

はじめに

わが国は本格的な人口減少時代を迎え、所有者不明土地問題、空き家問題が悪化の一途をたどっている。こうした状況に手を打つために行われたのが本号のタイトルにもなっている「相続登記の申請義務化」である。これまで「土地を活用したい者、自己の権利を保全したい者は相続登記を行えばよい」というような、個人に登記を行うかどうかを委ねる相続登記制度のスタンスが大きく転換されたのである。

この転換の背景には何があるだろうか。筆者は所有者不明土地問題や空き家問題が頻発するなかで、「不動産」が持つ公共財としての側面の重要性を人々が痛感し、捉え方を変えたことがあると考えている。現に、本号で解説する民法や不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属制度の創設以外にも、不動産の適正な管理や利用、次世代への承継を促すために様々な法改正が矢継ぎ早に行われている。例えば、令和2年に行われた土地所有者等の責務規定の新設などを行った「土地基本法」の改正、令和5年に行われた「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正などはそのよい例であろう。

地域に根差し顧客の資産承継に携わる金融機関の行職員としても、こうした不動産を取り巻く状況の変化は敏感に感じ取る必要がある。今回の相続登記の申請義務化についても、単に過料が科せられる可能性があるため仕方なく登記申請を行うというような捉え方ではなく、「なぜ相続登記の申請義務化がされたのか」「今後、不動産を取り巻く状況はどうなっていくのか」など、俯瞰的な視点を持つと顧客への資産承継に関するアドバイスもより実りのあるものとなるだろう。

今後数十年間、我々は「高齢社会」「人口減少」という大きな流れの中で発生する、様々な課題に対応しながら社会生活を送ることになる。本号はまさに今後の数十年間の登記制度や相続業務を最前線で支えることになる若手の司法書士が中心となり執筆を行っている。

司法書士は融資に関連する登記業務や相続に関する業務を通じて行職員の方々とは接点が多く、あらゆる地域で共に顧客の問題解決に取り組んでいる。日頃の実務で行職員の方々から寄せられる質問などを踏まえ疑問を持ちやすい点について、本号ではできるだけ端的にわかりやすく解説することを心がけた。本号を通じて行職員の方々の地域における活躍を後押しできれば幸いである。

筆者を代表して
司法書士法人F&Partners
司法書士 北詰健太郎

執筆者紹介

北詰 健太郎（きたづめ・けんたろう）



《はじめに／序章／第1章Q4～7、11／第2章Q4～10／第3章／コラム 執筆》
司法書士法人F&Partners 代表社員・司法書士

相続、遺言、民事信託といった財産の承継、管理に関わる業務に数多く携わる。現在、日本司法書士会連合会法制審議会区分所有法制部会対応プロジェクトチーム委員、同連合会空き家・所有者不明土地問題等対策部委員、教職として同志社大学非常勤講師を務める。

浅野 真弘（あさの・まさひろ）



《第1章Q1～3 執筆》

司法書士法人F&Partners 司法書士

パッケージメーカーに勤務し、総務・経理等の間接部門を経験する。在職中に司法書士試験を目指し、令和4年度合格、司法書士法人F&Partnersへ入所。不動産決済立会い等の他、商業・法人登記業務にも携わる。

川島 圭太（かわしま・けいた）



《第2章Q1～3 執筆》

司法書士法人F&Partners 司法書士

関西大学法学部卒業後、新卒で司法書士法人F&Partnersに入所し、令和5年度司法書士試験合格。入所以来、相続案件や不動産決済事務を取り扱うほか、商業・法人登記案件にも注力している。

松原 大知（まつばら・だいち）



《第1章Q8～10 執筆》

司法書士法人F&Partners 司法書士

複数の飲食店で接客業を経験した後、令和4年度司法書士試験に合格し、司法書士法人F&Partners入所。商業・法人登記業務を中心に、組織再編・ABLといった複雑案件にも携わる。

1 令和3年民法・不動産登記法等の一部改正・ 相続土地国庫帰属法の創設の概要

一 所有者不明土地問題と法改正

1 所有者不明土地問題とは

所有者不明土地問題とは、不動産の登記記録を見ても所有者が誰であるかわからない、あるいは所有者がわかっても連絡がとれないような土地が増え、社会に悪影響を与えている問題を指す。所有者不明土地の問題について研究を行った、「所有者不明土地問題研究会」(注)の調査によれば、全国の所有者不明土地は平成28年時点で約410万ヘクタールに上るとされ、九州の面積を超えるともいわれている。

