

全国司法書士女性会FAX通信320号 (2021年5月号)

発行責任者 会長 鵜川 智子

事務局 〒569-1117 大阪府高槻市天神町1-8-2寺本ビル2階

司法書士 鵜川智子 fax 072-683-8305

e-mail takatsuki@office-ukawa.jp

HP <http://shihosyoshi-joseikai.com/>

若葉が美しい季節になりましたが厳しい状況が好転しないままです。
被災された皆さまにお見舞い申し上げるとともに医療に従事されている皆様に心より感謝申し上げます。

さて全国司法書士女性会は困難な時期にこそ前向きな覚悟で前進しております。
来る6月27日 日本司法書士会連合会の後援を得まして、オンライン（Zoom）にて下記研修会を開催しますので奮ってご応募下さい。

§ § §

所有者不明土地問題が公共事業や災害復興、再開発に支障をきたしている現状を踏まえ、国土交通省や法務省によりその対策に向けた議論がされ、全国司法書士女性会も動向を注視してまいりました。

このほど法制審議会から所有者不明土地問題の解消と予防に向けた制度設計に関する最終答申が提出され、通常国会において民法・不動産登記法改正案が審議されました。

これにより、所有者不明土地問題を巡る法律の整備が行われ、所有者不明土地問題の対策に向けた制度構築において一定の成果が達成されようとしています。

所有者不明土地の発生予防の観点から国民に負担を課す「相続登記の義務化」について不動産登記の専門家である私たち司法書士に対し知る機会を提供するため、同志社大学の佐久間先生をお迎えしてWeb配信の研修会を企画することといたしました。佐久間先生には「相続登記の義務化」の背景と概要についてお話をさせていただきます。

理事 布田日斗美

§ § §

研 修 会 の ご 案 内

後援 日本司法書士会連合会
主催 全国司法書士女性会 会長 鶴川智子

拝啓、会員の皆様には益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
さて、この度全国司法書士女性会は同志社大学大学院司法研究科教授佐久間毅先生
を講師にお招きし、相続登記等の申請の義務化に関する不動産登記法の改正につい
て研修会を開催いたします。(研修会費無料)
男女を問わずご参加いただけますので皆様方のご参加をお待ちしております。

日時：2021年6月27日 日曜日 13時から15時

場所：オンライン (zoom)

(恐縮ですが、申し込み多数の場合お断りすることがあります)

※申込時にお知らせ頂きましたメールアドレスに

研修会のリンクとパスワード、研修レジュメをお送りいたします。

※6月21日を過ぎてもリンク等が届かない場合は、お手数ですが

司法書士法人鶴川事務所(072-683-0283)までご連絡をお願いいたしま
す。

+++++++参加申し込み：締め切り6月19日(金)+++++++

お名前

所属会

電話番号

メールアドレス(必ずご記入ください)

ご質問(あれば)

+++++++申込先：司法書士法人鶴川事務所+++++++

Mail : takatsuki@office-ukawa.jp

【佐久間先生のお許しを得てレジュメを掲載いたします。】

相続登記等の申請の義務化に関する不動産登記法の改正

同志社大学大学院司法研究科教授 佐久間 毅

1 はじめに

不動産登記簿の記録により所有者が直ちに判明せず、または判明しても連絡がつかない土地（以下「所有者不明土地」という。）が増え、その土地が社会に及ぼす悪影響が問題になっている。本稿執筆中の2021年3月末現在、この問題への対応の一つとして「民法等の一部を改正する法律案」が第204回国会に提出されている。以下において、この法律案に盛り込まれているもののなかから、不動産所有権の相続等による移転にかかる登記（以下「相続登記等」という。）の申請を相続人に義務づける制度の新設に関して、その背景と概要を紹介し、一部意見を述べる。なお、以下において「改正案」というときは、上記法律案の第2条、不動産登記法の規定の一部を改正する案を指すものとする。

2 相続登記等の申請の義務化の必要性

(1) 所有者不明土地問題

土地の所有者またはその所在が不動産登記簿の記録から直ちに判明しないことが、社会に当然に害を及ぼすことになるわけではない。そのような状態であっても、所有者が適切に土地を管理しているならば、社会に具体的な被害が生ずることは普通ない。

