

規制改革推進会議 投資等WG 御説明資料

---

# 現状・背景

- 相続登記が未了のまま放置されることは、いわゆる所有者不明土地問題や空き家問題を生じさせる大きな要因の一つであるとされ、昨年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2016」、 「日本再興戦略2016」及び「ニッポン一億総活躍プラン」でも、**政府として相続登記の促進に取り組むこととされている。**

## 経済財政運営と改革の基本方針2016について（平成28年6月2日閣議決定）

### 第2章 成長と分配の好循環の実現

#### 3. 個人消費の喚起

##### （3）ストックを活用した消費・投資喚起

空き家の活用や都市開発等の円滑化のため、**土地・建物の相続登記を促進**する。

## 日本再興戦略2016（同上）

### 第2 具体的施策

#### I 新たな有望成長市場の創出，ローカルアベノミクスの深化等

##### 9. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

##### （2）新たに講ずべき具体的施策

##### i) 住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成

##### ② 不良資産の解消と新規投資の促進

空き家等の所有者の把握を容易にし、その除却や建替え等を進めるため、**相続登記の促進に向けた制度の検討**を行う。

## ニッポン一億総活躍プラン（同上）

### 名目GDP600兆円の実現

#### ⑫新たな有望成長市場の創出（既存住宅流通・リフォーム市場の活性化）

空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化，空き家や旧耐震住宅の除却・建替え等の促進，空き家等の所有者の把握を容易にし、その除却や建替え等を進めるための**相続登記の促進に向けた制度の検討**等により、不良資産の解消と新規投資を促進する。

# 不動産登記制度について（1）

## 不動産登記制度とは

国民の権利の保全を図り、もって不動産に関する取引の安全と円滑に資するため、不動産の表示及び不動産に関する権利を一定の公簿（登記簿）に公示する制度をいう。

### □ 表示に関する登記とは

権利の客体である不動産の物理的状況を公示するため、登記記録の表題部にする登記

- ✓ 土地や建物がどこに位置しているか
- ✓ どのような形状等となっているか

土地：所在、地番、地目、地積等

建物：所在、家屋番号、種類、構造、床面積等

### □ 権利に関する登記とは（1）

不動産の動的な権利関係（変動）を公示するため、登記記録の権利部にする登記

- ✓ 誰が所有することとなったのか
- ✓ どのような担保権が設定されたか
- ✓ 誰が使用収益できることとなったか

※登記することができる権利

所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権（根抵当権）、賃借権及び採石権

## 不動産登記制度について（2）

### □ 権利に関する登記とは（2）

#### ● 申請主義

登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない（不動産登記法第16条第1項）。

#### ● 共同申請主義

権利に関する登記の申請は、原則として、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない（同法第60条）。

⇒虚偽の登記がされることを防止する観点から、その登記をすることによって直接利益を受ける者と、不利益を受ける者とが共同して登記の申請をすべきものとしている。

#### 例外として

#### ● 相続による登記

相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる（不動産登記法第63条第2項）。

⇒相続による権利の移転にあつては、登記義務者に当たる者が現存しない。

⇒「相続」を原因とする権利取得の登記は、戸籍、除籍の謄抄本等により、被相続人の死亡の事実とその相続人を証明することができる。

# 不動産登記制度について（3）

## □ 登記記録の編成

- 登記記録の編成は、権利の客体である不動産を単位とする編成となっている（不動産に関する取引そのものや、権利の主体である各個人を単位とする編成となっているのではない。）。  
⇒ **物的編成主義**

静岡県特別区南部新町三丁目60 全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)	調製 [金百]	不動産番号	0800001212836
所在図番号 [金百]			
所在	特別区南部新町三丁目 60番地 [金百]		
家屋番号	60番 [金百]		
① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]
居室	木造かわらぶき2階建	1階 100.00 2階 100.00	平成26年12月5日新築 〔平成26年12月5日〕
所有者	特別区南部新町三丁目100番地 法務花子		
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成26年12月5日 第172号	所有者 特別区南部新町三丁目100番地 法務花子
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成28年5月23日 第198号	原因 平成28年5月20日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1,000万円 利息 年2.00% (年365日日割計算) 損害金 年14,500円 (年365日日割計算) 債務者 特別区南部新町三丁目100番地 法務花子 抵当権者 特別区北部町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取組店 南郷支店)

## □ 登記の効力

- **対抗力**：登記がされると、第三者に対して権利があると主張することができる。  
【民法第177条】「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成16年法律第123号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」
- **権利推定力**：登記には公信力がないが、登記は国家機関が法律に基づいて行うことから、記録どおりの実体的な権利関係が真実に存在するという推定を生じさせる効力がある。
- **形式的確定力**：登記には、その登記が存在する以上は、その登記が有効であるか無効であるかを問わず、その後の登記手続は、その登記を無視して手続をすることができないという効力がある。

# 相続登記の促進の取組について

## 法務省・法務局における相続登記促進の取組

- 相続登記の必要性について理解が進むよう、平成27年2月から、相続登記の促進に関する記事を法務省のホームページに掲載して広報を開始

- 平成28年5月には、法務省では、関係資格者団体と共同してリーフレットを作成し、各地の法務局では、そのリーフレットを、市区町村の協力の下、死亡届を受理する窓口等へ備付けるほか、相続登記を促すポスターを掲示



- 平成28年3月には相続登記の添付書面に関する通達の一部見直しを行い、手続を簡素化し、申請手続の負担を軽減
- 平成29年5月に、相続登記を促進するための新たな制度として「法定相続情報証明制度」を創設する予定