

令和5年11月30日（木）  
令和5年度 九州地区土地政策推進連携協議会  
第2回講習会

---

# 表題部所有者不明土地に関する法務局 の取組

---

- 表題部所有者不明土地解消作業  
※資料未掲載
- 相続登記の義務化について



不動産登記促進イメージキャラクター  
「トウキツネ」

---

# 相続登記の申請の義務化について

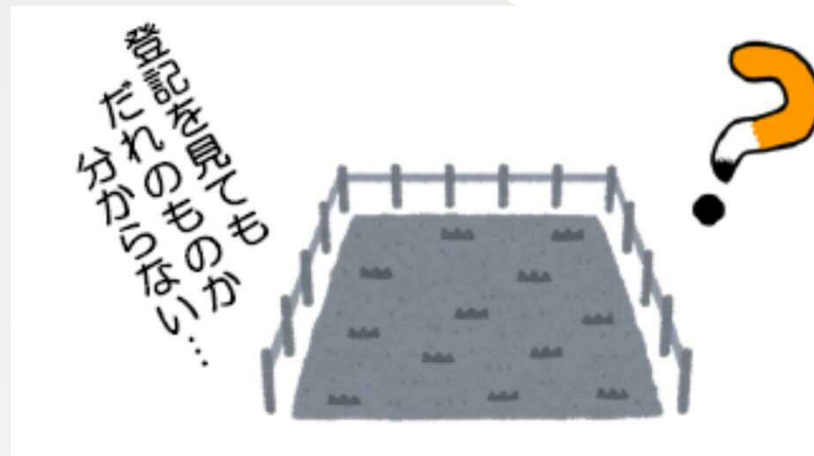
---



# 所有者不明土地とは

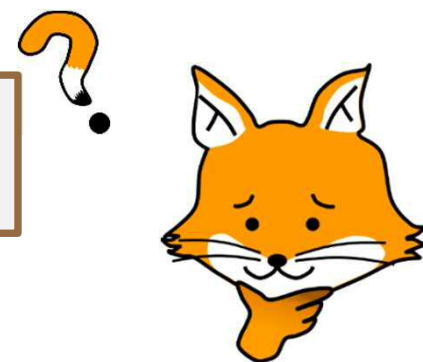
- ① 不動産登記簿 (※) により**所有者が分からない土地**
- ② 所有者は分かっても、**所有者と連絡が付かない土地**

(※) 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「不動産登記記録」という公的な記録を調べることができる



➡ **公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地利用を阻害**

# なぜ、相続登記がされなかったの？

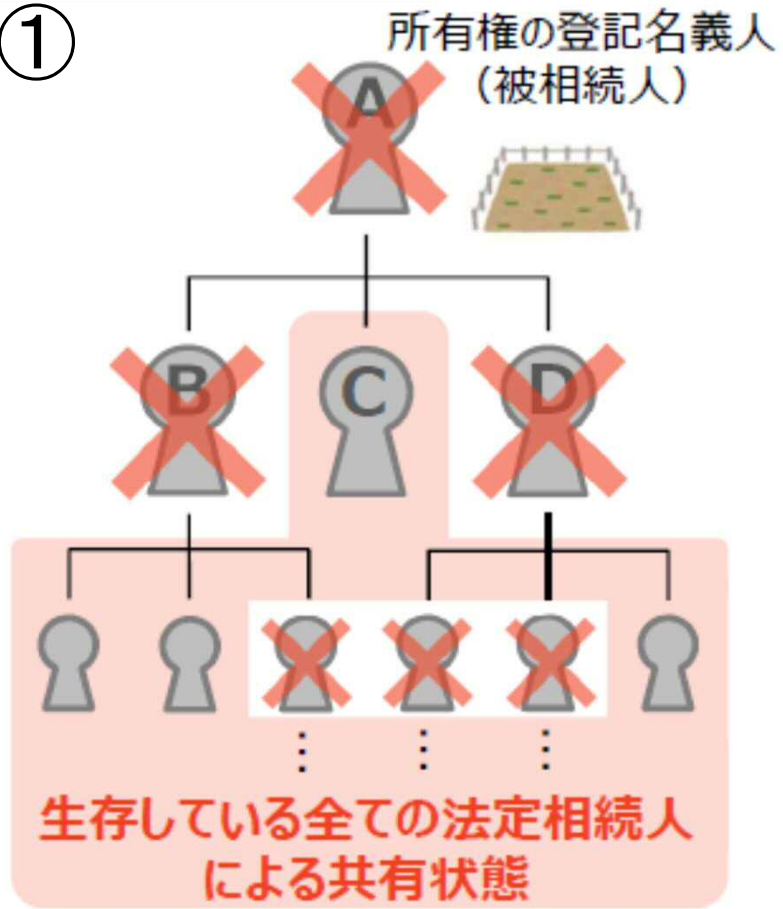


- ① これまでは、**相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少なかった
- ② 都市部以外の人口減少・高齢化の進展等により、**地方を中心に土地の所有意識が希薄化**  
売却が困難な場合に、費用や手間を掛けてまで申請をしようと思わない

