

第1 所有権の登記名義人に係る相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み¹

I 相続登記等の申請の義務付け及び登記手続の簡略化

新設

改正後不動産登記法（以下「新不動産登記法」という。）63条3項、76条の2、76条の3、164条1項

1 要旨

不動産の所有権の登記名義人について相続の開始があった場合に、当該相続により所有権を取得した者に対し公法上の登記申請義務を課す一方で、相続人申告登記という所有権移転登記申請より簡易な手続の導入や、従来の所有権移転登記手続の簡略化といった内容の新たな規定が設けられた。

2 背景

近年、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所有者不明土地が生じ、その土地の利用等が阻害される等の問題が生じている。このような所有者不明土地が発生する最大の原因としては、相続登記が未了であることが挙げられている。そこで、所有者不明土地の発生防止を目的の1つとして、不動産の所有権の登記名義人について相続の開始があった場合に、当該相続により所有権を取得した者に対し登記申請義務を課すこととした。

もっとも、同人に対して登記申請義務を課した場合であっても、その義務が同人によって自発的に履行されなければ登記申請義務を課した目的は達成されないまとなる。そこで、登記申請義務の実効性を確保するための方策として、相続人申告登記という新たな手続が創設された。また、併せて相続等に関する登記手続の簡略化も行い、相続登記の促進が図られている。

なお、申請人の手続的な負担だけでなく、申請人の費用面での負担軽減を図るための方策を講じることも必要であるとして、登録免許税の減免措置については、本改正の成案を踏まえて、令和4年度税制改正において必要な措置を検討することとされている²。

3 具体的内容

(1) 所有権の登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け

a 条文の内容

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権

¹ 文責：弁護士 佐伯 優仁、同 佐藤 喬洋、同 満木 瑛子（本文のうち意見にわたる部分は、筆者の個人的な見解である。）

² 令和3年度与党税制改正大綱129ページ、第204回国会衆議院法務委員会議録（以下「衆院本委員会議録」という。）6号7ページ上川法務大臣、第204回国会参議院法務委員会議録（以下「参院本委員会議録」という。）7号及び同9号小出政府参考人

を取得（特定財産承継遺言による取得を含む³。）した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする（新不動産登記法76条の2第1項）。

法定相続分での相続登記（民法900条（法定相続分）及び901条（代襲相続人の相続分）の規定により算定した相続分に応じてされた相続による所有権の移転の登記をいう。以下同じ。）がされた後に遺産分割があったときは、当該遺産分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない（新不動産登記法76条の2第2項）。

b 登記申請義務者

- ✓ 所有権の登記名義人について相続により所有権を取得（特定財産承継遺言による取得を含む。）した者
- ✓ 遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者
- ✓ 法定相続分での相続登記後になされた遺産分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者

「相続により所有権を取得した者」には、数次相続により所有権が順次移転している場合の数次相続人も含まれる⁴。

なお、上記登記申請義務者に係る登記申請義務は、代位者その他の者の申請又は嘱託により相続登記がされた場合には適用されない。例えば、自らは相続登記を申請していない相続人について、代位者や他の相続人等の申請や嘱託によって登記がされた場合には同登記申請義務を負わないこととなる（新不動産登記法76条の2第3項）⁵。

また、本改正において、権利部の所有権の登記（所有権保存登記）がされておらず、表題部の登記のみがされている場合、表題所有者の相続人についても、所有権の保存登記等の申請義務を負わせることが検討された。もっとも、本改正では、表題部所有者の相続人については登記申請義務者とはされなかった。その理由としては、表題部所有者は当該不動産の所有権を有する者を公示するものではなく、あくまで不動産を特定するための要素として表題登記がされた時点における所有者を記録しているにすぎないこと⁶、表題部の登記については付記登記をすることが

³ 法務省法制審議会民法・不動産登記法部会（以下「本部会」という。）資料57本文1ページ。なお、特定財産承継遺言とは、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1014条）。

⁴ 参院本委員会議録9号小出政府参考人

⁵ 本部会資料53補足説明4ページ

⁶ 所有権の登記がされたときは、登記官により表題部所有者に関する登記事項を抹消する記号が記録される（不動産登記規則158条）。また、表題部所有者又はその持分についての変更は、当該不動産について

