

# 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特に興味を抱いたのは、登記という制度である。この日本にある土地と建物は本来、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轄を地番、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。徹底がある。

街を歩けば、右に見える民家も、左に見えるオフィスビルも、目に見える全ての土地と建物は登記がされていると思うと、そこに住む人々の嘗みまで浮かぶようで今までとはまた違った景色が見えてくる。

しかしこの登記に関して、不動産市場は課題を抱えている。それは登記

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。

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ない中で行われる相続は、故人の残した金銭や資産を奪い合うかのようでは忌避感が生まれやすいからだ。

## 情報周知し意識変革を促す 義務化された相続登記

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。徹底がある。

理由の一つとして相続時の登記の不

抜けられるだろう。

**【教員コメント】** 日本の不動産

昔のことになると、私の親戚が亡くなつた日のことは今でも覚えていゝ。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なつた。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

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つた日から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つて

太郎)

相続登記の数は格段に増えるだろう。しかし法律による罰則だけでは足りないようと思われる。なぜなら遺族からすれば、気持ちの整理のつかない中で行われる相続は、故人の残した金銭や資産を奪い合うかのように思われる。なぜなら、登記が義務化されたからだ。これは私個人の考え方ではあるが、法律で罰則を用いて縛るだけではなく、人々の意識をまず変えるべきではないだろうか。情報伝達の容易な現代、人々に対し積極的に登記に関する情報周知に努めるべきではないだろうか。

（兼重賢