

令和6年4月23日

相続登記の義務化・
相続人申告登記制度について

東京都中央区京橋1丁目6番14号YKビル8階
ライト・アドバイザーズ司法書士事務所
代表司法書士 佐久間 寛
TEL 03 - 6264 - 4890
FAX 03 - 6264 - 4891
Mail:sakuma@right-ad.com

1. 相続登記義務化までの経緯

(1) 所有者不明土地の増加

【所有者不明土地とは】

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地

所有者が判明したとしても、その所在が不明で連絡がつかない土地

2016年の地籍調査（563市区町村における約62万筆を対象）

登記簿上の所有者の所在不明な土地…約20%

約410万ha（＝九州の土地367万ha）

（2040年には推定約720万haに増回と推計（北海道の土地780万ha））

所有者不明土地となった原因

63%…相続登記未了

33%…所有者の住所変更登記未了

(2) 所有者不明土地の弊害

都市開発、インフラ整備等の公共事業の際に所有者の探索に膨大な時間・費用・労力を要する

東日本大震災等の復興支援への障害

経済的損失 年間3100億円

（所有者の探索コスト、土地利用の機会損失、管理コスト）

(3) 所在不明土地を解消するための対策、相続法の改正

⇒ 相続登記を促すために

・法定相続情報の創設、利用範囲の拡大

- ・ 相続登記の登録免許税の免税措置
(100 万円以下の土地については登録免許税が非課税: 令和 7 年 3 月末まで)

- ・ 長期相続登記未了土地の解消事業 (平成 30 年 11 月開始)

- ・ 法務局における遺言書保管制度の新設 (令和 2 年 7 月開始)

- ・ 相続土地国庫帰属法の新設 (令和 5 年 4 月開始)

- ・ 戸籍の広域交付制度の新設 (令和 6 年 3 月開始)

- ・ 非居住者の登記事項の追加 (日本における連絡先)

- ・ 登記名義人が法人の場合に、法人等番号の追加

- ・ 所有不動産記録証明制度の新設 (令和 8 年頃)

- ・ 所有権登記名義人の住所変更登記の義務化 (令和 8 年頃)

2. 相続登記の申請義務化の概要

不動産登記法の改正

(相続等による所有権の移転の登記の申請)

第76条の2 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする。

2 前項前段の規定による登記（民法第900条及び第901条の規定により算定した相続分に応じてされたものに限る。次条第4項において同じ。）がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

3 前2項の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、当該各項の規定による登記がされた場合には、適用しない。

・主観的な要件の採用

⇒ 自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内

- ・相続すべき不動産の存在を知らないケース
- ・不動産を相続したことは知っていても、具体的な場所・地番等を知らないケース

・対象となる登記

⇒ 相続・遺贈により不動産の所有権を取得した場合の相続登記

相続人以外への遺贈、死因贈与は除外

未登記建物の扱い

・ 登記手続きの流れ

- ① 3年以内に相続登記（未分割の場合は法定相続分による相続登記）
- ② 遺産分割協議成立後、3年以内に法定相続分の修正の登記

・ 相続登記義務違反の場合の罰則

⇒ 相続登記の申請義務のある者が、正当な理由なく申請を行ったときは、10万円以下の過料が科される（可能性がある。）

【以下、法務省のQ & Aより】

過料が科される場合の流れを教えてください。	次の(1)から(3)までのとおりです。 (1) 登記官が、義務違反を把握した場合、義務違反者に登記をするよう催告します（催告書を送付します。）。 (2) 催告書に記載された期限内に登記がされない場合、登記官は、裁判所に対してその申請義務違反を通知します。 ただし、催告を受けた相続人から説明を受けて、登記申請を行わないことにつき、登記官において「正当な理由」があると認めた場合には、この通知は行いません。 (3) (2)の通知を受けた裁判所において、要件に該当するか否かを判断し、過料を科する旨の裁判が行われます。
登記官は、どのような場合に申請の催告をするのでしょうか？	登記官は、相続人が不動産の取得を知った日がいつかを把握することは容易ではありませんので、次の(1)又は(2)を端緒として、義務に違反したと認められる者があることを職務上知ったときに限り、申請の催告を行うものとしています。 (1) 相続人がある不動産について遺言の内容に基づく所有権移転登記の申請をしたが、その遺言書には別の不動産も登記申請した相続人に相続させる旨が記載されていたとき (2) 相続人がある不動産について遺産分割の結果に基づく相続登記の申請をしたが、その遺産分割協議書には別の不動産も登記申請した相続人が相続する旨の記載がされていたとき

