

これには膨大な時間やコストがかかり、特に、公共事業、災害復興などの社会的に有益な目的のために土地の利用や取得を希望する場合には、社会の利益を害するものになりうる。個人的利益のためであるとしても、コストの増大自体が、取引の停滞を招き、土地の利用を阻害する大きな原因となる。放置すると、日本中に「手の付けられない土地」が溢れる事態が目前である。

2 相続登記義務化の必要性

そもそも、相続登記の申請には、相続税申告のような期限が定められていない。そして、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るものとされており、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。更に、相続で取得する不動産に「所有を望まない物件」が含まれる場合は、所有者は手間、時間、費用をかけてまで登記申請を行わないのが現実である。

土地の所有に無関心であり、むしろ、土地を押し付けられたと感じている者は、いくら軽減されても登記申請に負担が伴う以上、任意であるならばやはり登記の申請をしない結論に至る。そこで今回、登記の申請を広義で強いることが必要であると判断され、建物も含めた不動産一般につき、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のである。

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

登記名義人の住所についても、登記名義人が必要性を感じないために申請を放置しがちであり、任意の申請を待つだけでは状況の改善を見込みがたい。不動産所有権の相続等による取得にかかる登記と同視できるので、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（改正法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（改正法164条2項）。

但し、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ようである（改正法76条の6）。私は修業時代から、「住所変更の登記の申請は、司法書士にとり最も重要な登記であると」教えられてきた。実際、住所変更登記の経緯がつかない場合には、権利証の写しや上申書等を添付して、本人であることとその意思を担保している。その登記が、登記官の職権にて行われることになるというのは、それだけの喫緊性を感じ、ある意味衝撃でもある。

4 申請が義務づけられることになる権利の登記

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、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の申請が義務化される（改正法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、遺産分割による取得の登記、および特定財産承継遺言による取得の登記をいう。

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（改正法76条の2第1項・第2項）。但し、後に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（改正法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（改正法76条の2第1項・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囑託によりその登記がされた場合は別として（改正法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（改正法164条1項）。ここで、たとえば、相続人が相続開始後に成年被後見人となった場合などは「正当な理由がある」ことに含まれると思慮する。

5 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、国民に新たな負担を強いることになり、また、義務は、履行されてこそ意味があるとのことで、履行を促すためにさまざまな措置が講じられる。

（1）相続人申出の付記登記の制度の創設

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（改正法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た（改正76条の3第2項・第4項）。これを、「相続人申出の付記制度」といい、「相続人申告登記」とも表現される。この登記申請を行っておくと、相続登記等の義務を履行したものとみなされる効果大きい。

（2）登記権利者による単独申請の拡大

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ければ、実務上、登記権利者による単独申請が認められており、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る。④については、不動産登記法にこれを認める旨の新たな規定が設けられる（改正法63条3項）。

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」申請することができることとなり、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違反となる状態がなくなるとされている。

（3）所有不動産記録証明制度の創設

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（改正法119条の2）。

Googleは社内実験「プロジェクト・アリストテレス」の結論として「チームの生産性・パフォーマンスを高める要因は、チーム内の信頼性と心理的安全性である」としましたが、職場内のコミュニケーションの活性化・円滑化を図り、思っていることを気兼ねなく話し合える状態とすることは、状態を作ることは、パワハラ防止策に留まらず、会社の成長の一つのカギとも言えます。

今回のセミナーでは、弁護士にパワハラ防止法、指針の概要及びハラスメント発生時の事後対応について、特定社会保険労務士に「職場内のコミュニケーションの活性化や円滑化のための研修等必要な取組」について講演いただきます。

今年もブレイクアウトルームを利用した懇親会も開催します。是非、ご参加ください。

- 日 時：2021年（令和3年）9月25日（土）
研修会：13時00分～15時15分 参加希望（ ）
懇親会：15時30分～16時30分 参加希望（ ）
■開催方法：Zoom ウェビナーによる完全オンライン
■講師：弁護士 大浦綾子氏 特定社会保険労務士 桑野里美氏
■申込方法：下記メールアドレスへメール送信にて
参加希望（ ）にチェックの上お申し込みください（申込期限9月15日）

- ① お名前
- ② 所属会
- ③ お電話番号
- ④ メールアドレス

送信先 mail: takatsuki@office-ukawa.jp

本研修に関するお問い合わせ先
全国司法書士女性会 担当事務局 司法書士法人鶴川事務所
TEL：072-683-0283 FAX：072-683-8305