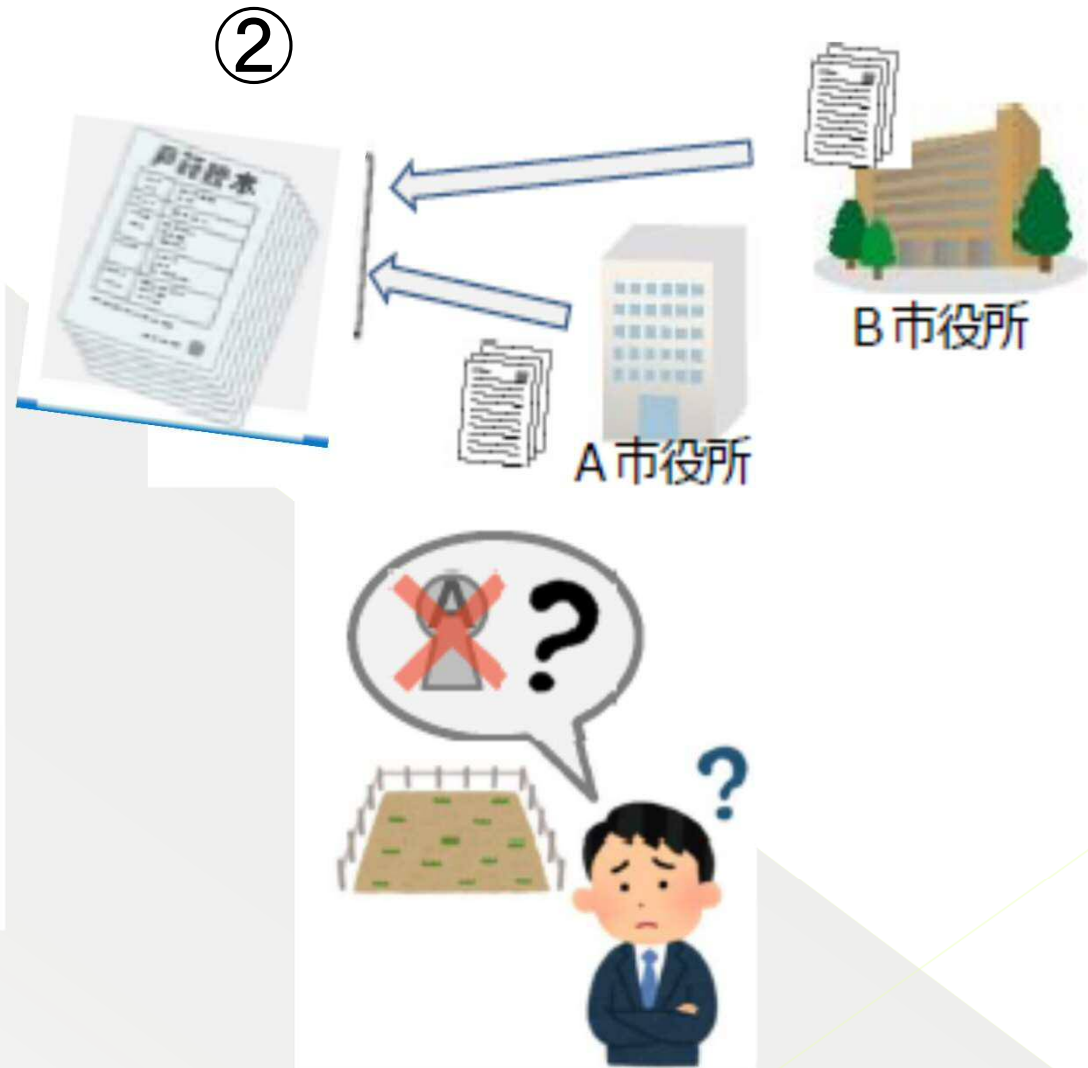


# 相続登記を放っておくと、どうなるの？

①



②



# 身近な生活にも、影響

★広場等としての利用が困難となっている例  
(出典：国交省)

