

“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.3

2024.MAR

相続登記
義務化始まる！

特集

神奈川県司法書士会特別フォーラム
パネルディスカッション

「相続登記義務化と
空き家問題を考える」



横浜地方法務局

渡辺 英樹 局長

横浜市建築局

鶴澤 聡明 局長

神奈川県司法書士会

坂根 隆志 会長

相続クイズ／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

神奈川県司法書士会特別フォーラム パネルディスカッション

「相続登記義務化と 空き家問題を考える」



法改正によって4月1日から相続登記の義務化が始まります。神奈川県司法書士会は2月7日、特別フォーラム「知っておきたい相続登記と空き家問題」を横浜市役所アトリウム(同中区)で開き、市民ら約200人が参加しました。(敬称略)

「コーディネーター」神奈川県新聞社 統合編集局 特別編集委員 有吉 敏

土地利用の阻害要因に

有吉 まずは自己紹介をお願いします。

鵜澤 横浜市建築局は市民の安全で快適な暮らしを実現するため、建築物やがけ地などの防災、市営住宅や住宅地の再生、公共施設の建築や修繕などの施策を行っています。

渡辺 横浜地方法務局は県内全域を管轄しており、不動産登記や商業・法人登記といった国民の権利の保全、法人の信用保持、取り引きの安全などに関わる業務を行っています。

坂根 神奈川県司法書士会は県内に所属する司法書士の指導、連絡を行っています。現在は1273人の会員が活動しています。

有吉 基本的なことですが、相続登記をするにはどうしたらよいですか。

坂根 相続人が分からないと戸籍の調査から始まりますが、一般の方には難しく司法書士が代行することが多いです。相続には細い土地や私道などいろいろなケースがあり、司法書士が確認

してアドバイスします。また相続人などの物件を取得するなど分割についてもお手伝いし、司法書士が登記まで行います。

有吉 なぜ相続登記が義務化されたのでしょうか。

渡辺 2021年の国土交通省の調査で、所有者不明の土地が国土全体の約24%、その多くは相続登記がされていませんでした。主な理由として登記の申請をしなくても不利益を受けないため、遺産分割しなのまま相続が繰り返されました。そのため土地所有者の特定に多くの時間と費用がかかり、再開発などの公共事業や災害時の復旧事業が円滑に進まず、民間取引にも支障が生じ、土地の活用への阻害要因になっています。さらに高齢化で深刻化する恐れがあることから、申請が義務化されることになりました。

有吉 義務化でどのような効果が期待できますか。

鵜澤 空き家対策に取り組んでいますが、難しいのは所有者の早期特定です。それから義務化によって、空き家

を維持管理する所有者の意識が高まる
ことが期待できます。

坂根 義務化で相続登記の放置が減
ると思います。相続問題の長期化は相
続人も増え、トラブルなどの悩みを抱
えることになり、登記の早期化は、悩
みの早期解消にもつながります。

正当な理由で対象外に

有吉 期間内に申請しないと罰則を
受けますか。また今まで放置していた
場合も対象となりますか。

渡辺 4月1日から施行される法改
正では、不動産を取得した相続人（相
続人に対する遺贈の場合も含む）は、
その取得を知った日から3年以内に相
続登記を申請しなければならず、正当
な理由がなく申請をしなかった場合は
10万円以下の過料が課されます。施行
前に相続が発生していた場合でも、施

行日から3年以内に相続登記をしなけ
ればなりません。

有吉 3年を経過したら過料はすぐ
に支払うのですか。また諸事情で3年
以内に登記できなくても過料の対象と
なりますか。

渡辺 仮に過料の対象になったとし
ても、法務局では自発的な登記申請が
最優先と考えています。裁判所に過料
通知を行う前に、まずは対象者に登記
申請の通知をする予定です。なお新た
に「相続人申告登記」の制度が新設さ
れます。これは相続人が申請しやすい
よう、相続を開始したこと自らが相
続人であることを申請義務の3年以内
に申し出るものです。相続人が複数い
ても単独で申し出ができ、法定相続人
の範囲や相続分の割合が確定していな
くてもよいです。提出書類も自身が登
記名義人の相続人であることが分か



横浜地方法務局
わたなべ ひでき
渡辺 英樹 局長

1983年に千葉地方法務局採用。その後
法務省民事局・保護局・大臣官房等を経
て、2019年大臣官房秘書課政策立案・
情報管理室長、22年新潟地方法務局長を
歴任。23年から横浜地方法務局長とし
て着任。



