

所有者不明土地問題解決に向けた民法・不動産登記法の見直しに関する意見

不動産協会

第1部 民法等の見直し

第2 財産管理制度

4 相続財産管理制度の見直し

(4) 相続放棄をした放棄者の義務

(意見)

今回の審議会での議題としては取り上げられていないが、相続人全員が相続放棄をした場合に関して意見を述べたい。

昨今、空家や未利用土地の保有を負担として相続放棄される不動産が増えている。

例えば、「田舎に住んでいる90歳の親が亡くなり、田舎を出た子供たちは既に60代で自宅もあり、今更田舎に帰る気も無い。田舎の不動産は買い手が見つらず、管理する費用や固定資産税の負担だけがある。」そのような場合、子供たち全員が相続放棄を行う。そしてこのようなケースは今後確実に増えていく。

相続を機に実質的に不動産の所有権放棄が行われている。

相続放棄は被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に手続きをする。

相続人全てが順次相続放棄をした場合、不動産は無主となり、民法239条2項では「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」とされている。

しかし現在、全員が相続放棄した不動産について、当該簡家庭裁判所から登記所や地方自治体等関連省庁に連絡する義務はないため、その不動産が国庫に帰属すべき不動産だと関係省庁はどこも認識できない。

登記上は被相続人の名前が残り続けるため、一見して単なる相続登記未了不動産に見える。固定資産税は滞納され、不動産は管理されずに荒れはてる。

そこに、地籍調査などによる土地境界確定や空き家解体などの課題が出てきた場合、関係省庁は戸籍をたどり、全ての相続人に順次連絡を取り、初めて相続人のいない不動産だと知る。これは行政事務的にも大きな無駄となる。

相続人全員が相続放棄した土地に関して、当該家庭裁判所から登記所など関係省庁に連絡する仕組みを構築するべきと考える。

また、当該家庭裁判所からの連絡をもって、登記所にて職権で相続放棄がされた旨を登記簿に反映する制度を設けるべきと考える。

第2部 不動産登記法の見直し

第1 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

1 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手するための仕組み

(1) 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

(2) 登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み

(意見)

所有者不明土地の発生を予防するための方策の第1段階としては部分的に評価できる。

しかし、「登記官は、申し出のあった情報を検索キーとして、連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握する」という部分は実質的に機能しないのではないかと懸念する。

今後の人口減少、高齢者死亡の増加を考慮した場合、登記官が定期的に全登記名義人について戸籍副本データ管理システムに情報照会し、死亡を確認した場合に相続人を調べて相続登記を促すなどの手間をかけていくことは現実的ではない。

最終的に目指すべきは不動産登記情報ベースを構築し、それと戸籍副本データ管理システム、住民基本台帳ネットワークシステムをマイナンバーのような一定の個人コードで連携させたシステムを構築することが必要。

日本全国で約1億8千万筆の土地を約4千万人が保有しているとされているが、住所移転や相続登記の未了で、同一人物が保有していても別人格として把握されている。個人・法人の住所移転が権利部(甲区)に速やかに反映され、戸籍上死亡届けが出されたら自動的に付記登録されるようなシステムの構築を急ぐべきと考える。補足説明に「本文の仕組みの構築及び運用には相当のコストを要する」と記載されているが、前述のように今後急速に多死社会を迎える日本では相当のコストをかけてでも早期にシステムを構築するべきと考える。

当面、死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組みについて、相続人を調べ出してその各人に相続登記を促すまでの時間ロスを考えると、まず相続開始の事実を登記記録上に付記登録として自動的に記載するべきと考える。

相続確定前であっても、土地の所有者が活着しているのか死亡しているのかを登記に記載し、公示することは、所有者不明土地を減少させる第一歩。

これにより相続登記未了土地の把握や不正取引の防止、相続人間の相続登記促進が期待できる。地方自治体の固定資産税の死亡者課税の実数等が把握できるようにもなる。

また、「第1の2 相続登記の申請の義務付け」のためにも相続開始の事実が公示されていることは前提と考える。

2 相続登記の申請の義務付け

(1) 登記申請の義務付け

(2) 相続登記の申請義務違反の効果

(3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

ア 相続人申告登記（仮称）の創設

（意見）

相続登記の義務化は必要と考える。

併せて相続登記を義務化する前提として、相続登記に関わる登録免許税は非課税とするべきと考える。売買などの経済行為に伴う権利移転ではない相続登記は、正しい所有者の公示を促すという目的からも登録免許税を免除するべき。