できず、また、所有権保存登記をするにしても、所有権保存登記は相続人の範囲や各人の持分を明らかにして申請するほかなく、下記(3)「相続人申告登記の創設」の相続人申告登記のような負担軽減策を講ずることが困難であること、表題部所有者について下記第3.「登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するための仕組み」のように他の公的機関の情報連携を行うためには相応の規模のシステム改修が必要となること、現在法務局により行われている表題部所有者不明土地の解消作業の対象となる表題部所有者を除くと、所有権の保存の登記がされずに自然人が表題部所有者として登記されたままの土地の割合は少ないことが挙げられている。そこで、表題部所有者について相続登記等の申請義務を課すかどうかについては、本改正の運用状況等や、費用対効果も考慮して、今後さらに検討する予定とされている⁷。

c 登記申請義務を履行すべき期間

- ✓ 自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内
- ✓ 法定相続分での相続登記後になされた遺産分割の日から3年以内

「自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日」との要件は、単に自らが相続人となる相続があったことを知ったことだけではなく、具体的に不動産を取得した事実を知ることまで必要としている。例えば、所有権の登記名義人に相続の開始があった場合に、相続人において、そもそも当該所有権の登記名義人に相続が開始した事実を知らないケース、あるいは相続又は遺贈の対象となった不動産の存在自体を知らないケース、また具体的な土地の地番等までは把握していない等といったケースについては、かかる要件を満たしているとはいえず、相続登記の申請義務は生じないことになると考えられている。そこで、このような事実を具体的に知ったときが知った日と解釈される⁸。

また、相続登記の申請義務は個々の相続人ごとにその発生が判断されることから、相続が発生した不動産に相続人が複数いた場合には、その相続人ごとに相続が起こり、かつその土地を取得したことを知ったかどうかを判断することとなる⁹。

d 登記申請義務を履行したと認められる登記¹⁰

- ✓ 法定相続分での相続登記(但し、その後に遺産分割がなされた場合には、遺産

所有権の保存の登記をした後、その所有権の移転の登記の手続による必要がある(不動産登記法32条)

⁷ 参院本委員会議録9号小出政府参考人、民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案(以下「中間試案」という。)の補足説明166ページ、本部会資料38補足説明14、同53補足説明24ページ、同57補足説明21ページ

⁸ 参院本委員会議録9号小出政府参考人

⁹ 参院本委員会議録9号小出政府参考人

¹⁰ 本部会資料57本文1ページ

分割の結果を踏まえた相続登記の申請がさらに必要となる。)

- ✓ 特定財産承継遺言に基づく相続登記
- ✓ 遺産分割の結果を踏まえた相続登記¹¹
- ✓ 相続人申告登記(後述。但し、同登記の申出をした者が、その後の遺産分割によって所有権を取得したときは、遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請がさらに必要となる。)
- ✓ 相続人に対する遺贈による所有権移転登記

e 施行日

公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日(附則1条2号)

f 経過措置

上記登記申請義務は、上記施行日前に所有権の登記名義人について相続の開始があった場合についても遡及的に適用される。この場合、登記申請義務を履行すべき期間は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日(法定相続分での相続登記後になされた遺産分割による場合には遺産分割の日)又は上記施行日のいずれか遅い日から3年以内とされる(附則5条6項)。

(2) 相続登記等の申請義務違反の効果

上記(1)「所有権の登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け」の登記申請義務又は下記(3)「相続人申告登記の創設」の相続人申告登記後になされた遺産分割に係る相続登記の申請義務の義務者が、正当な理由がない¹²のにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する(新不動産登記法164条1項)。

