

## 不動産登記制度の見直し（１）

### 目次

- 第 1 所有者不明土地問題における不動産登記制度の問題状況
- 第 2 相続の発生を登記に反映させるための仕組み
  - 1 相続登記の申請人となるべき者からの登記申請を促すための方策
    - (1) 登記申請の負担の軽減
      - ア 添付情報の提供に関する負担の軽減
      - イ 共同申請主義の例外の新設
      - ウ その他の軽減策
    - (2) 相続登記の申請の義務化
      - ア 登記申請の義務付け
      - イ 義務化の実効性を確保するための方策
  - 2 相続登記の申請人となるべき者からの申請がなくとも採り得る方策  
(以上、本部会資料 8)
- 第 3 相続以外の登記原因による所有権の移転を登記に反映させるための仕組み
- 第 4 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み
- 第 5 その他の不動産登記制度の改善に関する検討

### 第 1 所有者不明土地問題における不動産登記制度の問題状況

所有者不明土地（不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない土地）が発生する原因について、不動産登記制度の側面から検討すると、①土地所有者が死亡しても相続登記（広く、相続、遺産分割、遺贈による所有権の移転の登記等を念頭に置いている。以下同じ。）がされないこと、②土地所有者（自然人）が住所や氏名を変更してもその旨の登記がされないこと、③土地所有者（法人）が本店所在地や商号を変更してもその旨の登記がされないこと、④売買等をしてその旨の所有権の移転の登記がされないこと、⑤表題部所有者不明土地（不動産登記簿の表題部所有者欄の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が正常に登記されていない土地）であったことなどが考えられる。

平成 28 年度に地籍調査が実施された 1130 地区（563 市区町村）の 62 万 2608 筆の土地について調査が行われた結果では、不動産登記簿では所有者等の所在が確認できない土地の割合は 20.1% であり、相続による所有権の移転の登記がされていないも

の割合はそのうちの66.7%、住所の変更の登記がされていないものの割合は32.4%、売買・交換等による所有権の移転の登記がされていないものの割合は1.0%であった（国土交通省「平成28年度地籍調査における土地所有等に関する調査」）。

この調査結果を踏まえると、所有者不明土地が発生する原因として想定されるものうち、上記の①が最も大きな割合を占め、次いで②や③が大きな原因となっていると考えられることから、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みを構築するに当たっては、これらの原因への対策を重点的に検討する必要があるものと考えられる。

そこで、不動産登記の観点からの前記①への対策については後記本文第2において、相続登記の申請を促すための方策と相続登記の申請がなくとも採り得る方策とに分けて検討する。

また、②及び③への対策については、後記本文第4（部会資料9に掲載予定）において、登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための方策として、これも登記の申請を促すための方策と登記の申請がなくとも採り得る方策とに分けつつ、法人と個人とに分類して検討する。

さらに、④については、前記の地籍調査実施時の調査結果によれば、所有者不明土地問題の発生原因としてそれほど大きな割合を占めるものではないと推測されるが、後記本文第2において相続が発生した場合の登記の申請の義務化について検討するため、これと併せて、相続以外の原因による場合の所有権の移転を登記に反映させるための仕組みについても検討することが考えられることから、後記本文第3（部会資料9に掲載予定）において取り扱う。

なお、⑤については、まずは、令和元年5月17日に成立した表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）に基づき所有者の探索を進めることなどにより対応することとしているものであるが、必要に応じて、①から④までについての検討結果を活用することになるものと考えられる。

（注）なお、①及び④への対策として、登記を不動産に関する物権変動の効力発生要件とする効力要件主義を採用すべきであるとの意見もある。

もっとも、このような意見に対しては、相続の場面では、効力要件主義を採ると、被相続人が死亡してから所有権の移転の登記がされるまでの間の不動産の所有権の帰属が定まらず、管理を行うべき者がいなくなってしまうこと、また、相続以外の場面では、登記を対抗要件として位置付けることで登記のインセンティブが確保されており、所有者不明土地問題の対策として効力要件主義に改める実益に乏しいことから、効力要件主義を採用すべきでないとの反論がされている。

効力要件主義の採否に関して、検討すべき課題はあるか。

## 第2 相続の発生を登記に反映させるための仕組み

### 1 相続登記の申請人となるべき者からの登記申請を促すための方策

#### (1) 登記申請の負担の軽減

##### ア 添付情報の提供に関する負担の軽減

相続登記の申請をする場合に必要とされている添付情報の提供に係る負担を軽減するために、どのような方策が考えられるか。

(補足説明)

- 1 現在の人口減少・高齢化社会においては、土地の資産価値が低迷する中で、土地を保有することへの関心が低下し、むしろ土地の保有を負担に感じる傾向にもあると指摘されている。

そのような状況において、現行の不動産登記法においては、相続登記の申請をすることは義務であるとはされていない上、その申請手続には様々な負担を伴うことから、相続登記がされにくくなっているのではないかと指摘がされている。

この相続登記手続における負担としては、相続登記の申請をするために必要とされている添付書面(注)の収集の手間や、そのために必要な費用のほか、相続登記自体に必要となる登録免許税、登記申請の代理等を専門家に依頼した場合の報酬や実費等の負担、専門家へのアクセスが容易とまではいえないことなどがあるものと考えられる。

(注) なお、不動産登記法令上は、オンライン申請と書面申請の双方を前提にしているため、「添付情報」の「提供」との用語が使われているが(不動産登記法第25条第9号、不動産登記令第2条第1号等参照)、現状においては登記所に提供すべき情報が記載された書面を提出することが多い実態を考慮し、本部会資料においては、「添付書面」の「提出」などということがある。

- 2 以下では、まず、被相続人Aが死亡し、その法定相続人は亡Aの妻B並びに子C及びDの3人である場合において、B、C及びDがその遺産分割協議により、亡Aが所有していた甲土地及び乙建物(固定資産評価額の合計は1000万円)をBが単独で相続することとしたケースを例として、相続登記をする際に一般的に生ずる各種の負担について検討する。

B、C及びDが甲土地及び乙建物について法定相続分をもって相続による所有権の移転の登記をしていなかった場合には、相続を登記原因とするAからBへの所有権の移転の登記を登記権利者であるBが単独で申請することができる(不動産登記法第63条第2項、昭和19年10月19日付け民事甲第692号民事局長通達)。

相続による所有権の移転の登記の登録免許税率は、不動産の価額の1000分の4であることから(登録免許税法第9条別表第1第1号(2)イ)、このケースにおける登録免許税額は、4万円となる。

Bが相続による所有権の移転の登記の申請をするためには、一般的に、被相続人が死亡して相続が開始したこと、申請人が相続人であること、他に相続人がいないことなどを証明するために、①Aの出生から死亡までの戸籍謄本等(戸籍謄本のほか、除籍謄本や改製原戸籍謄本が含まれ得る。)と②B、C及びDの戸籍謄本を添付することが必要となる。また、新たに登記名義人となる者の住所を証明するために、③Bの住民票の写しを添付することが必要となる。さらに、相続人の意思に基づき有効に遺産分割協議がされたことを示す登記原因証明情報として④B、C及びDの遺産分割協議書と、⑤C及びDについては、④の遺産分割協議書に押印した実印に係る印鑑証明書が必要となり、これらを登記所に提出する必要がある。

①②の戸籍謄本等の取得については、本籍地の市区町村における窓口請求、郵送請求

又はコンビニ交付請求をすることとなり、例えば、Aにつき戸籍謄本が1通、除籍謄本が2通、C及びDにつき戸籍謄本が1通ずつ必要であったとすると、発行手数料として合計2850円が必要となると想定される（注1）。

