

情報提供（１）

相続登記の申請義務化について

新潟地方法務局
不動産登記部門



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

法務省民事局

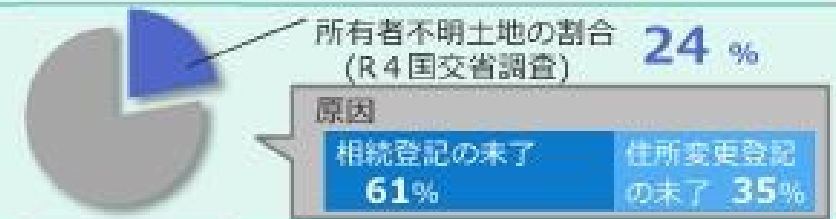
令和6年1月

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 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付かない土地



背景

- **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い
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
 - 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
 - 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず**、**民間取引が阻害されるなど**、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など
- ➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ➡



所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…**国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。**」
 - ▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。**また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。**」
- 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
 - ▶「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進める…**」
注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた**国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。**」

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化
など

発生予防

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

発生予防

3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し
など

土地利用の円滑化

施行日等

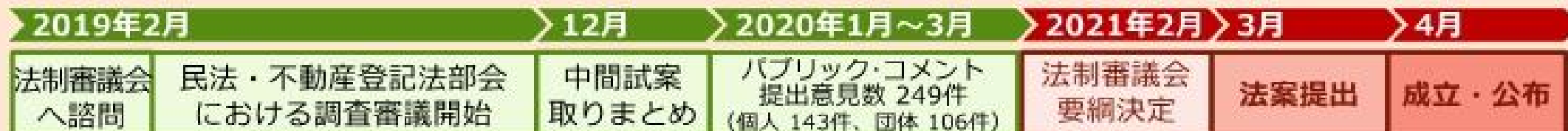
1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】



相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある。

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務の施行に向けたマスタープラン」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。
（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
- ⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施。専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行
- ⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。
- ※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加
- ・ 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供 など

相続登記の申請の義務化 「正当な理由」の具体的内容

- ・ ①から⑤までの類型に該当する場合は、「**正当な理由**」が認められる。
- ・ 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、「**正当な理由**」の有無を判断する。

（「正当な理由」が認められる類型）

- ① 相続人が極めて多数に上る場合
- ② 遺言の有効性等が争われる場合
- 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

申請義務違反があった場合の手続

- ・ 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施**
- ・ **催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない。**

（手続のイメージ）

相続登記の申請
義務違反を把握



登記官

義務の履行
を催告



相続人

催告に応じて
申請をした場合

過料事件の
通知はされない

正当な理由なく
申請をしなかった場合



過料事件の
通知

裁判所

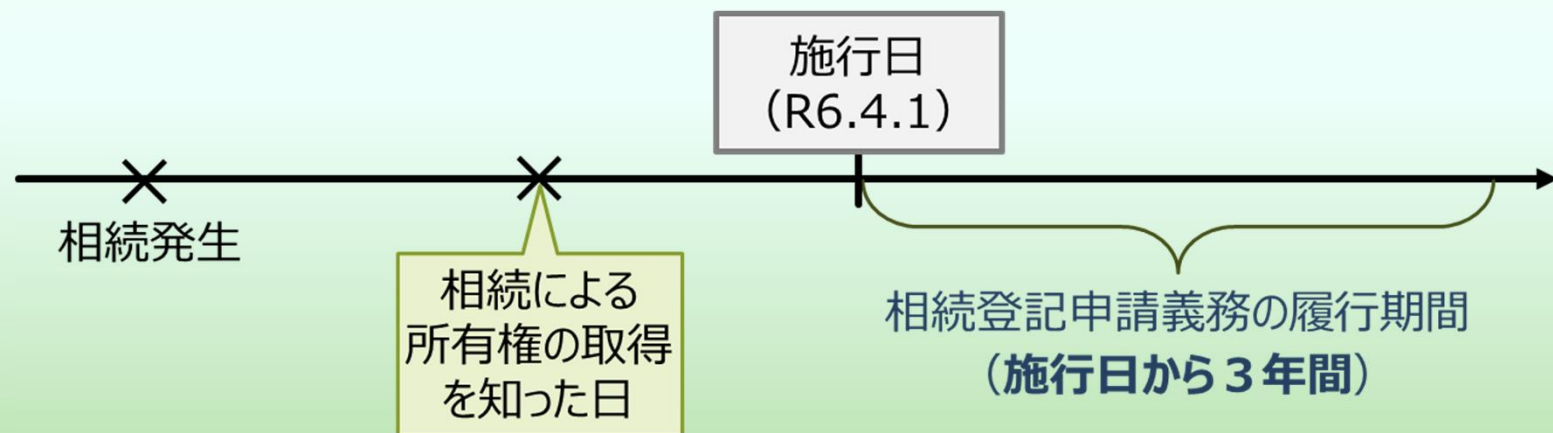
要件に該当するか否か
かを判断し、過料を科
する旨の裁判をする



既に相続が発生している場合

- ・ 施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースでも、未登記であれば、相続登記の申請義務が課される

※ 申請義務の履行期間は、施行前からスタートしないよう配慮。
R9.3.31までに履行が必要。



相続人申告登記の新設（R6.4.1～）

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
する観点から、

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

を登記官に申し出ること、**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）

（※）登記官は、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に記録

相続人申告登記の申出手続は、相続登記の申請手続と比較して、簡略化したもの

⇒ ただし、効果が限定的で、暫定的（当面の）対応になる

○相続人申告登記の見本（一例）

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

○相続人申告登記の見本（一例）

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
3	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日相続 所有者 何市何町何番地 丙 某

- ➡ 相続人申告登記を記載した登記事項証明書には、「「登記の目的欄」に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。」と記載される。

相続登記の申請義務化 対応フローチャート

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
できるようになります(令和8年2月2日に施行)。

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A

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B

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可)

※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C

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

(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す。