

令和3年4月21日に可決成立した、民法等の一部を改正する法律には、不動産登記法の改正が盛り込まれています。所有者不明土地問題研究会によると、所有者不明の土地面積は約410万haに相当（参考：九州の土地面積：368万ha）するとしています。所有者不明土地の発生は、相続等による所有権の移転の登記の申請を相続人に義務付ける規定がないことなどから、国土交通省の地籍調査によれば、その発生原因の主なものが相続登記の未了で65.5%であったと報告されています。

そこで、相続等による所有権の移転の登記の申請を相続人に義務付ける規定の創設等を行い、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みとして、不動産登記法を改正することとしました。そこで、今回からシリーズで相続登記の義務化などについて解説することとします。

### ● 不動産登記情報の更新を図る方策

相続登記等がされず、所有者不明土地が発生する原因には、①相続が発生しても、相続登記の申請は義務ではない、②土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わないことが主たるものと考えられます。

そこで、不動産登記法を改正し、相続登記の申請や、住所変更登記の義務化を図ることとしました。

#### (1) 相続登記の申請の義務化等

相続（特定財産承継遺言を含みます。）又は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こととしました（不登76の2①）。さらに、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られました（不登76の2②）。

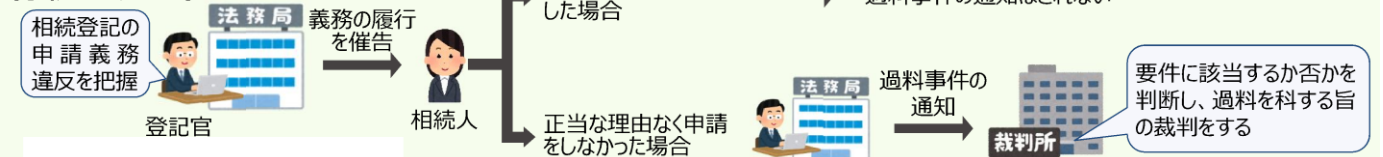
この場合、「正当な理由」がないのに登記申請義務に違反した場合には、10万円以下の過料に科されます。また、相続人が遺言で財産を譲り受けた場合も同様に3年以内に所有権の移転の登記をしないと「正当な理由」がない場合には10万円以下の過料に科されます（不登164①）。

なお、定められた期間内に登記申請をしない場合の「正当な理由」がある例として、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、などが考えられます。

また、過料を科す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しています。

上記の改正は、令和6年4月1日から施行されます。

#### (手続のイメージ)



(出典：令和3年民法・不動産登記法改正のポイント 法務省民事局)

#### (2) 相続人に対する遺贈による名義変更手続の改正

遺言によって相続人等が遺贈を受ける場合には、遺言執行者がいる場合を除き、法定相続人全員の協力がなく遺贈による名義変更を行うことはできません。そこで、改正後は遺贈（相続人に対する遺贈に限ります。）による名義変更は、不動産の遺贈を受ける者が単独で申請することができるようにしました（不登63③）。

この改正は、令和5年4月1日から施行されます。

なお、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。）を一覧的にリスト化し、証明する制度（所有不動産記録証明書）が新設されることになりました（不登119の2、令和8年4月までにスタートします。）。現行制度では、不動産の所有財産の一覧を調べるには、不動産ごとの所在地にある市区町村で固定資産税の名寄せ帳などを取り寄せる必要がありました。今後は、全国に分散されて所有している不動産について法務局で一覧情報を入手することができるようになります。（文責：山本和義）