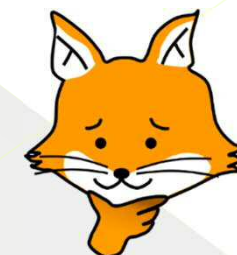


★平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業  
(福岡県朝倉市)



＜被災地域（志波地区）の復旧の様子＞ (出典：朝倉市)

- 所有者の所在等が不明な場合には、**土地が管理されず放置**されることが多い
  - ⇒ **土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響（悪臭や害虫など）が発生**
  - ⇒ **他人に損害を与えてしまうことも！**



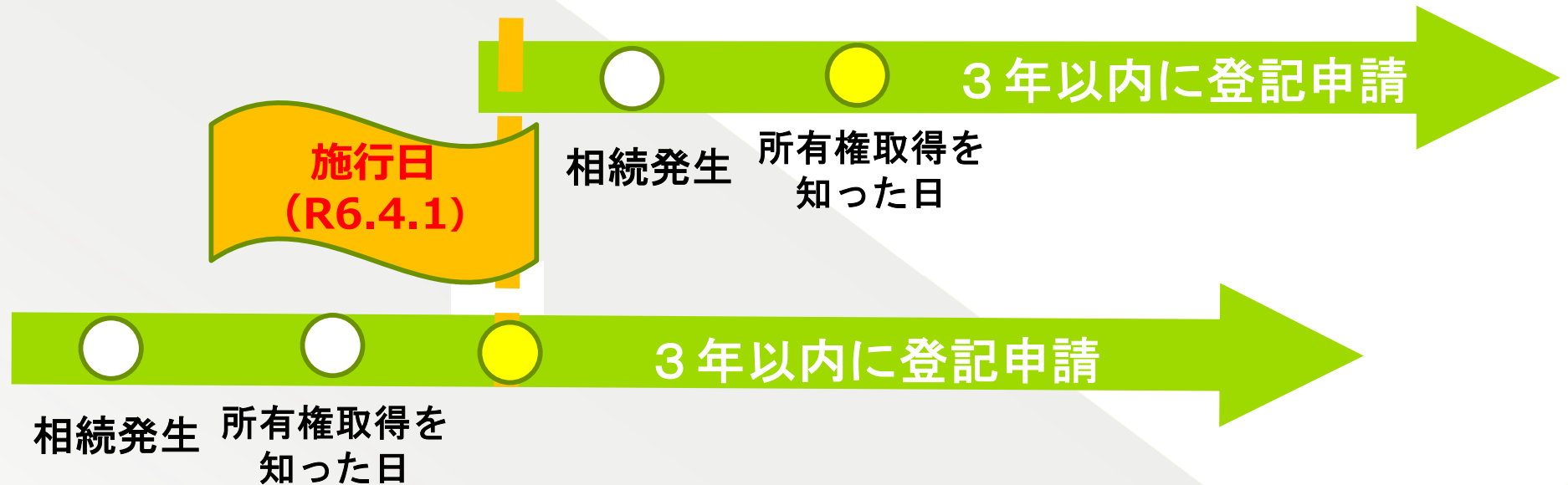
# 令和6年4月1日から 相続登記の申請が 義務化されます

※正当な理由がなくその申請義務に違反した場合、  
10万円以下の過料の適用対象となります



# 相続登記の申請義務についてのルール

- ① 不動産を取得した相続人は、その**取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければならない。



- ② 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化



# 相続登記の申請の義務化に関する経過措置



※ 施行日（R6.4.1）前の相続でも、相続登記がされていない場合は、義務化の対象

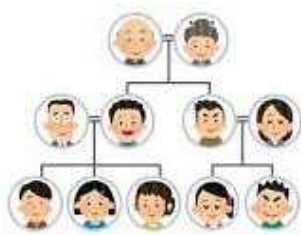


## 相続登記の申請義務を怠ると、どうなるの？

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

### 「正当な理由」の例

- ① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な書類の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース
- ② 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース
- ③ 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース など



\* 個別事情を丁寧に酌む運用を行うため、「正当な理由」の具体的な類型については、通達等であらかじめ明確化する予定です。

# 相続登記について登録免許税が**免税**

## される**場合**があります

**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



**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）



免税期間：いずれも2025年3月31日まで

法務局 登録免許税の免税



## 新たな制度

# 相続人申告登記

R6.4.1  
施行

- ① 登記簿上の所有者につき相続が開始したこと
- ② 自らがその相続人の一人であること

3年以内に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**