

参議院常任委員会調査室・特別調査室

論題	視点「不動産登記の義務化」
著者 / 所属	久保田正志 / 法務委員会調査室
雑誌名 / ISSN	立法と調査 / 0915-1338
編集・発行	参議院事務局企画調整室
通号	446号
刊行日	2022-6-1
頁	2
URL	https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/ripou_chousa/backnumber/20220601.html

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75013) / 03-5521-7686 (直通))。

不動産登記の義務化

法務委員会 専門員

くぼた まさし
久保田 正志

土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地（いわゆる「所有者不明土地」）の問題が大きく取り上げられたのは、東日本大震災の復興においてとされる。集落の高台移転等の事業の過程で、山林などに多数の所有者不明土地があることが判明し、移転地の確保に時間と労力を要したからである。

国土交通省の「平成29年度地籍調査における土地所有者等に関する調査」の結果によると、所有者不明土地の割合は筆数ベースで約22%、そのうち相続登記が未了のものが約66%を、住所変更登記が未了のものが約34%を占めるとされている。

こうした事態を解消するため、昨令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」が成立し（同年4月28日公布）、相続や遺贈により不動産を取得した相続人に、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（令和6年4月1日より施行）、正当な理由なくその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとした。住所変更登記等の申請についても、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更の日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付け（令和8年4月までに施行）、正当な理由なくその申請を怠れば、5万円以下の過料に処される。

さて、筆者は、昨年、転居と亡父からの相続があったため、住所変更登記と相続登記の両方の申請を経験した。関係法案が審議されている最中に「当事者」となっていた。

住所変更登記については、父の死亡前だったので、所有するマンション一戸の登記のみを本人申請で済ませた。建物と土地についてそれぞれ1,000円ずつの登録免許税を要した。登録免許税とは「登録を申請する者が登録をうけた場合それにより何らかの利益を享受するであろうことに着眼して国の財政収入の目的から課される一種の租税」と裁判例はしており、所有者の単なる住所変更にかかるといかなる「利益の享受」があるかは釈然としなかった。

相続財産は、祖父の代からの地方の農地・山林が主であった。亡父は自身の相続後に転居したが、義務化されていないためか住所変更登記の申請をしておらず、また、所在自治体の合併に伴う住所表示の変更や桑畑が山林に地目変更されているなどしたため、遺産分割協議書すら自作できず、司法書士に全てお任せしてなんとか相続登記の申請を終えた。

相続した不動産はほとんど市場価値のない農地や山林など30余にわたり、今後、もし転居して住所変更登記の申請をすれば、登録免許税も結構高額になると覚悟している。ただ、今回の法改正では、住所変更登記等の義務化の一方で、法務省令で定める場合には登記官が取得した情報に基づき職権で変更登記ができることとなっており（非課税）、どのような法務省令が定められるのか、注目するところである。