ただ、相続登記申請義務の実効性を確保するための方策として相続人申告登記（仮称）を創設することに関しては、制度を創設しても実際に使われることは少ないと思われる。

市街地にある市場性のある不動産であれば、相続人たちの相続意志は強いであろう。相続人申告登記（仮称）を行うことによって、申出人が当該不動産の管理者であることを公示し、それによって相続割合、遺産分割協議に有利となるということであれば申告を行う動機にもなる。しかし、そのようなインセンティブは与えられないし与えるべきでもないと考える。相続人間で遺産分割協議に時間がかかっている間、仮に登記義務を満了した形を取るのであれば法定相続分の登記で足りる。

一方、郊外または田舎にある市場性の無い不動産、空家や放置された畑、山林などは管理に手間がかかり、固定資産税負担もあり、相続したいと思わない。出来れば他の相続人に相続してもらいたい、自分は相続放棄したい。そのような場合、相続人申告登記（仮称）を行うメリットはない。

そのような土地について自身が相続人の一人であることが登記された場合、何が起こるか。まず、地元市町村から固定資産税の納付書が送られてくる。地元市町村または当該不動産の近隣から、敷地内の除草の要請や、老朽家屋の修繕または解体の要請等、クレームの窓口となる。相続しても使用予定は無く、売却することもできない不動産について、あえて相続人の中で自分だけがその負担を負おうとするだろうか。

実際に利用されない制度を作るより、前記したように所有者の死亡が判明した時点で、自動的に相続開始の事実を登記記録上に付記登記として記載するべきと考える。

第2 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

- 1 氏名又は名称及び住所の変更登記の義務付け
- 2 登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み

(意見)

将来的には登記情報、戸籍情報、住民票情報の連携したデータベースを構築することが必要だが、第1段階として本件の仕組みは評価できる。

本来、所有者不明土地問題は「不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、または判明しても連絡がつかない土地」という定義からすれば、登記簿上の住所と住民票記載住所が一致していないという状況を改善することが第一歩。

所有者不明理由の67.7%が相続未登記であり、住所変更未登記が32.4%なので、項目建てがこの順番になったのであろうが、この項目が「第1」に来てしかるべきではないかと考える。

2の③に「登記官は(中略)氏名又は住所の変更の登記を行う。」との記載がある。

これは新たな仕組みに係る規定の施行後の住所変更について、登記官が職権で行うものと解される。住所変更登記に関しては不動産取引に関する経済行為を伴わないため、変更登記を行う動機は極めて低い。これが所有者不明土地を増やす一因となっている。

今回の改正により「住所変更登記は登記名義人の申請により登記官の職権で行う」とすれば、所有者不明土地の発生を抑制する効果は極めて大きいと考える。

これは1の変更登記の義務付けの仕組みづくりにもつながる。

新たな仕組みに係る規定施行前からの不動産所有者が既に住所移転しており、登記を放置していた場合、所有者が自身の住民票や戸籍附票を添付して登記所に届け出ることにより登記官が職権で住所変更登記を行う。これにより、現時点で住所変更登記が行われていない所有者不明土地がかなり解消されると思われる。

これらの仕組みが機能していけば、第1の「4 所有不動産目録証明制度の創設」の注記に記載されている「(注1)ただし、現在の登記記録に記載されている所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所は過去の一時点のものであり、必ずしもその情報が更新されているものではない」との課題も順次正確性が向上していくものと考えられる。

(意見)

権利部（甲区）登記の義務付け

相続登記、住所変更登記共に「不動産の表題部所有者についても（中略）引き続き検討する。」との注記が多い。そもそも所有者変更や所有者住所変更情報を記載する権利部（甲区）の登記が義務付けられていないことが問題。

住所移転や相続開始を付記する上でも表題部の所有者欄に付記することは不自然である。登記情報、戸籍情報、住民票情報を連動させたシステムを構築する上でも、権利部（甲区）の登記がなされていないと情報項目の連動性が担保されない。

不動産登記法を改正して権利部（甲区）の登記を義務化するべきと考える。