民法・不動産登記法改正に向けた研修会

2022年1月29日
三重県司法書士会
三重県土地家屋調査士会

早稲田大学教授

山野目　章夫

おしながき

1　令和3年法律第24号による民法と不動産登記法の改正
2　第一の課題――所有者不明土地の発生防止
3　第二の課題――土地の適正な管理
4　司法書士と土地家屋調査士の使命を想う

1　令和3年法律第24号による民法と不動産登記法の改正

	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）	表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）	土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）	民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号） 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）
立案の経過	国土審議会土地政策分科会特別部会の調査審議を踏まえ政府が衆議院に提出。	政府が立案し、衆議院に提出。	国土審議会土地政策分科会の特別部会および企画部会の調査審議を踏まえ政府が衆議院に提出。	法制審議会の調査審議を踏まえ政府が衆議院に提出。
おもな内容	地域福利増進事業の制度などを創設。	変則的な表題部の登記を是正する所有者探索の手続などを創設。	土地基本法や国土調査法の改正。あわせて不動産登記法も改正。	民法や不動産登記法の改正。

「所有者不明土地の発生を防止する」
法務大臣の所信　2021年3月5日の衆議院法務委員会
所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議
（2018年1月19日）

土地所有者の責務
相続登記の義務づけ

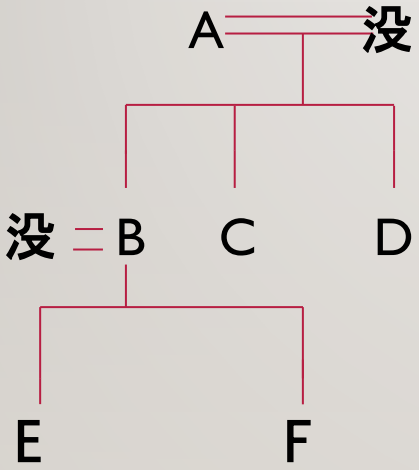
- 土地基本法の改正（令和2年法律第12号）
- 管理、登記、境界に関する土地所有者の責務
- 知ってから3年以内に相続登記を
- 正当な理由がない懈怠は10万円以下の過料

所有者不明ということの意味
登記と戸籍・住民票の情報連携

- 「土地を持つ人」が「死亡した」という情報
- 登記官が、住民基本台帳ネットワークシステムから所有権の登記名義人の死亡情報や住所の変更情報を取得するための仕組み

あわせて登記手続の簡略化

①　相続登記の義務づけ

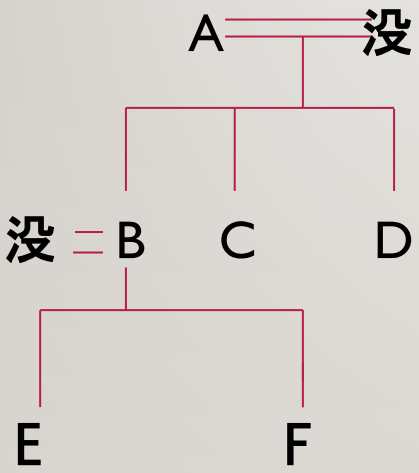


相続登記の義務づけ　　不動産の所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該不動産の所有権を相続により取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から３年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならないものとする。

3年以内に、相続による

A→B・C・Dの所有権の移転の登記

②　相続登記の実現による義務の消滅



相続登記の義務づけ　　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ときは、当該不動産の所有権を相続により取得した者は、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ものとする。

