

所有者不明土地の発生を防ぐため 相続登記が 義務化されます



不動産登記法が改正され、令和6年4月1日から、相続した不動産の登記申請が義務化されます。ここでは、改正の概要と、不動産相続が生じた際に必要となる手続きを解説します。

鳥飼総合法律事務所
弁護士
山田 重則

相続によって不動産を承継した場合、これまでは、相続人が相続登記を行なうかどうかは相続人に委ねられており、必ずしも相続登記が行なわれるとは限りませんでした。

しかし、近年、相続登記がされずに長年にわたって放置されたままの土地が増え、様々な社会問題が生じています。

そこで、今般、不動産登記法の改正で相続登記の申請が義務化され、令和6年4月1日から施行されることになりました。相続登記の申請を正当な理由なく怠った場合は過料に処されることや、施行日以前に相続が発生している場合にも改正法が適用されることもあり、今般の法改正は非常に注目されています。

不動産登記法 改正の背景

(1) 所有者不明土地の問題とは

近年、「所有者不明土地」の問題が大きな課題として広く認識されるようになりました。「所有者不明土地」とは、不動産登記簿により真の所有者が直ちに判明せず、または判明しても連絡がとれ

ない土地をいいます。

不動産登記簿には、所有権の登記名義人の氏名と住所が記載されていますので、通常は、所有権の登記名義人の住所に宛てて文書を送るなどの方法により、不動産の真の所有者と連絡をとることができます。

しかし、不動産登記簿に記載されている所有権の登記名義人が以前の所有者のままになっている場合や、所有権の登記名義人の住所が旧住所のままになっている場合は、不動産登記簿上の記録をもとに真の所有者と連絡をとることができません。

不動産登記簿上の記録によって真の所有者と連絡をとることができない場合、様々な問題が発生します。

たとえば、一団の土地を購入して大規模な開発を行なおうとしたものの、一部の土地の真の所有者と連絡をとることができない場合、当該開発を円滑に進めることはできません。また、このような民間の土地開発だけでなく、真の土地の所有者と連絡をとることができないと、地方公共団体による公共事業のための用地取得や樹木の伐採、不法投棄とみられる廃棄

図表1 地帯別の土地所有者等に関する調査結果

		地帯別				
		全体	都市部	宅地	農地	林地
調査対象筆数		629,188	79,691	103,451	205,772	240,274
①登記簿上で所在確認		489,620 (77.8%)	66,839 (83.9%)	83,491 (80.7%)	166,744 (81.0%)	172,546 (71.8%)
②登記簿のみでは所在不明		139,568 (22.2%)	12,852 (16.1%)	19,960 (19.3%)	39,028 (19.0%)	67,728 (28.2%)
要因別	所有権移転の未登記(相続)	91,372 (65.5%)	5,765 (44.9%)	12,024 (60.2%)	26,410 (67.7%)	47,173 (69.7%)
	所有権移転の未登記(売買・交換等)	1,351 (1.0%)	188 (1.5%)	255 (1.3%)	192 (0.5%)	716 (1.1%)
	住所変更の未登記	46,845 (33.6%)	6,899 (53.7%)	7,681 (38.5%)	12,426 (31.8%)	19,839 (29.3%)
③最終的に所在不明		2,779 (0.44%)	214 (0.27%)	527 (0.51%)	465 (0.23%)	1,573 (0.65%)

出所：国土交通省「平成29年度地籍調査における土地所有者等に関する調査」

注) ()内の数字は調査対象筆数に対する割合、()内の数字は「登記簿のみでは所在不明」に対する割合

図表2 法改正の全体像の要旨

<p>1 「発生の予防」の観点</p> <p>① 相続登記・住所変更登記の申請を義務化</p> <p>② 相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化</p> <p>③ 不要な土地を手放すための相続土地国庫帰属制度の創設</p>	<p>2 「利用の円滑化」の観点</p> <p>① 所有者不明土地管理制度等の創設</p> <p>② 共有者が不明の場合の共有物の利用の円滑化</p> <p>③ 長期間経過後の遺産分割の見直し等</p>
--	--

注) 施行日はそれぞれ異なる。相続登記義務化関係の改正については令和6年4月1日施行

以上のとおり、今の法改正で相続登記の申請が義務化されたのは、相続登記の未了が所有者不明の土地が増え続ける大きな要因になっていると考えられたた

また、同調査の結果、所有者不明土地の発生要因は、所有権の登記名義人が死亡して相続が発生しているものの登記簿上は登記名義人のままになっているケース(相続登記の未了)が全体の約3分の2を占めており、所有権の登記名義人の住所が変更されているものの登記簿に反映されていないケース(住所変更登記の未了)が全体の約3分の1を占めていることも判明しました。

