

“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

# D

# uranta

# vol.2

2023.MAR



## なぜ相続登記は義務化されるのか

特集 相続登記の義務化を考える

横浜地方法務局

### 古谷 剛司 局長

特別 X 対談

神奈川県司法書士会

### 紙谷 繁昭 会長



相続Q&A / information

Cover Model

相続登記促進事業イメージモデル  
たかはし けいこ  
高橋 恵子さん

## 相続登記の義務化を考える

## なぜ相続登記は義務化されるのか

2021年4月に成立した「民法等一部改正法」と「相続土地国庫帰属法」がまもなく施行されます。相続登記義務化は2024年4月1日から。相続土地国庫帰属法はそれより早い2023年4月27日からとなります。なお、住所変更登記も義務化されますが、こちらについては2026年頃までに施行される予定です。

相続登記義務化という言葉を目にする機会が増えてきました。2021年4月、民法等を一部改正する法案が国会で成立。新たな制度である相続土地国庫帰属法も成立しています。現代日本が抱える問題でもある所有者不明土地の解消に向けた取り組みの一つであり、今後、より効率的な土地利用が期待されることとなります。

所有者不明土地とは、登記簿上から直ちに現在の所有者が判明しないような土地、所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかないよう

な土地のことをいいます。例えば、登記簿上の所有者が故人であるような土地がそうです。遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、相続人の数がねずみ算式に増加し、権利関係が複雑化します。相続人調査だけでも多大な時間と費用が必要になり、管理者のいない放置されたままの土地の増加につながります。これにより、公共事業、復旧・復興事業が進まないなど、土地の利活用が阻害される原因となっているのが現状です。隣接地への悪影響も看過できません。

このように、所有者不明土地は相続登記をしないことにより発生すると考えられています。所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化という観点から相続登記は義務化されることとなりました。主な制度の内容は、

① 相続登記の申請の義務化  
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ます。施行日以前に発生した相続については、施行日若しくは取得を知った日のいずれか遅い日から3年以内となります。

② 住所変更登記の申請の義務化  
所有権の登記名義人に対し、住所の変更日から2年以内に住所変更登記の申請をすることを義務付けます。施行日以前に発生した住所変更については、施行日から2年以内となります。

簿上から直ちに現所有者の所在が分からないこととなります。相続登記と同様に住所変更登記も所有者不明土地を発生させる原因です。正当な理由なく登記申請義務に違反した場合は、5万円以下の過料の適用対象となるのでご注意ください。

③ 相続土地国庫帰属制度の創設  
相続または遺贈により土地の所有権を取得した相続人に対し、一定の要件のもと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です。

④ 所有者不明私道への対応  
改正前民法からの変更として、共有物の「管理」の範囲が拡大・明確化されました。これまでは、共有物に変更を加える場合は全員の同意が必要でしたが、今回の改正により、軽微な変更については広義の管理行為に含まれることとなり、各共有者の持分の価格に従い、過半数で決めることができるようになりました。例えば、共有私道を砂利道からアスファルト舗装にする場合や私道内の樹木を伐採する行為等が該当します。

※制度につき詳しくはお近くの司法書士にお問い合わせください。



神奈川県司法書士会  
**紙谷繁昭**  
会長

特別

対談

横浜地方法務局  
**古谷剛司**  
局長

# 連携して登記義務化を周知

## 法改正で所有者不明の土地減らす

2021年4月に「民法等一部改正法」と「相続土地国庫帰属法」が成立。今年4月から段階的に施行され、来年4月には相続登記の申請が義務化されます。施行にあたり神奈川県司法書士会の紙谷繁昭会長と横浜地方法務局の古谷剛司局長に、改正のポイントや改正法施行後の展望などをお話いただきました。

（聞き手：神奈川県司法書士会 丹羽明代広報委員）

### 県内全ての司法書士が加入

丹羽明代（以下、丹羽） 神奈川県司法書士会（以下、司法書士会）の現在の概況をお聞かせください。

紙谷繁昭（以下、紙谷） 司法書士の主な業務は登記・供託手続の代理や裁判所に提出する書類の作成、成年後見人への就任、財産管理などです。司法書士会には、県内の全ての司法書士が加入しています。主な取り組みとして、相続などの相談事業や、法的サービスの提供などです。現在、相続登記の義務化の周知に力を入れており、主要駅への広告掲出や、地元テレビ局でCMを流すなど広報に努めています。

