

相続登記の義務化は本当に可能なのか？

現在議論されている「土地基本情報総合基盤」（仮称）の構築や所有者の確定が困難と判明した土地について、「現代版検地」を実施する事は本当に可能なのでしょうか。

先ずは所有者不明土地を生み出している最大要因である「相続未登記」の義務化ですが、所有者（相続人）の立場からすれば、相続による所有権の移転登記をしなくても、自分の所有権が失われる訳ではありません。また、登記を申請するためには相続人全員の同意が必要ですが、既に何代にも渡つて未登記状態が続いている農地（全体の約2割が未登記といわれている）や山林はさらにあります。

求められる土地の
相続放棄の受け皿づくり
が不可欠？

課題の多い「所有者不明土地問題」（2） （先月号に掲載した記事の続編です。）

相続登記の義務化は
本当に可能なのか？

そうした場合、明治時代にまでさかのぼつて、その間の何百人の相続人を調べ、現在の相続人を特定しなければならない事も相当数あります。そのような劳苦や手間を義務付ける事が果たして本当に出来るのでしょうか。都市部における普通の売買による所有権移転登記とは訳が違います。仮に法律で義務付け、罰金を課したとしても、その過料が10万円や20万円程度だとすれば、相続人探索と登記費用の方がそれをはるかに上回る事に間違いはありません。

■全国10か所の地区の状況所／有権の個数(総数152,232:(うち自然人:118,346))			※割合は累積値		
		最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの	
大都市		総数(30,071個)	1. 0 %	2. 7 %	9. 2 %
		自然人のみの場合(24,360個)	0. 4 %	1. 1 %	6. 6 %
上記以外 (中山間地域含む)		総数(122,161個)	6. 1 %	11. 1 %	24. 6 %
		自然人のみの場合(93,986個)	7. 0 %	12. 0 %	26. 6 %

性)は薄いでしょう。そもそも、今後は登記を義務付ける対象である相続人が誰もないケースも続出する事が予想されます。なぜなら、生涯独身者が増えているからです。また、一人っ子同士が結婚した場合、子どもがいなければ相続人はいすれいなくなります。

このように考えれば、人口減少を背景に増大する「要らない土地」もしくは「行き場のない土地」の受け皿作りは必須です。国や自治体が公共事業に使わないから引き取れないという言い訳はもはや通用しません。国土を管理・保全する最終責任は、当然ながら國にあるからです。(次号へ続く)

費はその考え方から減で物が売れないので、「所有」する欲が減退している消費者に合わせて、企業も変わらなければ生き残れなくなっています。そんな危機感を抱く中で、月額定額制などで継続的に課金し、商品やサービスを利用してもらうサブスクリプション型ビジネスモデルが注目されています。

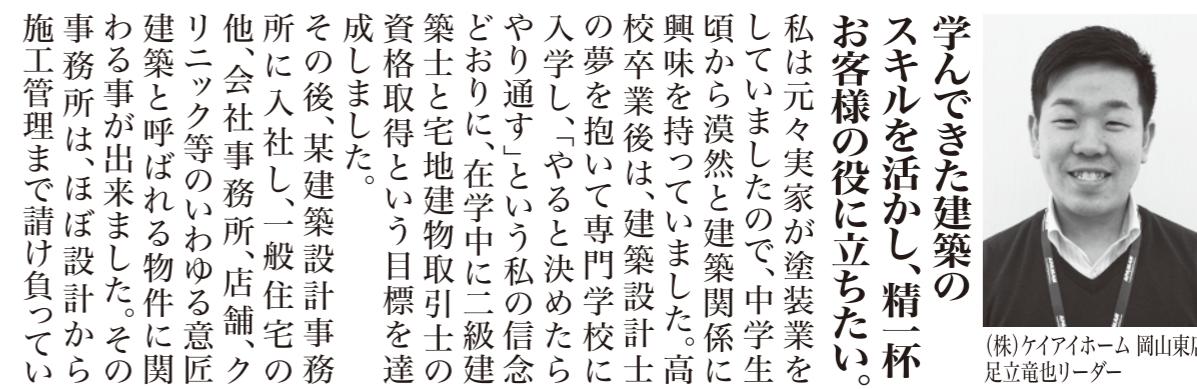
企業はこれから、商品を売る「物売り」から、商品の利用を通して「サービス」を売る事になり、企業としての変革を迫られます。マーケティングや営業、財務等の仕事内容も変わる事は避けられません。そしてその流れは今、我々の業界にも訪れています。