また、③の住民票の写しの取得については、住民票の登録をした市区町村における窓口請求、郵送請求若しくはコンビニ交付請求又は住民票の登録をした市区町村以外の市区町村の窓口における広域交付の請求を行うこととなり、発行手数料として約300円が必要となると想定される（注2）。

さらに、⑤の印鑑証明書の取得については、印鑑登録をした市区町村における窓口請求、郵送請求若しくはコンビニ交付請求又は印鑑登録をした市区町村以外の市区町村の窓口における広域交付の請求を行うこととなり、発行手数料として合計約600円が必要となると想定される（注3）。なお、BがC及びDの印鑑証明書を取得するためには、印鑑登録証の提示が必要であることから、C及びDの協力を得る必要がある。

このように、各添付書面の収集にはそれぞれ一定程度の取得の手間がかかるほか、手数料としては合計約3750円が必要となる。

また、こうした各種添付書面の収集や、登記原因証明情報の作成及び登記申請の代理を司法書士等の専門家に依頼した場合には、申請人自らが登記申請手続について調べたり添付書面を収集したりする手続的負担は全て省くことができるが、他方で、その報酬としては一般的に約6万5000円程度が必要になると想定される（注4）。

このとおり、申請人本人が相続登記手続を行おうとした場合には、経済的な負担という面においては、登録免許税のほか、添付書面の収集費用が発生している。また、申請手続自体や添付書面の収集を自ら行う場合にはその手間が、これを専門家に依頼する場合にはその報酬が負担として発生する。

（注1）一般的に、戸籍謄本の発行手数料は1通450円、除籍謄本や改製原戸籍謄本の発行手数料は1通750円とされている（地方自治法第228条第1項、地方公共団体の手数料の標準に関する政令）。

（注2）（注3）住民票の写し及び印鑑証明書の発行手数料は、各市区町村の条例により定められるため、市区町村によって違いがあるが、例えば、千代田区においては、住民票の写し及び印鑑証明書の発行手数料はいずれも300円であり、広域交付の住民票の写しの請求をする場合の発行手数料は450円とされている。

（注4）日本司法書士会連合会が平成30年1月に実施した司法書士の報酬についてのアンケート結果参照（同会のホームページに掲載）。

3 まず、戸籍謄本等の収集については、従前、本籍地の市区町村においてしか取得することができないこととされていたが、令和元年5月24日に成立し、同月31日に公布された戸籍法の一部を改正する法律（令和元年法律第17号）においては、本籍地の市区町村以外の市区町村においても戸籍謄本等の請求が可能となるものとされ（改正後の戸籍法第120条の2）、公布の日から5年以内に施行されることとなっていることから、この規定の施行後は、本籍地の市区町村でなければ戸籍謄本等を取得することができないという負担は相当程度軽減されることとなる。

また、上記の改正後の戸籍法における規律の運用を実現するため、現行の戸籍副本データ管理システムを拡張、発展させた新たなシステムが設計・開発される予定であるところ、将来において、登記官が相続登記手続に必要な戸籍の情報を積極的に取得し、従来添付が必要であった戸籍謄本等の提出を不要とすることも考えられないではない。

もっとも、後記本文第2の2において検討するとおり、戸籍において新たなシステムが構築されたとしても、被相続人の出生から死亡までの一連の戸籍や除籍等が同システム内でデータとして全て関連付けられなければ、相続登記の申請の都度、登記官が戸籍の内容を確認しながら同システムを利用するなどして個別に戸籍を収集することとなる。しかし、年間約100万件近くある相続登記の申請の都度、このような事務を登記官が行うことは現実的でなく、このような方法により戸籍謄本等の提出を不要化する方策の実現については、将来における戸籍の新たなシステムの状況を見つつ、その具体的な課題を整理していく必要があると考えられる。

(参照条文)

○戸籍法の一部を改正する法律（令和元年法律第17号）による改正後の戸籍法

第10条 戸籍に記載されている者（その戸籍から除かれた者（その者に係る全部の記載が市町村長の過誤によつてされたものであつて、当該記載が第24条第2項の規定によつて訂正された場合におけるその者を除く。）を含む。）又はその配偶者、直系尊属若しくは直系卑属は、その戸籍の謄本若しくは抄本又は戸籍に記載した事項に関する証明書（以下「戸籍謄本等」という。）の交付の請求をすることができる。

2・3 （略）

第120条の2 第119条の規定により戸籍又は除かれた戸籍が磁気ディスクをもつて調製されているときは、第10条第1項（第12条の2において準用する場合を含む。次項及び次条（第3項を除く。）において同じ。）の請求は、いずれの指定市町村長（第118条第1項の規定による指定を受けている市町村長をいう。以下同じ。）に対してもすることができる。

2 前項の規定によりする第10条第1項の請求（本籍地の市町村長以外の指定市町村長に対してするものに限る。）については、同条第3項及び第10条の3第2項の規定は適用せず、同条第1項中「現に請求の任に当たっている者」とあり、及び「当該請求の任に当たっている者」とあるのは、「当該請求をする者」とする。

4 次に、住民票の写しについては、現行の不動産登記制度においても、登記官が住民基本台帳ネットワークシステムにより住所を確認できた場合には、住民票の写しそのものの提出をすることは要しないとされている（不動産登記令第9条、不動産登記規則第36条第4項）。

印鑑証明書については、例えば遺産分割協議書とともに提出する印鑑証明書は、当該遺産分割協議書に押印された印鑑に係るものが必要であり（改印前の印鑑による押印であった場合には、改印前の過去の印鑑証明書を提出する必要がある。）、市区町村において過去の印鑑証明書を発行することは通常行っていないと思われるなどの隘路があると指摘されている。このほか、印鑑の登録及び証明に関する事務は、各市区町村の印鑑条例に基づき個別に実施されているため、戸籍謄本等や住民票の写しのように統一した

方法で印鑑証明書の収集にかかる負担を軽減する方策を講ずることは必ずしも容易ではないと考えられる。

- 5 以上のとおり、相続登記に必要とされている添付書面の収集の負担を軽減する方策を実現することには種々課題があるが、以上のほかに、このような観点から、検討すべき課題として、どのようなものが考えられるか。

#### イ 共同申請主義の例外の新設

- (ア) 法定相続分をもって相続による所有権の移転の登記がされた後に遺産分割が行われているとして行う登記は、更正の登記により行うことができるものとした上で、法定相続分をもって相続による所有権の移転の登記がされた場合において、その後に協議による遺産分割が行われているとして行う更正の登記は、登記権利者が単独で申請することができることとしてはどうか(不動産登記法第63条第2項参照)。
- (イ) 法定相続分をもって相続による所有権の移転の登記がされた場合において、その後に特定財産承継遺言(注1)に基づき行う更正の登記は、登記権利者が単独で申請することができることとしてはどうか(不動産登記法第63条第2項参照)。
- (ウ) 法定相続分をもって相続による所有権の移転の登記がされた後に共同相続人の一部の者による相続放棄が行われているとして、相続放棄者以外の共同相続人(登記権利者)が行う更正の登記は、登記権利者が単独で申請することができることとしてはどうか(不動産登記法第63条第2項参照)。
- (エ) 法定相続分をもって相続による所有権の移転の登記がされた後に受遺者が行う遺贈を原因とする登記(注2)については、共同申請により行うという現行の規律を維持することについて、どのように考えるか。
- (注1) 遺産の分割の方法の指定として遺産に属する特定の財産を共同相続人の一人又は数人に承継させる旨の遺言をいう(民法第1014条第2項参照)。
- (注2) 相続人のうちのいずれかの者に対する遺贈の場合には錯誤による更正の登記により、相続人以外の者に対する遺贈の場合には真正な登記名義の回復を原因とする所有権の移転の登記(又は法定相続分をもってする相続による所有権の移転の登記を抹消した上で、遺言者から受遺者への所有権の移転の登記)による。

