

改正不動産登記法 (令和6年4月施行関係)

法務省民事局民事第二課長
大谷 太 Tai Oya

I はじめに

民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号。以下「改正法」という。）は、所有者不明土地等の解消に向けて、その発生予防と利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制の見直しを行った。その改正事項は、民法・不動産登記法の様々な分野にまたがり、内容的にも多岐にわたっている¹。

改正法は、令和5年4月から順次施行されているが、令和6年4月には、所有者不明土地等対策の中核をなす相続登記の義務化を始め、不動産登記実務に大きく影響を与える新制度が多数施行された。

本稿は、令和6年4月施行分の改正不動産登記法令（関係法令の略称については（注1）参照）と、関係する通達の内容等について紹介した上で、今後を展望するものである。意見にわたる部分は筆者の個人的見解である。

II 相続登記の義務化

1 趣旨

所有者不明土地の主な発生原因として、所有権の登記名義人が死亡して相続が発生しているが、登記記録上は死亡した登記名義人のままになっていること（相続未登記）がある。

相続未登記の原因としては、①相続登記が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ないこと、②相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくいことなどが指摘されていた。

そこで、改正法では、相続未登記への直接的な対策として、相続登記が罰則付きで義務化された（新不登法76条の2第1項、164条）。その具体的な規律は、⑦相続による不動産の取得を知った場合に生ずる基本的義務、①遺産分割が成立した場合に生ずる追加的義務、⑤⑦①の義務に違反した場合の罰則からなる。

¹ 本稿中「不登法」とあるのは不動産登記法（平成16年法律第123号）を、「新不登法」とあるのは改正法（令和6年4月1日施行分）による改正後の不登法を、「不登令」とあるのは不動産登記令（平成16年政令第379号）を、「新不登令」とあるのは不動産登記令等の一部を改正する政令（令和5年政令第297号）による改正後の不登令を、「不登規則」とあるのは不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）を、「新不登規則」とあるのは不動産登記規則等の一部を改正する省令（令和5年法務省令第33号。本稿において「令和5年省令」という。）及び不動産登記規則等の一部を改正する省令（令和6年法務省令第7号。本稿において「令和6年省令」という。）による改正後の不登規則をいう。