

令和5年11月28日（火）  
相続登記と空き家対策に関する講演会資料

---

# 相続登記の 申請義務化について

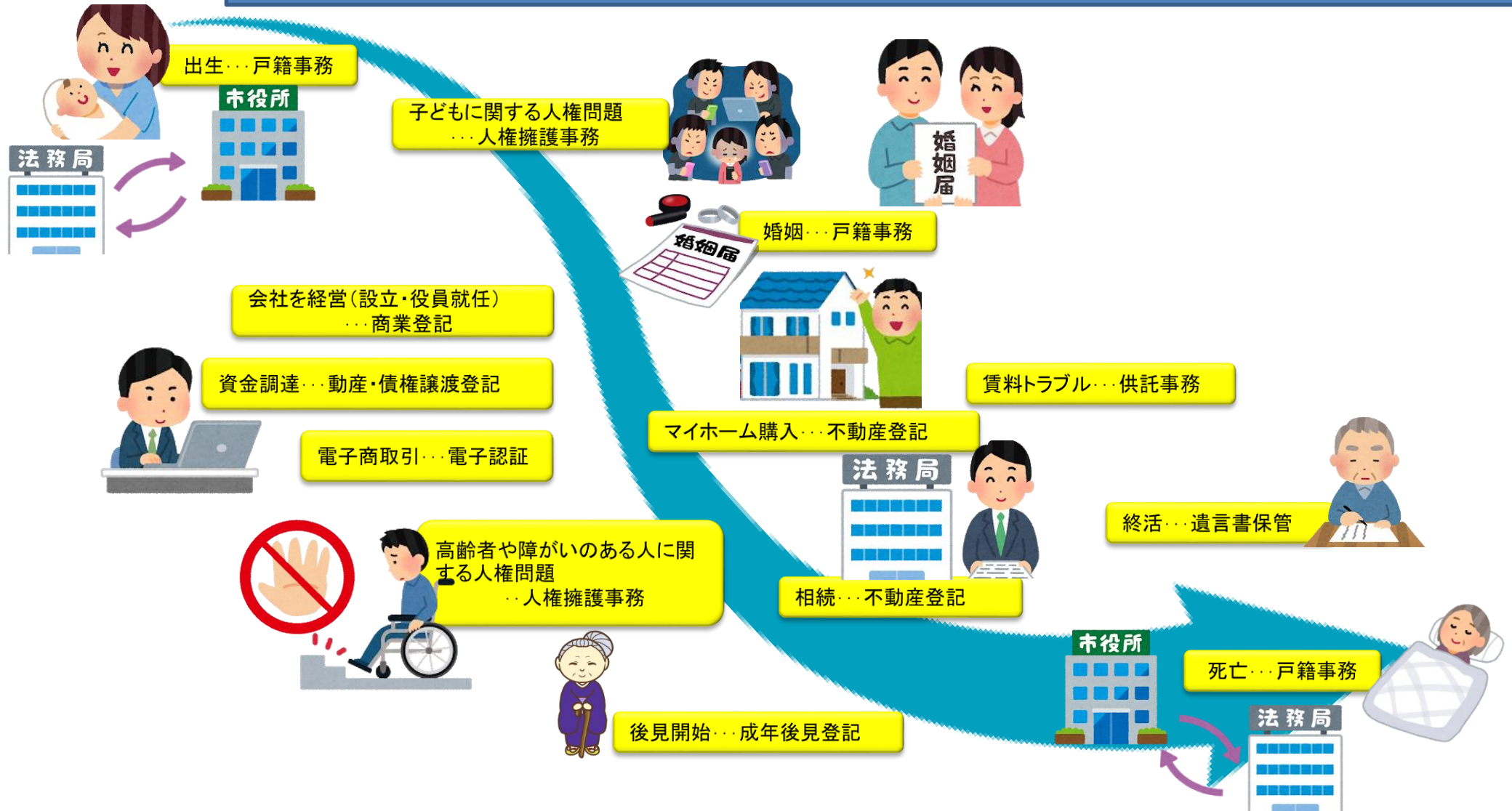
---

長崎地方法務局



不動産登記促進イメージキャラクター  
「トウキツネ」

# くらしの中の法務局 法務局は「人の一生」をトータルサポートする国の機関です



## 本日の講演会のテーマ

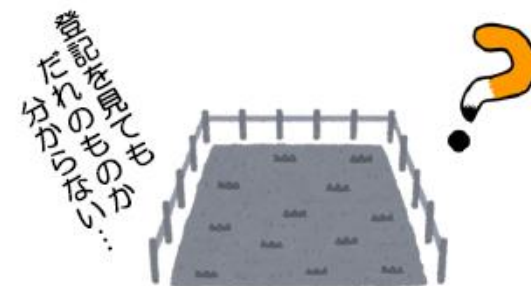
**令和6年4月1日から  
相続登記の申請が  
義務化されます**

# 相続登記が義務化されるのはなぜですか？

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。

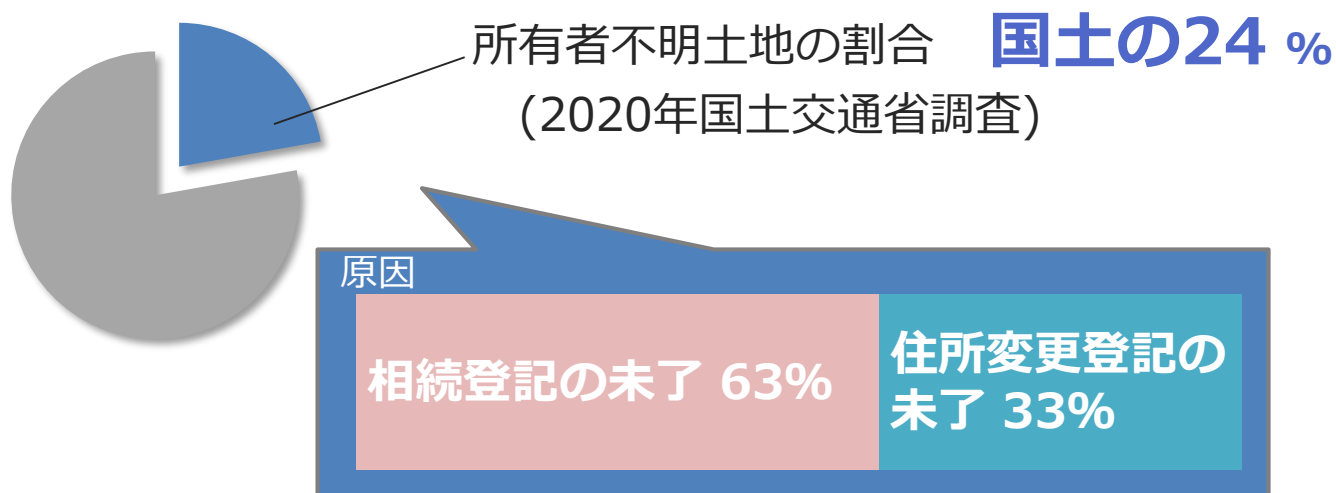
この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されることになりました。

# 所有者不明土地とは



- ① 不動産登記簿 (※) により**所有者が直ちに判明しない土地**
- ② 所有者が判明しても、**その所在が不明で連絡がつかない土地**

(※) 不動産 (土地・建物) の所有者の氏名や住所を知りたい場合、法務局にある不動産登記簿で調べることができます。不動産登記簿は現在、電磁的記録で管理され「不動産登記記録」といいます。



➡ **公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地利用を阻害**

# 所有者不明土地の現状



九州に匹敵

約410万ヘクタール  
(2016年)

北海道に匹敵

約720万ヘクタール  
(2040年の推定)

一般財団法人国土計画協会の所有者不明土地問題研究会による（平成29年12月23日最終報告）

# 身近な生活にも影響

★広場等としての利用が困難となっている例  
(出典：国交省)



★平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業  
(福岡県朝倉市)



<被災地域(志波地区)の復旧の様子> (出典：朝倉市)

○ 所有者の所在等が不明な場合には、**土地が管理されず放置**  
**されることが多い**

⇒ **土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響(悪臭や害虫など)が発生、空き家問題も発生**