(補足説明)

#### 1 問題の所在

相続が開始した後、遺言や遺産分割、相続放棄等の結果に基づいて所有権の帰属が確定的に決まるまでの間には、通常一定程度の時間を要することが多いと考えられるが、この間に暫定的に法定相続分をもって相続による所有権の移転の登記(以下「法定相続分での相続登記」ということがある。)がされることは必ずしも多いとはいえない。これは、現在の不動産登記実務においては、法定相続分での相続登記をしていなければ遺産分割の結果等に基づく所有権の移転の登記を登記権利者が単独で申請することが可能

であるのに対し、一旦法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割が行われるなどして改めてその結果に基づいた登記を申請する場合には、後記のとおり、共同申請で行わなければならないことや、費用を含めた手続的負担が増加してしまうことなどが原因であると考えられる。

もともと、所有者不明土地の解消に当たっては、所有権の帰属が確定的に定まるまでの暫定的なものであるとしても、法定相続分での相続登記をすることにより、相続開始の事実及びその法定相続人が誰であるかを不動産登記簿から明らかな状況にすることは前進であるといえるし、また、他の施策と併せて実施することでより効果的なものとなるとも考えられる（後記本文第2の1(2)イ(ア)の補足説明参照）。

そこで、法定相続分での相続登記をすることにより発生する上記の負担（その後の遺産分割の結果等に基づく登記の申請が共同申請となることや費用等の手続的負担）を軽減することが考えられるが、どうか。

## 2 (ア) (法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割が行われているとして行う場合の登記手続) について

### (1) 現在の登記実務

甲土地の所有権の登記名義人であるAが死亡し、その法定相続人として子B及びCがいる事例において、B及びCの法定相続分での相続登記をする場合には、被相続人A並びに相続人B及びCの戸籍謄本等、B及びCの住民票の写しを添付書面として申請することとなるが、その申請は、共同相続人全員（B及びC）ですることができるほか、共同相続財産の保存行為（民法第252条ただし書）として共同相続人の一人（B又はC）がすることもできる（不動産登記法第63条第2項）。

また、上記事例において、B及びCの法定相続分での相続登記をすることなく、B及びCの間で甲土地をBの単独所有とする旨の遺産分割協議がされたときは、不動産登記法第63条第2項に基づき、A、B及びCの戸籍謄本等、B及びCによる遺産分割協議書、当該遺産分割協議書に押印した申請人以外の相続人であるCの印鑑に係る印鑑証明書並びにBの住民票の写しを添付書面として、Bは、AからBへの相続を原因とする所有権の移転の登記を単独で申請することができる（不動産登記法第63条第2項、昭和19年10月19日付け民事甲第692号民事局長通達、昭和30年4月23日付け民事甲第742号民事局長通達）。

これに対し、B及びCの法定相続分での相続登記がされた後に、Bが甲土地を単独で所有する旨の遺産分割協議がB及びCの間で行われた場合には、一度は法定相続分による相続がされた後に遺産分割が行われたという物権変動の態様・過程をそのまま登記に反映させるとの理解から、持分喪失者（登記義務者）であるCから持分取得者（登記権利者）であるBへの持分の全部移転の登記がされることになる（昭和28年8月10日付け民事甲第1392号民事局長電報回答）。この場合には、一般の所有権の移転の登記手続と同様に、共同申請によることとなり（不動産登記法第60条）、B及びCが共同で、登記原因証明情報として遺産分割協議書、登記義務者であるCの登記識別情報（不動産登記法第22条）及び印鑑証明書（作成後3か月以内のもの。不動産登記令第16条第2項及び第3項）並びに登記権利者であるBの住民票の写し

等を添付書面として申請を行うこととなる。

(2) 更正の登記によるものとするについて

上記のとおり、一旦法定相続分での相続登記をし、その後に、遺産分割が行われているとして登記を行う場合に、上記のと通りの添付書面を揃えて登記手続を行うのは煩雑であり、また、法定相続分での相続登記時及びその後の遺産分割による持分の移転の登記時の登録免許税は、いずれも不動産の価額の1000分の4となるため（登録免許税法第9条別表第1第1号(2)イ）、申請人の負担となっているのではないかとの指摘がある。

理論的にみた場合、遺産分割の遡及効により相続人は相続開始の時から相続財産を所有していたこととされること（民法第909条本文）に着目すれば、遺産分割前にされた法定相続分での相続登記は、登記事項に「錯誤」（不動産登記法第2条第16号）があったもの、すなわち、登記記録に本来されるべき記録の代わりに誤った記録がされているものとみることもでき（注）、例えば、錯誤による更正の登記を付記登記により行うこととするのが素直であるともいえる（更正の登記の登録免許税は不動産1個につき1000円となる（登録免許税法第9条別表第1第1号(14)））。

ただし、相続開始後、遺産分割前に遺産分割の目的物につき抵当権を設定するなどして利害関係を有するに至った第三者が先にその対抗要件を具備したケースにおいては、付記登記による更正の登記をすることは相当ではないことから、更正の登記ではなく持分の全部移転の登記によることとなるものと考えられる。

（注）不動産登記法第2条第16号にいう更正の登記の原因である「錯誤」とは、登記記録に本来されるべき記録の代わりに誤った記録がされている場合や、記録されるべきでない記録が存する場合をいうものであり、民法上の錯誤（民法第95条）とは異なる概念である。

(3) 単独申請の許容について

さらに、この更正の登記については、現行法では不動産登記法第63条第2項が単独申請を許容する「相続による権利の移転の登記」に含まれないことから、原則どおり、B及びCが共同して行うことになるが、この規律を改め、登記権利者であるBが単独で更正の登記を申請することができるものとするのが考えられる。Bの単独申請とした場合には、遺産分割協議書と当該遺産分割協議書に押印した申請人以外の相続人であるCの印鑑証明書を添付書面として提出することになるが、他方で、Cに申請書（委任状）の作成及びこれに押印した印鑑に係る作成後3月以内の印鑑証明書の提供（不動産登記令第16条第2項及び第3項）を依頼する必要まではなくなるという違いがあるほか、Cの登記識別情報を提供する必要がなくなるなど、申請人の負担を軽減することができる。

3 (イ) (法定相続分での相続登記がされた後に特定財産承継遺言に基づき行う更正の登記) について

法定相続分での相続登記がされた後に、特定財産承継遺言が発見された場合（B及びCの法定相続分での相続登記がされた後に、Bが甲土地を単独で所有する旨の特定財産

承継遺言が発見された場合)には、実務上、この特定財産承継遺言に基づき所有権の更正の登記を行うことができるが、この場合にも、更正の登記は、不動産登記法第63条第2項が単独申請を許容する「相続による権利の移転の登記」に含まれないことから、B及びCが共同で更正の登記の申請をすることとなる。

そこで、このケースについても、登記権利者であるBが単独で更正の登記を申請することができるものとするのが考えられる。このケースでは、遺言書(裁判所による検認が必要な場合には、検認を受けたもの)を登記原因証明情報として提供することになるが、Cに申請書(委任状)の作成並びにこれに押印した作成後3月以内の印鑑に係る印鑑証明書及びCの登記識別情報の提供を依頼する必要がなくなる。

