

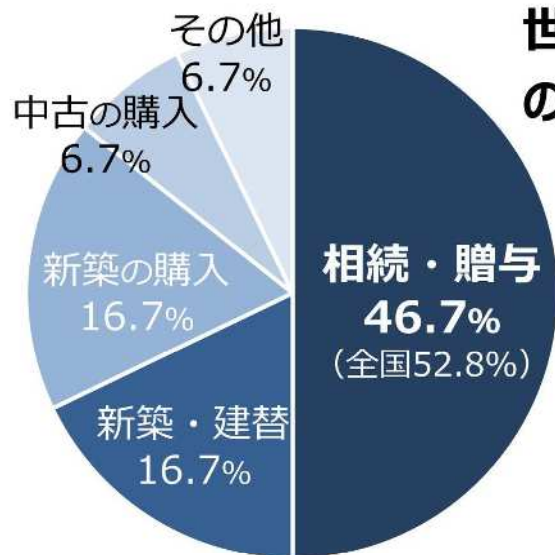
相続登記の申請義務化と 相続おしかけ講座の活用 について

埼玉司法書士会



相続登記の申請が義務化されました！

- 相続登記がされないこと等により、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地（建物）や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（建物）が増えています。
- 所有者の不明な場合には、土地（建物）が管理されず放置されることが多く、土地（建物）の活用（や除却）が円滑に図れないこととなります。
- 所有者不明土地（建物）は所有者の探索に多大な時間と費用が必要となります。
- 令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化され、相続を知った日から3年以内に相続登記の申請等をしないと過料に処せられるとされました。



世帯所有空き家※ の取得方法

[H30住宅・土地統計調査（埼玉県）]

※世帯所有空き家
現住居以外に所有して
いる住宅で別荘等の目的
のないもの

【参考】空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（国交省）

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体的なケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

<取組例>

「発生抑制」・相続登記の徹底を促す取組
・成年後見制度、民事信託の利用等

「除却」・財産管理制度の活用
・効率的に所有者を特定する取組

「利活用」・地域において空き家を活用する取組
・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

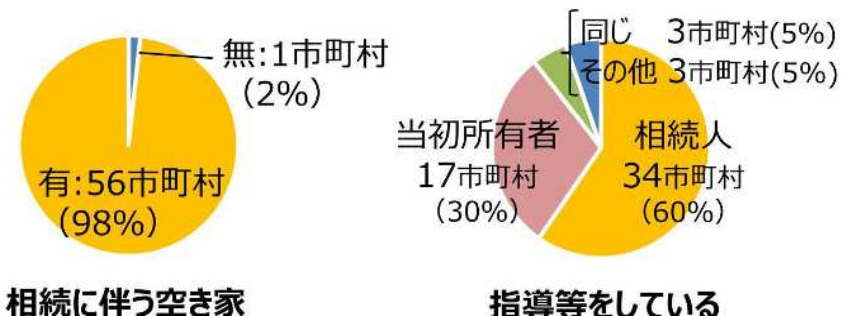
■ 県内市町村が苦情を受け指導等を行っている空き家の状況より

[H30.12 埼玉県によるアンケート調査（回答：57市町村）]

● ほぼ全ての市町村で、「相続に伴い発生した空き家」の苦情対応や指導等を行っている

<市町村が空き家の指導等で苦慮している事例>

- 1位（42市町村）相続人が複数人のため、対応に苦慮
- 2位（39市町村）相続登記がされていないため、相続人の特定に難航
- 3位（19市町村）相続人が認知症等で判断能力がないため苦慮
- 4位（18市町村）相続放棄により相続人が存在しない



相続手続を行う 上での問題点

① 相続人を確定するための戸籍の収集

→戸籍法は改正されたが。。。

② 相続財産が分からない？

→相続人の急死や甥姪相続の場合等

③ 遺産をどう分けるのか？

→不動産と預貯金どう分ける？

相続人の認知能力に問題がある場合も

④ 相続人がいない場合は？

→相続人がいない場合や相続人全員が
相続放棄をした場合等

所有不動産記録証明制度 スタート

- 所有不動産記録証明制度とは
 - 法務局で、特定の人や法人が所有する不動産について、登記情報をシステムで検索し、一覧的にリスト化して証明書として交付する制度です。
- 請求できる人
 - 所有権登記名義人
 - 相続人その他一般承継人