### 国民の権利の保全など関わる

丹羽 横浜地方法務局（以下、法務局）の職務についてはいかがでしょうか。

古谷剛司（以下、古谷） 神奈川県全域を管轄しており、不動産登記や商業・法人登記、戸籍、国籍、成年後見

登記、供託などの民事行政事務、人権擁護事務、訟務事務といった国民の権利の保全、法人の信用保持、取引の安全などに深く関わる業務を取り扱っています。またオンライン申請などの利用を促進しながら、行政手続が簡素化できるよう情報連携も進めています。最近では改正戸籍法の施行に向けて本籍地以外でも戸籍証明書などを取得できるよう準備を進めています。

### 民法等の総合的な見直し行う

丹羽 民法等の改正の内容を教えてくださいいただけますか。

古谷 非常に多岐にわたりますので、要点のみお話しします。所有者不明土地等の「利用の円滑化」と「発生予防」の両面から民事基本法制の総合的な見直しが行われています。

①土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）

②形骸化した登記の抹消手続の簡略化等の不動産登記法改正

\*以上2023年4月1日施行



### 横浜地方法務局 **古谷 剛司** 局長

1988年宇都宮地方法務局採用。その後、法務省大臣官房・民事局、総務省行政管理局等を経て、2019年民事局総務課登記情報センター室長、2021年東京法務局民事行政部長を歴任。2022年横浜地方法務局長着任。

#### ③ 相続した土地を手放すための制度

(相続土地国庫帰属制度) の創設 (発生の予防)

\*2023年4月27日施行

④ 相続登記の申請の義務化 (自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内の申請を義務付け。遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請も義務付け)

\*2024年4月1日施行

⑤ その他・住所等変更未登記への対応 (住所等の変更日から2年以内の申請義務化、登記官が職権で変更登記をする方策を導入)

・所有不動産記録証明制度の創設 (登記が必要となる相続した不動産の

把握を容易に)

・登記名義人の死亡等の事実の公示  
\*施行日未定。2026年4月までに施行

以上の改正は、準備や周知のために施行時期が異なるので注意が必要です。

**丹羽** 現在ある所有者不明の土地を減らし、今後そのような土地を出さないさまざまなルールですね。

**古谷** その通りです。相続登記申請の義務化には罰則が定められました。が、事前に催告した上で、正当な理由がなく相続登記をしない場合に、過料の手続をとることが想定されています。その「正当な理由」に関してはこれから具体的に予定です。

**丹羽** 司法書士会として、今回の改

正をどのようにお考えでしょうか。

**紙谷** 今年は相続関係の見直し、共有制度、新たな管理制度が施行されることになっていくので、相続登記の義務化だけに限らず、市民にできるだけ周知していきたいと考えています。また「犯罪収益移転防止法」が改正されたことで、司法書士会としても、今後本人確認作業が非常に難しくなると思われるので、大株主と実質的支配者が同一かどうかもわからなくなったりなどの問題が起こります。おそらくこの改正も同じ時期になるので、緊急的に検討し、準備を進めていく考えです。

#### 義務化を周知し相談できる環境を

**丹羽** 義務化への取り組みを教えてください。

**古谷** 相続登記の義務化の認知度について、法務省が昨年7月に実施したアンケートでは「よく知らない」「全く知らない」と答えた人は66%と、まだまだ認知されていない状況です。認知度を上げるため、広報とともに相談できる環境を充実させたいと考えています。法務局ではコロナ禍では手続案内が電話中心になりましたが、WEBでも開始しました。司法書士、土地家屋調査士と三者合同の相談会も始めて

おり、相続登記の促進につなげたいと思っています。

**紙谷** 相談者の心配ごとは、相続税の支払い義務の有無です。税理士に相談して相続財産の評価額を算定しても、期間が重要で、あと相続登記の期限は相続発生から3年以内であり、義務化以前に発生した相続についても、過去に遡って効力が発生するので、注意が必要です。