#### 4 (ウ) (法定相続分での相続登記がされた後に相続放棄が行われているとして行う更正の登記)について

被相続人Aが登記名義人である甲土地について、その法定相続人であるB及びCの法定相続分での相続登記が経由された後に、Cが相続放棄をした場合には、甲土地は全てBに帰属することになり、実務上、錯誤による更正の登記によってBの単独所有とする登記をすることになるが、この場合にも、更正の登記は、不動産登記法第63条第2項が単独申請を許容する「相続による権利の移転の登記」に含まれないことから、B及びCが共同で更正の登記の申請をすることとなる。

このケースについても、登記権利者であるBが単独で更正の登記を申請することができるものとするのが考えられる。そして、このケースでは、家庭裁判所の証明に係る相続放棄申述受理証明書は登記原因証明情報として提供することにはなるが、Cに申請書(委任状)の作成並びにこれに押印した印鑑に係る作成後3月以内の印鑑証明書及びCの登記識別情報の提供を依頼する必要がなくなる。

#### 5 (エ) (法定相続分での相続登記がされた後に受遺者が行う遺贈を原因とする登記)について

被相続人Aが登記名義人である甲土地について、その法定相続人であるB及びCの法定相続分での相続登記がされた後に、甲土地をBに遺贈する旨の遺言書が発見されたため、この遺言によりBが甲土地について自己の単独所有とするための登記を行う場合には、錯誤による更正の登記を、B及びCの共同申請により行うものとされている(昭和37年6月28日付け民事甲第1717号民事局長通達参照)。

他方で、相続人ではないDに甲土地を遺贈する旨の遺言書が発見されたため、この遺言によりDが甲土地を自己の単独所有とするための登記を行う場合には、真正な登記名義の回復を原因とする所有権の移転の登記(又は法定相続分での相続登記を抹消した上で、遺言者Aから受遺者Dへの所有権の移転の登記)を、B、C及びDの共同申請により行うこととなる。

そこで、(ア)から(ウ)までと同様に、遺言書が提供されれば、遺贈を受けた者の単独申請を認める余地があるのではないかという考え方があり得る。

しかし、遺贈は、相続人以外の者を受遺者とすることができる点で、例えば、特定財産承継遺言とは異なっており、広くあらゆる者が申請人となり得ることに鑑みると、実

際上、遺言の効力が争われるケースも少なくないことが想定され、仮に単独申請を可能とした場合には、登記の真正の担保について問題が生ずるおそれがある。

また、共同申請とされていることで、事実上、相続財産が相続人以外の者に遺贈されたことを相続人が知る契機ともなり得るから、こうした機能を失わせることには問題があり得る。

そして、遺言でされるとしても遺贈は相続の性質は有しないことも考慮すると、(ア)から(ウ)までと異なり、単独申請を認めることは相当ではないとも考えられるが、どのように考えるか。

## ウ その他の軽減策

前記ア及びイのほかに、相続登記における申請人の負担を軽減する方策としてどのようなことが考えられるか。

(補足説明)

前記本文ア及びイにおいては、主に、不動産登記手続の負担のうち、添付書面の収集・提出という負担を軽減することや、相続登記手続における申請人の手続的な負担(手間)を軽減するため、一定のケースについて権利を取得する者の単独での登記の申請を認める方策について検討を加えた。

このように、収集・提出すべき添付書面を減らすなどすることができれば、その分の手続的負担を軽減することができ、さらに、後記本文第2の2の補足説明5のように、登記所において職権で登記をする局面を現在よりも増やすことで、その手続的な負担(手間)の軽減を図ることができると考えられる。

他方で、前記本文アの補足説明2でも検討したとおり、一般的に想定される相続登記の事例において、添付書面の収集に係る費用は必ずしも大きな割合を占めるものではなく、経済的な負担という面では軽減の効果は大きいものとはいえない。現在は、費用面における負担を軽減して相続登記を促進するという観点から、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第84条の2の3で時限的に実現されているように、一定の条件に合致する場合には、登録免許税を減免するといった方策を採っているところである。

前記本文ア及びイのほかに、申請人の種々の負担を軽減する方策として考えられるものとして、どのようなものがあるか。

(参照条文)

### ○租税特別措置法

(相続に係る所有権の移転登記の免税)

第84条の2の3 個人が相続(相続人に対する遺贈を含む。以下この条において同じ。)により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続による当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡したときは、平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に当該個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さない。

2 個人が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)の施

行の日から平成33年3月31日までの間に、土地について相続による所有権の移転の登記を受ける場合において、当該土地が相続による土地の所有権の移転の登記の促進を特に図る必要があるものとして政令で定めるものであり、かつ、当該土地の当該登記に係る登録免許税法第10条第1項の課税標準たる不動産の価額が10万円以下であるときは、当該土地の相続による所有権の移転の登記については、登録免許税を課さない。

## (2) 相続登記の申請の義務化

### ア 登記申請の義務付け

相続による所有権の移転が生じた場合に、その相続人等に対して、一定の期間内に、必要となる登記申請を義務付けることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

#### 1 問題の所在

権利に関する登記の申請については、契約の相手方等に対して私法上の義務を負うことはあるものの、不動産登記法は、表示に関する登記（注）と異なり、当事者に対して国に対する公法上の義務を負わせることはしていない。

これは、権利に関する登記は、不動産に関する権利変動について第三者に対する対抗要件を備えるためにされるものである（民法第177条）ため、私的自治の原則に従ってその利益を享受しようとする者が必要に応じてその登記を申請すればよいからであるなどと説明されている。

もっとも、前記本文第1の補足説明記載のとおり、所有者不明土地が発生する最大の原因として、相続が開始したにもかかわらず、必要な登記がされていないことが挙げられており、その理由として、登記に係る費用その他の負担があること（前記本文第2の1(1)アの補足説明イ参照）のほか、そもそも登記申請は義務とされていないため、登記をしないことが法律上許容されていることが指摘されている。

さらに、現在、国土審議会土地政策分科会特別部会においては、土地が国民の諸活動の基盤であり、その利用・管理が他の土地の利用と密接な関係を有する等の土地の特性に鑑みると、土地所有者には土地の適切な利用・管理に関する責務があり、特に、所有者は不動産登記手続を適時にする責務を負うものとするべきではないかといった観点からの議論がされている（平成31年2月公表の国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ参照）。

そこで、所有者不明土地の発生を防止する方策の一つとして、相続による所有権の移転が生じた場合に、その相続人等に対して、一定の期間内に、必要となる登記申請を義務付けることが考えられる。

(注) 申請義務が課せられている表示に関する登記及びその申請の義務を負うべき者

- ① 土地の表題登記…所有者（不動産登記法第36条）
- ② 地目又は地積の変更の登記…表題部所有者又は所有権の登記名義人（同法第37条第1項、第2項）
- ③ 土地の滅失の登記…表題部所有者又は所有権の登記名義人（同法第42条）

- ④ 建物の表題登記…所有者（同法第47条第1項（同法第49条第2項において準用する場合を含む。）、第58条第6項、第7項）
- ⑤ 合体による登記等…合体前の建物の所有者、表題部所有者又は所有権の登記名義人（同法第49条第1項、第3項、第4項）
- ⑥ 建物の表題部の変更の登記…表題部所有者又は所有権の登記名義人（同法第51条第1項から第4項まで）
- ⑦ 建物の滅失の登記…表題部所有者又は所有権の登記名義人（同法第57条）

## 2 登記申請義務の発生原因

- (1) 登記申請義務の発生原因については、次のような考え方があり得る。

【甲案】相続開始後一定の期間が経過することで、法定相続分での相続登記の申請義務が発生するとの案

【乙案】相続開始後一定の期間が経過することで、相続等による権利の移転（遺産分割による権利の移転、特定財産承継遺言による権利の移転、遺贈による権利の移転を含む。）の登記の申請義務が発生するとの案