そうであっても、たとえば他人の土地の取得や利用を望む者がある場合、その者は、その土地の所有者への連絡を試みるはずである。不動産登記の制度は、そういった際に手掛かりとされるべきものとして設けられている。そうであるのに不動産登記簿の記録から所有者またはその所在が判明しなければ、所有者に連絡をとるために、事情を知ると思われる者を見つけて聞き取り調査をすることなど余計な探索作業が必要になる。これにはコスト（手間、時間、費用）がかかる。公共事業、災害復興、再開発などの社会的に有益な目的のために土地の利用や取得が試みられる場合には、このコストは社会の利益を害するものになりうる。土地の利用や取得が個人的利益のためであるとしても、個々の取引コストの増大とその社会的蓄積は、取引の停滞を招き、土地の利用を阻害する要因になりうる。

また、土地の所有権を取得した場合にその旨の登記を得ることは、その土地の適切な管理を継続するための基本的前提ともいうことができ、その登記がされないことは、土地の管理不全への第一歩となることがある。実際、所有者不明土地のなかには、管理不全の状態にあるものが少なからずある。その状態にある土地は、近隣住民の迷惑、治安悪化、国土荒廃を招く原因になりうる。

所有者不明土地の総面積が九州本島の面積を超えるとされる状況になり、上に述べたような問題が現実化している。しかも、座視するならば所有者不明土地が増え続け、問題がさらに深刻になることが確実視されている。

(2) 相続登記等の申請の義務化の必要性

- 1) 不動産登記簿の記録から直ちに不動産の所有者とその所在を知ることができるようにするためには、当然のことながら、登記簿に、現在の所有者が正しい氏名(名称)で登記名義人とされ、かつ、その者につき現住所が住所として記録されている必要がある。これは、土地の所有権が取得されたときにはその旨の登記がされ、登記名義人の氏名(名称)または住所が変わったときにはその旨の登記がされることによって実現される。
- 2) 不動産の所有権を取得した旨の登記は当事者の申請によってされることになっており、現行法上、その申請をしないことによる不利益は、その所有権の取得を第三者に対抗することができないこと(民法177条)に限られる。そのため、取得した不動産について何らの取引も想定しないのであれば、その取得の登記の申請をしなくても所有者にとってとくに不都合はない。それどころか、登記の申請には手間、時間、費用を要するから、取引の予定がない間は登記の申請を見合わせるのが合理性のある態度といえなくもない。

土地の所有権の取得の原因は数多くあるが、上に述べたことは、その原因のいづれについても同じように当てはまる。もっとも、自ら望んで土地の所有権を取得した者は、その土地の利活用を考えていること、将来も含めてその取得の効果が損われないようにすることが通常である。そのためには登記を備える必要があることから、自発的な登記の申請を期待することができる。実際、売買等の取引により土地の所有権を取得した者がその旨の登記の申請をしようとしなない例は、問題視すべきほどの数に及んでいない。長年にわたり土地を占有し続けた結果として時効により土地の所有権を取得した者についても、その取得を知ったときは同様である。そこで、これらの場合については、現在の扱いを変える必要はない。

それに対し、土地の所有権の取得が、最終的には取得者の意思にもとづくことになるとしても、受動的な結果にすぎないとみることが適切な場合もある。これは、相続による土地の所有権の取得について典型的に起こりうる。相続放棄によりその所有権の取得を免れることはできるが、相続財産に属する特定の財産についてのみ相続による承継を拒むことはできない。また、特定の土地の承継を免れるためだけに相続放棄がされることはまずなく、それを期待することも適当でない。そのため、相続による所有権の取得は相続の承認によって確定し、その承認は相続人の意思にもとづく法的に整理することができるとしても、相続人が相続財産に属する特定の土地の所有に関心をもたないことがある。それどころか、取得を迷惑に感じていることすらある。こういった場合には、その所有権の取得について登記の申請がされないままになっても、何ら不思議ではない。そこで、登記の申請を促す方策を講ずることが必要になる。

