

令和4年度 第2回法定研修会

不動産登記をめぐる最近の問題



令和5年1月18日（水）

公益社団法人不動産保証協会 東京都本部

豊島・文京地区

不動産登記をめぐる最近の問題

令和5年1月18日

青山学院大学法学部講師

司法書士 野口雅人

第1 所有者不明土地問題と不動産登記法等民事基本法の改正

1 改正の背景

- ・所有者不明土地とは、
 - ①不動産登記簿を見ても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つかない土地
- ・所有者不明土地は、
日本の国土の約24%（令和2年国交省調査）
- ・（問題点）所有者不明土地があると、
用地の買い取り交渉や開発が進まず、土地の有効活用ができない
土地の管理がされず、景観や治安に悪影響を及ぼす

高齢化の進展による死亡者数の増加により今後更に深刻化するおそれ
→所有者不明土地問題の解決は緊急の課題

- ・（原因）所有者不明土地が生じる主な原因としては、
 - ①相続人が相続登記をしない（約63%）
 - ②所有者が転居したときに住所変更登記をしない（約33%）
（令和2年国交省調査）
- ・（対策）そこで、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た
 - ①相続登記の申請を義務化（令和6年4月1日施行）
 - ②相続登記の簡略化（相続人申告登記新設）（令和6年4月1日施行）
 - ③住所等変更登記の申請義務化（令和8年4月までに施行）
 - ④住所変更登記の簡略化（令和8年4月までに施行）
 - ⑤土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度新設）（令和5年4月27日施行）
 - ⑥土地等の利用に関する民法の見直し（令和5年4月1日施行）

2 相続登記の申請を義務化（令和6年4月1日施行）

（1）改正内容

- ・（背景）これまでの、

不動産を相続した場合も、相続登記の申請をするかしないかは自由（任意）とされていた。そのため、相続した土地にあまり価値がなく売却も難しい場合は、費用と手間をかけてまで相続登記の申請をしない相続人も少なくなかった。→それが所有者不明土地発生の原因となっていた

- ・（不動産登記法改正）そこで、

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た（令和6年4月より前に不動産を相続した人も、令和6年4月1日から3年以内に相続登記を申請する義務を負う）

- ・（過料）正当な理由がないのに登記を申請せずに放置した場合は、10万円以下の過料の可能性

（2）相続登記の申請義務の実効性確保のための方策をパッケージ

①相続人申告登記の新設（令和6年4月1日施行）

- ・相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る

（単独で申告可能・添付書面も簡略化・非課税）

→相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能

- ・たとえば、遺産分割がまとまらず、相続登記を申請できない場合等も自分が相続人であることを法務局の登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務を果たすことができる

- ・登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する

報告的な登記（権利変動なし）

持分は登記されない

②登記手続き費用負担の軽減

- ・相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充

→100万円以下の全国の土地が対象（既施行）

- ・改正により新設された職権登記（相続人申告登記・住所等変更登記等）への非課税措置の導入

③登記漏れの防止（令和８年４月までに施行）

- ・所有不動産記録証明制度の新設
特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行
→相続登記が必要な不動産の把握が容易になる
→所有不動産の確認方法としても利用可能

3 住所等変更登記の義務化（令和８年４月までに施行）

（１）改正内容

- ・（背景） これまでは、
住所変更登記は義務ではなかった。
自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記をするのには負担を感じ、放置されがちであった
→そのことが所有者不明土地発生の原因の一つとなっていた
- ・（不動産登記法改正） そこで、
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義務付けた
- ・（過料）
正当な理由がないのに申請をしなかった場合は、５万円以下の過料の可能性

（２）実効性確保のための方策をパッケージ（令和８年４月までに施行）

- ・他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入（非課税）
→転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡易な手続きで登記に反映
- ・住民基本台帳ネットワークシステムや商業・法人登記システムを活用

4 相続土地国家帰属制度の創設（令和5年4月27日施行）

（1）背景

- ・土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える人が増加
- ・相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増えており、管理の不全化を招いている