#### 100万円以下は免税対象に

**丹羽** 税制面での変更点をご紹介しますか。

**古谷** 相続登記の登録免許税の免税措置の対象範囲が拡充され、「不動産の価額が100万円以下の全国の土

**1 相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記**  
該当する場合は登録免許税を免税

**2 不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記 (相続人が受ける「所有権の保存の登記」※を含みます)**  
該当する場合は登録免許税を免税

・不動産の価額が引き上げられました。  
10万円以下 → 100万円以下

・適用対象が **全国の土地** に拡充されました。

不動産の価額が100万円以下



神奈川県司法書士会 **紙谷 繁昭** 会長

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。

地」についての相続登記が免税対象になったことが重要なポイントです。  
**丹羽** 司法書士会として、税制面で必要な後押しをどのようにお考えでしょうか。

**紙谷** 相続登記の義務化に合わせて、相続登記にかかる負担に関して見直す付帯決議がされました。そのため、相続登記に係る登録免許税も今は1000分の4ですが、今後もさらなる負担軽減や非課税について要望してまいります。相続登記促進に当たり、所有者不明土地の発生を防ぐには、税制面の後押しが重要です。特に空き家問題に関しては、建物があると固定資産税の課税が1/6に減額されるので、放置しているケースが多く、その点から見直しが必要ではないでしょう。

うか。  
**丹羽** 相続した土地を手放すことができるルールについて、注意することはありますか。

**古谷** モラルハザードを防ぐため負担金（10年分の管理費相当額）を納めなければ国庫帰属は認められません。また通常の管理や処分にあたり、過分の費用や労力がかかるものは対象外になることが定められました。

**丹羽** 一般の方には判断が難しい場合、どこへ相談すればよいですか。

**古谷** 法務局で相談できます。司法書士会にも協力してもらい、さらに体制を整えていきます。

**紙谷** 国庫帰属の費用に関して、一律最低20万円で、地目・用途地域によって加算されます。神奈川は都心部に近

く地価が高いので、地方に比べて相続した不要な土地の管理を国に託す際には、費用が高くなるかも知れません。  
**古谷** 地方の山林や農地の方が深刻かもしれませんが、県内でも管理不全のおそれのある土地等に悩んでいる市町村は多い状況です。そうした土地を相続して困っている方があれば、相談していただきたいと思います。

### 「終活」で「争続」防止を

**丹羽** 改正法が施行された場合、社会にどのような変化があると思われるでしょうか。

**紙谷** 少子高齢化時代を迎え、自身の死後に家族の負担を軽くするため、人生を終える準備をする、「終活」が話題となっています。財産などを明記しておく「エンディングノート」が注目され、長野県では司法書士会と長野地方法務局が協力してノートを作りました。事前の準備で相続対策が進み、

相続が原因で遺族が争う「争続」を防ぐこともできます。今回の改正は、その価値観を後押ししているのではないのでしょうか。

**古谷** 「争続」を防止する有効な方策の一つに「遺言」の活用があります。法務局では、令和2年7月から「自筆証書遺言書保管制度」を導入しました。その利用者アンケートでは「遺産分割の争いを避けるため」に利用した方や、「弁護士、司法書士に相談してすめられた」方が多いことが分かりました。遺言のニーズは大きいので、「自筆証書遺言書保管制度」を活用していただきたいと思っています。また当局でも

土地家屋調査士会を含む三者でのエンディングノートの作成を検討したいと思います。相続登記申請の義務化に向けては、負担軽減のために新しく相続人申告登記（非課税）も設けられます。これから司法書士会とはさらに連携を深めて、相談窓口とあわせて周知してまいります。

**紙谷** 相続登記の義務化に向け、法務局内にブースを設けて、司法書士に無料で相談できるよう提案しています。法務局と連携しながらさらに協力していければと思います。



神奈川県司法書士会 **丹羽 明代** 広報委員

分からないことは専門家に相談！

# 相続

# Q & A

なるほど！  
こうすれば  
良いのね。



**Q** 母が亡くなり、相続人は兄と私の二人ですが、兄は重度の認知症です。遺産分割協議はどのように進めたらよいですか。

**A** 遺産分割協議は、必ず相続人全員で行う必要があります。相続人の中に認知症等で判断能力のない方がいる場合、家庭裁判所に成年後見人を選任してもらいましょう。遺産分割協議は成年後見人との間で行うこととなります。なお、一度成年後見人が選任されると、相続手続終了後も成年後見人の職務は継続します。成年後見の制度や手続方法については、家庭裁判所が最寄りの司法書士にお問い合わせください。