請求書に記載した請求人の情報(請求人の資格、氏名又は名称及び住所)が記載されます。

請求書に記載した検索対象者に関する検索条件(氏名又は名称、ローマ字氏名、住所及び会社法人等番号)が記載されます。

上記の検索条件のもと、システムから抽出された不動産の情報(管轄登記所、種別及び不動産の所在等)について記載されます。

所有不動産記録証明書

請求人				
資格	■本人 □相続人その他一般承継人			
氏名又は名称	後藤太郎			
住所	東京都千代田区麹町一丁目1番1号			
検索条件				
氏名又は名称	後藤太郎			
ローマ字氏名	*指定なし*			
住所	東京都千代田区麹町一丁目1番1号			
会社法人等番号	*指定なし*			
検索条件に該当する所有権の登記名義人が記録されている不動産				
番号	管轄登記所	種別	不動産所在地及び不動産番号	登記申請用コード (要専用ソフト)
1	大塚法務局	土地	不動産番号123456789 大塚市中心中心街一丁目1番1	
2	大塚法務局	建物	不動産番号123456789 大塚市中心中心街一丁目1番1 追加番号1番1	

これは、令和5年2月2日現在において、上記の検索条件*に該当する所有権の登記名義人が記録されている不動産に係る登記記録に記載されている事項のうち不動産所在地及び不動産番号(記録がないときは、その旨)を記載した書面である。

令和5年2月2日
大塚法務局

登記官

*「検索条件」欄に記載された氏名、名称若しくはローマ字氏名及び住所又は会社法人等番号
登録番号 123456789-123456789

1/1

法務局 電子印

相続おしかけ講座

■ 相続おしかけ講座の概要 [埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議]

◎ 令和元年6月スタート



講師：司法書士
行政書士

講演・
相談

遺言、任意後見、
家族への信託など、
相続対策の意識啓発



【高齢者の集まり】

- ・ 高齢者サロン
- ・ 自治会の集会 など

【申込状況： **309** 件 参加者 **7,827** 人（R8.3末時点）】



宮代町西口8町会地区
交流サロンどんぐりクラブ



白岡市 Studio Labo オレンジカフェ



坂戸市 高齢者大学（公民館）

7/27に講師育成のための会員向けデモ講義（研修会）の配信を開催
⇒後日、市町村向けの配信も予定（詳細が決まり次第通知いたします）

令和6年4月1日スタート

「不動産を相続したら登記手続を」
相続登記の申請は義務です。

相続登記 Q&A

相続登記虎の巻

手続の流れ

埼玉司法書士会・さいたま地方法務局

令和6年4月1日
相続登記の申請義務化スタート!

Q いつまでに登記をしなければいけない?

A 原則として不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。
※遺産分割調停開始決定の日から3年以内には相続登記の申請が必要です。

Q 令和6年4月1日より前に亡くなっていた場合は?

A 原則として令和6年4月1日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

Q 期間内に登記をしないとならぬ?

A 期間内に正当な理由がないのに相続登記の申請をしない場合、10万円以下の過料に処せられる場合があります。

Q 過料に処せられない正当な理由とは?

A 相続人が多数で戸籍等の取扱いが困難な場合や相続人間で争いがある場合、相続人の遺言や経済的な理由で登記申請が困難な場合等が考えられます。

Q そのほか相続登記の申請義務を免れる方法は?

A 所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らがその相続人である旨を登記義務の履行期間内(3年以内)に登記簿に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなされます。

不動産を相続したら登記手続を!
相続登記の申請をするまでにはいくつか
やらなければならないことがあります。

STEP 1 遺言の有無を確認します。

STEP 2 相続人を確定します。(遺言がある場合は不要)

STEP 3 被相続人の所有の不動産を確認します。

STEP 4 相続人間で分け方を話し合います。(遺言がある場合は不要)

STEP 5 申請書に必要な書類を添付して登記を申請します。

主な必要書類

- ① 戸籍謄本(被相続人の相続人認定の戸籍と相続人の現在の戸籍)の謄本(戸籍謄本と戸籍台帳が一致する旨を証明するもの)
- ② 亡くなった方の住民票の写し(戸籍の附屬)
- ③ 相続人全員の印鑑証明書
- ④ 不動産を取得する人の住民票の写し
- ⑤ 不動産の詳細の分かる書類(固定資産評価証明書等)

「相続・登記の専門家」司法書士による相談会等の案内

電話による相談

相続専門相談室 TEL 048-838-1889

登記相談 (相談時間: 10時～18時)

成年後見相談 (相談時間: 10時～18時)

