

新年のご挨拶（相続登記義務化等の説明）

明けましておめでとうございます。本年もよろしくお願い致します。

最近 民法の法改正が相次ぎ 下記事項が改正されました。法務省民事局の資料の抜粋を添付し 一部のご紹介をさせていただきます。

1. 相続登記の申請の義務化（令和6年頃施行予定）

相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなります。

登記を怠ると 10万円以下 の 過料対象 になります。

2. 遺産分割協議がまとまらない場合は 相続人の申告登記を実施しなければなりません。

3. 登記簿上の所有者の 住所・氏名変更登記の義務化

2年以内に変更登記を実施しない場合は 5万円以下の過料の適用対象となります。

4. 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認により、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が創設されます。

以上簡単に抜粋を説明させていただきました。詳細説明やご質問お問い合わせ事項等がございましたら ご指示下さい。

尚、私の 長男 小川 達也（大垣西高・立命館大学法学部卒、中央大学法科大学院修了）が 昨年 司法試験（弁護士・裁判官・検察官になる試験）に合格致しました。現在 最高裁判所の司法修習生として実務を勉強しています。今後 私同様お世話になる事が多いと思います。ご指導ご鞭撻の程よろしくお願い致します。

令和 4 年 1 月 吉日

〒503 大垣市室本町四丁目99番地

-0911 小川司法書士事務所

司法書士 小川 貴彦

☎ 0584-75-3851（代表）

FAX 0584-74-8221

メール t-ogawa@wondernet.ne.jp

<http://ogawa-shihoushoshi.com/>



1 不動産登記制度の見直し

相続登記の申請の義務化 令和6年4月1日施行



どうして相続登記の申請が義務化されるの？

相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因として、①これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、②相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されています。

そのため、相続登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

相続登記の申請義務についてのルール

① 基本的なルール

相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

「被相続人の死亡を知った日」からではないから、不動産を取得したことを知らなければ3年の期間はスタートしないよ!



② 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

①・②ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続人申告登記 令和6年4月1日施行



相続登記の申請って大変じゃないの？

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の中で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分(法定相続分)の割合で不動産を共有した状態になります。

この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料(戸籍謄本など)の収集が必要となります。

そこで、より簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組みが新たに設けられました。

新しく「相続人申告登記」が設けられました

①登記簿上の所有者について相続が開始したことと、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、相続登記の申請義務(上記①)を履行することができます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されないので(※)、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません(自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK)。

一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出することもできるよ。



※相続によって権利を取得したことまでは公示されないため、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるものです。

所有不動産記録証明制度 令和8年4月までに施行



親の不動産がどこにあるかは どうやって調べたらいいの？

登記官において、特定の被相続人(亡くなった親など)が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新たに設けられました。

住所等の変更登記の申請の義務化 令和8年4月までに施行



どうして住所等の変更登記の申請が義務化されるの？

登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、①これまで住所等の変更登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少なかったこと、②転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担であることが指摘されています。

そこで、住所等の変更登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

住所等の変更登記の申請義務についてのルール

登記簿上の所有者については、その住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。



他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記 令和8年4月までに施行



住所等が変わったら不動産登記にも反映されるようにならないの？

他の公的機関との情報連携により職権で登記がされるようになります

住所等の変更登記の手續の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組みが導入されます。

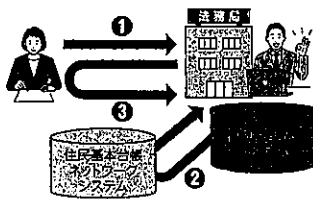
ただし、自然人(個人)の場合には、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報(生年月日など)を提供していただく必要があります。また、変更登記がされるのは、本人の了解があるときに限られます。

個人の場合は住基ネット、法人の場合は商業・法人登記のシステムと連携するよ！



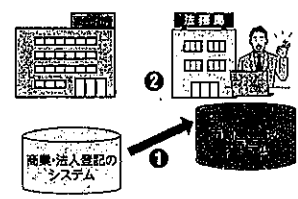
自然人(個人)の場合

- ① 検索用情報の提供
- ② 法務局側で定期的に住基ネットを検索
- ③ 住所等の変更があれば本人の了解を得て、職権で変更登記



法人の場合

- ① 商業・法人登記上で住所等に変更があれば不動産登記システムに通知
- ② 職権で変更登記



DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例 令和6年4月1日施行

DV被害等を受けていて不動産登記簿上に住所を公開されたくないときは、どうすればいいの？



DV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を対象に、対象者が載っている登記事項証明書を登記官が発行する際には、現住所に代わる事項を記載する制度が設けられました(本人からの申出が必要です)。

委任を受けた弁護士等の事務所や支援団体等の住所、法務局の住所などが想定されているよ！



2 相続土地国庫帰属制度の創設

令和5年4月27日施行



どんな制度なの？

都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍となっていると言われています。

そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局です。）の承認により、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が新たに創設されました。



だれでも申請できるの？

基本的に、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、申請可能です。制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を取得した方や法人は対象になりません。

また、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請していただく必要があります。



どんな土地でも引き取ってくれるの？

次のような通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外となります（要件の詳細については、今後、政省令で定められる予定です）。申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が行われます。

<国庫帰属が認められない土地の主な例>

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 危険な崖がある土地
- 墳墓が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 通路など他人による使用が予定される土地

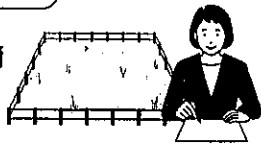


手続にはお金がかかるの？

申請時に審査手数料を納付いただくほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、負担金（10年分の土地管理費相当額）を納付いただく必要があります。具体的な金額や算定方法は、今後、政令で定められる予定です。

手続イメージ

① 承認申請



- ・相続等によって土地を取得した相続人が申請
- ・共有地の場合は共有者全員で申請
- ・申請書及び添付書類の提出
- ・審査手数料の納付

② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認



- ・書面審査や実地調査などの要件審査の実施
- ・要件を満たす場合は、法務大臣が承認
- ・承認の場合、負担金の額を通知

※申請者が希望する場合、申請受付後に、国や地方公共団体等に対して情報提供し、寄附受けなど土地の有効活用機会を確保

④ 国庫に帰属

③ 申請者が負担金を納付 (通知を受け取ってから30日以内)