<p>相続登記を行わないことについて「正当な理由」があれば過料が科せられることはないとのことですが、どのような場合に「正当な理由」があると認められるのですか？</p>	<p>相続登記の義務の履行期間内において、次の(1)から(5)までのような事情が認められる場合には、それをもって一般に「正当な理由」があると認められます。</p> <p>もっとも、これらに該当しない場合においても、個別の事案における具体的な事情に応じ、登記をしないことについて理由があり、その理由に正当性が認められる場合には、「正当な理由」があると認められます。</p> <p>(1) 相続登記の義務に係る相続について、相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等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</p> <p>(2) 相続登記の義務に係る相続について、遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の中で争われているために相続不動産の帰属主体が明らかにならない場合</p> <p>(3) 相続登記の義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合</p> <p>(4) 相続登記の義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号）第1条第2項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合</p> <p>(5) 相続登記の義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合</p>
---	--

3. 相続人申告登記制度の概要

不動産登記法の改正

(相続人である旨の申出等)

- 第76条の3** 前条第1項の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。
- 2 前条第1項に規定する期間内に前項の規定による申出をした者は、同条第1項に規定する所有権の取得（当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。）に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす。
 - 3 登記官は、第1項の規定による申出があったときは、職権で、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記することができる。
 - 4 第1項の規定による申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したとき（前条第1項前段の規定による登記がされた後に当該遺産の分割によって所有権を取得したときを除く。）は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
 - 5 前項の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、同項の規定による登記がされた場合には、適用しない。
 - 6 第1項の規定による申出の手続及び第3項の規定による登記に関し必要な事項は、法務省令で定める。

・申し出をすることができる者

⇒ 「所有権の移転の登記を申請する義務を負う者」

相続人申告登記は、申出をした相続人についてのみ、相続登記の義務を履行したものとみなされる。

相続人の全員が義務を履行したとみなされるには、相続人全員がそれぞれ申出をする必要あり

・ 申出の方法

必要な戸籍謄本等の資料を添付して、不動産の管轄法務局に書類を提出
(手数料(実費)は無料)

【必要な書類】

- ① 申出書
- ② 申出人が登記簿上の所有者の相続人であることが分かる戸籍謄本
- ③ 申出人の住所を証する書面(住民票等)
- ④ 委任状(代理人が手続きを行う場合のみ)

※ ③については、申出書に住民票上の申出人の氏名のふりがな(外国籍の方にあってはローマ字氏名)及び生年月日を記載した場合は、提出の省略が可能(登記所において、記載された情報により住基ネットに照会を行い、住基ネットから提供された住所と申出書に記載された住所が合致しているかどうかを確認)

・ 申出の効果

⇒ 申出をした者は、相続登記の申請義務に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履したものとみなされる
(当該申出の前にされた遺産の分割によるものは除く。)

・ 相続人の一人からの法定相続分による相続登記(所有権移転登記)の申請との違い

相続登記の申請義務化に伴う必要な対応（令和6年4月1日より前に相続開始）

ケース①

不動産を相続したことを知っている
(遺言なし)

相続した不動産の有無や、相続した不動産がどれだけあるか分からない場合、**所有不動産記録証明書**により把握することが可能
(令和8年4月までに施行)

申請義務あり

ケース①-1

相続人の間で遺産分割がまとまっている

必要な対応①

遺産分割の結果に基づく相続登記

【権利移転の公示の効果あり】

※令和9年3月31日まで

ケース①-2

当分の間、遺産分割を行う予定はない

必要な対応②

相続人申告登記

【権利移転の公示の効果なし】

(各相続人が単独で申出)

※令和9年3月31日まで

必要な対応（追加）

(相続人申告登記後に遺産分割がまとまった場合)

遺産分割の結果に基づく相続登記

【権利移転の公示の効果あり】

※遺産分割の日から3年以内

ケース①-3

遺産分割がまとまりそうにない(争いがある)

必要な対応③

遺言の内容に基づく所有権移転登記

【権利移転の公示の効果あり】

※令和9年3月31日まで

ケース②

遺言により不動産を取得したことを知っている

申請義務あり

※民法改正により、相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、原則として、具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分により行うこととされた。

(注)このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものである。

相続登記の申請義務化に伴う必要な対応（令和6年4月1日以降に相続開始）

ケース①

不動産を相続したことを知っている
(遺言なし)