施行日(附則1条2号)は、公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日とされている。

¹¹ 当該遺産分割が法定相続分での相続登記の前後いずれの時点でされたかを問わない。

¹² 正当な理由がある場合としては、例えば、数次相続が発生して相続人が数十人を超える等極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に時間を要するケースや、遺言の有効性や遺産の範囲が争われているケース、また、申請義務を負う相続人自身に重病である等の事情があるケース等が考えられる。この他にも、例えば、DV被害者等で、その生命、身体に危険が及ぶような状態にあり、避難を余儀なくされる場合等においても、最終的には個別の事案における具体的な事情によるものの、登記の申請をしないことに正当な理由があることは当然あり得るものと考えられる。また、経済的に困窮しているために登記費用を負担する能力がないケースについても、その財産状況や具体的な生活環境等によっては正当な理由があるとされる場合もあると考えられている。制裁を科すことの公平性を確保するため、制度の実施にあたっては、この正当な理由の具体的な類型について通達等において明確化することが予定されている。また、登記官から裁判所に対する、処せられるべき者についての事件の通知、過料通知についての手続も省令等において明確に規定することが想定されている(本部会資料57補足説明4ページ及び参院本委員会議録9号小出政府参考人)。

登記官において、当該登記申請義務違反の前提となる、相続人が相続の開始あるいは相続によって不動産の所有権を取得したと知った時期を具体的に把握する場面としては、例えば、相続人が遺言書を添付して特定の不動産について登記の申請をした際に、当該遺言書が他の不動産の所有権についても当該申請人に移転する旨を内容とするものであった場合等が考えられる¹³。

(3) 相続人申告登記の創設

a 条文の内容

上記(1)「所有権の登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け」の登記申請義務者（法定相続分での相続登記後になされた遺産分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者を除く。）は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる（新不動産登記法 76 条の 3 第 1 項）。

上記登記申請義務者に係る登記申請義務を履行すべき期間内に上記申出をした者は、同登記申請義務に係る所有権の取得（当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。）に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす（同条 2 項）。

登記官は、上記申出があったときは、職権で、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記することができる（同条 3 項）。

上記申出をした者は、その後の遺産分割によって所有権を取得したとき（同登記申請義務に係る相続登記がされた後に当該遺産分割によって所有権を取得したときを除く。）は、当該遺産分割の日から 3 年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない（同条 4 項）。

b 申出を行うことができる者

上記(1)「所有権の登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け」の登記申請義務者（法定相続分での相続登記後になされた遺産分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者を除く。）

数次相続が発生している場合、数次相続人も相続人申告登記の申出をすることができる。また、相続人申告登記をした相続人について更に相続が開始した場合にも、その相続人が相続人申告登記の申出をすることができる¹⁴。

¹³ 衆院本委員会議録 7 号 12 ページ小出政府参考人

¹⁴ 衆院本委員会議録 6 号 7 ページ小出政府参考人、参院本委員会議録 7 号小出政府参考人

c 申出に要する情報¹⁵

申出人は当該登記名義人の法定相続人であることを証する情報を提供しなければならない。もっとも、申出人が有する持分の割合を証する情報までは必要とはされない。具体的には、単に申出人が法定相続人の一人であることが分かる限度での戸籍謄抄本を提供すれば足り、通常の相続登記の申請の場合のように、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸籍の除籍簿あるいは戸籍の謄本を提出するまでの必要はない（例えば、配偶者については現在の戸籍謄抄本のみで足り、子については被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄抄本のみで足りることを想定している。）。

d 申出の期間

上記 b「申出を行うことができる者」の登記申請義務者に係る登記申請義務を履行すべき期間（3年）

e 行われる登記¹⁶

相続人申告登記は、所要の調査等を想定して登記官の職権でなされ、所有権の登記に付記する形で行われる。かかる登記は、相続を原因とする所有権の移転の登記ではなく、報告的な登記にすぎない。

登記識別情報は、登記の申請がされた場合において、その登記によって登記名義人となった申請人に対し登記所から通知されるものであって、登記名義人が登記の申請をする場合においてその登記名義人自らがその登記を申請していることを確認するために用いられるものであることから、所有権の登記名義人に相続が発生したこと及び当該登記名義人の法定相続人と見られる者を報告的に公示するにとどまる相続人申告登記においては、登記識別情報は通知されない¹⁷。

