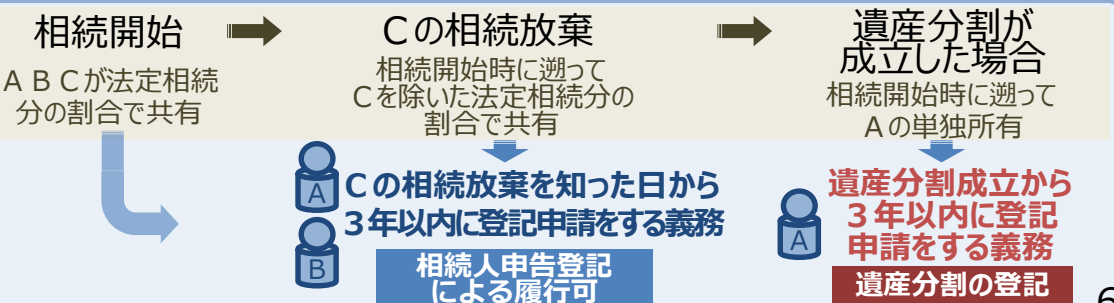
< 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース >



< 3年経過後に遺産分割が成立した場合 >

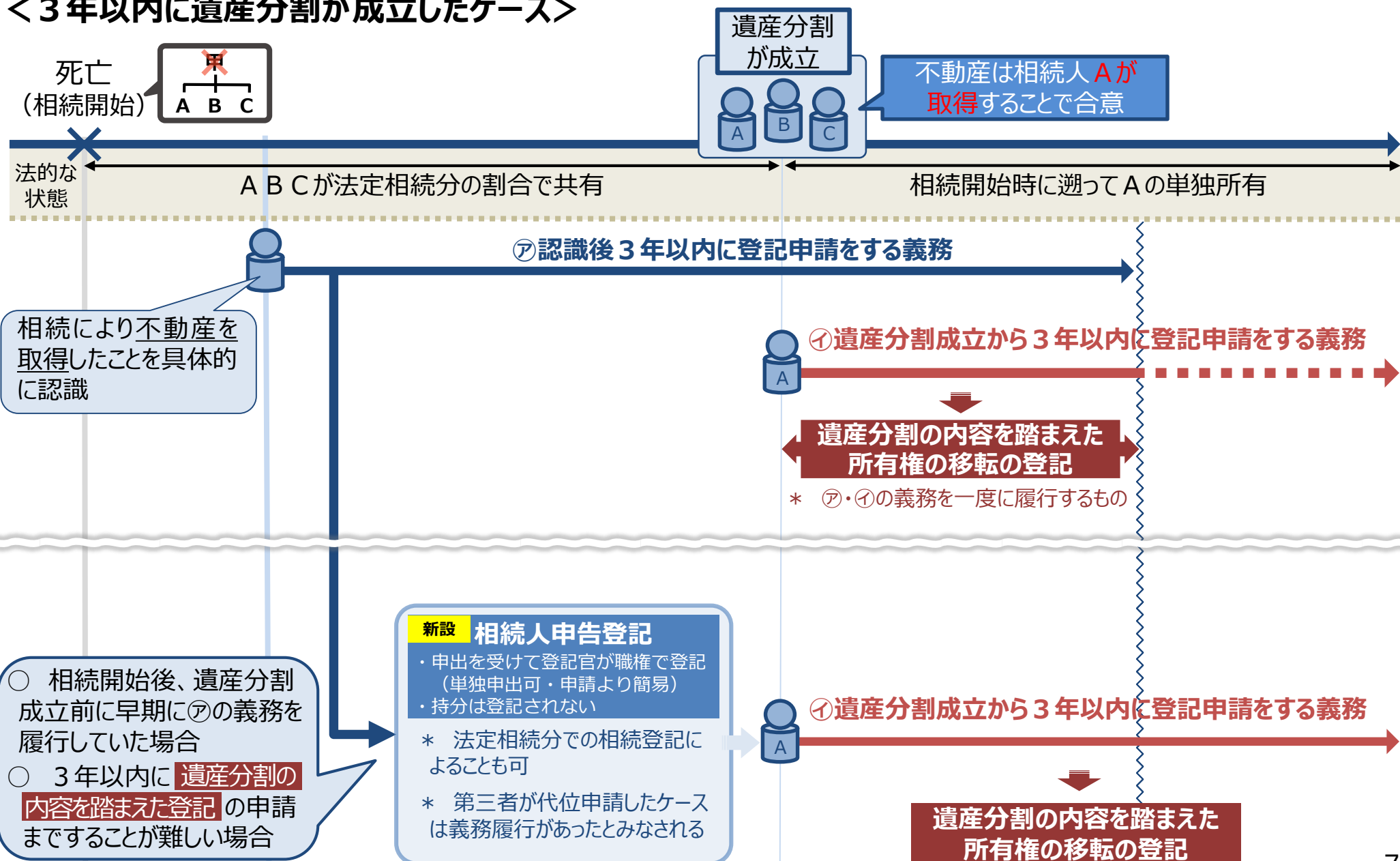


【相続人の一部の者が相続放棄をした場合】
 その者は、初めから相続人とならなかったものとみなされる (他の相続人は、その者を除いた上で算定される法定相続分に応じて権利を取得することになる)
 → 他の相続人は、当該相続放棄を知った日から 3年以内に相続放棄後の割合による相続登記の申請義務を負う。



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細） ③

< 3年以内に遺産分割が成立したケース >



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）④

<遺言書があったケース>

【遺言書の記載内容の例】

「不動産をAに遺贈する」 = 相続人に対する遺贈

【新第76条の2 第1項後段】

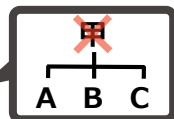
「不動産をAに相続させる」 = 特定財産承継遺言

【新第76条の2 第1項前段】

いずれの場合も、相続人Aは、遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請をする義務を負う



死亡
(相続開始)



法的な
状態

相続開始時からAの単独所有

遺言により不動産を
取得したことを具体的
に認識



3年以内に登記申請をする義務

遺言の内容を踏まえた
所有権の移転の登記

又は

新設

相続人申告登記

* 遺言発見前に相続人申告登記がされていれば、重ねて相続人申告登記等をする必要はない

単独申請可 (※)

公布後2年
以内施行

(※) 改正法により、特定財産承継遺言、相続人に対する遺贈のいずれによるものかを問わず、その所有権の移転の登記は単独申請可能とされた【新第63条第3項】