

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
- ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができるとの指摘がある。

① 相続登記の申請を義務化

- 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（過料の罰則を伴う）。【不第76条の2・第164条関係】（新旧p33-34、42）
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
 - * 所有者等情報（※）の提供を求める仕組みも整備し、登記官はこれを端緒として符号の表示を行うことも想定。
 - ※ 固定資産税情報などを想定 【不第76条の4・第151条関係】（新旧p35、40）
- ⇒ 登記で死亡の有無の確認が可能になる。

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

相続人申告登記の新設

【不第76条の3関係】（新旧p34-35）

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。（単独で申告可・添付書面も簡略化）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

（イメージ）

権利部（甲区）		（所有権に関する事項）	
順位番号	登記の目的	事項	権利者その他の事項
2	所有権移転		
付記1号	相続人申告	原因 平成何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某	
付記2号	相続人申告	原因 令和5年7月7日相続開始 甲某の申告相続人 何市何町何番地 乙 某 何市何町何番地 丙 某 令和5年8月15日付記	①乙と丙が申告人
		原因 令和5年7月7日相続開始 甲某の申告相続人 何市何町何番地 丁 某 令和7年10月10日付記	②丁が申告人



登記手続の費用負担を軽減

登録免許税の負担軽減策（※）の導入などを要望予定

※ 住所変更や死亡の符号の付記等の登記官が職権的に行う登記等を含む。

（参考）R3年度与党税制改正大綱「不動産登記法の見直し…の成案を踏まえ、令和4年度税制改正において必要な措置を検討する。」

登記漏れの防止

所有不動産記録証明制度の新設
【不第119条の2関係】（新旧p36-37）

・ 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。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請 など

※ 相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するなど

登記名義人の死亡を示す符号の表示制度における 情報源ごとの工程等について

法務省民事局
令和3年3月

制度の概要

想定される情報源

① 住民基本台帳

- ▶ 登記名義人の住所等の変更情報を取得する際に併せて情報を取得する（本制度への利用に固有の費用は生じない想定）。

② 固定資産課税台帳

- ▶ 登記官の求めにより市町村から情報提供を受ける（実務に係る取扱いについては、費用面も勘案しつつ今後調整）。

③ 長期相続登記等未了土地の解消事業 表題部所有者不明土地の解消事業

- ▶ 既存の事業に伴って情報を把握する（本制度への利用に固有の費用は生じない想定）。

④ 登記所備付地図作成事業

- ▶ 既存の事業に伴って情報を把握する（本制度への利用に固有の費用は生じない想定）。

所要の確認の上で
登記官が職権で
登記名義人の死亡
を示す符号を表示

符号の表示のための
登記情報システムの
開発費用

想定される情報源ごとの工程のイメージ

- ① → 住基ネットからの情報把握の都度、所要の確認の上で、死亡の符号を表示
- ② → 過去分で把握されている不動産を含め、所要の確認の上で、死亡の符号を表示
- ③ } → 毎年度の事業実施の過程において、随時、把握し、
- ④ } 所要の確認の上で、死亡の符号を表示

出典：法務省民事局（令和3年3月）作成資料

令和3年3月24日（水）衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛（立憲民主党）

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正案

住所変更未登記への対応

▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがち

※ 都市部では、所有者不明土地の主な原因となっていたとの調査結果もある。

○ 氏名・名称や住所の変更登記の申請を義務付ける（2年以内・過料の罰則を伴う。）

○ 他の公的機関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新たな方策を導入
【不第76条の5・6、第164条関係】（新旧p35-36、42）

その他の不動産登記法の見直しのポイント 形骸化した登記の抹消手続の簡略化

- ▶ 抹消には共同申請が必要
- ▶ 担保権者等が所在不明等になると、消滅した権利の登記の抹消が困難（実体と異なる形骸化した登記が放置される。）

次の登記を容易に単独で抹消可能に
【不第70条・第70条の2関係】
（新旧p31-32）

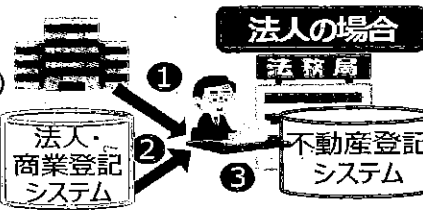
- 解散して相当期間経過した法人が名義人となっている担保権の登記
- 登記された存続期間等を経過した地上権等の登記

新たな方策の仕組み

- ① 登記申請の際に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得
- ③ 取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、登記官が変更の登記をする。



- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加
【不第73条の2関係】（新旧p32-33）
- ② 法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする



外国に居住する日本人・外国人への対応

- ▶ 外国居住者については、個人の特定が困難になるケースや連絡をとることが困難になるケースが少なくない。
- ▶ 外国に居住する外国人については、その本人確認書類として、実際にどのような書面が必要であるか、その正確性がどの程度のものであるかが、必ずしも明確ではないとの指摘あり。

