

令和5年1月26日  
九州地区土地政策推進連携協議会講習会資料

---

# 相続登記の申請の義務化について

---



福岡法務局民事行政部不動産登記部門

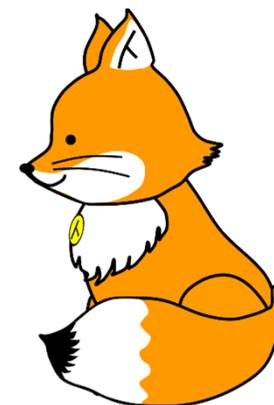
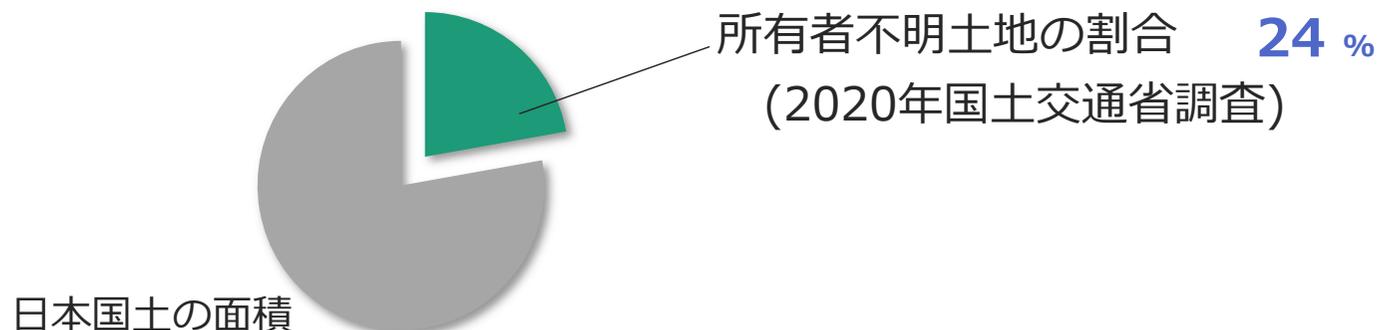
不動産登記促進イメージキャラクター  
「トウキツネ」

## ○ 所有者不明土地とは

- ① 不動産登記簿（※）により**所有者が直ちに判明しない土地**
- ② 所有者が判明しても、**その所在が不明で連絡が付かない土地**

（※）不動産（土地・建物）の所有者の氏名や住所を知りたい場合、法務局にある「不動産登記簿」という公的な記録を調べることができる

➡ **公共事業、農地の集積・集約化、復旧・復興事業、民間取引などの土地利用を阻害**



## ○所有者不明土地が生じる主な原因



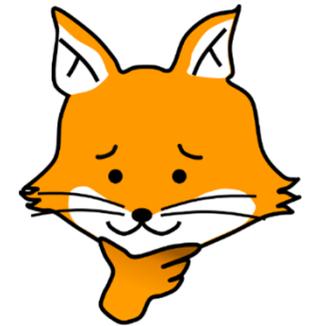
### ア 相続登記の未了

登記簿上の所有者が死亡して相続が発生しているが、登記記録上は以前の登記名義人のままとされていること

### イ 住所等変更登記の未了

登記簿上の所有者の住所等が変更されているが、登記記録に反映されていないこと

## ○なぜ、これまでは防げなかったか



### 背景

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、  
地方を中心に、土地の所有意識が希薄化  
土地を利用したいというニーズも、低下