2 所有者不明土地がもたらす問題

所有者不明土地問題がクローズアップされるようになったのは、東日本大震災における復旧、復興事業がきっかけともいわれている。復興に向けて被災地域から高台移転を行うための用地買収の際に、所有者不明土地が存在するため用地買収が進まず、復興が難航するなどの事象が発生した。今後大規模な災害が発生し得ることや、老朽化したインフラの更新が必要になってくることを考えると、土地を円滑に活用できない状況を放置することは社会に与える不利益が大きいといえる。

また、土地に限らず建物を含めた所有者不明の不動産は、管理が行き届かず周囲の環境に悪影響を与えることがある。管理不全の建物については、近年特に「空き家問題」などとして社会問題化している。

3 法改正までの流れ

こうした状況を改善するために国も法改正に向けて動き出し、司法書士や弁護士、大学教授等の有識者をメンバーとする「民法・不動産登記法部会」を法制審議会に設置し、平成31年3月から令和3年2月にかけて改正に向けた議論を行った。

法制審議会での議論やパブリックコメントに寄せられた意見をもとに作成された法案が国会に提出され、民法や不動産登記法の改正を内容とする「民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)」や、相続土地国庫帰属制度を創設する「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(令和3年法律第25号)」が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。これらの法律は令和5年4月より段階的に施行されている。

(注) 一般財団法人国土計画協会ウェブサイト (<https://www.kok.or.jp/project/fumei.html>)

Q1 相続登記の申請はどのような流れで行うのですか？

一 相続登記申請の準備から登記完了までの概要

相続登記を申請し、完了するまでには図表のような流れをとることになる。

相続登記の申請が必要となった場合に顧客自身ができるものなのか、司法書士に依頼すべきなのか悩んでいることがある。相続登記の申請の流れを知ること、顧客にかかる負担感を知ることができ、司法書士を紹介すべきのかなどの判断もしやすくなるだろう。以下では、特に登記申請書の作成から完了までの流れを解説する。

1 登記申請書の作成・添付書面の準備

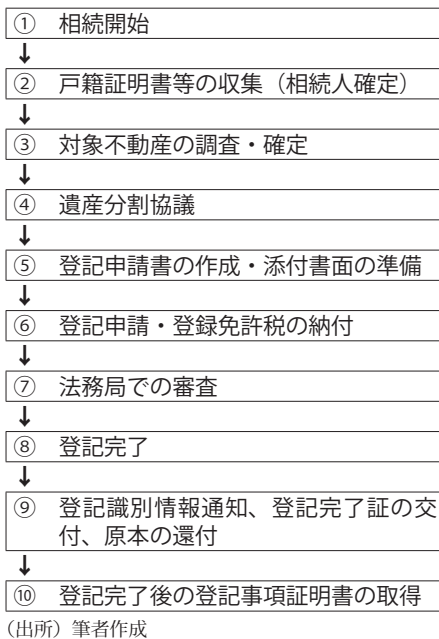
相続登記には「登記申請書」「添付書面」「登記にかかる税金（登録免許税）」の準備が必要である。添付書面と登録免許税の詳細については、それぞれ第1章Q6、7へ譲り、ここでは登記申請書の作成について解説する。

登記申請書には「登記の目的」「原因」「相続人」「添付書面」「申請年月日および管轄法務局」「課税価格」「登録免許税」「不動産の表示」を漏れなく記載し、申請者が記名押印する。記載に不備があれば補正や取下げの対象となってしまうので、内容から誤字脱字に至るまで、入念なチェックが必要である。

顧客自身が相続登記を申請する場合、法務局のホームページに相続の類型に応じたひな型が掲載されているので、こちらをダウンロードして使用するのが便利であろう。申請書が2枚以上にわたる場合は、ステープラー（ホチキス）で留め、申請書に押印した印鑑で契印を行う。登録免許税の納付は登記申請に際して法務局に対して行う。A4サイズの用紙に必要な額の収入印紙を貼付し、申請書に合綴して契印を行う。これで、登記申請書の完成となる。

