

# 1 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たの？

所有者不明土地の発生原因の約3分の2が相続登記の未了といわれています。

相続が発生しても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した。

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の内容

相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを**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りません。

また、遺産分割（相続人間の話し合い）で不動産を取得した場合も、別途、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、遺産分割の内容に応じた登記の申請をしなければなりません。

「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！



いずれの場合も、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。なお、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合には、相続人申告登記（→P4）により簡易に義務を履行することもできます。

### <令和6年4月1日より前に相続した不動産について>

相続登記がされていないものについては、義務の対象になります。

この場合、令和9年3月31日までに相続登記の申請をしなければなりません（不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。）。

## 相続登記の申請義務化についての Q&A

Q1. 亡くなった親が不動産を所有していたかもしれないのですが、よく分かりません。それでも義務はあるのですか？

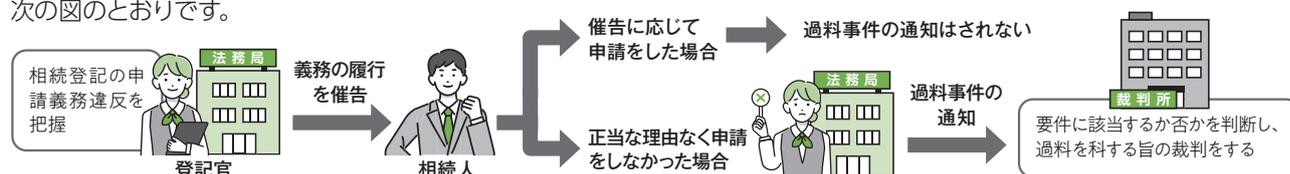
A 相続登記の申請義務は、特定の不動産を相続で取得したことを「知った日」からスタートしますので、取得した不動産を具体的に知るまでは、相続登記の申請義務はありません。

Q2. 亡くなった親が所有していた不動産で、遺産分割の結果、私の兄が相続したものがあります。兄は相続登記をしていないようですが、私にも相続登記の申請義務があるのでしょうか？

A 相続登記の申請義務は、不動産を相続で取得した方が対象ですので、あなたには相続登記の申請義務はありません。

Q3. 義務に違反した場合の過料に関する流れを教えてください。

A 次の図のとおりです。



## Q4. 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？

- A** ①相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集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相続人に重病等の事情がある場合、④相続人がDV被害者等である場合、⑤相続人が経済的に困窮している場合といった事情が認められる場合には、一般に「正当な理由」があると認められます。また、これらに該当しない場合でも、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。
- 「正当な理由」がある場合には、催告(Q3参照)を受けた際に、「正当な理由」を記載した書面を法務局に提出いただくことになります。

## 相続人申告登記

令和6年4月1日施行



### 期限までに相続登記をするのが難しそう…

相続登記を申請しようとする場合、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本などの書類を収集して、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定する必要があります。

そこで、期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合に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として、「相続人申告登記」が新たに設けられました。



### 相続人申告登記

自らが登記簿上の所有者の相続人であること等を期限内（3年以内）に登記官に申し出ることによって、義務を履行することができます。登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記します。

#### <メリット>

- ・特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
- ・申出手続（オンラインでも可）において、押印・電子署名は不要
- ・法定相続人の範囲・法定相続分の割合の確定が不要（提出書類も少ない）
- ・非課税



#### <留意点>

- ・遺産分割に基づく相続登記の申請義務（→P3）を履行することはできません。
- ・不動産についての権利関係を公示するものではないため、相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をしたりするような場合には、別途、相続登記の申請をする必要があります。

※このような留意点があることから、相続人申告登記は、直ちに遺産分割や相続登記の申請をすることが難しい場合などに、義務を果たすために利用いただくことが想定されます。

## その他の改正事項

令和6年4月1日施行

### ・登記簿に記録する事項の追加

①法人を不動産の所有者として登記する場合にはその会社法人等番号を、②海外居住者を不動産の所有者として登記する場合には国内連絡先を登記することとされました。

なお、①については、令和6年4月1日より前に所有者として登記されている法人も、簡易な申出をすることにより、その番号を登記することができます。登記された会社法人等番号は、職権による住所等の変更登記（→P5）で使用することが想定されています。

### ・旧姓（旧氏）・ローマ字氏名併記

①氏名に旧姓（旧氏）の併記を希望する者を不動産の所有者として登記する場合には旧姓（旧氏）を、②外国人を不動産の所有者として登記する場合にはローマ字氏名を併記することとされました。

### ・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

DV被害者等から申出のあった登記事項証明書等には、現住所に代えて、申出のあった公示用の住所（DV被害者等と連絡をとることのできる者の住所等）を記載することとされました。