⇒ **他人に損害を与えてしまうことも!**



## なぜ、相続登記がされなかったのか？



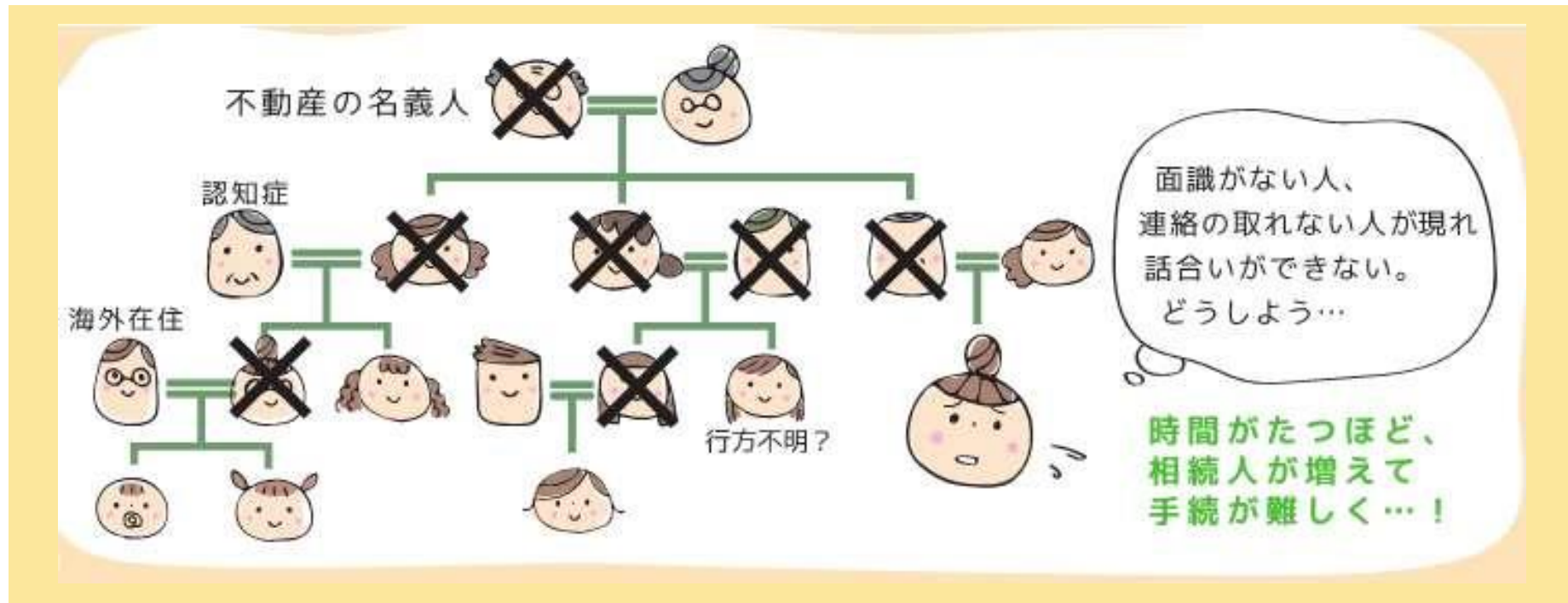
- ① これまでは、**相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少なかった
- ② 都市部以外の人口減少・高齢化の進展等により、**地方中心に土地の所有意識が希薄化**