（2）相続土地国家帰属制度の創設

- ・そこで、相続または遺贈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
- ・併せて、管理コストの国への転嫁や土地の管理を疎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（窓口は法務局）が要件について審査を実施

（3）土地の要件

次のような、通常の管理又は処分に当たり過大な費用や労力が必要となる土地は不可

- ・建物、工作物、車両等がある土地
- ・担保権などの権利が設定されている土地
- ・通路など他人に使用される予定の土地
- ・土壌汚染や埋設物がある土地
- ・境界が明らかでない土地
- ・危険な崖がある土地

（4）負担金等

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（その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料の納付も必要）

- ・たとえば、市街地の宅地（200㎡）約80万円
粗放的な管理の原野で20万円

5 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策（民法改正 令和5年4月1日施行）

（1）所有者不明土地・建物の管理制度の創設（財産管理制度の見直し）

→管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能に

- ・（背景）これまで、
不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理するので、非効率になりがちだった

所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

- ・（創設内容）そこで、

①所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- ・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

- ・利害関係人が 地方裁判所に申し立てることで、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになった

- ・裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任
（裁判所の許可があれば売却も可能）

②管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・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

（2）不明共有者がいる場合への対応（共有制度の見直し）

→不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能に

- ・（背景）これまでは、
所在が分からない共有者がいる場合、その不動産の利用について共有者間の意思決定や持分の集約が困難であった

- ・(改正内容) そこで、
次のとおり、共有物の利用の円滑化を図る仕組みが整備された

①裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為（売却など）や管理行為（賃貸借契約の締結・解除など）を可能にする制度を創設

②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の創設

(3) 遺産分割長期未了状態への対応（相続制度の見直し）

- ・(背景) これまでは、
長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、遺産分割や共有状態の解消が困難になるという問題があった

- ・(改正内容) そこで、
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遺産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

- ・遺産分割の利益は10年まで（権利関係を10年で確定できる）
→遺産分割長期未了状態の解消を促進

(4) 隣地等の利用・管理の円滑化（相隣関係規定の見直し）

- ・(背景) これまでは、
ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害していた

- ・(改正内容) そこで、
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を整備

→ライフラインの引き込みを円滑化し、土地の利用を促進

第2 高齢者社会と不動産売却

1 高齢化社会

- ・我が国の総人口は、令和3年10月1日現在、1億2550万人。そのうち、65歳以上人口は、3621万人（総人口の28.9%）
- ・令和18年には総人口の33.3%となり、3人に1人が高齢者
- ・同時に認知症高齢者も増え、令和7年には高齢者の5人に1人が認知症高齢者になる推計（厚労省調査）

2 認知症高齢者と不動産売却

（1）成年後見制度を利用している場合

①居住用不動産の売却

- ・成年後見人等が、被後見人に代わって、その居住用不動産を売却等の処分をするには、家庭裁判所の許可が必要

（居住用不動産とは）

- ・現に居住している建物及びその敷地
- ・現在は病院又は施設に入院・入所しているため居住していないが、将来的には居住する可能性がある建物又はその敷地
- ・近い将来転居する予定で新築又は購入した建物またはその敷地

（許可の要件）

- ・売却の必要性があるか
- ・売買価格の相当性（不動産の査定額・固定資産評価額を考慮）

（家庭裁判所の許可がないと）

- ・家庭裁判所の許可を得ずに処分した場合、当該行為は無効
家庭裁判所の許可を条件とする、停止条件付売買契約等は可能

②非居住用不動産の売却

- ・家庭裁判所の許可は不要だが、予め家庭裁判所に連絡し内諾を得ておくのが一般的

（2）成年後見制度を利用していない場合

本人の意思能力の確認が重要（意思能力がない売買契約は無効：民法3条の2）

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局
令和4年11月

■ 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

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 (発生予防)

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

P.3

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

〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後、政令を制定

P.4

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地・建物等の利用に関する民法 の見直し (利用の円滑化)

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

P.6

土地を手放すための制度 の創設 (発生予防)

○ 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

P.5

令和5年4月1日施行

令和5年4月27日施行



各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから