

民法・不動産登記法の改正について

2020年2月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

民法・不動産登記法の改正に関する 日本不動産鑑定士協会連合会からの意見

所有者不明土地問題が国民的課題となっているなかで、これに対応するための民法・不動産登記法改正の検討は、極めて重要な意義を有すると考えております。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、所有者不明土地問題という国民的な課題に対し、不動産の専門家としての社会的使命を果たすため、今回の民法・不動産登記法改正に係る検討に関し、全面的に協力する準備があります。

目次

①甲案と乙案の差異等	P.4
②共有関係解消の場面における不動産鑑定士の活用	P.4
③時価算定における共有減価について	P.5
④建物の所有権放棄制度について	P.6
⑤土地所有権放棄制度における専門家の活用	P.6
⑥登記申請義務の履行に利益を付与する方策について	P.7
⑦連絡先の登記の義務付け	P.8

第1の2 (2)所在不明共有者等の不動産の共有持分の取得等

①甲案と乙案の差異等(試案第1の2(2)ア(注1)(注5) P.2)

所在不明共有者等の不動産の共有持分の取得等について、要件を満たしたうえで共有者が請求すれば当然に持分の取得等の効果が生じるとする甲案と、裁判所の決定を必要とする乙案が検討されている。

本件制度は、所在不明共有者等の意思が確認できない中でその所有権を移転させる制度であるため、手続きは所在不明者の権利を保護する観点から慎重・厳格に行われる必要があるため、乙案のとおり裁判所が手続きに関与することが望ましい。

②共有関係解消の場面における不動産鑑定士の活用

所在不明共有者等の財産権を尊重する観点から、精度の高い客観的な時価を把握する必要があるため、時価算定の場面では不動産鑑定士による鑑定評価の実施を義務付けるべきである。

不動産鑑定士による鑑定評価は、国が定めた不動産鑑定評価基準等に沿って行われるものであり、不当鑑定を行った際には処分が行われる制度もあるため、中立性・公平性を確保した不動産の時価算定が可能である。

第1の2 (2)所在不明共有者等の不動産の共有持分の取得等

③時価算定における共有減価について

中間試案 補足資料P.37-38では、時価算定の際の共有減価についての検討がなされている。国は様々なケースに応じた対応方針を定め、国民に示すべきである。

- a. 所在不明共有者にとって、自己以外の共有関係によって受け取ることができる額が異なることは妥当か。
- b. 手続きの順序によって、所在不明共有者が受け取ることができる額が異なることにならないか。
- c. 共有関係を解消するための手間・労力・経費を所在不明所有者は一切負担せず、一方的に確知共有者が負担することは妥当か。
- d. 権利関係を明確化するための措置を行わない所在不明共有者の権利を過度に保護する必要があるか。

⇒共有減価に関する対応方針の整理において、制度の信頼性向上・紛争予防の観点から、不動産鑑定士は国が定める方針の策定に対し、全面的に協力する準備がある。

第5 土地所有権の放棄

④建物の所有権放棄制度について(試案第5の3(2) P.29)

建物及び動産の所有権放棄の規律は設けないこととしているが、建物の放棄を認める余地を一切残さないとする、制度活用のハードルが高くなりすぎて、制度自体が機能しないのではないか。

例えば、建物撤去費用を事前に国に納入することを条件に建物の所有権放棄を認めたとしても、財政に大きな影響を与える可能性は低いのではないか。

過疎地等では、物件の売却を担う仲介業者が見つからない場合が想定されるなかで、物件の売却ノウハウを有する専門家へのアクセス方法を国民に対して提供する方法も、あわせて考える必要がある。

⑤土地所有権放棄制度における専門家の活用

土地の無秩序な放棄を防止する観点から、放棄の要件の有無に関する審査が必要であるが、その審査過程には高い客観性が求められるため、不動産鑑定士をはじめとした不動産の専門家を積極的に活用すべきである。

(不動産鑑定士の活用が想定される場面)

放棄要件の審査支援、管理費用の査定 等

第6の2 相続登記の義務化

⑥登記申請義務の履行に利益を付与する方策について(試案第6の2(3)イ P.32)

国民が登記申請義務を果たすことを支援する方策として、国民が登記情報にアクセスしやすくすることが有効であるため、下記の提案を行う。

- a. 登記情報システムの稼働時間の拡大(土日・夜間)
- b. 権利関係を把握するための登記情報閲覧料の軽減
- c. 地図(公図)閲覧の無償化
- d. 大規模地を俯瞰可能な縮尺による公図・公図合成図の提供
- e. 行政が持つGIS情報と地図(公図)を重ねた情報の提供
- f. 相続登記等に係る手続きの簡素化(例:e-Taxのようにネット上で手続きが完結する仕組) 等

国民が登記情報を容易に把握することを可能にし、その積極的な活用を促すことが、将来の所有者不明土地の発生抑制にもつながる。

第10の2 外国に住所を有する登記名義人の所在の把握

⑦連絡先の登記の義務付け(試案第10の2 P.36)

外国に住所を有する登記名義人は、日本国内における連絡先を登記することができることができることが検討されているが、国内連絡先の登記を義務付けるべきではないか。

- a. 自己が所有する土地の権利関係を明確化することは、土地基本法改正案において、土地所有者の責務とされている(※)。
- b. 登記名義人が外国人である場合、登記所が他の公的機関から死亡情報を入手することが困難であるため、中間試案第7の2の仕組みは機能しない。外国人が所有する土地については、権利関係を明確化するための特別の方策が必要ではないか。

(※)土地基本法改正案 第6条 第2項「土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」