登記申請の負担を軽減することがその方策の一つであることに、疑いの余地はない。しかしながら、土地の所有に無関心な者、土地を押し付けられたと感じている者は、軽減されたとしても負担が伴う以上、任意であるならばやはり登記の申請をしないことになりがちであろう。こういったことを考えると、登記の申請を広い意味で強いることも必要になる。そこで、同様または類似の問題があると考えられる建物も含め不動産一般につき、一定の原因による所有権の取得にかかる登記の申請を義務とし、その義務に違反した者に過料を科すこととされた。

- 3) 所有権の登記名義人の氏名（名称）または住所の変更の登記についても、登記名義人が意義を感じないために申請をしないままにしがちであること、任意の申請を待つだけでは状況の改善を見込みがたいことは、不動産所有権の相続等による取得にかかる登記と同じである。そこで、所有権の登記名義人の氏名等の変更についても、登記の申請を義務とし（改正案76条の5）、その義務に正当な理由なく違反した者に過料を科すこととされた（改正案164条2項）。

もっとも、所有権の登記名義人の氏名等については、登記官が住民基本台帳ネットワークや商業登記等の連携システムを利用して変更の情報を収集することができることとし、その収集の結果にもとづいて職権により変更の登記をすることができることとされた（改正案76条の6）。氏名等の変更の登記の申請の義務化は、この登記官による情報収集と職権による登記に法的基礎を与えるためのものと位置づけられており、義務違反による過料の制裁が現実の問題になる場合はごく限られる。

すなわち、登記官の職権による登記は、登記名義人が自然人である場合には、登記名義人の申出があるときにすることとされ、その申出は登記官からの確認を受けてされることが想定されている。そのため、変更の登記の申請を怠ったことについて「正当な理由がない」ときとは、登記名義人が、氏名等の変更が事実であるのに、登記官からの確認を受けても職権による登記の申出をせず、自ら登記の申請もしない場合に限られる（なお、登記名義人が法人である場合には、登記官は、商業登記システム等から変更があったことの通知を受けたときは、法人に確認をすることなく職権で変更の登記をすることができる）。そのため、同じく登記の申請の義務化といっても、相続等による所有権の取得にかかる登記の申請の義務化と氏名等の変更の登記の申請の義務化とは、実質が大きく異なる（以下では、氏名等の変更の登記の申請の義務化には立ち入らない）。

3 相続登記等の申請の義務化

(1) 義務化の対象となる登記と義務化の内容

- 1) 申請が義務づけられることになる権利の登記は、相続による所有権（共有持分を含む。以下同じ。）の取得の登記と、相続人が受遺者である場合の遺贈による所有権の取得の登記である（改正案76条の2第1項・第2項）。

ここにいう相続による取得の登記とは、単独相続の場合を含めた法定相続分での取得の登記（以下「法定相続分での登記」ということがある。）、指定相続分での取得の登記（ただし、実務上、相続分の指定を伴う特定財産承継遺言による当該特定不動産の取得の登記を除き、この登記をすることはできないとも聞く。そうであれば、この登記の申請の義務化は問題にならない。そのため、以下では、（２）４）で述べることを除き、この登記には触れない。）、遺産分割による取得の登記（以下「遺産分割による登記」ということがある。）および特定財産承継遺言による取得の登記をいう。

これらの登記について申請が義務とされたのは、２（２）２）において述べた事情による。すなわち、単独相続または共同相続による取得、特定財産承継遺言による取得および遺贈による取得は、放棄（民法９３８条・９８６条１項）により免れることができるものの、受動的であることも珍しくない。遺産分割による取得についても、相続財産に属する他の財産の取得といわば引換えにやむを得ずされることがある。そこで、これらの登記の申請が義務とされた。

遺贈による取得の登記の申請は、相続人が受遺者である場合に限って義務とされる。相続人が受遺者の場合、特定財産承継遺言による取得か遺贈による取得かは、遺言の解釈によって定まることから、いずれであるかが長く確定しないことがある。そのため、義務の安定的な履行（したがって、されるべき登記がされること）を確保するには、相続人に対する遺贈の場合を特定財産承継遺言による相続の場合と同一に扱うことが望ましい。そこで、義務化の対象とされた。