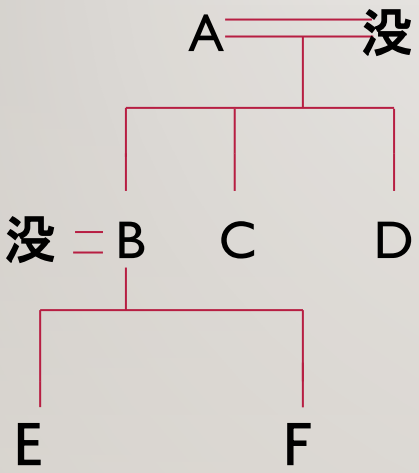
3年以内に、

相続によるA→B・C・Dの所有権の移転の登記

B・C・Dのだれかが単独で

③　数次相続の場合における相続登記の義務づけ

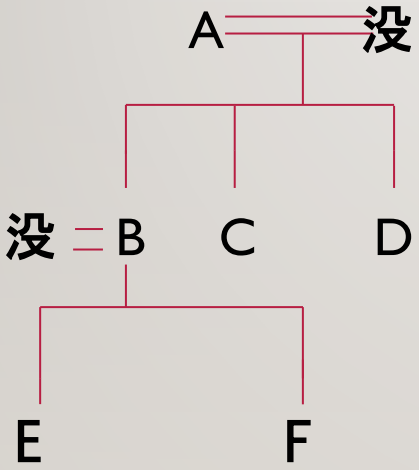
数次相続における相続登記の義務



E・Fは、3年以内に、相続によるA→B・C・Dの所有権の移転の登記をし、ついでBの持分について相続によるB→E・Fの全部移転の登記をしなければならない。

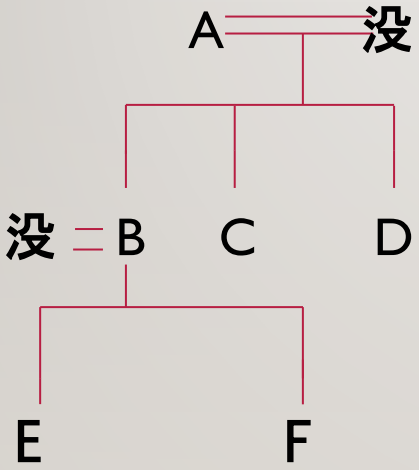
④　特定財産承継遺言による権利変動の登記の義務

特定財産承継遺言



遺産分割の方法の指定として土地をBに相続させる旨の特定財産承継遺言をしてAが死亡したときに、Bは、3年以内に、相続によるA→Bの所有権の移転の登記をしなければならない。

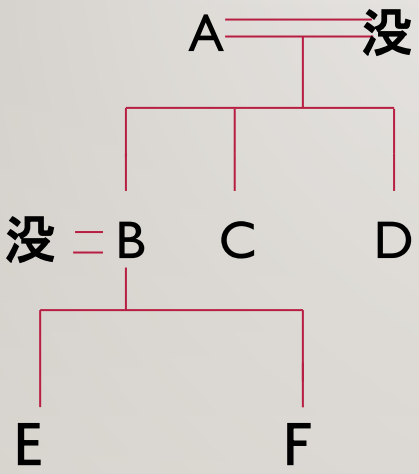
⑤　相続に対する遺贈に伴う権利変動の登記の義務



Bへの遺贈の場合において、Bは、3年以内に、遺贈によるA→Bの所有権の移転の登記をしなければならない。

遺贈による登記

⑥　遺産分割による権利変動を公示する登記の義務づけ



遺産分割の登記上の反映　法定相続分による登記がされた後に遺産の分割があったときは、3年以内に、所有権の取得の登記を申請しなければならないものとする。

単独申請

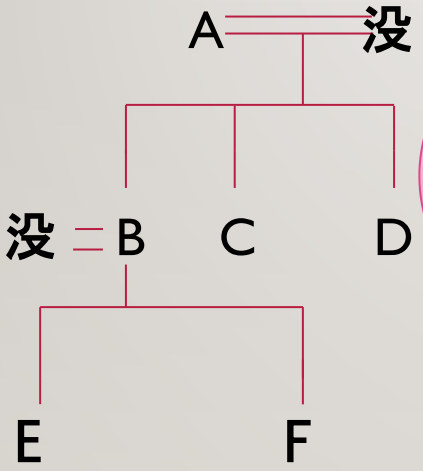
適用例　3年以内に更正の登記

A→Bの所有権の移転の登記

異なる適用例　3年以内に更正の登記

A→B・Cの所有権の移転の登記

⑦　相続人申告登記の手続



あること
証明
でよい

相続人申告登記のアイデア　相続登記の義務を負う者は、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。登記官は、申出をした者の氏名および住所を所有権の登記に付記する。