少額裁判・一般法律相談 (相談時間: 10時～18時)

空き家トラブル110番 (受付: 10時～18時)

司法書士相談センターでの面談相談

〒330-0802 さいたま市中央区 TEL 048-838-7472 予約受付時間 10時～18時

浦和総合相談センター

さいたま市浦和区 TEL 048-838-7472 予約受付時間 10時～18時

さいたま市浦和区 TEL 048-838-7472 予約受付時間 10時～18時

さいたま市浦和区 TEL 048-838-7472 予約受付時間 10時～18時

さいたま市浦和区 TEL 048-838-7472 予約受付時間 10時～18時

お近くの司法書士事務所を探す

TEL 048-863-7861 平日8時30分～17時30分

埼玉司法書士会事務局

埼玉県内市区町村での面談相談

埼玉県内市区町村57箇所で開催中

埼玉県内の相談会の詳しい内容はこちらから [PDFダウンロード](#)

法務局による登記手続案内

県内の法務局にて予約受付中

さいたま地方法務局のお問い合わせ先はこちら

埼玉司法書士会・さいたま地方法務局
相続登記促進に向けた
啓発リーフレット

→窓口での配布等をお願い

司法書士が相続
手続でお手伝い
できること

- 相続登記手続の専門家として
 - 相続人調査・遺産分割協議書の作成・登記申請手続
- 裁判手続の専門家として
 - 裁判所提出書類の作成
 - Ex. 遺産分割調停申立、成年後見申立、
財産管理人選任、相続放棄の申述、
共有所有者不明の場合の不動産に関する手続
(申立書作成等)
- 財産管理の専門家として
 - 成年後見人等の財産管理人に就任
 - 任意後見契約、死後事務委任契約、遺言書作成の支援
 - 相続人から依頼を受けて預貯金の解約等のお手伝いも

令和6年4月から相続登記が義務化



相続登記は司法書士にご相談ください

予約受付フリーダイヤル

0120-13-7832

相続登記相談センター

お近くの司法書士を
探すなら

住んで安心、すぐに民や高

会地ナビ

しほサーチ

<https://sazoku.shiho-shoshi.or.jp/>



日本司法書士会連合会

相続登記相談センター 『相談受付全国統一フリーダイヤル』 0120-13-7832 (通話料無料)

受付時間等:月～金 10:00～16:00

祝祭日,年末年始,お盆期間を除きます。

上記の電話番号に電話をかけていただくと、最寄りの司法書士会の「相続登記相談センター」につながり、相談の予約をすることができます。

他の地域での相談を御希望の方は、その旨をお申し出ください。希望の地域の司法書士会の「相続登記相談センター」を案内します。

しほサーチ

- 「しほサーチ」は日本司法書士会連合会が運営する公式の司法書士検索サイトです。

<https://souzoku.shiho-shoshi.or.jp/>



- ご利用端末の位置情報からお近くの司法書士をお探しいただけるほか、都道府県や所在地から司法書士をお探しいただけます。

ご清聴ありがとうございました

埼玉司法書士会へのお問い合わせは
電 話 048-863-7861
メール info@saitama-shihoshoshi.or.jp
まで、お願いいたします。



埼玉司法書士会 第 51 号
令和 8 年 7 月 22 日

埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議
構成員 市町村 御担当者 様

埼玉司法書士会
会長 今 井 明



「相続登記 虎の巻」リーフレットの送付について（お願い）

盛夏の候、ますます御清祥のこととお喜び申し上げます。

平素より当会事業に御理解御協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

さて、当会では、相続登記の申請義務化を周知し、相続登記の促進を図るため、さいたま地方法務局と共同で標記リーフレットを作成し、県内市町村への死亡届提出の際の窓口等での配布をお願いしているところです。

つきましては、送付を希望される部数を、8月28日までに御連絡くださいますようお願いいたします。なお、送付にあたっては、500部を一梱包として送付いたしますので、500部単位での申込みをお願いいたします。