相続した不動産の有無や、相続した不動産がどれだけあるか分からない場合、**所有不動産記録証明書**により把握することが可能
(令和8年4月までに施行)

申請義務あり

ケース①-1

相続人の間で遺産分割がまとまっている

必要な対応①

遺産分割の結果に基づく相続登記

【権利移転の公示の効果あり】

※不動産の相続を知った日から3年以内

ケース①-2

当分の間、遺産分割を行う予定はない

必要な対応②

相続人申告登記

【権利移転の公示の効果なし】

(各相続人が単独で申出)

※不動産の相続を知った日から3年以内

必要な対応（追加）

(相続人申告登記後に遺産分割がまとまった場合)

遺産分割の結果に基づく相続登記

【権利移転の公示の効果あり】

※遺産分割の日から3年以内

ケース①-3

遺産分割がまとまりそうにない(争いがある)

必要な対応③

遺言の内容に基づく所有権移転登記

【権利移転の公示の効果あり】

※遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内

ケース②

遺言により不動産を取得したことを知っている

申請義務あり

※民法改正により、相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、原則として、具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分により行うこととされた。

(注)このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものである。

【法務省通達より抜粋】

相続人申告登記に関する登記
 (相続人申告事項の変更の登記、相続人申告事項の更正の登記又は相続人申告登記の抹消に関するものを除く。)の記録例

- 1 中間相続人がない相続人申出があった場合
 (1) 単有の登記名義人の相続人が単独でした相続人申出の場合

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	相続人申告	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町 何番地 乙 某

- (2) 共有者の一人の相続人が単独でした相続人申出の場合

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分2分の1 甲 某 何市何町何番地 2分の1 乙 某
付記1号	相続人申告	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町 何番地 丙 某

- (3) 単有の登記名義人の相続人が複数人でした相続人申出の場合

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	相続人申告	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町何番地 乙 某 何市何町何番地 丙 某

(4) 登記名義人の相続人による相続人申出後にした他の相続人による相続人申出の場合

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	相続人申告	令和6年何月何日 第何号	原因 令和6年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町 何番地 乙 某
付記2号	相続人申告	令和8年何月何日 第何号	原因 令和8年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町 何番地 丙 某

- (注) 1 登記名義人(甲某)についての相続により相続人(乙某、丙某ほか)が所有権を取得した場合において、令和6年何月何日の乙某による相続人申出に係る登記の後、令和8年何月何日に丙某による相続人申出があった場合の記録例である。
2 順位2番付記2号の登記の後に、他の甲某の相続人による相続人申出があった場合の相続人申告事項は、順位2番付記3号に記録する。

(5) 共有者の一人の相続人による相続人申出後にした他の共有者の相続人による相続人申出の場合

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分2分の1 甲 某 何市何町何番地 2分の1 乙 某
付記1号	相続人申告	令和6年何月何日 第何号	原因 令和6年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町 何番地 丙 某
付記2号	相続人申告	令和8年何月何日 第何号	原因 令和8年何月何日申出 相続開始年月日 平成何年何月何日 乙某の相続人として申出があった者 何市何町 何番地 丁 某

- (注) 共有者の一人(甲某)についての相続により相続人(丙某ほか)が所有権を取得し、他の共有者(乙某)についての相続により相続人(丁某ほか)が所有権を取得した場合において、令和6年何月何日の丙某による相続人申出に係る登記の後、令和8年何月何日に丁某による相続人申出があった場合の記録例である。

相続人申告登記の設定の申出書

登記の目的	相続人申告	
甲野 太郎の相続人 (申出人)	相続開始年月日	令和6年4月23日
	検索用情報の提供 による添付省略	希望する
	住所	東京都千代田区丸の内一丁目1番1号
	氏名	甲野花子
	氏名ふりがな	こうのはなこ
	生年月日	昭和40年1月1日

添付情報	申出人が登記名義人の相続人であることを証する情報 住所証明情報 代理権限証明情報	
------	--	--

代理人	住所	東京都中央区京橋一丁目6番14号
	氏名	司法書士 佐久間寛
	連絡先の電話番号	03-6264-4890

令和6年4月23日 申出
東京法務局 (登記所コード: 0100)

職権登記完了通知の
交付方法 オンラインによる交付

物件情報	不動産の表示 (1)	
	管轄登記所	東京法務局 (登記所コード: 0100)
	土地	千代田区丸の内一丁目 1-1 不動産番号: -
	土地の表示	
	所在	千代田区丸の内一丁目
	地番	1番1