適用例3-1　3年以内に

Bが相続人である旨の付記登記

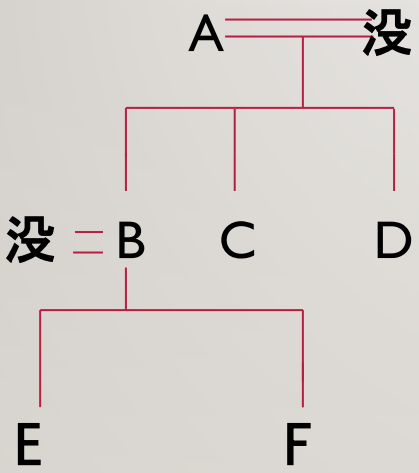
適用例3-2　しかし

あくまでも登記名義人は今もA

釧路地方法務局根室支局における特例的な取扱いとの関係整理

⑧　相続人申告登記の効果

あくまでも
登記名義人は
今もA

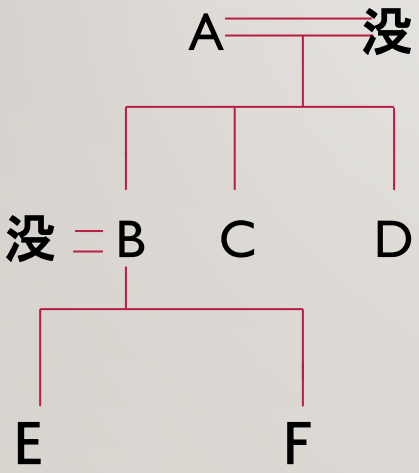


Bが相続人である旨の付記登記

　このままの状態でBがBの持分全部移転の登記を申請すると、登記義務者と登記名義人が齟齬するとして、申請が却下される。

　Bの債権者は、この不動産に対する差押えを円滑に進めることができない。

⑨　遺産分割の協議と相続人申告登記



Bが取得する旨の遺産分割の協議

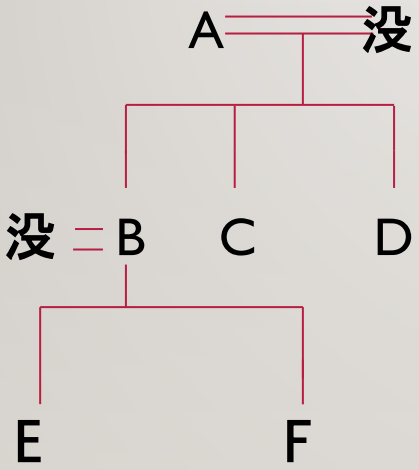
B・C・Dの相続人申告登記

3年以内に相続による

A→Bの所有権の移転の登記

相続人申告登記と遺産分割協議との前後を問わない

⑩　遺産分割の協議がされた場合の登記手続の運用の変更



相続によるA→B・C・Dの

所有権の移転の登記

B・C・Dが

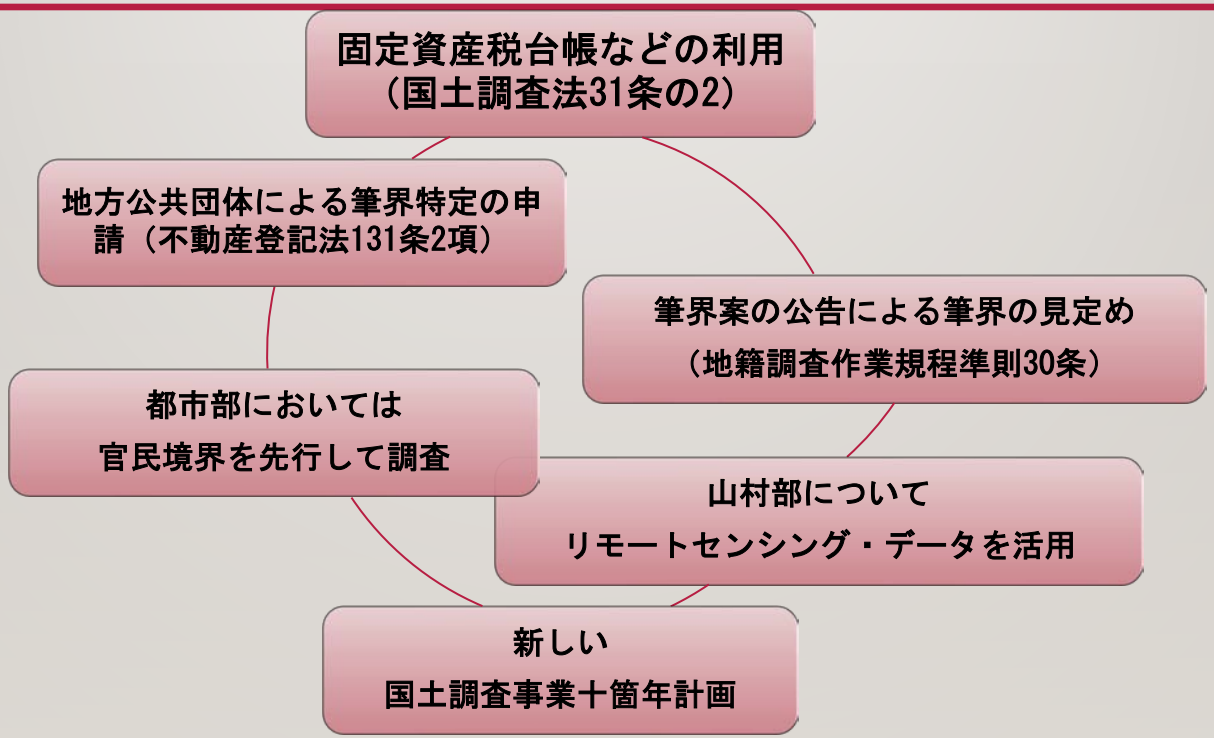
Bが取得する旨の

遺産分割の協議をした

更正の登記により
Bを所有権の登記
名義人とする。

Bが単独で申請
することができる。

国土調査法の改正
注目される主要な事項



2018年の南北朝鮮首脳会談に思う境界の概念

国土調査法の改正
地籍調査の方法の見直し――場所の選定

一筆地調査は、従来どおり、「毎筆の土地についてのその所有者、地番、地目及び境界の調査」である（地籍調査作業規程準則3条1項1号・3項）。

街区境界調査は、「一の街区について、その所有者及び地番の調査並びに当該一筆又は二筆以上の土地と街区外土地との境界に関する測量のみを先行して」行なう調査である（同準則3条2項、国土調査法21条の2第1項）。

国土調査法の改正
地籍調査の方法の見直し――現地か図面か

現地調査は、従来どおり、「現地において行う一筆地調査」であり（地籍調査作業規程準則20条1項）、土地の所有者が現地に赴くことを想定する。

図面等調査は、「土地の所有者等が、遠隔の地に居住していることその他の事情により、現地以外の場所において現地に関する図面、写真その他資料を用いて行う一筆地調査」（同条2項）。

国土調査法の改正
地籍調査の方法の見直し——確認の相手方

