

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第13回



木野田 征也

不動産学部3年

これまで不動産について学んだ中でも特に興味を抱いたのは、登記とこの日本にある土地が増えたのか。地と建物は本来、登記がなされているはずである。登記とはいわば土地の戸籍のようなもので、その土地や建物の所在や地番、地目だけでなく、設定された抵当権なども記録されている。

義務化された相続登記

記がなされていないことなどを原因とした「所有者不明土地」の存在だ。なぜそのような土地が増えたのか。理由の一つとして相続時の登記の不徹底がある。

情報周知し意識変革を促す

昔のことになるが、私の親戚が亡くなつた日のことは今でも覚えてい

る。遺族の方は葬儀の段取りや来訪者の対応で忙しく、悲しむ暇もないように見えた。ましてや遺産相続について話し合う余裕など時間的にも精神的にもなかつただろう。他にも家族内での衝突を恐れたり、登記に

掛かる費用の問題もある。そのような状況下では相続登記がされないことがある。遺族の気持ちを思えば無理のない話だが、不動産においては多大な悪影響を及ぼしかねない。登記がなく所有者が不明な土地は具体的にどのような問題を抱えているだろうか。例えば、開発の際の用地買収が困難になる、子や孫の代になればその土地の存在が忘れ

られ荒廃し周辺の景観を乱すなどが挙げられるだろう。

この登記制度について、大きな変更が加えられた。24年4月より相続登記の申請が義務化されたのである。不動産を相続した人はその取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければ10万円以下の過料が科せられる。

今回の相続登記の義務化によって

【教員コメント】

日本の不動産登記制度は、当事者申請主義を取り、登記による権利保護を受けるかどうかは当事者の自由意思に任されている。法改正により相続時の登記が義務づけられたが、その背景の一つとして、所有者不明土地の問題があるとも指摘されている。(兼重賢太郎)