売却が困難な場合に、費用や手間を掛けてまで申請をしようと思わない





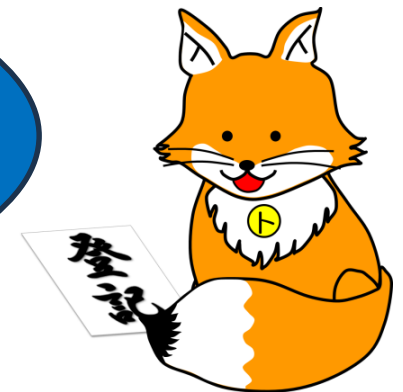
# 相続登記を放っておくと、どうなるのか？



遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、  
土地の共有者がねずみ算式に増加

# 所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。

所有者不明土地等の発生  
予防のために法制度を改正



# 不動産登記制度の見直し

改正不動産登記法（令和6年4月1日施行）

## 1 相続登記の申請義務化

過料の制裁の新設

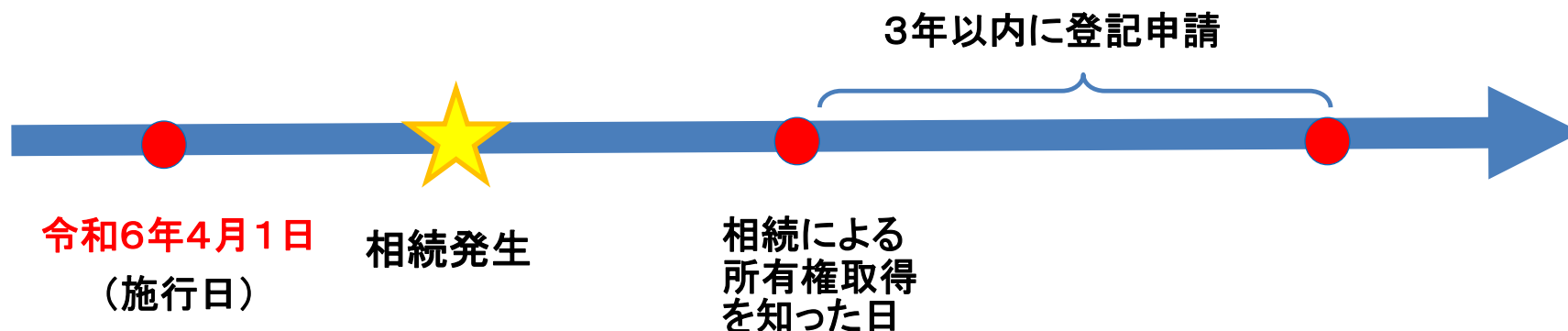
## 2 相続人申告登記の新設



# 相続登記の申請義務についてのルール

## ◎令和6年4月1日以降に相続が発生した場合

- ① 不動産を取得した相続人は、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ならない。

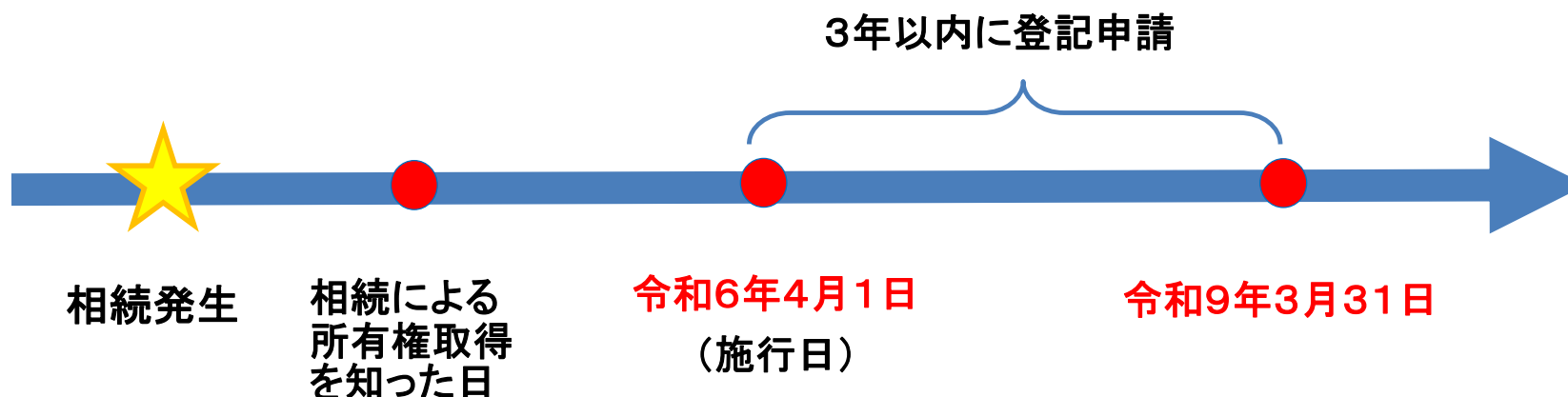


- ② 遺産分割により不動産を取得した相続人は、**遺産分割の成立日から3年以内**に相続登記の申請をすることが義務化

# 相続登記の申請義務化に関する経過措置

施行日（令和6年4月1日）前の相続でも、相続登記がされていない場合は、義務化の対象となる。

## ◎令和6年4月1日以前に相続が発生した場合



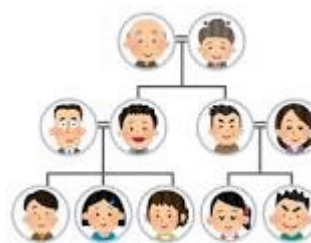


## 相続登記の申請義務を怠ると、どうなるのか？

正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の対象

### 「正当な理由」が認められる類型

- ① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ戸籍関係書類の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合
- ② 遺言の有効性等が争われている場合
- ③ 重病等である場合
- ④ DV被害者等である場合
- ⑤ 経済的に困窮している場合



これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して判断

# 相続登記とは？

相続した土地・建物について、**不動産登記簿の名義を変更することです。**

名義を変更するには、**法務局に申請する必要があります。**



# 不動産登記簿とは？

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和〇〇年〇月〇日 第 1 2 3 4 5 号	原因 昭和〇〇年〇月〇日売買 所有者 長崎市万才町～ 法務 太郎

- \* **不動産登記簿は公開（公示）されている**  
不動産は大切な財産、公示することにより権利を保全し、取引の安全を保つ
- \* **不動産登記簿の情報が最新のものに更新されていることが重要**



## 相続登記は誰がするのか？

不動産を取得した相続人が単独で申請する場合と、相続人が共同で申請する場合があります。

※相続人から、司法書士(法律の専門家)に依頼して、代わって申請してもらうこともできます。

# 相続登記はどのような流れで行うのか？

一般的な流れは以下のとおりですが、案件によって異なります。

① 相続する不動産を特定し、法定相続人の範囲を確認する。

② 相続人間で話し合い(遺産の分割)を行い、その結果を文書(遺産分割協議書)にする。

③ 相続登記申請書を作成し、申請に必要な証明書類等を用意する。

④ 管轄の法務局に登記申請をする。

# 相続の登記申請に必要な書類

(登記申請書に添付する書類)

不動産登記申請  
手続(書式)  
はこちら



## 被相続人(亡くなった方)に関するもの

- 出生から亡くなるまでの全ての戸(除)籍謄本
- 戸籍の(除)附票 又は 住民票の除票

## 相続人全員に関するもの

- 被相続人の死亡後に発行された戸籍謄抄本 (戸籍記録事項証明書)
- 住民票の写し (本籍地の記載のあるもの)



### 遺言書があった場合

- 公正証書遺言書の正本又は謄本
- 又は
- 自筆証書遺言書及び家庭裁判所の検認証明書
- 又は
- 遺言書情報証明書  
(自筆証書遺言書保管制度利用の場合)

### 遺産分割した場合

- 遺産分割協議書
- (相続人全員の話合いで決めて、作成したもの)
- 相続人全員の印鑑証明書
- (発行から3か月以内のものでなくて結構です。)

**※別途、書類が必要になる場合があります。**

# 遺産分割協議を成立させるためには？

## 遺産分割協議書（イメージ）

### 遺産分割協議書

令和5年3月20日、〇〇市〇〇町〇番地 法務太郎の死亡によって開始した相続の共同相続人である法務花子、法務一郎及び法務温子は、本日、その相続財産について、次のとおり遺産分割の協議を行った。

相続財産のうち、下記の不動産は、法務一郎（持分2分の1）及び法務温子（持分2分の1）が相続する。

この協議を証するため、本協議書を3通作成して、それぞれに署名、押印し、各自1通を保有するものとする。

令和5年7月1日

〇〇市〇〇町二丁目1番地 法務花子 (実印)

〇〇郡〇〇町〇〇2番地 法務一郎 (実印)

〇〇市〇〇町三丁目3番4号 法務温子 (実印)

記

不動産

所在 〇〇市〇〇町一丁目

地番 23番

地目 宅地

地積 123・45平方メートル

遺産分割協議を成立させるためには、「**相続人全員が合意をする**」必要がある。

- ・相続人が増えれば増えるほど、相続人を探すことも大変
- ・相続人が増えると合意形成が難しくなる場合がある

# 相続登記にはどのような費用がかかりますか？

相続登記には、不動産の価額や手続の内容に応じて費用が必要です。

- ①登録免許税
- ②戸(除)籍謄本、住民票の写し等の取得費用
- ③司法書士に支払う報酬(依頼した場合のみ)