- (2) 相続による権利の承継は、法定相続分による遺産共有状態にとどまる場合には、登記をもって第三者に対抗する必要がないため（民法第899条の2第1項参照）、相続人において直ちに登記申請をする必要性に乏しい。

他方で、法定相続分を超える部分については、登記を備えなければ、第三者に対抗することができないため（民法第899条の2第1項参照）、遺贈や遺産分割により権利が移転した場合には、権利を保全するため、相続人において登記を申請する必要性があるといえ、自発的な登記の申請を期待することができる。

そこで、【甲案】のように、登記申請義務の発生原因については、相続開始後一定の期間が経過することで、法定相続分での相続登記の申請義務が発生するとすることが考えられる。

- (3) もっとも、【甲案】に対しては、その期間をどの程度のものとするかはともかく、一定の期間経過後は法定相続分での相続登記を義務付けることになる。しかし、その際も、必ずしも法定相続分での相続登記がされなくても、遺産分割が行われるなどした場合には、直接これを行うことで足りると考えられる。

むしろ、登記名義人が死亡しているにもかかわらず、必要な登記がされていない状態は、既に権利能力を有しない者が引き続き権利主体として存在しているとして登記がされている点で公示の観点から問題があるとも考えられる。

そこで、【乙案】のように、登記名義人が死亡して相続が開始した場合には広く登記申請義務を課し、一定の期間内に最低でも法定相続分での相続登記をする義務を課す（その期間内に遺産分割が行われた場合には、その旨の登記をする義務を負う。）ことが考えられる。

そして、このような観点からは、特定財産承継遺言がされた場合についても、これを相続後一定期間内に登記をする義務を負わせることや、遺贈による権利承継についても登記をする義務を負わせることが考えられる（なお、この際、何らかの事情により、法定相続分での相続登記がされていたケースについてどのように考えるべきかも

問題となる。)

(4) 以上を踏まえ、登記申請義務の発生原因について、どのように考えるべきか。

### 3 対象となる権利の種別

(1) 不動産登記法第3条は、登記することができる権利を、所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権及び採石権の9種類として定めている（なお、民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）による改正後は、配偶者居住権が追加され、10種類となる。）。

相続が発生した場合に登記がされないまま放置されるおそれは、不動産登記法第3条に掲げる権利にも認められ、不動産の権利関係を的確に登記に反映させるという観点からは、所有権に限られず、不動産登記法第3条に掲げる権利の変動についても登記申請義務の対象とすることも考えられる。なお、このような配慮が必要になるのは、権利の発生等については登記をしない限り第三者に対抗することができないことに鑑みると、基本的には、各種権利が消滅しているのにもかかわらず、その旨の登記がされていないケースであると考えられる。

(2) もっとも、抹消すべき用益権や担保権の登記がある場合において、用益権者や担保権者の所在が不明な場合であっても、所有者は、所有権に基づく登記の抹消請求を求める訴えを提起して判決により登記を抹消する方法や、不動産登記法第70条（登記義務者の所在が知れない場合の登記の抹消）により登記を抹消する方法によることもできる。

そこで、登記申請義務の対象となる権利については、まずは所有権に限るものとするとも考えられるが、どうか。

### 4 義務違反となる時期

登記申請を義務化する場合には、その登記をいつまでに履行すべきか、逆に言えば、登記申請をしないことが義務違反となるまでの期間をどの程度のものとするかについて検討する必要がある。

もっとも、その具体的な期間を検討するに当たっては、登記申請義務を課される登記の内容や、登記申請義務に違反した場合に与えられる効果をどのようなものとするかによって、どの程度のものとするのが適切かについては異なるものと考えられる。

なお、相続の承認又は放棄をすべき熟慮期間（自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内。民法第915条第1項）との関係について、相続人に相続放棄等について選択させるための期間であるため、その期間内に相続による権利の移転の登記をしなければならないとする規律を設けることは、熟慮期間の趣旨に反し、相当ではないと考えられる。

また、登記申請義務を履行すべき期間の始期について、主観的な要件を全く不要とすると、登記名義人の死亡の事実や相続すべき不動産の存在を知らないときにまで、相続人に申請義務を負わせることとなり、相当ではないと考えられる。

その一方で「相続の開始を知った」等の主観的な要件を設ける場合には、共同相続の場合には共同相続人ごとに登記申請義務を履行すべき期間の具体的な始期及び終期が区々

になるなどの課題が生ずる。

## 5 対象となる財産の範囲

(1) 義務の対象となる財産の範囲については、次の2案が考えられる。

【甲案】土地のみを対象とする。

【乙案】土地及び建物を対象とする

(2) 所有者不明土地問題への対応という観点からは、【甲案】のように土地のみを対象とすれば足りるとの考え方があり得る。なお、この場合には、敷地権付き区分建物については、敷地である土地に関する登記上の公示と一体的に処理されていることから（不動産登記法第73条等）、区分建物について登記申請義務を課すかどうかについても併せて検討する必要がある。

(3) これに対し、現在、空き家が管理不全となって周囲に悪影響を及ぼして問題となるという事例が生じているが、このような空き家についても所有者の把握が困難であるため、適切な対策を講ずることが困難であるといった問題があると指摘されている。このような指摘がある中、土地及び建物を対象とする不動産登記制度（不動産登記法第2条第1号参照）において、土地のみを対象として登記申請義務を課する合理的理由はないとも考えられる。そこで、【乙案】のように土地だけでなく、建物についても登記申請義務の対象とすることが考えられる。

6 以上を踏まえ、相続登記の申請の義務化について、どのように考えるか。

### イ 義務化の実効性を確保するための方策

#### (ア) 登記申請義務の履行に利益を付与する方策

前記アで登記申請義務を課すこととした場合に、その履行を確保するため、登記申請義務の履行に利益を付与する方策として、どのようなものが考えられるか。

(補足説明)

1 登記申請を義務化した場合であっても、その義務が履行されなければ登記申請を義務化した目的は達成されないままとなる。そこで、申請義務を履行すべき期間内など一定の期間内に申請義務の履行をした場合には、義務を負う者にメリットを与えることとし、これをインセンティブとして申請義務の履行を促進させることが考えられるが、どのような方策があり得るか。

2 例えば、価値の低い土地を相続した場合には、その手続的な負担に見合うほどの登記申請へのインセンティブが働かないとの指摘がされている(前記本文第2の1(1)アの補足説明参照)。

このような観点からは、所有権の登記名義人に相続が生じた場合には、一定の期間(例えば、相続登記を申請すべき期間)内において、その相続人の一人が、登記所に対して、①被相続人の死亡の事実及び②対象となる不動産を申し出ることにより、戸除籍謄本等の添付情報や各相続人の氏名・住所や持分に関する情報の提供をすることなく、法定相続分での相続登記を受けられるようにする仕組みを創設し、この期間内に登記がされる

ようにすることが考えられる（なお、これを申請によるものと整理するか、職権によるものと整理するかも検討すべき点となる。）。

なお、前記本文第2の1(1)イにおいて検討した、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割が行われた場合における登記手続を簡略化する法律上の措置を講じた場合には、法定相続分での相続登記を経た後においても、その後に遺産分割がされた場合には、簡易に権利者単独で更正の登記を申請することができるものである。

もっとも、このような方策を実施する場合には、前記本文第2の1(1)アと同様に、将来における戸籍の新たなシステムの状況を見つつ、その具体的な課題を整理していく必要があると考えられる。

