

TMBニュース

税理士法人トータルマネジメントプレーン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和4年4月27日発行

有限会社トータルマネジメントプレーン Mail: tmb@tkcnf.or.jp

担当：池田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

不動産登記法・民法改正のポイント

1. 不動産登記法の改正

不動産登記法の改正により相続登記の申請が義務化されました。相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たって当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から以下の制度が新設され、令和8年4月28日までに施行される予定です。

(1) 所有不動産記録証明制度

現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており、全国の不動産から特定の者が所有の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在していません。その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握しきれず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されています。

そこで、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する所有不動産記録証明制度が新設されました。所有不動産登記証明書の交付請求が可能な者は、登記名義人及び相続人その他の一般承継人に限定されています。

(2) 所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度

現在は、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができません。死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能となり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされています。そこで、所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符合によって表示する制度が新設されました。これにより登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能になります。

2. 民法改正による共有、相続制度の見直し

現在は、共有物に変更を加えるには共有者全員の同意を要し、管理に関する事項（使用する共有者の決定など）は各共有者の持分の価格の過半数で決することとされています。これにより、相続人が多数に上る場合や相続人の一部の所在が不明となっている場合、変更・管理に必要な同意を取り付けることが困難で、土地の利用に支障を来していました。そこで共有の見直しが行われ、令和5年4月1日より以下の通り民法が改正されます。

(1) 軽微変更についての規律の整備

共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）は、持分の価格の過半数で決定することができます。「形状の変更」とは、外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、機能や用途を変更することをいいます。例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事は、具体的に共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに当たると考えられます。

(2) 短期賃借権等の設定についての規律の整備

長期間の賃借権等の使用収益権の設定については、共有者全員の同意が必要とされています。ただし、以下の期間を超えないものは短期の賃借権等とされ、持分の価格の過半数で決定することができます。

①樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等（10年） ②①に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等（5年）

③建物の賃借権等（3年）

④財産の賃借権等（6か月）

(3) 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

所在等不明共有者がおり、共有者が不明者の持分を取得したい場合には、共有者の請求により裁判所が定める額の金銭等を供託することにより、所在等不明共有者の持分を共有者に取得させる旨の裁判をすることができますが、所在等不明共有者の持分が相続財産である場合には相続開始の時から10年を経過している必要があります。また、共有者が所在等不明共有者の持分を取得した後に時価が値上がりした場合、所在等不明共有者は持分を取得した共有者に対する時価相当額請求権を取得することができます。（供託金から支払いを受けることになり、差額がある場合には別途訴訟を提起するなどして請求が可能です）上記同様、裁判所が定める額の金銭等を供託することを条件に所在等不明共有者以外の共有者全員が第三者に対して持分の全部を譲渡する場合、所在等不明共有者の持分をその特定の者に譲渡する権限を付与する裁判ができます。ただし、上記同様に相続財産である場合には相続開始の時から10年を経過している必要があります。譲渡後に所在等不明共有者が判明した場合、所在等不明共有者は上記同様の支払いを請求することができます。