- 所有権の登記名義人となっている外国居住者につき、国内の連絡先を登記に記載 ⇒ 連絡先把握が容易になる。
【不第73条の2関係】（新旧p32-33）
- 添付書類として、少なくとも、外国政府等が発行した身分証明書が添付された公証人等作成の宣誓供述書の提出を求める（実務運用で対応） ⇒ 適切に実在を確認

～所有者不明土地対策におけるマイナンバーの活用に関して～

▶ 政府全体で取り組むべき所有者不明土地対策においても、マイナンバーの活用が重要な検討課題との指摘

政府全体の「司令塔」の下、各種行政機関、行政手続におけるマイナンバーの利用推進に併せ、マイナンバーも活用した更なる所有者不明土地対策等の検討を積極的に実施

※ なお、今次改正の検討時点では、マイナンバー制度に基づく情報連携によっても、相続登記に必要な情報（所有権の登記名義人の法定相続人が誰であるか等）や所有権の登記名義人の氏名・住所の変更情報など所有者不明土地対策に有効な情報の取得は困難であり、その活用には限界あり

※ 平成27年10月以前に死亡した者にはそもそもマイナンバーが付されていない。

登記所保有情報の活用のための方策

- ▶ 登記簿の附属書類（申請書、委任状、住民票、戸籍謄本、遺言書等）は、「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされている。
- ▶ 附属書類は所有者探索のための端緒となり得るが、他方で、プライバシーへの配慮も必要との指摘あり。

- 登記簿の附属書類の閲覧につき正当な理由がある者であることを求めるなど、基準を合理化【不第121条関係】（新旧p37-38）
- ▶ あわせて、登記簿上で住所が公開されると生命・身体に危害が及ぶおそれのある者を保護するための規定を整備【不第119条関係】（新旧p36）

出典：法務省民事局（令和3年3月）作成資料

令和3年3月24日（水）衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛（立憲民主党）

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正案

所有者不明土地等の管理の合理化

- ▶ 不在者財産管理人・相続財産管理人は、特定の土地だけでなく、所有者の財産全般を管理する必要
- ▶ 土地の共有者のうち複数名が不在者であるときは、複数名の管理人を選任する必要
- ▶ 所有者が特定できず、又は所有者の所在が不明な建物の財産管理についても、所有者不明土地と同様の課題

所有者不明土地・建物管理制度の創設

- 所有者が特定できず、又は所有者の所在が不明な個々の所有者不明土地の管理に特化した新たな財産管理制度の創設
【民第264条の2～7関係】(新旧p12-15)
⇒ 裁判所が、所有者不明土地管理命令を発令し、所有者不明土地管理人を選任
 - ▶ 所有者不明土地管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者に代わって所有者不明土地を売却することができる
 - ⇒ 売却代金は所有者のために供託
 - ▶ 土地の共有者のうち複数名が所在不明である場合でも1人の管理人の選任を可能に
- 所有者不明建物についても、土地と同様、個々の所有者不明建物の管理に特化した新たな財産管理制度の創設
【民第264条の8関係】(新旧p15-16)
 - ・ その他、①不在者財産管理制度・相続財産管理制度につき、供託を活用して早期に財産管理を終了させる仕組みの創設、②相続財産の清算手続の短縮化(最低10か月→6か月)、③相続放棄者の財産管理義務の明確化など
 - ①【家手第146条の2・第147条・第190条の2関係】(新旧p62-63)
 - ②【民第952条・第957条・第958条関係】(新旧p25-27)、③【民第940条関係】(新旧p24-25)

民法の財産管理制度の見直し

管理不全土地等への対応

- ▶ 所有者が判明していても、土地や建物が管理されないことによって荒廃し、危険な状態になることもある

管理不全土地・建物の管理制度の創設

- 所有者が土地・建物の管理に無関心なため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の創設
【民第264条の9～14関係】(新旧p17-20)

民法の財産管理制度の見直し

隣地等の円滑・適正な使用

- ▶ 隣地使用権は規定上建築工事等の場合に限り認められているほか、隣地所有者不明状態に対応困難
- ▶ 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
- ▶ 越境してきた隣地の竹木の枝については、竹木所有者に切除を請求する必要

隣地使用権の規律の整備

 【民第209条関係】(新旧p1-2)

- ニーズの高い境界調査や竹木の枝の切取り等のために隣地を使用することができることとし、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みの整備

※隣地所有者にはあらかじめ隣地使用に関する通知を行う必要。使用を拒まれた場合には、妨害禁止を求めて差止請求を行うことも可能。

ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- 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の整備 【民第213条の2・3関係】(新旧p2-4)

越境した枝の切取りを認める規律の整備

- 催告しても越境した枝が切除されない場合や竹木所有者不明の場合等には、越境されている土地の所有者が自ら枝を切り取ることができる仕組みの整備 【民第233条関係】(新旧p4-5)

民法の相隣関係規定の見直し

出典：法務省民事局（令和3年3月）作成資料

令和3年3月24日（水）衆議院 法務委員会 衆議院議員 階 猛（立憲民主党）