



# 不動産 相続登記義務化に伴う 手続きと注意

司法書士法人NCP  
司法書士 中根 文憲



日本では現在「所有者不明不動産」が問題に…



所有者が亡くなり、相続人がわからなくなる。  
空き家や復旧復興事業ができない不動産 **増**



相続登記の義務化

相続不動産を知ってから**3年以内に相続登記が必要**です！

※令和8年4月1日より、住所・氏名変更登記も義務化されます。

法改正成立

令和3年4月

制度スタート

令和6年4月1日

相続発生

現在

3年以内に  
相続登記申請必要

ここまで何もしてなかったが……

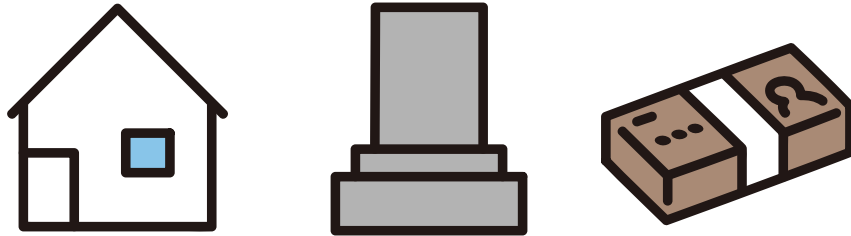
正当な理由がないのに、相続しなければならない不動産を放置すると…

※正当な理由…相続関係者が多く必要な書類を集めることが難しい場合など



**10万円以下**の過料を  
科される可能性があります！

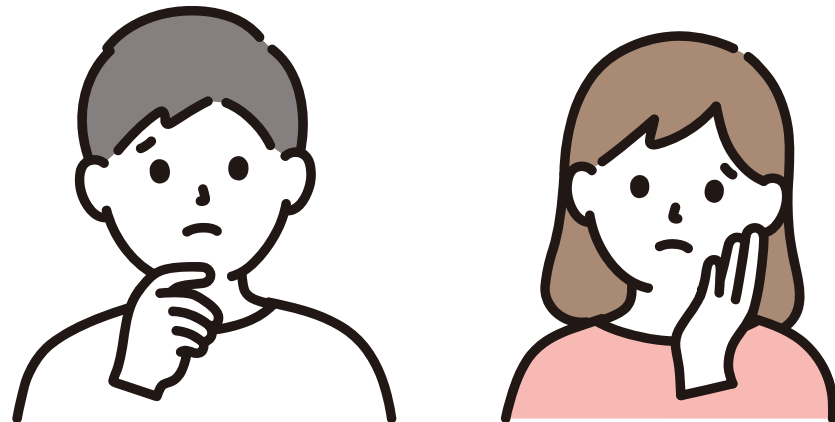
04 | 新しい制度について —相続人申告登記—



ご遺産の分け方が決まらない(遺産分割協議)  
または  
相続人が多く手続きが難航する場合

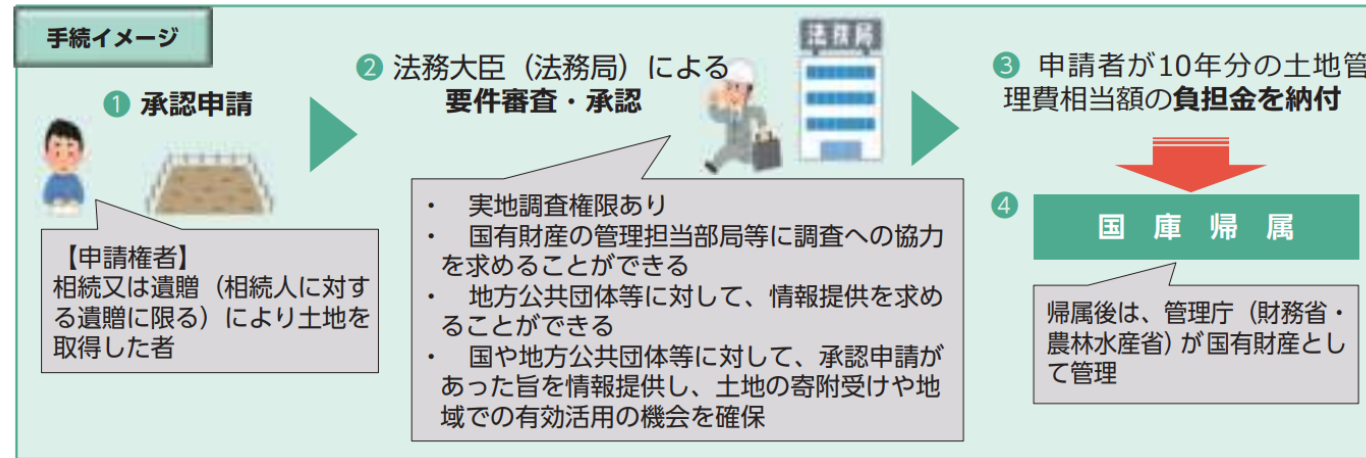


相続人申告登記が利用できます



必要最低限の書類を提出し、法定相続分の登記をします。  
こちらの制度を利用すれば過料は発生しません。

## 【補足】土地国庫帰属法 ー法務省ガイダンスー



①申請権者：相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等

②却下要件

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 3 通路その他の他人による使用が予定される土地（墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地）が含まれる土地
- 4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