.....
申込書

令和 年 月 日

必要部数 _____ 部

市町村名 _____ 御担当部署名 _____

御担当者名 _____ 電話番号 _____

送付先住所 _____

【埼玉司法書士会事務局 行 FAX 048-864-2921】

「相続・登記の専門家」司法書士による相談会等の案内

電話による相談

相談専用電話番号 **TEL 048-838-1889**

下記時間帯のみ通話可 ※回線が混み合っている場合は、時間をおいておかけ直してください。

登記相談（毎週金曜日 13時～16時）

成年後見相談（毎週火曜日 13時～16時）

少額裁判・一般法律相談（毎週木曜日 13時～16時）

空き家トラブル110番（第1・3金曜日 18時～20時）

※法律相談については紛争の目的の価額が140万円を超えない民事に関するものに限りです。

司法書士相談センターでの面談相談

予約電話番号 **TEL 048-838-7472** 予約受付は平日10時～16時

浦和総合相談センター 〒330-0063 さいたま市浦和区高砂3丁目16番58号 埼玉司法書士会館108号室 浦和駅から徒歩10分

県北総合相談センター 【会場】熊谷市立商工会館 会議室 〒360-0041 熊谷市宮町2丁目39番地 熊谷駅から徒歩12分

越谷総合相談センター 〒343-0813 越谷市越ヶ谷2丁目8番24号 森田ビル202号室 越谷駅から徒歩7分

西部総合相談センター 【会場】ウェスタ川越 会議室 〒350-1124 川越市新宿町1丁目17番地17 川越駅から徒歩5分

お近くの司法書士事務所を探す

TEL 048-863-7861

平日8時30分～17時30分
埼玉司法書士会事務局

任せて安心、すぐに探せる

日本司法書士会 公式ナビ▶ **しほサーチ**
連合会 <https://souzoku.shiho-shoshi.or.jp/lp/>



埼玉県内市区町村での面談相談

埼玉県内市区町村55箇所で開催中

埼玉県内の相談会の詳しい内容はこちらから



法務局による登記手続案内

県内の法務局にて予約受付中

さいたま地方法務局のお問い合わせ先はこちら



令和6年4月1日スタート

**「不動産を相続したら登記手続を」
相続登記の申請は義務です。**

相続登記
Q & A



埼玉司法書士会
公式キャラクター
「法チュン」

手続の
流れ



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

相続登記
虎の巻

埼玉司法書士会・さいたま地方法務局



令和6年4月1日 相続登記の申請義務化スタート!

Q いつまでに相続登記をしなければならないの?

- A** 原則として不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。
- ※遺産分割(相続人間の話し合い)で不動産を取得した場合も、遺産分割の日から3年以内に相続登記の申請が必要です。
- ※令和6年4月1日以前に亡くなった場合では、原則として令和9年3月31日までに相続登記の申請をしなければなりません。



Q 期間内に登記をしないとどうなるの?

- A** 期間内に正当な理由がないのに相続登記の申請をしない場合、10万円以下の過料に処せられる場合があります。



Q 過料に処せられない正当な理由とは?

- A** 相続人が多数で戸籍等の収集が困難な場合や相続人間で争いがある場合、相続人の重病や経済的な理由で登記申請が困難な場合等が考えられます。

Q そのほか相続登記の申請義務を免れる方法は?

- A** 遺産分割協議の成立前であれば、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内(3年以内)に、必要書類を添付して、登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなされます。
- ※相続人申告登記は、申請義務の履行のための簡易な手続きですので、不動産についての権利関係を公示するものではないため、相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をしたりするような場合には、別途、相続登記の申請をする必要があります。

不動産を相続したら登記手続きを! 相続登記の申請をするまでにはいくつか やらなければいけないことがあります。

STEP 1

遺言の有無を確認します。

- 平成元年以降に作成された公正証書遺言は公証役場で探せます。
- 法務局保管の自筆証書遺言以外の自筆証書遺言は家庭裁判所での検認手続きが必要です。



STEP 2

相続人を確定します。(遺言がある場合は不要)

- 亡くなられた方の出生～死亡までの戸籍等を集めて相続人を確定します。
- 本籍地等の市町村役場に申請して取得します。

STEP 3

被相続人の所有の不動産を確認します。

- 市役所等で名寄帳等を取得して確認します。

STEP 4

相続人間で分け方を話し合います。(遺言がある場合は不要)

- 相続人全員で合意したら遺産分割協議書を作成します。

STEP 5

申請書に必要書類を添付して登記を申請します。

▶主な必要書類

- ①戸籍謄本(被相続人の相続人確定の戸籍と相続人の現在の戸籍)
- ②遺産分割協議書(相続人全員が実印で押印)
- ③亡くなられた方の住民票の除票又は戸籍の附票
- ④相続人全員の印鑑証明書
- ⑤不動産を取得する人の住民票の写し
- ⑥不動産の評価の分かる書類(固定資産評価証明書等)