# 相続登記に関する登録免許税について

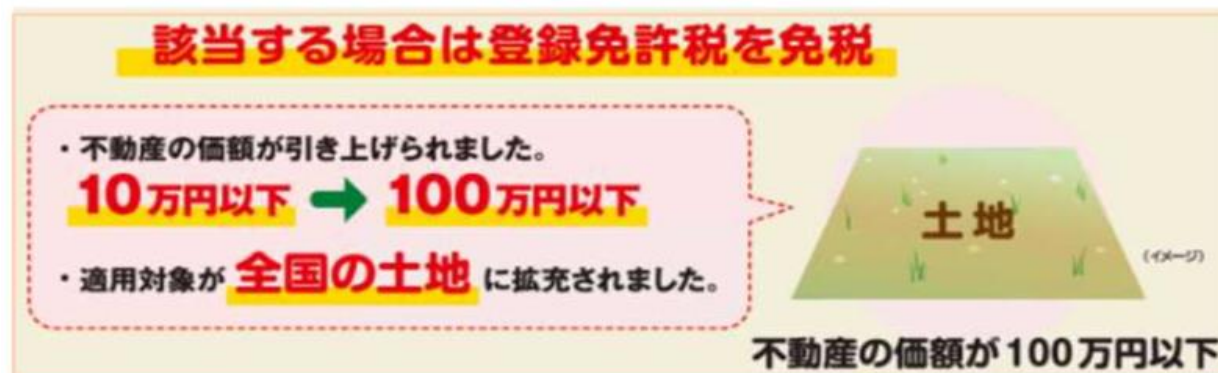
通常、不動産の評価額の0.4%を登録免許税として納めていただく必要があります。

**ただし、登録免許税が免税される場合があります。**

1 相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記

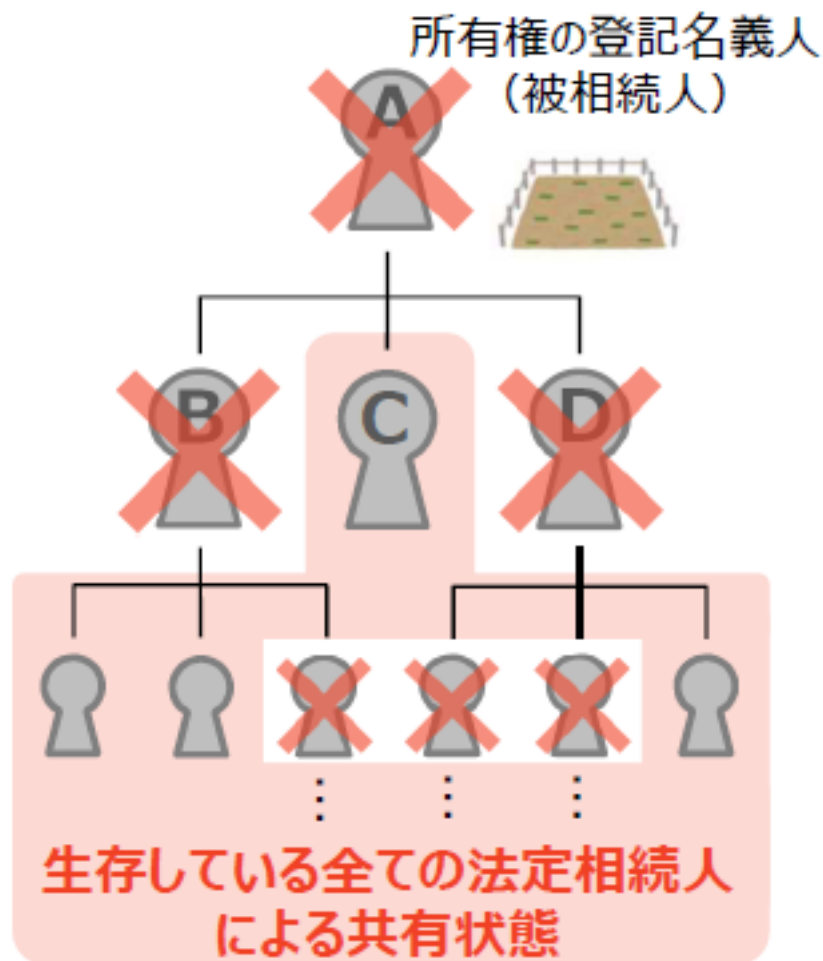


2 不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記（相続人が受ける「所有権の保存の登記」を含みます）



**免税期間：いずれも2025年3月31日まで**

# 早期に遺産分割をすることが困難な場合には？



相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにするため、新たな登記「**相続人申告登記**」を設ける。

# 相続人申告登記

R6.4.1  
施行

- ① 登記簿上の所有者につき相続が開始したこと
- ② 自らがその相続人の一人であること

3年以内に法務局に申し出ること、**申請義務を履行したものとみなす制度**（登録免許税は非課税）

(※) 法務局は、**申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に記録**

⇒ **登記簿上の所有者の相続人の氏名・住所の把握が容易に**



# 所有者不明土地解消のためのこれまでの取組

- 1 法定相続情報証明制度**  
(平成29年5月から)
- 2 自筆証書遺言書保管制度**  
(令和2年7月から)
- 3 相続土地国庫帰属制度**  
(令和5年4月27日から)