- ２） 相続登記等の申請は、いずれも、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年以内にしなければならない（改正案７６条の２第１項・第２項）。ただし、後に４（１）において述べる相続人である旨の申出を期間内にした者は、遺産分割による登記の申請を除き、相続登記等の申請の義務を履行したものとみなされる（改正案７６条の３第２項・第４項）。

遺産分割による登記の申請は、法定相続分での登記または相続人である旨の申出によりされる付記登記（以下「相続人申出の付記登記」という。）がされているか否かにかかわらず、遺産分割の日から３年以内にしなければならない（改正案７６条の２第１項・第２項）。もっとも、法定相続分での登記がされているときは、遺産分割により法定相続分を超える権利を取得した者だけがこの義務を負う（改正案７６条の２第２項）。

以上に述べた登記の申請の義務を負う者は、代位者その他の者の申請または嘱託によりその登記がされた場合は別として（改正案７６条の２第３項）、正当な理由がないのにその義務を怠ったときは１０万円以下の過料に処せられる（改正案１６４条１項）。「正当な理由がない」ことが過料の積極要件で

あり、義務者が過料を免れるために登記の申請をしなかったことにつき「正当な理由がある」ことの証明を要するのではない。

- 3) どのような場合に「正当な理由がない」とされるかは、現時点では明らかでない。

相続等によって不動産の所有権を取得した者が、その取得を知った後、登記の申請をする前に事理弁識能力を欠く常況またはその能力が著しく不十分な状態となったが、後見開始または保佐開始の審判がされていない場合のように、当該状況にある者につき一般的に登記の申請を期待し難い場合は、「正当な理由がない」場合にあたらないとされるべきである。それに対し、当該状況にある者につき一般的に登記の申請を期待し難いとはいえないときは、「正当な理由がない」とされてよいように思われる。

(2) 若干の具体例

- 1) こういった定めによって、相続人がいつまでにどのような登記の申請をしなければならないかは、場合により異なり、さまざまである。以下では、甲土地を所有するZの死亡によりA、B、Cがその相続人となり、A、B、C全員が、Zが死亡した日にその死亡の事実と自己が相続人であることを知ったことを前提に、代表的な場合にどのようなことになるかを述べる。その際、複雑になることを避けるため、たとえばAについて登記の申請の義務の有無を問題とする場合には、Bの申請により法定相続分での登記がされるなどA以外の者の申請または嘱託によって登記がされることは考慮しないものとする。
- 2) Zの遺言がない場合において、Zの死亡の日から3年以内にAが甲土地を単独で取得する旨の遺産分割がされたときは、登記の申請の義務を履行しなければならないのはAのみとなる。遺産分割は相続開始の時にさかのぼって効力を生ずるため(民法909条本文)、BとCは、法定相続分での登記の申請をすべき期間が経過する前に、甲土地につき権利を何ら取得しなかったこと、すなわち登記の申請をする立場にないことになるからである。したがって、Zの死亡の日から3年が経過したのに甲土地につき登記の申請が何らされていないとしても、BまたはCが過料を科されることはない。

Aは、事実としては、甲土地につきまず法定相続分に応じた持分を取得し、ついで遺産分割により所有権を取得することになる。そこで、法定相続分での登記と遺産分割による登記の両方について、申請の義務を考えることもできる。しかしながら、遺産分割が相続開始の時から3年以内に成立したことによって、法定相続分での取得は、その登記の申請をすべき期間が経過する前に、法的に起こらなかったことになる。そのため、Aについても法定相続分での登記の申請を怠ったために過料が科されることはないと考えられる。

この場合、Aは、遺産分割による所有権の取得について、遺産分割の日から3年以内に登記（法定相続分での登記がされていないときは相続による所有権の移転の登記、法定相続分での登記がすでにされているときは更正の登記）の申請をしなければならず、これを怠ったときは過料を科されることがある（過料を科されることになるのは、申請を怠ったことについて正当な理由がないときである。以下同じ。）

- 3) Zの遺言がない場合において、Zの死亡の日から3年が経過した後にAが甲土地を単独で取得する旨の遺産分割がされたときは、次のようになる。このときも、遺産分割の遡及効により、結果的に、A、BおよびCが法定相続分に応じて甲土地を共有することはなかったとされることになる。しかしながら、事実として、A、BおよびCは、甲土地につき法定相続分に応じた持分をいったん取得している。そして、その取得が覆ることがないまま、その取得につき登記の申請をしなければならない期間が経過することになる。

