

平成 29 年 4 月 5 日
投資等ワーキング・グループ
座長 原 英史

不動産登記に関する論点

1、問題意識

(1) データ利用に係る問題

不動産登記・商業登記とも、オープンデータの国際比較で日本は遅れている領域との指摘がある。

- ・ 2013 年 G8 サミットで採択された「オープンデータ憲章」Annex で、登記情報・土地情報は高価値データと定義され各国が公開に努力。
- ・ 現状では、一般財団法人・民事法務協会が登記情報提供サービスを実施しているが（平日 8 時半から 21 時まで。有料）、非常時の利用時間拡大、データ形式の改善などの要望がある。

(2) 登記情報と実態との乖離

不動産登記に関しては、データ利用以前に、データと実態の乖離の問題もある。不動産登記簿が所有者を把握するための基本的な情報源であるにも拘わらず、実態と乖離しており、自治体の業務、民間開発などに支障が生じているとの指摘がある。

2、論点

(1) 不動産登記情報の精度に係る現状をどの程度把握しているのか。

(2) 不動産登記情報と実態の乖離の解消に向けて、以下の方策を検討できないか。

- ・ 不動産登記とマイナンバーの連携 <→榎並氏資料 p.15 参照>
- ・ 相続登記の促進（清算型遺贈における登記手続簡略化、被相続人の住所証明書類の保存期間延長） <→参考 1>
- ・ 登記手数料の低廉化・無料化、登記手続の簡素化 <→榎並氏資料 p.15 参照>
（注）相続登記の登録免許税＝固定資産税評価額×4/1000
- ・ 登記官の審査権限等の拡大（民間活用を含む）、相続登記の義務化 <→榎並氏資料 p.15 参照>

(3) 所有者情報など 一定のデータに関しては、無料公開を含め、オープンデータの推進を図るべきでないか（登記簿、固定資産台帳、農地台帳、林地台帳等）。

(4) ブロックチェーンなどの技術を活用し、より効率的・実効的な不動産データベースと利用環境の整備（前掲の登記手数料・利用料金の無料化を含む）を検討すべきでないか。

(参考 1) 相続登記の促進に関連する要望例

① 清算型遺贈における相続登記手続簡略化

- ・ 清算型遺贈とは、相続財産（不動産など）を売却し、売却代金を相続人または第三者に渡す旨の遺言に基づく遺贈。
- ・ 清算型遺贈による不動産売却の場合、登記に関しては、
 - 1) 被相続人から法定相続人への相続登記
 - 2) 法定相続人から売却先への移転登記の二段階の手続が必要とされる。
- ・ 1) に際し、遺言執行者が住民票と戸籍を入手でき、相続人の住所が判明出来れば良いが、海外在住の場合には海外の住所についての宣誓供述書が必要になるケースがある。法定相続人のうち一人が所在不明で住民票がとれない場合には、最後の戸籍地を住所地と出来るかが問題となることもあり、その場合には、不在者財産管理人を選定し、上申書の提出等の必要が生じる場合もあることから、手間とコストが要することになる。また、法定相続登記を経るため、法定相続人に税法上の負担がかかることがあり、特に第三者への遺贈である場合には、法定相続人にかなりの負担をかける事態にもなりかねない。
- ・ 今後、清算型遺贈の増加が見込まれる中、法定相続人への登記を経ることなく売却先への移転登記を行うなど、法定相続人にコスト・手間がかからず、法定相続人に税法上の負担が及ぶ危険性を回避出来るようにすべきであり、かつ被相続人の意思に基づく円滑な手続きを可能にすべき。

②被相続人の住所証明書類の保存期間延長（規制改革ホットライン）

受付日：平成 28 年 5 月 11 日	所管省庁への検討要請日：平成 28 年 6 月 8 日	回答取りまとめ日：平成 28 年 6 月 30 日
----------------------	-----------------------------	---------------------------