# 相続土地国庫帰属制度

R5.4.27  
施行

相続によって土地を取得した相続人が、法務大臣の承認を受け、**土地を手放して国庫に帰属させる**ことを可能とする制度

## 申請できる人

**相続によって**土地を取得した相続人

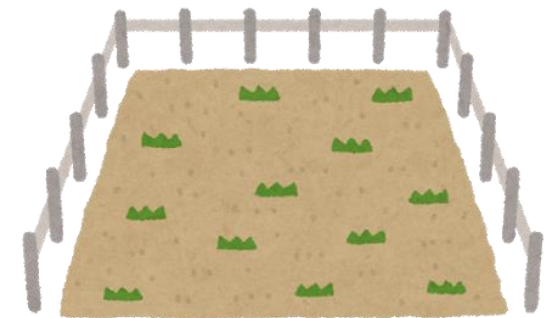
## 対象の土地

管理、処分に過大な費用、労力が必要となる土地は**対象外**

**(対象外の土地の例)** 建物や構造物がある土地、**抵当権が設定されている土地、境界争いがある土地** など

## 手続に必要な費用

- ・審査手数料
- ・**10年分の土地管理費用**に相当する額の**負担金**



# おわりに

遺産分割の話し  
合いがまとまった



相続登記

早期に遺産分割  
をすることが困難



相続人申告登記

※相続登記は、不動産の**取得を知った日から3年以内**にする必要がある。  
なお、令和6年4月1日より前に相続した不動産は、令和9年3月31日  
までにする必要がある。

相続登記について、ご不明な点があれば、お近くの法務局（予約制の手続案内を実施中）や登記の専門家である司法書士・司法書士会にご相談ください。



法務省では、新制度に関する情報をホームページに公開しています。



新制度についてはこちら！

「法務省 所有者不明」  
で検索してもOK

相続登記の手続についてはこちら！

「あなたと家族をつなぐ相続登記」  
で検索してもOK



知っていると便利なお案内  
掲載しています

是非チェックしてみてください

令和6年4月1日  
相続登記について  
登録免許税が免税  
される場合があります。  
※相続開始日(すなわち2025年3月31日まで)  
詳しくは、相続開始ホームページをご覧ください。

延長  
拡充  
されました

1 相続により土地を取得した方が相続登記を  
しないで死亡した場合の相続登記  
※相続開始日(すなわち2025年3月31日まで)  
詳しくは、相続開始ホームページをご覧ください。

2 不動産の価額が100万円以下の土地に係る  
相続登記 (相続開始日(すなわち2025年3月31日まで)  
詳しくは、相続開始ホームページをご覧ください。)

法務省民事務局

所有者不明土地<sup>(※)</sup>の解消に向けて、  
不動産に関するルールが大きく変わります！  
※相続開始日(すなわち2025年3月31日まで)  
詳しくは、相続開始ホームページをご覧ください。

令和6年4月1日から  
相続登記の申請が  
義務化<sup>(※)</sup>されます！  
※相続開始日(すなわち2025年3月31日まで)  
詳しくは、相続開始ホームページをご覧ください。

- 今のうちに、相続した土地・建物の相続登記をしよう！  
今なら、相続登記の義務発生も、拡大されています。
- 相続の際、遺産分割をちゃんと済ませよう！
- 登記の手続きは、法務省のホームページをご覧ください。
- 相続・登記の専門家への相談も、ご利用ください。

新制度について  
詳しくは、以下の  
「法務省 所有者不明」  
で検索！

法務省民事務局

法定相続情報  
証明制度  
多くの方々にご利用いただいております！

「簡単で便利」  
「安心で正確」  
「相続関係が  
証明できる」

法務省民事務局

預けて安心!  
自筆証書遺言書  
保管制度

全国の  
法務局<sup>(※)</sup>  
で  
ご利用いただけます。  
※全国 法務省民事務局

遺言書の  
保管の申請には  
3,900円が  
かかります。

あなた大切な  
遺言を守ります

手続には  
予約が必要です  
法務局手続案内予約システム専用ページ  
https://www.mof.go.jp/MEIS/inherit/00051.html

法務省民事務局 (注) (注)法務省ホームページ  
https://www.mof.go.jp/MEIS/inherit/00051.html