そのため、A、BおよびCがその登記の申請の義務を免れることはない。この場合、相続人の一人、たとえばBが期間内に法定相続分での登記の申請をすれば、その登記がされることになるため、AとCについても義務違反は起こらない。期間内に誰も法定相続分での登記の申請をしなかったとしても、Bが期間内に相続人申出の付記登記の申請をしたときは、Bは、法定相続分での登記の申請の義務を履行したものとみなされる。それに対し、AとCは、登記の申請を怠ったとして過料を科されることがある。

Aは、さらに、遺産分割の日から3年以内に遺産分割による登記（法定相続分での登記がされていないときは相続による所有権の移転の登記、法定相続分での登記がされているときは更正の登記）の申請をする義務を負う。Aは、期間内にその申請をしなければ、過料を科されることがある（法定相続分での登記を怠ったことによる過料と重ねて科されることになりうる）。

- 4) Aが遺言によりA、B、Cの相続分を指定していた場合には、上記2)または3)の「法定相続分での登記」を「指定相続分での登記」に置き換えればよさそうに思える。しかしながら、改正案76条の2第2項は、法定相続分または代襲相続分での登記がされた後に遺産分割がされたときについてのみ定めている。そのため、指定相続分での登記がされ、その後遺産分割によりAが甲土地を単独で取得したときは、Aは、遺産分割による登記の申請をする義務を負わないことになる。この扱いは法定相続分での登記がされた後に遺産分割がされた場合と異なるが、その理由は明らかでなく、所有者不明土地の発生の防止のために遺産分割による登記がされることの重要性にかんがみれば、適当でないように思われる。ただ、これは指定相続分での登記がされたことを前提とするところ、先に触れたとおり、指定相続分での登記は実務上できないとも聞く。そうであれば、このような問題は起こらない。結局、改正案76条の2第2項は、その登記が可能でないことを前提にして理解されるべきものと考えられる。

もっとも、指定相続分での登記が可能でないとすれば、相続分の指定がある場合に、その指定による持分の取得について登記申請の義務があるか、あるとすればどのような登記の申請をすればよいか問題になる。また、登記の申請の義務化とは異なる問題であるが、民法899条の2により、相続分の指定により法定相続分を超える相続分を得た相続人はその超える部分を第三者に対抗するためにその旨の登記を要するとされるところ、その相続人は不可能を強いられることになるのではないか、たとえば、他の相続人の債権者が代位申請により法定相続分での登記を経てその他の相続人の持分を差し押さえるという事態に対処することがおよそできないことになるのではないか、という問題がある。

- 5) Zが、「甲土地をAに与える」旨の遺言をしていた場合には、特定財産承継遺言による取得であるか、遺贈による取得であるか（以下、あわせて「遺言による取得」ということがある。）にかかわらず、次のようになる。Zの死亡の日から3年以内にその遺言が明らかになったときは、BまたはCが登記の申請を怠ったとして過料を科されることはない。BとCは、そもそも甲土地につき何ら権利を取得しておらず、そのことが法定相続分での登記の申請をすべき期間が経過する前に明らかになっているからである。

Aについても、甲土地の所有権を法定相続により取得した事実はなく、そのことが法定相続分での登記を申請すべき期間の経過前に明らかになっているから、法定相続分での登記の申請を怠ったとして過料を科されることはない。それに対し、遺言による取得については、Aはその取得を知った日から3年以内に登記の申請をしなければならず、これを怠ったときは過料を科されることがある。

