

“デュランタ”の花言葉は寄り添う心

神奈川県司法書士会
広報誌

Duranta

vol. 1

2021.DEC

相続登記義務化！ 我が家はどうなる？

特集 相続登記の義務化を考える

横浜地方法務局

菅原 武志 局長

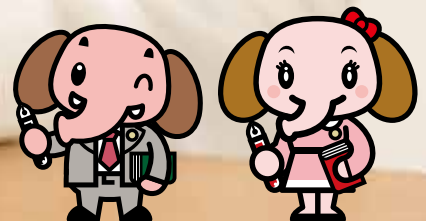
Special × Interview

神奈川県司法書士会

紙谷 繁昭 会長

相続Q&A
information

Cover Model: 高橋恵子さん



神奈川県司法書士会キャラクター
ユーキくん&しほちゃん

相続登記の義務化を考える

遺産相続の改正

2021年4月、「民法等一部改正法」と「相続土地国庫帰属法」が成立しました。施行日は原則として公布後2年以内の政令で定める日となっています。ただし、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日、住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日です。

民法等一部改正法で

何が変わるのか

〈不動産登記法の主な改正項目〉

①相続登記の申請の義務化

所有者不明土地の発生予防の制度
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ると、10万円以下の過料の制裁。

②相続人申告登記の創設

相続人が申請義務を「簡易に」履行できる制度。過料の回避が可能に
不動産の登記名義人に相続が発生

ることができるようになる。

⑤住所変更登記等の申請の義務化

所有者不明土地の発生予防の制度
所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内、その変更登記の申請をすることを義務付ける。正当な理由がないのにその申請を怠ると、5万円以下の過料の制裁。

⑥登記官による職権による住所等の変更登記

手続きの簡素化・合理化

登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に住所変更登記等を行うことができる仕組み。自然人の場合は、本人による申出があるときに限定。法人の場合は会社法人等番号を利用。

⑦その他

外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記、形骸化した登記の抹消手続きの簡略化、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、登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し等。

①隣関係の見直し

隣地使用権の内容に関する規律の整備、ライフラインの設備の設置・使用権に関する規律の整備、越境した竹木の枝の切り取り等。

②その他

共有の見直し、財産管理制度の見直し、相続制度（遺産分割）の見直し等。

相続土地国庫帰属法で

何が変わるのか

■新制度創設

- ・相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が、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。

- ・要件審査を経て法務大臣の承認を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地の管理費相当額の負担金を納付。

- ・国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分する。

※神奈川県司法書士会では、これからも関連情報を発信していきます。

〈民法の主な改正項目〉

所有者不明の 土地を減らす

発生予防と利用円滑化で法改正



神奈川県司法書士会

紙谷 繁昭 会長

横浜地方務局

菅原 武志 局長

所有者不明の土地の発生予防と利用の円滑化を図ろうと、「民法等の一部を改正する法律」と「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」が2021年4月に成立しました。改正の意義とその要点について、横浜地方務局の菅原武志局長に話を聞きました。

(聞き手：神奈川県司法書士会 紙谷繁昭会長)

登記などの申請を義務化

紙谷繁昭(以下紙谷) 今年4月、相続登記等の申請の義務化を含む民法等の一部を改正する法律案が国会で可決されました。

菅原武志(以下菅原) 近年所有者が分からない土地が増えています。所有者不明土地の「発生予防」と「利用の円滑化」という二つの観点から、民事基本法制の見直しが行われました。その結果、「民法等の一部を改正する法律」と「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」が成立しました。

紙谷 改正の要点はどこにありますか。

菅原 「発生予防」の観点では、まずは「不動産登記制度の見直し」です。これまで任意とされていた相続登記や住所等変更登記の申請を義務化し、これら手続の簡素化・合理化策を一体で盛り込みました。もう一つは、

「相続土地国庫帰属制度の創設」です。相続などで土地の所有権を取得した者が法務大臣の承認を受けて、所有権を国庫に帰属させる制度です。

次に「利用の円滑化」の観点では、「所有者不明土地・建物の管理に特化した財産管理制度の創設」と「所有者の管理不全により、危険な状態にある土地・建物の管理制度の創設」、「共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化を図る仕組みの整備」、「長期間放置された遺産分割の手法の見直し」の4点です。

相続手続きをいまま放置

紙谷 相続登記が義務化された背景はどこにありますか。

菅原 平成29年の国土交通省の調査で、不動産登記簿で所有者がすぐに判らない、または判っても連絡がつかない所有者不明土地が全国で22%ありました。この内の66%が相続登記されておらず、34%が住所変更されていません。これは当事者が登記の申請をしな



