

相続登記の申請の義務化と過料について

公布後 3 年
以内施行

○ 過料とは

- ・ 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
 - ・ 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。
- ➡ 今回の不動産登記法改正では、**「正当な理由」がないのに登記申請義務に違反した場合には 10 万円以下の過料の適用対象となる** 【新第164条第1項】

過料の要件・手続など

- 個別の事情によっては、登記申請義務の履行期間内（3 年以内）に必要な登記の申請をすることが難しいことも想定されることから、登記申請を怠ったことについて「正当な理由」がない場合に限って過料に処することとする
- ▶ 個別事情を丁寧に酌む運用を行うため、**「正当な理由」の具体的な類型については、通達等であらかじめ明確化する予定**

【「正当な理由」があると考えられる例】

① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、② 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース、③ 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース など



- ▶ 過料を科する際の具体的な手続についても、事前に義務の履行を催告することとするなど、**公平性を確保する観点から、省令等に明確に規定**する予定（履行期間経過後でも催告に応じて登記申請がされれば裁判所に過料通知はしないこととする）

（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を
判断し、過料を科する旨
の裁判をする

* 義務違反の事実の把握方法等は今後の課題

相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

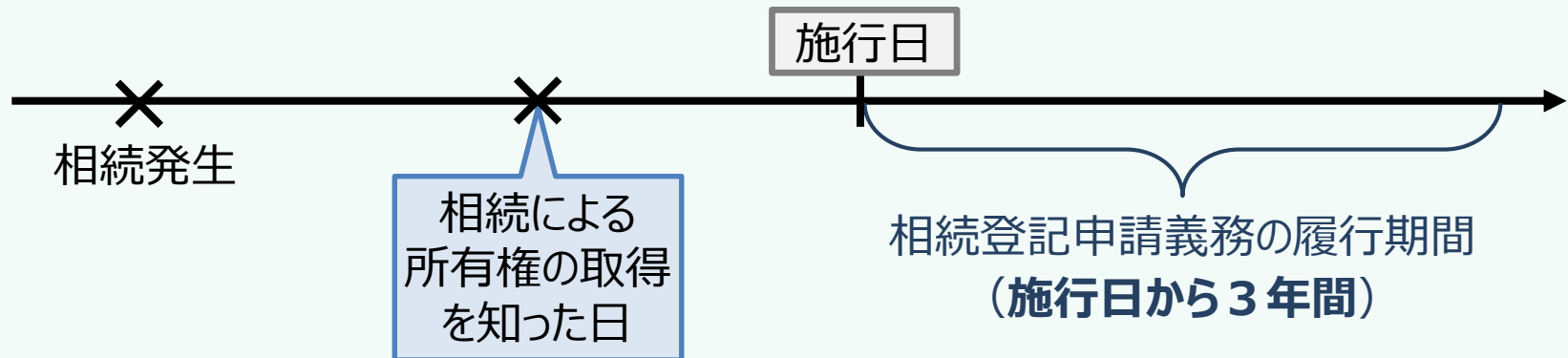
(基本的なルール)

- 施行日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。
 - 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
- ➡ 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

公布後 3 年
以内施行

＜施行日**前**に相続が発生していたケース＞【改正法附則第5条第6項】



所有不動産記録証明制度について

公布後5年
以内施行

【現状】

- 現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人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、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて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。



所有不動産記録証明制度

相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、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。以下同じ。）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設 【新第119条の2】

（※）条文上は「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

- ある特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか法人についても認められるとの指摘がされていることから、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定することとしている。

- ▶ 何人も、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産について本証明書の交付請求が可能
- ▶ 相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る本証明書について交付請求可能

* 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。

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示について

公布後 5 年
以内施行

【現状】

- 現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。
- もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、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ことから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。



死亡情報についての符号の表示

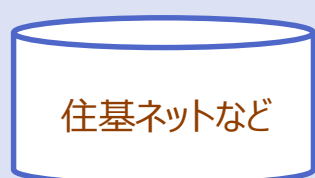
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**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**

【新第76条の4】

⇒ 登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。

（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【P13～14参照】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

住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度について

公布後 5年
以内施行

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
- ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所変更登記等の申請の義務化

* 経過措置についてはP16参照

- 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。【新第76条の5】
- 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】

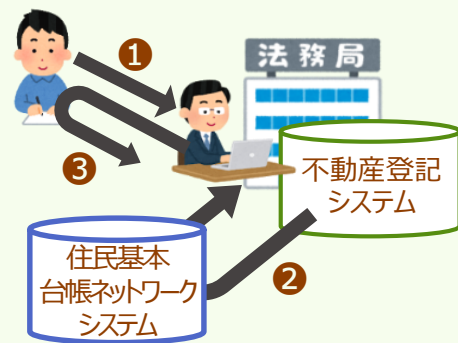
※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定 【P9参照】

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入 【新第76条の6】

自然人の場合 住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく
- ② 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することにより、住所等の変更の有無を確認する
- ③ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする



⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

法人の場合

- ① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する

※ 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定



- ② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。 ⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

手続イメージは
P14以下参照

職権による住所変更登記等の手続イメージ（自然人の場合）

事前の準備



所有権の
登記名義人

- ア 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あり

* 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



住所等の
変更を届出

不動産登記

- 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

【新第76条の6】

⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

- 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