

## 規制の事前評価書（案）

法律又は政令の名称： 民法等の一部を改正する法律案（仮称）  
規制の名称： 相続登記及び住所等変更登記の申請の義務化  
規制の区分： 新設 改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。  
担当部局： 法務省民事局民事第二課  
評価実施時期： 令和3年2月

### 1 規制の目的、内容及び必要性

#### ① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

「規制の新設又は改廃を行わない場合に生じると予測される状況」について、明確かつ簡潔に記載する。なお、この「予測される状況」は5～10年後のことを想定しているが、課題によっては、現状をベースラインとすることもあり得るので、課題ごとに判断すること。  
(現状をベースラインとする理由も明記)

本規制を新設しない場合には、少子高齢化の進展等につれて、相続登記及び住所等変更登記の申請がされないことにより、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所有者不明不動産が更に増加し、民間の不動産取引や公共事業の用地取得、農地の集約化、森林管理など、様々な場面で多くの問題を引き起こすおそれがある。

#### ② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

課題は何か。課題の原因は何か。課題を解決するため「規制」手段を選択した経緯（効果的、合理的手段として、「規制」「非規制」の政策手段をそれぞれ比較検討した結果、「規制」手段を選択したこと）を明確かつ簡潔に記載する。

##### 〔課題〕

①のとおり、相続登記及び住所変更登記の申請がされなければ、所有者不明不動産が更に増加し、国土管理の基盤である不動産登記制度が機能不全の状態となり、民間の不動産取引や公共事業の用地取得、農地の集約化、森林管理など、様々な場面で更に多くの問題を引き起こすおそれがある。

##### 〔課題の発生原因〕

相続登記や住所変更登記の申請は、現行法上任意的なものとされており、これらの登記の申請がされないことが、課題の主要な発生原因である。

##### 〔規制以外の政策手段の内容〕

原因を解決するに当たっては、相続登記及び住所変更登記の申請を努力義務とするなどの政策手段も考えられるが、努力義務では確実に当該申請がされることが十分に担保できないため、規制手段の採用が妥当である。

[規制の内容]

本規制は、相続登記及び住所変更登記の申請を義務化するものである。

本規制は、所有者不明不動産の発生を防止する観点から行う必要があり、当該規制によって、民間の不動産取引等を円滑なものとするとともに、公共事業等を実施する際における所有者の探索等を容易にし、更には近時増えつつある管理不全土地対策を行うための基盤を提供することを通じて、所有者不明土地等問題を解消し、公共の福祉の実現が図られるといった効果が見込まれる。

## 2 直接的な費用の把握

### ③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

「遵守費用」、「行政費用」について、それぞれ定量化又は金銭価値化した上で推計することが求められる。しかし、全てにおいて金銭価値化するなどは困難なことから、規制を導入した場合に、国民が当該規制を遵守するため負担することとなる「遵守費用」については、特別な理由がない限り金銭価値化を行い、少なくとも定量化して明示する。

本規制を導入することにより、相続又は住所等変更が生じた場合には登記申請が義務付けられる結果、その「遵守費用」として、これらの登記に係る登録免許税の負担が生ずることとなる。なお、この負担は、現状においても、これらの登記を受ける際に発生する負担であり、本規制の導入により新たな負担が生ずるものではない。

なお、遵守費用については、120億円程度と見込まれる（登記申請件数 約24万件、1件当たり 約5万円）。

また、国においては、「行政費用」として、本規制の導入を国民一般に周知するための費用、規制の導入に伴う登記申請数の増加分に係る業務費用等の負担が生ずることが考えられ、その範囲は限定的である。

### ④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

規制緩和については、単に「緩和することで費用が発生しない」とするのではなく、緩和したことで悪影響が発生していないか等の観点から、行政としてモニタリングを行う必要が生じる場合があることから、当該規制緩和を検証し、必要に応じ「行政費用」として記載することが求められる。

該当なし

## ◆簡素化した評価手法による評価◆

別に定める要件を満たす場合は、簡素化した評価手法による評価を実施することができる。  
詳細は、「規制に係る政策評価の事務参考マニュアル」第三部参照

### 3 直接的な効果（便益）の把握

#### ⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

規制の導入に伴い発生する費用を正当化するために効果を把握することは必須である。定性的に記載することは最低限であるが、可能な限り、規制により「何がどの程度どうなるのか」、つまり定量的に記載することが求められる。

相続登記及び住所等変更登記の申請を義務化することにより、所有者不明土地等の発生の防止を図ることができ、民間の不動産取引等を円滑なものとするとともに、公共事業等を実施する際における所有者の探索等を容易にし、更には近時増えつつある管理不全土地対策を行うための基盤を提供することを通じて、所有者不明土地等問題を解消し、公共の福祉の実現に資する。

#### ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

把握（推定）された効果について、可能な場合は金銭価値化して「便益」を把握することが望ましい。

該当なし

#### ⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

規制の導入に伴い要していた遵守費用は、緩和により消滅又は低減されると思われるが、これは緩和によりもたらされる結果（効果）であることから、緩和により削減される遵守費用額は便益として推計する必要がある。また、緩和の場合、規制が導入され事実が発生していることから、費用については定性的ではなく金銭価値化しての把握が強く求められている。

該当なし

### 4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

#### ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握するこ

とが必要

副次的な影響及び波及的な影響を把握し、記載する。  
※ 波及的な影響のうち競争状況への影響については、「競争評価チェックリスト」の結果を活用して把握する。

本規制は、経済活動を規制するものではないため、副次的な影響及び波及的な影響は生じないものとする。

## 5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

上記2～4を踏まえ、費用と効果（便益）の関係を分析し、記載する。分析方法は以下のとおり。

- ① 効果（便益）が複数案間でほぼ同一と予測される場合や、明らかに効果（便益）の方が費用より大きい場合等に、効果（便益）の詳細な分析を行わず、費用の大きさ及び負担先を中心に分析する費用分析
- ② 一定の定量化された効果を達成するために必要な費用を推計して、費用と効果の関係を分析する費用効果分析
- ③ 金銭価値化した費用と便益を推計して、費用と便益の関係を分析する費用便益分析

前記2③のとおり、相続登記及び住所等変更登記の申請の義務化に係る費用は限定的と考えられる一方、所有者不明土地等の発生の防止を図ることによる便益は、社会秩序の基本にかかわるものであり、前記3⑤の便益が費用を上回ることが自明であることから、本規制を導入することが妥当である。

## 6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

代替案とは、「非規制手段」や現状を指すものではなく、規制内容のオプション（度合い）を差し、そのオプションとの比較により導入しようとする規制案の妥当性を説明する。

本規制の代替案としては、次のような代替案が想定される。

[代替案の内容]

相続登記及び住所等変更登記の申請を努力義務とする。

[費用]

本規制（代替案）を導入することにより、相続又は住所等変更が生じた場合には登記申請の努力義務が課せられる結果、これらの登記申請をした場合には、その「遵守費用」として、その登録免許税の負担が生ずることとなる（なお、この負担は、現状においても、これらの登記を受ける際に発生する負担であり、本規制（代替案）の導入により新たな負担が生ずるものではない。）。また、国においては、「行政費用」として、本規制（代替案）の導入を国民一般に周知するための費用、本規制の導入に伴う登記申請数の増加分に係る業務費用等の負担が生ずることが考えられる。

[効果]

相続登記及び住所等変更登記の申請がされた場合には、民間の不動産取引等を円滑なものとするとともに、公共事業等を実施する際における所有者の探索等を容易にし、更には近時増えつつある管理不全土地対策を行うための基盤を提供することを通じて、一定程度、所有者不明土地問題を解消し、公共の福祉の実現に資する。

[副次的な影響及び波及的な影響]

本規制（代替案）は、経済活動を規制するものではないため、副次的な影響及び波及的な影響は生じないものとする。

[費用と効果（便益）の比較]

相続登記及び住所変更登記の申請に係る費用は限定的と考えられるが、本規制（代替案）は飽くまでも努力義務にとどまり、全ての対象者が登記を申請することが法的に担保されていないため、所有者不明土地等問題を解消し、公共の福祉の実現に資するという便益は、十分に実現できない可能性がある。

[規制案と代替案の比較]

規制案と代替案を比較すると、規制の導入に伴う登記申請数の増加については、代替案よりも規制案による方が大きいものとなることが見込まれるため、その点で「行政費用」の負担面で若干の差異が生じ得ると考えられるが、他方で、規制案は、代替案とは異なり、努力義務ではなく（制裁を伴う）具体的な義務を課すものであり、得られる効果（所有者不明土地等問題を解消し、公共の福祉の実現に資するという便益）も大きいものとなることが見込まれるため、本規制の目的を達するためには、規制案を採用することが適当であると考えられる。