横濱地方法務局 **菅原 武志** 局長

1981年盛岡地方法務局採用。その後、法務省民事局等を経て、2018年津地方法務局長、2019年名古屋法務局民事行政部長を歴任し、2021年横浜地方法務局長着任。なお、2002年に民事局民事第二課司法書士・土地家屋調査士担当係長として司法書士法の改正を担当。

くても、不利益があまりなかったからです。そのため土地利用や、遺産分割

といった相続手続がないまま代替わり（相続）が行われ、土地の共有者がねずみ算式に増えてしまったことも指摘されています。

紙谷 改正で相続は土地の取得から3年以内、住所変更は2年以内に申請しなければならず、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、相続は10万円以下、住所変更は5万円以下の過料が設けられました。

菅原 過料は実効性を確保するための措置の一つですが、そのワードだけに意識が向いて、改正に対してネガ

ティブなイメージを抱かせることのないように配慮していきたいです。

負担軽減で実効性を確保

紙谷 今回の改正で相続人の負担が増えますが、負担を軽減する方策は用意されていますか。

菅原 方策として「登記の手続的な負担軽減」があり、相続登記の申請義務の実効性を確保するために、「相続人申告登記」という制度が新設されます。相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出ること、法定相続人単独でも申告でき、添付書面も簡略化されます。また自然人（※1）や法

人が転居、本店移転などの度に変更登記する負担を軽減するために、他の公的機関（※2）から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記する方策も新設されます。ただし所有者が自然人で登記官が職権的に住所の変更登記する場合は、あらかじめ本人の同意を得た上で行います。

もう一つ「登記手続の費用負担の軽減」があり、平成30年度の税制改正で、相続に係る登録免許税の免税措置が設けられました。対象は「相続により土地を取得した方が登記をしないまま死亡した場合の相続登記」、「市街化区域外の土地で一定の条件に該当する土地のうち、不動産の価額が10万円以下の土地に係る相続登記」の場合です。

また法務省は令和4年度の税制改正の要望として、現行措置の3年間の延長および拡充、新たな職権的登記を非課税とするほか、相続登記等の申請義務化に係る登録免許税の負担軽減を図る特例の新設を掲げました。

（※1）権利義務の主体となる個人
（※2）住基ネットや商業登記システム

紙谷 登記官は職権で住基ネットなどの情報から変更登記ができると思いますが、どのような場合に職権でされるのでしょうか。

菅原 具体的な取り扱い検討中の

ようですが、その主旨は、申請義務の実効性を確保するための環境整備策として導入されるものですので、例えば年に1回程度、住基ネットとの間で情報を入手し、本人の同意を得たときに職権登記されるようです。また第76条の4「登記官は、所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができる」により、登記名義人の死亡等が公示されます。公共事業や災害復興事業において、登記名義人の生存が確認できることで早く事業用地を選定することができるという強い要望を受けての措置になります。

大規模自然災害で深刻化

紙谷 災害復興事業において、所有者不明土地が支障になることが問題視されています。実際にはどんなケースがあったのでしょうか。

菅原 顕在化したのは平成23年の東日本大震災です。震災から4年後、津波の被害を受けた宅地の買い取りで、宮城・岩手の2県で買い取り希望の土地約4万4725件のうち、連絡が取れないなどの理由で、買い取りが進ん



かみや しげあき
紙谷 繁昭 会長
神奈川県司法書士会

1996年司法書士試験合格、1997年司法書士登録、その後、消費者問題等対策委員等を経て、2011年総務部理事、2015年常任理事（総務部長）、2017年から副会長一期を経て2019年神奈川県司法書士会会長就任。

でない宅地が17%（7592件）もあつたという報道がありました。

また私は平成28年、福島地方方法務局で不動産登記担当の首席登記官と、復興庁の福島復興局復興事務官を併任していました。そのころ福島の原子力発電所事故を受け、除去土壌の中間貯蔵施設を建設するため、用地取得を進めていました。しかし同年の10月末までに地権者2360人のうち約700人の連絡先が分からず、作業が進みませんでした。

建物が管理されずに長期間放置されると荒廃します。県内では平成30年の時点で約48万戸の空き家があり、今後

さらに増えることが懸念されています。高齢化の進展、大規模自然災害などにより、ますます深刻化する恐れがあるのです、所有者不明土地や空き家問題の解決・解消が喫緊の課題とされています。

相続登記は必ず3年以内

紙谷 今回の相続登記が義務化されるとどんな利点がありますか。

菅原 土地建物の所有者が明確化され、所有者不明土地や空き家問題が解消すると、公共事業や災害時の復旧復興事業が円滑に進むと予想されます。現所有者によって土地建物の管理が適