もっとも、相続人申出の付記登記の申請により（遺産分割による登記を除く）相続登記等の申請の義務が履行されたものとみなされ、ここには遺言による取得の登記が含まれるので、Aは、Zの死亡の日から3年以内に相続人申出の付記登記の申請をしていたときは、遺言による取得の登記の申請をしなくても過料を科されることがない。Aが遺言を知る前に法定相続分での登記がされていたときは、Aは、更正の登記の申請をする義務を免れない。それに対し、Aが相続人申出の付記登記の申請をしていたときは、その義務を免れる。これは、バランスを欠くように思われる。また、相続人申出の付記登記がされても、死亡した者（ここではZ）が登記名義人であり続け、その不動産の所有者が誰であるかが登記簿の記録から明らかにならない。所有者不明土地の発生を防止するという相続登記等の申請を義務づける目的からして、相続人申出の付記登記の申請に認められる効果は過大であるように感じられる。

- 6) Zの上記遺言がZの死亡の日から3年を過ぎて明らかになった場合には、A、B、C全員について、法定相続分での登記の申請をする義務があるとされる状態でその申請をすべき期間が経過することになる。そのため、A、B、Cは、その期間内に法定相続分での登記の申請または相続人申出の付記登記の申請をしなかったときは、義務違反として過料を科されることがある。Aについてはさらに、Zの上記遺言を知った日から3年以内に、その遺言による取得の登記の申請をする義務があり、その申請を怠ったときは過料を科されることがある(法定相続分での登記を怠ったことによる過料と重ねて科されることになりうる)。Aが相続人申出の付記登記の申請をしていたときは別となるが、5)において述べたのと同じ疑問がある。
- 7) Cが相続放棄をし、AとBのみが相続人となった場合は、AとBの一方または双方の法定相続分が変わるものの、2)～6)までと変わりはない。BとCが相続放棄をし、Dが相続人となった場合、Aについては、2)～6)までと変わりはない。Dについては、登記の申請をすべき期間が相続人となったことをDが知った日から起算されることになる。

4 義務の履行を容易にするための措置

相続登記等の申請の義務化は、理由があることであるとはいえ、国民に新たな負担を求めることになる。また、義務は、履行されてこそ意味がある。そこで、義務の履行を容易にし、または促すためにさまざまな措置が講じられている。

たとえば、相続または被相続人からの遺贈によって土地の所有権を取得した者に、一定の要件のもとでその所有権を国庫に帰属させることを認める制度が創設される(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案)。この制度により土地所有権を国庫に帰属させるためには、土地の所有権の登記名義人による申請が必要になる。これは、相続人が相続または被相続人からの遺贈により望まない土地を承継した場合に、それでも相続登記等の申請をすることの動機づけになりうる。

また、不動産登記に直接関わる主な措置として、以下のものがある。

(1) 相続人申出の付記登記の制度の創設

まず、相続登記等の申請の義務を負う者は、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およ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ものとし(改正案76条の3第1項)、この申出をした者は、遺産分割による登記を除く相続登記等の申請の義務を履行したものとみなすこととされている(改正案76条の3第2項・第4項)。

Zが死亡しA、BおよびCがその相続人である場合に、Aが法定相続分での登記の申請をするためには、持分が記録されることになるために、一般に、Zの出生から死亡までの戸除籍謄本、A・B・C全員の戸籍謄本、A・B・C全員の住民票の写しを添付する必要がある。この添付が面倒であることも

ある。それに対し、相続人申出の付記登記では申出人が登記名義人の相続人であることが記録されるだけであり、持分は記録されないため、Aがその申請をする場合には、Zに関してはその死亡を証する戸除籍謄本を添付するだけで足り、また、他の相続人（BおよびC）の戸籍謄本・住民票の写しを添付する必要もない。たとえば、AがZの配偶者であるときは現在の戸籍謄本と住民票の写しのみで足り、AがZの子であるときは、Zの死亡を証する戸除籍謄本、Zの氏名が記載されているAの現在の戸籍謄本および住民票の写しで足りる。したがって、相続人申出の付記登記の申請により（遺産分割による登記を除く）相続登記等の申請の義務が履行されたものとみなすことは、相続登記等の申請の義務化による国民の新たな負担を軽減することになる。