## 7 その他の関連事項

### ⑪ 評価の活用状況等の明記

規制の検討段階やコンサルテーション段階で、事前評価を実施し、審議会や利害関係者からの情報収集などで当該評価を利用した場合は、その内容や結果について記載する。また、評価に用いたデータや文献等に関する情報について記載する。

該当なし

## 8 事後評価の実施時期等

### ⑫ 事後評価の実施時期の明記

事後評価については、規制導入から一定期間経過後に、行われることが望ましい。導入した規制について、費用、効果（便益）及び間接的な影響の面から検証する時期を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。

なお、実施時期については、規制改革実施計画（平成 26 年 6 月 24 日閣議決定）を踏まえることとする。

本規制については、施行から 5 年後に事後評価を実施する予定である。

### ⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

事後評価の際、どのように費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するのか、その把握に当たって必要となる指標を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。規制内容によっては、事後評価までの間、モニタリングを行い、その結果を基に事後評価を行うことが必要となるものもあることに留意が必要

事後評価に向け、登記件数に係る統計等により、費用、効果等を検証することとする。

## 規制の事前評価書(要旨)(案)

規制の名称	相續登記及び住所変更登記の申請の義務化	担当部局	法務省民事局民事第二課	規制の区分	新設	評価実施時期	令和3年2月
<p><b>規制の目的、内容及び必要性等</b></p> <p>本規制は、所有者不明土地等の発生を防止することを目的とし、もって民間の不動産取引等を円滑なものとするともに、公共事業等を実施する際における所有者の探索等を容易にし、更には近時増えつつある管理不全土地対策を行うための基礎を提供することを通じて、所有者不明土地問題を解消し、公共の福祉を顕現するという観点から、相續登記及び住所変更登記の申請を義務化するもの。</p>							
<b>直接的な費用の把握</b>	<b>法律又は政令の名称</b>		民法等の一部を改正する法律案(仮称)				
<b>遵守費用</b>			<b>代替案</b>				
<b>行政費用</b>			<p>相續又は住所変更が生じた場合には、登記申請が義務付けられる結果、これらの登記に係る登録免許税の負担が生ずることとなる。</p> <p>国において、規制の導入を国民一般に周知するための費用、規制の導入に伴う登記申請数の増加分に係る業務費用等の負担が生ずることが考えられ、その範囲は限定的である。</p>				
<b>直接的な効果(便益)の把握</b>			<p>相續登記及び住所変更登記の申請を義務化することにより、所有者不明土地等の発生を防止を図ることができ、民間の不動産取引等を円滑なものとするともに、公共事業等を実施する際における所有者の探索等を容易にし、更には近時増えつつある管理不全土地対策を行うための基礎を提供することを通じて、所有者不明土地等問題を解消し、公共の福祉を顕現することとなる。</p>				
<b>間接的な影響及び波及的な費用の把握</b>			<p>本規制は、経済活動を規制するものではないため、副次的な影響及び波及的な影響は生じないものと考ええる。</p>				
<b>費用と効果(便益)との関係</b>			<p>相續登記及び住所変更登記の申請の義務化に係る費用は限定的と考えられる一方、所有者不明土地等の発生を防止を図ることによる便益は、社会秩序の基本にかかわるものであり、便益が費用を上回るということが自明であることから、本規制を導入することが妥当である。</p>				
<b>代替案との比較</b>			<p>規制案と代替案を比較すると、規制の導入に伴う登記申請数の増加については、代替案よりも規制案による方が大きいものとなることから「行政費用」の負担面で若干の差異が生じ得ると考えられるが、他方で、規制案は、代替案とは異なり、努力義務ではなく(制約を伴う)具体的な義務を課すものであり、得られる効果(所有者不明土地等問題を解消し、公共の福祉の顕現に資する)も大きいものとなることを見込まれるため、本規制の目的を達するためには、規制案を採用することが適当であると考えられる。</p>				
<b>その他関連事項</b>			なし				
<b>事後評価の実施時期等</b>			本規制については、施行から5年後に事後評価を実施する予定である。				
<b>備考</b>							