横浜市建築局
うざわ そうめい
鵜澤 聡明 局長

1990年横浜市入庁。企画財政局、建築局、
都市整備局を経て、2011年政策局政策
課担当課長、15年建築局営繕企画課長、
19年建築局公共建築部長、20年建築局
企画部長、21年港北区長を歴任。22年
建築局長着任。

所有者の特定が重要に

有吉 横浜市内の空き家について教
えてください。

鵜澤 2018年の国の調査では賃
貸用などを除く利用目的のない一戸建
ての空き家数は約2万戸となっていま
す。区別にみると一番多いのは港北区
です。ただ一戸建ての住宅数に対する
空き家率は、西区や中区、南区といっ

る戸籍謄本を提出すればよいので、相
続登記よりも簡単に申請義務を履行す
ることができそうです。また3年以内に登
記できなくても、正当な理由があれば
申請義務は課されません。相続人が多
数で把握に多くの時間を要する場合や、
遺言の有効性などが争われている場合、
相続人が重病やDV被害者、経済的に
困窮している場合などはその理由とな
ります。

た都心部が高くなっています。
有吉 法務局は空き家の実体を把握
していますか。
渡辺 残念ながら登記情報からは、
個々の不動産について相続発生の有無
を判断できません。ただ2026年4
月施行予定の不動産登記法の改正で、
登記官が他の公的機関から住基ネット
などの情報を取得し、登記名義人の死
亡が確認できた場合、死亡事実を符号
によって表示する制度が新設される予
定です。

有吉 空き家にはいろいろなリスク
があります。

鵜澤 空き家は建物の劣化が進みや
すく、台風で屋根が飛ばされて通行人
がけがをするなど、事故発生の危険性
があります。そのため昨年6月の空家
法の改正で「管理不全空家」が創設さ
れました。自治体からその勧告を受け

ると、固定資産税等の住宅用地特例が除外されてしまいます。空き家に関する相談はまずは住んでいる区の区役所に相談してください。

有吉 空き家を相続した際、他の相続人が不明の場合や、相続人の間でもめている場合はどうですか。

坂根 他の相続人を調べることはできませんが、隣地隣家の所有者の行方を調べるには裁判所の関与が必要です。またすでもめてしまっている場合はかなり難しいです。もめると両者を調整するのも裁判所になるので調停になります。もめる前に相談してもらえれば遺産分割協議などのお手伝いはできます。またもめるリスクを減らすには、遺言の作成をおすすめします。

有吉 相続人一人からの依頼でも手伝えることはかなりありますね。

坂根 他の相続人に手紙を送る提案



神奈川県司法書士会
さかね たかし
坂根 隆志 会長

1968年横浜市生まれ。97年に司法書士登録。2011年から神奈川県司法書士会理事、同会湘南支部長、同会副会長を経て23年に会長就任。17年からは藤沢市の人権擁護委員として地域貢献活動なども行っている。



講演 「終活と相続を考えよう！」

判断力ある早い段階で

パーソナリティー 生島 ヒロシ

高齢になるとまわりに迷惑かけないように健康でいたいといけません。終

活の一つとして歯のケアは大事です。歯周病だとかんになるリスクが高く、

歯周病菌は脳梗塞や心筋梗塞を発生させる原因にもなるので、定期的に歯科

医にみてもらうと良いです。私の健康法は寒風摩擦と鼻うがい、口を閉じて

寝るテープです。とくにテープは睡眠中に口から雑菌が入らないようにする

ためです。ぜひ試してみてください。

相続でもめない三つの方法があります。①司法書士などの専門家に相談

②家族で問題を共有 ③相続が始まる前に家族で仏壇に手を合わせる。線香

をあげてから相続の手続きを始めるのもめにくいそうです。また相続の本を書いた時に驚きの実話がありました。

90代の父親が亡くなった70代の娘二人が相続でもめて裁判が10年以上にもな

理人制度」と「管理不全の土地と建物の管理人制度」が始まりました。これ

までは「不在者管理人」の申し立ての場合、裁判所に出す書類が多く時間も

かかりました。この制度では土地や建物などに対する管理人となるので、費

用や時間が抑えられます。隣の土地や建物の所有者が分からない場合は司法

書士に相談してください。

問題解消への取り組み

有吉 相続した土地に買い手が付か

り、七五三など幼少期のことまで争いの種になりました。相続の話は年齢が上がる大変なので、判断力がある早い段階ですることが大事です。健康に気を付け、常に情報をアップデートして働き続けることです。人生百年、どんな仕事も二毛作、三毛作の時代です。朝のラジオは26年目を迎え、もうすぐ7千回です。よろしかったらぜひお聞きください。