#### (イ) 過料による制裁

登記申請義務を負う者がその申請を怠ったときは、一定金額の過料に処することについて、どのように考えるか。

(補足説明)

- 1 不動産登記法は、表示に関する登記について、登記申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処するものとしている（同法第164条）。そこで、相続登記の申請義務の実効性を確保するため、申請義務違反に基づく直接の効果として相続登記の申請をする義務を負う者がその申請を怠ったときは、過料による制裁を科すことが考えられる。
- 2 もっとも、過料による制裁については、10万円程度の過料では、登記手続に要する費用がこれを上回ってしまい、実効性を欠くのではないかとの指摘が考えられる。  
また、例えば、遺産分割による権利の移転について登記申請義務の対象とした場合に、登記申請義務を怠っている事実を登記所としてどのように把握するのかが課題となるが（仮に死亡の事実自体は登記所が適切に把握することができたとしても、主観的な要件の具備の有無をどのように把握するかという課題がある。）、實際上、登記が申請されたときに初めて登記申請義務違反が把握され、過料の制裁を受けるのであれば、かえって申請を控える事態が生ずるおそれもある。  
他方で、何ら罰則がなければ、登記申請が当事者の意思によることとされている現状と大きくは変わらないとの指摘があり得る。また、罰則が設けられているということ自体によって、一般の国民に対して義務の自発的な履行を促す効果は相当程度あるとの指摘もある。
- 3 以上を踏まえ、どのように考えるか。

#### (ウ) 罰則以外の不利益

登記申請義務があることを前提に、次のような不利益を与えることについて、どのように考えるか。

##### ① 通知方法等による不利益

登記申請義務に違反した場合には、登記の申請を怠った者に対する法令に基づく通知等に関して、不利益な取扱い（例えば、法令の規定により不動産の所

有者に対して通知等が必要な場合であっても、当該不動産の所有権の登記名義人の住所に宛てて通知等を発すれば足りるとすること）を許容するものとする。

② 費用負担

登記申請義務を怠っている者は、登記申請がされなかったことによって発生した損害（例えば、探索に要した費用等）を賠償する責任を負うものとする。

③ その他の民事実体法上の不利益

登記申請義務を怠っている者に対して、例えば、登記申請義務を怠っている者は、実体と一致しない登記を信じた第三者に対し、当該登記が実体と一致しないことを対抗することができないとする規律を設ける。

（補足説明）

- 1 相続登記の申請を義務化した場合に、その実効性を確保する措置として、その直接の効果としての過料による制裁以外にも、登記の申請を怠った者に対して一定の法律上の不利益を与える新たな措置を講ずることが考えられる。
- 2 ①通知方法等による不利益
  - (1) まず、登記申請を怠っている場合には、登記申請義務を負っている不動産の所有者に対して法令上通知等を発することが必要となるケースにおいて、当該不動産の所有権の登記名義人の氏名及び住所に宛てて通知等を発すれば足りる旨の規定等を設け（当該規定において通知等を実施したもののみならず旨の規定を設ける。）、真の所有者の特定や所在の探索をする必要はないものとする規律を設けることが考えられる（なお、現行法上の参考になり得る規定として、民法第383条、仮登記担保に関する法律（昭和53年法律第78号）第5条第3項がある。）。
  - (2) 例えば、不動産登記法第133条は、筆界特定の申請があったときは、筆界特定登記官は、その旨を対象土地の所有権登記名義人等であって筆界特定の申請人以外のもの及び関係土地の所有権登記名義人等に通知しなければならず（同条第1項）、これらの者の所在が判明しないときは、揭示場に揭示をすることで通知が到達したものとみなすものとしている（同条第2項）。しかし、同条第1項本文の規定による通知は、対象土地又は関係土地の所有権の登記名義人（対象土地の申請人を除く。）の氏名及び住所に宛てて発すれば足りる旨の特例規定を設けることとすれば、不要な探索を省略することができるし、このような不利益を負いたくないという所有者は相続登記を自ら申請することが期待されると考えられる。
  - (3) さらに、不動産登記法以外の法律においても、同種の特例規定を設けることを検討することが考えられる。これまでの部会資料では、例えば、①共有者が不明である土地について、他の共有者が管理行為についての同意取得をしたり、持分の有償移転により共有関係を解消したりする場面（部会資料3（10, 24, 25頁））、②当該土地の隣地所有者や第三者が筆界確定訴訟や登記関係訴訟を提起する場面（部会資料4（7～9頁, 11頁））、③隣地所有者が越境した枝の切除のために催告をしたり、導管等の設置又は接続に係る承諾を求めたりする場面（部会資料7（3, 4, 15頁））等において、どのような見直しが考えられるかを取り上げてきたところであり、これ

らの場面における方策については、本項における議論と併せて検討していく必要がある。

- (4) もっとも、上記の規律が対抗力とは別の効力を登記に与えるという実質を有しており、また、本来の権利者に対する不利益の程度に応じて、その手続保障を図る必要があることに鑑みると、この特例の対象となる規定は個別にその規定の趣旨や具体的な規律の内容等を踏まえつつ選別する必要がある、個別の場面ごとに各法律の個別の規定に関して、どのような効果を与えるのが適切かについて検討をする必要があると考えられる。

また、上記のとおり、登記義務違反自体には相続発生的事实を知ったことなど、権利者の主観面を配慮した要件が必要となるが、通知の到達をみなすといった効力について主観面の要件の具備までが必要となると、実際上は、主観面の要件を具備しているかどうかの判断がつかず、特例を適用することが困難になるおそれもある。

さらに、DV被害者等についてはその現時点の住所を記録する必要がないこととされている（平成25年12月12日付け民二第809号民事第二課長通知及び平成27年3月31日付け民二第196号民事第二課長通知参照）が、不動産登記簿に記録されている所有権の登記名義人等の住所に宛てて発すれば足りることとして不利益を与えることは、被害者保護の観点から見て相当ではないと考えられ、通知方法による不利益を与えることとする場合には、このようなケースを含めた制度的な対応策についても検討する必要がある。

- (5) 以上を踏まえ、どのように考えるか。

(参照条文)

○仮登記担保契約に関する法律（昭和53年法律第78号）

（物上代位権者等に対する通知）

第5条 第2条第1項の規定による通知が債務者等に到達した時において、担保仮登記後に登記（仮登記を含む。）がされている先取特権、質権若しくは抵当権を有する者又は後順位の担保仮登記の権利者があるときは、債権者は、遅滞なく、これらの者に対し、同項の規定による通知をした旨、その通知が債務者等に到達した日及び同条の規定により債務者等に通知した事項を通知しなければならない。

2 第2条第1項の規定による通知が債務者等に到達した時において、担保仮登記に基づく本登記につき登記上利害関係を有する第三者（前項の規定による通知を受けるべき者を除く。）があるときは、債権者は、遅滞なく、その第三者に対し、同条第1項の規定による通知をした旨及び同条の規定により債務者等に通知した債権等の額を通知しなければならない。

3 前2項の規定による通知は、通知を受ける者の登記簿上の住所又は事務所にあてて発すれば足りる。

### 3 ②費用負担

- (1) 登記申請義務を負う者がその申請を怠っていた場合には、権利者を探索するために、追加的な費用の負担が発生することになる。もっとも、当該探索費用については、契約等がない限り、登記申請義務を負う者に請求する法律上の根拠はないものと考え

られる。そこで、このような費用等の損害について、登記申請を怠った者に賠償請求をすることができる旨の新たな規律を設けることが考えられる。

- (2) もっとも、登記申請義務は公法上の義務として構成されるものと考えられるため、この賠償義務は債務不履行等による損害賠償義務とは別の法定の賠償責任と構成せざるを得ないものと考えられる。