ケイアイ通信

KD
ケイアイグループ

を放棄できる制度の創設は不可欠だと思われます。要らない土地についてわざわざ手間と費用をかけて登記する人はいないか

黒木代表の ひとことコラム



(株)ケイアイホーム 岡山東店
足立竜也リーダー

ましたので、建築家としてのスキルを身に付けるには打つて付けの会社でした。仕事自体は毎日が楽しく、やり甲斐もあったのですが、あまりにも忙しくて睡眠時間も十分に確保出来ない日々が続き、自分が毎日何をしているのか分からなくなってしまい、退職しました。約1年間の在籍でしたが、今思うと自分にとってはすごく身になつた凝縮された濃い時間だつたと思います。

この会社には、平成29年1月に入社しました。決め手は面接の時に感じた、社長の人柄の良さに尽きます。この社長の下でなら、きっとのびのびと仕事が出来るに違いないし、社内には変な人もいないだろうと決心しましたが、予想通りでした。その上、無理な残業はなく、週2回の休日もきちんと取ることが出来ます。有給休暇も積極的に取るよう奨励されていますし、前の会社

A black and white photograph of the exterior of a KeiAi Home office. The building has a modern design with large glass windows and doors. A prominent sign above the entrance reads "株式会社ケイアイホーム" (KeiAi Home Co., Ltd.) and "apeman shop". Below the main entrance, there is a smaller sign for "apeman shop". The address "岡山東店" (Okayama Higashicho Branch) is also visible on the building.



(株)ケイアイホーム 岡山東店
〒703-8235 岡山市中区原尾島2-19-37

名古屋市店舗事業部アダーラ紹介

ケイアイホーム（アパマンショップ）各店と
ケイアイグループのスタッフを
ご紹介いたします。

これだけは知つておきたい「不動産関連語

Vol.
15

●供託所等に関する説明
宅建業者に課せられた
説明義務の一つで供託し
てある営業保証金の還
付請求等をするときの
便宜を図ろうとするも
のである。営業保証金を
供託している宅建業者
(宅地建物取引業保証協
会の社員以外は供託を
必要とする)にあっては
営業保証金を供託した
供託所及びその所在地
を、宅地建物取引業保証
協会の会員であればその
社員であること、当該宅
地建物取引業保証協会
の名称、住所及び事務所
の所在地、並びにその協
会が弁済業務保証金の
供託をした供託所及び
その所在地を、それぞ
れ、その相手方等に対し
て、契約が成立するまで
の間に説明しなければな
らない(宅建業法35条
の2)。この説明は、一般
に重要事項説明と併せ
て行われる。

有権を有する場合を共有、所有権以外の財産権を有する場合を準共有（民法264条）という。数人共同で、物を買つたり相続したりすると共有を生じ、各人はこの物の持分を有することになります。持分は合意又は法律の規定（同法900条等）で決まるが、それが明らかでない場合は均等と推定される（同法250条）。共有者は持分に応じて共有物全部の使用ができる（同法249条）。共有物の保存行為は単独ができる（同法252条ただし書）が、そ管理行為は過半数で決し（同法252条）。共有物全部の処分は全員一致でなければならぬが、持分の処分は自由である。共有物の分割は協議により（同法256条）、協議が調わないときは裁判所に請求する（同法258条）。