切に行われなかった場合には、近隣の土地建物が危険や支障をきたす前に適切な処置を求めることができます。

土地の取得を望まない方に対しては、土地を手放す相続土地国庫帰属制度が創設されました。相続や遺贈によって土地を取得した方の申請によって法務大臣による承認を得て、土地の10年分の管理費相当額を負担金として納付することで、申請した土地を国庫に帰属させる制度です。

紙谷 国庫帰属制度を利用できる土地か否かを判断する方法はありますか。

菅原 その土地が、所有権界についての争いや、土壌汚染など、帰属上支障になる用件の有無を調べて判断します。

紙谷 相続登記の義務化によって、新たに登記作業が必要な人は多数いると思われれます。そのためには改正を知ってもらう広報活動が重要です。

菅原 現在は法務省のホームページでお知らせしています。まずは「土地建物の相続した日から3年以内に相続登記しなければならぬ」という制度の概要だけでも知ってもらうことが大事です。

紙谷 施行までの3年以内に、県民にきちんと義務を果たせるような体制



改正をPRする法務省のホームページ

を整えたいと思います。これからも情報交換など連携していきたいです。

菅原 改正は所有者不明土地問題や空き家問題を解消する大きな意味があります。これを契機に、相続登記の問題を次の世代に引き継がないよう、県民に理解していただきたいです。

紙谷 司法書士が県民に果たす役割について聞かsekください。

菅原 県民に身近な存在の司法書士の皆さんには、積極的に情報の発信と、適切なアドバイスを提供していただくなど、法務局と両輪となって制度の周知と適正かつ円滑な運用に向けて取り組んでもらうことを期待しています。

分からないことは専門家に相談！

相続

Q & A

Q 自分で書いた遺言はタンスや金庫に入れておけばいいですか。

A ご自宅での保管は、紛失したり、破損したり、盗まれたり、改ざんされたり、という危険性があります。令和2年より法務局で自筆証書遺言の保管制度が始まりました。法務局では遺言書を画像情報化して保存しますので、遺言の紛失・破損等を防ぐことができます。

遺言をした方が亡くなった場合、相続人や遺言で財産をもらえる方は、各地の法務局で閲覧することができますので、せっかくなされた遺言が見つけてもらえないという



神奈川県司法書士会 広報部 五十嵐 康成 司法書士

事故も防ぐことができます。詳しい制度内容や保管の申請方法は、法務局やお近くの司法書士にお尋ねください。

Q 夫は4人兄弟の長男で、私と夫には子供がいません。将来夫が亡くなった場合、夫の兄弟たちも相続人になる可能性があると言いましたが、相続分はどうなってしまうのでしょうか。

A 法律で決められた相続分（法定相続分）は次のとおりです。

- 相続人が配偶者と子供
……… 配偶者2分の1 子供2分の1
 - 相続人が配偶者と直系尊属（※）
……… 配偶者3分の2 直系尊属3分の1
 - 相続人が配偶者と兄弟姉妹
……… 配偶者4分の3 兄弟姉妹4分の1
- 子供、直系尊属、兄弟姉妹が複数の場合、上記の相続分を人数分で割って頂いたものが各人の法定相続分となります。



神奈川県司法書士会 広報部 村田 愛里 司法書士

（※）直系尊属とは、父母、祖父母、曾祖父母…と、血のつながりのある上の世代のことです。

なるほど！
こうすれば
良いのね。

Q 父の生前から建っている実家が、何も登記がされていません。どうしたらよいのでしょうか？

A 不動産の登記は、「表示に関する登記（表題部）」という不動産の物理的現況に関する登記と、「権利に関する登記（権利部）」という不動産の権利関係に関する登記の2種類に分かれています。

「権利に関する登記（権利部）」をする前提として、まずは「表示に関する登記（表題部）」を申請しなければなりません。「表示に関する登記（表題部）」は土地家屋調査士が専門となりますので、まずはお近くの土地家屋調査士や神奈川県土地家屋調査士会に相談をしてください。

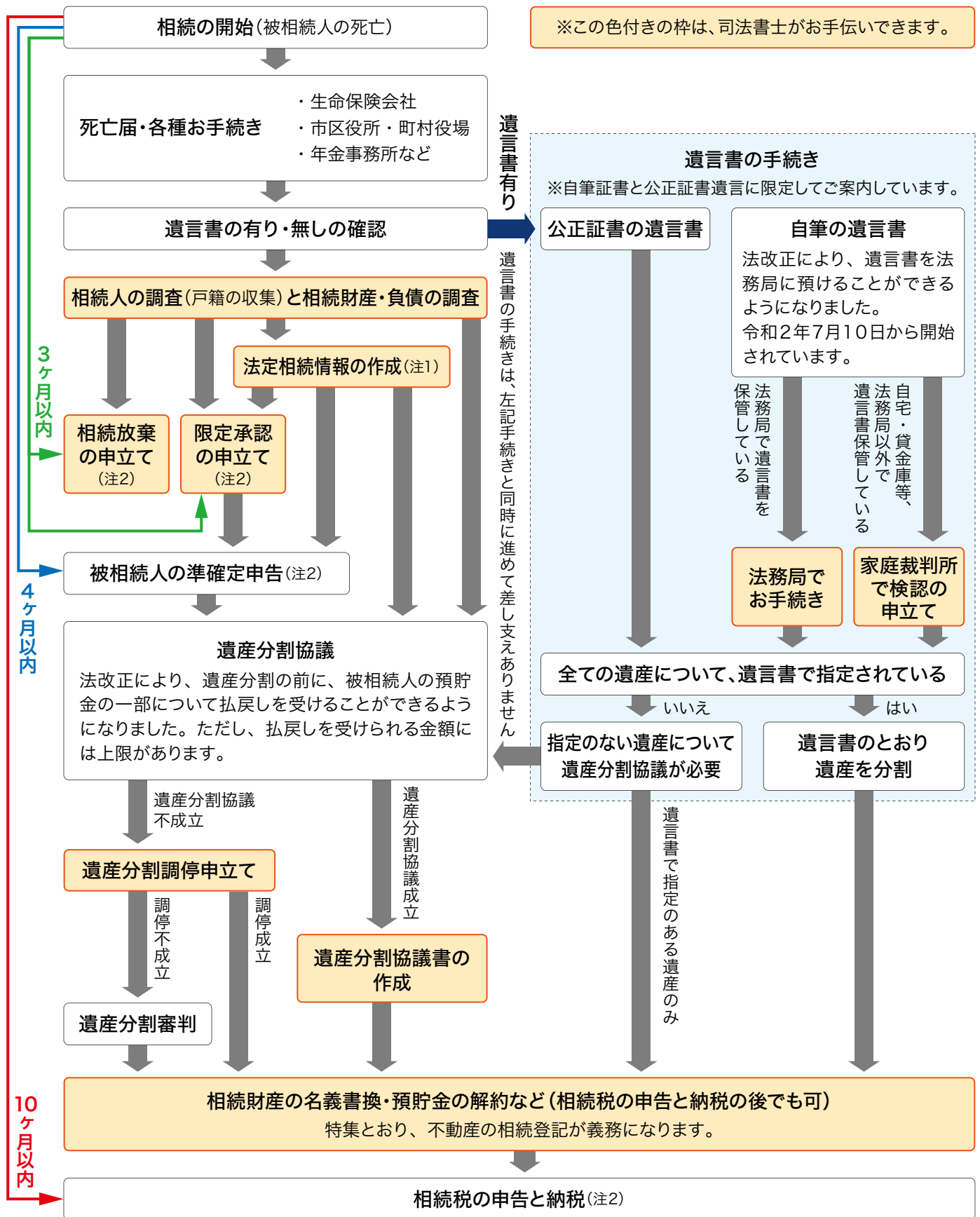


神奈川県司法書士会 広報部 丹羽 明代 司法書士

「表示に関する登記（表題部）」がされたら、次は「権利に関する登記（権利部）」を司法書士に相談してください。

相続手続きの流れ

一般的な相続手続きの流れとなります。個々の事案によっては異なる手続きになる場合もあります。



注1：『法定相続情報』とは、戸籍をもとに作成する被相続人と法定相続人の相続関係を示す一覧図になります。戸籍の代わりに使用することができます。

注2：申立て・申告は必須ではありません。個々の事情に応じて、申立て・申告をするかどうか判断します。準確定申告・相続税の申告は、税理士または税務署にご相談ください。

司法書士相続ホットライン（無料電話相談）

今回の相続登記義務化を含む民法の一部改正及び相続土地国庫帰属制度等は県民の皆さまにも大変身近で、かつ大きな影響を与えるものです。神奈川県司法書士会では、引き続き、正確な情報の元、相続の専門家として県民の皆様への支援をして参ります。また、疑問や不安の段階でも結構ですので、是非お近くの司法書士事務所や、無料相談会または相続ホットライン（※）にてお気軽にお問い合わせください。

※電話は地元の担当司法書士に転送され、司法書士が直接対応いたします。電話相談は無料です。

| | | | |
|------------------------------|--|---|---|
| 横浜市 | 中区・磯子区・金沢区 ☎050-5212-0623 | 相模原市 ☎050-5212-0631 | 該当の司法書士がいない場合は、 神奈川県司法書士会へ ご連絡ください。 ☎045-641-1372 [受付時間] 13:00～16:00 [休業日] 土曜・日曜・祝日 |
| | 西区・南区・港南区 栄区・戸塚区・泉区 ☎050-5212-0624 | 横須賀市・逗子市・三浦郡 鎌倉市・三浦市 ☎050-5212-0628 | |
| | 神奈川区・保土ヶ谷区 鶴見区・旭区・瀬谷区 ☎050-5212-0625 | 藤沢市・茅ヶ崎市・高座郡 ☎050-5212-0630 | |
| | 緑区・青葉区・港北区 都筑区 ☎050-5212-0626 | 厚木市・愛甲郡・伊勢原市・大和市 海老名市・座間市・綾瀬市・秦野市 ☎050-5212-0632 | |
| 川崎市 ☎050-5212-0627 | 小田原市・足柄下郡・南足柄市 足柄上郡・平塚市・中郡 ☎050-5212-0629 | 相談フロー | |

[受付時間] 13:00～16:00 [休業日] 土曜・日曜・祝日

※面談からは有料になります。

司法書士による電話無料相談

お急ぎの方は電話による問い合わせをおすすめします！（30分以内）

| ご相談内容 | ご相談先 | 日時 | 連絡先 |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 法律や登記に関する一般的な相談 無料 | 神奈川県司法書士会 一般法律相談 | 月曜～金曜 13:00～16:00 | ☎045-641-1348 |
| 裁判・多重債務などの相談 無料 | 神奈川県司法書士会 裁判・多重債務相談 | 月曜～金曜 13:00～16:00 | ☎045-641-1389 |
| 訴えられた方、訴えられそうな方の相談 その他、民事一般の相談 無料 | 神奈川県司法書士会 当番司法書士電話相談 | 月曜～金曜 16:00～19:00 | ☎045-641-6110 |
| 労働問題に関する相談 無料 | 神奈川県司法書士会 労働トラブル電話相談 | 毎週水曜日 13:00～16:00 | ☎045-662-9133 |

●(公社)成年後見センター・リーガルサポート神奈川県支部

| | | | |
|----------------------|-----------------------|--|----------------------|
| 成年後見に関する相談 無料 | リーガルサポートによる 成年後見相談 | 月曜 15:00～17:00 水曜 10:00～12:00 金曜 15:00～17:00 | ☎045-663-9180 |
|----------------------|-----------------------|--|----------------------|

司法書士の法律相談について ※法務大臣認定司法書士は、簡易裁判所事物管轄（訴額140万円以下）の民事事件の法律相談や代理を行うことができます。（司法書士法第3条1項6号、7号） ※全ての司法書士は、金額の多寡にかかわらず、裁判所提出書類（訴状、調停申立書、破産申立書など）の作成事務を行うこと及びこれについての相談に応じることができます。（司法書士法第3条1項4号、5号）

Cover Model

たかはし けいこ
高橋 恵子さん

1970年映画「高校生ブルース」で主演デビュー。「おさな妻」ではゴールデンアロー賞新人賞を受賞した。その後、優秀女優賞や秋元松代賞、田中絹代賞など数々の賞を受賞している。TBS「金曜日の妻たちへII 男たちよ、元気かい?」、「赤い疑惑」、NHK大河ドラマ「信長KING OF ZIPANG」、ミュージカル「マイ・フェア・レディ」など多数の作品で活躍する。相続登記促進事業イメージモデル。



編集後記

相続登記義務化を含む民法の一部改正法案が成立し、いち早く市民の皆さまにお伝えすべく広報誌を急遽発行する運びとなりました。広報部では現場の生の声の聴き取りや正確な情報の収集など、司法書士という専門家の立場から、なるべくわかりやすくまとめたものをお届けしたいと、試行錯誤を繰り返しました。慣れない取材、撮影、編集にご協力いただきました皆さまにはこの場を借りて深く感謝申し上げます。ありがとうございました。（広報部一同）

神奈川県司法書士会会報 Duranta（デュランタ）vol.1（DEC）

2021年12月1日発行

[提供] 日本司法書士会連合会

[編集・発行] 神奈川県司法書士会 〒231-0024 横浜市中区吉浜町1番地

☎045-641-1372

[発行責任者] 塩崎 博一