また、例えば、公共事業や民間の事業を問わず、土地を購入したいと希望する者が探索に費用を要したとして、費用の請求を認めるべきかなど、この義務違反を理由とする賠償請求権をどの範囲の者に与えるべきかについても検討する必要がある。

なお、これを一般化した規定を設けることが困難である場合にも、各法律の個別の規定に関して、この趣旨の規定を設けることは選択肢の一つとなり得るものと考えられる。

- (3) 以上を踏まえ、どのように考えるか。

#### 4 ③その他の民事実体法上の不利益

- (1) ①②以外の方策として、例えば、法定相続人が登記申請を既に怠っているとの状況にあることを前提に、その状況下で、法定相続人の一人であるAが他の相続人Bに無断である土地が全てAに属する旨の虚偽の相続登記をした場合には、その不実の登記を信頼してその不動産をAから買い受けた第三者Cに対し、Bは自己の法定相続分すら主張することができないとする規律を設けることが考えられる。

これは、民法第94条第2項類推適用の法理に類似しているが、真の権利者自身は不実の登記の作出に関与はしておらず、また、不実の登記が作出されたことの認識もない点で異なるものと考えられる。

- (2) これに対しては、真の権利者Bは相続登記を放置し、登記義務に違反したとはいえ、他方で、相続登記が放置されたこととAが全ての持分を自己が有する旨の登記を行ったこととの間には因果関係はないとも考えられ（このような登記が行われたのは飽くまでもAが遺産分割協議書やBの印鑑証明書を偽造するなどして登記申請をしたためであり、仮に法定相続分での相続登記がされていたとしても、このような登記申請を防ぐことはできなかったと考えられる。）、そのような結果にまでBに責任を負わせるのは酷ではないかとの考え方もあり得る。

- (3) 以上を踏まえ、どのように考えるか。

#### 2 相続登記の申請人となるべき者からの申請がなくとも採り得る方策

相続登記の申請人となるべき者からの申請がなくとも採り得る方策として、どのようなものがあり得るか。例えば、登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人が死亡した事実及び死亡年月日の情報を取得することができるものとした上で、当該情報を取得した場合には、例えば、登記名義人が死亡した旨を所有権の登記に付記することができるなどとするなどについて、どのように考えるか。

(補足説明)

- 1 所有者不明土地の発生を抑制するためには、前記本文第2の1で検討したとおり、ま

ずは相続登記の申請人となるべき者からの登記申請を促すための方策を採ることが考えられるが、このような方策を採ってもなお相続登記がされないケースは引き続き生じてしまうものと考えられる。また、不動産登記の公示機能をよりよく発揮させ、不動産取引の円滑化を図るといった観点からも、土地の基本情報である不動産登記の情報ができるだけ最新で正確なものとなることが重要であるとの指摘もある。そこで、申請人となるべき者からの申請を待たずとも、登記所において相続に関する情報を取得し、これを不動産登記簿に反映させることで、所有者不明土地の発生の抑制につなげる方策についても検討する必要があると考えられる。

まず、相続に関する情報の取得に関しては、例えば、登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人について相続が開始したことを示す事実、すなわち所有権の登記名義人が死亡した事実及びその死亡年月日（以下「死亡情報」という。）を取得することが考えられる。

なお、そもそも死亡情報を登記所が取得することが許容されるかどうかとの議論があり得るものと考えられるが、例えば、土地の適切な利用・管理のためには登記が真正に保たれる必要があるとの観点等（前記国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ参照）から、相続登記の申請が義務とされるのであれば、登記所においてそもそも登記名義人について相続が発生しているのかどうかなどを把握する必要があるということができるから、登記所が死亡情報を取得することは許容されるといい得るものと考えられる。

## 2 所有権の登記名義人の死亡情報の取得先等について

自然人の死亡情報の取得先の一つとしては、戸籍が考えられる。戸籍の正本は市役所又は町村役場に備え、戸籍の副本は管轄法務局若しくは地方法務局又はその支局がこれを保存することとされているが（戸籍法第8条第2項）、東日本大震災において、正本と副本が同時に滅失する危機に直面した事態を踏まえ、平成25年から電算化された戸籍の副本を管理するシステムとして「戸籍副本データ管理システム」の運用が開始されていた。そして、今般の戸籍法の一部を改正する法律により、本籍地以外の市区町村の窓口でも、戸籍の請求を可能とする制度（改正後の戸籍法第120条の2等）等を実現するため、既存の戸籍副本データ管理システムを活用・発展させて新たなシステムを構築することが予定されていることから、将来的に、この新システムと連携を図ることで、所有権の登記名義人の死亡情報を取得することが考えられる。

また、後記本文第4（部会資料9に掲載予定）において検討するとおり、登記名義人の住所情報の更新を図るための方策も検討する必要があるとの指摘もされており、本部会においても、戸籍の附票や住民票から情報を取得することも考えられるのではないかと指摘がされている。

### (1) 不動産登記記録上の登記名義人と戸籍等の情報とを紐付けるため、登記所が新たに保有する情報

いずれの取得先から情報を取得するとしても、情報を取得して不動産登記記録上の登記名義人と関連付け、登記情報を更新する仕組みを構築する場合には、不動産登記記録上の登記名義人と戸籍等における特定の個人の情報との相互の関連付け、すなわち、「紐付け」をするために必要な情報を登記所が収集・保有する必要がある。

特定の登記名義人と、戸籍等の特定の個人とを紐付け、戸籍等における死亡情報を不動産登記に反映させるための方法としては、登記記録上の氏名や住所のほか、新たに、本籍、生年月日、性別等の情報を取得・保有し、これを検索キーとすることが考えられる。

これらの情報の中で、具体的にどのような情報を登記所が保有することとするかについては、当該情報を登記所が取得することの有する意義、当該情報を登記名義人の負担によって提供させる場合にはその手続的負担、登記所が当該情報を登記名義人からの提供によらずに収集することの可否等に関して、登記情報システムの技術的側面や、戸籍等の情報の取得先における制度改正の状況等の様々な課題を整理しつつ、検討する必要があると考えられる。

(2) 紐付けのための情報を不動産登記記録の登記名義人ごとに保有するための方法

登記所が前記(1)の紐付けのための情報を取得できる状況となった場合には、当該情報を検索キーとして特定の登記名義人と特定の個人の戸籍等とを紐付け、死亡情報があればこれを登記所が取得し、当該取得した死亡情報を登記記録に反映するという段階に進むことになる。

もっとも、そもそも、前記(1)において候補としている紐付けのための情報は、氏名及び住所を除けば、現状においては登記所として全く把握していないか、保存期間内であれば登記簿の附属書類として保管していることはあったとしても、不動産登記記録上の登記名義人ごとに検索可能な状態では把握がされていないものである。

そのため、前記(1)のように、紐付けのための情報を検索キーとするに当たっては、不動産登記記録上の登記名義人ごとに、情報を取得した上でこれを保有することが必要になる。

このための対応策としては、新たな登記申請がされた時点において、紐付けのための情報の提供を求め、これを不動産登記記録上の登記名義人ごとに保有しておくことが考えられる（さらに、紐付けのための情報の提供自体に何らかのインセンティブ措置を設けることが考えられる。）。

もっとも、新たな登記申請がされるまでに今後数十年の期間を要する不動産も存在することから、新たな登記申請を待つこととする場合には、全ての不動産登記記録に紐付けのための情報を付与するのに極めて長期間を要することになるし、もし、新たな申請が自発的にされない場合には、死亡を契機に新たに所有者不明土地が発生してしまい、その抑制はできないということになる。