なお、司法書士が登記申請を行う場合は、インターネットを利用して登記申請を行う「オンライン申請」で行うことが通常である。オンライン申請の場合、書面で登記申請書を作成することはないが、記載事項は基本的に同じである。

【図表】相続登記の流れ



Q1

そもそも登記とはどのような制度ですか？
なぜ登記しなければならないのですか？

一 登記とはどのような制度か

1 登記制度とは

登記制度とは、不動産の所有者や会社の役員といった重要な事項を国が管理するデータベース（登記簿）に記録し、一般に公示することで取引の安全に資することを目的とした制度である。登記された情報には、個人のプライバシーに関わる情報も記録されているが、取引の安全のため、手数料を支払えば誰でも登記簿に記録されている内容を書面やデータとして確認することができる。このような登記制度の役割を「公示機能」といい、登記情報は不動産取引など社会において広く活用されている。

登記制度のうちよく利用されるのが、不動産登記と商業登記の2種類である。不動産登記では、土地の地積や地目、建物の床面積や種類といった外形的な情報や、現在の所有者や抵当権者といった権利関係が記録されている。商業登記では、会社の商号や目的、役員といった重要な情報が記録されている。本号のテーマである相続登記について理解するためには、不動産登記制度を中心として登記制度そのものについての理解を深める必要がある。

2 法務局とは

登記に関する事務を所管するのは法務局である。法務局は、法務省の地方組織の1つであり、登記以外にも戸籍、国籍、供託に関する事務、国の利害に関係のある訴訟活動を行う訟務事務、国民の基本的人権を守る人権擁護事務などを行っている。

法務局は、全国を8ブロックの地域に分け、各ブロックを受けもつ機関であり、この法務局の下に、都道府県を単位とする地域を受けもつ「地方法務局」が置かれている。全国8カ所にある法務局、42カ所にある地方法務局には、その出先機関として支局と出張所があり、日本全国の登記事務を担っている。

二 登記しなければならない理由

行職員であれば、業務上登記に関わる機会が多いため、登記を行う必要性を理解しているだろう。しかし、顧客は、一般的には登記を行う必要性について十分に理解している人は少なく、相続登記の申請が義務化されたといわれても、「なぜ登記をしなければならないのか」という

Q1

民法・不動産登記法の改正でその他の 注目論点は何ですか？ 不動産の利活用に どのような影響がありますか？

一 不動産の利用促進のための民法改正

序章で紹介した「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」（以下、本章において「改正法」という）では、民法の相隣関係や共有等の規律について、不動産の利用を円滑化する観点から様々な見直しが行われている。

1 相隣関係の規律の見直し

「相隣関係」とは、隣り合う不動産の所有者間において、通行や、ライフラインそうりんかんけいの設置、使用、境界の問題について、相互に利用を円滑にするためにその利用や機能を調整し合う関係などとされている。住宅街に住んでいる人であればイメージがしやすいだろうが、隣の家から枝が伸びてきたり、塀の補修のために隣の家土地に立ち入る必要があったりするなど、生活をするうえでは、隣地の所有者と相互に土地を利用し、利用されるような関係が生じやすい。

こうした相隣関係についての規律は従前から民法に定められていたが不明確な部分があるとされていた。空き家の増加により相隣関係の問題が頻発するようになったため、改正法により様々な見直しを行っている（第3章Q2にて詳説）。

《相隣関係についての見直しポイント》

- ・土地の所有者の隣地使用权の明確化
- ・給水管等のライフライン設備について、隣地等を利用して設置する際の権利関係の整備
- ・越境した枝の切除についての規律の見直し

2 共有の規律の見直し

不動産は所有者が単独で権利を有しているとは限らず、複数の人が共同で権利を有する「共有」状態であることも多い。相続が発生した際も被相続人が所有していた不動産は、相続人が法定相続分に応じて共有するとされており（民法898条、899条）、死亡者数の増加に伴い、今後共有の不動産が増加していくことが考えられる。共有の不動産は、管理や処分の面において取扱いが難しい。例えば共有の建物の修繕を行う場合、他の共有者の同意をとりつけることが必要になる。民法では共有に関する規律を設けているが、改正法では所在等が不明の共有者が存在する場合の対応などの見直しを行っている（第3章Q3にて詳説）。