提案事項	土地・建物の所有者情報を明確化するため、被相続人の住所証明書類の保存期間を延長すること
具体的内容	<p>【要望内容】 被相続人の住所証明書類の保存期間の延長 ・保存期間：5年→150年</p> <p>【理由】 空き地・空き店舗の利活用促進のためには土地・建物の所有者情報を明確化する必要があり、そのためには相続登記を活用することが重要である。 しかし、相続登記手続において必要となる被相続人の住所証明書類（住民票、戸籍の附票等）の保存期間は、住民基本台帳法施行令に基づき5年間とされていることから、登記手続き時に当該書類が存在しないというケースが発生しており、これが、登記手続きの停滞要因の一つとなっている。そのため、住所証明書類を閉鎖戸籍類の保存期間と同じ150年間とすることが求められる。</p>
提案主体	日本商工会議所

	所管省庁：法務省、総務省
制度の現状	<p>不動産登記制度においては、相続による所有権の移転の登記の際、登記原因を証する情報の一部として、被相続人の登記記録上の住所が本籍と異なるときは、登記記録上の登記名義人が申請に係る被相続人と同一であることを確認するため、住民票の除票の写しや削除された戸籍の附票の写しの添付を求めることとされています（不動産登記法第61条、不動産登記令別表第22項）。</p> <p>なお、住民基本台帳制度は、住民の住所等を公的に証明するものとして設けられており、過去の住所の証明については、住民票の除票を利用するほか、戸籍の附票の制度を設けて、戸籍に変動のない限り、戸籍の附票により確認できることとしています。</p> <p>住民票は、転出、死亡等した場合において削除することとされており、住民基本台帳法施行令第34条において、削除された日から5年間保存することとされています。</p> <p>戸籍の附票は、本籍地市町村において住所の変更を記録するものであり、死亡等により戸籍が削除された場合にあわせて削除されるものとされており、同法施行令第34条において、その削除された日から5年間保存することとされています。</p>
該当法令等	不動産登記法第61条、不動産登記令別表第22項 住民基本台帳法施行令第34条
措置の分類	不動産登記制度：現行制度で対応可能 住民基本台帳制度：対応不可
措置の概要	<p>相続による所有権の移転の登記の際には、左記のとおり住民票の除票や削除された戸籍の附票の写しを求めることとしているところ、これらの提供をすることができない場合、登記識別情報（登記済証）の提供等により左記の同一性を確認しています。</p> <p>なお、削除された住民票及び戸籍の附票の保存期間については、住所の確認という目的に照らして、そのような個人情報を長期間にわたり保存することが必要かどうかという観点から、慎重に検討すべきものです。</p> <p>ただし、削除された住民票及び戸籍の附票の保存期限は最短期間を定めたものであり、各市町村の実情に応じて長期間保存することは差し支えないものです。</p>

電子政府から見た 土地所有者不明問題 —法的課題の解決とマイナンバー—

2017年3月30日
株式会社富士通総研
経済研究所
主席研究員 榎並利博

Copyright 2017 Fujitsu Research Institute

1 土地所有者不明問題



■ 土地の所有者不明問題の契機

- 2011年3月に起きた東日本大震災の**復興事業**が進まない。
- 事業を進めようと土地の買収をしようとしても、土地の所有者や相続者が亡くなっていたりなどの理由で、用地買収が進まないことが理由。不動産登記の実態として、相続手続きがされていない土地が数多くある（**相続未登記**）。

■ 被災地復興以外にも大きな影響が

- **空き家対策**において、その土地や家の所有者が特定できないと危険な空き家の取り壊しもできない。
- 農業・林業の生産性を向上させるため、**農地・林地の利用集積・集約化**を進めていこうとしても、遊休農地や森林の所有者が不明のため農地・林地の有効利用ができない。
- **公共工事**や**開発事業**などでは地権者の了解が必要であり、所有者が不明の場合に相続人まで調査しなければならない。
- **地籍調査**が進展せず、正確な公図（法14条地図）の作成が進まない。
- **固定資産税**の徴収が困難、放置による土地の荒廃や不法侵入が起きる。

■ 下記のような対症療法的な解決では限界が

- 被災地対策として復興特区法を改正（2014）。「緊急使用」で手続き完了前に事業開始が可能に。ただし、**地権者を探す作業は改正後も必要**。依然として膨大な労力が。
- 空き家対策特別措置法（2015年2月施行）で、所有者が特定できない特定空家等については行政代執行で取り壊しも可能に。