

相続登記の申請義務化などの新制度



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

大阪法務局

1

相続登記の未了への対応

①

相続登記の申請の義務化

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。
- ◆ **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とする。



①

相続登記の申請の義務化

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

正当な理由なく
申請をしなかった場合

過料事件の
通知はされない



過料事件の
通知

裁判所

要件に該当するか否かを判断し、過料を科する旨の裁判をする

①

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。

（「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



- 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。

①

相続登記の申請の義務化

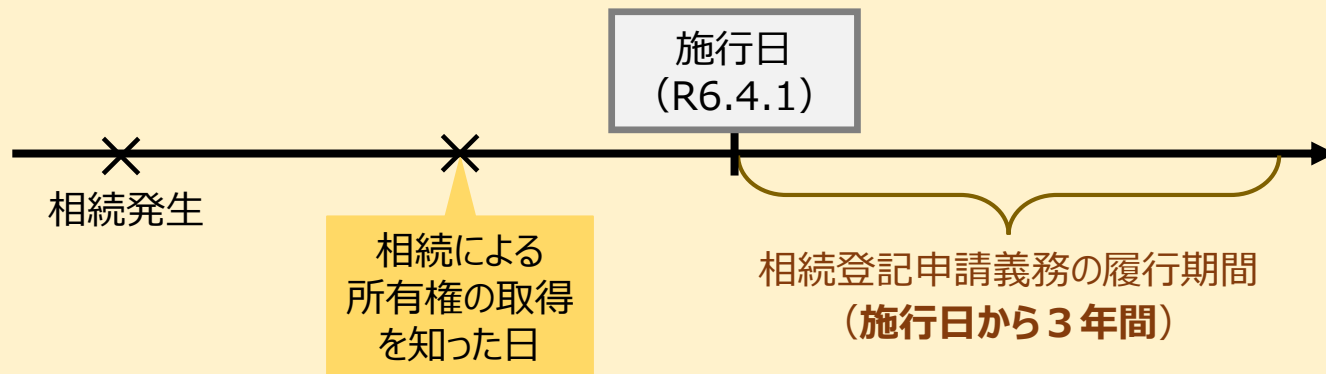
相続登記の申請の義務化に関する経過措置

(基本的なルール)

- 施行日 (R6.4.1) 前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- ただし、申請義務を履行するための猶予期間が設けられている。
具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間 (3年間) がスタートする。

相続登記の申請の義務化関係

<施行日前に相続が発生していたケース>



②

申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入

相続人申告登記

- 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、新たな登記を設ける。

① 登記簿上の所有者について**相続が開始した旨**

② 自らがその**相続人である旨**

を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官
に対して申し出ること、**申請義務を履行した
ものとみなす制度**

R6.4.1
施行



※申出を受けた登記官は、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
⇒ 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に

②

申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入

相続人申告登記

- 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、新たな登記を設ける。

- ◆ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が**単独で申出可**（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
- ◆ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の**確定が不要**

R6.4.1
施行



※ 添付書面として、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる（資料収集の負担が軽減される）

③

相続制度（遺産分割）の見直し

相続制度（遺産分割）の見直し

- 遺産分割による遺産共有の解消と、その後の相続登記により、所有者不明土地の発生を予防

◆ 相続開始（被相続人の死亡）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、具体的相続分ではなく、**法定相続分により遺産分割を行うことが原則になる。**

R5.4.1
施行済



※10年経過後は、原則として、寄与分や特別受益の主張が制限される
※**施行前の相続も適用され、最低5年間の猶予期間**がある。

③ 相続制度（遺産分割）の見直し

相続制度（遺産分割）の見直し

R6.4.1
施行

- ◆ 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になる。
- ◆ 遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請義務は、相続人申告登記の申出によっては履行することができない。

※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対象
※施行日前の遺産分割でも、未登記であれば、登記の申請義務が課される



住所変更登記等の未了への対応

住所等変更登記の申請の義務化

- ◆ 引っ越し等により登記簿上の所有者の住所等に変更があった場合には、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける。

※正当な理由のない申請漏れは、5万円以下の過料の適用対象)
※結婚等により氏名に変更があった場合も、同様の義務の対象
※法人の名称や住所の変更についても、同様の義務の対象

R8.4.1
施行



住所変更登記等の未了への対応

住所等変更登記の申請の義務化

- ◆ 申請義務化に伴う負担軽減策として、登記官が、登記簿上の所有者から提供を受けた**検索用情報（ふりがな・生年月日）**に基づいて**他の公的機関から住所等の異動情報を取得し、職権で住所等の変更登記をする新たな方策**も併せて導入

R8.4.1
施行



住所等変更登記の申請の義務化

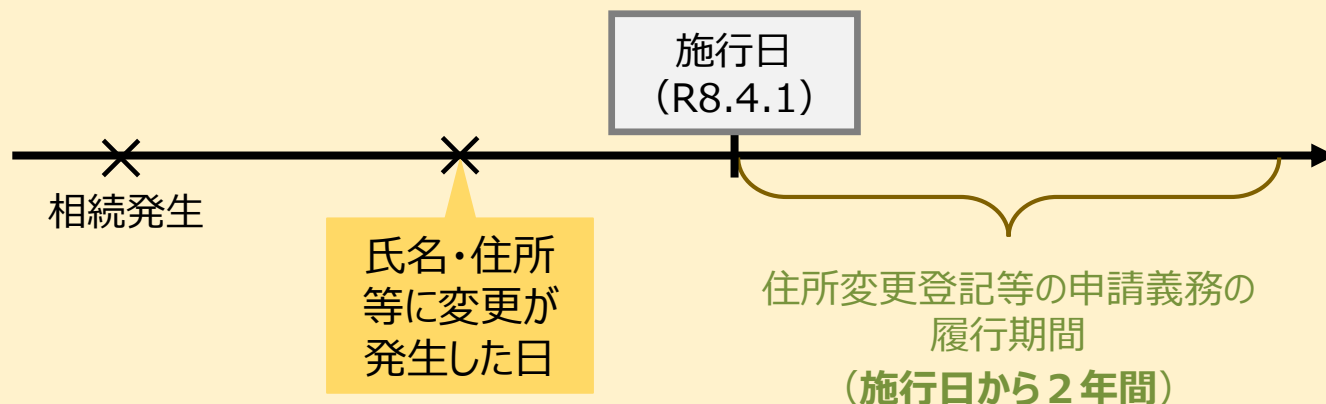
住所等変更登記の申請の義務化に関する経過措置

(基本的なルール)

- 施行日 (R8.4.1) 前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務を履行するための猶予期間 (2年間) が設けられている。

住所変更登記等の申請の義務化関係

<施行日前に相続が発生していたケース>



3

その他不動産登記の公示に関する改正

①

所有権の登記の登記事項に関する規定の新設

R6.4.1
施行

- 登記簿上の所有者へのアクセスを容易にする次の情報を登記事項に追加
- ◆ 法人については、**会社法人等番号**
- ◆ 外国居住者については、**国内の連絡先**



②

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の新設

登記事項証明書等の記載事項の特例

R6.4.1
施行

相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、
DV被害者等の保護のための措置を法制化

- ◆ 対象者が載っている**登記事項証明書等を発行する際に現住所に代わる事項を記載**

- 対象者
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想定
⇒ 具体的な範囲は今後省令で規定



申出



対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に現住所に代わる事項を記載

委任を受けた弁護士等の事務所や被害者支援団体等の住所、あるいは法務局の住所などを想定