いくしま・ひろし 1950年宮城県生まれ。75年にカリフォルニア州立大を卒業後、76年にTBS入社。89年独立。その後、フアイナンシャルプランナーなどの資格を取得。現在、TBSラジオ「生島ヒロシのおはよう定食・一直線」、BSフジ「名医に聞きたい!健康の話」のレギュラー出演のほか、CM出演、講演など多方面で活躍中。

ない場合、何か救済措置はありますか。

渡辺 昨年4月27日から「相続土地国庫帰属制度」が始まりました。これ

は相続などで土地の所有権を得た相続人が一定の条件のもと所有権を国庫に

帰属させることができます。ただ建物がある土地や権利関係に争いがある土

地、担保権が設定されている土地などは帰属できないなど、一定の要件があります。また国で管理する場合は、10

年分の土地管理費相当額の負担金や審査手数料の納付が必要となります。

有吉 横浜市の空き家問題に対する取り組みを教えてください。

鵜澤 まずは居住中の空き家化の予防です。持ち家の高齢者世帯やその子ども世代に空き家化を防ぐプロモーションを福祉部局や地域ケアプラザなどと連携して取り組んでいます。次に空き家の流通・活用の促進です。活性化につながる空き家利用を考えている団体の支援や、子育て世代に空き家を改修して住み替えてもらう取り組みを行っています。そして管理不足な空き家の防止・解消です。近所に迷惑などをかけないように、所有者に普及活動や改善指導を促しています。

有吉 空き家は財産。そのままではもったいない。

坂根 知り合いに司法書士がない場合は当会のホームページを見てください。横浜市との協定では、市の窓口で相談すれば司法書士につないでもらえます。また「相続・遺言ホットライン」は、ここに電話すると司法書士に



神奈川新聞社 総合編集局
有吉 敏 特別編集委員

総合的な対策を推進

横浜市長 山中 竹春



横浜市では近年、空き家問題が深刻化しています。放置された空き家は、防犯や防災、

衛生、景観など、近隣にお住まいの方の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があります。横浜市でも多くの市民の皆さまから空き家に対するさまざまな相談が寄せられています。横浜市は、ワンストップで継続的な支援ができるよう、相談体制を強化するとともに、空き家の活用や流通の促進、管理不全の空き家の防止や解消に向けた取り組みを進めていきます。そのためには、所有者はもちろん、県司法書士会さまをはじめとする専門家や事業者、そして地域の皆さまと連携して、総合的な対策を推進していく必要があります。市民の皆さまが安全安心に暮らし続けることができるまちをつくる。これが行政の使命です。横浜市は今後もそのようなまちの実現を目指して全力で取り組んでいきます。

つながります。相談は無料なので利用してください。ただ電話だけで完結するのは難しいので、当会で行っている無料相談会などに参加してください。

無料相談会などで連携

有吉 今後どのような連携を考えていますか。

渡辺 県内の登記申請は、昨年度当初は月3千件台で推移していましたが、最近では義務化の広報効果もあって月4千件後半から5千件と、着実に増えています。現在は無料相談会を毎月、県司法書士会、県土地家屋調査士会と開催しています。しかし昨年12月の法務省の調査では、「詳しく知っている」、「大体知っている」は約32%、

当局独自の調査でも「知っている」が約40%と半数以下です。今後も両団体と連携し、さらには自治体や民間企業などの協力を得ながら認知度を上げていきたいです。

鵜澤 相続登記の義務化は空き家対

司法書士と熱心に相談

特別フォーラムの終了後、参加者を対象にした県司法書士会の会員による個別無料相談会が同会場で開催されました。相談会には19組が参加し、遺言の作成や相続などについて熱心に相談している姿が見られました。写真。

横浜市内から夫婦で参加した70代の男性は「相続の登記に関心がありました。司法書士の話を聞いてとても良く理解できました」と話していました。



相続クイズ

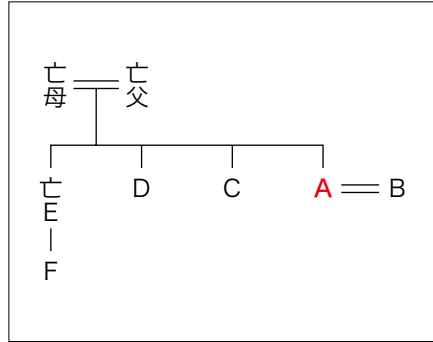
あれ？
どれが正解
かしら...