神奈川県司法書士会  
研修部担当理事

西川 明彦 司法書士

**Q** 数年前に亡くなった父名義の実家を売却することになりました。相続の手続きは特にしていませんが、このまま売却できますか。

**A** 亡くなられた方の名義のままでは、不動産を売却することはできません。不動産を売却する場合、売主と買主の間で売買契約を結びますが、亡くなられたお父様は売主になることができません。不動産を売却する前に、まずは相続登記をする必要があります。相続登記は令和6年4月1日より義務化となりますので、お早目に手続きを済ませましょう。司法書士は相続登記の専門家です。是非司法書士にご相談ください。



神奈川県司法書士会  
企画部担当理事

高田 秀子 司法書士

**Q** 司法書士からの見積書を見ました。相続登記で30万円となっています。高すぎないですか。

**A** 司法書士が提示する相続登記の見積書は、司法書士報酬だけでなく国へ納める税金（登録免許税）等が入っています。したがって、ご質問のケースでは30万円が全て司法書士への報酬ではありません。これから司法書士へ依頼される方も、見積書をよく見ていただき、何が報酬で何が税金等かご確認ください。都市部では、半額以上が税金というケースもよくあつたりします。

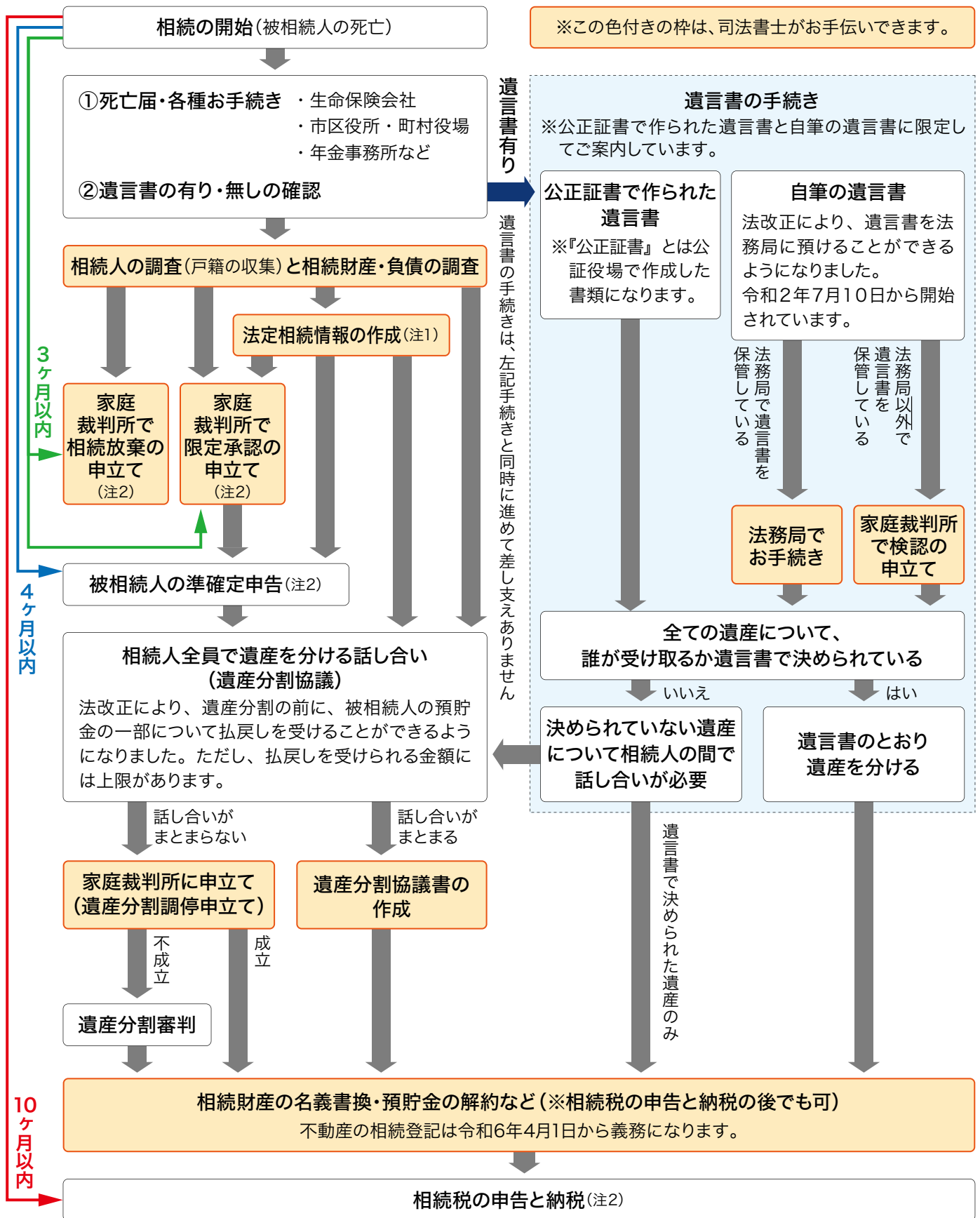


神奈川県司法書士会  
総務部担当理事

塚原 祐太 司法書士

# 相続手続きの流れ

一般的な相続手続きの流れをご案内しております。個々の事案によっては異なる手続きになる場合もございます。



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。法務局で作成します。

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。家庭裁判所の申立てについては司法書士にご相談ください。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等の一部改正及び相続土地国庫帰属制度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。

※電話は原則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（通話料のみご負担ください）。

横浜市	中区・磯子区・金沢区 <b>☎050-5212-0623</b>	相模原市 <b>☎050-5212-0631</b>	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。 <b>☎045-641-1372</b> [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 <b>☎050-5212-0624</b>	横須賀市・逗子市・三浦郡 鎌倉市・三浦市 <b>☎050-5212-0628</b>	
	神奈川区・保土ヶ谷区 鶴見区・旭区・瀬谷区 <b>☎050-5212-0625</b>	藤沢市・茅ヶ崎市・高座郡 <b>☎050-5212-0630</b>	
	緑区・青葉区・港北区 都筑区 <b>☎050-5212-0626</b>	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 <b>☎050-5212-0632</b>	