なお、相続人申告登記は、第 2.I.「氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け」のような氏名、住所の変更の登記は義務付けられていない。代わりに、職権で登記官が住基ネット等から情報を取得して、氏名、住所の変更の申出をその申出人等に促すような形で、職権によってその内容を更新していくことが検討されている¹⁸。

f 申出により登記申請義務を履行したものとみなされる者の範囲

申出をした者のみ。例えば、申出をしていない他の相続人については、登記申請義務が履行されたものとはみなされない。

¹⁵ 本部会資料 57 本文 5 ページ、衆院本委員会議録 6 号 7 ページ小出政府参考人

¹⁶ 本部会資料 57 本文 5 ページ、同資料補足説明 8 ページ及び 9 ページ

¹⁷ 参院本委員会議録 7 号小出政府参考人

¹⁸ 参院本委員会議録 9 号小出政府参考人

すなわち、所有権の登記名義人の相続人のうち一人だけが相続人申告登記によって公示されるという事態も生じ得るが、この相続人申告登記は、この当該登記名義人の法定相続人と見られる者を報告的に公示しているにとどまり、他の相続人について何らかの法的効果を発生させるものではないこととなる。従って、相続人申告登記に記録されたからといって、他の相続人らを代表すべき者等と扱われるようなことにはならないと位置付けられている¹⁹。

g 相続人申告登記と遺産分割

遺産分割が相続人申告登記の前後いずれの時点でされたかにかかわらず、遺産分割によって所有権を取得した者は、遺産分割による所有権移転登記の申請義務を負い、相続人申告登記により登記申請義務を履行したものとみなされない（新不動産登記法 76 条の 3 第 2 項括弧書、76 条の 2 第 1 項、76 条の 3 第 4 項）。

遺産分割が行われても登記申請の手間やコストのために相続登記の申請が行われない事態が想定される一方で、相続人の一人に権利が集約されることも多い遺産分割の結果が登記に反映されればその後の不動産の管理処分にあたって便宜であることに照らし、遺産分割については相続人申告登記では足りないものとされている²⁰。

h 施行日

公布の日から起算して 3 年を超えない範囲内において政令で定める日（附則 1 条 2 号）

(4) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

a 条文の内容

遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる（新不動産登記法 63 条 3 項）。

b 簡略化の内容

改正前は同所有権の移転の登記は受遺者たる相続人その他の相続人との共同申請による必要があったところ、これが単独申請となることにより、他の相続人の登記義務者としての協力が不要となり、登記識別情報の提供（不動産登記法 22 条）や登記義務者による登記申請書又は委任状への実印の押印及び印鑑証明書の提供（不動産登記令 16 条、同法 18 条）が不要となることから、登記手続が簡略化される。

¹⁹ 参院本委員会議録 7 号小出政府参考人

²⁰ 本部会資料 57 補足説明 2 ページ及び 6 ページ

c 施行日

公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日（附則1条1号）

(5) 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化²¹

a 内容

法定相続分での相続登記がされている場合において、次に掲げる登記をするときは、更正の登記によるものとした上で、登記権利者が単独で申請することができるものとする。

遺産の分割の協議又は審判もしくは調停による所有権の取得に関する登記

他の相続人の相続の放棄による所有権の取得に関する登記

特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記

相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

これは不動産登記実務の運用により対応するものとされ、新不動産登記法における明文規定はない。

b 簡略化の内容

既に法定相続分での相続登記がなされている場合、従前は は遺産分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した相続人その他の相続人との共同申請により持分移転登記を行う必要があり、 、 及び も共同申請による必要があった²²。これが更正登記により、かつ、単独申請で行うことができるとなると、登録免許税が不動産1個につき1000円に抑えられ（登録免許税法9条別表1第1号(14)）、かつ、**上記(4)「遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化」**と同様に添付書類が減る等するため、登記手続が簡略化される²³。

4 実務への影響

新不動産登記法は、簡易な手続である相続人申告登記を用意した上で登記申請義務を課したり、登記手続の簡略化による登記の促進を図ったりしている。これにより、相続登記の申請が増えることが予想され、ひいては所有者不明土地問題の解消及び発生防止に寄与することが期待される。**上記3.(1)d.「登記申請義務を履行したと認められる登記」**のように、登記申請義務者が行うことのできる登記は複数の選択肢があることから、相続人の数や関係性・遺産分割協議の見込み・義務履行期間・登録免許税・司法書士報酬等諸般の事情を考慮して、行うべき登記を決める必要が生じる。また、**上記3.(1)f.「経**

