



九州全土の面積以上とも言われる「所有者不明地」。問題を解決するための民法・不動産登記法等が改正され、「相続登記の義務化」と「住所変更申請の義務化」の方向へ。

POINT

ところが、日本全国津々浦々に誰が所有者か分からない不動産がたくさんあります。このような不動産を「所有者不明地」と言います。2017年、所有者不明土地問題研究会（一般財団法人国土計画協会）は、所有者不明土地面積は推計で約410万ha、つまり九州全土の面積以上の所有者不明地が存在するという報告をしました。

「持ち主は誰だろう?」。これは忘れ物の傘の話ではありません。今、問題となっている持ち主が分からない不動産の話です。土地や建物はとても大切な財産です。そのため、日本には不動産登記制度があり、不動産の所有者が誰であるかは不動産登記簿を調べれば分かるようになっていきます。不動産が売り買いなどされて、持主が変われば所有権移転登記がされます。不動産登記簿は誰でも閲覧閲覧することが可能ですので、不動産の所有者は登記を見れば一目瞭然のはずです。

国土の20%以上が所有者不明

期限内に登記申請しなければ過料も。「不動産登記の義務化」への動き

なぜ所有者不明の不動産が?

登記制度があるのにもかかわらず、なぜ所有者が分からなくなってしまうのか? これにはいくつか原因がありますが、相続をした不動産について移転登記がされていないことが大きな原因の一つとなっています。全ての不動産は登記簿に記載しなければならぬ決まりとなっています。しかし、登記さえされていれば、所有者が変わったときに移転登記をすること自体は、現行法上では義務づけられていません。もっとも、不動産を買ったときには、皆さん代金決済と同時に移転登記をします。登記をしない間に誰かに売られたら大変なことになるからです。《放置される相続不動産》

所有者が分からなくて困る典型的なケース

相続の登記をしないまま年月が経つと困ったことが起ります。一例を紹介しましょう。Aさんは、先日亡くなった父の自宅の土地建物を売却しようと考えています。ところが、この土地の一部が、登記簿上では50年前に亡くなった祖父の名前となっていることが判明しました。父からは、祖父からこの土地を相続したと聞かされていきました。その土地は自宅のごく一部ですが、この土地がなければ自宅を売ることができません。そこで、Aさんは、この土地を自分の名前に移転登記しようと考えました。そのためには祖父の相続人の全員にハンコをつける必要があります。そこで、Aさんは、祖父の相続人を調べることにしました。《判明した多数の相続人》

その作業は大変なものでした。祖父は明治生まれで、子供が9人もいました。しかも、そのうち7人は既に亡くなっていました。亡くなった子供の相続分は孫に承継される



弁護士法人福澤法律事務所
代表社員／弁護士
福澤 武文
[ふくざわ・たけふみ]
早稲田大学法学部卒業。平成9年司法試験合格。民事・家事事件、企業法務等を扱う。著書は「遺言・相続をめぐる法律問題—弁護士が知識と経験で解決した困難事例」（第一法規）ほか。

ので、相続人の数は増えます。さらに孫の中にも亡くなった方がいて、ひ孫が相続人になるケースもありました。その結果、祖父の相続人は約40名にものぼることが明らかとなったのです。相続人を明らかにする作業だけで、既に数カ月が経過していました。

《行方の分からない相続人》

相続人が明らかになかったため、Aさんは、その全員に移転登記に協力いただきたい旨の連絡をしました。幸い、ほとんどの方から名義変更に必要な書類を送っていたことができました。ところが、困ったことが分かりました。相続人のうちBさんの住所がどうしても分からないのです。

Bさんの住民票上の住所に書類を送ったところ、宛先不明で返ってきてしまい既に転居していることが分かりました。Bさんは転居届けを出していないので、住民票で転居先を探すことができません。Bさんの兄弟に聞いたところ、Bさんは10年前に外国に転居したそうですが、その後は全く音信がないことが分かりました。外務省を通じてBさんの所在を調査してもらいましたが、結局、所在は分かりません。弁護士に相談したところ、不在者財産管理人を家庭裁判所に選任してもらった必要があるとのことでした。

《判断力のない相続人》

ほかにも困ったことがありました。相続

人の一人Cさんは既に高齢で認知症を患っており、財産を管理する能力がないことが分かったのです。弁護士に相談したところ、Cさんには成年後見人を選任するなどの手続が必要とのことでした。

Aさんは、諦めず必要な手続をとった結果、土地の移転登記をすることができましたが、そのためには多大な時間と労力、そして費用を費やさなければなりませんでした。

以上が相続登記を怠った結果起こる典型的なケースです。名義変更に費用と時間と労力がかかると、途中で断念してしまう方も少なくありません。そうなることさらに年月が経過し、解決はますます困難となってしまいます。そんな土地が日本全国にあります。所有者が分からないと利用も処分もできず、不動産の有効活用も阻害され、社会的な不利益となってしまいます。

所有者不明問題を解決する 法改正の動き

近年、このような所有者不明土地の問題がクローズアップされ、所有者不明土地問題の法改正が検討されました。その結果、本年4月21日、所有者不明土地にかかる法律の改正案が国会で可決成立しました。この法改正の内容は多岐にわたりますが、なか

でも重要なのが相続に関する不動産登記法の改正です。

《相続登記の義務化》

前述の通り、現行法では相続や遺贈について所有権移転登記をしないことも法律上許容されているところ、改正法では移転登記が義務となります。具体的には、相続や遺贈によって不動産を取得したときは、3年以内に登記申請をしなければなりません。正当な理由がないにもかかわらず登記申請をしないと10万円の過料の支払を命じられます。もっとも、相続が発生した事実を登記簿に付記する制度が新設され、この登記を相続登記に代えて行うことも可能となります。

《住所変更申請の義務化》

また、不動産登記簿上の名義人の住所等に変更があった場合、現行法では変更についての登記の申請は義務づけられていません。そのため、登記簿謄本を調べても所有者の住所が分からない事態が生じていました。

そこで、改正法では、登記名義人の住所等について変更があった場合には、その変更の2年以内に変更の登記申請をしなければならぬとされ、正当な理由なく申請を怠った場合には5万円以下の過料が科されることとなります。

今回の不動産登記法改正により、所有者不明の不動産の発生が期待されます。