川崎市	<b>☎050-5212-0627</b>	小田原市・足柄下郡・南足柄市 足柄上郡・平塚市・中郡 <b>☎050-5212-0629</b>	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 <b>無料</b>	神奈川県司法書士会 一般法律相談	月曜～金曜 13:00～16:00	<b>☎045-641-1348</b>
裁判などの相談 <b>無料</b>	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	<b>☎045-641-1389</b>
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 <b>無料</b>	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	<b>☎045-641-6110</b>
労働問題に関する相談 <b>無料</b>	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	<b>☎045-662-9133</b>

### ●(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 <b>無料</b>	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	<b>☎045-663-9180</b>
----------------------	-----------------------	--	----------------------

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、8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）。

### 司法書士制度が、昨年150周年を迎えました

昨年、司法書士制度は、150周年を迎えました。1872年（明治5年）8月3日、司法職務定制により『代書人』として誕生し、当初は、裁判所に提出する書類（訴状・答弁書など）の作成をしていました。誕生当時は、読み書きに不慣れな人もいたため、その方達のためにも書類を作成していたそうです。

令和5年になった現在では、名称が『司法書士』に変わり、業務の範囲も裁判所提出書類の作成から下記のとおりに広がりました。しかし、身近な法律家としての存在は昔から変わっておりませんので、ご相談の最初の窓口としてご利用ください。

不動産の登記、相続登記、民事信託登記など	成年後見	遺産承継業務
会社・各種法人の登記	140万円以下の訴訟の代理	家庭裁判所・地方裁判所提出書類の作成

### 編集後記

所有者不明土地問題解決のため、①所有者不明土地の利用・管理の円滑化（令和5年4月1日施行）、②相続または遺贈により取得した土地の一定の要件下での国庫への帰属（令和5年4月27日施行）、そして③相続による土地の取得を知った日から3年以内の相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）がいよいよ始動します。不動産へのアクセス性と不動産登記の透明性が格段にアップする新しい制度！私たち司法書士が相続の専門家としてお役に立てれば幸いです。（広報部一同）

### 神奈川県司法書士会広報誌 Duranta（デュランタ） vol.2（MAR）

2023年3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] 神奈川県司法書士会  
広報部長 塩崎 博一

女優高橋恵子と  
現役司法書士のミニドラマ



<https://www.youtube.com/watch?v=hjt5VQPXXGQ>