法改正前は、相続登記の申請や住所変更登記の申請は義務ではなく、申請をしなくても相続人や所有権の登記名義人が大きな不利益を被ることはなかったため、費用をかけてまで積極的に登記を行なう動機が働きにくいといわれていました。そこで、今般の法改正では、いずれの登記の申請も法律上の義務とし、かつ、正当な理由なくその申請を怠ったときは、過料に処されることとなりました(図表2の1①)。

法改正の全体像の要旨は、図表2のとおりです。

所有者不明土地の問題は、相続登記の未了と住所変更登記の未了という2つの要因によって生じています。

法改正の内容

(1) 法改正の全体像

今般の法改正は、①所有者不明土地をこれ以上増やさないための「発生の予防」の観点と、②すでに発生している所有者不明土地の「利用の円滑化」の観点からなされました。

物の処分等を円滑に行なうことも困難になります。

特に、不動産登記簿に真の所有者が登記されないまま、長い年月が経過した場合、その間に相続が繰り返されることで、不動産は多数の相続人の共有状態となり、真の所有者(共有者)が数十人から数百人にのぼることもあります。

この場合、そのすべてと連絡をと

るためには大変な労力を要することになるので、不動産の利用や管理、処分に関して大きな支障が生じます。

このような傾向は、わが国の高齢化による死亡者数の増加により、ますます拍車がかかると予想されています。

(2) 所有者不明土地の発生要因

国土交通省は、平成29年度の地

籍調査実施地区(約63万筆)を対象に、土地の所有者等の状況を調査しました。その結果、所有者不明土地の割合は、その約22・2%にのぼることがわかりました(図表1)。

また、同調査の結果、所有者不明土地の発生要因は、所有権の登記名義人が死亡して相続が発生しているものの登記簿上は登記名義人のままになっている

めです。

もつとも、相続登記・住所変更登記の申請は義務化されることとなりましたが、登記手続きの負担が重いままでは、実効性は期待できません。

そこで、義務化と合わせて、「相続人申告登記」という新たな登記の導入や、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をリスト化して証明する「所有不動産記録証明制度」の創設、登記官が他の公的機関から取得した所有権の登記名義人の住所等の変更情報に基づいて職権的に変更登記をする仕組みなど、登記手続きの簡素化・合理化もなされました（図表2の1②）。

その他、所有者不明土地の発生予防、利用の円滑化の観点から、図表2の1③、2①～③のような法改正がなされています。

(2) 相続登記の申請の義務化の内容

① 相続財産の承継の過程

相続登記の申請の内容や時期は、相続財産の承継の過程を踏まえて定められました。相続財産の承継の過程は、相続人の人数や遺言書の有無によって変わりますので、まずはこの点を押さえると、相続登記の申請の義務化の内容が容易に理解できます。

ア 遺言書がない場合

相続人が1人の場合には、相続の発生（被相続人の死亡）によって、その者がすべての相続財産を承継します。

他方で、相続人が複数の場合には、相続の発生によって、相続人は法定相続分に応じて相続財産を共有します。共有のままでは相続財産の処分等に支障が生じるため、通常、相続人間の遺産分割協議によって、個々の相続人が具体的にどのような相続財産を承継するかを決めます。

イ 遺言書がある場合

相続の発生によって、遺言書に定められたとおりに相続人または受遺者に対し、相続財産が承継されます。遺言書には、通常、相続財産の承継先が漏れなく定められます。

遺言書に承継先が定められていない相続財産については、相続人が1人の場合はその者が承継します。相続人が複数の場合は、遺産分割協議によって誰がこれを承継するかを決める必要があります。

② 遺言書がない場合の相続人の相続登記の申請義務

ア 相続人が1人の場合

相続人は、相続による所有権の

取得を知った日から3年以内に相続登記を申請する義務があります（改正法76条の2第1項前段）。もつとも、相続登記の申請に代えて、「相続人申告登記」の申出を行なうことでも、この義務を履行したものともみなされます（改正法76条の3第1項・2項）。

相続登記の申請を行なうためには、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸籍謄本等が必要になるため、これは相続人には重い負担となります。

そこで、相続登記の申請の義務を負う者が登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が発生した旨と、自らがその相続人である旨の申出をすることで、相続登記の申請義務を履行したものとみなすこととしました。