なお、新たな登記申請を待たずに、既に登記記録に記録されている登記名義人等について個々の紐付けをする作業を実施することも考えられないではない。しかし、この作業は極めて多くの手数及び費用を要するものであり（注）、その過程で人為的なミスが起こる可能性もあることから、このようなミスを原因として誤った情報が公示されるおそれも否定することができないことなどを踏まえ、このような作業を実施することに関しては慎重に検討する必要があると考えられる。

(注) 登記記録上の氏名及び住所は基本的に過去の一定時点における氏名及び住所にすぎない。

そのため、これを基に、自然人が登記名義人となっている全国のあらゆる土地について戸籍等

との紐付けを行うとした場合には、多くの困難を伴うものと考えられる。例えば、戸籍から個人の死亡情報を取得するために紐付けを行おうとする場合には、登記記録上の氏名及び住所と、当該登記がされていた時点の戸籍上の氏名及び本籍でデータのマッチングを試み、本籍と住所が一致すれば紐付けをすることが一応可能であると考えられるが（ただし、戸籍や登記記録の文字情報には外字が多く含まれており、マッチングを行うためにはこれを同定する必要があるほか、そもそも、これらの情報の一致をもって同一人と判断することができるのかという問題もある。）、本籍と住所が一致しない場合には、このデータのみでの紐付けは困難である。この場合には、登記申請時に添付された住民票の写しや戸籍謄本の記載を確認して本籍の記載を調査したり、本籍の記載のある住民票の写し（除票も含む。）の公用請求を行ったりすることなどが考えられるものの、その労力やコストは多大なものとなる。

### 3 死亡情報の公示について

死亡情報を取得し、不動産登記記録上の登記名義人と紐付けをすることができた場合には、次にこれをどのように活用することができるかが問題となる。

死亡情報のみでは、登記名義人の死亡の事実のみが判明するにすぎないから、これを直ちに法定相続分での相続登記を含めた相続登記につなげることは困難である。

活用策の一つとして、死亡情報を登記所における内部的な情報として保有し、相続登記の申請を義務とした場合に、その義務の懈怠を登記所が把握するための端緒として活用することなどが考えられる。もっとも、取得した死亡情報を公示しないこととすると、その死亡情報が外部的には全く活かされないこととなるため、登記所が死亡情報を取得する意味に乏しいのではないかとの批判があり得る。

そこで、死亡情報を登記記録に記録して公示することが考えられる。記録の方法としては、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第40条において、登記官は長期間相続登記等がされていない土地である旨等を所有権の登記に付記することができることとされていることを参考として、登記名義人が死亡した旨や死亡年月日を所有権の登記に付記することが考えられる。

これは登記名義人が死亡したことが登記記録上判明するのみではあるが、少なくとも登記名義人が死亡し、対象土地について相続が開始していることが判明するため、公共事業や取引を実施するかどうかの判断等に役立つものと考えられる。

もっとも、これのみでは、相続登記の促進にはつながらないし、相続人にとっての負担軽減策にもならないことから、果たして連携に要する各種経費を支出してまで行う実益があるのかといった批判があり得る。

(参照条文)

#### ○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

第40条 登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地につきその所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無を調査した場合において、当該土地が特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を

探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨その他当該探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定めるものをその所有権の登記に付記することができる。

- 2 登記官は、前項の規定による探索により当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、当該土地についての相続登記等の申請を勧告することができる。この場合において、登記官は、相当でないと認めるときを除き、相続登記等を申請するために必要な情報を併せて通知するものとする。
- 3 登記官は、前2項の規定の施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、第1項の土地の所有権の登記名義人に係る死亡の事実その他当該土地の所有権の登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる。
- 4 前3項に定めるもののほか、第1項の規定による所有権の登記にする付記についての登記簿及び登記記録の記録方法その他の登記の事務並びに第2項の規定による勧告及び通知に関し必要な事項は、法務省令で定める。

#### 4 取得情報を公示するための手続について

- (1) 取得情報を何らかの形で公示することとした場合に、そのための手続としては、一般的には、次の【甲案】、【乙案】及び【丙案】が考えられる。

【甲案】登記所が、登記名義人の法定相続人に対し、当該情報を踏まえた所定の登記をする旨の事前の通知を行い、これに異議がない場合（注）には職権により登記をするものとする。

【乙案】登記所から登記名義人の法定相続人への事前の通知は行わず、職権により登記をし、事後的に登記名義人の法定相続人に対して当該登記をした旨の通知をするものとする。

【丙案】登記所から登記名義人の法定相続人への事前及び事後の通知は行わず、職権により登記をするものとする。

（注）死亡したことや死亡年月日自体に誤りはないが、死亡の旨を公示することに何らかの不満があるといったケースは、「異議がない場合」に含む趣旨である。

- (2) 取得情報に基づいて死亡した旨と死亡年月日を登記することとした場合には、死亡した旨の判断や死亡年月日がどの程度の正確性をもってされるのかについての見込みと、死亡した旨の登記自体には法的な効力が発生しないことを踏まえて、この各案のどれを採用するのが適切であるかを判断すべきものである。

もつとも、上記2(2)のとおり、紐付けの作業において登記名義人の関与を必要とすることとするのであれば、紐付けの誤りはそれほど重視する必要はなく、死亡や死亡年月日も他の公的記録に公示されたものであることを考えれば、【丙案】で足りるものと考えられる。

なお、仮に【甲案】や【乙案】を採用するのであれば、そもそも、最低でも法定相続人の一人の現在の住所を把握することが必要になることから、法定相続人を特定した上で、その住所を把握するための方策を検討する必要がある。

#### 5 法定相続人の情報の取得について

ここまでは主として登記名義人の死亡情報について検討してきたが、これに加えて、その法定相続人の情報を取得することができるのであれば、例えば、法定相続人に対して被相続人が有していた不動産に関する情報を提供した上で、相続登記を促す通知等を行うこと、法定相続人が誰であることを示す情報を登記記録の一部として備え付けること、更には、職権により法定相続分での相続登記を行うことなどが考えられる。

もっとも、そのためには、登記名義人の法定相続人が誰であるかという情報を戸籍から把握することや、特定した法定相続人の現在における住所等を把握することが前提となるところ、登記所において死亡した登記名義人の戸籍等を調査し、法定相続人を把握し、その現在の住所についても探索することについては、登記所の負担が過度に増加するおそれがあると考えられる。今後、戸籍副本データ管理システムを活用・発展させた新システムなどの情報の取得先におけるシステムの整備状況（特定の登記名義人の戸籍を同システム上どの程度簡単に把握が可能になるか）等を踏まえながら慎重に検討する必要があると考えられる。

他方で、前記2のとおり紐付け作業においては、例えば、新たな登記の申請時において一定の情報を登記名義人に提供させることになることに鑑みると、その際に、戸籍謄本を提供させるなどの方法により法定相続人に関する情報を提供しておくことが考えられる。そして、そのような情報が提供された登記名義人に限って、法定相続人の把握等を実施し、かつ、その住所についても調査を実施することは考えられる（なお、仮に法定相続人が判明しない場合であっても、被相続人の最後の住所に宛てて通知を送付すべく、被相続人の住民票の写しを提供させることなども考えられる。）。もっとも、一旦登記の申請がされてから相続が開始して相続登記が必要になるまでの間には一定の期間がかかり、その間に法定相続人の住所は変わり得るため、法定相続人の住所を調査するためには、最初の登記申請時に法定相続人の住所を追跡することが可能となるような情報も併せて提供しておくことや、相続開始後に登記所において住民票の写しや戸籍の附票から移転先の住所を個別に調査することなどが必要となるものと考えられる。