第1問

Aには子どもがなく、妻Bと二人暮らしです。Aの両親は10年前に亡くなり、Aの祖父と祖母も既にいません。Aの兄弟はC、D、Eの3人ですが、Eは5年前に亡くなっており、Fという子どもがいます。この度Aが亡くなりました。さて、相続人は誰？

- ① Bの1名
- ② B、C、Dの3名
- ③ B、C、D、Fの4名



● 出題者
神奈川県司法書士会
広報委員長
五十嵐 康成 司法書士

ヒント

相続の優先順位は、①子ども、②父母などの直系尊属、③兄弟姉妹の順番です。配偶者は常に相続人になりません。

第2問

Aの両親は、Aが幼いころに離婚。Aは母親に引き取られ、その後父とは何十年も連絡をとっていません。ある日、突然金融機関から連絡があり、Aの父親が1年前に亡くなったこと、Aが相続人なので父親の借金百万円を支払うようにと請求されました。Aは金融機関からの連絡で初めて父親が亡くなったことを知りましたが、なんとか相続放棄ができないものかと悩んでいます。さて、Aの相続放棄について、正しいものは次のうちどれ？

- ① Aは金融機関から連絡があった時から3か月以内であれば相続放棄できる
- ② 父親が亡くなったのは1年前なので、Aは相続放棄できない
- ③ Aは両親が離婚して母親に引き取られたので、そもそも相続人ではない



● 出題者
神奈川県司法書士会
広報委員
保坂 真世 司法書士

ヒント

相続発生から長年経過した相続放棄が認められるケースもあります。

第3問

Aの父親が亡くなりました。相続人は長男A、長女B、Aの母親Cです。Cは認知症で会話もできず、施設に入所しています。そこで、AとBで話し合い、父親の遺産である預貯金や不動産はすべて長男Aが相続し、その代わりに母親Cの施設のお金をAが代わりに支払うことにしようと決めました。Aは早速、手続きを依頼するため司法書士Dのところへ相談に行きました。さて、司法書士Dの発言で正しいものはどれ？

- ① 「Cさんと会話できないなら、遺産分割協議書にはAさんとBさんの署名捺印だけでいいですよ」
- ② 「Cさんがそういう状態なら、成年後見の申立てをして後見人とAさんBさんの3人で協議しましょう」
- ③ 「相続分は法律で決められているので、Aさんが遺産の全部を相続することはできませんよ」