登記官は、この申出を受け、申出人の氏名や住所等を職権でその不動産の登記に付記することができ、これを「相続人申告登記」といいます。

イ 相続人が複数の場合

相続人が複数の場合、遺産分割協議が必要になります。この遺産分割協議が円滑にまとまるかどうかで、相続人がとるべき対応は変わります。

相続による所有権の取得を知った日から3年以内に遺産分割協議が成立する目的が立たない場合には、まずは、通常、相続人申告登記の申出を行ないます（改正法76条の2第1項前段、同76条の2第1項・2項）。そして、遺産分割協議の成立の日から3年以内に、その遺産分割協議の内容を踏まえて相続登記の申請を行ないます（改正法76条の3第4項）。

他方、相続人が相続による所有権の取得を知った日から3年以内に遺産分割協議が成立した場合には、その遺産分割協議の内容を踏まえて相続登記を申請すれば足り、（改正法76条の2第1項前段）。

なお、3年以内にどうかに関わらず、遺産分割協議成立後の相続登記の申請は、相続人申告登記の申出をもって代えることはできません（改正法76条の3第2項括弧書き）。

③ 遺言書がある場合の相続人の相続登記の申請義務

遺言書がある場合、相続人は、相続による所有権の取得を知った日から3年以内に、相続登記を申請する義務があります（改正法76条の2第1項前段）。

図表3 相続登記の申請義務の整理

1 遺言書がない

●相続人は1人

相続による所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請または相続人申告登記の申出を行なう。

●相続人は複数

ア 遺産分割協議に3年以上要する見込み

相続による所有権の取得を知った日から3年以内に、通常、相続人申告登記の申出を行なう。遺産分割協議の成立の日から3年以内に遺産分割協議の内容を踏まえて相続登記の申請を行なう。

イ 遺産分割協議が3年以内に成立した

相続による所有権の取得を知った日から3年以内に遺産分割協議の内容を踏まえて相続登記の申請を行なう。

2 遺言書がある

相続による所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請または相続人申告登記の申出を行なう。遺言書から漏れている不動産については「遺言書がない」場合と同様の対応。

遺言書上、「不動産を相続させる」という文言になっている場合のほか、「不動産を遺贈させる」という文言になっている場合も同様です（改正法76条の2第1項後段）。

もつとも、相続登記の申請に代えて、「相続人申告登記」の申出を行なうことでも、この義務を履行したものとみなされます（改正法76条の3第1項・2項）。

遺言書があるものの、ある不動産の承継先が定められていない場合は、前述のとおり、その不動産の承継の過程は遺言書がない場合

と同様であるため、②の遺言書がない場合の相続人の相続登記の申請義務に沿って対応する必要があります。

②③の相続登記の申請義務の内容を整理したのが図表3です。

相続人が1人の場合や遺言書がある場合は、前述のとおり、相続財産の承継は相続発生時に確定するため、相続登記の申請も1回で足りません。

他方で、遺言書がなく相続人が複数の場合、相続財産の承継は、相続の発生と遺産分割協議の成立を経て確定します。そのため、相

続登記の申請も、相続発生後と遺産分割協議後の2回必要になります。もつとも、遺産分割協議が3年以内に成立する場合には、1回で足りるとされています。

相続登記の申請の義務化の対象時期

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日から施行されます。令和6年4月1日以降に相続が発生した場合には、前述のとおり、相続登記を申請する義務があります。

他方、令和6年4月1日よりも前に相続が発生した場合、相続人は、相続による所有権の取得を知った日、または令和6年4月1日のいずれか遅い日から3年以内に相続登記を申請する義務があります（改正法附則5条6項）。

これは、今後、発生する相続についてののみ相続登記の申請を義務化するだけでは、所有者不明土地の問題を解消するには十分でなく、現に相続登記が未了の不動産についても義務を課す必要があると考えられたためです。

そのため、現に相続登記が未了の不動産の所有者は、令和6年4

月1日から3年以内に相続登記の申請（少なくとも相続人申告登記の申出）をする必要があります。なお、相続人は、相続登記の申請を正当な理由なく怠った場合、10万円以下の過料に処することとされています（改正法164条1項）。

どのような場合に「正当な理由」があるといえるかについては、今後、国から解釈が示される予定ですが、法務省は、数次相続が発生して相続人が極めて多数にのぼり、戸籍謄本等の収集等に多くの時間を要する場合や遺言の有効性、遺産の範囲等が争われている場合、申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合などは、「正当な理由」があると考えられるとしています。

＊ ＊ ＊

○ 今般の法改正の背景となった所有者不明土地は土地の問題ですが、建物についても空き家の増加が社会問題になっています。いずれも人口減少や都市部への人口の集中によって生じた問題といえるでしょう。そのようなマクロの目で法改正を眺めると、現在の日本の抱える様々な課題とのつながりが見えてきます。