## 所有不動産記録証明制度

令和8年2月2日施行



● ● 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1日施行



● ● 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住所が変更されないことも所有者不明土地の主要な発生原因となっていることから、住所等の変更登記の申請を義務化するとともに、登記官が職権で住所等の変更登記を行う仕組みも設けられました。

### 住所等の変更登記の申請義務の内容

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、5万円以下の過料が科される可能性があります。

## 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1日施行



● ● 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**。

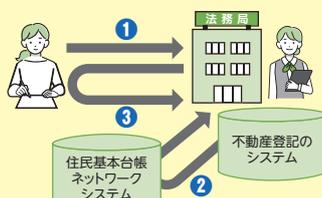
**法人**については、商業・法人登記のシステムとの連携に必要な**会社法人等番号が不動産の登記簿に登録されているときに限られます**。

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！



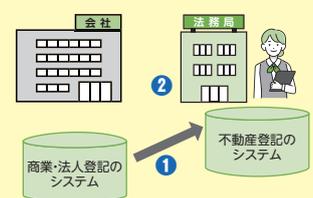
#### 自然人（個人）の場合

- 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



# 1 ② 相続登記手続きのご案内

相続人の中で亡くなった方の財産をどのように分けるかの話し合い（遺産分割協議）を早めに行い（→P11）、相続した不動産について相続登記を行いましょう。

## 相続登記の申請の流れ（遺産分割協議に基づく場合）

### ① 戸籍関係書類の取得（※）

～相続開始の証明と法定相続人の特定～



### ② 話し合い・遺産分割協議書の作成

～話し合いによる土地・建物の所有者の確定と書面化～



### ④ 登記申請書の作成

～法務局へ提出～



### ③ 登記申請書の作成

～法務局提出書類の作成～



### ⑤ 登記完了

～法務局から登記完了証・登記識別情報通知書の送付～

（※）令和6年3月から、本籍地以外の市町村の窓口でも、戸籍証明書・除籍証明書を請求できるようになりました（広域交付制度）。



詳細はこちら

相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた3種類の「登記申請手続きのご案内」（登記手続ハンドブック）を法務局ホームページで公開しています。相続登記の申請を検討されている方や、相続登記の申請手続がどのようなものか興味がある方は、こちらのご案内をぜひご覧ください。



法務局HP



※遺産分割協議を行った場合の相続登記の申請手続について説明しています。



※法律で定められた割合（法定相続分）で、亡くなった方の財産を相続した場合の相続登記の申請手続について説明しています。



※遺贈によって不動産を取得した場合の所有権移転登記の申請手続について説明しています。

## 登記手続案内(完全予約制)

全国の法務局では、登記手続に関する専門的な知識をお持ちでない方に対して、登記手続案内として、登記申請書の作成等に必要情報の提供を行っています。

登記手続案内は、電話・法務局窓口での対面・ウェブ会議サービスのいずれかの手法をご希望に応じてお選びいただくことができます。電話又は対面での手続案内をご希望の方は、各法務局にお問い合わせください。ウェブ会議サービスでの手続案内をご希望の方は、以下のリンクからご予約ください。



各法務局のHP



ウェブ登記手続案内について

Column

## 法定相続情報証明制度

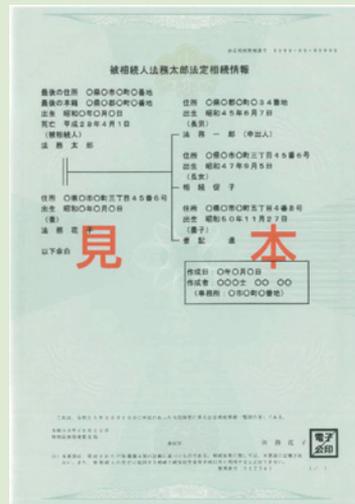


どんな制度なの？

相続人が、戸除籍謄本などと一緒に、相続関係を一覧に表した図(法定相続情報一覧図)を法務局に提出し、登記官が、その一覧図の写しに認証文を付し、証明書の形で相続人に交付する制度です(無料)。

一覧図の写しを用いることで、相続登記をはじめとする各種相続手続(※)において、戸除籍謄本を何度も提出する必要がなくなります。

(※) 相続登記のほか、金融機関での手続や相続税の申告書への添付、年金等手続(遺族年金、未支給年金、死亡一時金等の請求に係る手続等)などに使用できます。



一覧図の写し(見本)



法定相続情報証明制度について  
(法務局HP)

### 法定相続情報番号の提供による添付省略

令和6年4月からの相続登記の申請義務化に併せて、手続の負担軽減の観点から、相続登記や相続人申告登記などの不動産登記手続において、法務局に法定相続情報番号(登記官が各法定相続情報一覧図に付す固有の番号)を提供すれば、戸除籍謄本も一覧図の写しも添付を省略することができます。

登記申請をする法務局  
以外の法務局で付された  
法定相続情報番号でも、  
登記申請に使うことができるよ。