しかしながら、相続人申出の付記登記は、所有者不明土地の新たな発生の防止という観点からは、大きな問題を孕みうることに留意する必要がある。相続人申出の付記登記は、権利関係を何ら公示するものではない。また、その付記登記において記録された相続人が死亡した場合、その死亡した者について、その相続人である旨の申出があったことが付記されることになりうる。これでは、登記簿の記録から不動産の所有者とその所在が直ちには明らかにならず、その記録から所有者探索の端緒が得られることになりうるということにとどまる。また、この付記登記に記録された相続人の氏名と住所については、現状では、所有権の登記名義人の氏名等と異なり、登記官による変更情報の収集とそれにもとづく職権による変更の登記は予定されていない。そのため、相続人の氏名または住所に変更があっても、その記録がされないままになるおそれが強い。これでは、所有者探索の端緒としての意味も限定的なものになりかねない。さらに、3（2）5）において述べたように、相続人申出の付記登記の申請に認められる効果は過大である疑いがある。

これらのことからすれば、相続人申出の付記登記という新たな制度は、その使われ方次第で、所有者不明土地の新たな発生原因となり、所有者不明土地問題をいっそう深刻にすることになりかねない。

そうならないように、相続人申出の付記登記について、相続登記等の申請の義務を容易に免れることができる便利なもの、とくに遺産分割の対象とすることを予定していない不動産についてはこの申請さえしておけばよいもの、といった捉え方がされないようにする必要がある。相続人申出の付記登記の申請は、あくまで、本来すべき相続登記等の申請を期間内にすることが難しい場合に、義務違反となることを免れるために一時的に用いられるべきものであって、相続登記等の申請に代わるものであるという理解がされてはならない。

（3）登記権利者による単独申請の拡大

つぎに、相続を契機とする不動産所有権の移転にかかる登記について、登記権利者が単独で申請することができる場合が拡大されている。具体的には、

法定相続分での登記がすでにされている場合において、①遺産分割による所有権の移転にかかる登記、②相続の放棄による所有権の移転にかかる登記、③特定財産承継遺言による所有権の移転にかかる登記、法定相続分での登記がされているか否かを問わず④相続人を受遺者とする遺贈による所有権の移転にかかる登記について、登記権利者による単独申請が認められることになる。

- ①～③の登記は、法定相続分での登記がされていない場合は、現在でも、実務上、登記権利者による単独申請が認められている。そこで、①～③については、実務の運用を変更して、更正の登記として単独申請を認めることとされている。それに対し、④については、これを認める実務はない。そこで、不動産登記法にこれを認める旨の規定が新たに設けられる（改正案63条3項）。

以上の結果として、今回の法改正により義務化の対象とされる不動産所有権の移転にかかる登記の申請は、すべて、登記名義人が単独であることができることになる。したがって、他人の協力を得られないために登記の申請をすることができず義務に違反した状態になるおそれはない。

（4）所有不動産記録証明制度の創設

さらに、自ら所有権の登記名義人となっている者またはその者の相続人その他の一般承継人から登記官に対する請求により、その者が所有権の登記名義人として記録されている不動産の一覧を証明する書面を交付する制度（所有不動産記録証明制度）が設けられる（改正案119条の2）。

この制度の利用により、相続人が被相続人の有していた不動産を知らず、そのために相続登記等の申請がされないままになるという事態が減ることが期待される。

5 おわりに

以上に述べた相続登記等の申請の義務化は、所有者不明土地の発生を防止するために必要なことであると考えられる。しかしながら、この義務化だけで所有者不明土地の発生を十分防止することができるとはいえない。

上述のとおり、この義務化に伴って設けられる相続人申出の付記登記の制度の使われ方によっては、登記簿の記録から所有者またはその所在が直ちに判明しない場合がかえって増えるおそれがある。

また、義務を履行して所有権の登記がされるとしても、ある不動産について、法定相続分での登記がされた後に遺産分割がされないままになる、あるいは、遺産分割において法定相続分（または指定相続分）どおりの共有とされたためにその相続分での登記が実体的権利関係に合致する登記である、ということが数次に及んだならば、登記簿の記録から所有者およびその所在は直ちに明らか

になるものの、その不動産の管理、利用、取引に多大なコストを要することは明らかであり、実質的に所有者不明と変わらない状況になりうる。こういったことにならないようにするために、不動産につき、管理処分に関与する者に所有権または持分を帰属させる遺産分割が適時にされ、その結果を記録する登記の申請が義務を守ってされるようにすることが重要になる。