③費用

- **通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可
  - 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要
- ※その他申請時に、審査手数料（土地一筆につき1万4000円）の納付も必要

step  
01

## 相続人調査

親類がわかっているとしても  
戸籍を集めて  
相続人調査が必ず  
必要になります。

人によっては、  
明治の戸籍  
まで見ることに…

何十枚も戸籍を  
集めないといけない人も…



step  
02

## 遺産分割協議

相続人がわかったら、  
みんなで話し合い  
全員の同意を得ます

初めて作る書類  
で大変…

相続人全員に  
署名と捺印を  
もらわないといけない



step  
03

## 登記申請

01・02で集めた書類を  
用いていざ登記申請。  
法務局の相談へ！

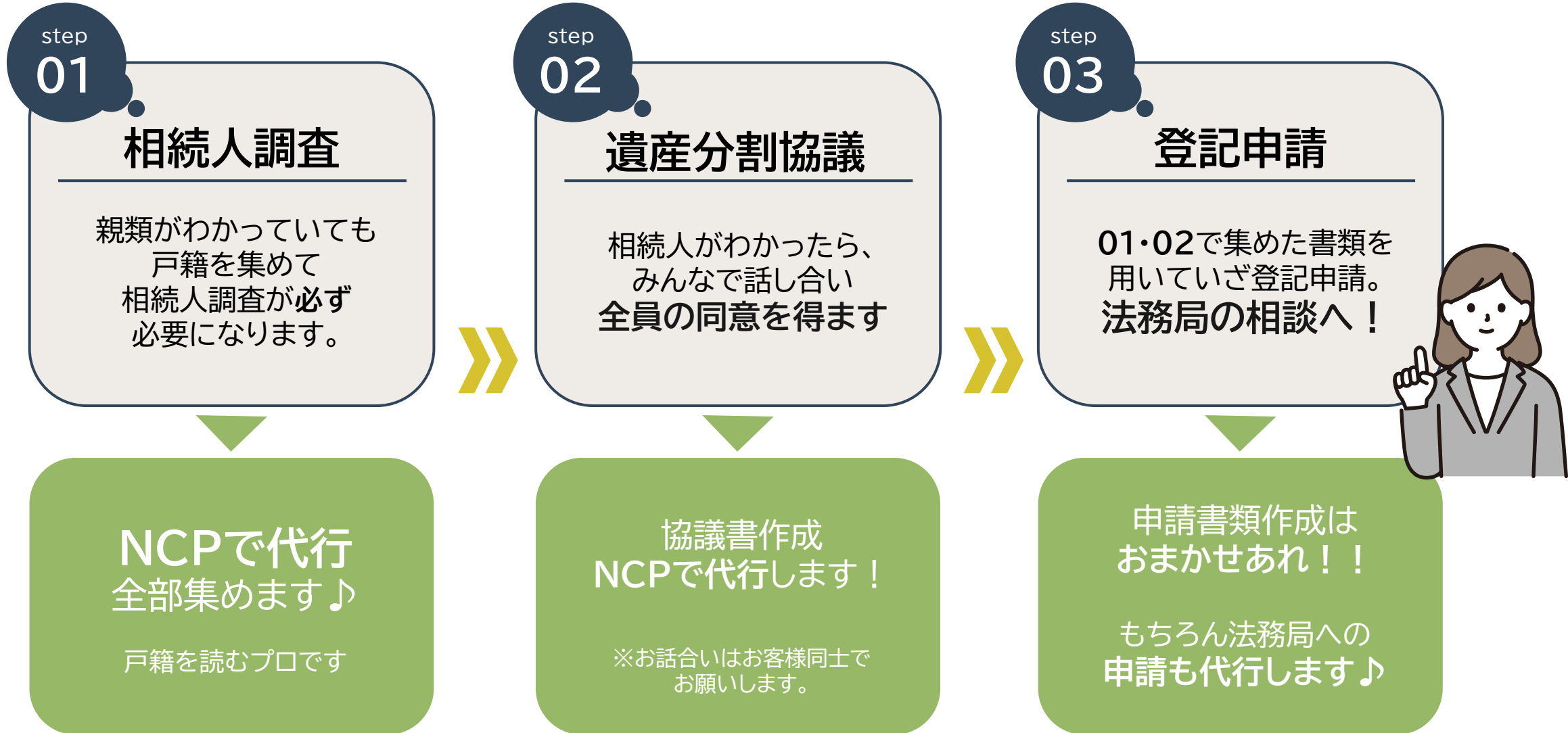
難しい言葉乱立

税金の計算…？

結局何度も  
法務局に足を運び  
疲弊してしまった…



06 | その手続きNCPでサポートします！！





07

相談は初回無料！お気軽に相談してください

その他法改正のTOPIC

住所変更登記の義務化  
相続した土地の国庫帰属制度・・・etc



NCPは初回相談無料  
お気軽にご相談ください

お問合せ先 全国儀式サービス  
0120-204-122