所有者の一部の所在が明らかでない場合において、知れている所有者の確認を得て作成した筆界案を公告し、意見の申出がないときに、確知所有者でない者らの確認を得ないで筆界の調査をすることができる（地籍調査作業規程準則30条3項）。

土地の所有者などの利害関係人やこれらの者の代理人の所在がいずれも明らかでない場合において、地積測量図など、筆界を明らかにするための客観的な資料を用いて関係行政機関と協議して筆界案を作成した旨を公告し、意見の申出がないときは、所有者でない者らの確認を得ないで筆界の調査をすることができる（同条4項）。

「土地の適正な利用等を図る」法務大臣所信

庄内の地からの声を聴く―国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会

（2018年2月16日）

共有の法律関係は
多数決の考え方で！
←持分の有償の取得・売却
10年を経た遺産共有も同じ

土地の管理の制度を
調えて欲しい
←所有者不明土地管理制度
管理不全土地管理制度
相続財産管理の手続の整理

昭和より前の古い
担保権の登記を簡便に抹消！
←解散した法人の
担保権に関する登記などの
抹消を簡略に行なう仕組み

不動産登記制度
は人々の暮らし
の
ためにこそ
DV被害者や
虐待されるかも
しれない子らを
思う

隣地の所有者を容易に探索！
←法定の手順に従い、
隣地に立ち入り、
樹の枝を伐り、
ガス管などを設けてもよい。

空き地や空家の処分に
財政支援を！
←承認を得て、負担金を納め
土地所有権を国に帰属させる
制度

残される課題

税制の応接

土地基本方針との
ハーモニー

権利に関する登記と表示に関する登記
共通の注意点

登記官は、登記記録に記録されている個人の住所が明らかにされることにより**人の生命または身体に危害を及ぼすおそれ**がある場合、また、これに準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがあるものとして法務省令で定める場合において、その者からの申出があったときは、法務省令で定めるところにより、登記事項証明書においては、住所に代わるものとして法務省令で定める事項を記載しなければならない（不動産登記法119条6項）。

津市丸之内26-8
津合同庁舎

21

民法・不動産登記法改正に向けた研修会

2022年1月29日
三重県司法書士会
三重県土地家屋調査士会

早稲田大学教授

山野目　章夫

ご清聴をいただき、ありがとうございました。

山野目『土地法制の改革／土地の利用・管理・放棄』
（有斐閣、2022年近刊予定）