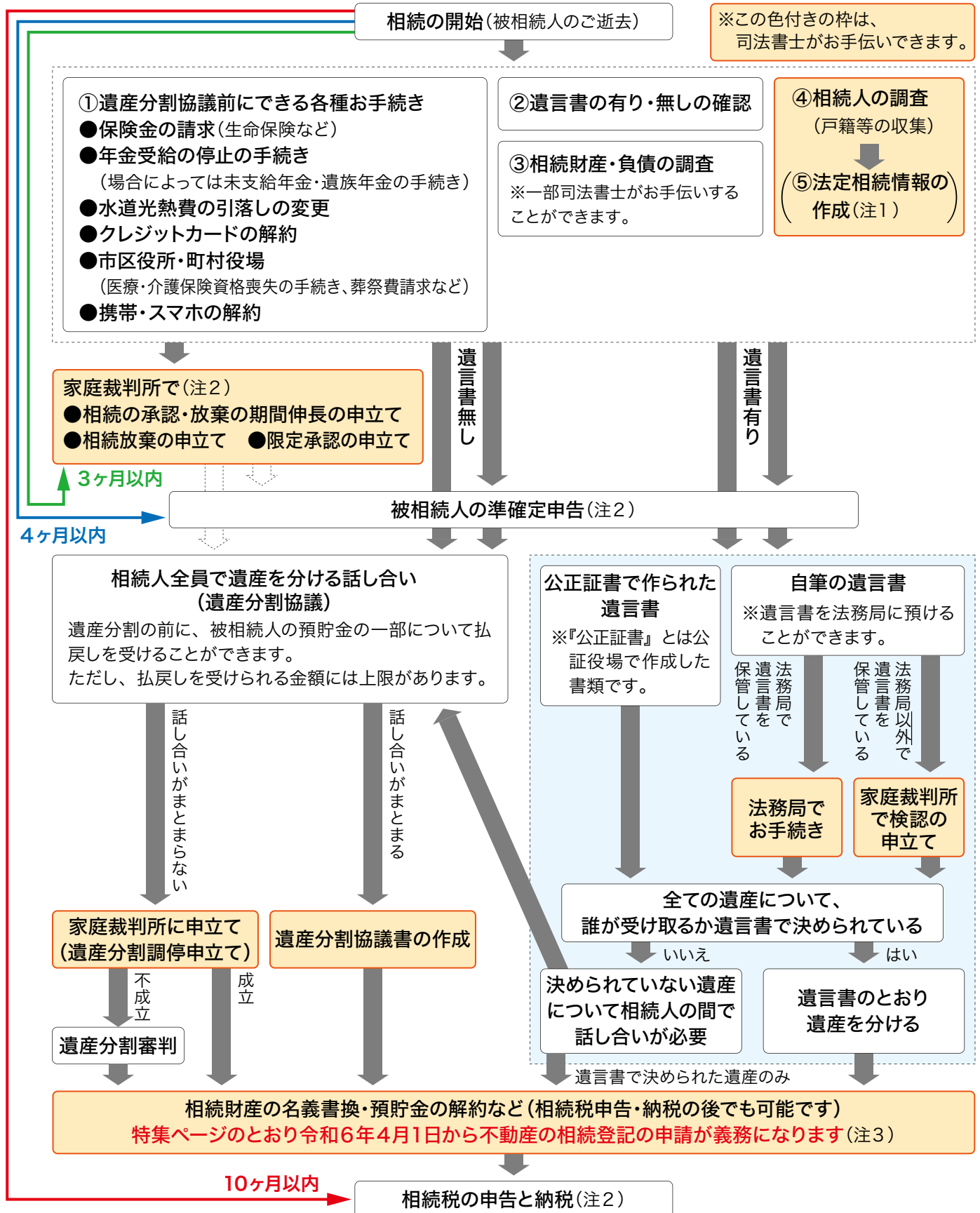
● 出題者
神奈川県司法書士会
広報委員
古内 美紀子 司法書士

ヒント

遺産分割協議には、相続人全員が参加する必要があります。

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のことで、戸籍の代わりに使用することができます。利用方法などの詳細につきましては司法書士または法務局にご相談ください。

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。家庭裁判所の申立書の作成については司法書士・弁護士にご相談ください。準確定申告・相続税の申告は、税理士・税務署または弁護士にご相談ください。
*相続の承認・放棄の期間伸長の申立て後、相続することになったときは遺産分割協議が必要になる場合があります。
*相続放棄した場合に準確定申告は不要ですが、相続税の申告が必要になる場合があります(死亡保険金等のみなし相続財産について)。

注3 詳細については、司法書士にお問い合わせください。お問い合わせ先は次ページに掲載しています。

司法書士「相続・遺言ホットライン」のご案内

令和6年4月より相続登記申請義務化がスタート！神奈川県司法書士会では、相続登記に関するご相談やご依頼にお応えするホットライン電話回線をご用意しております。県内地域別の電話番号におかけいただくと、お住まいの近くの司法書士事務所に直接つながり、相続・遺言に関するさまざまな問題をご相談いただけます。相続手続きで迷ったら、神奈川県司法書士会の「相続・遺言ホットライン」にぜひお電話を！

※相談料無料。通話料のみご負担ください。※やむをえず遠方の司法書士が担当する場合があります。

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	

[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。

相談フロー



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） ※毎月25～31日と8月13～16日を除く

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、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）。

リレーノートで終活対策！

横浜地方務局、神奈川県司法書士会、神奈川県土地家屋調査士会が共同で作成したエンディングノート。タイトルは「リレーノート」です。もしもの時に備え、ご自身の生活・財産等の情報を書き残しておくためにお使いいただけます。ご家族、次世代の方々など皆さまにとって大切な方へ、ご自身の『想い』をつなげていただくためのノートです。ぜひ活用ください。神奈川県司法書士会ホームページよりダウンロードができます。



6ページの相続クイズの答え 第1問：③ 第2問：① 第3問：②
各問の解説は、神奈川県司法書士会ホームページに掲載しています。
読めば必ずためになる。詳しい解説をぜひお読みください。

編集後記

相続登記の申請義務化がいよいよスタートです。相続登記を終えていない全ての不動産が対象となること、義務違反には過料の規定があることから、皆さまの関心も高かったのではないのでしょうか。今号は、先日行われた当会シンポジウムの再録をメイン企画とし、サブ企画に相続クイズを掲載しています。クイズは相続全般からの出題ですのでぜひ挑戦してみてください。相続登記がきっかけとなり、もっと私たち司法書士を身近に感じていただけたら幸いです。（広報部一同）

神奈川県司法書士会広報誌 Duranta (デュランタ) vol.3 (MAR)

2024年3月25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