²¹ 本部会資料57 補足説明10ページ

²² なお、 から は、共同申請による必要はあるものの、従前から更正登記によることができるとされている（中間試案の補足説明186ページ）。

²³ 中間試案の補足説明186ページ

過措置」のように、上記3.(1)「所有権の登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け」の登記申請義務は、施行日前に所有権の登記名義人について相続の開始があった場合についても遡及的に適用されることから、施行され次第義務履行期間内に間に合うよう対応が必要となる登記申請義務者も少なくないと思われる。上記3.(2)「相続登記等の申請義務違反の効果」のように当該登記申請義務違反には過料が科される。もっとも、本改正では、相続登記の申請を履行期間内に行わなかった場合でも、正当な理由があるときには過料を科さないという規律が設けられており、当該登記申請義務の発生要件、あるいは、過料の要件である正当な理由がない場合の具体的な類型について、通達等において明確化するほか、登記官による登記官から裁判所に対する過料に処せられるべきものについての事件の通知の手続も、省令において明確に規律することを想定しており、これらの方策により、登記官による過料通知にあたっての要件判断が安定的なものとなるよう、十分な配慮を行うことが想定されている²⁴。

企業法務の観点では、再生可能エネルギー発電事業の事業予定地に相続登記が未了である土地が含まれることもしばしばあるため、相続登記の申請が促進されることにより、これらの土地についての所有者調査の負担が軽減されることが期待される²⁵。

II 権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示

新設

新不動産登記法 76 条の 4

1 要旨

所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合に、登記官が、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができるとの制度が創設された。

2 背景²⁶

相続が開始していることが登記記録上に公示されて明らかとなれば、公共事業や取引を実施するかどうかの判断等に役立ち、所有者不明土地による円滑な事業や取引への支障を回避することができるとの考えの下、かかる制度が導入された。

3 具体的内容

(1) 条文の内容

²⁴ 衆院本委員会議録 7 号 12 ページ小出政府参考人

²⁵ 荒井達也著『Q&A 令和 3 年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』319 ページ（日本加除出版、2021 年）

²⁶ 中間試案の補足説明 167 ページ

登記官は、所有権の登記名義人（法務省令で定めるものに限る。）が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができる（新不動産登記法76条の4）。

(2) 法務省令で定められるべき内容

この制度については、多くの内容が法務省令に委ねられている。

例えば「権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合」に、死亡に準ずる失踪宣告や高齢者消除による除籍が含まれるかといった点²⁷、プライバシーや個人情報の保護、遺族の心情等への配慮も踏まえた「その旨を示す符号」の具体的な表示の在り方といった点²⁸は、今後法務省令において定められることとなる。

なお、この制度は、登記官が下記第3「登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するための仕組み」等により、死亡情報を取得することを前提としたものである²⁹。

(3) 施行日

公布の日から起算して5年を超えない範囲内において政令で定める日（附則1条3号）

4 実務への影響

相続が開始していることが登記記録上に公示されることで、そのような不動産を対象として不動産取引を行おうとする事業者にとっては、取引のスケジュールや費用感、対象範囲からの除外といった計画を立て易くなることが期待される。

法務省令の内容又は登記官による同制度の運用によるものの、例えば上記I.3.(1)c.「**登記申請義務を履行すべき期間**」よりも短い間隔で登記官による死亡情報の取得及びその符号の表示がなされれば、相続登記や相続人申告登記と比べて相続人調査の負担は大きいとはいえ、早期に調査の必要性が分かたり、事業候補地として相続人と協議するにあたって遺産分割による相続登記を促して権利の集約を図ったりすることが可能となるため、取引を進めやすくなる可能性がある。

²⁷ 本部会資料57本文11ページ

²⁸ 本部会資料38補足説明9ページ。なお、具体例として、当該登記名義人の氏名に波線や特定の記号を付すこと等が挙げられている。

²⁹ 本部会資料57補足説明11ページ