## ○相続登記の申請の義務化

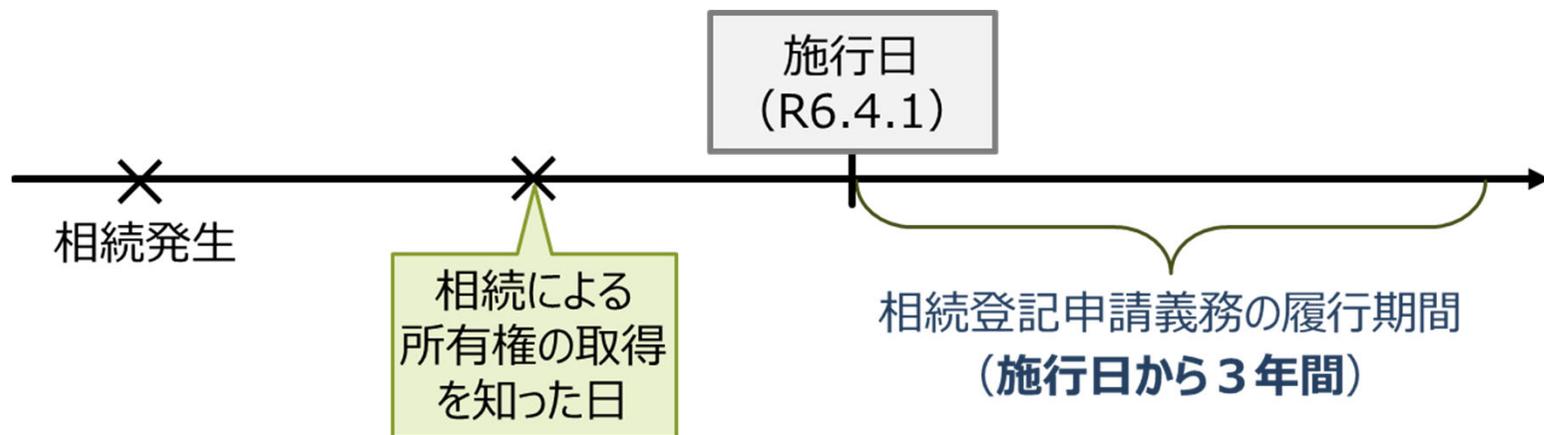
- ・ 不動産を相続・遺贈により取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- ・ 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の対象

令和6年4月1日からスタート

## ○ 既に相続が発生している場合

- ・ 施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースでも、未登記であれば、相続登記の申請義務が課される

※ 申請義務の履行期間は、施行前からスタートしないよう配慮。R9.3.31までに履行が必要。



皆さんが利用できます

## ○ 相続人申告登記の新設（R6.4.1～）

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、

- ① 登記簿上の所有者につき相続が開始したこと
- ② 自らがその相続人であること

を登記官に申し出ること、**申請義務を履行したものとみなす制度**（登録免許税は非課税）

（※）登記官は、**申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に記録**

⇒ **登記簿上の所有者の相続人の氏名・住所の把握が容易に**

### 相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
  - ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができる
- との指摘がある。

#### R6.4.1施行

#### ①相続登記の申請を義務化

- 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る（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

#### R8.4までに施行

#### ②登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

#### 登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

##### R6.4.1施行

#### 相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

#### 登記手続の費用負担を軽減

##### 既施行

登録免許税の負担軽減策の導入  
（参考）

R 4 年度税制改正の大綱  
① 相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充

⇒ 100万円以下の全国の土地が対象になる。

② 改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入

#### 登記漏れの防止

##### R8.4までに施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

#### 地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

## ○住所等の変更登記の申請義務化

- 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対象)
- 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する
  - ⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される

令和8年4月までにスタート予定

## 住所変更未登記への対応

### 【現状】

- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

○ 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には過料の罰則あり）。

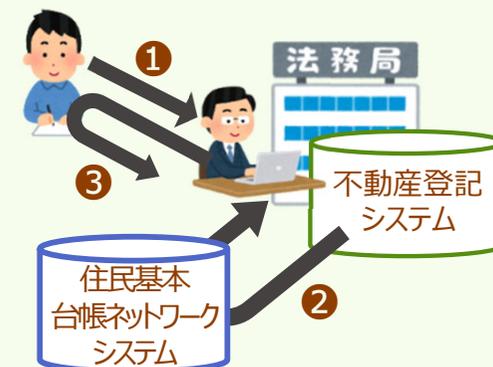
○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

## 新たな方策の仕組み

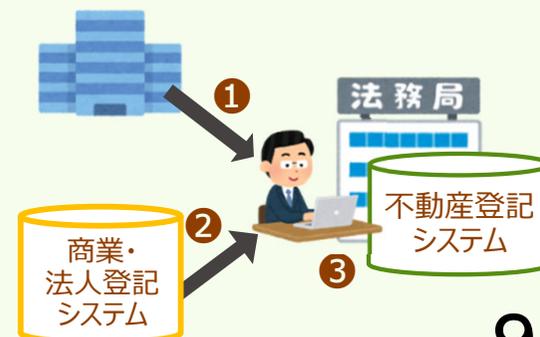
### 自然人の場合

- ① 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。



### 法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



**法務省ホームページ**では  
様々な資料を掲載しています。  
是非チェックしてみてください！

新制度についてはこちら！

「法務省 所有者不明」  
で検索してもOK



相続登記の手続についてはこちら！

「あなたと家族をつなぐ相続登記」  
で検索してもOK

